



ROMANIA
JUDETUL PRAHOVA
CONSILIUL LOCAL AL ORASULUI BĂICOI
STR.UNIRII,NR.21 TELEFON: 0344.802.064 FAX: 0344.802.066
WEB: WWW.PRIMARIABAICOI.RO



HOTARARE

privind aprobarea vanzarii prin licitatie publica a unui imobil cladire fosta anexa Scoala Gimnaziala Liliesti in suprafata de 405 mp si teren aferent in suprafata de 1233 mp, situat in Oras Baicoi, strada Republicii, nr. 317 , nr. cad. 23591

Avand in vedere:

- referatul de aprobare nr. 28357/12.09.2025 al Primarului Orasului Baicoi, raportul de specialitate al Serviciul urbanism, amenajarea teritoriului, patrimoniu public, protectia mediului, securitate si sanatate in munca, inregistrari vehicule, avizul Secretarului General al Orasului Baicoi nr. 28359/12.09.2025, avizele favorabile ale comisiilor de specialitate nr. 1, nr. 2 si nr. 3 ale Consiliului Local al Orasului Baicoi;
- imobilul cladire fosta anexa Scoala Gimnaziala Liliesti in suprafata de 405 mp si teren aferent in suprafata de 1233 mp, situat in Oras Baicoi, strada Republicii, nr. 317 , nr. cad. 23591, apartine domeniului privat al orasului Baicoi conform HCL Baicoi nr. 99/22.09.2021;
- extrasul de carte funciara nr. 41601/01.09.2025, din care rezulta ca imobilul este liber de sarcini;
- certificatul de urbanism nr. 227/08.09.2025 emis de Primaria Oras Baicoi, care prevede ca in imobilul respectiv se pot desfasura/autoriza numai activitati care sunt compatibile cu destinatia zonei, fiind interzise activitati de tip industrial si/sau depozitare, imobilul aflandu-se in zona centrala a Orasului Baicoi ;
- existenta expertizei tehnice din care rezulta ca aceasta cladire este incadrata in clasa de risc seismic I, fapt pentru care cladirea nu mai poate fi folosita si stadiul avansat de degradare a cladirii ;
- prevederile art. 146 din Legea 198/2023 a invatamantului preuniversitar ;
- prevederile art. 363 din OUG 57/2019 - privind Codul Administrativ;
- prevederile art. 334-346 din OUG 57/2019, cu respectarea principiilor prevazute la art. 311 ;
- prevederile art. 363(6) din OUG 54/2019: « pretul minim de vanzare, aprobat prin hotarare a Consiliului Local, va fi valoarea cea mai mare dintre pretul de piata determinat prin raport de evaluare si valoarea de inventar a imobilului »



- raportul de evaluare nr. 46/25.08.2025, înregistrat la Primaria Orasului Baicoi cu nr. 26670/27.08.2025, de catre expert evaluator atestat ANEVAR ing. Cirstian Stan, din care rezulta ca valoarea de piata a terenului este de 32.000 euro, respectiv 161.900 lei la data de 20.08.2025 iar a cladirii este de 25.010 euro, respectiv 126.578 lei la data de 20.08.2025;

- fisa mijlocului fix nr. 4374 - cladire, intocmita de Compartiment Financiar Contabil al Primariei Oras Baicoi, din care rezulta ca valoarea de inventar a cladirii este de 111.040 lei;

- fisa mijlocului fix nr. nr.1142 - teren, intocmita de Compartiment Financiar Contabil al Primariei Oras Baicoi, din care rezulta ca valoarea de inventar a terenului este de 129.760 lei ;

In temeiul art. 129, alin. (1), alin. (2), lit. c) și alin. (6), lit. b) coroborat cu art. 139 alin. (2) și art. 196, alin. (1), lit. a) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ;

Consiliul Local al Orasului Baicoi, Judetul Prahova, adopta prezenta hotarare :

ART. 1 - Se aproba studiul de oportunitate privind aprobarea vanzarii prin licitatie publica a unui imobil cladire fosta anexa Scoala Gimnaziala Liliesti, in suprafata de 405 mp si teren aferent in suprafata de 1233 mp, situat in Oras Baicoi, strada Republicii, nr. 317, nr. cad. 23591, conform anexei nr. 1 la prezenta hotarare.

ART. 2 – Se aproba raportul de evaluare nr. 46/25.08.2025, înregistrat la Primaria Orasului Baicoi cu nr. 26670/27.08.2025, de catre expert evaluator atestat ANEVAR ing. Cirstian Stan , din care rezulta ca valoarea de piata a terenului este de 32.000 euro, respectiv 161.900 lei la data de 20.08.2025 iar a cladirii este de 25.010 euro, respectiv 126.578 lei la data de 20.08.2025, conform anexei nr. 3 la prezenta hotarare.

ART. 3 – Se aproba vanzarea prin licitatie publica a unui imobil cladire fosta anexa Scoala Gimnaziala Liliesti, in suprafata de 405 mp si teren aferent in suprafata de 1233 mp, situat in Oras Baicoi, strada Republicii, nr. 317, nr. cad. 23591.

ART. 4 – Se aproba documentatia pentru licitatie, conform anexei nr. 2 la prezenta hotarare.

ART. 5 – Pretul minim de pornire a licitatiei a terenului, este de 161.900 lei reprezentand valoarea de piata stabilita prin raportul de evaluare a terenului.

Pretul minim de pornire a licitatiei a cladirii, este de 129.760 lei reprezentand valoarea de inventar a imobilului.

Total pret imobil: 291.660 lei

ART. 6 – Vanzarea terenului identificat la art. 1, se va finaliza prin incheierea unui act in forma autentica, la notar public, potrivit prevederilor legislative in vigoare, iar cheltuielile cu incheierea contractului de vanzare, publicitate imobiliara si a raportului de evaluare vor fi in sarcina cumparatorului.



ART. 7 - Plata sumei se va face integral, in lei, la cursul BNR din ziua platii, inainte de data incheierii contractului de vanzare-cumparare, in contul proprietarului nr. RO 26TREZ53921390201XXXXX deschis la Trezoreria Boldesti Scaeni, sau in numerar la casieria Serviciului Impozite si Taxe al Primariei Oras Baicoi.

ART. 8 - Contractul de vanzare-cumparare se va incheia in termen de maxim 30 de zile calendaristice de la data comunicarii catre ofertant a deciziei referitoare la adjudecarea licitatiei, sub sanctiunea platii de daune interese si dupa achitarea pretului integral, in conformitate de legislatia in vigoare.

ART. 9 - Se imputerniceste Primarul Orasului Baicoi, in vederea reprezentarii Orasului Baicoi, pentru incheierea contractului de vanzare cumparare.

ART. 10 - Reprezentantii Consiliului Local al Orasului Baicoi, in comisia de licitatie, care vor avea calitatea de membri si membri supleanti, sunt:

Consilier Local - Nistorescu Marius	- Membru
Consilier Local - Dumitrescu Adrian Mihail	- Membru
Consilier Local - Tiugan Doru Marcel	- Membru Supleant
Consilier Local - Stoinescu Gheorghe	- Membru Supelant

ART. 11 - In urma perfectarii contractului de vanzare cumparare, Serviciul Urbanism si Amenajarea Teritoriului patrimoniu public, protectia mediului, securitate si sanatate in munca, inregistrari vehicule, va actualiza inventarul bunurilor care alcatuiesc domeniul privat al Orasului Baicoi.

ART. 12 - Serviciul urbanism, amenajarea teritoriului, patrimoniu public, protectia mediului, securitate si sanatate in munca, inregistrari vehicule, Compartiment Financiar Contabil si Serviciul Impozite si Taxe Locale, din cadrul Primariei vor duce la indeplinire prezenta hotarare.

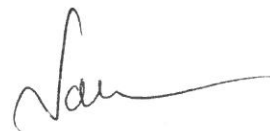


ART. 13 - Prezenta hotarare se comunica Institutiei Prefectului Judetului Prahova, Primarului orasului Baicoi si se aduce la cunostinta publica de catre Secretarul General al Orasului Baicoi.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
GHEORGHE CHIOTOROIU



CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL,
CRISTINA SAVU



BĂICOI, 22.09.2025
NR. 106

STUDIU DE OPORTUNITATE

privind vanzarea unui imobil, proprietatea privata a Orasului Baicoi

CAP. I. DISPOZITII GENERALE:

1. Prezentul studiu de oportunitate este elaborat conform art.363 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ si are la baza:

- cererea nr. 18658/18.06.2025 inaintata de o persoana juridica interesata de achizitionarea imobilului cladire fosta scoala Liliesti si a terenului aferent , din strada Republicii nr. 317, in vederea desfasurarii de activitati economice
- extrasul Carte Funciara nr. 23591
- certificat de urbanism nr. 227/08.09.2025

CAP. II. PREZENTAREA GENERALA A VANZATORULUI

2. Conform art. 363, coroborat cu art.96 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, are calitatea de vanzator Orasul Baicoi, cu sediul în Baicoi, Str. Unirii, nr. 21, Judetul Prahova, cod fiscal 2845710 reprezentat legal prin Primar.

CAP. III. OBIECTUL VANZARII

3.1. Obiectul vanzarii consta în transmiterea dreptului de proprietate a imobilului (teren si cladire) cu numar cadastral 23591 , intabulat la Cartea Funciara cu numarul 23591 , aflat proprietatea privata a Orasului Baicoi .

Imobilul este situat în Orasul Baicoi, str.Republicii nr. 317 , compus din teren in suprafata de 1233 mp, categoria de folosinta curti constructii ,cladire parter in suprafata de 405 mp - fosta anexa Scoala Gimnaziala Liliesti.

3.2.Imobilul este proprietatea privata a Orasului Baicoi, conform H.C.L. Baicoi nr. 99/22.09.2021

3.3. Regimul juridic, economic si tehnic al terenului ce face obiectul vanzarii este prevazut în Certificatul de Urbanism nr.227/08.09.2025 emis informativ în vederea vanzarii prin licitatie.

3.4. Imobilul ce constituie obiectul vanzarii nu este revendicat, nu face obiectul legilor speciale de restituire a proprietatilor ori obiectul vreunui litigiu.

Cap. IV. MOTIVELE DE ORDIN ECONOMIC, FINANCIAR, SOCIAL CARE JUSTIFICA VANZAREA PRIN LICITATIE PUBLICA

4. Motivele de ordin economic, financiar si social care impun vanzarea unor bunuri-terenuri, sunt urmatoarele:

- in imobilul – cladire fosta anexa Scoala Gimnaziala Liliesti nu a mai functionat nici o activitate de invatamant incepand cu anul 2003-2004 , iar elevii care visi



Valoarea rezultata din raportul de evaluare Conform art.363, alin.(6) din O.U.G. nr.57/2019 privind Codul administrativ - pentru cladire este de 126.578 lei

Pretul minim de vanzare, care va fi aprobat prin hotarare a Consiliului Local Baicoi, va fi valoarea cea mai mare dintre pretul de piata determinat prin raport de evaluare si valoarea de inventar a imobilului, drept pentru care pretul minim de pornire la licitatie este pretul ce reprezinta valoarea de inventar cladire si valoarea de piata pentru teren.

5.3 Pretul de vanzare se va achita integral inainte de semnarea contractului de vanzare-cumparare .

Cap. VI. MODALITATEA DE ATRIBUIRE A VANZARII

6.1. Procedura de vanzare propusa este licitatie publica organizata în conditiile prevazute de art.334 – art.346 din O.U.G. nr.57/2019 privind Codul administrativ, prin care orice persoana fizica sau persoana juridica de drept privat, romana sau straina, poate prezenta o oferta, în conditiile stabilite prin documentatia de vanzare aprobata de Consiliul local.

6.2. Criteriile de atribuire al contractului de vanzare sunt cele prevazute in documentatia de atribuire .

6.3. Va fi declarat castigator ofertantul care obtine cel mai mare punctaj .



DOCUMENTATIA DE VANZARE

A. CAIETUL DE SARCINI AL VANZARII

I. OBIECTUL VANZARII

1. Orasul Baicoi, reprezentat prin Primar, cu sediul in Orasul Baicoi, Str.Unirii, nr.21, cod fiscal 2845710 telefon 0344/802.064, fax: 0344/802.066, e-mail: biroulunic@primariabaicoi.ro, scoate la licitatie publica imobilul fosta anexa Scoala Gimnaziala Liliesti (teren si cladire) cu numar cadastral 23591, intabulat la Cartea Funciara cu numarul 23591, **situat in Baicoi , strada Republicii nr. 317**, in vederea vanzarii.
2. Imobilul se identifica conform Planului de amplasament si delimitare al imobilului, identificat cu nr. cad. 23591 .
3. Regimul juridic, economic si tehnic al terenului sunt mentionate in Certificatul de urbanism nr. 227/08.09.2025, care face parte integranta din prezenta documentatie.

II. MOTIVELE CARE JUSTIFICA VANZAREA

- 2.1.Motivele de ordin economic, financiar si social care justifica vanzarea sunt prevazute in Studiul de oportunitate aprobat de Consiliul local.

III. CONDITII GENERALE ALE VANZARII

3.1. Destinatia terenului conform Planului Urbanistic General si RLU aferent terenului

- 3.1.1. Reglementarile si functiunile urbanistice ale terenului cu privire la destinatiile admise cu conditionari, destinatiile interzise, inclusiv datele cu privire la regimul tehnic ale acestuia sunt inscrise in certificatul de urbanism nr.227/08.09.2025 , care constituie Anexa la prezenta documentatie.
- 3.1.2. Cumparatorul are obligatia de a respecta reglementarile stabilite in certificatul de urbanism, precum si legislatia privind protectia mediului.

3.2.Pretul minim de pornire a licitatiei

- 3.2.1. Pretul de pornire a licitatiei este de **291.660 lei** , insusit de catre Consiliul Local al Orasului Baicoi prin HCL nr. , fiind valoarea cea mai mare dintre valoarea de inventar a imobilului (teren si cladire) si Raportul de evaluare nr. 26670/27.08.2025 intocmit de catre evaluator autorizat ANEVAR, Cirstian Stan



3.3. Garantia

3.3.1. Participantii la licitatie vor depune garantia de participare la licitatie in cuantum de (10) % din valoarea imobilului licitat, valoare rezultata din Raportul de evaluare intocmit de catre un evaluator ANEVAR, respectiv **29.166 lei**.

3.3.2. Garantia se va achita prin Ordin de plata bancar depus in contul Orasului Baicoi, cod fiscal 2845710, **cont nr. RO66TREZ5395006XXX004349** deschis la Trezoreria Boldesti Scaeni, sau cu scrisoare de garantie bancara, valabila 30 de zile de la data licitatie, cu specificatia la obiectul platii – garantie de participare la licitatie pentru vanzare imobil situat in Baicoi, str. Republicii nr. 317.

3.3.3. Garantia de participare la licitatie se restituie ofertantilor declarati necastigatori in cel mult 15 zile lucratoare de la data desemnarii ofertantului castigator.

3.3.4. Pentru ofertantul desemnat castigator, garantia de participare la licitatie nu se va restitui si se va considera cota-parte din pretul de vanzare adjudecat. In situatia in care castigatorul licitatiei nu achita pretul de vanzare in termenul stabilit, acesta va pierde garantia de participare.

3.3.5. Ofertantul declarat castigator pierde garantia constituita, in situatia in care refuza incheierea contractului, contravaloarea acesteia reprezentand daunele-interese stabilite in acest sens.

IV. MODALITATEA DE VANZARE

4.1. Vanzarea are loc prin licitatie publica, potrivit prevederilor art.363, coroborat cu prevederile art.333-art.348 din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificarile si completarile ulterioare.

V. INCHEIEREA CONTRACTULUI

5.1. Primaria Orasul ui Baicoi are obligatia de a stabili oferta castigatoare pe baza criteriului de atribuire precizat in documentatia de atribuire.

5.2. Contractul in forma autentica se incheie dupa implinirea unui termen de 20 de zile calendaristice de la data realizarii comunicarii prevazute la punctul 1.18 din instructiunile privind organizarea si desfasurarea licitatiei, dar nu mai tarziu de 40 de zile calendaristice de la data realizarii comunicarii catre ofertant a deciziei referitoare la adjudecarea licitatiei, sub sanctiunea platii de daune interese, precum si dupa achitarea pretului integral

5.3. Refuzul ofertantului declarat castigator de a incheia contractul atrage dupa sine plata daunelor-interese stabilite conform punctului 3.3.5.

5.4. In cazul in care ofertantul declarat castigator refuza incheierea contractului, procedura de licitatie se anuleaza, iar Primaria Orasul ui Baicoi reia procedura, in conditiile legii, Studiul de oportunitate si documentatia aprobata pastrandu-si valabilitatea.

5.5. In cazul in care Primaria Orasului Baicoi nu poate incheia contractul cu ofertantul declarat castigator din cauza faptului ca ofertantul in cauza se afla intr-o situatie de forta majora sau in imposibilitatea fortuita de a executa contractul,



Primaria Orasul ui Baicoi are dreptul sa declare castigatoare oferta clasata pe locul doi, in conditiile in care aceasta este admisibila.

5.6. In cazul in care, in situatia prevazuta la punctul 5.5 nu exista o oferta clasata pe locul doi, admisibila, se aplica prevederile punctului 5.4.

VI. CONDITIILE DE VALABILITATE OFERTE

6.1 Conditiiile de valabilitate pe care trebuie sa le indeplineasca ofertele sunt prevazute in *Instructiunile privind organizarea si desfasurarea licitatiei*.

VII. ALTE CLAUZE

7.1. Contractul de vanzare se va incheia sub conditia obligativitatii cumparatorului de a respecta reglementarile si functiunile urbanistice ale bunului imobil dobandit de la Orasul Baicoi, astfel cum au fost prevazute in certificatul de urbanism nr.227/08.09.2025.

7.2. La valoarea adjudecata imobilului , se adauga taxele ocazionate de autentificarea contractului de vanzare cumparare incheiat in forma autentica, cele de efectuare a operatiunilor de publicitate imobiliara, respectiv inscrierea imobilului in Cartea Funciara si contravaloarea Raportului de evaluare intocmit de evaluator autorizat, care vor fi suportate de cumparator.

7.3. Ofertantii au dreptul de a vizualiza amplasamentul imobilului ce face obiectul licitatiei in vederea stabilirii starii acestuia inainte de depunerea actelor pentru participarea la licitatie.

VIII. CLAUZE SPECIALE

8.1. La data organizarii si desfasurarii licitatiei imobilul este liber de sarcini.

B. INSTRUCIUNI PRIVIND ORGANIZAREA SI DESFASURAREA LICITATIEI

1. Conditii de transparenta

1.1. In cazul procedurii de licitatie, autoritatea contractanta – Primaria Orasului Baicoi – are obligatia de a intocmi si publica anuntul de licitatie, respectand conditiile reglementate de lege.

1.2. Persoanele interesate pot obtine documentatia de atribuire in baza unei solicitari adresate in acest sens pe suport de hartie si/sau pe suport magnetic.

1.3. Primaria Orasului Baicoi are obligatia de a pune la dispozitia persoanelor interesate documentatia de atribuire conform pct.1.2., contra cost, cu conditia achitarii taxei prevazuta la pct.7.1.

1.4. In cazul prevazut la pct.1.2. autoritatea contractanta are obligatia de a pune documentatia de atribuire la dispozitia persoanei interesate cat mai repede posibil, intr-o perioada care nu trebuie sa depaseasca 4 zile lucratoare de la primirea unei solicitari din partea acesteia.



