



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



HOTARARE

privind aprobarea vanzarii prin licitatie publica a unui imobil teren in suprafata de 2000 mp, situat in Oras Baicoi, strada Infratirii, fn, nr. cad. 36461

Avand in vedere:

- referatul de aprobare nr. 35475/14.11.2025 al Primarului Orasului Baicoi, raportul de specialitate nr. 35476/14.11.2025 al Serviciul urbanism, amenajarea teritoriului, patrimoniu public, protectia mediului, securitate si sanatate in munca, inregistrari vehicule, avizul Secretarului General al Orasului Baicoi, avizele favorabile ale comisiilor de specialitate nr.1 si nr. 2 ale Consiliului Local al Orasului Baicoi;
 - imobilul teren in suprafata de 2000 mp, situat in Oras Baicoi, strada Infratirii, fn, nr. cad. 36461, apartine domeniului privat al orasului Baicoi conform HCL Baicoi nr. 108/22.09.2025;
 - extrasul de carte funciara nr. 46137/25.09.2025, din care rezulta ca imobilul este liber de sarcini;
 - certificatul de urbanism nr. 279/29.10.2025 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 ;
 - 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. 53/11/2025, inregistrat la Primaria Orasului Baicoi cu nr. 34507/06.11.2025, de catre expert evaluator atestat ANEVAR ing. Cirstian Stan, din care rezulta ca valoarea de piata a terenului este de 22.000 euro, respectiv 111.900 lei la data de 17.10.2025 ;
 - fisa mijlocului fix nr. 4536, intocmita de Compartiment Financiar Contabil al Primariei Oras Baicoi, din care rezulta ca valoarea de inventar a cladirii este de 1 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 teren in suprafata de 2000 mp, situat in Oras Baicoi, strada Infratirii, fn, nr. cad. 36461, conform anexei nr. 1 la prezenta hotarare.

ART. 2 – Se aproba raportul de evaluare nr. 53/11/2025, inregistrat la Primaria Orasului Baicoi cu nr. 34507/06.11.2025, de catre expert evaluator atestat ANEVAR ing. Cirstian Stan , din care rezulta ca valoarea de piata a terenului este de 22.000 euro, respectiv 111.900 lei la data de 17.10.2025, conform anexei nr. 3 la prezenta hotarare.

ART. 3 – Se aproba vanzarea prin licitatie publica a unui imobil teren in suprafata de 2000 mp, situat in Oras Baicoi, strada Infratirii, fn, nr. cad. 36461.

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 111.900 lei reprezentand valoarea de piata stabilita prin raportul de evaluare a terenului.

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 – Buturoiu Ion - Membru

Consilier Local - Dumitrescu Adrian Mihail - Membru Supleant

Consilier Local – Petrescu Costin Tadeusz - 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.

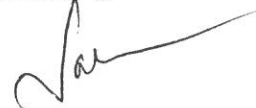
ART. 12 - Serviciul urbanism, amenajarea teritoriului, patrimoniu public, protectia mediului, securitate si sanatate in munca, inregistrari vehicule, Compartiment Financiar Contabil si Serviciul Impozite si Taxe Locale, din cadrul Primariei vor duce la indeplinire prezenta hotarare.

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.

PRESEDINTE DE SEDINTĂ,
CONSTANTIN RADU



CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL,
CRISTINA SAVU



BĂICOI, 25.11.2025
NR. 125



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. 34009/31.10.2025 inaintata de SC ROCAVERA SRL prin care solicita cumpararea terenului limitrof proprietatii societatii in vederea dezvoltarii investitiei pe care o are in orasul Baicoi
 - extras Carte Funciara nr. 36461
 - certificat de urbanism nr. 279/29.10.2025

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.

