



JUDEȚUL IALOMIȚA
CONSILIUL LOCAL AL ORAȘULUI
AMARA

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



HOTĂRÂRE

privind aprobarea vânzării prin licitație publică a imobilului apartament, situat în orașului Amara, strada Nicolae Bălcescu, bl.F, sc.A, et.2, ap.9, identificat cu nr. cadastral 20780-C1-U9

Consiliul Local Orășenesc Amara, județul Ialomița

Având în vedere:

- cererea nr.21523 din 10.12.2024 depusă de petentul Lungu Gabriel-Valentin privind solicitarea cumpărării apartamentului, situat în orașului Amara, strada Nicolae Bălcescu, bl.F, sc.A, et.2, ap.9;
- referatul de aprobare nr.286 din 23.09.2025, al Primarului Orașului Amara;
- raportul nr.287 din 23.09.2025, întocmit de compartimentul de resort din cadrul Aparatului de specialitate al Primarului Orașului Amara;
- Raportul de evaluare, întocmit de Birou Evaluator Rareș Tteeroiu;
- raportul de avizare nr.209 din 29.09.2025, al Comisiei pentru activități economico-financiare și buget;
- raportul de avizare nr.222 din 29.09.2025, al Comisiei pentru urbanism și amenajarea teritoriului, protecția mediului și turism, agricultură,

Examinând:

- prevederile Legii nr.287/2009 privind Codul civil,
- prevederile Legii nr. 85/1992 privind vânzarea de locuințe și spații cu altă destinație construite din fondurile statului și din fondurile unităților economice sau bugetare de stat, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- prevederile Decretului – Lege nr. 61/1990 privind vânzarea de locuințe construite din fondurile statului către populație, cu modificările și completările ulterioare.
- prevederile art. 8-10, 13, art.129 alin. (2) lit. c), alin. (6) lit. b, art. 285 lit.d) și art.363 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57 din 05.07.2019 privind Codul administrativ;

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

HOTĂRĂȘTE:

Art.1 Se însușește Raportul de evaluare pentru imobilul apartament, situat în orașului Amara, strada Nicolae Bălcescu, bl.F, sc.A, et.2, ap.9, identificat cu nr. cadastral 20780-C1-U9, aflat în proprietatea privată a Orașului Amara, întocmit de Birou Evaluator Rareș Tteeroiu, conform anexei nr.1, parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2 Se aprobă vânzarea prin licitație publică a imobilului apartament, situat în orașului Amara, strada Nicolae Bălcescu, bl.F, sc.A, et.2, ap.9, identificat cu nr. cadastral 20780-C1-U9.

Art.3 Prețul de pornire al licitației este de 324.000 lei.

Art.4 Se aprobă Documentația de atribuire, Caietul de sarcini, Fișa de date a procedurii, Contractul cadru – conținând clauze contractual obligatorii, precum și Formularele și modelele de documente, aferente procedurii de vânzare, prevăzute în anexa nr.2, parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.5 Membrii Comisiei de evaluare pentru organizarea și desfășurarea licitației privind vânzarea terenului sunt cei stabiliți prin dispoziția Primarului nr.592 din 03.12.2024.

Art.6 (1) Se împuternicește domnul Moraru Ionuț-Valentin, primarul Orașului Amara, să semneze contractul de vânzare-cumpărare, în forma autentică.

(2) Cheltuielile legate cu perfectarea actelor de vânzare-cumpărare, vor fi suportate de către cumpărător.

Art.7 Prin grija secretarului general al orașului Amara, prezenta hotărâre va fi comunicată, spre aducere la îndeplinire, Primarului Orașului Amara, Compartimentului juridic, Compartimentului contabilitate, salarizare-resurse umane, precum și Biroului impozite și taxe, executare silită, urmând a fi publicată în Monitorul Oficial Local al Orașului Amara.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Constantin-Valentin ȚINTĂ

CONTRASEMNEAZĂ PENTRU LEGALITATE,
SECRETAR GENERAL
T. IONESCU

Nr.146
Din 30 septembrie 2025
Adoptată în Amara
Ex.3

— ANEXA NR 1 —



EVALUATOR AUTORIZAT
MEMBRU TITULAR ANEVAR
SPECIALIZARILE EPI, EBM

RAPORT DE EVALUARE

Nr. 457/ 01.09.2025

Apartament 3 camere Amara, jud Ialomita
☐ Nr cadastral 20780-C1-U9

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
64.000 EURO,
echivalent
324.000 LEI

Cu stima,
Rares Treeroiu
Evaluator autorizat,
Specializari EPI si EBM
Legitimatie nr. 145



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

Cuprins

SINTEZA EVALUARII	3
1. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII	4
1.1. Identificarea evaluatorului	4
1.2. Identificarea clientului	4
1.3. Identificarea altor utilizatori desemnati	4
1.4. Activul supus evaluarii	4
1.5. Moneda evaluarii	4
1.6. Utilizarea desmenata	5
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	6
1.11. Ipoteze si ipoteze speciale	6
1.12. Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare	7
1.13. Declararea conformitatii evaluarii cu Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR	7
2. PREZENTAREA DATELOR	8
2.1. Identificarea proprietatii imobiliare subiect. Descriere juridica.	8
2.2. Date despre zona, oras, vecinatati si amplasare	9
2.3. Informatii despre amplasament	11
2.4. Aspecte privind utilizarea	13
2.5. Descrierea apartamentului	13
2.6. Inspectia	14
3. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE	15
Piata specifica	16
Analiza si previziunea cererii	16
Analiza si previziunea ofertei	18
Analiza echilibrului pietei specifice	20
4. EVALUAREA	21
Metodologia de evaluare	21
Abordarea prin piata – Metoda comparatiei directe	21
5. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII	25
5.1. Concluzia asupra valorii	25
6. ANEXE	26

SINTEZA EVALUARII

Client: UAT AMARA

Proprietar: UAT AMARA

Utilizator: UAT AMARA

Tipul Proprietatii: Proprietate imobiliara – Apartament cu 3 camere si dependinte + BOXA

Data evaluarii: 26.08.2025

Data inspectiei: 26.08.2025

Data si nr raportului de evaluare :457/01.09.2025

Valoarea totala de Piata: 64.000 Euro
324.000 Lei

Nr. Crt.	Obiectiv	Valoare de piata estimata EURO	Valoare de piata estimata LEI
1	Apartament 3 camere	64,000	323,533
TOTAL		64,000	324,000

Cursul de schimb
la data evaluarii 1 euro = 5.0552 lei

Abordari utilizate Abordarea prin piata –
Metoda comparatiei directe

Suprafata apartament 75.7 mp nr cad 20780-C1-U9.
Suprafata boxa 14.7 mp (conform extras CF)

Evaluator autorizat,
TREEROIU RARES
Legitimatie 18433
Specializari EPI, EBM

ANEVAR

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 + BOXA

Fisa apartament	
Tip:	3 camere
Adresa:	Sc. nr. 1
Localizare (Zona/Cartier):	zona Primarie
An constructie imobil:	1985
Suprafata utila:	75.70
Suprafata balcon:	2 balcoane 8,7 mp
Etaj:	2/P+3
Finisaje interioare:	Inferioare
Sistem incalzire:	Termoficare retea
Tamplarie:	Ferestre PVC cu geam termopan, Usi interior lemn si Usa intrare metalica
Compartimentare:	Decomandat
Anexe	2 balcoane 8,7 mp si boxa 14.7 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 9

1.5. Moneda evaluarii

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

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

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 piață 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 și documentele furnizate de client si la care se consideră valabile ipotezele si ipotezele speciale luate în considerare precum și valorile estimate de către 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

Informațiile utilizate au fost:

Date specifice (informatii primite de la client)

- Documente privind dobandirea dreptului de proprietate (Acte de proprietate);
- Documente privind intabularea dreptului de proprietate (Extrase Carte Funciara, Incheieri de intabulare);

Date economice generale (informatii colectate de evaluator)

- Informații privind piața imobiliară specifică (prețuri, 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.

