



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 raportului de evaluare pentru terenul intravilan în suprafață de 444 mp, situat în orașul Amara, strada Tudor Vladimirescu, nr.91 A – LOT 1, identificat cu număr cadastral 31900

Consiliul Local Orășenesc Amara, județul Ialomița
Având în vedere:

- cererea nr.19432 din 21.11.2025, a doamnei Dragomir Andreea , cu privire la solicitarea cumpărării terenului intravilan pe care îl deține în concesiune, în suprafață de 444 mp, situat în orașul Amara, strada Tudor Vladimirescu, nr.91 A – LOT 1, identificat cu număr cadastral 31900;
- referatul de aprobare nr.27 din 16.02.2026, al Primarului Orașului Amara;
- raportul nr.28 din 16.02.2026, al Compartimentului de resort din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Orașului Amara;
- raportul de avizare nr.21 din 23.02.2026, al Comisiei pentru activități economico-financiare și buget;
- raportul de avizare nr. 24 din 23.02.2026, al Comisiei pentru urbanism și amenajarea teritoriului, protecția mediului și turism, agricultură;

Examinând:

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

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

HOTĂRĂȘTE:

Art.1 Se aprobă raportul de evaluare pentru terenul intravilan în suprafață de 444 mp, situat în orașul Amara, strada Tudor Vladimirescu, nr.91 A – LOT 1, identificat cu număr cadastral 31900, 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, doamnei Dragomir Andreea, Compartimentului juridic, Compartimentului contabilitate, salarizare-resurse umane și

Compartimentului impozite și taxe, executare silită, urmând a fi publicată în Monitorul Oficial Local al Orașului Amara.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Petre-Ovidiu POPESCU

CONTRASEMNEAZĂ PENTRU LEGALITATE,
SECRETAR GENERAL
Tudorița IONESCU

Nr.15
Din 25 februarie 2026
Adoptată în Amara
Ex.3

— ANEXA —



BIROU EVALUATOR RARES TREBORU

EVALUATOR AUTORIZAT
MEMBRU TITULAR ANEVAR
SPECIALIZARILE EPI, EBM

RAPORT DE EVALUARE

Nr. 110 /30.01.2026

Teren intravilan
Amara, jud Ialomita

- nr cadastral 31900

Ianuarie 2026

UAT AMARA

RE: Raport evaluare teren Intravilan situat in Amara, jud Ialomita

Stimata Doamna / Stimate Domn,

In urma solicitarii din partea dumneavoastra, am demarat procesul de intocmire al raportului de evaluare pentru imobilele de mai sus.

Pentru intocmirea prezentului raport, ce se axeaza pe standardele actuale de piata, am avut ca baza atat informatiile furnizate de d-voastra cat si date furnizate de piata de sector si baza de date proprie. In cazul in care orice informatie din cele ce urmeaza, se dovedeste a fi incorecta sau incompleta, acuratetea prezentei evaluari poate fi afectata si, in conformitate, ne rezervam dreptul de a rectifica raportul.

Acest raport a fost intocmit de catre un Evaluator calificat sa ofere consultanta in ceea ce priveste evaluarea unei proprietati de acest tip, in acest amplasament. Acest raport a fost realizat in conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor impuse de Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati – ANEVAR.

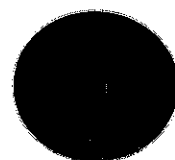
In urma aplicarii metodelor de evaluare, concluzia asupra valorii este:

**Valoarea de piata
13.320 EURO,
echivalent
67.800 LEI**



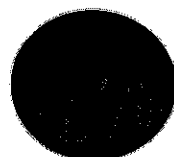
Cu stima,
Rares
Ev
s
Le

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



Cuprins

SINTEZA EVALUARII	3
1. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII	4
1.1. Identificarea evaluatorului	4
1.2. Identificarea clientului	4
1.3. Identificarea altor utilizatori desemnati	4
1.4. Activul supus evaluarii	4
1.5. Moneda evaluarii	4
1.6. Utilizarea desemnata	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	5
1.11. Ipoteze si ipoteze speciale	6
1.12. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare	6
1.13. Declararea conformitatii evaluării 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 proprietatii	13
3. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE	15
3.1. Piata imobiliara	15
3.2. Piata specifica	16
3.3. Analiza si previziunea cererii	16
3.4. Analiza si previziunea ofertei	18
3.5. Analiza echilibrului pietei specifice	20
4. EVALUAREA	21
4.1. Metodologia de evaluare	21
4.2. Abordarea prin piata – Metoda comparatiilor directe	22
5. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII	25
5.1. Analiza rezultatelor	25
5.2. Concluzia asupra valorii	26
6. ANEXE	27



SINTEZA EVALUARII

Client: **UAT AMARA**
Proprietar: **ORASUL AMARA**
Utilizator: **UAT AMARA**
Tipul Proprietatii: Proprietate imobiliara – **Teren intravilan**
Data evaluarii: **20.01.2026**
Data inspectiei: **20.01.2026**
Data si nr raportului de evaluare : **110//30.01.2026**

Valoarea totala de Piata: **13.320 EURO**
 67.800 LEI

Obiectiv	Nr cadastral	Suprafata mp	Valoare de piata estimata. EURO	Valoarea de piata estimata LEI
Teren	31900	444	13,320	67,837
TOTAL			13,320	67,800

Cursul de schimb
la data evaluarii

1 euro = 5.0552 lei

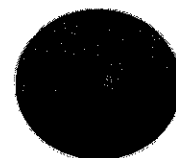
Abordari utilizate

Abordarea prin piata –
Metoda comparatiei directe

Suprafata teren

444 mp nr cad 31900
(conform extras CF)

Evaluator autorizat,
TREEROIU RAREȘ
Legitimă
Sp



1. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

1.1. Identificarea evaluatorului

Evaluator Autorizat dl TREEROIU RARES Membru Titular ANEVAR, cu legitimatia nr. 18433 valabila pe 2026.