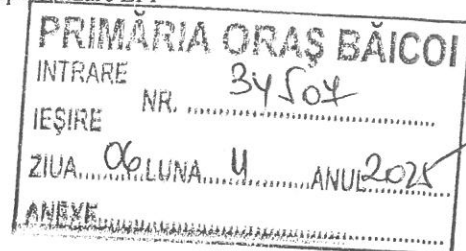
CAP. III. OBIECTUL VANZARII

- 3.1. Obiectul vanzarii consta în transmiterea dreptului de proprietate a terenului proprietate privata a Orasului Baicoi, situat în Orasul Baicoi, str. Infratirii fn. , categoria de folosinta arabil , în suprafata de 2000 m.p., cu numar cadastral 36461 , intabulat la Cartea Funciara cu numarul 36461.
- 3.2. Terenul este proprietatea privata a Orasului Baicoi, conform H.C.L. nr. 108/22.09.2025 .
- 3.3. Regimul juridic, economic si tehnic al terenului ce face obiectul vanzarii este prevazut în C.U. nr.279/29.10.2025 , emis informativ în vederea vanzarii prin licitatie.
- 3.4. Terenul 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:
 - exploatarea eficienta a terenului
 - asigurarea unor venituri financiare la nivelul bugetului local;
 - transferarea responsabilitatii pentru modul de gestionare a terenului, inclusiv cele de mediu, dobanditorul fiind obligat sa-si exercite prerogativele dreptului de





RAPORT DE EVALUARE
Proprietate imobiliară tip teren intravilan
situată în Oraș Băicoi, str. Înfrățirii,
județul Prahova

NR. 53/11/2025

Proprietar: ORAȘ BĂICOI
Beneficiar: ORAȘ BĂICOI

Evaluator ANEVAR: ing. Cîrstian Stan

03.11.2025

1/23



SCRISOARE DE TRANSMITERE A RAPORTULUI DE EVALUARE

Către,

Oraș Băicoi

Ref.: la evaluare "Proprietate imobiliară de tip teren intravilan, situată în județul Prahova, oraș Băicoi, str. Înfrățirii, nr. F.N.," pct. Valea Spânzuratului "

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, categoria de folosință arabil, situată în județul Prahova, oraș Băicoi, str. Înfrățirii, nr. F.N., pct. Valea Spânzuratului".

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 2000 mp., pentru informarea clientului.

5. Raportul de evaluare care urmează și pe care această scrisoare îl însoțește, constând din 23 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 5.0889 lei/1 Euro.

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

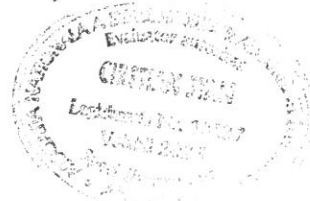
- valoarea a fost estimată ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile prezentate în prezentul raport și este valabilă în condițiile economice și juridice menționate în raport;

- 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
03.11.2025

Evaluator autorizat
Cîrstian Stan



CUPRINSUL RAPORTULUI DE EVALUARE

CAPITOLUL I - Introducere	
1.1 Sinteză 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 Tipul proprietății. Definirea pieței.....	14
4.2 Oferta competitivă.....	15
4.3 Cerea solvabilă.....	15
4.3 Echilibrul pieței.....	16
CAPITOLUL V - Analiza celei mai bune utilizări	
5.1 Analiza celei mai bune utilizări.....	16
CAPITOLUL VI - Evaluarea proprietății	
6.1 Abordarea prin piață.....	17
CAPITOLUL VII - Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii	
7.1 Analiza rezultatelor.....	21
7.2 Concluzia asupra valorii.....	22
Anexe:	23
▪ Extras de Carte Funciară nr. 36461;	
▪ Plan de amplasament și delimitare a imobilului fără nr. Cadastral;	
▪ Hotărârea nr. 108 din 29.09.2025 a Consiliului Local Băicoi;	
▪ Anexa la HCL Băicoi, nr. 108 din 29.09.2025;	
▪ Certificat de informare de urbanism nr. 279 din 29.10.2025	
▪ Fotografii proprietate evaluată;	
▪ Anexa date de piață teren intravilan oraș Băicoi.	



CAPITOLUL I: INTRODUCERE

1.1.SINTEZA RAPORTULUI

Proprietatea evaluată :	Teren intravilan, situat în oraș Băicoi, str.Înfrățirii, nr. F.N., „pct. Valea Spânzuratului”, județul Prahova
Tipul proprietății:	Proprietate imobiliară de tip teren intravilan arabil
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:	Industrial/comercial
Data punerii în funcțiune :	-
Clientul lucrării :	ORAȘ BĂICOI
Perioada inspecției	16.10.2025
Data evaluării:	17.10.2025
Data raportului:	03.11.2025
Scopul evaluării:	Stabilirea valorii de piață a proprietății imobiliare de tip teren intravilan, la nivelul prețurilor practicate pe piața imobiliară în luna august – octombrie 2025, pentru informarea clientului.
Condiții limitative:	Din informațiile și datele aflate la dispoziția evaluatorului la data evaluării, rezultă că proprietatea imobiliară nu este grevata de sarcini(gaj,ipotecă)
Metode de evaluare utilizate:	a)Abordarea prin comparația vânzărilor.
Rezultatele evaluării:	Valoarea obținută prin Abordarea prin comparația vânzărilor: Teren intravilan arabil 111.900 lei echivalent 22.000 euro.
Valoarea recomandată:	Valoarea obținută prin Abordarea prin comparația vânzărilor la cursul de 5.0889 lei / EURO stabilit de BNR la data de 17.10.2025, este 111.900 lei echivalent 22.000 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, situată în oraș Băicoi, str.Înfrățirii, nr. nr. F.N.,” pct. Valea Spânzuratului”, 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. Afirmățiile 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 16.10.2025 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 teren intravilan în suprafața de 2000 mp categoria de folosință arabil situată în oraș Băicoi, str. Înfrățirii, nr. nr. F.N., „pct. Valea Spânzuratului”, județul Prahova;