1.1.1. 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 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 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 conditiile in care s-a realizat evaluarea (starea pietei, nivelul cererii si ofertei, inflatie, evolutia cursului de schimb etc.) nu se modifica semnificativ. Pe pietele imobiliare valorile pot evalua ascendent sau descendent o data cu trecerea timpului si variatia lor in raport cu cursul valutar nu este liniara);
- ☐ Orice alocare de valori pe componente este valabila numai in cazul utilizarii prezentate in raport. Valori separate alocate nu trebuie folosite in legatura cu o alta evaluare si sunt invalide daca sunt astfel utilizate;
- ☐ Intrarea in posesia unei copii a acestui raport nu implica dreptul de publicare a acestuia;
- ☐ Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat sa ofere in continuare consultanta sau sa depuna marturie in instanta relativ la proprietatea in chestiune;
- ☐ Nici prezentul raport, nici parti ale sale (in special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fara acordul prealabil al evaluatorului;
- ☐ Orice valori estimate in raport se aplica întregii proprietati si orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fractionate va invalida valoarea estimata, in afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevazuta in raport.

Ipoteze speciale: NU SUNT

1.1.2. 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 conformității evaluării cu Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR

Prezentul raport de evaluare a fost întocmit în conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor, emise de ANEVAR și valide la Data evaluării, acestea fiind în acord cu Standardele Internaționale de Evaluare (IVS). Au fost aplicate abordări și metode de evaluare acceptate la nivel național și internațional. Standardele de Evaluare a Bunurilor, ediția 2025, urmărite în cadrul prezentului raport sunt:

Standarde generale	Standarde pentru active si utilizari specifice	Ghiduri de evaluare
SEV 100 – Cadru general al evaluării (IVS 100)	SEV 230 – Drepturi asupra proprietatii imobiliare (IVS 400)	GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile
SEV 101 – Termenii de referinta ai evaluării (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 18444



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 + BOXA situat in Amara, jud Ialomita.
Conform actelor de proprietate, imobilul este Apartament cu 3 camere si dependinte + BOXA cu suprafata de 75.7 mp nr cad 20780-C1-U9. 14.7 mp, precum si cota indiviza in suprafata de 35 mp din terenul pe care este edificata constructia, aferenta apartamentului nr 9.
Conform datelor obtinute la data inspectiei am constatat ca identificarea scriptica corespunde cu identificarea faptica.
- ✚ 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. 70, din 28/04/2025 emis de CONSILIUL LOCAL AMARA; Act Administrativ nr. 11326, din 04/07/2025 emis de PRIMARIA AMARA; Act Administrativ nr. 10416, din 19/06/2025 emis de PRIMARIAAMARA; Act Administrativ nr. 457, din 25/06/2025 emis de PRIMARIA AMARA;
- Date privind intabularea:
Dreptul de proprietate asupra bunului imobil este inregistrat in Cartea Funciara nr. 20780-C1-U9 , Amara, jud Ialomita, sub nr. cadastral 20780-C1-U9, 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
vecinatati

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 caile de transport în comun : autobuze.
Artere importante de circulație existente în zona:

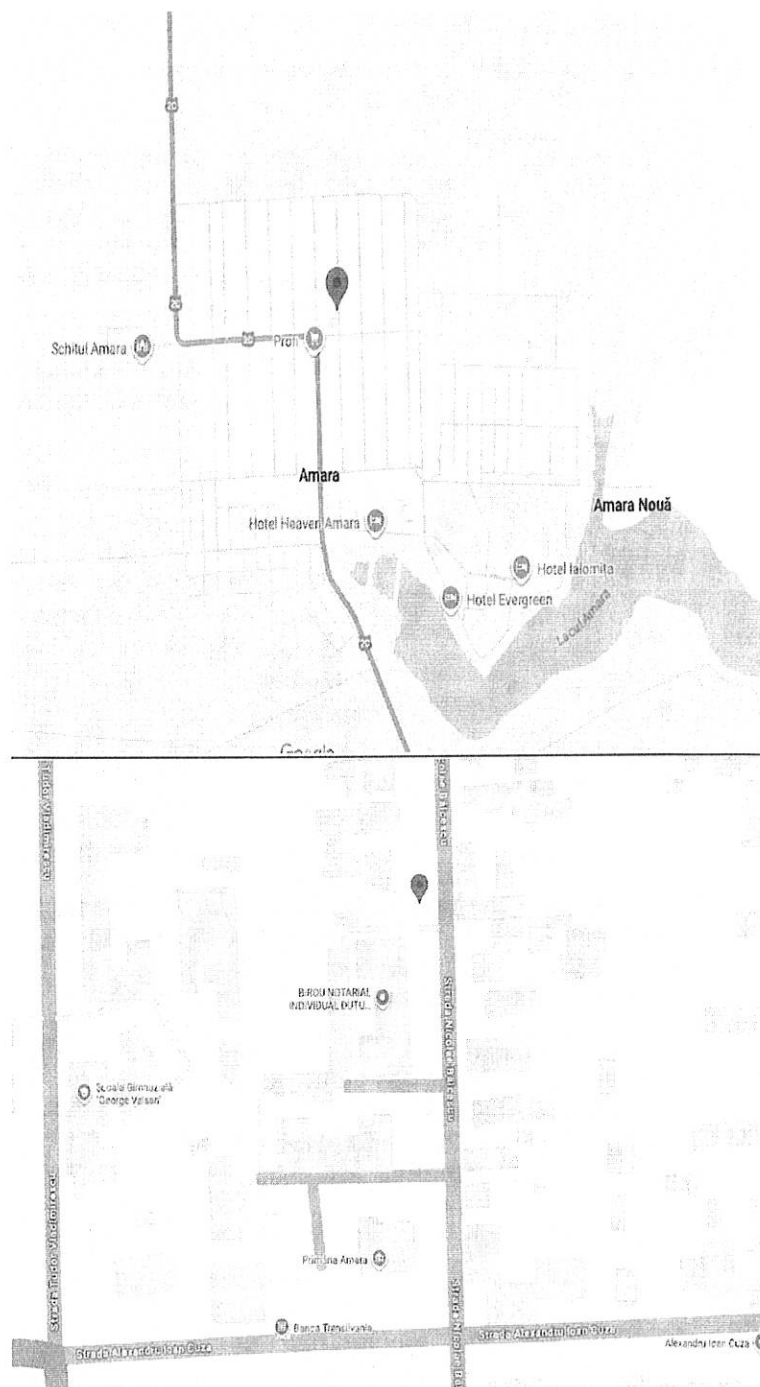
- DN2C.

- ✦ Amplasarea Imobilul se afla in zona lantului 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 intr-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.
- ✦ 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

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

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

Suprafață utilă: 75,70 mp;
Suprafață totală: 85,40 mp;
Suprafață construită: 108,60 mp;
Boxă la subsol: 14,70 mp utili (17,90 mp construiți);
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, Stora.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).

Piața specifică

Piața specifică este piața apartamentelor cu 3 camere în orașe mici din România

Piața rezidențială. În ciuda măsurilor restrictive impuse de situația post-pandemică, în primul trimestru al 2023 piața rezidențială a înregistrat un trend ascendent, prețurile solicitate în perioada octombrie-decembrie 2022 având o creștere de cca. 1,5% comparative cu trimestrul anterior.

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

Analiza și previziunea cererii

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

Factori care influențează cererea pentru apartamente cu 3 camere:

1. Creșterea necesității de spațiu:

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

2. Demografia:

- Familiile tinere care își doresc mai mulți copii și au nevoie de spațiu pe termen lung reprezintă un segment important în cererea pentru apartamente cu 3 camere.
- Repatrierea românilor din diaspora: O altă tendință în creștere este reprezentată de românii care se întorc din străinătate și preferă să investească în apartamente mai mari, în orașele mari sau în localitățile de unde provin.

3. Lipsa ofertei suficiente:

- În multe orașe mari, oferta de apartamente cu 3 camere este relativ limitată în comparație cu apartamentele cu 2 și 4 camere, ceea ce crește cererea și implicit prețurile.
- Dezvoltatorii imobiliari tind să construiască mai multe apartamente mici (2-3 camere), iar oferta pentru cele cu 4 camere este mai restrânsă, în special în centrele urbane.