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

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

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

1.2. Identificarea clientului

Client:

Denumire: **UAT AMARA**

1.3. Identificarea altor utilizatori desemnati

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

1.4. Activul supus evaluarii

Proprietate imobiliara – Teren intravilan

Nr. Crt.	Obiectiv	Nr cadastral	CF	Suprafata mp	Tip teren	Categorie folosinta	Adresa/localitate	Proprietar	Observatii
1	Teren	31900	31900	444	Intravilan	Arabil	Jud. Ialomita, UAT Amara, Loc. Amara, Str Tudor Vladimirescu, Nr. 91A	UAT AMARA	Nu sunt
2	Magazie	N/A	31900	8.4	-	constructii anexa	Jud. Ialomita, UAT Amara, Loc. Amara, Str Tudor Vladimirescu, Nr. 91A	SENTIFOX SRL	Nu face obiectul evaluarii

Fisa Teren

Teren intravilan

Adresa: Jud. Ialomita, UAT Amara, Loc. Amara, Str Tudor Vladimirescu, Nr. 91A

Localizare (Cartier/Zona): zona Primarie

Acces: Strada asfaltata / acces drum servitute

Suprafata totala (mp): 444

Destinatie/Utilizare: CC rezidential

Utilitati: La limita proprietatii

Front stradal: 13.3 m

Raport laturi: 0.50

Topografie: Plan

Alte elemente (imprejmuire amenajari) Nu

Certificat de urbanism

Alte elemente Nu

1.5. Moneda evaluarii

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



1.6. Utilizarea desemnata

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

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 20.01.2026 - 5.0929 RON/ EUR

1.8. Data evaluarii

Data evaluarii este 20.01.2026, 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 30.01.2026.

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.

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

Informațiile¹ utilizate au fost:

Date specifice (informatii primite de la client)

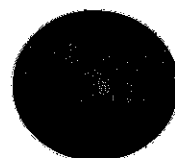
- Documente privind dobandirea dreptului de proprietate (Acte de proprietate);
- Documente privind intabularea dreptului de proprietate (Extrase Carte Funciara, Incheieri de intabulare);

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 Sursele de informații au fost: reprezentanții solicitantului, pentru informațiile legate de proprietatea imobiliară evaluată (situație juridică, suprafețe, istoric, șamd.) care sunt responsabili exclusiv pentru veridicitatea informațiilor furnizate;



1.11. Ipoteze si ipoteze speciale

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

- Terenurile au fost identificate cu ajutorul schitelor puse la dispozitie de client. Evaluarea se face in ipoteza ca acest mod de identificare este corect, evaluatorul neavand la dispozitie nici un fel de alte informatii privind localizarea.
- Proprietatea a fost evaluata ca fiind lipsita de sarcini;

Conditii limitative ale evaluarii sunt urmatoarele:

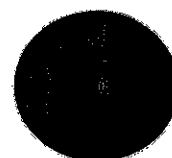
- Evaluatorul isi rezerva dreptul de a reveni asupra valorii, daca se constata ca exista si alte documente in care sunt elemente care sa afecteze valoarea exprimata in prezentul raport de evaluare;
- Evaluatorul nu este topograf/topometrist/geodez si nu are calificarea necesara pentru a masura si garanta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

Ipoteze speciale: NU SUNT

1.12. Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare

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

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



1.13. Declararea conformitatii evaluarii cu Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR

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

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

Codul de etică al profesiei de evaluator autorizat

Cu stima,
Rares Treeroiu
Evaluator
Specialist
Legitim

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



2. PREZENTAREA DATELOR

2.1. Identificarea proprietatii imobiliare subiect. Descriere juridica.

- ✦ Identificarea proprietatii imobiliare subiect Teren intravilan situat in Amara, jud Ialomita.
- Conform actelor de proprietate, imobilul este Teren intravilan cu suprafata de 444 mp nr cad 31900 .
- Conform inspectiei la fata locului, s-a constata ca situatia scriptica corespunde cu cea factica.

✦ Descrierea juridica

Proprietar: **ORASUL AMARA**, persoana juridica.

Este supus evaluarii dreptul deplin de proprietate al ORASUL AMARA asupra proprietatii descrisa mai sus, conform documentelor puse la dispozitie si anexate prezentului raport de evaluare (vezi Anexa 2.)

Date privind dobandirea dreptului de proprietate:

Dreptul de proprietate a fost dobandit prin **Act Administrativ nr. 144 din 2007.**

Date privind intabularea:

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

Nr. Crt.	Obiectiv	Nr cadastral	CF
1	Teren	31900	31900

, conform extras CF emis de OCPI Ialomita.

Sarcini:

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

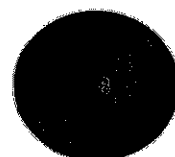
Date privind documentatia cadastrala:

Proprietatea are intocmita documentatia cadastrala din care ne-au fost prezentate: Extras CF.

Date privind documentatia urbanistica:

Certificat urbanism :

Nu este cazul



2.2. Date despre zona, oras, vecinatati si amplasare

✚ Date despre zona, oras

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

Cadrul administrativ și funcțional

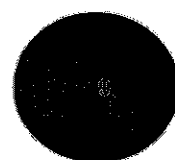
- Oraș subordonat administrativ Consiliului Județean Ialomița; dispune de primărie, unități de învățământ (școli gimnaziale, grădinițe), liceu, dispensar uman, farmacii, poliție, servicii publice locale.
- **Stațiunea balneară Amara** este atestată oficial și funcționează de mai multe decenii, fiind recunoscută pentru **apele și nămolurile terapeutice** cu proprietăți curative, atrăgând turiști din întreaga țară.