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

- Extras de Carte Funciară nr. 36461;
- Plan de amplasament și delimitare a imobilului fără nr. Cadastral;
- Hotărârea nr. 108 din 29.09.2025 a Consiliului Local Băicoi;
- Anexa la HCL Băicoi, nr. 108 din 29.09.2025;

În prezentul raport de evaluare se evaluează dreptul de proprietate deplină al proprietarilor menționați, asupra proprietății “teren intravilan categoria de folosință arabil”, ce face obiectul evaluării.



Prezentul raport nu validează din punct de vedere legal corectitudinea documentelor prezentate și nici dreptul de proprietate deplin asupra terenului, 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 constrânși 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 august – octombrie 2025, data la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de către evaluator.

Evaluarea a fost realizată la data de **17.10.2025**, curs BNR : 1 EURO = **5.0889 LEI**

Inspekția 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.

Data inspecției:	16.10.2025
Data evaluării:	17.10.2025
Data elaborării raportului de evaluare:	03.11.2025

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 este situat în domeniul privat, fiind în zona periferică, Zona C, 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. Înfrățirii;
- 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;

Determinarea valorii de piață, comparația vânzărilor.

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 verficator. 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



cercetari 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, este un raport explicativ (narativ) complet, fiind întocmit conform SEV 103.

Pentru determinarea valorii proprietății s-au aplicat următoarele abordări:

- abordarea prin comparația vânzărilor

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.

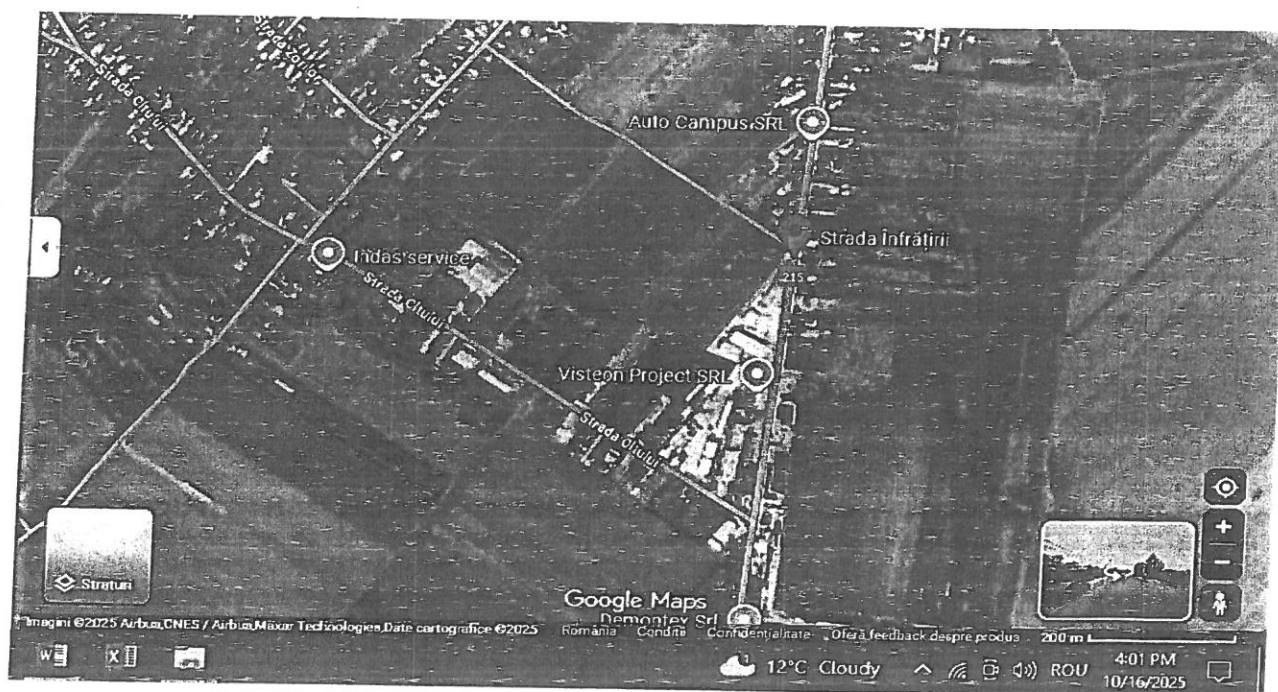
Având în vedere, pe de o parte, rezultatele obținute prin aplicarea metodelor de evaluare, relevanța acestora și informațiile de piață care au stat la baza aplicării lor și, pe de altă parte, scopul evaluării și caracteristicile proprietății imobiliare, în raționamentul evaluatorului, valoarea estimată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