4. Mobilitatea socială:

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

5. Investiții pe termen lung:

- Apartamentele cu 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 și 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 (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 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 informatiei:		https://apartamentelavanzare.ro/proprietar/amaraz/3-decomandate-87000-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	Zonilor	Aleea Lacului
An constructie imobil:	1985	1990	1985	1985
Suprafata utila:	75.7	87	72	49.7
Etaj:	2/P+3	2/P+4	4/P+4	4/P+4
Finisaje interioare:	Inferioare	Superioare	Medii	Inferioare
Sistem incalzire:	Termoficare retea	CT	CT	Termoficare retea
Tamplarie:	Ferestre PVC cu geam termopan, Usi interior lemn si Usa intrare metalica	Ferestre PVC, Usi celulare si Usa intrare metalica	Ferestre PVC, Usi celulare si Usa intrare metalica	Ferestre PVC, Usi celulare si Usa intrare metalica
Compartimentare:	Decomandat	Decomandat	Semi-decomandat	Semi-decomandat
Anexe	2 balcoane 8,7 mp si boxa 14.7 mp	2 balcoane 9 mp	2 balcoane 9 mp	2 balcoane 8 mp
Bloc anvelopat	Da	Da	Da	Da
Componente nonimobiliare:	Nu	Fara	Fara	Fara

Analiza echilibrului pietei specifice

Din punct de vedere teoretic, punctul de echilibru este greu de atins sau niciodata, ciclul imobiliar neputand fi sincronizat cu ciclul de dezvoltare a afacerilor, datorita instabilitatii economice, activitatea imobiliara raspunzand la stimuli pe termen lung sau scurt. Ciclul pe termen scurt depinde de schimbarile la nivelul caracteristicilor populatiei existente si de veniturile sale, in timp ce pe termen lung depinde, mai ales, de disponibilitatea creditelor si conditiilor de finantare.

In ceea ce priveste piata specifica proprietatii evaluate, oferta este superioara cererii, fapt datorat accesului dificil la finantare.

4. EVALUAREA

Metodologia de evaluare

Pentru estimarea valorii de 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:

Comparabila A

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

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

Amara Zona **80000 €**

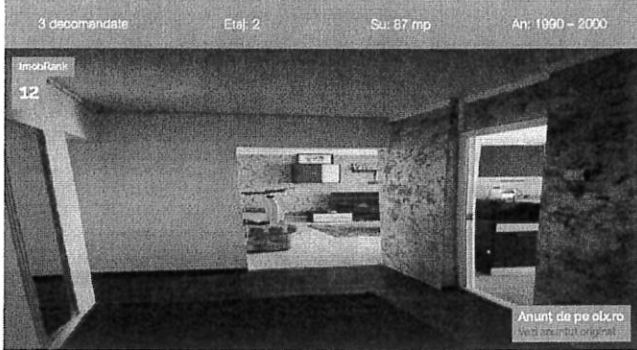
Bloc Nr. 3 decomandate Proprietar-Anunț activ acum 110 zile

[Gara Olbia](#) [Vezi Anunțul Original pe OLX](#)

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

Publicitate

3 decomandate Etaj: 2 Su: 87 mp An: 1990 - 2000



Imobilul are 12

Anunț de pe olx.ro

Descriere

07xx xxx xxx Arată Telefon Proprietar

Vând apartament 3 camere, 2 bai! Pentru mai multe detalii și vizionări mai 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 Politie](#)

13000 €

Etaj: Parter

Publicitate

[Zona](#)

60000 €

Etaj: 4

[Zona Zorilor](#)

39000 €

Etaj: 4

Publicitate

[Zona](#)

60000 €

Etaj: 2

[Zona](#)

60000 €

Etaj: Parter

[Zona Strada Nicolae Balcescu](#)

75000 €

Etaj: Parter

[Zona Strada Alexandru Ioan Cuza](#)

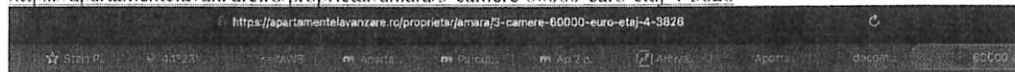
87000 €

Etaj: 2

[Zona Zorilor](#)

Comparabila B

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



Amara Zona

60000 €

9 Bloc Nr.

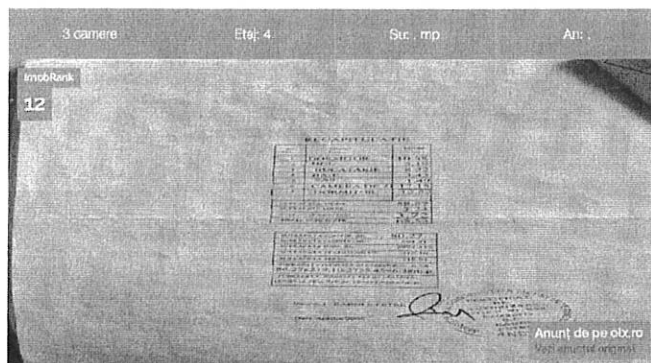
3 camere Proprietar-Anunt activ acum 61 zile

Sursa Căut.

Vezi Anuntul Original Vanzare

Imobil scos la vânzare în urmă cu 26 zile la preț de 60000 €

Publicitate



Descriere

Apartament de vanzare A Apartament 3 camere, etaj 4/4. Blocul renovat recent prin programul PNNR (ferestre 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 ambele inchise 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 ambele inchise in termopan. Apartamentul este situat in zona Complex- 80 Apartamente, aproape de parc, plaja, hoteluri statiunea Amara.

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

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>

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

Amara Zona Zorilor 42000 €

9 Bloc Nr. 3 camere Proprietar-Anunț activ acum 156 zile

[Descriere](#) [Vezi Anunțul Original pe 1200](#)

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

Publicitate

3 camere Etaj: 4 Sup: 49 mp An:

ImobRank 10

Publicitate

Zona Politie 13000 € Etaj: Parter

Publicitate

Zona 60000 € Etaj: 4

Publicitate

Zona Zorilor 39000 € Etaj: 4

Publicitate

Zona 80000 € Etaj: 2

Anunț de pe okero [Vezi anunțul original](#)

Descriere

07xx xxx xxx Arată Telefon Proprietar

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

Bloc reabilitat termic prin fonduri europene. Tamplarie Ofort, izolatie vata minerala bazaltica, parchet, centrala, usa metalica.

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 efectuata a rezultat ca cea mai apropiata comparabila de subiect este comparabila B (are cea mai mica ajustare totala bruta).

Grila de calcul este prezentata in [Anexa 1](#).

Aplicand toate cele prezentate mai sus valoarea de piata a proprietatii estimata prin aceasta metoda este:

64.000 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
64.000 EURO,
echivalent
324.000 LEI

Referitor la aceasta valoare pot fi precizate urmatoarele:

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

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





JUDEȚUL IALOMIȚA
CONSILIUL LOCAL AL ORAȘULUI
AMARA

Amara, str.Nicolae Bălcescu, 91, 927020
e-mail: consiliullocalamara@yahoo.com



Anexă nr.2 la Hotărârea nr.146 din 30.09.2025

DOCUMENTAȚIA DE ATRIBUIRE

privind aprobarea vânzării prin licitație publică a imobilului apartament, situat în orașului Amara, strada Nicolae Bălcescu, bl.F, sc.A, et.2, ap.9, identificat cu nr. cadastral 20780-C1-U9

(1) Prezenta documentație de atribuire a contractului de vânzare a imobilului apartament, situat în orașului Amara, strada Nicolae Bălcescu, bl.F, sc.A, et.2, ap.9, identificat cu nr. cadastral 20780-C1-U9, cuprinde următoarele elemente:

- a) Caietul de sarcini;
- b) Fișă de date a procedurii;
- c) contract cadru – clauze contractuale obligatorii;
- d) Formulare și modele de documente.

(2) Autoritatea contractantă are obligația de a preciza în cadrul documentației de atribuire orice cerință, criteriu, regulă și alte informații necesare pentru a asigura ofertantului o informare completă, corectă și explicită cu privire la modul de aplicare a procedurii de licitație.

(3) Autoritatea contractantă are dreptul de a impune în cadrul documentației de atribuire, în măsura în care acestea sunt compatibile cu obiectul contractului, condiții speciale de îndeplinire a contractului prin care se urmărește obținerea unor efecte de ordin social sau în legătură cu protecția mediului și promovarea dezvoltării durabile.

CAP. I - INFORMAȚII GENERALE PRIVIND PROPRIETARUL

ORAȘUL AMARA, cu sediul în Amara str. Nicolae Balcescu, 91, reprezentat prin Moraru Ionuț-Valentin - primar, cod fiscal 4427889, tel/fax. 0243/266102.