- 1.5. Persoana interesata are obligatia de a depune diligentele necesare, astfel incat Primaria Orasului Baicoi sa se poata incadra in perioada prevazuta la pct.1.4. , sa nu conduca la situatia in care documentatia de atribuire sa fie pusa la dispozitia sa, cu mai putin de 5 zile lucratoare inainte de data-limita pentru depunerea ofertelor.
- 1.6. Persoana interesata are dreptul de a solicita clarificari privind documentatia de atribuire.
- 1.7. Primaria Orasului Baicoi are obligatia de a raspunde in mod clar, complet si fara ambiguitati, la orice clarificare solicitata, intr-o perioada care nu trebuie sa depaseasca 5 zile lucratoare de la primirea unei astfel de solicitari.
- 1.8. Primaria Orasului Baicoi, are obligatia de a transmite raspunsurile insotite de intrebarile aferente catre toate persoanele interesate care au obtinut, in conditiile prezentei sectiuni, documentatia de atribuire, luand masuri pentru a nu dezvalui identitatea celui care a solicitat clarificarile respective.
- 1.9. Fara a aduce atingere prevederilor pct.1.7, Primaria Orasului Baicoi are obligatia de a transmite raspunsul la orice clarificare cu cel putin 5 zile lucratoare inainte de data-limita pentru depunerea ofertelor.
- 1.10. In cazul in care solicitarea de clarificare nu a fost transmisa in timp util, punand astfel Primaria Orasului Baicoi in imposibilitatea de a respecta termenul prevazut la pct.1.9, acesta din urma are totusi obligatia de a raspunde la solicitarea de clarificare, in masura in care perioada necesara pentru elaborarea si transmiterea raspunsului face posibila primirea acestuia, de catre persoanele interesate inainte de data-limita de depunere a ofertelor.
- 1.11. Procedura de licitatie se poate desfasura numai daca in urma publicarii anuntului de licitatie au fost depuse cel putin doua oferte valabile.
- 1.12. Autoritatea contractanta are obligatia de a stabili oferta castigatoare pe baza criteriului de atribuire precizat in documentatia de atribuire.
- 1.13. Pe parcursul aplicarii procedurii de atribuire, autoritatea contractanta are dreptul de a solicita clarificari si, dupa caz, completari ale documentelor prezentate de ofertanti pentru demonstrarea conformitatii ofertei cu cerintele solicitate.
- 1.14. Solicitarea de clarificari este propusa de catre comisia de evaluare si se transmite de catre autoritatea contractanta ofertantilor in termen de 3 zile lucratoare de la primirea propunerii comisiei de evaluare.
- 1.15. Ofertantii trebuie sa raspunda la solicitarea autoritatii contractante in termen de 3 zile lucratoare de la primirea acesteia.
- 1.16. Autoritatea contractanta nu are dreptul ca, prin clarificarile ori completarile solicitate, sa determine aparitia unui avantaj in favoarea unui ofertant.
- 1.17. Comisia de evaluare va derula procedura licitatiei conform prevederilor art.334 – art.342 din O.U.G. nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificarile si completarile ulterioare.
- 1.18. Autoritatea contractanta are obligatia de a informa ofertantii despre deciziile referitoare la adjudecarea licitatiei, in scris, cu confirmare de primire, nu mai tarziu de 3 zile lucratoare de la emiterea acestora.



1.19. In cadrul comunicarii prevazute la pct.1.18 autoritatea contractanta are obligatia de a informa ofertantul/ofertantii castigator/castigatori cu privire la acceptarea ofertei/ofertelor prezentate.

1.20. In cadrul comunicarii prevazute la pct.1.18 autoritatea contractanta are obligatia de a informa ofertantii care au fost respinsi sau a caror oferta nu a fost declarata castigatoare asupra motivelor ce au stat la baza deciziei respective.

1.21. Autoritatea contractanta poate sa incheie contractul numai dupa implinirea unui termen de 20 de zile calendaristice de la data realizarii comunicarii prevazute la pct.1.18.

2. Reguli privind oferta

2.1. Ofertantul are obligatia de a elabora oferta in conformitate cu prevederile documentatiei de atribuire.

2.2. Ofertele se redacteaza in limba romana.

2.3. Ofertele se depun la sediul autoritatii contractante, in doua plicuri sigilate, unul exterior si unul interior, care se inregistreaza la registratura Primariei Orasului Baicoi, in ordinea primirii lor, in registrul de intrare-iesire, precizandu-se data si ora.

2.4. Pe plicul exterior se va indica obiectul licitatiei pentru care este depusa oferta. Plicul exterior va trebui sa contina:

a) o fisa cu informatii privind ofertantul si o declaratie de participare, semnata de ofertant, fara ingrosari, stersaturi sau modificari;

b) acte doveditoare privind calitatile si capacitatile ofertantilor, conform solicitarilor autoritatii contractante;

c) acte doveditoare privind intrarea in posesia caietului de sarcini.

2.5. Pe plicul interior, care contine oferta propriu-zisa, se inscriu numele sau denumirea ofertantului, precum si domiciliul sau sediul social al acestuia, dupa caz.

2.6. Oferta va fi depusa intr-un numar de exemplare stabilit de catre Primaria Orasului Baicoi si prevazut in anuntul de licitatie. Fiecare exemplar al ofertei trebuie sa fie semnat de catre ofertant.

2.7. Fiecare participant poate depune doar o singura oferta.

2.8. Oferta are caracter obligatoriu, din punct de vedere al continutului, pe o perioada de 90 de zile.

2.9. Persoana interesata are obligatia de a depune oferta la adresa si pana la data-limita pentru depunere, stabilite in anuntul procedurii de licitatie.

2.10. Riscurile legate de transmiterea ofertei, inclusiv forta majora, cad in sarcina persoanei interesate.

2.11. Oferta depusa la o alta adresa a autoritatii contractante decat cea stabilita si mentionata in anuntul de licitatie sau dupa expirarea datei-limita pentru depunere se returneaza nedeschisa.



- 2.12. Continutul ofertelor trebuie sa ramana confidential pana la data stabilita pentru deschiderea acestora, Primaria Orasului Baicoi urmand a lua cunostinta de continutul respectivelor oferte numai dupa aceasta data.
- 2.13. Deschiderea plicurilor interioare se face numai dupa semnarea procesului-verbal prevazut la punctul 2.15, de catre toti membrii comisiei de evaluare si de catre ofertanti.
- 2.14. Sunt considerate oferte valabile ofertele care indeplinesc criteriul/criteriile de valabilitate prevazute in caietul de sarcini al licitatiei.
- 2.15. In urma analizarii ofertelor, de catre comisia de evaluare, pe baza criteriului/criteriilor de valabilitate, secretarul acesteia intocmeste un proces-verbal in care mentioneaza ofertele valabile, ofertele care nu indeplinesc criteriile de valabilitate si motivele excluderii acestora din urma de la procedura de licitatie. Procesul-verbal se semneaza de catre toti membrii comisiei de evaluare.
- 2.16. In baza procesului-verbal care indeplineste conditiile prevazute la punctul 2.15, comisia de evaluare intocmeste, in termen de o zi lucratoare, un raport pe care il transmite autoritatii contractante.
- 2.17. In termen de 3 zile lucratoare de la primirea raportului comisiei de evaluare, Primaria Orasului Baicoi informeaza in scris, cu confirmare de primire, ofertantii ale caror oferte au fost excluse, indicand motivele excluderii.
- 2.18. In cazul in care in urma publicarii anuntului de licitatie nu au fost depuse cel putin doua oferte valabile, Primaria Orasului Baicoi este obligata sa anuleze procedura si sa organizeze o noua licitatie, cu respectarea procedurii prevazute la punctele 2.1 – 2.13.

3.Comisia de evaluare

- 3.1.La nivelul autoritatii publice contractante se organizeaza o comisie de evaluare, componenta acesteia fiind aprobata prin dispozitia primarului.
- 3.2.Comisia de evaluare este compusa dintr-un numar impar de membri , care nu nu poate fi mai mic de 5, din componenta acesteia facand parte si reprezentanti ai Consiliului Local al Orasului Baicoi, desemnati prin hotararea de aprobare a vanzarii.
- 3.3. Fiecaruia dintre membrii comisiei i se poate desemna un supleant.
- 3.4. Presedintele comisiei de evaluare si secretarul acesteia sunt numiti dintre reprezentantii acestuia in comisie prin dispozitie a primarului.
- 3.5. Dispozitiile art.317 din O.U.G. nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificarile si completarile ulterioare se aplica in mod corespunzator.

4.Conditiile de participare la licitatie

- 4.1. Are dreptul de a participa la licitatie orice persoana fizica sau juridica, romana sau straina, care indeplineste cumulativ urmatoarele conditii:
- a) a platit toate taxele privind participarea la licitatie, inclusiv garantia stabilita, prin caietul de sarcini;



b) a depus oferta sau cererea de participare la licitatie, impreuna cu toate documentele solicitate in documentatia de atribuire, in termenele prevazute in documentatia de atribuire;

c) are indeplinite la zi toate obligatiile exigibile de plata a impozitelor, a taxelor si a contributiilor catre bugetul consolidat al statului si catre bugetul local;

d) nu este in stare de insolventa, faliment sau lichidare.

4.2. Nu are dreptul sa participe la licitatie persoana care a fost desemnata castigatoare la o licitatie publica anterioara privind bunurile proprietatea Orasului Baicoi in ultimii 3 ani, dar nu a incheiat contractul ori nu a platit pretul, din culpa proprie. Restrictia opereaza pentru o durata de 3 ani, calculata de la desemnarea persoanei respective drept castigatoare la licitatie.

5. Documente obligatorii

5.1. Ofertantii vor depune, impreuna cu oferta, urmatoarele documente obligatorii:

I. pentru persoane juridice:

a) cerere de participare la licitatie;

b) copie dupa certificatul de inmatriculare al ofertantului eliberat de catre Registrul Comertului;

c) ordinul de plata sau chitanta, dupa caz, in original, a taxei de participare si a taxei pentru obtinerea documentatiei;

d) dovada achitarii garantiei de participare la licitatie , in cuantum de 10% din valoarea imobilului licitat, respectiv 29.166 lei , care se achita in contul RO66TREZ5395006XXX004349 deschis la Trezoreria Boldesti Scaeni

e) certificat fiscal din care sa rezulte ca nu inregistreaza datorii la bugetul de stat, eliberat de organul fiscal de la domiciliul sau sediul ofertantului- valabil la data licitatiei ;

f) certificat fiscal din care sa rezulte ca nu inregistreaza datorii la bugetul local, eliberat de Primaria Orasului Baicoi- valabil la data licitatiei ;

g) certificat constatator eliberat de ORC prin care se certifica ca nu a fost publicat nici un act de procedura in Buletinul Procedurilor de Insolventa;

h) declaratie din care sa rezulte ca nu se afla in situatia in care a fost desemnata castigatoare la o licitatie publica anterioara privind bunurile Orasului Baicoi in ultimii 3 ani, dar nu a incheiat contractul ori nu a platit pretul, din culpa proprie. Restrictia opereaza pentru o durata de 3 ani, calculata de la desemnarea persoanei respective drept castigatoare la licitatie.

i) scrisoare de bonitate financiara, eliberata de catre o banca comerciala romana.

j) copie dupa ultima balanta contabila

k) imputernicire pentru participare la licitatie (daca este cazul)

II. pentru persoane fizice

a) cerere de participare la licitatie;

b) copie CI;



- c) ordinul de plata sau chitanta, dupa caz, in original, a taxei de participare si a taxei pentru obtinerea documentatiei;
- d) dovada achitarii garantiei de participare la licitatie, in cuantum de 10% din valoarea imobilului licitat, respectiv, 29.166 lei, care se achita in contul RO66TREZ5395006XXX004349 deschis la Trezoreria Boldesti Scaeni
- e) certificat fiscal din care sa rezulte ca nu inregistreaza datorii la bugetul de stat, eliberat de Administratia Finantelor Publice de la domiciliul ofertantului- valabil la data licitatiei;
- f) certificat fiscal din care sa rezulte ca nu inregistreaza datorii la bugetul local, eliberat de Primaria Orasului Baicoi- valabil la data licitatiei ;
- g) declaratie din care sa rezulte ca nu se afla in situatia in care a fost desemnata castigatoare la o licitatie publica anterioara privind bunurile Orasului Baicoi in ultimii 3 ani, dar nu a incheiat contractul ori nu a platit pretul, din culpa proprie. Restrictia opereaza pentru o durata de 3 ani, calculata de la desemnarea persoanei respective drept castigatoare la licitatie.
- h) certificat de cazier judiciar

6. Criterii de atribuire a contractului de vanzare

6.1. Comisia de evaluare stabileste punctajul fiecarei oferte valabile, tinand seama da criteriile de atribuire si anume:

- Cel mai mare nivel al ofertei
- Capacitatea economico-financiara a ofertantilor

Ponderea fiecarui criteriu:

Cel mai mare nivel al ofertei – 70%

Capacitatea economico-financiara a ofertantilor – 30%

6.2. Va fi declarat castigator ofertantul care obtine cel mai mare punctaj.

6.3. In cazul in care exista punctaje egale intre ofertantii clasati pe primul loc, departajarea acestora se va face in functie de punctajul obtinut pentru criteriul de atribuire care are ponderea cea mai mare, iar in cazul egalitatii in continuare, departajarea se va face in functie de punctajul obtinut pentru criteriul de atribuire capacitatea economico-financiara a ofertantului .

7. Taxe instituite in vederea organizarii si desfasurarii licitatiei

7.1. Se stabileste o taxa in cuantum de 100 lei pentru punerea la dispozitia persoanelor interesate a documentatiei de atribuire, pe suport de hartie sau pe suport electronic , pe baza unei cereri depuse la registratura Primariei oras Baicoi . Taxa se achita numerar , la casieria serviciului taxe si impozite locale a Primariei oras Baicoi .

7.2. In vederea participarii la licitatie a persoanelor interesate se stabileste o taxa de participare in valoare de 200 lei. Taxa se achita numerar , la casieria serviciului taxe si impozite locale a Primariei oras Baicoi .



C. FISA DE DATE A PROCEDURII

D. CONTRACTUL - CADRU

E. FORMULARE SI MODELE DE DOCUMENTE

1. Fisa de informatii ofertant - F1
2. Cerere de participare la licitatie - F2
3. Oferta financiara - F3



FISA DE DATE

**PRIVIND VANZARE PRIN LICITATIE PUBLICA
A IMOBILULUI (TEREN SI CLADIRE) SITUAT IN ORASUL BAICOI**

STR. REPUBLICII NR. 317

NC. 23591



I. INFORMATII GENERALE

I.a. AUTORITATEA CONTRACTANTA

Denumire: ORAS BAICOI, CF: 2845710		
Adresa: Str. Unirii, nr. 21, Baicoi, jud Prahova		
Localitate: BAICOI	Cod postal: 105200	Tara: ROMANIA
Persoana de contact : Ramona Bocioaca	Telefon: 0344.802.064 ;	
e-mail: urbanism@primariabaicoi.ro	Fax: 0344.802.064	
Adresele de internet(daca este cazul): www.primariabaicoi.ro		
Adresa autoritatii contractante; str. Unirii, nr. 21, Baicoi, jud. Prahova		

I.b. PRINCIPALA ACTIVITATE SAU ACTIVITATI ALE AUTORITATII:

☐ ministere sau alte autoritati publice centrale inclusiv cele subordonate la nivel regional sau local	☐ Servicii publice centrale
☐ agentii nationale	☐ aparare
☒ autoritati locale	☐ ordine publica/siguranta nationala
☐ alte institutii guvernate de legea publica	☐ mediu
☐ institutie europeana/organizatie internationala	☐ economico-financiare
☐ altele (specificati) _____	☐ sanatate
	☐ constructii si amenajarea teritoriului
	☐ protectie sociala
	☐ cultura, religie si activitati recreative
	☐ educatie
	☐ activitati relevante
	☐ energie
	☐ apa
	☐ posta
	☐ transport
	☒ altele-administratie teritoriala locala

Alte informatii si/sau clarificari pot fi obtinute:

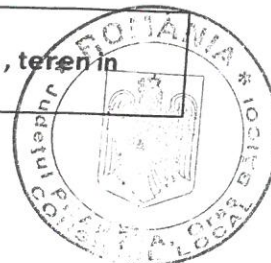
☒ la adresa sus mentionata
☐ altele: (specificati/adresa/fax/interval orar)

Data limita de primire a solicitarilor de clarificari :
Ora limita: 16.00
Adresa: Biroul Unic - Registratura Primarie , Str. Unirii nr. 21
Data limita de transmitere a raspunsului la clarificari:
Ora limita: 15.00

II. ORGANIZAREA SI DESFASURAREA PROCEDURII DE VANZARE

II.1 Informatii generale privind procedura

II.1.1) denumirea bunului proprietatea privata a orasului Baicoi care se vinde:
- Imobil (teren si cladire) situat in orasul Baicoi, str. Republicii nr. 317, nr. cad. 23591 , teren in suprafata de 1233 mp , cladire parter in suprafata de 405 mp



II.1.2) Pret de pornire a licitatiei: - Conform caietului de sarcini: 291.660 lei
II.1.3) Taxe: ofertantul va achita urmatoarele taxe: - Taxa participare la licitatie: 200 lei - Taxa pentru obtinerea documentatiei : 100 lei - Garantia de participare la licitatie – 10% din valoarea imobilului supus licitatiei, adica 29.166 lei
II.1.4) Natura si cuantumul garantiei de participare: Pentru a participa la licitatie privind vanzarea imobilului situat in orasul Baicoi, str. Republicii nr. 317 , apartinand domeniului privat al orasului Baicoi, persoanele fizice si juridice vor achita garantia de participare la licitatie, prin ordin de plata bancar depus in contul orasului Baicoi, nr. RO66TREZ5395006XXX004349 deschis la Trezoreria Boldesti Scaieni sau cu scrisoare de garantie bancara, valabila 30 de zile de la data licitatiei. Garantia de participare la licitatie se restituie ofertantilor necastigatori, fara niciun fel de retineri. Pentru cel care si-a adjudecat imobilul, garantia de participare la licitatie se restituie dupa semnarea contractului de vanzare-cumparare. Garantia de participare la licitatie se pierde in urmatoarele situatii: - In cazul retragerii ofertei de catre ofertant, inainte de ora stabilita pentru licitatie; - In cazul ofertantului castigator care nu se prezinta in termenul stabilit la semnarea contractului de vanzare cumparare - In cazul respingerii ofertei aflate sub pretul minim de pornire al licitatiei - In cazul excluderii de la licitatie pe motive de frauda

II.2 Procedura

Licitatie publica deschisa, conform modului de desfasurare descris in caietul de sarcini .

II.3 Cadrul legislativ de referinta

- In temeiul prevederilor art.129 alin (2), lit.(c) si (d), art. 155 alin(1), art. 196 lit (a), art 311,334-346 si 363 din OUG 57/2019 privind Codul Administrativ

II.4 Instructiuni privind organizarea si desfasurarea licitatiei

Data organizarii licitatiei privind vanzarea imobilului , situat in orasul Baicoi, str. Republicii nr. 317 , aflat in proprietatea privata a orasului Baicoi, s-a facut publica prin anunt cu cel putin 20 de zile calendaristice inainte de data stabilita pentru desfasurarea licitatiei, in Monitorul Oficial al Romaniei, Partea a VI a, intr-un cotidian local, unul national, pe site-ul institutiei si la sediul organizatorului.

Licitatia se va defasura conform procedurii de mai jos:

- In ziua si la ora anuntata pentru desfasurarea licitatiei, presedintele comisiei da citire publicatiilor in care a fost facut anuntul de vanzare, conditiilor vanzarii, listei participantilor, prezinta modul de desfasurare a licitatiei si constata indeplinirea/neindeplinirea conditiilor legale de desfasurare.
- Se deschid plicurile exterioare in sedinta publica
- Pentru continuarea desfasurarii procedurii de licitatie este necesar ca dupa deschiderea plicurilor exterioare cel putin doua oferte sa fie valabile. In caz contrar, se anuleaza procedura de licitatie si se organizeaza una noua.
- Dupa analizarea continutului plicului exterior, secretarul comisiei de evaluare intocmeste procesul-verbal in care se va preciza rezultatul analizei.
- Deschiderea plicurilor interioare se face numai dupa semnarea procesului -verbal prevazut la alin.(d) de catre toti membrii comisiei de evaluare si de catre ofertanti.