CAPITOLUL III. PREZENTAREA DATELOR

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

Proprietatea imobiliară teren intravilan categoria de folosință arabil, este amplasată în intravilanul orașului Băicoi, str. Înfrățirii, nr. F.N., județul Prahova, zona periferică.

Date despre oraș Băicoi



Băicoi este un oraș în județul Prahova, Muntenia, România, format din localitățile componente Băicoi (reședința), Dâmbu, Liliești, Schela, Tufeni și Țintea.^[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, Cîmpina (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 teren intravilan este amplasată în intravilanul orașului Băicoi, str. Înfrățirii, nr. F.N.” pct. Valea Spânzuratului”, județul Prahova, zona periferică, la cca. 2500 m de Primăria orașului.

Accesul auto și pietonal se realizează pe strada Înfrățirii, 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. 400 m de terenul subiect se află stația de microbuze. Nivelul impozitelor pe clădiri în zona este unul normal, conform codului fiscal.

Access:

Auto: str. Înfrățirii;

Calitatea rețelelor de transport: pietruite cu o bandă pe sens .

Utilități:

Rețea urbană de energie electrică: există

Rețea urbană de apă: există

Rețea urbană de termoficare: nu există

Rețea urbană de gaze: există

Rețea urbană de canalizare: există

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 „*Teren intravilan categoria de folosință arabil cu suprafața de 2000 mp*”, situată în oraș Băicoi, str. Înfrățirii, nr. F.N., județul Prahova, proprietatea orașului Băicoi, în baza Hotărârii nr. 108 din 22.09.2025 a Consiliului Local.



3.3. DESCRIEREA TERENULUI

Proprietatea imobiliară - teren intravilan cu suprafața de 2000 mp., categoria de folosință arabil, este situată în intravilanul oraș Băicoi, tarla 87, parcela 1803, 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 periferică, cu următoarele vecinătăți:

Nord – VÂLCEL, Sud – NR. CAD. 34979, NR.CAD. 32421, NR.CAD. 32262, NR.CAD. 34919, NR.CAD. 34995, Est – VÂLCEL, Vest – STR. ÎNFRĂȚIRII.

Folosința actuală – teren intravilan destinație – arabil.

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

Destinația zonei conform PUG este parțial zona unități industriale, depozitare, subzona industrie nepoluantă și unități comerciale date menționate în Certificatul de urbanism pentru informare.

Regimul tehnic: Acesul la teren se realizează din str. Înfrățirii, UTR 13, POT = max. 60%, CUT = max. 1,2, niveluri = max 2 – funcțiunea unități industriale și POT = max 50%, CUT = max 1,5 nr. niveluri = max 3 – funcțiunea instituției și servicii

Aspectul urbanistic și estetic al imobilelor vecine este deosebit de favorabil.

Regimul de înălțime construibil al zonei este: P, P+1E și P+2E.

Suprafața totală a terenului din măsurători în cauză este $S_T = 2000$ mp.

Dimensiunile în plan ale terenului întregii incinte sunt :

- deschidere la drum – 34,03 ml

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. Înfrățirii.

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

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

Proprietatea imobiliară tip teren intravilan, situată în oraș Băicoi, jud. Prahova, este deținută 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



comercial/industrial este o piață segmentată, atât urbană cat 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 spațiilor (comerciale/industriale) 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 spații industriale, 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 - 25 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 limitrofă 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 - 25 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 înredevință, 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 înredevințarea 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 considerat liber

Pentru a identifica cea mai bună utilizare a terenului considerat liber, am cules de pe piață informații referitoare la terenuri libere amplasate în zona loc. Băicoi.

