

NR. 042/4 din 08.06.2026

RAPORT DE EVALUARE



**TEREN INTRAVILAN
LOCALITATEA COPUZU, STR. PISCUlui, NR. 33,
COMUNA BALACIU, JUDETUL IALOMIȚA**

PROPRIETAR: U.A.T. BALACIU

CLIENT: U.A.T. BALACIU

UTILIZATOR DESEMNAT: 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 PROPRIETATII IMOBILIARE SUBIECT. DREPTURI DE PROPRIETATE EVALUATE.....	6
2.4. UTILIZAREA DESEMNAȚĂ.....	6
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.....	13
3. PREZENTAREA DATELOR	14
3.1. DATA DESPRE ARIA DE PIATA, COMUNĂ, VECINATATI SI LOCALIZARE.....	14
3.2. DESCRIEREA SITUAȚIEI JURIDICE	16
3.3. DESCRIEREA TERENULUI.....	16
3.4. ISTORICUL PROPRIETĂȚILOR SUBIECT	16
4. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE	17
4.1. ANALIZA PRODUCTIVITĂȚII.....	18
4.2. DELIMITAREA PIETEI	18
4.3. ANALIZA CERERII SOLVABILA.....	18
4.4. ANALIZA OFERTEI COMPETITIVE	19
4.5. RELATIA DINTRE CERERE SI OFERTA.....	19
4.6. PREVIZIUNEA ABSORBTIEI SUBIECTULUI IN PIATA SPECIFICA.....	19
5. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZARI	20
6. EVALUAREA TERENULUI.....	21
7. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII.....	27
8. ANEXE.....	29
8.1. GRILA DE CALCUL.....	29
8.2. INFORMATII DE PIATA UTILIZATE	29
8.3. ACTE DE PROPRIETATE. DOCUMENTATIA CADASTRALA.....	33
8.4. FOTOGRAFII TEREN.....	36

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:

Teren în suprafață de 1461 mp situat în intravilanul localității Copuzu, str. Piscului, nr.33, comuna Balaciu, jud. Ialomița, nr. cadastral 27877.

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

Descriere proprietate conform documente puse la dispozitie (Extras de Carte Funciară pentru informare carte Funciară 27877 Balaciu, nr. cerere 47856 din 22.04.2024).

Adresa: Localitatea Cpuzu, str. Piscului, nr.33, comuna Balaciu, jud. Ialomița, nr. cadastral 27877.

Client: U.A.T. BALACIU

Utilizatorul desemnat: U.A.T. BALACIU

Proprietar: U.A.T. BALACIU, CIF: 4365140, 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 intravilan cu destinatie rezidențială

Drept de proprietate evaluat: drept absolut

Ipoteze speciale semnificative: Nu sunt

În urma aplicării metodelor de evaluare, opinia evaluatorului referitoare la valoarea de piață a proprietății imobiliare analizată, la data evaluării, este:

21.500,00 LEI

Valoarea nu conține T.V.A

Valoarea de piață a fost obținută prin metoda comparației directe.

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

