

NR. 042/2 din 08.06.2026

RAPORT DE EVALUARE

TEREN EXTRAVILAN SITUAT ÎN LOCALITATEA
BALACIU, TARLA 24/3, JUDEȚUL IALOMIȚA,
NR. CADASTRAL 26368

PROPRIETAR: U.A.T. BALACIU

CLIENT: U.A.T. BALACIU

UTILIZATOR DESEMNAȚ: U.A.T. BALACIU

EVALUATOR: Diaconu Bogdan Florin



CUPRINSUL RAPORTULUI

1. INTRODUCERE	3
1.1. REZUMATUL FAPTELOR PRINCIPALE SI AL CONCLUZIILOR IMPORTANTE -SINTEZA RAPORTULUI.....	3
1.2. CERTIFICARE.....	5
2. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII	6
2.1. IDENTIFICAREA SI COMPETENTA EVALUATORULUI.....	6
2.2. IDENTIFICAREA CLIENTULUI SI A ORICĂROR UTILIZATORI DESEMNAȚI	6
2.3. IDENTIFICAREA PROPRIETATILOR IMOBILIARE SUBIECT. DREPTURI DE PROPRIETATE EVALUATE	6
2.4. UTILIZAREA DESEMNAȚĂ.....	7
2.5. TIPUL VALORII. MONEDA VALORII.....	7
2.6. DATA EVALUĂRII. DATA INSPECTIEI. DATA RAPORTULUI DE EVALUARE.....	7
2.7. NATURA SI AMPLOAREA ACTIVITĂȚII EVALUATORULUI.....	8
2.8. NATURA SI SURSA INFORMATIILOR UTILIZATE PE CARE SE VA BAZA EVALUATORUL.....	9
2.9. IPOTEZE SEMNIFICATIVE SI IPOTEZE SPECIALE SEMNIFICATIVE.....	10
2.10. RESTRICTII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE	11
2.11. TIPUL RAPORTULUI.....	12
2.12. DECLARAȚIA CONFORMITĂȚII CU SEV	12
3. PREZENTAREA DATELOR	13
3.1. DATA DESPRE ARIA DE PIATA, LOCALITATE, VECINATATI SI LOCALIZARE	13
3.2. DESCRIEREA SITUAȚIEI JURIDICE	15
3.3. DESCRIEREA TERENULUI	16
3.4. ISTORICUL PROPRIETATILOR SUBIECT	16
4. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE.....	17
4.1. ANALIZA PRODUCTIVITĂȚII	17
4.2. DELIMITAREA PIETEI	18
4.3. ANALIZA CERERII SOLVABILE.....	18
4.4. ANALIZA OFERTEI COMPETITIVE.....	18
4.5. RELATIA DINTRE CERERE SI OFERTA	19
4.6. PREVIZIUNEA ABSORBȚIEI SUBIECTULUI IN PIATA SPECIFICA	19
5. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZĂRI	20
6. EVALUAREA TERENULUI	21
7. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII	29
8. ANEXE.....	31
8.1. COMPARABILE TEREN	31
8.2. INFORMATII DE PIATA UTILIZATE	35
8.3. DOCUMENTAȚIA CADASTRALA.....	47

1. INTRODUCERE

1.1. REZUMATUL FAPTELOR PRINCIPALE SI AL CONCLUZIILOR IMPORTANTE -SINTEZA RAPORTULUI

Obiectul raportului de evaluare este dreptul deplin de proprietate asupra proprietății imobiliare reprezentată de teren în suprafață de 5.697 mp situat în extravilanul comunei Balaciu, județul Ialomița, în tarla 24/3, nr. cadastral 26368, înscris în cartea funciară nr. 26368 a localității Balaciu, județul Ialomița, proprietatea U.A.T. BALACIU

Descrierea proprietății conform documentelor puse la dispoziție (Extras de carte funciară, Extras de plan cadastral pentru imobil nr. cadastral 26368):

Extras de carte funciara pt informare nr. cerere 59696 din 05.04.2023. Nr topografic: 26368. Adresa: comuna Balaciu, județul Ialomița, tarla 24/3, județul Ialomița.

Descriere conform CF: teren extravilan, categoria de folosinta neproductiv, cu suprafata de 5.697 mp. Atribuit in proprietate.

Proprietar: U.A.T. BALACIU , CIF 4365140, cota actuala de 1/1;

Client: U.A.T. BALACIU

Utilizator desemnat: U.A.T. BALACIU

Proprietar: U.A.T. BALACIU, cota actuala de 1/1

Evaluator autorizat: Diaconu Bogdan Florin Membru titular ANEVAR-Specializarea EPI. Legitimatia nr. 19312

Data evaluarii: 08.06.2026 Curs BNR: 1 Eur = 5,2436 Lei Data evaluarii este data la care sunt valabile conditiile pietei luate in considerare in evaluare. Valoarea de piață estimată este valabilă la data evaluării. Intrucât piața, condițiile de piață se pot schimba, valoarea estimată poate fi incorectă sau necorespunzătoare la un alt moment.

Data inspecției: 05.06.2026

Data raportului: 08.06.2026 Data finalizarii raportului

Utilizarea desemnată: asistența clientului în vederea vanzarii terenului

Tipul valorii: valoarea de piață

Premisa valorii: CMBU, teren extravilan neproductiv

Drept de proprietate evaluat: drept absolut

Ipooteze speciale semnificative: Nu sunt

În urma aplicării metodelor de evaluare, opinia evaluatorului referitoare la valoarea de piață a proprietății imobiliare analizată - teren în suprafață de 5.697 mp situat în extravilanul comunei Balaciu, județul Ialomița, în tarla 24/3, nr. cadastral 26368, la data evaluării, este de **11.000 Lei echivalent a 2.100 Euro.**

Valoarea nu conține T.V.A

Valoarea de piață a fost obținută prin metoda comparației directe.

La cursul B.N.R. de la data evaluării 08.06.2026 1 EUR = 5,2436 LEI

Valoarea estimată în cadrul raportului de evaluare este valabilă numai în baza ipotezelor semnificative, ipotezelor speciale semnificative și a celorlalte aspecte prezentate în acest raport.

Prezentul raport de evaluare poate să fie utilizat numai de utilizatorul desemnat, identificat în raport.

Prezentul raport de evaluare nu poate fi utilizat în afara contextului, sau pentru alte scopuri decât cel declarat.

Utilizarea în alt scop decât cel menționat poate fi neadecvată, nu îmi asum responsabilitatea pentru folosirea lui în alte scopuri.

Raportul de evaluare a fost efectuat conform Standardelor de Evaluare a bunurilor, editia 2025 ANEVAR.

08.06.2026

Evaluator autorizat: Diaconu Bogdan Florin
Membru titular ANEVAR – EPI – Leg Nr. 19312