Pe baza analizei de piață efectuate, am studiat utilizările considerate probabile și rezonabile pe baza conformității cu cele 4 criterii ale celei mai bune utilizări a terenului considerat liber, ținând cont în același timp de specificul zonei și caracteristicile terenului (formă și dimensiuni).

În vederea stabilirii celei mai bune utilizări, am analizat utilizările posibile ale proprietății, după cum urmează:

Utilizare analizată	Criterii CMBU
---------------------	---------------



	Permisă legal	Posibil fizic	Fezabilă financiar	Maxim productivă
Industrial	da	da	da	da
Comercial	da	da	da	da
Rezidențial	da	da	da	nu

Astfel cea mai bună utilizare în cazul terenului considerat liber este cea de proprietate industrial/comercial.

B. Stabilirea celei mai bune utilizări în cazul terenului construit

Cea mai bună utilizare în cazul terenului construit, reprezintă utilizarea care trebuie să aibă o construcție prin prisma tipului construcției existente teren.

În vederea stabilirii celei mai bune utilizări, am analizat utilizările posibile ale proprietății, după cum urmează:

Utilizare analizată	Criterii CMBU			
	Permisă legal	Posibil fizic	Fezabilă financiar	Maxim productivă
Industrial	da	da	da	da
Comercial	da	da	da	da
Rezidențial	da	da	da	nu

Având în vedere cele prezentate mai sus și concluziile rezultate din analiza pieței specifice, cea mai bună utilizare a proprietății construite este cea comercială.

Având în vedere cele de mai sus, considerăm că terenul este deja construit conform celei mai bune utilizări a acestuia. Ca urmare, *cea mai bună utilizare a terenului considerat liber* este cea actuală, de **teren pentru dezvoltări nerezidențiale**, iar *cea mai bună utilizare a proprietății considerată construită* este cea actuală, de **proprietate imobiliară nerezidențială** (industrială/comercială). Această utilizare îndeplinește criteriile care definesc CMBU, și anume:

o este fizic posibilă

o este permisă legal

o este fezabilă financiar

o este maxim productivă (conduce la cea mai mare valoare a terenului (considerat) liber și a proprietății construite)

Din analiza celei mai bune utilizări, considerând tipul zonei, construcțiile similare din zonă, datele din certificatul de urbanism, utilizările alternative logice, cu ocazia inspecției și vizualizarea proprietăților din vecinătate, datele din certificatul de urbanism, utilizarea probabilă în mod rezonabil este proprietate industrială/comercială, pentru terenul intravilan.

CAPITOLUL VI: EVALUAREA PROPRIETĂȚII

6.1. ABORDAREA PRIN PIAȚĂ

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. Diferenți 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.

Etapele 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 chiriilor, 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 2000 mp., categoria de folosință arabil

GRILA DATE DE PIAȚĂ TEREN INTRAVILAN – COMPARABILE

Nr. Crt.	Proprietatea subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	Comparabila D
		https://www.olx.ro › ... › Terenuri › Terenuri - Prahova	https://www.storia.ro › Terenuri de vânzare › Prahova	https://www.olx.ro › ... › Terenuri › Terenuri - Prahova	https://www.storia.ro › Terenuri de vânzare › Prahova
0	1	2	3	4	5
Preț ofertă €/mp		25	23	15	15
Suprafața mp.	2000	1900	2000	1942	2800
Adresa	Băicoi, str. Înfrățirii, nr. F.N. Zona periferică	Băicoi, str. Coșbuc Zona mediană	Băicoi, str. Carpați Zona mediană	Băicoi, str. Popa Șapcă, nr. 100 Zona mediană	Băicoi, str. Tufenilor Zona periferică
Deschidere la stradă	34,03 ml	18,8 ml	18,6 ml	11,85 m	30 ml
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 arabil	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: $11 \text{ euro/mp} \times 2000 \text{ mp} = 22.000 \text{ euro}$ echivalent a 111.900 lei.

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

Explicarea ajustărilor:

Marja de negociere: Prețul terenurilor comparabile au fost corectate negativ cu un procentaj de 10 %, deoarece sunt prețuri de ofertare. Procentajul de 10 %, de diminuare a prețului de ofertă, reprezintă o medie obținută pe piață, în urma unor negocieri de tranzacții similare; din analiza efectuată și din informațiile de piață obținute, prețul final de tranzacționare pentru aceste tipuri de proprietăți este cu aproximativ 10 % mai mic în comparație cu prețurile de ofertă.