**CAP. II - INSTRUCȚIUNI PRIVIND ORGANIZAREA ȘI DESFĂȘURAREA
PROCEDURII DE VÂNZARE**

Atribuirea contractului de vânzare, se va face în conformitate cu prevederile stabilite la art.363 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, cu respectarea principiilor stabilite de art.311 din același act normativ.

A. Procedura de licitație:

(1) Licitația se inițiază prin publicarea unui anunț de licitație de către proprietar în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a, într-un cotidian de circulație națională și într-unul de circulație locală, pe pagina sa de internet, ori în medii, ori canale publice de comunicații electronice.

(2) Anunțul de licitație se întocmește după aprobarea documentației de atribuire de către autoritatea contractantă și trebuie să cuprindă cel puțin următoarele elemente:

- a) informații generale privind autoritatea contractantă, precum: denumirea, codul de identificare fiscală, adresa, datele de contact, persoana de contact;
 - b) informații generale privind obiectul procedurii de licitație publică, în special descrierea și identificarea bunului care urmează să fie vândut;
 - c) informații privind documentația de atribuire: modalitatea sau modalitățile prin care persoanele interesate pot intra în posesia unui exemplar al documentației de atribuire; denumirea și datele de contact ale serviciului/compartimentului din cadrul autorității contractante de la care se poate obține un exemplar din documentația de atribuire; costul și condițiile de plată pentru obținerea documentației, dacă este cazul; data-limită pentru solicitarea clarificărilor;
 - d) informații privind ofertele: data-limită de depunere a ofertelor, adresa la care trebuie depuse ofertele, numărul de exemplare în care trebuie depusă fiecare ofertă;
 - e) data și locul la care se va desfășura ședința publică de deschidere a ofertelor;
 - f) instanța competentă în soluționarea eventualelor litigii și termenele pentru sesizarea instanței;
 - g) data transmiterii anunțului de licitație către instituțiile abilitate, în vederea publicării.
- (3) Anunțul de licitație se trimite spre publicare cu cel puțin 20 de zile calendaristice înainte de data-limită pentru depunerea ofertelor.
- (4) Orice persoana interesată are dreptul de a solicita și de a obține documentația de atribuire.
- (5) Autoritatea contractantă are dreptul de a opta pentru una dintre următoarele modalități de obținere a documentației de atribuire de către persoanele interesate:
- a) asigurarea accesului direct, nerestricționat și deplin, prin mijloace electronice, la conținutul documentației de atribuire;
 - b) punerea la dispoziția persoanei interesate care a înaintat o solicitare în acest sens a unui exemplar din documentația de atribuire, pe suport hârtie și/sau pe suport magnetic.
- (6) În cazul prevăzut la alin. (5) lit. b) autoritatea contractantă are dreptul de a stabili un preț pentru obținerea documentației de atribuire, cu condiția ca acest preț să nu depășească costul multiplicării documentației, la care se poate adăuga, dacă este cazul, costul transmiterii acesteia.
- (7) Autoritatea contractantă are obligația să asigure obținerea documentației de atribuire de către persoana interesată, care înaintează o solicitare în acest sens.
- (8) În cazul prevăzut la alin. (5) lit. b) autoritatea contractantă are obligația de a pune documentația de atribuire la dispoziția persoanei interesate cât mai repede posibil, într-o perioadă care nu trebuie să depășească 4 zile lucrătoare de la primirea unei solicitări din partea acesteia.
- (9) Persoana interesată are obligația de a depune diligențele necesare, astfel încât respectarea de către autoritatea contractantă a perioadei prevăzute la alin. (8) să nu conducă la situația în care documentația de atribuire să fie pusă la dispoziția sa cu mai puțin de 5 zile lucrătoare înainte de data-limită pentru depunerea ofertelor.
- (10) Persoana interesată are dreptul de a solicita clarificări privind documentația de atribuire.
- (11) Autoritatea contractantă are obligația de a răspunde în mod clar, complet și fără ambiguități, la orice clarificare solicitată, într-o perioadă care nu trebuie să depășească 5 zile lucrătoare de la primirea unei astfel de solicitări.
- (12) Autoritatea contractantă are obligația de a transmite răspunsurile însoțite de întrebările aferente către toate persoanele interesate care au obținut, în condițiile prezentei secțiuni, documentația de atribuire, luând măsuri pentru a nu dezvălui identitatea celui care a solicitat clarificările respective.
- (13) Fără a aduce atingere prevederilor alin. (11), autoritatea contractantă are obligația de a transmite răspunsul la orice clarificare cu cel puțin 5 zile lucrătoare înainte de data-limită pentru depunerea ofertelor.

(14) În cazul în care solicitarea de clarificare nu a fost transmisă în timp util, punând astfel autoritatea contractantă în imposibilitatea de a respecta termenul prevăzut la alin. (13), acesta din urmă are totuși obligația de a răspunde la solicitarea de clarificare în măsura în care perioada necesară pentru elaborarea și transmiterea răspunsului face posibilă primirea acestuia de către persoanele interesate înainte de data-limită de depunere a ofertelor.

(15) Procedura de licitație se poate desfășura numai dacă în urma publicării anunțului de licitație au fost depuse cel puțin două oferte valabile.

B. Garanții

1. În vederea participării la licitație, ofertantii sunt obligați să depună la organizator garanția de participare. Garanția de participare la licitație, se achită anticipat, reprezintă 3% din contravaloarea totală a vânzării, respectiv din 324.000 lei (calculată raportat la prevederile art.363 alin.(5) și (6) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare) și care este în cuantum de 9.720 lei.

2. Ofertanților necastigatori li se restituie garanția în termen de 7 zile de la desemnarea ofertantului castigator în urma unei cereri de restituire.

3. Garanția de participare la licitație se pierde în următoarele cazuri:

a. ofertantul își retrage oferta în termenul de valabilitate al acesteia.

b. ofertantul castigator nu se prezintă în termenul de 20 de zile de la data la care proprietarul a informat ofertantul despre alegerea ofertei sale, pentru semnarea contractului de vânzare.

4. Garanțiile se pot depune:

- la casieria proprietarului din str. Nicolae Bălcescu, nr. 91;

5. Valoarea garanției de participare: 9.720 lei

6. Documentația de atribuire a vânzării se poate obține de la sediul proprietarului, contra sumei de 50 lei.

CAP. III - DOCUMENTE ANEXATE

Documentele anexate prezentei documentații sunt:

- Caietul de sarcini;

- Fișă de date a procedurii;

- Contract cadru - clause contractuale obligatorii;

- Formulare și modele de documente (1.Scrisoare de înaintare; 2.Înformații generale despre ofertant; 3.Declarație de participare la Licitație; 4.Ofertă financiară.)

CAP. IV - DISPOZIȚII FINALE

Prezenta Documentație de atribuire, se completează după caz, cu legislația în vigoare referitoare la atribuirea contractelor de vânzare de bunuri proprietate privată.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Constantin-Valentin ȚINTĂ

CONTRASEMNEAZĂ PENTRU LEGALITATE,
SECRETAR GENERAL
Tudorita IONESCU



JUDEȚUL IALOMIȚA
PRIMĂRIA ORAȘULUI AMARA

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



Anexa nr.1 la Documentația de atribuire

CAIETUL DE SARCINI

Caietul de sarcini cuprinde cel puțin următoarele elemente:

1. Informații generale privind autoritatea contractantă;
2. Informații generale privind bunul imobil care formează obiectul vânzării (identificare și descrierea acestuia);
3. Condiții generale ale licitației;
4. Condiții de valabilitate pe care trebuie să le îndeplinească ofertele;
5. Clauze referitoare la încheierea contractului de vânzare-cumpărare;

1. Informații generale privind autoritatea contractantă. Consiliul Local Orășenesc Amara, strada Nicolae Bălcescu nr. 91, Orașul Amara, Județul Ialomița, CP 927020. Cod fiscal 4427889, tel/fax 0243/266102, e-mail consiliullocalamara@yahoo.com.

2. Informații generale privind bunul imobil care formează obiectul vânzării (identificare și descrierea acestuia).

2.1 Obiectul vânzării îl constituie imobilul apartament, situat în orașului Amara, strada Nicolae Bălcescu, bl.F, sc.A, et.2, ap.9, identificat cu nr. cadastral 20780-C1-U9.