Accesibilitate și infrastructură

- **Rutier:** Acces facil prin **DN2A (E60)**, care leagă București de Slobozia și Constanța; drumurile județene asigură conexiunea cu localitățile învecinate.
- **Feroviar:** Cea mai apropiată gară este Slobozia, aflată la aproximativ 7 km.
- **Transport public:** Legături rutiere regulate cu Slobozia și localitățile limitrofe prin linii de autobuz și microbuze.
- **Infrastructură edilitară:**
 - Alimentare cu apă și rețea de canalizare acoperind majoritatea gospodăriilor.
 - Rețea de gaze naturale disponibilă.
 - Rețele de electricitate și telecomunicații dezvoltate.
 - Străzi asfaltate pe arterele principale; străzile secundare sunt în proces de modernizare.

Caracteristici urbanistice și economice

- Orașul are o **componentă turistică pronunțată**, dezvoltându-se în jurul **Lacului Amara** și al bazei balneare, cu hoteluri, pensiuni, vile turistice și centre de tratament.
- Zona rezidențială este compusă predominant din locuințe individuale cu regim mic de înălțime (P, P+1), dar există și blocuri de locuințe în zona centrală.
- Activitățile economice principale includ: **turism, servicii, agricultură** și mici activități comerciale și industriale.
- Orașul beneficiază de **cadru natural atractiv** (lacul Amara și spațiile verzi), ceea ce îl face atractiv pentru investiții în turism și rezidențial.



Vecinătăți și poziționare

- **Nord:** Comunele Bărcănești și Grivița
- **Sud:** Municipiul Slobozia
- **Est:** Comuna Grivița
- **Vest:** Comuna Gheorghe Doja
- Distanțe: 7 km până la Slobozia, 120 km până la București, 140 km până la Constanța.

Profil socio-economic

- Populație: aprox. **7.000 locuitori** (tendință ușor descrescătoare).
- Orașul Amara este recunoscut drept **stațiune balneoclimaterică de interes național**, ceea ce susține dezvoltarea turismului și a investițiilor imobiliare.
- Agricultură 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 cale de transport în comun (maxi taxi).

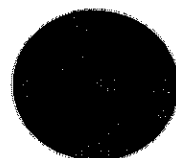
Artere importante de circulație existente în zona:

- DN 2C

Amplasarea

Accesul la teren se face din strada Str NICOLAE BALCESCU, Nr. 93A, adjacent DN2C.

Zona în care se afla terenurile prezintă construcții..



În zonă există utilități.

Zona din imediata vecinătate a proprietății poate fi caracterizată ca zonă cu trafic intens.

Amplasarea imobilului în cadrul zonei este favorabilă.

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

Zona are caracter rezidențial.

2.3. Informații despre amplasament

- | | |
|----------------------------|--|
| ✦ Suprafața terenului | Suprafața de teren aferentă proprietății este de 444 mp nr cad 31900 . în cota exclusivă. |
| ✦ Geografia | Relieful proprietății este plan, iar forma este relativ regulată. |
| ✦ Accesul la drum public | Proprietatea are acces la un drum asfaltat. |
| ✦ Facilități | Nu este cazul. |
| ✦ Utilități | Utilități de care dispune proprietatea:
Energie electrică: da.
Gaze: da
Ape: da
Canalizare: da |
| ✦ Servitutii și restricții | Nu există |

AMPLASAREA PE HARTĂ





2.4. Aspecte privind utilizarea

- ✚ Utilizarea proprietatii la data inspectiei La data inspectiei terenul era ocupat de o constructie anexa in suprafata de 8.4 mp cu folosinta magazie, care nu face obiectul evaluarii.
- ✚ Analiza celei mai bune utilizari Cea mai buna utilizare - este definita ca utilizarea rezonabila, probabila si legala a unui teren liber sau construit care este fizic posibila, fundamentata adecvat, fezabila financiar si are ca rezultat cea mai mare valoare.
Cea mai buna utilizare este analizata uzual in una din urmatoarele situatii:
 - cea mai buna utilizare a terenului liber
 - cea mai buna utilizare a terenului construit.

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

Concluzia este că:

In conditiile pietei actuale, cea mai bună utilizare a proprietății în este ca proprietate imobiliara – teren pretabil pentru proprietati rezidentiale.

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

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

2.5. Descrierea proprietatii

1. Identificare cadastrală și juridică

Imobilul evaluat este identificat prin **număr cadastral 31900**, fiind înscris în **Cartea Funciară nr. 31900 – UAT Amara**. Imobilul a rezultat din dezmembrarea imobilului cu număr cadastral anterior **21529**, conform actelor notariale menționate în extrasul de carte funciară. Dreptul de proprietate este **intabulat în proprietate privată**, cota actuală fiind **1/1**.

2. Descrierea terenului

Imobilul include un **teren intravilan**, având categoria de folosință **curți-construcții**, cu o **suprafață totală de 444 mp**, conform măsurătorilor cadastrale și înscrierilor din cartea funciară.

Terenul are o formă neregulată, cu laturi de lungimi diferite, conform planului de amplasament, fiind delimitat prin segmente cu lungimi cuprinse între aproximativ **1,32 m și 33,58 m**. Accesul și delimitarea față de proprietățile învecinate sunt evidențiate în planul cadastral anexat.

Împrejurimi:

- terenul este **împrejmuit cu gard din plăci de beton** pe laturile corespunzătoare punctelor **53–54–55**;
 - **împrejmuit cu gard de plasă** între punctele **55–56–37**;
 - **neîmprejmuit** între punctele **37–53**.
-

3. Vecinătăți și amplasament

Conform planului de amplasament, imobilul se învecinează cu alte proprietăți înscrise în evidențele cadastrale (numere cadastrale distincte), fiind situat într-o zonă intravilană a UAT Amara, cu destinație mixtă specifică zonei de curți-construcții. Configurația parcelei indică o deschidere relativ redusă la una dintre laturi și o adâncime mai mare, aspect ce influențează potențialul de utilizare a terenului.

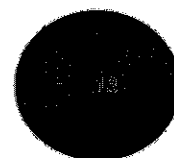
4. Construcții edificate pe teren

Pe teren este edificată o **construcție identificată cu cod C1**, având destinația de **anexă – magazie unelte**.