- f) Sunt considerate oferte valabile ofertele care indeplinesc criteriile de valabilitate prevazute in caietul de sarcini
- g) In urma analizarii ofertelor de catre comisia de evaluare, pe baza criteriilor de valabilitate, secretarul comisiei intocmeste un proces-verbal in care mentioneaza ofertele valabile, ofertele care nu indeplinesc criteriile de valabilitate si motivele excluderii acestora din urma de la procedura de licitatie. Procesul verbal se semneaza de catre toti membrii comisiei de evaluare.
- h) In baza procesului-verbal care indeplineste conditiile prevazute la alin (g), comisia de evaluare intocmeste, in termen de o zi lucratoare, un raport pe care il transmite autoritatii contractante.
- i) In termen de 3 zile lucratoare de la primirea raportului comisiei de evaluare, autoritatea contractanta informeaza, in scris, cu confirmare de primire, ofertantii ale caror oferte au fost excluse, indicand motivele excluderii.
- j) Raportul prevazut la alin (h) se depune la dosarul licitatiei.
- k) Comisia de evaluare stabileste punctajul fiecarei oferte valabile, tinand seama de criteriile de atribuire si anume:
- Cel mai mare nivel al ofertei
 - Capacitatea economico-financiara a ofertantilor
- Ponderea fiecarui criteriu:
- Cel mai mare nivel al ofertei – 70%
 - Capacitatea economico-financiara a ofertantilor – 30%
- l) In cazul in care exista punctaje egale intre ofertantii clasati pe primul loc, departajarea acestora se va face in functie de punctajul obtinut pentru criteriul de atribuire care are ponderea cea mai mare, iar in cazul egalitatii in continuare, departajarea se va face in functie de punctajul obtinut pentru criteriul de atribuire capacitatea economico-financiara a ofertantilor.
- m) Pe baza evaluarii ofertelor, secretarul comisiei de evaluare intocmeste procesul-verbal care trebuie semnat de toti membrii comisiei.
- n) **Pretul minim de pornire a licitatiei** pentru vanzarea imobilului este pretul din valoarea de inventar , insusit de catre Consiliul Local al Orasului Baicoi prin HCL nr. si este in suma de **291.660 lei** .
- o) Depunerea cererii de participare la licitatie si a documentelor solicitate are ca efect acceptarea neconditionata a pretului de pornire la licitatie.
- p) Refuzul de a semna procesul-verbal de licitatie de catre unul dintre ofertanti nu afecteaza valabilitatea acestuia. In cadrul procesului verbal este consemnat refuzul semnarii, precum si orice alta observatie.
- q) In urma desfasurarii licitatiei se intocmeste procesul verbal de adjudecare
- r) Orasul Baicoi are dreptul de a anula licitatia in urmatoarele situatii:
- 1) Nu au fost depuse minim doua oferte valabile;
 - 2) Au fost prezentate numai oferte necorespunzatoare, respectiv care:
 - Au fost depuse dupa data limita de depunere a ofertelor;
 - Nu au fost elaborate si prezentate in concordanta cu cerintele din documentatia de atribuire
 - Contin propuneri referitoare la clauzele contractuale, propuneri care sunt in mod evident dezavantajoase pentru vanzator;
 - Circumstante exceptionale care afecteaza procedura de vanzare prin licitatie sau datorita carora este imposibila incheierea contractului. In aceasta situatie singura obligatie a organizatorului licitatiei este aceea de a restitui garantia de participare la licitatie.
 - Ofertantul declarat castigator isi revoca oferta
 - Ofertantul declarat castigator refuza incheierea contractului de vanzare-cumparare
 - Contestatia unui ofertant este admisa
- s) Garantia de participare va fi restituita ofertantilor care nu au castigat licitatia



II.5 Modul de obtinere a documentatiei de atribuire

Documentatia de atribuire se va obtine, de la Primaria Orasului Baicoi, str. Unirii nr. 21, Birou Urbanism si Amenajarea Teritoriului, in baza unei solicitari scrise si in urma achitarii taxei de 100 lei

II.6 Posibilitatea retragerii ofertelor.

Orice ofertant are dreptul de a-si retrage oferta numai pana la ora stabilita de incepere a licitatiei si numai printr-o solicitare scrisa in acest sens.

Ofertantul nu are dreptul de a-si retrage oferta dupa data limita stabilita, sub sanctiunea excluderii acestuia de la procedura de licitatie si pierderea garantiei de participare .

II.7 Deschiderea ofertelor

Ofertele vor fi deschise la data de....., ora 10.00 , la sediul Primariei Oras Baicoi, str, Unirii nr. 21, sala de consiliu

II.8 Dispozitii generale

Documentele ofertei trebuie sa fie obligatoriu semnate si dupa caz stampilate

Nu se accepta completarea ofertei dupa deschidere. In situatia in care se constata lipsa vreunui document, oferta va respinsa.

III. INSTRUCIUNI PRIVIND MODUL DE ELABORARE SI PREZENTARE A OFERTELOR

III.1 Limba de redactare a ofertei – limba romana

III.2. Perioada de valabilitate a ofertei – este cuprinsa intre data si ora inregistrarii acesteia la sediul Primariei Oras Baicoi si momentul semnarii contractului de vanzare -cumparare

III.3 Modul de prezentare a ofertelor

Oferta privind cumpararea imobilului situat in Orasul Baicoi, str. Republicii nr. 317 , se depune intr-un singur exemplar, **pana cel tarziu , ora. 16.00 .**

Ofertantul va depune documentele in mod obligatoriu astfel:

- 2 plicuri , dintre care unul (exterior) cu documentele de calificare solicitate prin Caietul de sarcini si unul cu oferta financiara (interior)

Plicul cu oferta financiara va fi introdus impreuna cu documentele de calificare in plicul mare pe care se va mentiona numele si adresa ofertantului si in mod obligatoriu imobilul pentru care se organizeaza licitatia.

Plicul mare trebuie sa fie marcat cu: **LICITATIA PENTRU VANZAREA IMOBILULUI SITUAT IN BAICOI str. Republicii nr. 317**

A NU SE DESCHIDE PANA LA DATA DE : , ORA 10.00

Plicul se restituie ofertantului nedeschis in cazul in care acesta nu a fost depus la data, ora limita si locul de depunere a ofertei.

- Relatii suplimentare se pot obtine de la Primaria Orasului Baicoi, str. Unirii nr. 21, Biroul Urbanism, Amenajarea Teritoriului





JUDETUL PRAHOVA
PRIMĂRIA ORASULUI BĂICOI
STR. UNIRII, NR. 21, COD POSTAL: 105200
Web: www.primariabaicoi.ro



ANEXA
la HCL Baicoi nr.

CONTRACT DE VANZARE - CUMPARARE
- model cadru -
Continand clauzele contractuale obligatorii
NR. _____

Intre:

ORASUL BAICOI cu sediul în Oras Baicoi, strada Unirii nr.21, judetul Prahova
reprezentat prin Primar **MARIUS IOAN CONSTANTIN**, CUI 2845710, cont nr.
RO..... deschis la Trezoreria Boldesti Scaiени, in calitate de
vanzator, pe de o parte,

Și.....
.....,cu
domiciliul/sediul....., pe de altă
parte,

a intervenit prezentul contract de vanzare - cumparare, in baza H.C.L. nr.....,
privind organizarea licitației publice pentru vanzarea imobilului (teren si cladire) , aparținand
domeniului privat al Orasului Baicoi , situat in intravilanul orasului Baicoi, strada Republicii nr.
317 și a raportului procedurii de vanzare al comisiei de evaluare a ofertelor
nr.....:

1. Orasul Baicoi, cu sediul în Oras Baicoi, strada Unirii nr.21, judetul Prahova , reprezentat prin
Primar **MARIUS IOAN CONSTANTIN**, CUI 2845710, cont nr.
RO..... deschis la Trezoreria Boldesti Scaiени, instrăinează prin
vanzare catre, dreptul de proprietate asupra imobilului teren in
suprafata de 1233 mp si cladire parter in suprafata de 405 mp , situat in Orasul Baicoi , strada
Republicii nr. 317 , nr. cad. 23591 , județul Prahova avand urmatoarele vecinatati:

- la Nord -.....;
- la Sud -



- la Est –

- la Vest –

2. Imobilul aparține domeniului privat al Orasului Baicoi, conform H.C.L. nr. 99/22.09.2021 și a fost înscris în cartea funciară nr. 23591

3. Vanzatorul garantează pe cumparator împotriva oricărei evicțiuni totale sau parțiale, nefiind răspunzător de viciile aparente, conform art.1695 din Noul Cod Civil.

4. Transferul dreptului de proprietate se realizează la

Predarea – primirea imobilului vandut se va face pe baza de proces-verbal încheiat între vânzător și cumparator. Procesul verbal se va încheia după ce cumpărătorul va achita integral contravaloarea imobilului .

5. Valoarea de adjudecare a imobilului este lei

6. Prețul imobilului adjudecat, se va achita conform caietului de sarcini .

7. La data încheierii prezentului contract cumpărătorul achită și taxele ocazionate de autentificarea contractului de vânzare cumparare încheiat în formă autentică, cele de efectuare a operațiunilor de publicitate imobiliară, respectiv înscrierea imobilului în Cartea Funciara și contravaloarea Raportului de evaluare întocmit de evaluator autorizat. Garanția de participare la licitație nu se restituie și se consideră cota-parte din prețul de vânzare adjudecat.

8. Impozitele către stat și administrația locală, de la data încheierii prezentului contract îl privesc pe cumparator.

10. Subsemnatul/ul,, înțeleg să cumpar imobilul în condițiile stabilite în acest contract de către vânzător și pe riscul meu cunoscând situația juridică a imobilului vandut. Subsemnatul..... am luat la cunoștință despre reglementările urbanistice din zona în care este situat imobilul , așa cum sunt descrise în conținutul certificatului de urbanism nr. 227/08.09.2025.

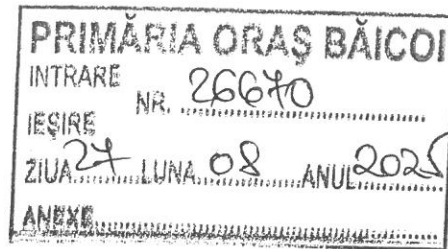
11. Încheiat astăzi la data de, în două exemplare, din care unul pentru vânzător și unul pentru cumparator.

VANZATOR

**ORASUL BAICOI ,
PRIN PRIMAR,
MARIUS IOAN CONSTANTIN**

CUMPARATOR





RAPORT DE EVALUARE
Proprietate imobiliară de tip teren
intravilan și construcție specială - școală
situată în Oraș Băicoi, str. Republicii, nr.
317, județul Prahova

NR. 46/8/2025

Proprietar: ORAȘ BĂICOI

Beneficiar: ORAȘ BĂICOI

Evaluator ANEVAR: ing. Cîrstian Stan

25.08.2025



SCRISOARE DE TRANSMITERE A RAPORTULUI DE EVALUARE

Către,

Oraș Băicoi

Ref.: la evaluare "Proprietate imobiliară de tip teren intravilan și construcție specială - școală, situată în județul Prahova, oraș Băicoi, str. Republicii, nr. 317 "

1. Prezenta lucrare a fost elaborată de Cîrstian Stan membru titular ANEVAR, cu leg. nr. 18137/2025 valabilă pentru anul 2025, în baza contractului semnat cu dumneavoastră.

2. Proprietatea care face obiectul prezentului raport este o proprietate imobiliară de tip teren intravilan și construcție specială - școală, situată în județul Prahova, oraș Băicoi, str. Republicii, nr. 317.

3. Inspekția proprietății și toate investigațiile și analizele necesare au fost realizate de către evaluator.

4. Scopul evaluării este „estimarea valorii de piață” a proprietății pentru suprafața de 1233 mp. teren intravilan curți – construcții și construcție specială – școală, cu suprafața construită de 405 mp. , pentru informarea clientului.

5. Raportul de evaluare care urmează și pe care această scrisoare îl însoțește, constând din 27 pagini plus anexele, prezintă bază pe care s-a stabilit opinia evaluatorului, tipul de raport întocmit este raport explicativ (narativ) complet.

Cursul de schimb valutar luat în considerare este de 5.0611 lei/1 Euro.

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei concluzii și considerentele avute în vedere la determinarea valorii de piață sunt:

- valoarea a fost estimată ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile prezentate în prezentul raport și este valabilă în condițiile economice și juridice menționate în raport;

- valoarea estimată se referă la o proprietate imobiliară;
- valoarea este valabilă numai pentru destinația precizată în raport;
- valoarea reprezintă concluzia evaluatorului privind valoarea de piață a imobilului;
- valoarea este o predicție.

6. Raportul a fost pregătit în conformitate cu SEV 2025 "Valoarea de piață – tip de valoare definită în SEV 2025 „Evaluarea proprietății imobiliare” și prezintă baza pe care s-a stabilit opinia.

Pitești
25.08.2025

Evaluator autorizat
Cîrstian Stan



CUPRINSUL RAPORTULUI DE EVALUARE

CAPITOLUL I - Introducere	
1.1 Sinteza raportului de evaluare.....	4
1.2 Certificarea evaluatorului.....	5
CAPITOLUL II - Termenii de referință ai evaluării	
2.1 Identificarea și competența evaluatorului.....	6
2.2 Identificarea clientului și a oricărui utilizatori desemnați.....	6
2.3 Scopul evaluării.....	6
2.4 Identificarea proprietății imobiliare subiect. Drepturi de proprietate evaluate.....	6
2.5 Tipul valorii.....	7
2.6 Data evaluării. Data inspecției. Data raportului.....	7
2.7 Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării.....	8
2.8 Natura și sursa informațiilor utilizate pe care se va baza evaluarea.....	8
2.9 Ipoteze și ipoteze speciale.....	8
2.10 Restricții de utilizare, difuzare sau publicare.....	10
2.11 Declarația conformității cu SEV.....	10
2.12 Descrierea raportului.....	10
CAPITOLUL III - Prezentarea datelor	
3.1 Date despre aria de piață, oraș, vecinătăți și localizare.....	11
3.2 Descrierea situației juridice.....	12
3.3 Descrierea terenului.....	13
3.4 Istoric, incluzând vânzările anterioare și ofertele sau cererile curente.....	13
CAPITOLUL IV - Analiza pieței imobiliare	
4.1 Analiza cererii.....	16
4.2 Analiza ofertei.....	16
4.3 Analiza echilibrului pieței.....	16
CAPITOLUL V - Analiza celei mai bune utilizări	
5.1 Analiza celei mai bune utilizări.....	17
CAPITOLUL VI - Evaluarea proprietății	
6.1 Evaluarea terenului.....	18
6.2 Abordarea prin piață.....	22
6.3 Abordarea prin venit.....	24
6.4 Abordarea prin cost.....	24
CAPITOLUL VII - Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii	
7.1 Analiza rezultatelor.....	25
7.2 Concluzia asupra valorii.....	26
Anexe:	27
Anexa cu valoarea obținută prin abordarea prin piață - teren;	
Anexa cu valoarea obținută prin abordare cost - clădire;	
Hotărârea nr. 99 din 22.09.2021 a Consiliului Local Băicoi;	
Extras de Carte Funciară nr. 23591 UAT Băicoi;	
Plan de amplasament și delimitare a imobilului cu nr. cadastral 23591;	
Relevu construcție C1, fără număr cadastral;	
Fotografii proprietate imobiliară evaluată;	
Anexa date de piață teren intravilan oraș Băicoi;	



CAPITOLUL I: INTRODUCERE

1.1.SINTEZA RAPORTULUI

Proprietatea evaluată :	Teren intravilan și construcție specială – școală, situat în oraș Băicoi, str. Republicii, nr. 317, județul Prahova
Tipul proprietății:	Proprietate imobiliară de tip administrativ
Tipul de raport:	Prezentul raport de evaluare este un raport explicativ (narativ)
Proprietar:	ORAȘ BĂICOI
Terenul:	Terenul este proprietatea ORAȘ BĂICOI
Cea mai bună utilizare:	Specială/comercială
Data punerii în funcțiune :	1907
Clientul lucrării :	ORAȘ BĂICOI
Perioada inspecției	19.08.2025
Data evaluării:	20.08.2025
Data raportului:	25.08.2025
Scopul evaluării:	Stabilirea valorii de piață a proprietății imobiliare de tip teren intravilan și clădire locuință, la nivelul prețurilor practicate pe piața imobiliară în luna iunie – august 2025, pentru informarea clientului.
Condiții limitative:	Din informațiile și datele aflate la dispoziția evaluatorului la data evaluării, rezultă că proprietatea imobiliară nu este grevată de sarcini(gaj,ipotecă)
Metode de evaluare utilizate:	a)Abordarea prin comparația vânzărilor pentru teren: ▪ 161.900 lei echivalent 32.000 euro b) Abordarea prin cost: ▪ 126.500 lei echivalent 25.010 euro
Rezultatele evaluării:	Valoarea obținută prin Abordarea prin piață pentru teren și Adordarea prin cost pentru clădire: 288.400 lei echivalent 57.010 euro
Valoarea recomandată:	Valoarea obținută prin Abordarea prin paiță la cursul de 5.0611 lei / EURO stabilit de BNR la data de 20.08.2025, este 288.400 lei echivalent a 57.010 euro.
Executantul evaluării:	Cîrstian Stan, mun. Pitești, str. Maior Sever Niculescu, nr. 15, jud.Argeș, membru titular.

Evaluator:
Cîrstian Stan
Evaluator autorizat ANEVAR/Membru titular
Specializare EPI/Leg. 18137



1.2. CERTIFICAREA EVALUATORULUI

Ref. la proprietatea imobiliară evaluată, teren intravilan și construcție specială - școală, situată în oraș Băicoi, str. Republicii, nr. 317, județul Prahova.

Prezenta lucrare a fost întocmită de către Cîrstian Stan, membru titular ANEVAR.

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, certificăm următoarele:

1. Afirmațiile prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate și corecte.
 2. Analizele și concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele considerate și condițiile limitative specifice și sunt analizele și concluziile personale, fiind nepărtinitoare din punct de vedere profesional.
 3. Nu am nici un interes prezent sau de perspectivă în proprietatea imobiliară care face subiectul prezentului raport de evaluare și nici un interes sau influență legată de părțile implicate.
 4. Valoarea exprimată nu are nici o legătură cu suma încasată pentru execuția lucrării și nu a fost condiționată de prezentarea în raport a unor anumite aspecte.
 5. Nici evaluatorul și nici o persoană afiliată cu acesta nu are alt interes financiar legat de finalizare tranzacției.
 6. Menționez că am îndeplinit programul de pregătire de bază (continuă) în domeniu și am competența necesară pentru întocmirea prezentului raport.
 7. Proprietatea imobiliară a fost inspectată în data de 19.08.2025 de către evaluator Cîrstian Stan în prezența reprezentantului proprietarului.
 8. În elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistența din partea nici unei alte persoane.
 9. Analizele și concluziile exprimate au fost realizate în conformitate cu cerințele din standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor din România). Evaluatorul a respectat codul deontologic al ANEVAR.
- Prezentul raport se supune Standardelor de Evaluare SEV - 2025 aprobate de către ANEVAR. La data elaborării acestui raport, evaluatorul care semnează mai jos este membru Titular ANEVAR și a fost realizat pentru informarea clientului.

Evaluator:

Cîrstian Stan

Evaluator autorizat ANEVAR/Membru titular

Specializare EPI/Leg. 18137



CAPITOLUL II. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

2.1. IDENTIFICAREA ȘI COMPETANȚA EVALUATORULUI

Evaluator membru titular ANEVAR: ing. Cîrstian Stan (telefon 0743 182 391)

- Evaluator proprietăți imobiliare
- Legitimție evaluator ANEVAR nr. 18137/2025
- Persoană fizică autorizată CIF: 38418706/2015

În conformitate cu Standardele de Evaluare SEV 101 și SEV 103 certific faptul că sunt competent să efectuez cu obiectivitate și imparțialitate prezentul raport de evaluare. Declar că raportul de evaluare, pe care îl semnez, a fost realizat în concordanță cu reglementările Standardelor de Evaluare, că nu am nici un interes actual sau viitor față de proprietatea evaluată. Rezultatele prezentului raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obținerii unei anumite valori. Îmi asum responsabilitatea pentru datele și concluziile prezentate în prezentul raport de evaluare.

Deoarece activitatea de evaluare solicită exercitarea abilității și a raționamentului profesional, declar ca am efectuat evaluarea având abilitățile tehnice adecvate, experiență și cunoștințe despre subiectul evaluării, despre piața pe care acesta se tranzacționează și despre scopul evaluării.