2 Imobilul care face obiectul vânzării este proprietatea privată a orașului Amara, în prezent este liber de sarcini și este înregistrat la poziția nr.403 din anexa inventarului domeniului privat al orașului Amara, după cum urmează:

Nr. crt	Codul de clasificare	Denumirea bunului	Elementele de identificare	Anul dobândirii sau, după caz, al dării în folosință	Valoarea de inventar (lei)	Situația juridică actuală
403	1.6.1	Apartament	1.Suprafața construită = 108,6 mp – Strada Nicolae Bălcescu, nr.93A, bloc F, scara A, etaj 2, apartament 9 2.Cotă indiviză teren = 35 mp 3.Suprafața utilă = 75,7 mp 4.Balcon 1 = 4,8 mp 5.Balcon 2 = 3,9 mp 6.Boxă : – suprafață construită = 17,9 mp – suprafață utilă = 14,7 mp	Dat în folosință 2005 Modificată prin HCL nr.70/2025	269.045,89	

3. Condiții generale ale licitației:

3.1. Elemente de preț.

3.1.1 Prețul de pornire al licitației, a fost stabilit în conformitate cu prevederile art.363 alin.(6) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, după cum urmează.

Elemente de identificare al imobilului	Valoare de piață (conform raportului de evaluare)	Valoare de inventar -Lei-	Preț pornire licitație (valoarea cea mai mare dintre valoarea din raportul de
--	---	---------------------------	--

	-Lei-		evaluare și valoarea de inventar)
1.Suprafața construită = 108,6 mp – Strada Nicolae Bălcescu, nr.93A, bloc F, scara A, etaj 2, apartament 9 2.Cotă indiviză teren = 35 mp 3.Suprafața utilă = 75,7 mp 4.Balcon 1 = 4,8 mp 5.Balcon 2 = 3,9 mp 6.Boxă : – suprafață construită = 17,9 mp – suprafață utilă = 14,7 mp	324.000	269.045,89	324.000

3.1.2 Prețul de vânzare urmează a fi stabilit, în urma licitației publice și nu poate fi mai mic decât prețul de pornire stabilit mai sus.

3.2. Taxe și garanții

3.2.1 Persoanele interesate care doresc să participe la licitația publică plătesc o taxă privind intrarea în posesie a documentației de atribuire, în cuantum de 50 lei, care nu se restituie.

3.2.2 Persoanele interesate care doresc să participe la licitația publică, plătesc o garanție de participare.

3.2.3 Garanția de participare la licitație, se achită anticipat și este în cuantum de 3% din prețul de pornire la licitație, respectiv suma de 9.720 lei.

3.2.4 Ofertantul va pierde garanția de participare, dacă își retrage oferta în termenul de valabilitate a acesteia sau dacă ofertantul nu se prezintă pentru semnarea contractului de vânzare, în termen de maxim 30 de zile de la data la care vânzătorul a informat ofertantul despre alegerea ofertei sale ca fiind câștigătoare.

3.2.5 Garanția de participare a ofertantului declarat câștigător va fi reținută de către vânzător și se consideră avans din prețul de vânzare datorat de către cumpărător.

3.2.6 Vânzătorul este obligat să restituie ofertanților necâștigători garanția de participare, în termen de 7 zile de la desemnarea ofertantului câștigător.

3.2.7 Taxa și garanția de participare se pot plăti la casieria proprietarului, din strada Nicolae Bălcescu, nr.91.

3.3 Drepturile și obligațiile părților

3.3.1 Drepturile și obligațiile vânzătorului:

3.3.1.1 Vânzătorul are dreptul să organizeze licitația de vânzare a imobilului – apartament, situat în orașului Amara, strada Nicolae Bălcescu, bl.F, sc.A, et.2, ap.9, identificat cu nr. cadastral 20780-C1-U9, în condițiile stabilite prin prezentul caiet de sarcini.

3.3.1.2 Vânzătorul are dreptul să solicite constituirea unei taxe și garanții, conform pct.3.2 din prezentul caiet de sarcini.

3.3.1.3 Vânzătorul are dreptul să anuleze licitația în condițiile descrise la punctele 3.3.2.2, 4.1.13, respectiv 6.1.4.

3.3.1.4 Vânzătorul are dreptul să rețină garanția de participare în cazul în care adjudecatorul nu semnează contractual de vânzare-cumpărare, în maxim 30 de zile de la data comunicării deciziei de adjudecare.

3.3.1.5 Vânzătorul asigură cumpărătorul că imobilul-apartament, care face obiectul vânzării, nu face obiectul unor cereri de reconstituire, în temeiul Legii nr.10/2001 nu este grevat de sarcini și nu face obiectul vreunui litigiu. De asemenea, nu au fost formulate cereri de retrocedare, în baza Legii nr.165/2013 privind măsurile pentru finalizarea procesului de restituire, în natură sau prin echivalent, a imobilelor preluate în mod abuziv în perioada regimului comunist în România, cu modificările și completările ulterioare.

3.3.1.6 Vânzătorul are obligația să predea imobilul-apartament către cumpărător, în baza unui proces-verbal de predare/primire.

3.3.2 Drepturile și obligațiile cumpărătorului:

3.3.2.1 Cumpărătorul are obligația de a semna contractual de vânzare-cumpărare în maxim 30 de zile de la data comunicării deciziei de adjudecare, în caz contrar, urmând să piardă garanția de participare.

3.3.2.2 Nesemnarea de către adjudecator a contractului de vânzare-cumpărare, în termenul stabilit, duce la anularea licitației, pierderea garanției și disponibilitatea imobilului - apartament pentru o nouă licitație.

3.3.2.3 Cumpărătorul are obligația să achite prețul imobilului, stabilit în urma procedurii de licitație, până la data încheierii contractului de vânzare-cumpărare.

3.3.2.4 Cumpărătorul va suporta toate cheltuielile cu privire la autentificarea contractului de vânzare-cumpărare și întabulare a imobilului.

3.3.2.5 Cumpărătorul intră în deplină proprietate asupra imobilului - apartament, după semnarea contractului de vânzare și achitarea prețului de vânzare, după care are dreptul de a exploata în mod direct, pe riscul și răspunderea sa imobilul.

4. Condițiile de valabilitate pe care trebuie să le îndeplinească ofertele

4.1.1 Ofertantul are obligația de a elabora oferta, în conformitate cu prevederile documentației de atribuire.

4.1.2 Ofertele se redactează în limba română.

4.1.3 Ofertele se depun până la data limită pentru depunere a ofertelor, la adresa stabilită în anunțul procedurii de licitație, în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior, care se înregistrează de autoritatea contractantă, în ordinea primirii lor, în registrul Oferte, precizându-se data și ora.

4.1.4 Pe plicul exterior se va indica obiectul licitației pentru care este depusă oferta și va trebui să conțină:

- a) o fișă cu informații privind ofertantul și o declarație de participare, semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări;
- b) acte doveditoare privind calitățile și capacitățile ofertanților, conform solicitărilor autorității contractante;
- c) acte doveditoare privind intrarea în posesie a documentației de atribuire, precum și a garanției de participare la licitație.

4.1.5 Pe plicul interior, care conține oferta propriu-zisă, se înscriu numele sau denumirea ofertantului, precum și domiciliul sau sediul social al acestuia, după caz.

4.1.6 Fiecare participant poate depune doar o singură ofertă, într-un singur exemplar și semnat de către ofertant.

4.1.7 Oferta are caracter obligatoriu, din punct de vedere al conținutului, pe toată perioada de valabilitate stabilită.

4.1.8 Perioada de valabilitate a ofertei: până la semnarea contractului de vânzare-cumpărare a bunului care face obiectul procedurii de vânzare, dar nu mai puțin de 90 de zile.

4.1.9 Persoana interesată are obligația de a depune oferta la adresa și până la data-limită pentru depunere, stabilită în anunțul procedurii.

4.1.10 Riscurile legate de transmiterea ofertei, inclusiv forța majoră, cad în sarcina persoanei interesate.

4.1.11 Oferta depusă la o altă adresă a autorității contractante decât cea stabilită sau după expirarea datei-limită pentru depunere se returnează nedeschisă.

4.1.12 Ofertele care nu conțin totalitatea documentelor și a datelor prevăzute în documentația de atribuire sunt descalificate.