Caracteristici principale ale construcției C1:

- **suprafață construită la sol: 8,4 mp**;
- **regim de înălțime: parter**;
- **destinație: construcție anexă (magazie)**;
- **construcția este înscrisă în evidențele cadastrale, conform planului de amplasament și delimitare.**

Nu sunt evidențiate alte construcții pe teren.



5. Situația juridică a sarcinilor

Din analiza extrasului de carte funciară rezultă existența unor **drepturi de concesiune** înscrise asupra imobilului, cu cote determinate, în favoarea unor persoane fizice și juridice, conform actelor notariale menționate în **Partea III – Sarcini** a cărții funciare. Aceste înscrisuri trebuie avute în vedere la stabilirea dreptului evaluat și a ipotezelor de evaluare.

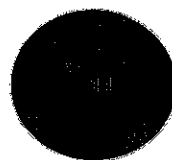
6. Suprafețe

- **Suprafața totală a terenului:** 444 mp
- **Suprafața construită la sol (C1):** 8,4 mp
- **Suprafața totală măsurată a imobilului:** 444 mp

Suprafețele sunt conforme cu datele din documentația cadastrală și din extrasul de carte funciară.

7. Concluzie descriptivă (pentru raport)

Imobilul analizat este compus dintr-un teren intravilan cu categoria de folosință curți-construcții, în suprafață de 444 mp, pe care este edificată o construcție anexă de tip magazie, cu suprafața construită de 8,4 mp. Proprietatea este delimitată parțial prin împrejurimi din beton și plasă, este înscrisă în evidențele cadastrale și prezintă sarcini sub forma unor drepturi de concesiune, aspecte ce trebuie reflectate corespunzător în evaluare.



3. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

3.1. Piața imobiliară

1. Segmentul rezidențial

Evoluția prețurilor

- Prețurile medii au crescut cu aprox. **14 % YoY** – atingând **1.710 €/m²** la nivel național; în Cluj-Napoca 3.000 €/m² (+15,7 %), în București ~1.862 €/m² (+15 %) .
- ↗ Segmentul „new build” (+6–7 %) avansează rapid față de cel second-hand (+2–3 %) ().

Cerere și oferte

- Chiriile au continuat să crească în medie +4 %, cu vârfuri în cartiere premium: Floreasca (~1.000 €/luna), Herăstrău (~1.200 €), Primăverii (~2.500 €) .
- Oferta de închirieri scade (~–24 %), presiune asupra prețurilor .
- Creșterea cererii pentru case și apartamente cu 2-3 camere (+33 % din cumpărători), acces cash în ~34 % dintre cazuri .

2. Segment office, retail și logistic

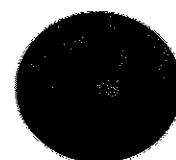
- **Office (București):** spațiu nou limitat, cu leasing de ~383.300 m² în 2024; scădere ofertă, creștere chirii .
- **Retail:** extinderea centrelor comerciale și retail parks, total ~4,5 mil m² stoc modern .
- **Industrial/Logistic:** livrări estimate la +400.000 m² în 2025, cerere stabilă; vulnerabil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

3. Factori macro și de finanțare

- **Inflație:** stabilizată, dar ridicată (~5–5,6 %), cu tendință de scădere la ~3,5–3,6 % în 2025 .
- **Dobânzi ipotecare:** IRCC ~5,7 %, rate bancare ~7–9 %; aprobări mai stricte, dar cererea de credite ipotecare a crescut +46 % în T1 2025 (2,75 mld €) ().
- **Finanțare și investiții:** influxuri semnificative în infrastructură și planuri UE, inclusiv programul de reziliență și pregătire pentru Schengen ().

4. Investitori și perspective

- **Sentiment de piață:** 64 % dintre investitori anticipează creștere de valoare, restul prevăd stabilitate; doar 6 % se tem de scădere .
- **Diversificare:** accent pe orașele secundare (<200.000 locuitori) – 31 % dintre investitori vizate .
- **Segment premium:** case moderne periurbane, spații verzi, dotări smart/NZEB – puțin stoc nou în marile orașe, deci dezvoltare către periferii ().
- **Riscuri:** instabilitate politică, deficit fiscal, inflație și context geopolitic rămân factori de presiune .



5. Estimări 2025–2026

Segment	Estimare 2025	Estimare 2026
Rezidențial	+10-15 % în 2025; +3-7 % în 2026	+3-5 % anual ()
Chiriile	+5-8 % pentru apartamente non-premium	Stabilizare în premium ()
Office	Creștere moderată chiriilor; stoc nou redus ()	
Industrial/Logistic	Cerere constantă, livrări +400 k m ² ()	
Retail	Expansiune în retail parks și spații moderne ()	

✓ Concluzii

- **Piața rezidențială** rămâne robustă, cu creștere a prețurilor însă lentă în 2026; chiriile cresc mai moderat, dar premium cresc continuu.
- **Finanțarea** rămâne accesibilă pentru cumpărătorii cu avans, dar condițiile bancare stricte pot limita extinderea.
- **Investitorii** rămân optimiști, dar atenți la stabilitate politică și macroeconomică.
- **Segmentul terțiar** (office, retail, logistic) oferă oportunități solide ce depind de infrastructură, sustenabilitate și digitalizare.

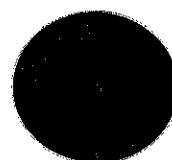
3.2. Piața specifică

Piața specifică a proprietății evaluate este cea a terenurilor libere cu destinație rezidențială, situate în Amara, județul Ialomița..