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

Retricții legale: sunt similare, nu sunt necesare ajustări;

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

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

Condiții de piață: sunt similare, sunt necesare ajustări;

Localizare: a necesitat ajustări negative de 10% pentru comparabila A, B și C acestea având localizare mai bună, față de proprietatea subiect care se află în zonă periferică;

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

- o se apreciază o ajustare de 0,5% pentru fiecare 100 mp diferență în plus sau în minus;
- o comparabila A se ajustează astfel: $(2000 - 1900)/100 \times 0,5\% = +2\%$
- o comparabila D se ajustează astfel: $(2000 - 2800)/100 \times 0,5\% = -4\%$

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;

Forma în plan și deschidere: se apreciază o ajustare de 0,3% pentru fiecare ml diferență în plus sau în minus;

- o comparabila A se ajustează astfel: $(34,03 - 18,8)/ \times 0,3\% = +5\%$
- o comparabila B se ajustează astfel: $(34,03 - 18,16) \times 0,3\% = +5\%$
- o comparabila C se ajustează astfel: $(34,03 - 11,85) \times 0,3\% = +7\%$

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

Utilizare: sunt necesare ajustări pozitive de 10% pentru toate comparabilele, acestea sunt destinate pentru locuințe unifamiliale, valoarea acestora fiind mai mare comparativ cu construcțiile industriale/comerciale;

Anexa – comparația vânzărilor

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 :

TEREN INTRAVILAN ARABIL – suprafața de 2000 mp.

Valoarea estimată lei = 111.900 lei



Valoarea estimată Euro = **22.000** euro

Pentru alegerea valorii finale sunt analizate următoarele criterii: adecvarea metodei folosite, precizia deprecierilor, a ratelor de capitalizare, precizia informațiilor utilizate, cantitatea și calitatea informațiilor folosite.

Abordarea prin costuri și prin venituri nu este adecvată, în cazul evaluării proprietății imobiliare – teren intravilan.

Abordarea prin comparațiile de piață folosește numai date de pe piață de la acea dată sau de dată recentă. În acest caz, se consideră că datorită datelor avute la dispoziție, valoarea rezultată este *cea mai adecvată* pentru estimarea valorii de piață a imobilului evaluat.

În concluzie, pentru alegerea valorii finale s-a optat pentru valoarea obținută prin abordarea comparațiilor de piață.

7.2. CONCLUZIA EVALUATORULUI

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 opinia evaluatorului valoarea estimată pentru proprietatea în discuție va trebui să țină seama de valoarea determinată prin comparația vânzărilor pentru teren. Astfel, în circumstanțele actuale, valoarea de piață a proprietății imobiliare teren intravilan evaluată este în **concluzia evaluatorului de:**

111.900 LEI echivalent 22.000 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;

Piesele 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,
03.11.2025

Întocmit,
Evaluator autorizat
ing. Cîrstian Stan



ANEXELE LA RAPORTUL DE EVALUARE

- Extras de Carte Funciară nr. 36461;
- Plan de amplasament și delimitare a imobilului fără nr. Cadastral;
- Hotărârea nr. 108 din 29.09.2025 a Consiliului Local Băicoi;
- Anexa la HCL Băicoi, nr. 108 din 29.09.2025;
- Certificat de informare de urbanism nr. 279 din 29.10.2025;
- Fotografii proprietate evaluată;
- Anexa date de piață teren intravilan oraș Băicoi.



Anexa comparația vânzărilor - Oraș Băicoi, județul Prahova
str. Înfrățirii, nr. F.N.