4.1.13 În cazul în care, în urma publicării anunțului de licitație, nu au fost depuse cel puțin două oferte valabile, autoritatea contractantă are obligația să anuleze și să organizeze o nouă licitație.

5. Clauze referitoare la încheierea contractului de vânzare-cumpărare

5.1.1 Vânzarea se face pe baza contractului de vânzare-cumpărare, încheiat în formă autentică, sub sancțiunea nulității absolute.

5.1.2 Contractul de vânzare-cumpărare se încheie numai după îndeplinirea unui termen de minim 20 de zile calendaristice de la data comunicării deciziei cu privire la atribuirea contractului și se semnează din partea vânzătorului de către Primarul orașului Amara.

5.1.3 Contractul de vânzare se va încheia în două exemplare, câte unul pentru fiecare parte contractantă.

5.1.4 Contractul de vânzare-cumpărare, va conține cel puțin următoarele clauze :

- a) părțile contractante;
- b) obiectul contractului;
- c) prețul de vânzare și condițiile de plată;
- d) data la care operează transmiterea dreptului de proprietate;
- e) drepturile și obligațiile părților;
- f) cheltuieli ocazionate cu încheierea contractului în formă autentică;
- g) alte costuri.

5.1.5 Prețul de vânzare, se va achita integral, până la data încheierii contractului de vânzare-cumpărare, în formă autentică, în contul vânzătorului – județul Ialomița, deschis la Trezoreria Slobozia.

5.1.6 După încheierea contractului de vânzare-cumpărare, în formă autentică, vânzătorul va preda imobilului - apartament cumpărătorului, în baza unui proces-verbal de predare/primire.

5.1.7 În cazul neprezentării adjudecatarului, în vederea semnării contractului de vânzare-cumpărare, în termenul stabilit, sau în cazul refuzului de a semna contractual de vânzare-cumpărare, licitația se anulează, fapt care duce la pierderea garanției și imposibilitatea adjudecatarului de a mai participa la o nouă licitație organizată de Primăria orașului Amara pe o perioadă de 3 ani, respectiv la disponibilizarea terenului pentru o nouă licitație.

6. Dispoziții Finale

6.1.1 Prin înscrierea la licitație, toate condițiile impuse prin Caietul de sarcini, se consideră însușite de către ofertant.

6.1.2 Prevederile cuprinse în Documentația de atribuire, vin în completarea celor cuprinse în prezentul Caiet de sarcini.

6.1.3 Prin excepție de la prevederile art.341 alin.(20) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, autoritatea contractantă are dreptul de a anula procedura de atribuire a contractului de vânzare, în situația în care se constată abateri grave de la prevederile legale, care afectează procedura de licitație sau fac imposibilă încheierea contractului.

6.1.4 Procedura de licitație se consideră afectată, în cazul în care sunt îndeplinite cumulative următoarele condiții:

a) în cadrul documentației de atribuire și/sau în modul de aplicare a procedurii de licitație se constată erori sau omisiuni, care au ca efect încălcarea principiilor prevăzute la art.311 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

b) autoritatea contractantă se află în imposibilitatea de a adopta măsuri corective, fără ca acestea să conducă, la rândul lor la încălcarea principiilor prevăzute la art.311 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

6.1.5 Autoritatea contractantă are obligația de a comunica, în scris, tuturor participanților la procedura de licitație, în cel mult 3 zile de la data anulării, atât încetarea obligațiilor pe care aceștia și le-au creat prin depunerea ofertelor, cât și motivul concret care a determinat decizia de anulare.

6.1.6 Drepturile și obligațiile părților, răspunderea contractuală, precum și rezolvarea litigiilor se vor stabili prin contractual de vânzare-cumpărare, încheiat conform legislației în vigoare.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Constantin-Valentin ȚINTĂ

CONTRASEMNEAZĂ PENTRU LEGALITATE,
SECRETAR GENERAL

— IONESCU,



JUDEȚUL IALOMIȚA
CONSILIUL LOCAL AL ORAȘULUI
AMARA

Amara, str.Nicolae Bălcescu, 91, 927020
e-mail: consiliullocalamara@yahoo.com



-Anexa nr.2 la Documentația de atribuire-

FIȘA DE DATE A PROCEDURII

1. Informații generale privind proprietarul.

- Denumire: Orașul Amara
- Adresa: Strada Nicolae Bălcescu, nr.91
- Nr. telefon/fax: 0243/266102

2. Instrucțiuni privind organizarea și desfășurarea procedurii de licitație

2.1 Obiectul licitației

Obiectul licitației este vânzarea imobilul apartament, situat în orașului Amara, strada Nicolae Bălcescu, bl.F, sc.A, et.2, ap.9, identificat cu nr. cadastral 20780-C1-U9, având valoarea de inventar de 269.045,89 lei.

Informații privind desfășurarea licitației

Datele referitoare la calendarul desfășurării licitației publice se regăsesc în anunțul de licitație, care se va publica în Monitorul Oficial al României, partea a VI-a, într-un cotidian de circulație națională, într-un cotidian de circulație locală, precum și pe pagina de internet a Orașului Amara.

Forma de licitație este licitație publică cu plic închis.

2.2 Documente necesare pentru înscrierea la licitație

1. Pe plicul exterior se va indica obiectul vânzării pentru care este depusă oferta. Plicul exterior va trebui să conțină:

- a) o fișă cu informații privind ofertantul și o declarație de participare, semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări;
- b) acte doveditoare privind calitățile și capacitățile ofertanților, conform solicitărilor proprietarului;
- c) acte doveditoare privind intrarea în posesia a documentației de atribuire pentru licitație și a garanției depuse.

Pentru persoane juridice:

- act constitutiv al societății (statut/contract), certificat de înregistrare fiscală, certificat de înregistrare la Registrul Comerțului;
- ultimul bilanț contabil;
- certificat fiscal prin care să se ateste faptul că nu are datorii bugetare, fata de Consiliul Local al orasului Amara si/sau bugetul local unde are sediul ;
- actul autentic de reprezentare, în cazul în care ofertele sunt depuse de împuterniciții ofertanților si nu de aceștia personal;

-declarație pe proprie răspundere, că vor fi luate toate măsurile privind protecția mediului înconjurător.

-declarație pe propria răspundere privind condițiile impuse de natura bunului licitat.

Pentru persoanele fizice:

-actul de identitate;

-actul autentic de reprezentare, în cazul în care ofertele sunt depuse de împuterniciții ofertanților și nu de aceștia personal;

-certificat fiscal prin care să se ateste faptul că nu are datorii bugetare, față de Consiliul Local al Orașului Amara și/sau bugetul local unde are domiciliul ;

-documente justificative pentru veniturile nete încasate în ultimile 12 luni (venituri din salariu, venituri din contracte de management/administrare, venituri obținute din desfășurare activități comerciale, venituri din profesii liberale, extrase cont, etc)

-declarație pe proprie răspundere, că vor fi luate toate măsurile privind protecția mediului înconjurător.

-declarație pe propria răspundere privind condițiile impuse de natura bunului licitat.

Lipsa documentelor prezentate mai sus, atrage excluderea ofertantului de la licitație, în conformitate cu prevederile Ordonanței de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ.

2.3 Condițiile care trebuie îndeplinite de ofertant

Are dreptul de a participa la licitație orice persoană fizică sau juridică, română sau străină, care îndeplinește cumulate următoarele condiții:

- a) a plătit toate taxele privind participarea la licitație, inclusiv garanția de participare;
- b) a depus oferta sau cererea de participare la licitație, împreună cu toate documentele solicitate în documentația de atribuire, în termenele prevăzute în documentația de atribuire;
- c) are îndeplinite la zi toate obligațiile exigibile de plată a impozitelor, a taxelor și a contribuțiilor către bugetul consolidat al statului și către bugetul local;
- d) nu este în stare de insolvență, faliment sau lichidare.