3.3. Analiza și previziunea cererii

1) Context local cu impact asupra cererii

- **Profil urban & populație.** Amara este oraș balnear la ~7–9 km N de Slobozia (reședința județului). Populația Amara = **6.805 loc. (RPL 2021)**, în ușoară scădere față de 2011; Slobozia are **41.550 loc. (2021)** și funcționează ca pol de locuri de muncă pentru navetiști.
- **Atractivitate balneară.** Cererea este susținută de **Stațiunea Amara** și de **Lacul Amara** (namol sapropelic, tradiție balneară) – flux turistic sezonier și constant pentru recuperare/îngrijire.
- **Urbanism.** UAT Amara are **PUG/Regulament Local de Urbanism** în derulare/actualizare (consultare publică 2024), iar documentații punctuale (ex. PUZ hală inventar agricol) arată deschidere pentru investiții, cu indicatori tipici (ex. **POT 40%, CUT 1,4** în anumite subzone, conform CU). Claritatea regimului urbanistic crește bancabilitatea cererii.



2) Cine cumpără (segmentele cererii)

1. **Rezidențial individual (case P+1/M)** – localnici și familii din **Slobozia** care caută loturi 300–800 mp în zone cu utilități, aproape de școli/servicii; contează **accesul și PUZ/PUG**.
2. **Case de vacanță / “second home”** – cerere sezonieră și semi-permanentă ancorată în **balnear**; loturi 400–1.000 mp, proximitate la lac/zonă verde.
3. **Mică turistică & medical-wellness** – pensiuni, căsuțe de închiriat, clinici de recuperare (loturi 800–3.000 mp), vizând **sezonul balnear** și proximitatea de Slobozia (cerere de weekend și cură).
4. **Servicii comerciale de cartier** – loturi de colț/front la străzi circulante (alimentar, farmacie, mic retail), tractate de densitatea rezidențială și de fluxul stațiunii.
5. **Dezvoltatori mici/medii** – agregă 2–6 loturi pentru **mini-ansambluri** (case înșiruite/duplex), dacă regimul urbanistic și utilitățile permit.

3) Factori-cheie care declanșează cererea

- **Proximitatea de Slobozia** (locuri de muncă, servicii), navetă facilă → interes pentru locuire la cost total mai redus decât în municipiu.
- **Brandul balnear** al Amarei → cerere recurentă “second home”/pensiuni aproape de lac și spa.
- **Regim urbanistic clar + utilități** (energie, apă/canal; gaze unde există) → convertește interesul în tranzacții; lipsa lor amână decizia.

4) Cererea efectivă (nivel & dinamică)

- **Nivel: stabil-selectiv**, cu vârf sezonier (primăvară-toamnă) pe segmentele rezidențial/vacanță și o **cerere punctuală** pentru mic turism/servicii aproape de lac.
- **Suprafețe dorite:** 300–600 mp (case individuale), 700–1.200 mp (second-home/pensiuni mici), 1.500–3.000+ mp (servicii/comercial mic; mini-ansambluri).
- **Localizare preferată:** intravilan **cu utilități la limită de proprietate**, acces **pietonal/auto** bun la dotări și **conexiune rapidă spre Slobozia**; pentru turism – **distanță redusă de lac** sau acces facil la zona balneară.
- **Orizont 12–24 luni:** cerere **rezilientă** pe loturi pregătite (documentații+utilități), **moderată** pe loturi fără rețele (decizie amânată până la clarificare).

5) Ce frânează cererea (riscuri/contra-tendențe)

- **Demografie în scădere** la nivel local/județean → afectează baza de cumpărători pe termen lung.
- **Incertitudine urbanistică la unele amplasamente** până la finalizarea/actualizarea PUG → întârzie tranzacțiile și finanțarea.
- **Calitatea utilităților** (capacități, presiuni, racordare) neomogenă între subzone; **time-to-connect** lung = cerere sensibilă.



- **Sezonalitate** turistică: cererea non-rezidențială (pensiuni) poate fi volatilă în anii cu flux turistic mai slab.

6) Implicații pentru poziționarea terenurilor în Amara

- **Pentru locuire:** loturi **300–700 mp** cu **PUZ/POT/CUT** clare, **front $\geq 12–14$ m**, utilități dovedite; pune în materialele de marketing **accesul rapid la Slobozia** (joburi/școli/servicii).
- **Pentru turism/servicii balneare:** scoate în evidență **proximitatea de lac/zonă balneară**, permisiunile de **cazare/servicii medicale ușoare** din RLU, parcare necesară și **circulațiile**.
- **Pentru mini-ansambluri:** agregă parcele, securizează **AC/DTAC** etapizat, evidențiază **time-to-build** scurt și **rețelele** deja contractate.

7) Concluzie – Cerere estimată

Cererea pentru terenuri intravilane în Amara este **reală și constantă**, alimentată de **proximitatea Sloboziei** și de **specificul balnear**. Ea se materializează **rapid** acolo unde **urbanismul este clar** și **utilitățile sunt disponibile**, fiind **sezonier mai puternică** pe segmentele vacanță/turistic. În următoarele **12–24 luni**, ne așteptăm la **absorbție stabilă** pe loturi pregătite (rezidențial 300–800 mp; turism/servicii 800–3.000 mp) și la **decizii amânate** pe terenurile fără rețele sau cu regim urbanistic neclar.

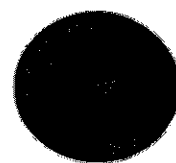
3.4. Analiza și previziunea ofertei

1) Stoc și tipologii de ofertă

- **Fragmentat, retail** (listări individuale pe platforme): loturi mici 300–1.000 mp pentru locuire; loturi medii 1.000–5.000 mp; ocazional loturi mari ($\geq 1,5$ ha) anunțate „parcelabil”. Exemple active/recente: OLX indică lot de **1.600 mp** și un lot de **5.000 mp** la Amara; apare și un **400 mp** („teren de casă”).
- **Anunțuri cu localizare stradală** (utile la due-diligence): ex. **str. Titu Maiorescu** – 1.500 mp, menționate utilități „în zonă”, anunțat ca **parcelabil**; **str. Decebal (zona Drumul Fermei)** – 800 mp, cu toate utilitățile menționate la stradă.
- **Număr redus pe portaluri imobiliare** (piață mică, ofertă intermitentă): Stora afișă **≈2 anunțuri** pentru Amara la data consultării.