Confirm că am suficiente informații despre piețele actuale, că am competența, calitățile și cunoștințele necesare pentru realizarea prezentei evaluări în mod obiectiv și imparțial.

Confirm faptul că nu a fost oferită asistența profesională semnificativă persoanei care semnează acest raport.

2.2. IDENTIFICAREA CLIENTULUI ȘI A ORICĂROR UTILIZATORI DESEMNAȚI

Clientul prezentului raport de evaluare este Orașul Băicoi, județul Prahova.

2.3. SCOPUL EVALUĂRII

Utilizarea evaluării o constituie estimarea valorii de piață, pentru informarea clientului.

2.4. IDENTIFICAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE SUBIECT. DREPTURI DE PROPRIETATE EVALUATE

Proprietatea evaluată reprezintă o proprietate specială teren intravilan categoria de folosință curți – construcții cu suprafața de 1233 mp. și construcție specială – școală dezafectată, cu suprafața construită de 405 mp., situată în oraș Băicoi, str. Republicii, nr. 317, județul Prahova;

Pentru proprietatea teren intravilan, ce face obiectul prezentului raport de evaluare s-au prezentat următoarele acte ce atestă proprietatea ORAȘ BĂICOI:

- Hotărârea nr. 99 din 22.09.2021 a Consiliului Local Băicoi;
- Extras de Carte Funciară nr. 23591 UAT Băicoi;
- Plan de amplasament și delimitare a imobilului cu nr. cadastral 23591;

În prezentul raport de evaluare se evaluează dreptul de proprietate deplină al proprietarilor menționați, asupra proprietății "teren intravilan categoria de folosință curți - construcții" și construcție specială - școală, ce face obiectul evaluării.



Prezentul raport nu validează din punct de vedere legal corectitudinea documentelor prezentate și nici dreptul de proprietate deplin asupra terenului și construcției, considerat ca ipoteză de lucru în realizarea prezentului raport de evaluare.

2.5. TIPUL VALOARII ȘI DEFINIȚIA ACESTEIA

Evaluarea realizată conform prezentului raport reprezintă o estimare a valorii de piață, a proprietății.

Metodologia de calcul a "valorii de piață" a ținut cont de scopul evaluării, tipul proprietăților și de recomandările SEV 2025.

Standardele de Evaluare SEV, compuse din:

- SEV 100 - Cadrul general (IVS 100)
- SEV 101 - Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)
- SEV 102 - Tipuri ale valorii (IVS 102)
- SEV 103 - Abordări în evaluare (IVS 103)
- SEV 104 - Informații și date de intrare (IVS 104)
- SEV 105 - Metodele de evaluare (IVS 105)
- SEV 106 - Documentare și raportare (IVS 106)
- SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400)
- SEV 430 - Evaluări pentru raportare financiară
- SEV 400 - Verificarea evaluării

Ghidul metodologic de evaluare:

- GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile

În aceasta ipostază, s-a putut apela la estimarea unei valori de piață definite conform Standardului SEV - Cadrul general:

Valoarea de piață reprezintă suma estimată pentru care un activ ar putea fi schimbat la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat, și în care părțile au acționat în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.

Fiecare din expresiile cuprinse în definiția de mai sus are propriul său cadru conceptual care, în esență, reflectă suma de bani la care se poate efectua o tranzacție cu proprietatea analizată, între vânzător/proprietar și un cumpărător, independenți (nelegați prin relații preferențiale) și în care fiecare își cunoaște interesul, are convingerea satisfacției din tranzacția realizată, fără a fi constrinși să o facă. Valoarea de piață este, deci, expresia valorii de schimb stabilită în mod obiectiv pe piața imobiliară specifică proprietății supuse evaluării.

2.6. DATA EVALUĂRII

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor corespunzătoare lunii iunie – august 2025, data la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de către evaluator.

Evaluarea a fost realizată la data de **20.08.2025**, curs BNR : 1 EURO = **5.0611 LEI**

Inspecția proprietății, a fost realizată de către evaluator ing. Cîrstian Stan, în prezența



reprezentantului clientului, iar bunul imobil supus evaluării a fost identificat pe baza planurilor de amplasament anexate raportului de evaluare, precum și pe baza utilizării actuale a imobilului. La data inspecției clădirea specială – fosta școală este dezafectată.

Data inspecției:	19.08.2025
Data evaluării:	20.08.2025
Data elaborării raportului de evaluare:	25.08.2025

2.7. DOCUMENTAREA NECESARĂ PENTRU EFECTUAREA EVALUĂRII

- Documentarea, pe baza unei liste de informații solicitate proprietarului actual al proprietății;
- Elaborarea fișei de inspecție;
- Inspectarea amplasamentului a schițelor proprietății și confruntarea lor cu informațiile anterioare, imobilul a fost vizionat;
- Discuții asupra aspectelor constatate cu proprietarul și completarea informațiilor, s-a solicitat date referitoare la imobil;
- În urma inspecției, s-a constatat că terenul și clădirea de locuit, sunt în domeniul privat, fiind în zona periferică, Zona A, nu sunt restricții din punct de vedere urbanistic și accesul auto, iar terenul beneficiază de serviciile de apă, gaze, canalizare, energie electrică, telefonie, în zonă din str. Republicii;
- Obținerea de informații asupra valorilor de tranzacționare a proprietăților imobiliare asemănătoare, de la agențiile imobiliare;
- Aplicarea metodelor de evaluare considerate oportune în vederea determinării valorii, comparația vânzărilor directe pentru teren intravilan și determinarea valorii prin abordarea prin cost pentru clădire locuință;
- Determinarea valorii de piață, comparația vânzărilor pentru teren intravilan;
- Determinarea valorii de piață, abordarea prin piață pentru clădire locuință.

2.8. NATURA ȘI SURSA INFORMAȚIILOR UTILIZATE

Sursele de informații care au stat la baza întocmirii prezentului raport de evaluare au fost:

- Documentele privind proprietatea imobiliară puse la dispoziție de către proprietar;
- Agențiile imobiliare din oraș Băicoi, publicațiile locale de profil și anunțuri de mică publicitate ale ziarelor locale.
- Anunțuri de publicitate imobiliară prin Internet „imobiliare baicoi „
- Standarde de evaluare SEV 2025, aprobate de ANEVAR ;

2.9. IPOTEZE ȘI IPOTEZE SPECIALE

- .Prezentul raport este întocmit la cererea clientului și în scopul precizat. Nu este permisă folosirea raportului de către o terță persoană fără obținerea, în prealabil, a acordului scris al clientului, autorului evaluării și evaluatorului verificator. Nu se asumă responsabilitatea față de nicio altă persoană în afara clientului, destinatarului evaluării și a celor care au obținut acordul scris și nu se acceptă responsabilitatea pentru niciun fel de pagube suferite de orice astfel de persoană, pagube rezultate în urma deciziilor sau acțiunilor întreprinse pe baza acestui raport.



- Raportul de evaluare își pastrează valabilitatea numai în situația în care condițiile de piață, reprezentate de factorii economici, sociali și politici, rămân nemodificate în raport cu cele existente la data evaluării.
- Evaluatorul nu este responsabil pentru problemele de natura legală, care afectează fie proprietatea imobiliară evaluată, fie dreptul de proprietate asupra acesteia și care nu sunt cunoscute de către evaluator. În acest sens, se precizează că nu au fost făcute cercetări specifice la arhive, iar evaluatorul presupune că titlul de proprietate este valabil și se poate tranzacționa, că nu există datorii care au legătură cu proprietatea evaluată și aceasta nu este ipotecată sau închiriată. În cazul în care există o asemenea situație și este cunoscută, aceasta este menționată în raport. Proprietatea imobiliară se evaluează pe baza premisei că aceasta se afla în posesie legală (titlul de proprietate este valabil).
- Se presupune că proprietatea imobiliară în cauză respectă reglementările privind documentațiile de urbanism, legile de construcție și regulamentele sanitare, iar în cazul în care nu sunt respectate aceste cerințe, valoarea de piață va fi afectată.
- Proprietatea nu a fost expertizată detaliat. Orice schiță din raportul de evaluare prezintă dimensiunile aproximative ale proprietății și este realizată pentru a ajuta cititorul raportului să vizualizeze proprietatea. În cazul în care există documente relevante (măsurători de cadastru, expertize) acestea vor avea prioritate.
- Dacă nu se arată altfel în raport, se înțelege că, evaluatorul nu are cunoștința asupra stării ascunse sau invizibile a proprietății (inclusiv, dar fără a se limita doar la acestea, starea și structura solului, structura fizică, sistemele mecanice și alte sisteme de funcționare, fundația, etc.), sau asupra condițiilor adverse de mediu (de pe proprietatea imobiliară în cauză sau de pe o proprietate învecinată, inclusiv prezența substanțelor periculoase, substanțelor toxice etc.), care pot majora sau micșora valoarea proprietății. Se presupune că nu există astfel de condiții, dacă ele nu au fost observate, la data inspecției sau nu au devenit vizibile în perioada efectuării analizei obișnuite, necesară pentru întocmirea raportului de evaluare. Acest raport nu trebuie elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al stării proprietății, astfel de informații depășind sfera acestui raport și/sau calificarea evaluatorului. Evaluatorul nu oferă garanții explicite sau implicite în privința stării în care se află proprietatea și nu este responsabil pentru existența unor astfel de situații și a eventualelor lor consecințe și nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor.
- Evaluatorul obține informații, estimări și opinii necesare întocmirii raportului de evaluare, din surse pe care le consideră a fi credibile și evaluatorul consideră că acestea sunt adevărate și corecte, surse pe care le va indica în raportul de evaluare. Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea în privința acurateței informațiilor furnizate de terțe părți.
- Conținutul acestui raport este confidențial pentru client și destinatar și autorul nu îl va dezvălui unei terțe persoane, cu excepția situațiilor prevăzute de SEV și/sau atunci când proprietatea a intrat în atenția unei autorități judiciare.
- Evaluatorul a fost de acord să-și asume realizarea misiunii încredințate de către clientul numit în raport, în scopul utilizării precizate de către client și în scopul precizat în raport.
- Consimțământul scris al evaluatorului și al evaluatorului verificator (dacă al acestuia din urmă este necesar), trebuie obținut înainte ca oricare parte a raportului de evaluare să poată fi utilizată, în orice scop, de către orice persoană, cu excepția clientului și a creditorului (prin creditor se va include orice unitate a creditorului și/sau orice prepus



al acestuia care lucrează în interesul creditorului), sau a altor destinatari ai evaluării care au fost precizați în raport. Consimțământul scris și aprobarea trebuie obținute înainte ca raportul de evaluare (sau oricare parte a sa) să poată fi modificat sau transmis unei terțe parti, inclusiv altor creditori ipotecari, alții decât clientul sau altor categorii de public, prin prospecte, memorii, publicitate, relații publice, informații, vânzare sau alte mijloace. Raportul de evaluare nu este destinat asiguratorului proprietății evaluate, iar valoarea prezentată în raportul de evaluare nu are legătură cu valoarea de asigurare.

- Verificarea comparabilelor a fost efectuată telefonic
- Proprietatea imobiliară evaluată este înscrisă în cartea funciară.

2.10. RESTRICȚII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE

Prezentul raport de evaluare nu poate fi publicat, nici inclus într-un document destinat publicității, fără acordul scris și prealabil al evaluatorului, cu specificarea formei și contextul în care urmează să apară. Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane de cât cele menționate în raport, atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale.

2.11. DECLARAȚIA CONFORMITĂȚII CU SEV

Evaluarea realizată conform prezentului raport reprezintă o estimare a valorii de piață, a proprietății.

Metodologia de calcul a “valorii de piață” a ținut cont de scopul evaluării, tipul proprietăților și de recomandările SEV 2025.

Standardele de Evaluare SEV, compuse din:

- **SEV 100** - Cadrul general (IVS 100)
- **SEV 101** - Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)
- **SEV 102** - Tipuri ale valorii (IVS 102)
- **SEV 103** - Abordări în evaluare (IVS 103)
- **SEV 104** – Informații și date de intrare (IVS 104)
- **SEV 105** – Metodele de evaluare (IVS 105)
- **SEV 106** – Documentare și raportare (IVS 106)
- **SEV 230** - Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400)
- **SEV 430** – Evaluări pentru raportare financiară
- **SEV 400** - Verificarea evaluării

Ghidul metodologic de evaluare:

- **GEV 630** - Evaluarea bunurilor imobile

Rezultatele prezentului raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obținerii unei anumite valori, solicitare venită din partea clientului sau a altor persoane care au interese legate de client sau de produsul bancar garantat, iar remunerarea evaluării nu se face în funcție de satisfacerea unei asemenea solicitări. În aceste condiții, subsemnatul, în calitate de elaborator, îmi asum responsabilitatea pentru datele și concluziile prezentate în prezentul raport de evaluare.

2.12. DESCRIEREA RAPORTULUI

Raportul de evaluare al proprietății evaluate – teren intravilan și clădire școală, este



un raport explicativ (narativ) complet, fiind întocmit conform SEV 103.
Pentru determinarea valorii proprietății s-au aplicat următoarele abordări:

- abordarea prin comparația vânzărilor
- abordarea prin venit;
- abordarea prin cost.

În abordarea prin comparația directă se urmărește estimarea valorii proprietății imobiliare prin analiza pieței pentru proprietăți similare și prin compararea acestor proprietăți cu proprietatea supusă evaluării. În metoda comparației directe, valoarea de piață este estimată prin compararea proprietății imobiliare cu proprietăți similare care au fost recent vândute, sunt oferite pentru vânzare.

Abordarea prin comparațiile de piață folosește numai date de pe piață de la acea dată sau de dată recentă.

Având în vedere, pe de o parte, rezultatele obținute prin aplicarea metodelor de evaluare, relevanța acestora și informațiile de piață care au stat la baza aplicării lor și, pe de altă parte, scopul evaluării și caracteristicile proprietății imobiliare, în raționamentul evaluatorului, valoarea estimată pentru proprietatea în discuție va trebui să țină seama de valoarea determinată prin comparația vânzărilor.

În abordarea pe bază de venit se urmărește estimarea valorii proprietății imobiliare prin prisma rentabilității pe care o reprezintă aceasta pentru proprietar, respectiv pe baza veniturilor provenite din închiriere. În calculele pentru determinarea valorii se folosește o metodă de capitalizare adecvată și ratele de capitalizare corespunzătoare.

În abordarea prin costuri este determinat costul de reconstrucție sau de înlocuire al clădirii la data evaluării, împreună cu o estimare valorică a pierderilor ce au avut loc datorită uzurii fizice, neadecvării funcționale și condițiilor externe. La costul estimat, după scăderea deprecierei clădirii.

CAPITOLUL III. PREZENTAREA DATELOR

3.1. DATE DESPRE ARIA DE PIAȚĂ, ORAȘ, VECINĂȚĂȚI, LOCALIZARE

Proprietatea imobiliară specială teren intravilan și clădire școală, este amplasată în intravilanul orașului Băicoi, str. Republicii, nr. 317, județul Prahova, zona centrală.

Date despre oraș Băicoi





Băicoi este un oraș în județul Prahova, Muntenia, România, format din localitățile componente Băicoi (reședința), Dâmbu, Liliеști, Schela, Tufeni și Tintea.^[3]

Așezare

Orașul Băicoi este situat în centrul județului Prahova. Înălțimea maximă (406 metri), raportată la nivelul mării, se atinge în cadrul orașului Dealul Țintea. Orașul se întinde pe o lungime de 17 km. Este dezvoltat practic de-a lungul arterei principale (Strada Republicii), din care pleacă mai multe străzi, care depășesc foarte rar lungimea de 2–3 km. Orașul este străbătut, prin zona sa de sud-vest, în afara localităților, de șoseaua națională DN1, care leagă Ploieștiul de Brașov. Accesul din această șosea către localitățile orașului se face prin șoselele județene DJ100F, care parcurge orașul de la vest la est, ducând către Plopeni, și DJ215, care duce mai departe spre Scorțeni. Din DJ100F, în nord-vestul orașului, pornește și șoseaua DJ100E, care duce către Scorțeni, Telega, Câmpina (unde se intersectează cu DN1), Provița de Jos, Provița de Sus și Adunați.^[4]

Demografie

Conform recensământului efectuat în 2021, populația orașului Băicoi se ridică la 16.722 de locuitori, în scădere față de recensământul anterior din 2011, când fuseseră înregistrați 17.981 de locuitori.^[5] Majoritatea locuitorilor sunt români (88,79%), iar pentru 10,84% nu se cunoaște apartenența etnică.^[6] Din punct de vedere confesional, majoritatea locuitorilor sunt ortodocși (85,55%), iar pentru 11,8% nu se cunoaște apartenența confesională.^[7]

Localizare în oraș; vecinătăți

Proprietatea imobiliară specială teren intravilan și clădire școală este amplasată în intravilanul orașului Băicoi, str. Republicii, nr. 317, județul Prahova, zona centrală, la cca. 500 m de Primăria orașului.



Accesul auto și pietonal se realizează pe strada Republicii, stradă asfaltată cu o bandă pe sens.

Tipul zonei: zona de amplasare a proprietății imobiliare este rezidențială cu locuințe unifamiliale P+1E, P+2E și spații comerciale. Zona este ocupată predominant de proprietăți imobiliare rezidențiale, mai puțin terenuri libere.

Transportul public este disponibil, la cca. 100 m de terenul subiect se află stația de microbuze. Nivelul impozitelor pe clădiri în zona este unul normal, conform codului fiscal.

Access:

Auto: str. Republicii;

Calitatea rețelilor de transport: asfaltate cu o bandă pe sens.

Utilități:

Rețea urbană de energie electrică: existentă

Rețea urbană de apă: existentă

Rețea urbană de termoficare: nu există

Rețea urbană de gaze: existentă

Rețea urbană de canalizare: existentă

Rețea urbană de telefonie, cablu tv și internet: existentă

Ambient : Liniștit, urban

Gradul de poluare orientativ (rezultat din observații sau observații ale evaluatorului, fără expertizare sau determinări de laborator ale noxelor): Poluare în limite normale; spații verzi în jurul imobilului.

3.2.DESCRIEREA SITUAȚIEI JURIDICE

Proprietatea evaluată reprezintă o proprietate specială, *Teren intravilan categoria de folosință curți - construcții cu suprafața de 1233 mp și clădire școală, cu suprafața construită de 405 mp*, situată în oraș Băicoi, str.Republicii, nr. 317, județul Prahova, proprietatea orașului Băicoi, în baza Hotărârii nr. 99 din 22.09.2021 a Consiliului Local și extras de Carte Funciară.

3.3. DESCRIEREA TERENULUI

Proprietatea imobiliară - teren intravilan cu suprafața de 1233 mp., categoria de folosință curți - construcții, este situată în intravilanul oraș Băicoi, tarla 21, parcela 1051, într-o zonă rezidențială și comercială.

Caracteristici teren

Forma în plan a terenului este neregulată, nivelul terenului fiind în plan.

Terenul se află în zona centrală, cu următoarele vecinătăți:

Nord – str. Postăvarului, Sud – str. Republicii, Est – str. Postăvarului, Vest – Pascanu Aurel.

Folosința actuală – teren intravilan destinație – curți construcții.

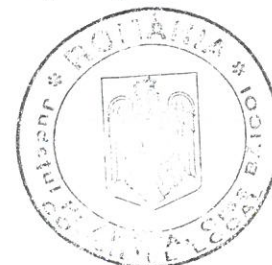
Terenul în cauză este racordat la utilitățile tehnico-edilitare, alimentare apă, energie electrică, canalizare, gaze naturale, telefon, cablu TV, aceste sunt disponibile la str. Republicii.

Suprafața totală a terenului din măsurători în cauză este $S_T = 1233$ mp.

Dimensiunile în plan ale terenului întregii incinte sunt :

- deschidere la drum – 46,92 ml la str. Republicii
- deschidere la drum – 45,01 ml la str. Postăvarului

Din discuțiile purtate cu beneficiarii și din informațiile culese, rezultă ca nu există probleme deosebite de mediu: nu au fost observați factori poluanți ai solului și subsolului și se presupune



ca infestarea terenului în cauza se află în condiții acceptabile, neinfluențând valoarea .
Terenul nu este traversat de nici un curs de apă, iar pânza freatică se situează la o adâncime medie.