2.4 Desfășurarea procedurii de licitație:

- Licitația publică se va desfășura în conformitate cu dispozițiile art. 334-346 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;
- Procedura de licitație se poate desfășura numai dacă în urma publicării anunțului de licitație au fost depuse cel puțin două oferte valabile;
- După primirea ofertelor, în perioada anunțată și înscrierea lor în ordinea primirii, în registrul Oferte concesiuni/închirieri/vânzări, plicurile sigilate se predau Comisiei de evaluare, constituită, la data fixată pentru deschiderea lor, prevăzută în anunțul publicitar;
- Ședința de deschidere a plicurilor este publică;
- După deschiderea plicurilor exterioare, comisia de evaluare elimină ofertele care nu îndeplinesc condițiile prevăzute la art.336 alin.(2)-(5) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare și întocmește un proces-verbal, în care se menționează deschiderea plicurilor respective;
- După analizarea conținutului plicului exterior, secretarul comisiei de evaluare întocmește procesul-verbal, în care se precizează rezultatul analizei;

- Deschiderea plicurilor interioare ale ofertelor se face numai după semnarea procesului-verbal, care consemnează operațiunile descriese la punctul 4 de către toți membrii comisiei de evaluare și de către ofertanți, numai dacă există cel puțin două oferte eligibile (ofertecare să întrunească condițiile prevăzute de art.336 alin. (2)-(5) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrative, cu modificările și completările ulterioare).
- În urma analizării ofertelor de către comisia de evaluare, pe baza criteriilor de valabilitate, secretarul acesteia întocmește un proces-verbal în care menționează ofertele valabile, ofertele care nu îndeplinesc criteriile de valabilitate și motivele excluderii acestora din urmă de la procedura de licitație. Procesul-verbal se semnează de către toți membrii comisiei de evaluare;
- În cazul în care, nu există cel puțin două oferte eligibile, se organizează o nouă licitație;
- Comisia de evaluare stabilește punctajul fiecărei oferte, ținând seamă de ponderile prevăzute la pct.5. Oferta câștigătoare este oferta care întrunește cel mai mare punctaj în urma aplicării criteriului de atribuire;
- În cazul în care există punctaje egale între ofertanții clasati pe primul loc, departajarea acestora, se va face prin reofertare cu plic închis, pornind de la nivelul cel mai ridicat al prețului oferit în plicurile interioare. Reofertarea se face prin completarea unui nou formular de ofertă, de către fiecare ofertant aflat la egalitate;
- Pe baza evaluării ofertelor, secretarul comisiei de evaluare întocmește procesul-verbal care trebuie semnat de toți membrii comisiei;
- Pe baza procesului-verbal, care întrunește condițiile prevăzute la pct.7, comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl comunică autorității contractante;
- În termen de 3 zile lucrătoare de la primirea raportului comisiei de evaluare, autoritatea contractantă informează în scris, cu confirmare de primire, ofertanții ale căror oferte au fost excluse, indicând motivele excluderii.
- Autoritatea contractantă are obligația de a încheia contractual cu ofertantul a cărei ofertă a fost stabilită ca fiind câștigătoare. Autoritatea contractantă poate să încheie contractual de închiriere numai după împlinirea unui termen de 20 de zile calendaristice de la data realizării comunicării.

3. Instrucțiuni privind modul de elaborare și prezentare a ofertelor.

- (1) Ofertele se redactează în limba română.
- (2) Ofertele se depun la sediul autorității contractante, sau la locul precizat în anunțul de licitație, în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior, care se înregistrează de autoritatea contractantă.
- (3) Pe plicul exterior se va specifica obiectul licitației, pentru care se va depune oferta și va avea următorul conținut:
 - O fișă cu informații privind ofertantul și o declarație de participare, semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări;
 - Acte doveditoare privind calitățile și capacităților, conform solicitărilor autorității contractante;
- (4) Pe plicul interior, care conține oferta propriuzisă, se înscriu numele sau denumirea ofertantului, precum și domiciliul sau sediul social al acestuia, după caz.
- (5) Oferta se va redacta ținând cont de criteriile de atribuire, precizate la pct.4.

- (6) Fiecare participant poate depune o singură ofertă, într-un singur exemplar și semnat de ofertant;
- (7) Persoana interesată are obligația de a depune oferta la adresa și până la data limită pentru depunere, stabilite în anunțul procedurii.
- (8) Riscurile legate de transmiterea ofertei, inclusiv forța majoră, cad în sarcina persoanei interesate;
- (9) Oferta depusă la o altă adresă a autorității contractante, decât cea stabilită sau după expirarea datei limită pentru depunere se returnează nedeschise.

4. Elemente de preț

- Prețul de pornire la licitație este de 9720 lei.
- Plata vânzării se datorează până la data încheierii contractului de vânzare.

5. Informații privind criteriile de atribuire aplicate, pentru stabilirea ofertei

Criteriile de atribuire a contractului de vânzare

(1) Criteriile de atribuire a contractului de vânzare sunt:

- a) cel mai mare preț al vânzării – 40% ;
- b) capacitatea economico-financiară a ofertanților – 35% ;
- c) protecția mediului înconjurător – 15% ;
- d) condiții specifice impuse de natura bunului vândut – 10%.

-pentru primul criteriu - algoritm de calcul: punctajul se acordă astfel:

* cel mai mare nivel al prețului de pornire (oferta financiară) –se punctează cu 40 de puncte din totalul de 100 puncte.

* pentru celelalte valori ofertate punctajul se calculează astfel :

Preț ofertat/preț cel mai mare ofertat x punctaj maxim alocat

-pentru al doilea criteriu - algoritm de calcul: punctajul se acordă astfel:

* documente justificative privind cel mai mare venit net încasat în ultimile 12 luni /cea mai mare cifră de afaceri din bilanțul contabil al exercițiului financiar pe ultimul an – se punctează cu 35 de puncte din totalul de 100 puncte.

*pentru celelalte cifre de afaceri punctajul se acordă astfel:

Cifra de afaceri prezentată/cea mai mare cifră de afaceri x punctajul alocat

-pentru al treilea criteriu - algoritm de calcul: punctajul se acordă astfel:

* ofertanții vor prezenta o declarație pe propria răspundere, că vor fi luate toate măsurile privind protecția mediului înconjurător, pe toată perioada exploatării bunului – se punctează cu 15 puncte din totalul de 100 puncte.

* pentru cel care nu prezintă declarația menționată – se punctează cu 0 puncte.

-pentru al patrulea criteriu - algoritm de calcul: punctajul se acordă astfel:

* ofertanții vor prezenta o declarație pe propria răspundere privind condițiile impuse de natura bunului licitat – se punctează cu 10 puncte din totalul de 100 puncte.

* pentru cel care nu prezintă declarația menționată – se punctează cu 0 puncte.

(2) Ponderea fiecărui criteriu se stabilește în documentația de atribuire. Ponderea fiecăruia dintre criteriile prevăzute la alin. (1) este de până la 40%, iar suma acestora nu trebuie să depășească 100%.

(3) Autoritatea contractantă trebuie să țină seama de toate criteriile prevăzute în documentația de atribuire, potrivit ponderilor prevăzute la alin. (2).

(4) Oferta câștigătoare este oferta care întrunește cel mai mare punctaj, în urma aplicării criteriilor de atribuire. În cazul în care există punctaje egale între ofertanții clasafi pe primul loc, departajarea acestora, se va face prin reofertare cu plic închis, pornind de la nivelul cel mai ridicat al prețului oferit în plicurile interioare. Reofertarea se face prin completarea unui nou formular de ofertă, de către fiecare ofertant aflat la egalitate;

(5) Autoritatea contractantă are obligația de a stabili oferta câștigătoare pe baza criteriilor de atribuire precizate în documentația de atribuire.

(6) Refuzul ofertantului declarat câștigător de a încheia contractual de vânzare atrage după sine anularea licitației, pierderea garanției și disponibilitatea terenului pentru o nouă licitație.

(7) Neîncheierea contractului de vânzare în termen de 20 de zile calendaristice de la data realizării comunicării din culpa ofertantului câștigător atrage după sine anularea licitației, pierderea garanției și disponibilitatea terenului pentru o nouă licitație.

6. Modul de utilizare al căilor de atac.

(1) Litigiile aparute între parti, se vor solutiona pe cale amiabila.

În caz contrar, soluționarea litigiilor apărute în legătură cu atribuirea, încheierea/încetarea contractului de vânzare, precum și a celor privind acordarea de despăgubiri se realizează potrivit prevederilor Legii contenciosului administrativ nr. 554/2004, cu modificările ulterioare.

(2) Acțiunea în justiție se introduce la secția de contencios administrativ a tribunalului în a cărui jurisdicție se află sediul proprietarului.