2) Utilități & urbanism (cum sunt prezentate în ofertă)

- Multe anunțuri afirmă **curent/apă/canal/gaz „la stradă”** (de verificat cu avize); unele precizează doar „utilități în zonă”. Diferența se reflectă în prețul cerut. Exemple: **Titu Maiorescu** (utilități în zonă), **Decebal** (toate utilitățile stradal).



- **Parcelabilitatea** apare ca argument comercial pentru loturile de peste 1.000–1.500 mp.

3) Niveluri orientative ale prețurilor cerute (€/mp)

- **Loturi mici (300–1.000 mp)** în zone rezidențiale:
 - 400 mp / 14.400 € ⇒ ~36 €/mp (OLX).
 - 800 mp / 21.500 € pe str. Decebal ⇒ ~27 €/mp (Romimo).
- **Loturi medii (1.000–5.000 mp):**
 - 1.500 mp pe str. Titu Maiorescu la 28 €/mp (Romimo).
 - 5.000 mp / 40.000 € ⇒ ~8 €/mp (OLX) – probabil poziție periferică/utilități limitate; necesită verificări.
- **Headline-uri de tip “45€”** în listări OLX apar uneori ca **preț pe mp** fără detalii complete (ex.: „Amara – teren de vânzare 1.600 mp”), deci trebuie confirmate parametrii la sursă.

Interval orientativ al pieței (din ofertă publică curentă): ~8–36+ €/mp, cu polarizare clară după **utilități (dovedite vs. „în zonă”), stradă/front** și **proximitatea de zone locuite/amenajate**. (Capetele intervalului sunt ilustrate de exemplele OLX/Romimo citate.)

4) Lichiditate & timp de expunere

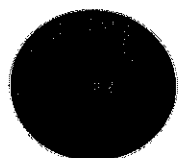
- Anunțurile se **reactualizează** în aug.–sept. 2025, semn că **timpul pe plată** poate fi extins dacă lipsesc utilități clare sau documentația urbanistică; numărul mic de listări pe Storia confirmă **piață subțire, cu rotație lentă**.

5) Implicații pentru poziționarea ofertei

- Pentru **prețuri de vârf** (~28–36 €/mp): demonstrați **toate utilitățile la limită de proprietate, front util (≥12–14 m)**, acces și încadrare urbanistică clară (RLU/POT/CUT). Exemplele Decebal (toate utilitățile) și Titu Maiorescu (utilități în zonă, 28 €/mp) arată cum se comunică avantajele.
- Pentru loturi **mari/medii** unde prețul coboară (~8–20 €/mp), pachetul comercial trebuie să includă **plan de parcelare, adevăratele costuri de racord și timpii de obținere a autorizațiilor**, altfel lichiditatea rămâne redusă. Exemplul 5.000 mp / 40.000 € subliniază discountul pentru incertitudini.

6) Concluzie – Oferta în Amara (snapshot)

- **Stocul public** este mic și eterogen; prețurile cerute variază larg în funcție de **utilități, stradă/front și poziție**.
- **Benchmarks utile azi:** ~27–36 €/mp pentru loturi mici în zone cu utilități/străzi consacrate; ~8–20 €/mp pentru loturi mai mari sau cu parametri incompleți. Exemplele OLX/Romimo și numărul redus de listări Storia susțin aceste concluzii.



Nr. Crt.	Localizare	Regim Juridic	Suprafata	Pret	Pret euro/mp	Utilitati	Fs	Sursa
A	Amara, satul Nou, jud Ialomita	INTRAVILAN arabil / rezidential	5,300	120,000	23	La limita proprietatii	60	https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-otr-casa/anunt/vand-teren-intravilan/29ig46318idi7id2dif21g372ig30936.html
B	Amara, Tudor Vladimirescu, jud Ialomita (zona Primaria Veche)	INTRAVILAN arabil / rezidential	700	20,000	29	La limita proprietatii	24	https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-otr-casa/anunt/teren-intravilan/9ih0f9dgh9867249e02h266983f455i6.html
C	Amara, George Valsan, jud Ialomita	INTRAVILAN arabil / rezidential	800	16,000	20	In zona	20	https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-800-mp-zona-drumul-fermei/7e460g51i6e27128151e1h40dgd27252.html

3.5. Analiza echilibrului pietei specifice

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

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

Estimarea atractivitatii: Comparand atributele productive ale proprietatii cu cele ale proprietatilor competitive putem concluda ca proprietatea de evaluat are lichiditate mica.

4. EVALUAREA

4.1. Metodologia de evaluare

Abordările, metodele și tehnicile de evaluare a terenului liber, utilizate în practica profesională sunt:

Pentru a obține valoarea definită de tipul valorii adecvat (valoarea de piață în cazul de față), se pot utiliza una sau mai multe abordări în evaluare, dintre cele trei descrise și definite în IVS Cadru general. Aceste trei abordări sunt fundamentate pe principiile economice ale prețului de echilibru, anticipării beneficiilor sau substituției, astfel:

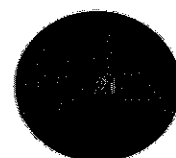
- Abordarea prin piață oferă o indicație asupra valorii prin compararea imobilului evaluat cu altele comparabile (identice sau similare), ale caror prețuri se cunosc; dacă nu există tranzacții recente, sau acestea sunt puține și/sau informațiile despre ele sunt puțin credibile, pot fi luate în considerare și prețurile comparabilelor care sunt listate sau oferite spre vânzare, dacă acestea sunt relevante.
- Abordarea prin venit oferă o indicație asupra valorii prin convertirea fluxurilor de numerar viitoare într-o singură valoare curentă a capitalului. Aceasta abordare ia în considerare venitul pe care un activ îl va genera pe durata lui de viață utilă și indică valoarea printr-un proces de capitalizare – transformarea venitului într-o valoare a capitalului prin aplicarea unei rate adecvate de capitalizare/actualizare.
- Abordarea prin cost oferă o indicație asupra valorii prin aplicarea principiului economic al substituției (un cumpărător rațional nu va plăti pentru un activ mai mult decât costul necesar obținerii unui activ cu aceeași utilitate, fie prin cumpărare, fie prin construire; prin urmare prețul pe care cumpărătorul l-ar plăti pentru activul supus evaluării, nu va fi mai mare decât costul aferent construirii unui activ echivalent).