Terenul fiind în domeniul privat, accesul la teren se face auto și pietonal, pe str. Republicii.

Pe teren este edificată o construcție fosta școală dezafectată.

Gradul seismic al zonei este cel al orașului Băicoi: gradul 8.

3.4. DESCRIEREA CONSTRUCȚIEI ȘI A AMENAJĂRILOR

CLĂDIRE ȘCOALĂ

- Anul construirii – 1907;
- Suprafața construită la sol este de 405 mp;
- Suprafața desfășurată P, este de 405 mp.
- Tipul proprietății imobiliare – specială;
- Stare fizică a construcției - finisaje în proporție de 50 % finalizate;
- Regim de înălțime a construcției P.

DESCRIEREA CONSTRUCȚIEI:

1. Infrastructura

- Fundații continue sub ziduri;

2. Suprastructură:

- Structura de rezistență realizată din zidărie portantă din cărămidă ;
- Planșee din lemn;
- Pereții exteriori sunt din zidărie din cărămidă;
- Acoperiș/învelitoare șarpantă din lemn în 2 ape, acoperită cu tablă zincată;

3. Finisaje

- Compartimentări: pereți portanți din zidărie din cărămidă;
- Tâmplărie exterioară: din lemn și geam normal;
- Tâmplărie interioară: din lemn și geam normal;
- Ușile interioare din lemn; Vopsitorie în culori de ulei ;
- Finisaje exterioare:
- Pereți din cărămidă, finisați.

4. Instalații

- Instalații electrice;
- Instalații sanitare;
- Instalație alimentară cu gaze.

Clădirea locuință, dispune de o intrare, din str. Republicii.

FINISAJELE INTERIOARE ALE CLĂDIRII:

PARTERUL

- Utilizare: clădire specială – fosta școală.
- Finisaje: medii.
- Este compus din 2 holuri, sală sport, 3 săli de clasă, cancelarie, 3 grupuri sanitare.
- Pereții în camere sunt tencuiți.
- Pardoselile în camere sunt din beton și mozaic.
- Tâmplăria interioară este din PVC și geam termopan
- Corpuri de încălzire – sobe pe lemne și gaze.

DOTĂRI ȘI ECHIPAMENTE:

Spatiul special - clădire școală, este echipat cu instalațiile electrice, sanitare și alimentare cu gaze, fiind dezafectată. Utilitățile sunt asigurate prin cele existente în zonă:



- alimentarea cu energie electrică este racordată la rețeaua existentă;
- alimentarea cu apă este racordată la rețeaua existentă;
- alimentarea cu gaze este racordată la rețeaua existentă;
- Stare fizică și tehnică actuală: satisfăcătoare.

3.4. ISTORIC, INCLUNZÂND VÂNZĂRILE ANTERIOARE ȘI OFERTELE SAU CERERILE CURENTE

Proprietatea imobiliară tip teren intravilan, situată în oraș Băicoi, jud. Prahova, este deținuț în proprietate de către oraș Băicoi, fiind în domeniul privat al localității.

În zona oraș Băicoi, sunt oferte în creștere de vânzare de proprietăți imobiliare tip teren intravilan, iar cererile de astfel de proprietari sunt în stagnare.

Piața imobiliară a anului 2020, a manifestat prudență și maturizare, atât datorită celor care operează în mod semnificativ și care acționează de cele mai multe ori în cunoștință de cauză, în baza unor planuri de afaceri și informații de piață realiste, în termeni mult schimbați fata de avântul anilor 2007/2008.

Micii jucători pe piață, au operat în termenii pieței influențați de nevoile reale ale piețelor locale, funcție de noile randamente, fapt care s-a transmis și asupra fondului imobiliar nefructificat din perioada precedentă. Nu au existat modificări spectaculoase ale valorilor pe fondul imobiliar general existent, doar pe nișe, ale acestuia tendințele păstrându-se cu excepția perioadelor de sezonabilitate. Piața imobiliară rezidențială este caracterizată de faptul că localitățile mici și medii continuă să nu aibă o piață imobiliară activă și acest lucru se datorează în principal factorului demografic, scăderea populației datorate în special migrației forței de muncă spre zone active economic și îmbătrânirea celei rămase.

CAPITOLUL IV. ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE

4.1. Tipul proprietății; definirea pieței

Piața imobiliară se definește ca un grup de persoane sau firme care intră în contact în scopul de a efectua tranzacții imobiliare. Participanții la această piață schimbă drepturi de proprietate contra unor sume de bani.

O serie de caracteristici speciale deosebesc piețele imobiliare de piețele bunurilor sau serviciilor:

- a) fiecare proprietate imobiliară este unică iar amplasamentul său este fix;
- b) piețele imobiliare nu sunt piețe eficiente: numărul de vânzători și cumpărători care acționează este relativ mic, proprietățile imobiliare au valori ridicate care necesită o putere mare de cumpărare, ceea ce face ca aceste piețe să fie sensibile la stabilitatea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numărul de locuri de muncă precum și să fie influențate de tipul de finanțare oferit, volumul creditului care poate fi dobândit, mărimea avansului de plată, dobânzile, etc.;
- c) în general, proprietățile imobiliare nu se cumpără cu banii jos iar dacă nu există condiții favorabile de finanțare tranzacția este periclitată;
- d) spre deosebire de piețele eficiente, piața imobiliară nu se autoreglează ci este deseori influențată de reglementările guvernamentale și locale. Cererea și oferta de proprietăți imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic și rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere și oferta. Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori să existe supraofertă sau exces de cerere și nu echilibru;



e) cumpărătorii și vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informați iar actele de vânzare-cumpărare nu au loc în mod frecvent. De multe ori, informațiile despre preturi de tranzacționare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile. Proprietățile imobiliare sunt durabile și pot fi privite ca investiții. Sunt puțin lichide și de obicei procesul de vânzare este lung.

Datorită tuturor acestor factori comportamentul piețelor imobiliare este dificil de previzionat. Sunt importante motivațiile, interacțiunea participanților pe piață și măsura în care aceștia sunt afectați de factori endogeni și exogeni proprietății.

În funcție de nevoile, dorințele, motivațiile, localizarea, tipul și vârsta participanților la piață pe de o parte și tipul, amplasarea, design și restricții privind proprietățile, pe de altă parte, s-au creat tipuri diferite de piețe imobiliare (rezidențiale, comerciale, industriale, agricole, speciale). Acestea, la rândul lor, pot fi împărțite în piețe mai mici, specializate, numite subpiețe, acesta fiind un proces de segmentarea a pieței și dezagregare a proprietății.

Această proprietate imobiliară se încadrează în subpiața spațiilor comerciale/birouri.

Piața acestor spații este o *pieță urbană cu caracter local* pe care activează atât agenți economici din județ cât și agenți economici din țară. Din punct de vedere economic, piața imobiliară a proprietăților comerciale ca și a celorlalte tipuri de proprietăți imobiliare, este puternic influențată de starea economică generală a zonei de amplasare și a vecinătăților, dar în special de starea economică generală a localității; din acest punct de vedere menționăm că atât zona delimitată pentru piața specifică, cât și întregul municipiu se află în stagnare.

Piața specifică este deci piața terenurilor intravilane și spațiilor de tip

Rezidențial/comercial este o piață segmentată, atât urbană cât și rurală cu caracter local, cu activitate modestă ca număr al tranzacțiilor.

Scurtă analiză a pieței imobiliare

Criza economică și nivelul exagerat al ofertelor existente, cu menținerea inflexibilă a acestora, determină o activitate slabă a pieței, un număr redus de tranzacții.

Orașul Băicoi este format din 6 localități: Băicoi (reședința), Dâmbu, Liliești, Schela, Tufeni și Țintea.

La data prezentei evaluări piața imobiliară a terenurilor intravilane și spațiilor tip comercial/industrial are câteva elemente definitorii:

- majoritatea terenurilor intravilane și locuințelor unifamiliale sunt deținute de către operatori privați;
- piața imobiliară a spațiilor tip comercial/industrial este dominată de închirieri; tendința generală a proprietarilor este de păstrare a spațiilor pentru utilizare proprie sau închiriere;
- tranzacțiile sunt foarte rare.
- chiriile solicitate de către proprietari sunt cele maxime acceptate în zonele de amplasare indiferent de utilizarea efectivă pe care o dă chiriașul (comerț, prestări servicii, producție, etc.)
- s-au folosit oferte din Băicoi, pentru terenuri intravilane ca suprafață și destinație (pentru locuințe unifamiliale, conf. CMBU a proprietății construite, prezentată mai departe) și terenuri în zona orașului.
- Ofertele de chirii, în oraș Băicoi, pentru spații comerciale sunt între 3 și 10 EUR/mp, în funcție de suprafața, amplasament, caracteristicile constructive și dotări.
- Pentru terenuri în zona centrală, mediană și periferică a localității ofertele sunt în jur de 10 - 36 EUR/mp

4.2.Oferta competitivă

Pe piața imobiliară, oferta reprezintă cantitatea dintr-un tip de proprietate care este disponibilă pentru vânzare sau înredevință la diferite prețuri, pe o piață dată, într-o anumită



perioadă de timp. Existența ofertei pentru o anumită proprietate la un anumit moment, anumit preț și un anumit loc indică gradul de raritate a acestui tip de proprietate. În ceea ce privește oferta competitivă pentru proprietatea imobiliară subiect, aceasta este moderată. Multe dintre aceste spații comerciale au fost edificate (sau edificarea lor a început) înainte de izbucnirea crizei economice care a condus ulterior la scăderea semnificativă atât a valorilor acestor proprietăți, cât și a cererii manifestate pentru acestea. Începând cu anul 2009, din cauza condițiilor tot mai restrictive de pe piață, numărul și valoarea tranzacțiilor au cunoscut o scădere semnificativă. Deși zona limitrofa a centrului municipiului continuă să fie percepută ca o piață atractivă, finanțatorii sunt mai precauți în privința proiectelor imobiliare dezvoltate. În cazul analizat prețurile practicate pe piața imobiliară specifică pentru terenuri din zona, cu caracteristici asemănătoare, sunt la un nivel mediu de **10-36 EUR/mp**. Variația principală a prețurilor este antrenată de localizarea proprietăților, deschidere, utilități etc. În anexele raportului de evaluare sunt prezentate extrase din analiza de piață.

4.3. Cererea solvabilă

Cererea reprezintă cantitatea dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifestă dorința pentru cumpărare sau înredevențare, la diferite prețuri, pe o anumită piață, într-un anumit interval de timp. Pentru că pe o piață imobiliară oferta se ajustează încet la nivelul și tipul cererii, valoarea proprietăților tinde să varieze direct cu schimbările de cerere, fiind astfel influențată de cererea curentă. În general, nivelul cererii solvabile a scăzut în ultima perioadă, scăderea fiind cauzată de criza economică, diminuarea interesului investițional și scăderea nivelului creditării.

Deoarece achiziționarea unei proprietăți de acest tip presupune disponibilitatea unei sume de bani relativ mare, cererea pentru proprietăți similare este scăzută. În ceea ce privește înredevențarea acestui tip de proprietate, cererea este relativ moderată și vine din partea firmelor cu venituri medii-ridicate.

4.4. Echilibru

Ținând cont de informațiile existente pe piață, se poate afirma că la acest moment piața este una a cumpărătorului, oferta fiind superioară cererii. La nivelul localității, la momentul actual numărul tranzacțiilor care au drept obiect proprietăți imobiliare de acest tip este mic. Astfel, ținând cont de condițiile existente pe piață la momentul actual, putem afirma că prețurile și chiriile pentru acest tip de proprietate se vor menține într-o ușoară scădere.

CAPITOLUL V. CEA MAI BUNĂ UTILIZARE

5.1. CEA MAI BUNĂ UTILIZARE A TERENULUI CONSIDERAT LIBER ȘI A TERENULUI CONSTRUIT

Comportamentul pieței imobiliare presupune cunoașterea relațiilor dintre comportamentul economic și evaluare, iar înțelegerea lui se face prin conceptul fundamentat de piața imobiliară – “cea mai bună utilizare”, care reprezintă alternativa de utilizare a proprietăților imobiliare.

Când scopul unei evaluări este estimarea valorii de piață, analiza celei mai bune utilizări identifică cea mai profitabilă utilizare competitivă în care va fi pusă proprietatea.

Cea mai bună utilizare este definită în SEV 2025 – Glosar, astfel:

„Utilizarea probabilă în mod rezonabil și justificată adecvat, a unui teren liber sau a unei



proprietăți construite, utilizare care trebuie să fie posibilă din punct de vedere fizic, permisă legal, fezabilă financiar și din care rezultă cea mai mare valoare a proprietății imobiliare”.

Analiza celei mai bune utilizări se face atât pe terenul liber cât și pentru proprietatea explice concluziile fiecărei utilizări.

Cea mai bună utilizare a unei proprietăți imobiliare trebuie să îndeplinească 4 criterii.

Ea trebuie să fie:

- ✓ permisibilă legal
- ✓ posibilă fizic
- ✓ fezabilă financiar
- ✓ maxim productivă.

A. Stabilirea celei mai bune utilizări în cazul terenului liber

Cea mai buna utilizare a terenului sau a amplasamentului ca fiind liber presupune ca o parcela de teren să fie liberă sau să poată fi eliberată prin demolarea oricărei construcții. Prin această ipoteză utilizările ce crează valoare pot fi identificate. Se vor selecta proprietățile comparabile și se va estima valoarea terenului.

B. Stabilirea celei mai bune utilizări în cazul terenului construit

Din analiza celei mai bune utilizări, considerând tipul zonei, construcțiile similare din zonă, utilizările alternative logice, cu ocazia inspecției și vizualizarea proprietăților din vecinătate, utilizarea probabilă în mod rezonabil este pentru spațiul special.

CAPITOLUL VI: EVALUAREA PROPRIETĂȚII

6.1. ABORDAREA PRIN PIAȚĂ EVALUAREA TERENULUI

Metoda comparațiilor de piață utilizează analiza comparativă: estimarea valorii de piață se face prin analizarea pieței pentru a găsi proprietăți similare și comparând aceste proprietăți cu cea care trebuie evaluată. Diferiți parametri ai valorii pot fi astfel obținuți, folosind tehnici comparative, cum ar fi **metoda comparației directe** ce oferă un model determinist pentru corecțiile ce trebuie făcute prețurilor de vânzare a proprietăților comparabile.

Premiza majoră a metodei este aceea că valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este în relație directă cu prețurile unor proprietăți competitive și comparabile. Analiza comparativă se bazează pe asemănările și diferențele între proprietăți și tranzacții, care influențează valoarea. Este o metodă globală care aplică informațiile culese urmărind raportul cerere-ofertă pe piața imobiliară, reflectate în mass-media sau alte surse de informare.

Metoda dă, de regulă, indicații foarte bune, referitoare la valoarea de piață în evaluarea proprietăților imobiliare ce nu sunt cumpărate pentru caracteristicile lor de a produce venituri (locuință pentru proprietar).

Metoda comparației directe este aplicabilă la toate tipurile de proprietăți imobiliare când există suficiente tranzacții recente, cu date sigure care să indice caracteristicile valorii sau tendințele de pe piață.

Limitele aplicabilității metodei comparației directe sunt generate de schimbări ale mediului economic și legislativ. Schimbările mediului economic sau ale legislației ce influențează numărul de vânzări recente comparabile pot fi: condițiile și costul finanțării, inflația, schimbarea legii impozitului pe profit, a reglementărilor de urbanism, restricții administrative de construire sau dezvoltare a infrastructurii.

Metoda comparațiilor directe constituie o parte esențială a procesului de evaluare, chiar când



aplicabilitatea ei este limitată. De multe ori datele necesare în aplicare altor metode (rata de capitalizare, uzura funcțională) se obțin printr-o tehnică de analiză comparativă. Sursele de informații sunt, în general, cele legate de publicitatea imobiliară, publicațiile periodice cu subiect imobiliar și discuțiile cu părțile în tranzacție. Informațiile din surse terțe trebuie analizate cu atenție pentru că ar putea fi în favoarea unei anumite părți implicate în tranzacțiile imobiliare și nu întotdeauna au obiectivitatea necesară.

Datele de piață, odată adunate și analizate, pot fi ordonate în mai multe moduri, din care cea mai obișnuită este aranjarea într-o grilă de date. Fiecare diferență importantă între proprietatea analizată și proprietăți comparabile ce ar putea influența valoarea este un element de comparație ce are repartizat un rând pe grilă unde se corectează prețurile totale sau unitare ale proprietăților comparabile că să reflecte aceste diferențe.

Elementele de comparație de bază, care trebuie luate în considerare în analiză prin comparație directă, în funcție de natura proprietății evaluate, se împart în două categorii:

- *Condiții ale realizării tranzacției:* drepturile de proprietate transmise; condițiile de finanțare, adică echivalentul de numerar; condițiile de vânzare, adică motivația; cheltuielile necesare imediat după cumpărare, adică condițiile pieței, de loc și timp.
- *Caracteristici ale proprietății:* localizarea; caracteristicile fizice, precum dimensiunea, solul, accesul, calitatea construcției, starea acesteia; caracteristicile economice, cum sunt rata cheltuielilor, clauzele de închiriere, managementul, structura chirieșilor; utilizarea, adică zonarea, drepturile de acces la apă și riverane, mediul înconjurător, legislația în domeniul construcțiilor, zonele inundabile; componentele neimobiliare ale valorii, cum sunt fondul comercial, bunurile mobile, francizele, mărcile comerciale.

Etapale parcurse în aplicarea metodei comparațiilor directe sunt:

- cercetarea pieței pentru obținerea informațiilor despre tranzacții de proprietăți imobiliare comparabile;
- verificarea veridicității datelor;
- alegerea criteriilor de comparație și elaborarea unei analize comparative pe fiecare criteriu;
- utilizarea elementelor de comparație pentru ajustarea adecvată a prețului de vânzare a fiecărei proprietăți comparabile (ajustări);
- analiza rezultatelor și stabilirea unei valori.

Fiecare preț de vânzare ar trebui exprimat funcție de niște criterii de comparație adecvate, adică niște componente ale proprietății imobiliare definite în scopul comparației. Alegerea lor depinde de scopul evaluării și de natura proprietății.

Aplicarea mai multor criterii de comparație pot duce la rezultate diferite și evaluatorul trebuie să analizeze și să explice diferențele. Acest lucru îl va ajuta să aleagă cele mai adecvate criterii de comparație pentru situația dată. Este util, dacă sunt suficiente date, să se facă analize statistice, pe baza criteriilor pentru a obține date cu un grad mai ridicat de obiectivitate.

Elementele de comparație sunt caracteristici ale proprietăților și tranzacțiilor imobiliare care au consecință variații ale prețurilor plătite pe piața imobiliară.

Elementele de comparație de bază sunt:

- **Drepturile de proprietate transmise** – ajustările se fac pentru a reflecta diferențele între proprietățile închiriate cu chiria pieței și cele închiriate cu o chirie sub sau peste chiria pieței.
- **Condițiile de finanțare** – ajustările sunt făcute pentru situații în care cumpărătorul obține din partea vânzătorului o finanțare și trebuie folosite calcule de echivalență cash;



- **Condiții de vânzare** – ajustările pentru condițiile speciale reflectă motivația cumpărătorului și a vânzătorului;
- **Condițiile pieței** – ajustările se referă la modificările pieței ce au apărut între momentele diferite în timp la care s-au realizat tranzacțiile;
- **Localizarea** – ajustările se fac atunci când caracteristicile de amplasare ale proprietăților comparabile diferă față de cele ale proprietății evaluate;
- **Caracteristicile fizice** – ajustările se referă la diferențe în dimensiunile clădirii, calitatea construcțiilor, stilul arhitectural, materialele de construcție, vârsta, condiția, utilitatea funcțională, dimensiunile terenului, atractivitatea, condițiile de mediu;
- **Caracteristicile economice** – ajustările se referă la atribute ale proprietății imobiliare care afectează profitul net: cheltuieli de exploatare, calitatea managementului, structura chirieșilor, nivelul chiriilor, condițiile de închiriere, data expirării contractului de închiriere, opțiunile de reînnoire și clauzele de închiriere;
- **Utilizarea** – evaluatorul trebuie să evidențieze orice diferență între utilizarea existentă sau cea mai bună utilizare a unei proprietăți imobiliare comparabile și utilizarea proprietății evaluate;

Tehnicile de identificare și cuantificare a condițiilor se clasifică în două categorii:

- **Cantitative:** analiza pe perechi de date, analiza statistică, analiza grafică, analiza evoluției, analiza costurilor, analiza datelor secundare;
- **Calitative:** analiza comparațiilor relative, analiza clasamentului, interviuri personale.