Elemente de comparatie	Subiect	Comp A		Comp B		Comp C		Comp D	
		Ajustari		Ajustari		Ajustari		Ajustari	
		%	€	%	€	%	€	%	€
Pret		47500		46.000 €		29.130 €		42.000 €	
Tip oferta/tranzactie		oferta		oferta		oferta		oferta	
Ajustare		-10%	- 4.750 €	-10%	-4.600 €	-10%	-2.913 €	-10%	-4.200 €
Pret de vanzare	€	42.750 €		41.400 €		26.217 €		37.800 €	
Pret de vanzare	€/mp	23 €		21 €		14 €		13 €	
Drepturi de proprietate transm	depline	depline		depline		depline		depline	
Ajustare		0%	0 €	0%	0 €	0%	0 €	0%	0 €
Pret ajustat		23 €		21 €		14 €		13 €	
Restrictii legale	nu sunt	nu sunt		nu sunt		nu sunt		nu sunt	
Ajustare		0%	0 €	0%	0 €	0%	0 €	0%	0 €
Pret ajustat		23 €		21 €		14 €		13 €	
Conditii de finantare	numerar	numerar		numerar		numerar		numerar	
Ajustare		0%	0 €	0%	0 €	0%	0 €	0%	0 €
Pret ajustat		23 €		21 €		14 €		13 €	
Conditii de vanzare	nepartinitoare	nepartinitoare		nepartinitoare		nepartinitoare		nepartinitoare	
Ajustare		0%	0 €	0%	0 €	0%	0 €	0%	0 €
Pret ajustat		23 €		21 €		14 €		13 €	
Conditii de piata	curente	curente		curente		curente		curente	
Ajustare		0%	0 €	0%	0 €	0%	0 €	0%	0 €
Pret ajustat		23 €		21 €		14 €		13 €	
Localizare	periferică	mai bună		mai bună		mai bună		similar	
Ajustare		-10%	-2 €	-10%	2 €	-10%	-1 €	0%	0 €
Pret ajustat		21 €		19 €		13 €		13 €	
Caracteristici fizice									
Suprafata (mp)	2.000	1.900		2000		1942		2800	
Ajustare		2%	1 €	0%	0 €	0%	0 €	-4%	-1 €
Pret ajustat		22 €		19 €		18 €		12 €	
Destinația terenului	intravilan	similar		similar		similar		similar	
Ajustare		0%	0 €	0%	0 €	0%	0 €	0%	0 €
Pret ajustat		22 €		19 €		13 €		12 €	
Drum acces	asfaltat	asfaltat		asfaltat		asfaltat		asfaltat	
Ajustare		0%	0 €	0%	0 €	0%	0 €	0%	0 €
Pret ajustat		22 €		19 €		13 €		12 €	
Topografie/relief	plan	similar		similar		similar		similar	
Ajustare		0%	0 €	0%	0 €	0%	0 €	0%	0 €
Pret ajustat		22 €		19 €		13 €		12 €	
Deschidere	34,03 ml	18,8 ml		18,16 ml		11,85 ml		30 ml	
Ajustare		5%	1 €	5%	1 €	7%	1 €	0%	0 €
Pret ajustat		23 €		20 €		14 €		12 €	
Utilitati disponibile	E,A,C,G	similar		similar		similar		similar	
Ajustare		0%	0 €	0%	0 €	0%	0 €	0%	0 €
Pret ajustat		23 €		20 €		14 €		12 €	
Utilizare	industrial	rezidențial		rezidențial		rezidențial		rezidențial	
Ajustare		-10%	-2 €	-10%	-2 €	-10%	-1 €	-10%	-1 €
Pret ajustat		21 €		18 €		13 €		11 €	
Cheltuieli pt aducerea la forma	nu	similar		similar		similar		similar	
Ajustare		0%	0 €	0%	0 €	0%	0 €	0%	0 €
Pret ajustat		21 €		18 €		13 €		11 €	



Ajustare totala neta euro	€	-5 €	-4 €	-3 €	-2 €
Ajustare totala neta %	%	-20,00%	-20,00%	-20,00%	-14,00%
Ajustare totala bruta euro	€	6 €	5 €	4 €	2 €
Ajustare totala bruta %	%	27,00%	25,00%	27,00%	14,00%
Număr ajustări		4	3	3	2
Valoare teren/mp estimata	11 € / mp				
Valoare piata teren		22.000 €	111.900 lei	euro =	5,0889

Întocmi: ing. Cîrstian Stan



**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 36461 Baicoi

Nr. cerere	46137
Ziua	25
Luna	09
Anul	2025

Cod verificare
100195078858



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Prahova, UAT Baicoi, Loc. Baicoi, Str Infrătirii, Nr. F.N., PCT."VALEA SPANZURATULUI"

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	36461	2.000	Teren neimprejmuit;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
46137 / 25/09/2025		
Act Administrativ nr. 108, din 22/09/2025 emis de CONSILIUL LOCAL AL ORAȘULUI BĂICOI;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
1) ORAȘ BĂICOI, (domeniul privat)		