Dacă există suficiente date de intrare reale sau observabile în piață, specifice unei metode, care să conducă la o concluzie credibilă, se poate aplica doar metoda respectivă; în caz contrar (date insuficiente și/sau sumare, cu credibilitate redusă), se recomandă în mod special utilizarea a cel puțin două abordări sau metode. Astfel, pentru misiunea de evaluare prezentă, vor fi aplicate doar două abordări, bazate pe date de intrare în cantitate și cu credibilitate satisfăcătoare (este vorba despre abordarea prin venit și cea prin cost); abordarea care nu s-a aplicat, respectiv cea prin piață, nu este adecvată și nici relevantă în acest caz.

Valoarea terenului trebuie considerată în termeni de cea mai bună utilizare. Chiar dacă amplasamentul are amenajări funcționale, valoarea acestuia este bazată pe cea mai bună utilizare a sa, considerat ca fiind liber și disponibil pentru dezvoltare la utilizarea cea mai eficientă.

Așa cum este specificat în GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile, evaluarea unui teren liber (sau considerat astfel) se poate face prin șase metode:

- **comparația directă** – cea mai utilizată și cea mai adecvată, atunci când există informații disponibile despre tranzacții și/sau oferte comparabile; în aplicarea acestei metode sunt analizate, comparate și ajustate informațiile privind tranzacțiile și/sau ofertele și alte date privind terenuri similare, în scopul evaluării terenului subiect; comparabilele trebuie selectate dintre cele care au aceeași CMBU cu subiectul, diferențele identificate fiind legate de optimizarea utilizării și nu de natura/tipul acestuia;
- **extracția de pe piață** – este o metodă prin care valoarea terenului este extrasă din prețul de vânzare al unei proprietăți construite, prin scăderea valorii contribuției construcțiilor, estimată prin metoda costului de înlocuire net
- **metoda alocării (cunoscută și ca metoda proporției)** – se bazează pe principiul echilibrului și pe principiul contribuției, care afirmă că există un raport tipic sau normal între valoarea terenului și valoarea proprietății imobiliare, pentru anumite categorii de proprietăți imobiliare, din anumite localizări
- **metoda reziduală** – are aplicabilitate limitată și poate fi utilizată doar atunci când sunt îndeplinite, cumulativ, următoarele condiții:



1. valoarea construcției existente sau ipotetice, reprezentând CMBU a terenului ca fiind liber, este cunoscută sau poate fi estimată cu precizie
 2. venitul anual net din exploatare generat de proprietatea imobiliară este stabilizat și este cunoscut sau poate fi estimat
 3. pot fi identificate pe piața ratele de capitalizare atât pentru teren, cât și pentru construcție
 4. dacă există autorizație de construire.
- **capitalizarea rentei funciare** – renta funciară este capitalizată cu o rată de capitalizare adecvată, extrasă de pe piață, pentru a estima valoarea dreptului de proprietate asupra terenului arendat/închiriat, adică a dreptului de proprietate afectat de locațiune; dacă renta contractuală corespunde rentei de piață, valoarea estimată prin aplicarea ratei de capitalizare (adecvate) de pe piață va fi echivalentă cu valoarea de piață a dreptului de proprietate
- analiza parcelării și dezvoltării** – este o metodă utilizată pentru evaluarea unui teren liber, având potențial de parcelare și (re)dezvoltare, prin analiza fluxului de numerar actualizat; este utilizată în studii de fezabilitate și în evaluări în care tranzacțiile/ofertele de loturi mari comparabile sunt rare, iar parcelarea terenului evaluat reprezintă CMBU a acestuia.
- În cazul de față s-a considerat oportun a se aplica: Abordarea prin piață – Metoda Comparatiei directe.

4.2. Abordarea prin piață – Metoda comparației directe

Abordarea prin piață este procesul de obținere a unei indicații asupra valorii proprietății imobiliare subiect, prin compararea acesteia cu proprietăți similare care au fost vândute recent sau care sunt oferite spre vânzare.

Pentru aplicarea abordării s-a utilizat **metoda comparației directe**. Metoda constă în analiza unor tranzacții recente sau a unor prețuri de tranzacții sau de ofertă de bunuri similare / comparabile cu subiectul și aplicarea ajustărilor necesare aferente elementelor de comparație alese ca reprezentative.

Elementele de comparație includ: tipul tranzacției, drepturi de proprietate transmise, condiții de finanțare, condiții de piață, localizare, suprafață, distanța față de utilități, regim economic, regim tehnic etc.

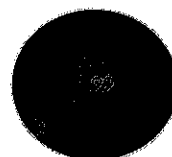
Instrumentul de lucru pentru efectuarea ajustărilor este *grila de piață* care reprezintă un tablou ce are pe linii elementele de comparație, pe prima coloană proprietatea evaluată iar pe celelalte coloane, proprietățile comparabile. Uneori pentru fiecare element de comparație se alocă două linii: una pentru 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 (terenuri) din zona studiată existente în ziarele/revistele de specialitate, din paginile de web ale diferitelor firme imobiliare precum și din baza de date proprie aferentă departamentelor de evaluare respectiv de tranzacții imobiliare (vezi Comparabile utilizate).

Grila de piață este prezentată în **Anexa 1**

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



COMPARABILELE FOLOSITE SUNT URMATOARELE:

Comparabila A

<https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-ptr-casa/anunt/vand-teren-intravilan/29ig46318idi7id2dif21g372ig30936.html>

romimo.ro

Terenuri de vânz... teren de vanzare... Terenuri de vanz... Vând teren intravilan... Teren intravilan... Teren 800 mp z... Conect

romimo.ro

Contul meu Agenții imobiliare + Adaugă anunț

Vând teren intravilan

120 000 EUR
negociabil

Validabil din 9/6/2025 6:52:31 PM

miliano_danny
Vezi toate anunțurile

0727648568

Contactează vânzătorul

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Caractere rămase: 2939

Adaugă fișier ?