Ținând cont de tipul proprietății imobiliare evaluate, la aplicarea metodei comparațiilor directe asupra proprietății subiect, am utilizat tehnicile de identificare cantitative, respectiv analiza pe perechi de date.

Analiza pe perechi de date este un proces în care două sau mai multe tranzacții sunt comparate pentru a obține o indicație privind mărimea corecției ce se referă la o singură caracteristică.

Analiza comparativă este termenul general folosit pentru a identifica procesul ce utilizează fie analiza pe perechi de date sau analiza comparațiilor relative. Procesul analitic are patru etape:

- Identificarea elementelor de comparație ce afectează valoarea tipului de proprietate evaluată;
- Compararea atributelor fiecărei proprietăți comparabile cu cele ale proprietății evaluate și aprecierea diferențelor pentru fiecare element de comparație (cantitativ și calitativ);
- Obținerea ajustării nete pentru fiecare tranzacție comparabilă și aplicarea ei asupra prețului (sau chiriei);
- Efectuarea unei comparații globale a proprietăților comparabile corectate sau clasificate și extragerea unei singure valori din gama de valori rezultată.

Ajustările obținute prin tehnici cantitative se aplică tranzacțiilor comparabile, fie ca procentaj, fie ca valoare absolută.

- **Ajustarea procentuală** este utilizată pentru a reflecta modificările în condițiile pieței și diferențele de localizare. Ajustarea se face asupra prețului tranzacției comparabile pentru a ajunge la estimarea valorii proprietății evaluate, deoarece doar acesta este cunoscut.
- **Ajustarea absolută** se calculează în unități monetare ce se adună sau se scade la prețul tranzacțiilor comparabile.

Având în vedere că proprietățile comparabile utilizate sunt oferte de vânzare și nu tranzacții, pentru a ajunge la un preț de vânzare s-a discutat telefonic cu fiecare dintre ofertanți și s-a negociat fiecare proprietate comparabilă.



În cazul proprietății imobiliare subiect, analiza s-a făcut pe baza datelor și informațiilor rezultate din identificarea a 4 (patru) oferte relativ recente a unor proprietăți imobiliare ale căror caracteristici principale sunt următoarele:

1.Evaluarea terenului intravilan cu suprafața de 1233 mp., categoria de folosință curți construcții

GRILA DATE DE PIAȚĂ TEREN INTRAVILAN – COMPARABILE

Nr. Crt.	Proprietatea subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	Comparabila D
		https://www.imobiliare.ro	https://www.storia.ro > Terenuri de vânzare > Prahova	https://www.romim.ro > ... > Baicoi > De vânzare	https://www.imobiliare.ro
0	1	2	3	4	5
Preț ofertă €/mp		31	25	35	25
Suprafața mp.	1233	962	1700	1.000	1.130
Adresa	Băicoi, str. Republicii, nr. 317 Zona centrală	Băicoi, str. Cloșca mediană	Băicoi, str. Tufenilor Zona periferică	Băicoi, str. Alexandru Ioan Cuza Zona periferică	Băicoi, Liliеști Zona mediană
Forma /Deschidere la stradă	Neregulată/46,92	Regulată/16,25 m	Neregulată/ 16 m	Regulată/20 m	Regulată/ 30 m
Amenajări exterioare	Drum asfaltat	Drum asfaltat	Drum asfaltat	Drum asfaltat	Drum asfaltat
Acces la utilități	Apă,en. electrică, gaze, canalizare la limită	Apă,en. electrică, gaze, canalizare la limită	Apă,en. electrică, gaze, canalizare la limită	Apă,en. electrică, gaze, canalizare la limită	Apă,en. electrică, gaze, canalizare la limită
Destinația actuală	Intravilan curți - construcții	Intravilan arabil	Intravilan arabil	Intravilan arabil	Intravilan arabil

În cazul de față comparabila D a necesitat numărul cel mai mic număr de ajustări brute și reprezintă valoarea de piață de: 26 euro/mp x 1233 mp = 32.000 euro echivalent a 161.900 lei.

Ținând cont de tipul proprietății imobiliare evaluate, la aplicarea metodei comparațiilor directe asupra proprietății subiect, am utilizat tehnicile de identificare cantitative, respectiv analiza pe perechi de date. Proprietățile imobiliare comparabile diferă de proprietatea subiect, în ceea ce privește localizarea, suprafața, forma în plan / deschidere, utilizarea.

Explicarea ajustărilor:

Drepturi de proprietate transmise: sunt similare, nu sunt necesare ajustări;

Retricții legale: sunt similare, nu sunt necesare ajustări;

Conditii de finanțare: sunt similare, nu sunt necesare ajustări;

Conditii de vânzare : sunt similare, nu sunt necesare ajustări;

Conditii de piață: sunt similare, sunt necesare ajustări;

Localizare: sunt necesare ajustări pozitive de 10% pentru comparabila A,B,C și D;



Suprafața: s-au aplicat ajustări pentru diferențele de suprafață raport al dimensiunilor și planeitate.

- se apreciază o ajustare de 0,5% pentru fiecare 100 mp diferență în plus sau în minus;
- comparabila A se ajustează astfel: $(1233 - 962)/100 \times 0,5\% = +2\%$
- comparabila B se ajustează astfel: $(1233 - 1700)/100 \times 0,5\% = -3\%$
- comparabila C se ajustează astfel: $(1233 - 1000)/100 \times 0,5\% = +2\%$

Destinația(utilizarea terenului): sunt similare, nu sunt necesare ajustări;

Amenajări exterioare(străzi, trotuare): sunt similare, nu sunt necesare ajustări;

Topografie/relief: sunt similare, nu sunt necesare ajustări;

Utilități disponibile: sunt similare, nu sunt necesare ajustări;;

Deschidere: se apreciază o ajustare de 0,3% pentru fiecare ml diferență în plus sau în minus;

- comparabila A se ajustează astfel: $(46,92 - 16,25)/ \times 0,3\% = +9\%$
- comparabila B se ajustează astfel: $(46,92 - 16) \times 0,3\% = +9\%$
- comparabila C se ajustează astfel: $(46,92 - 20) \times 0,3\% = +8\%$
- comparabila D se ajustează astfel: $(46,92 - 30) \times 0,3\% = +4\%$

Utilizare: sunt necesare ajustări negative de 10% pentru comparabila A, B și C;

Anexa cu valoarea obținută prin comparația directă pentru teren

6.2 ABORDAREA PRIN PIAȚĂ

Abordarea prin piață asigură o estimare asupra valorii prin compararea activului subiect cu active identice sau similare, al căror preț se cunoaște.

Abordarea prin comparația directă este procesul de estimare a valorii de piață prin analiza pieței în urma căreia proprietăți similare identificate sunt comparate cu proprietatea supusă evaluării.

În abordarea prin comparație directă, valoarea de piață este estimată prin compararea proprietății subiect cu proprietăți cu caracteristici similare care au fost recent vândute, sunt propuse pentru vânzare sau sunt contractate.

Atunci când există informații disponibile, abordarea prin comparația directă este cea mai directă și sistematică abordare pentru estimarea valorii de piață.

Proprietatea imobiliară clădire școală, evaluată, evaluatorul a avut informații suficiente despre oferte/ tranzacții.

6.3 ABORDAREA PRIN VENIT

În cadrul acestei abordări se cuantifică valoarea prezentă (actualizată) a beneficiilor viitoare anticipate aduse proprietarului, obținute prin exploatarea spațiilor.

Esența acestei metode derivă din teoria utilității, care conferă anumită valoare unui bun (sau proprietăți) cumparat(e) numai în măsură în care cumpărătorul (investitorul) realizează o satisfacție din achiziția respectivă. În cazul proprietății, aceasta satisfacție se reflectă prin câștigurile viitoare realizabile din înredevențarea proprietății. Abordarea se poate face fie prin capitalizarea veniturilor din exploatare anuale cu o rata de capitalizare, fie prin actualizarea fluxurilor financiare obținabile într-o perioadă de timp viitoare.

S-a utilizat metoda bazată pe capitalizarea veniturilor. Aceasta presupune ca un imobil, în funcție de caracteristicile sale constructive și de localizare, constituie un potențial venit pe termen îndelungat prin înredevențare. Cu alte cuvinte spațiile au valoare de randament.

Elementele necesare calculului valorii imobilului sunt:

venitul net din exploatare (VNE), este venitul rezultat din deducerea cheltuielilor de



exploatare din venitul brut efectiv;

- venitul brut efectiv, este venitul obținut din înredevențarea imobilelor amendat cu gradul de ocupare;

- cheltuielile de exploatare sunt cheltuielile ce cad în sarcina proprietarului/investitorului. Acestea se împart în cheltuieli fixe (impozit, cheltuieli cu asigurarea) și variabile (utilități, salarii, reparații și întreținere) dacă prin contract nu se prevede a fi recuperate de la chiriași

- rata de capitalizare ce reprezintă relația dintre câștig și valoare, relație acceptată pe piață și rezultată dintr-o analiză a vânzărilor, respectiv a chiriilor pentru proprietăți comparabile

Relația de calcul este: $V = VNE/C$

Proprietatea imobiliară clădire școală, evaluată, evaluatorul a avut informații suficiente despre oferte/ tranzacții.

6.4 ABORDAREA PRIN COST

Abordarea prin cost oferă o indicație asupra valorii prin utilizarea principiului economic conform căruia un cumpărător nu va plăti mai mult pentru un activ, decât costul necesar obținerii unui activ cu aceeași utilitate, fie prin cumpărare, fie prin construire.

Abordarea este credibilă, în special, când valoarea amplasamentului este bine susținută, iar construcțiile sunt noi sau cu o depreciere minoră, și de aceea, reprezintă cel mai probabil utilizarea cea mai bună a terenului sau amplasamentului considerat liber. Abordarea prin cost poate fi aplicată și pentru proprietățile mai vechi, atunci când sunt disponibile date adecvate pentru măsurarea deprecierei cumulate.

Abordarea prin cost este utilizată pentru estimarea valorii de piață a construcțiilor aflate în stadiu de proiect, proprietăților cu destinație specială și a proprietăților care nu se tranzacționează frecvent pe piață.

Evaluarea construcțiilor

Esența acestei metode constă în estimarea valorii de nou a locuinței unifamiliale din care se deduce deprecierea cumulată.

Stabilirea valorii clădire spațială – școală, urmărește stabilirea *costului de înlocuire* sau a *costului de reconstrucție*.

- Costul de reconstrucție este costul estimat pentru a construi, la prețurile curente de la data evaluării, o copie, o replică exactă a clădirii evaluate, folosind aceleași materiale, normative de construcție, arhitectura, planuri, calitate, manopera și înglobând toate deficiențele, supradimensionările și deprecierea clădirii evaluate.
- Costul de înlocuire este costul estimat pentru a construi, la prețurile curente de la data evaluării a unei clădiri cu utilitate echivalentă cu cea a clădirii evaluate, folosind materiale moderne, normative, arhitectura și planuri actualizate.

Se cunosc trei metode de estimare a costului:

- metoda comparațiilor unitare;
- metoda costurilor segregate;
- metoda devizelor.

Estimarea deprecierei cumulate - deprecierea este o pierdere de valoare a proprietății imobiliare față de costul de reconstrucție sau de înlocuire a construcțiilor ce poate apare din cauze fizice, funcționale sau externe.

Metodele de estimare a deprecierei sunt:

- metoda duratei de viață economică;
- metoda modificată a duratei de viață economică;
- metoda segregării;
- metoda comparației



ESTIMAREA COSTULUI DE ÎNLOCUIRE A CLĂDIRII.

În evaluarea proprietății imobiliare subiect am folosit costul de înlocuire. Pentru estimarea costului de înlocuire am folosit în prima etapă metoda comparațiilor unitare, care estimează costul de înlocuire, sub formă de cost unitar, pe unitatea de suprafață sau de volum. Metoda folosește costuri cunoscute ale unor structuri similare, costuri ajustate pentru condiții ale pieței sau eventuale diferențe fizice.

Pentru estimarea costurilor unitare am folosit Fișa nr. clădiri rezidențiale, clădiri industriale, comerciale și agricole, construcții speciale din catalogul Iroval București, tipărit în anul 2010. Prețurile unitare includ cheltuielile indirecte și TVA.

Pentru determinarea valorii construcției a fost folosit îndrumarul „Costuri de reconstrucție - Costuri de înlocuire” pentru clădiri rezidențiale, clădiri industriale, comerciale și agricole, construcții speciale”, îndrumar redactat de Ing. Corneliu Șchiopu și tipărit la ediția Iroval București, în anul 2010 și indicii de actualizare 2024 - 2025”

Clădire Școală: Spațiul tip special cu regim de înălțime P.

ADRESA: Oraș Băicoi, str. Republicii, jud. Prahova.

DATE DEREFERINȚĂ:

- suprafață construită (mp) $A_c = 405$ mp
- suprafață desfășurată (mp) $A_d = 405$ mp
- vârsta efectivă = 118 ani

Curs valutar conform BNR la data evaluării : **1 EURO = 5.0611 LEI**

Calcule:

Costul de înlocuire brut = **2.531.600 LEI** Costul de înlocuire brut = **500.208 EURO**

ESTIMAREA MĂRIMII DEPRECIERII CUMULATE A STRUCTURII.

Aceasta este divizată în 3 categorii: deprecierea fizică, deprecierea funcțională și deprecierea externă. Deprecierea este diferența dintre costul de reconstruire sau de înlocuire a construcției la data efectivă a evaluării și valoarea de contribuție a construcției la aceeași dată. Deteriorarea fizică este uzura generată de folosirea regulată și de impactul agenților atmosferici.

Deprecierea funcțională este o deficiență a construcției, materialelor sau proiectului care diminuează funcțiunea, utilitatea și valoarea construcției.

Deprecierea externă este afectarea temporară sau permanentă a utilității sau vandabilității unei construcții sau proprietăți din cauza unor influențe negative exterioare proprietății (condiții de piață nefavorabile).

Conform ANEXEI, valoarea obținută prin metoda costului de înlocuire pentru **Clădire școală, cu suprafața construită de 405 mp și suprafața desfășurată de 405 mp - regim de înălțime P** este:

Cost de înlocuire brut (CIB) = 500.208 € reprezentând 1.235 €/mp

Deprecierea totală (D) = CIB x Vârsta efectivă / Durata de viață economică = 500.205 € x 95% = 475.198 €

Cost de înlocuire net (CIN) = CIB - D = 500.208 € - 475.198 € = 25.010 €

Valoarea estimată fără TVA pentru clădirea evaluată - clădire fosta școală = 25.010 € la cursul din 20.08.2025 de 5.0611 lei, corespunde cu val. = 126.578 lei

Valoarea de piață determinată în abordarea prin costuri este egală cu suma valorilor evaluate pentru teren și construcție:



VALOAREA PROPRIETĂȚII = CIN + Valoarea teren = 25.010 € + 32.000 € = 57.010 EURO = 288.400 LEI

Pentru determinarea valorii construcției a fost folosit indrumarul „Costuri de reconstrucție - Costuri de înlocuire” pentru clădiri rezidențiale, clădiri industriale, comerciale și agricole, construcții speciale”, indrumar redactat de Ing. Corneliu Șchiopu și tipărit la ediția Iroval București, în anul 2010 și indici de actualizare 2024 – 2025.

CAPITOLUL VII. ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

7.1. ANALIZA REZULTATELOR

În urma aplicării metodelor de evaluare prezentate în acest raport au fost obținute următoarele valori rotunjite:

Specificație	Abordarea prin cost	Abordarea prin venit	Abordarea prin piață	Valoarea recomandată
Estimare valoare euro	57.010	-	-	57.010
Estimare valoare lei	288.400	-	-	288.400

7.2. CONCLUZIA EVALUATORULUI

Concluzia evaluatorului pentru estimare valori de piață clădire specială este valoarea obținută prin abordare prin piață pentru teren și abordarea prin cost pentru clădire:

288.400 LEI echivalent 57.010 EURO

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii, precum și considerente privind valoarea sunt:

Valorile au fost exprimate și sunt valabile exclusiv în condițiile și prevederile prezentului raport;

Prețul de tranzacționare se va putea situa atât deasupra, cât și sub valoarea opinată ținând seama de particularitățile valabile la data tranzacției (motivația vânzătorului, motivația cumpărătorului, caracteristicile pieței imobiliare, condiții concrete ale tranzacției etc.)

Valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu și de costurile implicate de conformarea la cerințele legale;

Piese desenate anexate și suprafețele luate în considerare pe parcursul raportului sunt valabile doar în scop informativ și pentru atingerea scopului evaluării, neputând fi utilizate în alt scop. Nu ne asumăm nicio răspundere pentru situația în care, în urma efectuării eventualelor măsurători topometrice în vederea întabulării sau pentru orice alte scopuri, suprafețele rezultate diferă de cele luate în considerare în prezentul raport.

Valoarea se referă la valoarea integrală a dreptului de proprietate, diferențe nesemnificative ale rezultatelor unor măsurători ulterioare nu modifică valoarea proprietății;

Valoarea proprietății nu este influențată direct proporțional de evoluția cursului de schimb al monedei naționale în raport cu alte valute ;

Valoarea este o predicție;

Valoarea este subiectivă;

Evaluarea este o opinie asupra unei valori;

Valoarea nu conține T.V.A.



Raportul a fost pregătit pe baza standardelor, recomandărilor și metodologiei de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor din România).