C. Partea III. SARCINI .

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



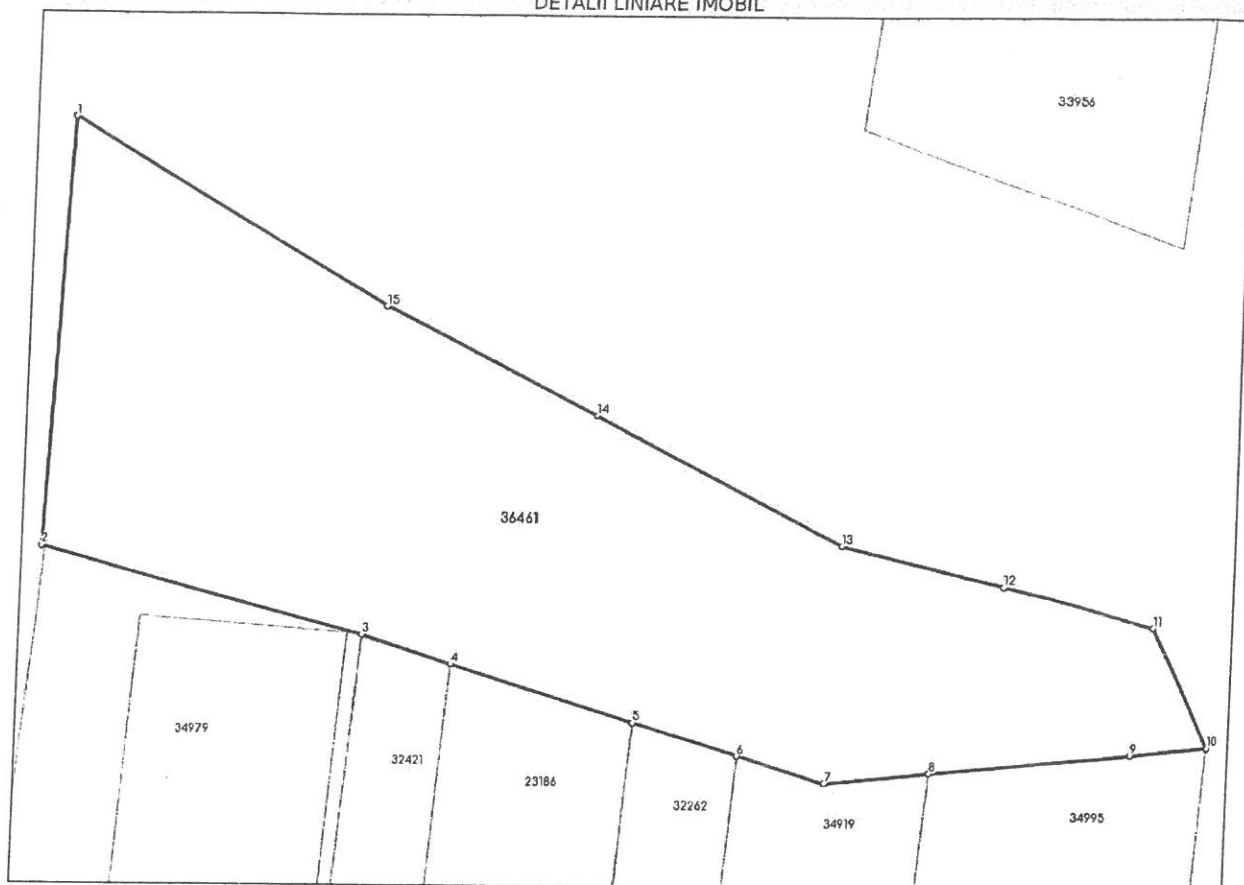
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
36461	2.000	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	arabil	DA	2.000	87	1803	-	

Date referitoare la construcții

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	34.033
2	3	26.451
3	4	7.5
4	5	15.378
5	6	8.686
6	7	7.249



Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))
7	8	8.315
8	9	15.406
9	10	6.148
10	11	10.608
11	12	11.919
12	13	13.3
13	14	22.137
14	15	19.093
15	1	29.087

** 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.

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbaterile succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 211.

Data soluționării,
30-09-2025

Data eliberării,
//_

Asistent Registrator,
GEORGIANA ADRIANA ARMEANU

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)

Acest document se eliberează gratuit pentru proprietarii imobilelor. Pentru alți solicitanți, costul extrasului este de 25 de lei la ghișeu, respectiv 20 de lei dacă este obținut online prin platforma <http://epay.ancpi.ro>

Document care conține date cu caracter personal, protejat de prevederile Regulamentului (UE) nr. 679/2016 și Legii 190/2018

Extrase pentru informare on-line la adresa epay.ancpi.ro