Interes

Distribuie anunțul pe

Descriere

Vând teren intravilan în Amara județul Iași zona Satul Nou situat în capătul străzii Păcii și str George Enescu, 5300 mp cu toate utilitățile peste stradă adică 7 ml. Terenul are aproximativ 60 ml lungime la șosea și 75 ml lățime către fermă. Se poate parcela. Suntem direct proprietari o familie. Detalii la telefon.

ID anunț: 1662625187

Vizualizări: 671

Reportează

Fă ofertă

Arată telefon

Comparabila B

<https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-ptr-casa/anunt/teren-intravilan/9ih0f9dgh9867249e02h266983f455i6.html>

romimo.ro

Terenuri de vânz... teren de vanzare... Terenuri de vanz... Vând teren intravilan... Teren intravilan Amara... Teren 800 mp z... Conect

romimo.ro

Contul meu Agenții imobiliare + Adaugă anunț

Teren intravilan

20 000 EUR
negociabil

Validabil din 9/9/2025 12:02:22 PM

Norica Barbacaru
Vezi toate anunțurile

0734034244

Contactează vânzătorul

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Caractere rămase: 2939

Adaugă fișier ?

Interes

Distribuie anunțul pe

Specificatii

Descriere

Vând teren intravilan, suprafață 700 m2, situat pe strada Tudor Vladimirescu, Nr. 101, lângă primăria veche. Nu există construcție pe el! Posed carte funciara!

ID anunț: 1756715404

Vizualizări: 56

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

Comparabila C

<https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-800-mp-zona-drumul-fermei/7e460g51i6e27128151e1h40dgd27252.html>

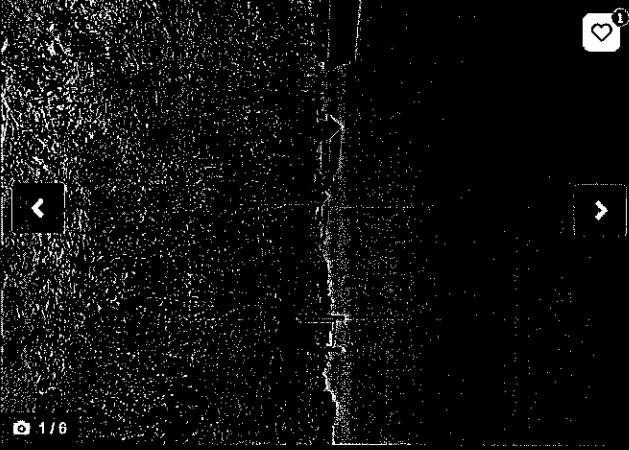
romimo.ro

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

romimo.ro Contul meu Agenții imobiliare + Adaugă anunț

Teren 800 mp zona Drumul Fermei 16 000 EUR

Ialeșu, Amara Vezi pe hartă Valabil din 9/6/2025 6:31:06 AM

 1/6



Raluca Rađu
Vezi toate anunțurile

Arată telefon

Contactează vânzătorul

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Caractere rămase: 2939

Adaugă fișier ?

Trimite

Distribuie anunțul pe

Specificații

Suprafața terenului	800 m ²
Lățimea drum acces	20

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



5. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

5.1. Analiza rezultatelor

Pentru analiza rezultatelor s-a procedat la revederea întregii lucrări, pentru a putea avea siguranța ca datele disponibile, tehnicile analitice, raționamentul și logica au condus la judecăți corecte.

Datele utilizate sunt pertinente și suficiente, fiind obținute din surse considerate de încredere.

În analiza rezultatelor s-au avut în vedere faptul ca valoarea este o predicție; valoarea este subiectivă; valoarea este o comparare; tinandu-se cont de orientarea spre piață.

Pentru proprietatea imobiliara ce face obiectul prezentului raport s-au obtinut:

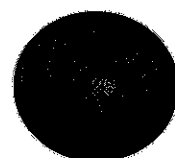
Abordarea prin piata 13.320 EURO echivalent 67.800 LEI

În procesul de analiza se cantareste semnificatia relativa, aplicabilitatea si argumentarea fiecarui rezultat al valorii si se bazeaza mai mult pe metoda cea mai adecvata cu natura proprietatii evaluate.

Decizia privind declararea valorii necesita o analiza atenta a logicii, criteriile fiind adecvarea, precizia si cantitarea informatiilor.

Din punct de vedere al adecvarii abordarea prin piata este cea mai potrivita pentru acest tip de proprietate, intrucat tendintele pe piata specifica este de tranzactionare si nu de inchiriere. Dovada fiind si numarul mai mare al informatiilor privind oferte de tranzactii de locuinte comparativ cu cele privind inchirieri.

Precizia unei evaluari este apreciata de increderea in acuratetea informatiilor si a ajustarilor efectuate pentru fiecare comparabila analizata. Din prisma acestui criteriu tinand cont de numarul si marimea ajustarilor aplicate precizia relativa asupra abordarilor ne indica de asemenea abordarea prin piata ca fiind cea mai precisa in cazul de fata. Atat adecvarea cat si precizia trebuie studiate in raport cu cantitatea informatiilor; chiar si informatiile precise si adecvate pot fi afectate de insuficienta cantitate.



5.2. Concluzia asupra valorii

Avand in vedere cantitatea, calitatea informatiilor detinute ca urmare a analizelor, adecvarea abordarilor prezentate, principiul prudentei si conditiile limitative expuse in prezentul raport de evaluare, evaluatorii opineaza ca valoarea de piata a proprietatii imobiliare supuse evaluarii este estimata prin abordarea prin piata - metoda comparatiilor directe la :

**Valoarea de piata
13.320 euro,
echivalent
67.800 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 T

~