Pitești,
25.08.2025

Întocmit,
Evaluator autorizat
ing. Cîrstian Stan



ANEXELE LA RAPORTUL DE EVALUARE

- Anexa cu valoarea obținută prin abordarea prin piață - teren;
- Anexa cu valoarea obținută prin abordare cost - clădire;
- Hotărârea nr. 99 din 22.09.2021 a Consiliului Local Băicoi;
- Extras de Carte Funciară nr. 23591 UAT Băicoi;
- Plan de amplasament și delimitare a imobilului cu nr. cadastral 23591;
- Relevu construcție C1, fără număr cadastral;
- Fotografii proprietate imobiliară evaluată;
- Anexa date de piață teren intravilan oraș Băicoi;



Anexa comparația vânzărilor - Oraș Băicoi, județul Prahova
str. Republicii, nr. 317

Elemente de comparație	Subiect	Comp A		Comp B		Comp C		Comp D	
		Ajustări		Ajustări		Ajustări		Ajustări	
		%	€	%	€	%	€	%	€
Pret			29900		42.500 €		35.000 €		27.500 €
Tip oferta/tranzacție			oferta		oferta		oferta		oferta
Ajustare		-10%	- 2.990 €	-10%	-4.250 €	-10%	-3.500 €	-10%	-2.750 €
Pret de vanzare	€		26.910 €		38.250 €		31.500 €		24.750 €
Pret de vanzare	€/mp		28 €		23 €		32 €		23 €
Drepturi de proprietate trans	depline		depline		depline		depline		depline
Ajustare		0%	0 €	0%	0 €	0%	0 €	0%	0 €
Pret ajustat			28 €		23 €		32 €		23 €
Restricții legale	nu sunt		nu sunt		nu sunt		nu sunt		nu sunt
Ajustare		0%	0 €	0%	0 €	0%	0 €	0%	0 €
Pret ajustat			28 €		23 €		32 €		23 €
Condiții de finanțare	numerar		numerar		numerar		numerar		numerar
Ajustare		0%	0 €	0%	0 €	0%	0 €	0%	0 €
Pret ajustat			28 €		23 €		32 €		23 €
Condiții de vanzare	nepartinitoare		nepartinitoare		nepartinitoare		nepartinitoare		nepartinitoare
Ajustare		0%	0 €	0%	0 €	0%	0 €	0%	0 €
Pret ajustat			28 €		23 €		32 €		23 €
Condiții de plată	curente		curente		curente		curente		curente
Ajustare		0%	0 €	0%	0 €	0%	0 €	0%	0 €
Pret ajustat			28 €		23 €		32 €		23 €
Localizare	centrală		mai slabă		mai slabă		mai slabă		mai slabă
Ajustare		10%	3 €	10%	2 €	10%	3 €	10%	2 €
Pret ajustat			31 €		25 €		35 €		25 €
Caracteristici fizice									
Suprafața (mp)	1.233		962		1700		1000		1081
Ajustare		2%	1 €	-3%	-1 €	2%	1 €	0%	0 €
Pret ajustat			32 €		24 €		36 €		25 €
Destinația terenului	intravilan		similar		similar		similar		similar
Ajustare		0%	0 €	0%	0 €	0%	0 €	0%	0 €
Pret ajustat			32 €		24 €		36 €		25 €
Drum acces	asfaltat		asfaltat		asfaltat		asfaltat		asfaltat
Ajustare		0%	0 €	0%	0 €	0%	0 €	0%	0 €
Pret ajustat			32 €		24 €		36 €		25 €
Topografie/relief	plan		similar		similar		similar		similar
Ajustare		0%	0 €	0%	0 €	0%	0 €	0%	0 €
Pret ajustat			32 €		24 €		36 €		25 €
Deschidere	46,92 ml		16,25		16 ml		20 ml		30 ml
Ajustare		9%	3 €	9%	2 €	8%	3 €	4%	1 €
Pret ajustat			35 €		26 €		39 €		26 €
Utilități disponibile	E,A,C,G		similar		similar		similar		similar
Ajustare		0%	0 €	0%	0 €	0%	0 €	0%	0 €
Pret ajustat			35 €		26 €		39 €		26 €
Utilizare	comercial		rezidențial		rezidențial		rezidențial		similar
Ajustare		-10%	-4 €	-10%	-3 €	-10%	-4 €	0%	0 €
Pret ajustat			31 €		23 €		35 €		26 €
Cheltuieli pt aducerea la for	nu		similar		similar		similar		similar
Ajustare		0%	0 €	0%	0 €	0%	0 €	0%	0 €
Pret ajustat			31 €		23 €		35 €		26 €



Ajustare totala neta euro	€	-4 €	3 €	-4 €	3 €
Ajustare totala neta %	%	-10,00%	-13,00%	-10,00%	14,00%
Ajustare totala bruta euro	€	10 €	8 €	10 €	3 €
Ajustare totala bruta %	%	31,00%	32,00%	30,00%	14,00%
Număr ajustări		4	4	4	2
Valore teren/mp estimata	26 € / mp				
Valoare plata teren		32.000 €	161.900 lei	euro =	5,0611

Întocmit: ing. Cîrstian Stan

[Signature]



ANEXA

CLĂDIRE 1 - ȘCOALĂ

TABEL CENTRALIZATOR PENTRU CALCULAREA COSTURILOR DE RECONSTRUCȚIE SAU DE ÎNLOCUIRE

ADRESA: ORAȘ BĂICOI, STR. REPUBLICII, NR. 317, JUDEȚUL PRAHOVA

Sc = 405 mp

Sd = 405 mp

Nr. cr.	Tip fundație (simbol)	Suprafața construită (mp)	Cost / mp tip fundație	Total cost catalog	Corecție distanță	Corecție manoperă	Indice 2024 - 2025	Cost total corectat
1	FCBS	405,00	84,00	34.020,00	1,000	1,0000	F 1,52	G=C*D*E*F 51696
TOTAL INFRASTRUCTURĂ								
Nr. cr.	Tip structura parter (simbol)	Suprafața construită (mp)	Cost / mp tip structură	Total cost catalog	Corecție distanță	Corecție manoperă	Indice 2024 - 2025	Cost total corectat
1	8ZIDCAR30PFS	405	165,30	66946,5	1,000	1,0000	F 2,99	G=C*D*E*F 200297,2334
TOTAL PARTER								
TOTAL STRUCTURĂ								
TOTAL MP								
TOTAL COST INFRASTRUCTURĂ ȘI STRUCTURĂ								
TOTAL PREȚ / MP								
Sd = 405 mp								
200297								
200297								
251993								
622								

FINISAJ INTERIOR ȘI EXTERIOR

Nr. cr.	Finisaj interior	Suprafața construită (mp)	Cost / mp finisaj	Total cost catalog	Corecție distanță	Corecție manoperă	Indice 2024 - 2025	Cost total corectat
1	FOBFS	405	214,5	86872,5	1,000	1,0000	F 2,7953	G=C*D*E*F 242835
TOTAL FINISAJ INTERIOR								
Nr. cr.	Finisaj exterior	Suprafața construită (mp)	Cost / mp finisaj	Total cost catalog	Corecție distanță	Corecție manoperă	Indice 2024 - 2025	Cost total corectat
1	FSTROP	303,75	51	15491,25	1,000	1,0000	F 2,8632	G=C*D*E*F 44355
TOTAL FINISAJ EXTERIOR								
Nr. cr.	Instalații electrice	Suprafața construită (mp)	Cost / mp instalații	Total cost catalog	Corecție distanță	Corecție manoperă	Indice 2024 - 2025	Cost total corectat
1	ELINGR	406	19,2	7.795,20	1,000	1,0000	F 3,91	G=C*D*E*F 30480
TOTAL INSTALAȚII ELECTRICE								
Nr. cr.	Instalații de încălzire	Suprafața construită (mp)	Cost / mp instalații	Total cost catalog	Corecție distanță	Corecție manoperă	Indice 2024 - 2025	Cost total corectat
1	INCELF	405	40,3	16.321,50	1,000	1,0000	F 2,12	G=C*D*E*F 30480
TOTAL INSTALAȚII ÎNCĂLZIRE								
Nr. cr.	Obiecte sanitare (poziție)	Simbol ansamblu	Cost pe ansamblu	Total cost catalog	Corecție manoperă	Corecție distanță	Indice 2024 - 2025	Cost total corectat
1	LAVWC	A	B	C=AxB	D	E	F	G=C*D*E*F
1		4,00	332,9	1.331,60	1,000	1,0000	F 3,49	G=C*D*E*F

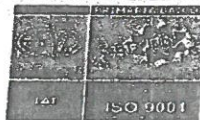
TOTAL INSTALATII SANITARE		Suprafata construita (mp)	Cost / mp invelitoare	Total cost catalog	Corectie distanta	Corectie manopera	Indice 2024 - 2025	Cost total corectat
Nr. cr.	Invelitoare	A	B	C=AxB	D	E	F	G=C*D*E*F
1	INVTZ	486	52,90	25.709,40	1,000	1,0000	2,47	63512
TOTAL INVELITOARE								
TOTAL MP		Sd = 405 mp						63512
TOTAL FINISAJ, INSTALATII ELECTRICE, INSTALATII INCALZIRE, INVELITOARE								
TOTAL PRET / MP								
TOTAL CONSTRUCTII SI INSTALATII FUNCTIONALE CU TVA 21%								381182
PRET FINAL EURO / MP CU TVA								941
TOTAL CONSTRUCTII SI INSTALATII FUNCTIONALE FARA TVA								633175
PRET FINAL EURO / MP FARA TVA								1563
								500.208
								1235

Intocmit
Evaluator autorizat
ing. Cirstian Stan





ROMANIA
JUDEȚUL PRAHOVA
CONSILIUL LOCAL AL ORAȘULUI BĂICOI
STR.UNIRII,NR.21 TELEFON:0244.260830 FAX: 0244.260987
WEB: WWW.PRIMARIABAICOI.RO



HOTĂRÂRE

privind solicitarea adresata Ministerului Educației si Cercetării, pentru emiterea Avizului conform în vederea schimbării destinației imobilului clădire și teren aferent – fostă anexă Școală Gimnazială Liliеști din strada Republicii nr. 317 și desființarea acesteia

Văzând proiectul de hotarare nr. 27105/15.09.2021 și referatul de aprobare nr. 27106/15.09.2021 ale Primarului Orașului Băicoi, raportul de specialitate nr. 27107/15.09.2021 al Serviciului urbanism, amenajarea teritoriului, patrimoniul public, protecția mediului, avizul Secretarului General al Orașului Băicoi nr. 27108/15.09.2021, raportul de avizare al comisiei de specialitate al Consiliului Local al Orașului Băicoi nr. 27921/22.09.2021, nr. 27943/22.09.2021;

În conformitate cu prevederile :

OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare – art. 361 alin. (2);

Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare art. 7 alin. (17);

Legea nr. 1/2011 a educației naționale, cu modificările și completările ulterioare – art. 112, alin.(6);

În temeiul art.129 alin. (2) lit. c), art. 139 alin. (3) lit. g) din OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ;

Consiliul Local al Orașului Băicoi, Județul Prahova, adoptă prezenta hotărâre :

ART. 1 – Se solicită Ministerului Educației și Cercetării, emiterea Avizului conform în vederea schimbării destinației imobilului clădire – fostă anexă Școală Gimnazială Liliеști situată în Oraș Băicoi, strada Republicii nr. 317 și schimbarea destinație teren în suprafață de 1233 mp din spații de învățământ, în vederea amenajării unui parc public.



CARTE FUNCİARĂ NR. 23591
COPIE

Carte Funciară Nr. 23591 Baicoi

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Prahova, UAT Baicoi, Loc. Baicoi, Str REPUBLICII, Nr. 317

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	23591	Din acte: 1.221 Masurata: 1.233	

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	23591-C1	Jud. Prahova, UAT Baicoi, Loc. Baicoi, Str REPUBLICII, Nr. 317	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:405 mp;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
14821 / 14/09/2011		
Act Normativ nr. 1359, din 26/01/2001 emis de GUVERNUL ROMÂNIEI (act administrativ nr. 19/24-08-1999 emis de ORASUL BAICOI CONSILIUL LOCAL; act administrativ nr. 10/24-05-2011 emis de ORASUL BAICOI CONSILIUL LOCAL; act administrativ nr. 58/27-07-2011 emis de ORASUL BAICOI CONSILIUL LOCAL;);		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE dobândit prin Lege, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) ORAȘ BAICOI , domeniul public	A1, A1.1 / B.2
31968 / 12/08/2021		
Act Administrativ nr. 42, din 22/05/2012 emis de ORAȘ BAICOI;		
B2	se noteaza trecerea imobilului din domeniul privat in domeniul public al orasului Baicoi	A1, A1.1

C. Partea III. SARCINI .

Înscrieri privind desmembrăminte dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

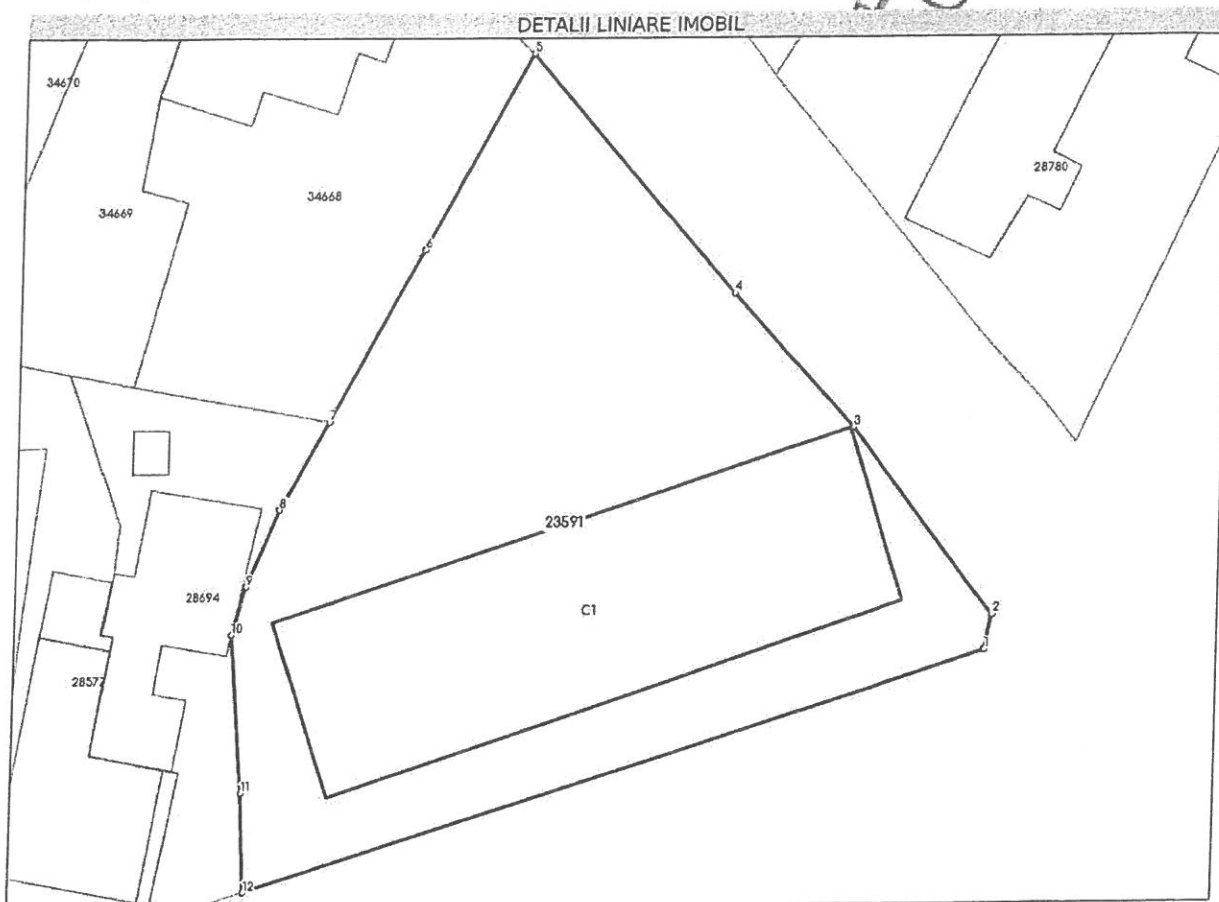


Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
23591	Din acte: 1.221 Masurata: 1.233	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	1.233	21	1051	-	DOMENIUL PUBLIC

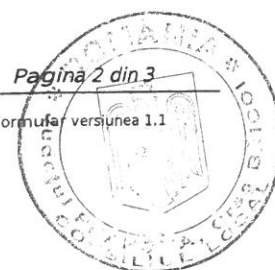
Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	23591 C1	construcții administrative și social culturale	Din acte: 407 Masurata: 405	Cu acte	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:405 mp;

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	2.147
2	3	14.3
3	4	11.008

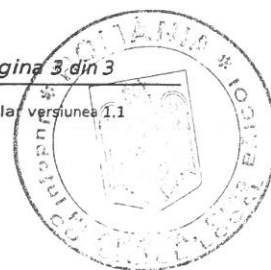


Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
4	5	19.302
5	6	13.45
6	7	11.833
7	8	5.976
8	9	5.003
9	10	3.015
10	11	9.608
11	12	6.03
12	1	46.917

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Neutilizabil în circuitul civil



PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI
SCARA 1 : 500

Nr. cadastral	Suprafata masurata	Adresa Inobilului
2859/	1233mp	STR. REPUBLICII NR.317 Tarlaua 21/Parcela Cc 1051
Cartea Funciara nr.		U.A.T.
		Balcol

A.Date referitoare la teren			
Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata din/la carea de masuratoare (mp)	Mentiuni
1	Cc	1233	
Total		1233	
B.Date referitoare la constructii			
Cod constr.	Suprafata masurata la sol (mp)	Valoarea de impozitare (lei)	Mentiuni
C1	405		
Total	405		

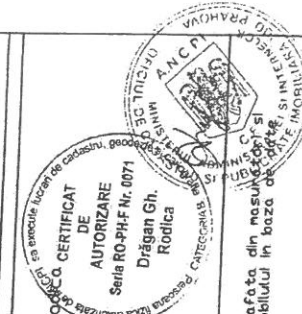
Executant,
Ing. Dragan Rodica

INVENTAR DE COORDONATE

Sistem de proiectie Stereo 1970			
Nr. Pct.	X	Y	
1	393160.398	569572.579	
2	393155.251	569572.167	
3	393149.784	569527.549	
4	393149.383	569527.261	
5	393158.383	569526.475	
6	393162.287	569527.287	
7	393166.918	569529.179	
8	393172.176	569531.019	
9	393182.802	569533.867	
10	393194.511	569543.867	
11	393178.872	569556.448	
12	393171.728	569563.854	

Data: 09.2011

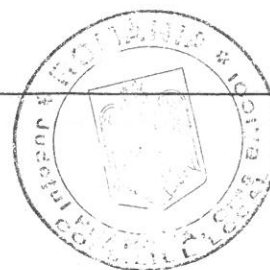
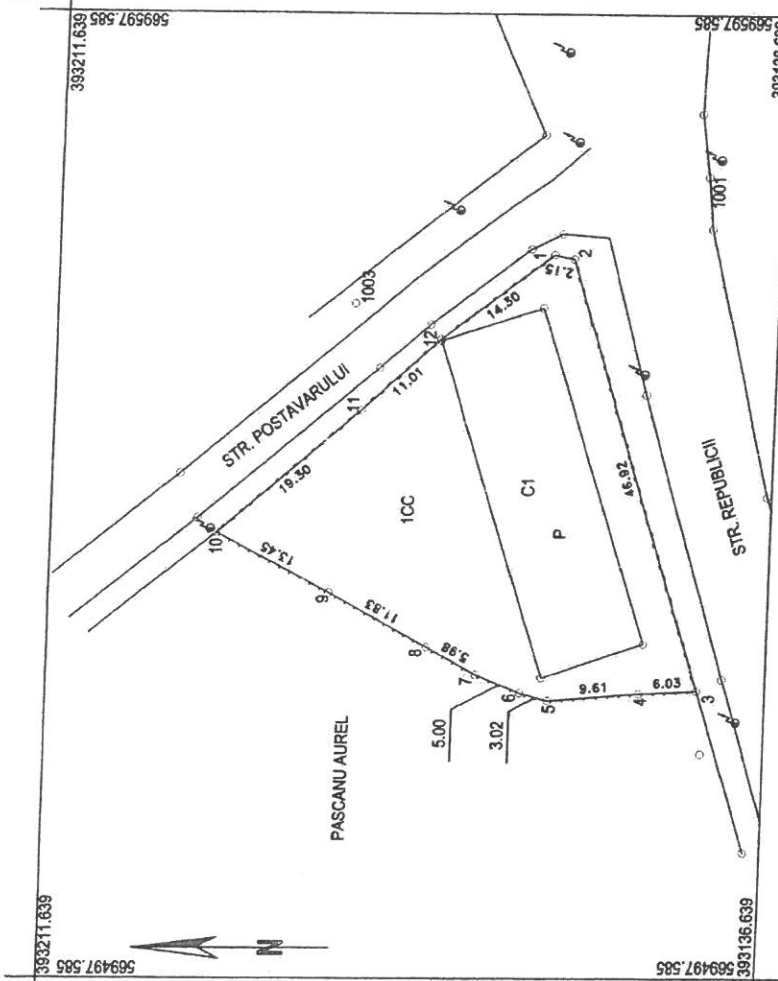
Se confirma suprafata din masuratori si introducerea inobului in baza de date