(3) Împotriva hotărârii tribunalului se poate declara recurs la secția de contencios administrativ a curții de apel, conform prevederilor legale.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Constantin-Valentin ȚINTĂ

CONTRASEMNEAZĂ PENTRU LEGALITATE,
SECRETAR GENERAL
Mădălina IONESCU



**JUDEȚUL IALOMIȚA
PRIMĂRIA ORAȘULUI AMARA**

Amara, str.Nicolae Bălcescu, 91, 927020

Tel/fax:0243/266102 www.primaria-amara.ro

e-mail: consiliullocalamara@yahoo.com



-Anexa nr.3 la Documentația de atribuire-

Contractul cadru – Clauze contractuale obligatorii

Contractul de vânzare trebuie să conțină cel puțin următoarele clauze:

1. Părțile contractante;
2. Obiectul contractului;
3. Prețul de vânzare și condițiile de plată;
4. Data la care operează transmiterea dreptului de proprietate;
5. Drepturile și obligațiile părților;
6. Cheltuielile ocazionate cu încheierea contractului de vânzare, în formă autentică;
7. Alte costuri.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Constantin-Valentin ȚINTĂ

CONTRASEMNEAZĂ PENTRU LEGALITATE,
SECRETAR GENERAL,



**JUDEȚUL IALOMIȚA
PRIMĂRIA ORAȘULUI AMARA**

Amara, str.Nicolae Bălcescu, 91, 927020

Tel/fax:0243/266102 [www.primaria-](http://www.primaria-amara.ro)

amara.ro

e-mail: consiliullocalamara@yahoo.com



-Anexa 4 la Documentația de atribuire-

CANDIDATUL/OFERTANTUL

Înregistrat la sediul autorității contractante

.....

nr /

(denumirea/numele)

SCRISOARE DE ÎNAINȚARE

Către

(denumirea autorității contractante și adresa completă)

Ca urmare a anunțului de vânzare privind aplicarea procedurii pentru atribuirea contractului de vânzare a a imobilului apartament, situat în orașului Amara, strada Nicolae Bălcescu, bl.F, sc.A, et.2, ap.9, identificat cu nr. cadastral 20780-C1-U9, vă transmit alăturat următoarele:

1. Documentul (*tipul, seria/numărul, emitentul*) privind garanția pentru participare, în cuantumul și în forma stabilite de dumneavoastră prin documentația pentru elaborarea și prezentarea ofertei;

2. coletul sigilat care conține un plic exterior și un plic interior, într-un exemplar care cuprinde:

-plicul exterior:

a) o fișă cu informații și o declarație de participare;

b) acte doveditoare privind îndeplinirea cerințelor din documentația de atribuire;

c) acte doveditoare privind intrarea în posesia documentației de atribuire;

-plicul interior:

a) oferta financiară propriu-zisă.

Avem speranța că oferta noastră este corespunzătoare și vă satisface cerințele.

Data completării

Candidat/ofertant,

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Constantin-Valentin ȚINTĂ

CONTRASEMNEAZĂ PENTRU LEGALITATE,
SECRETAR GENERAL



**JUDEȚUL IALOMIȚA
PRIMĂRIA ORAȘULUI AMARA**

Amara, str.Nicolae Bălcescu, 91, 927020

Tel/fax:0243/266102 [www.primaria-](http://www.primaria-amara.ro)

amara.ro

e-mail: consiliullocalamara@yahoo.com



CANDIDATUL/OFERTANTUL

.....

(denumirea/numele)

INFORMAȚII GENERALE

1.Denumirea/numele:.....

2.Codul fiscal / CNP

3.Adresa sediului / domiciliul :

4. Telefon: Fax: Telex: E-mail:.

5. Certificatul de înmatriculare/înregistrare(numărul,
data și locul de înmatriculare/înregistrare doar pentru persoane juridice)

6. Obiectul de activitate, pe domenii:..... (în
conformitate cu prevederile din statutul propriu doar pentru persoane juridice)

Data completarii

Candidat/ofertant,

.....

(semnătura autorizată)

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Constantin-Valentin ȚINTĂ

CONTRASEMNEAZĂ PENTRU LEGALITATE,
SECRETAR GENERAL



**JUDEȚUL IALOMIȚA
CONSILIUL LOCAL AL ORAȘULUI
AMARA**

Amara, str.Nicolae Bălcescu, 91, 927020

Tel/fax:0243/266102

e-mail: consiliullocalamara@yahoo.com



CANDIDATUL/OFERTANTUL

.....
(denumirea/numele)

DECLARAȚIE DE PARTICIPARE LA LICITAȚIE

I. Subsemnatul/Subsemnata,,
reprezentant/reprezentanți legali al/ai,
întreprindere/asociere/în nume propriu care va participa la procedura de vânzare a a imobilului
apartament, situat în orașului Amara, strada Nicolae Bălcescu, bl.F, sc.A, et.2, ap.9, identificat cu
nr. cadastral 20780-C1-U9, organizată de, în calitate
de autoritate contractantă, din data de, declar prin prezenta
că informațiile conținute sunt adevărate și complete din toate punctele de vedere.

II. Declar prin prezenta, următoarele:

1. am citit și am înțeles conținutul prezentei declarații;
2. consimt/consimțim descalificarea noastră de la procedura de vânzare, în condițiile în care
cele declarate se dovedesc a fi neadevărate și/sau incomplete în orice privință;
3. în sensul prezentei declarații, prin concurent se înțelege oricare persoană fizică sau juridică,
alta decât ofertantul în numele căruia formulăm prezenta declarație, care ofertează în cadrul
aceleiași proceduri de achiziție publică sau ar putea oferta, întrunind condițiile de participare;
4. oferta prezentată a fost concepută și formulată în mod independent față de oricare
concurent, fără a exista consultări, comunicări, înțelegeri sau aranjamente cu aceștia;
5. oferta prezentată nu conține elemente care derivă din înțelegeri între concurenți în ceea ce
privește prețurile/tarifele, metodele/formulele de calcul al acestora, intenția de a oferta sau nu la
respectiva procedură sau intenția de a include în respectiva ofertă elemente care, prin natura lor,
nu au legătură cu obiectul respectivei proceduri;
6. detaliile prezentate în ofertă nu au fost comunicate, direct sau indirect, niciunui concurent
înainte de momentul oficial al deschiderii publice, anunțată de autoritatea contractantă.

III. Sub rezerva sancțiunilor prevăzute de legislația în vigoare, declar/declaram că cele
consemnate în prezenta declarație sunt adevărate și întrutotul conforme cu realitatea.

Candidat/ofertant,

.....
(semnătura autorizată)

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Constantin-Valentin ȚINTĂ

CONTRASEMNEAZĂ PENTRU LEGALITATE,
SECRETAR GENERAL

..... IONESCU



JUDEȚUL IALOMIȚA
CONSILIUL LOCAL AL ORAȘULUI
AMARA

Amara, str.Nicolae Bălcescu, 91, 927020

Tel/fax:0243/266102

e-mail: consiliullocalamara@yahoo.com



CANDIDATUL/OFERTANTUL

.....
(denumirea/numele)

FORMULAR DE OFERTĂ FINANCIARĂ

Catre UAT ORAȘUL AMARA

Domnilor,

1. Examinând documentația de atribuire, subsemnatul, (în nume propriu sau reprezentant al ofertantului sau reprezentantul unei asocieri)

..... (denumirea/numele ofertantului),
mă ofer ca, în conformitate cu prevederile și cerințele cuprinse în documentația mai sus menționată, să cumpăr imobilul apartament, situat în orașului Amara, strada Nicolae Bălcescu, bl.F, sc.A, et.2, ap.9, identificat cu nr. cadastral 20780-C1-U9, pentru suma de lei (suma în litere și în cifre).

2. Mă angajez ca, în cazul în care oferta este stabilită câștigătoare, să închei contractul conform termenelor prevăzute în caietul de sarcini și în documentația de atribuire.

3. Mă angajez să mențin aceasta oferta pe toată perioada de valabilitate stabilită de autoritatea contractantă.

4. Până la încheierea și semnarea contractului de vânzare această ofertă, împreună cu comunicarea transmisă de dumneavoastră, prin care oferta noastră este stabilită câștigătoare, vor constitui un contract angajant între noi.

Data ____ / ____ / ____

Semnătura,

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Constantin-Valentin ȚINTĂ

CONTRASEMNEAZĂ PENTRU LEGALITATE,
SECRETAR GENERAL
Tudorita IONESCU