IGNESEU DENIS VALENTINA
CONCLUZII

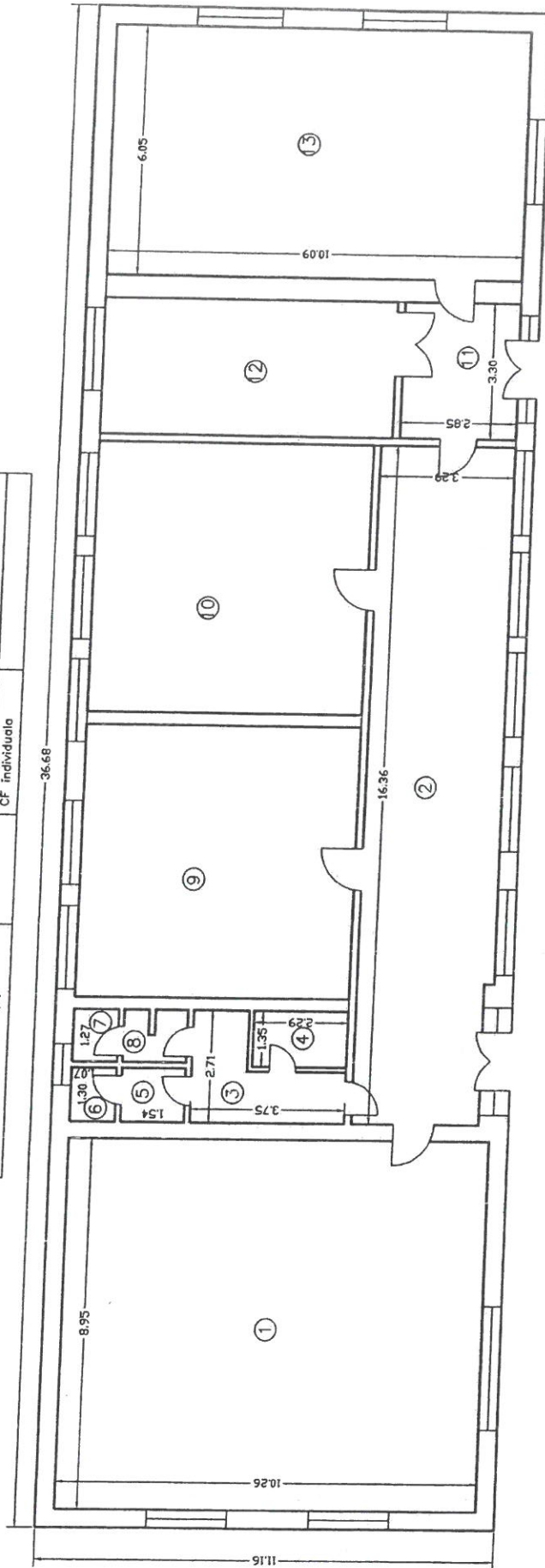
15 SEP 2011

Supr. totala masurata=1233mp
Supr. din act =1221mp



RELEVEU CONSTRUCTIE C1 Scala 1:100

Nr. Cadastral al terenului	Suprafata	Adresa imobilului
Cartea Funciara colectiva nr.	1233mp	Str. Republicii, nr. 317
Cod unitate individuala(U)	UAT	Bolci
	CF individuala	



Nr. Incapere	Denumire Incapere	Suprafata utila (mp)
1	sala sport	91.64
2	hol	53.78
3	grup sanitar	6.62
4	grup sanitar	3.09
5	grup sanitar	2.00
6	wc	1.39
7	wc	1.36
8	grup sanitar	1.86
9	sala	43.33
10	sala	43.33
11	hol	9.28
12	concalarie	23.36
13	sala	60.71

Suprafata utila=341.75 mp
Suprafata construita = 405 mp

Executant	Ing. Dragos Rodica	Data	09.2011
Ing. Dragos Rodica Scrieaza pe baza autorizatiei de autorizare Seria RO-PHF Nr. 0071 Dragan Gh. Rodica		Receptionat	
		Data	

ANEXA DATE DE PIAȚĂ
TEREN INTRAVILAN - BĂICOI

<https://www.imobiliare.ro>

Comparabila A

Teren 962 mp în Băicoi, Ideal pentru Casă sau Investiție

Băicoi, Județul Prahova- Vezi Hartă

29.900 €

31.08 € / mp

Sup. teren:**962 mp**

Tip:**Construcții**

Descriere teren

Teren intravilan de vânzare în Băicoi str Cloșca – EXCLUSIVITATE Mirva Imobiliare Mirva Imobiliare vă propune în exclusivitate un teren intravilan cu o suprafață de 962 mp, situat într-o zonă accesibilă din orașul Băicoi. Caracteristici: Suprafață: 962 mp Deschidere la stradă: 16,25 ml Acces: Drum asfaltat Utilități: Curent electric, apă, canalizare, gaze – la stradă Facilități în apropiere: Hypermarket Mijloace de transport în comun Școală ✓ Ideal pentru construcții rezidențiale, case de vacanță sau investiție. Preț: 29.900 euro Pentru detalii suplimentare sau programări la vizionare, sunați la numărul din anunț sau vizitați www.mirvaimobiliare.ro. Mirva Imobiliare – Descoperă cu încredere locul perfect pentru tine! Tel 0790 251 423

ElectricitateApăCanalizare

Detalii teren

ID anunț: XB3Q03014Actualizat în: 31 Iulie 2025

Clasificare teren:**Intravilan**

Front stradal:**16.25 m**

Nr. fronturi stradale:**1**

Utilități

Destinație

RezidențialDe vacanță

Utilități



Utilități în zonă

Amenajare străzi

Asfaltate Mijloace de transport în comun Iluminat stradal

Comision

Negociabil

Vecinătăți:

Hypermarket, mijloc de transport în comun, școală.

Comparabila D

Vanzare teren intravilan Baicoi Prahova zona Liliesti

Băicoi, Județul Prahova - Vezi Hartă

27.500 €

25.44 € / mp

Sup. teren: **1.081 mp**

Tip: **Construcții**

Descriere teren

GLX72PH0749. Vanzare teren intravilan Baicoi Prahova zona Liliesti
Terenul se afla in intravilanul Orasului Baicoi, intr-o zona linistita cu dubla deschidere. Deschiderea la drumul principal este de 30 ml, cealalta deschidere de 15ml. Utilitatile sunt pe teren sau la limita proprietatii, chiar in fata acesteia. Actele sunt complete si la zi. Pretul de vanzare este de 27.500 euro, negociabil. Aceasta oferta apartine companiei GALAXY IMOB PLOIESTI. CONTACT NON-STOP Informatii eficienta energetica:

Electricitate Apă Canalizare

Detalii teren

ID anunț: X8GJ130E9 Actualizat în: 10 August 2025

Clasificare teren: **Intravilan**

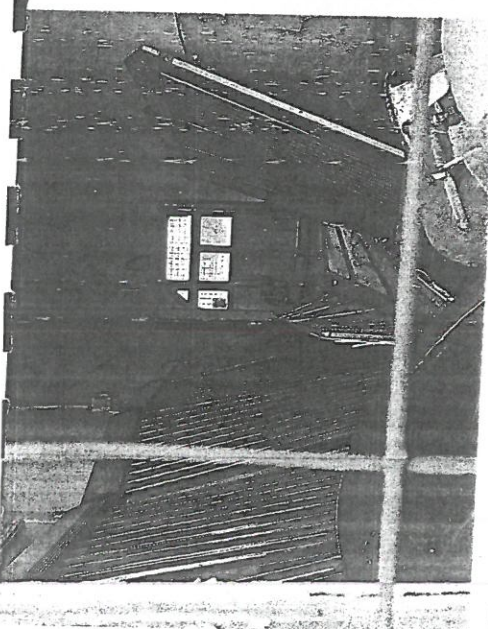
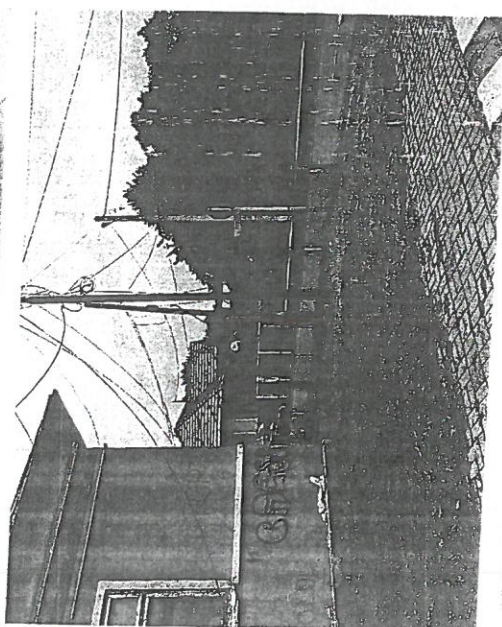
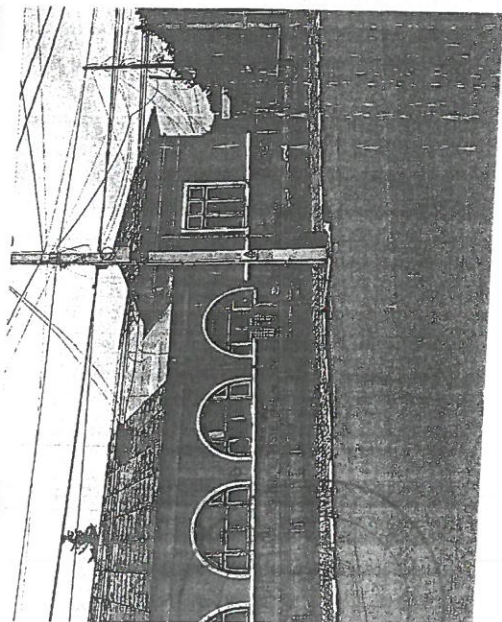
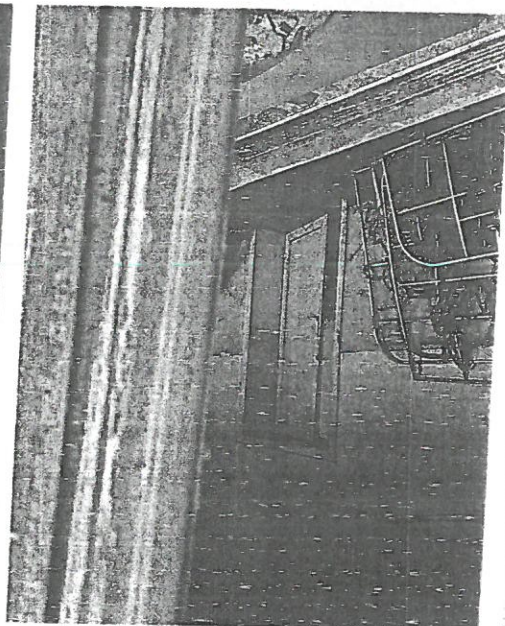
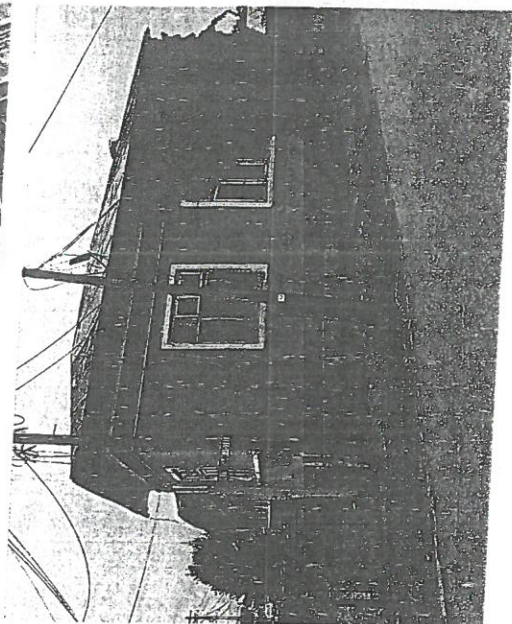
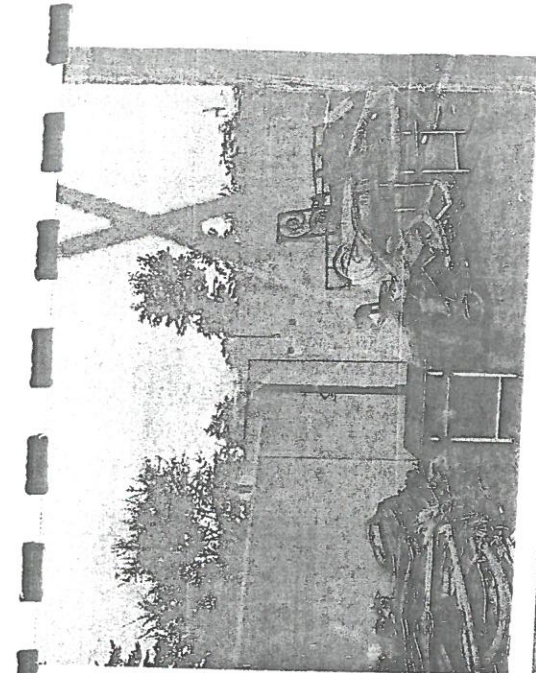
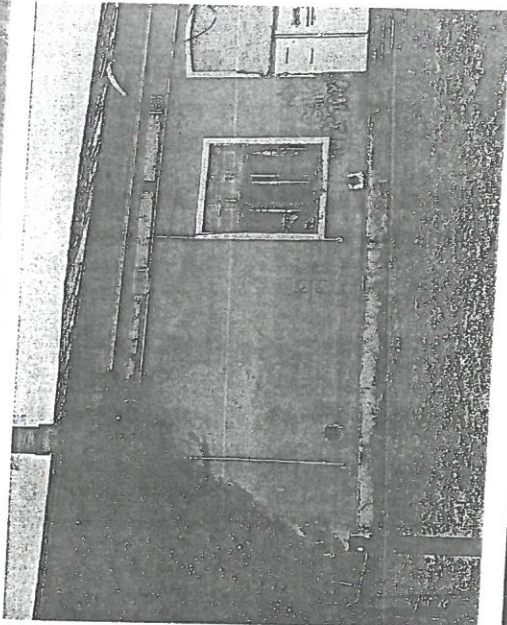
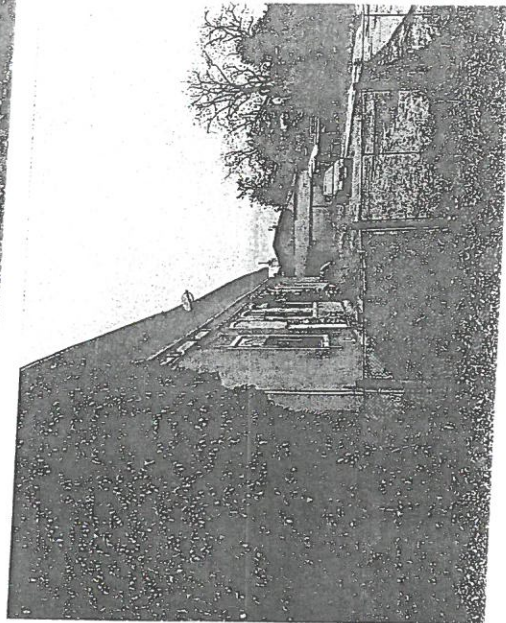
Nr. fronturi stradale: **2**

Utilități

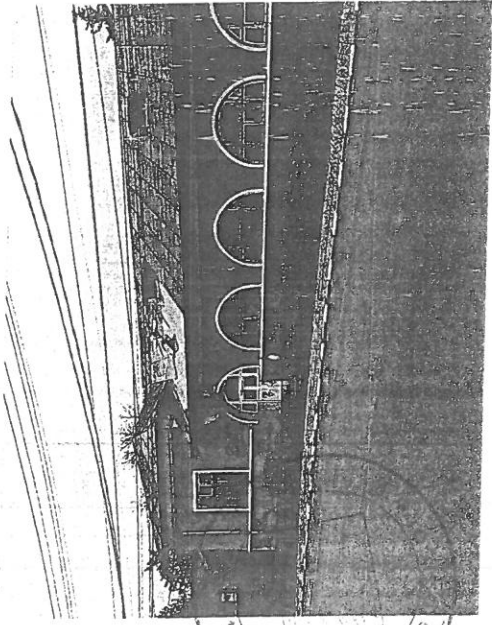
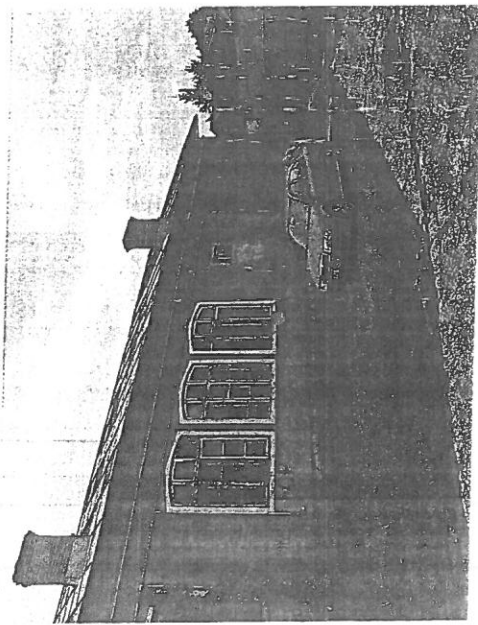
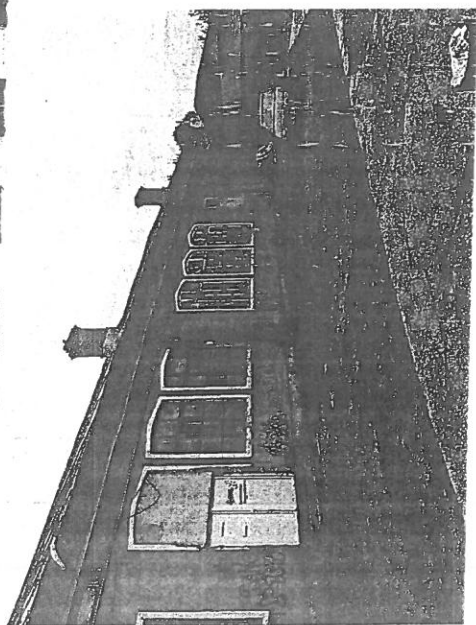
Destinație: Rezidențial

Amenajare străzi: Asfaltate Mijloace de transport în comun Iluminat stradal





info
COPIED
LOCAL



Alte caracteristici: La șosea Acces auto Teren împrejmuit

Comision: 3%

Alte detalii:

Oferta Exclusiva.

GLX72PH0749. Vanzare teren intravilan Baicoi Prahova zona Liliesti
Terenul se afla in intravilanul Orasului Baicoi, intr-o zona linistita cu dubla deschidere, cu locuințe și spații comerciale. Deschiderea la drumul principal este de 30 ml, cealalta deschidere de 15ml.

Utilitatile sunt pe teren sau la limita proprietatii, chiar in fata acesteia.

Actele sunt complete si la zi. Pretul de vanzare este de 27.500 euro, negociabil. Tel 0726 101 578

Aceasta oferta apartine companiei GALAXY IMOB PLOIESTI. CONTACT NON-STOP

Informatii eficienta energetica:

<https://www.olx.ro> > ... > Terenuri > Terenuri - Prahova

Postat 18 august 2025

Vand teren intravilan

35 €

Prețul e negociabil

Persoana fizica

Suprafata utila: 1 000 m²

Extravilan / intravilan: Intravilan

DESCRIERE

Proprietar,vand teren intravilan in suprafata de 1000mp cu deschidere de 20mp.Terenul este imprejmuit si pregatit pentru constructie locuinta.Utilitati apa ,gaze,curent si canalizare (functionala).Zona deosebit de linistita si foarte aproape de DN1(aproximativ 1 km).(zona La cireș)Detin certificat de urbanism si extras de CF.Pret 35eur mp negociabil.

ID: 290546121 Vizualizări: 176

073 524 8866

<https://www.storia.ro> > Terenuri de vânzare > Prahova

Comparabila B



zgomotul si traficul din oras, cadastru la zi.

Terenul are o suprafata de 1000 mp, cu o deschidere de 20 ml si o adancime de 50 ml. Utilitati la limita de proprietate. Terenul este defrisat, imprejmuit si pregatit pentru constructie locuinta. Utilitati apa, gaze curent si canalizare (functionala), se afla inainte de ultima casa la cca 100m distanta, drum partial asfaltat (asfalt la cca 100m distanta de teren), acum pietruit, acces facil in din DN 1, in proximitatea spitalului orasenesc (1000 metri), a scolii, gradinitelor, cu supermarket-uri si farmacii in zona si aproape de primarie, notariat si parcul central al orasului (1 km), benzinarie, spalatorii auto, aproape de Ploiesti, Campina si Bucuresti.etc., orasul Baicoi fiind strategic asezat bine amplasat intre Campina si Ploiesti, lipsit de poluare(fara rafinarii) si la cca 1 ora distanta de Bucuresti.

Pe imobilul acesta generos se poate ridica o adevarata oaza de relaxare si odihna..Detin certificat de urbanism si extras de CF

Accesul in str. A. I. Cuza se poate efectua din str. 9 Mai, Pretul este 35 euro mp usor negociabil.

PERSOANA DE CONTACT: TOMESCUMIHAI, TELEFON

ID anunț: 1754905490

Vizualizări: 24

