

**SCRISOARE DE TRANSMITERE
PENTRU RAPORT DE EVALUARE NR. 95/23.12.2025**



Data: 29.12.2025

Catre: Primaria Comunei Varbilău, Județul Prahova

Referitor la: Estimarea valorii de piață a chiriei pentru : Teren cu suprafața de 3.000mp, nr. cadastral 23304, situat în satul Varbilău, „Punct Gara”, Tarlăua 24, parcela 1511, jud. Prahova

Stimate client,

Prezentul raport de evaluare se referă la estimarea valorii de piață a chiriei pentru : Teren cu suprafața de 3.000mp, nr. cadastral 23304, situat în satul Varbilău, „Punct Gara”, Tarlăua 24, parcela 1511, jud. Prahova.

Terenul evaluat face parte din patrimoniul comunei Varbilău, jud. Prahova aflat în administrarea Primăriei Comunei Varbilău în baza următoarelor documente:

- Extras de carte funciara nr. 31493/13.11.2025;
- Plan de amplasament și delimitare a imobilului.

Declar pe proprie răspundere că inspecția proprietății și toate investigațiile și analizele necesare au fost efectuate de mine - Venete Razvan evaluator autorizat ANEVAR specializarea evaluarea proprietăților imobiliare, posesor al legitimației nr. 18859.

Această adresă este însoțită de raportul de evaluare care conține **25pagini**.

Valoarea estimată în raportul de evaluare este valoarea chiriei de piață.

În baza informațiilor disponibile, în urma analizelor, metodelor și raționamentelor aplicate, opinia mea este că valoarea de piață a chiriei pentru: Teren cu suprafața de 3.000mp, nr. cadastral 23304, situat în satul Varbilău, „Punct Gara”, Tarlăua 24, parcela 1511, jud. Prahova, este:

Teren de inchiriat	Suprafata	Chirie lei /mp/ luna	Chirie euro /mp/ luna/	Valoare chirie total teren lei / luna	Valoare chirie total teren euro / luna
Teren cu suprafata de 3.000mp, nr. cadastral 23304, situat in satul Varbilau, „Punct Gara”, Tarlaua 24, parcela 1511, jud. Prahova	3.000mp.	0,356	0,07	1.069	210

Valorile în lei sunt calculate la cursul euro de 5,0914 lei / euro, din data de 15.12.2025.

Valorile sunt FARA TVA.

Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile economice și juridice menționate în raport.

Valoarea este valabilă numai pentru destinația precizată în raport.

Valoarea reprezintă opinia mea privind valoarea de piață a dreptului de proprietate asupra imobilului, în ipoteza că este liber de sarcini.

Cu stima,
Venete Razvan
Evaluator Autorizat cu specializarile EPI și EBM



RAPORT DE EVALUARE

Nr. 95 din data de 23.12.2025



Teren cu suprafata de 3.000mp,
situat in satul Varbilau, „Punct Gara”, Tarlaua 24, parcela 1511, jud. Prahova

Proprietar: **PRIMARIA COMUNEI VARBILAU, JUD. PRAHOVA**

Client: **PRIMARIA COMUNEI VARBILAU, JUD. PRAHOVA**

Utilizator: **PRIMARIA COMUNEI VARBILAU, JUD. PRAHOVA**

Data evaluarii: **15.12.2025**

Evaluator autorizat:

Venete Razvan, Leg. Anevar nr. 18859

Domiciliat in Targisorul Vechi, Strada Orizontului Nr. 3, Jud. Prahova.

Tel. 0722.74.74.25



Cuprinsul raportului	
Introducere.....	4
Rezumatul faptelor principale si a concluziilor importante (Sinteza raportului)	4
Certificarea evaluatorului	5
Termenii de referinta ai evaluarii	6
Identificarea si competenta evaluatorului.....	6
Identificarea clientului si a utilizatorilor desemnati.....	6
Utilizarea desemnata	6
Identificarea proprietatii imobiliare subiect. Dreptul de proprietate evaluat	6
Tipul valorii.....	6
Data evaluarii	7
Documentarea necesara pentru efectuarea evaluarii	7
Natura si sursa informatiilor utilizate pe care se va baza evaluarea.....	7
Ipoteze si ipoteze speciale.....	7
Ipoteze	7
Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare	8
Declaratia conformitatii cu SEV.....	8
Descrierea raportului	9
Prezentarea datelor.....	9
Date despre aria de piata, vecinatati si localizare.....	9
Descrierea situatiei juridice	9
Descrierea si analiza terenului si amplasamentului.....	9
Analiza pietei imobiliare	10
Analiza productivitatii proprietatii	10
Delimitarea pietei specifice (aria pietei si aria competitiva).....	10
Analiza celei mai bune utilizari	10
Abordarea prin piata	10
Concluzia asupra valorii.....	14
Anexe.....	15
Anexa 1 – Documente de proprietate.....	15
Anexa 2 – Comparabile	19
Anexa 3 – Relevee foto	24



[Handwritten signature]

Introducere

Rezumatul faptelor principale si a concluziilor importante (Sinteza raportului)

Pentru formularea concluziei asupra valorii au fost luate in considerare urmatoarele aspecte:

- Proprietatea evaluata este: Teren cu suprafata de 3.000mp, nr. cadastral 23304, situat in satul Varbilau, „Punct Gara”, Tarlaua 24, parcela 1511, jud. Prahova.
- Raportul de evaluare este un raport explicativ (narativ) care este folosit de client pentru estimarea chiriei de piata a proprietatii evaluate.
- Dreptul de proprietate supus evaluarii este dreptul de proprietate detinut de comuna Varbilau si dreptul de administrare detinut de *Primaria comunei Varbilau, jud. Prahova*.
- Evaluarea s-a efectuat in ipoteza ca dreptul de proprietate este liber de sarcini.
- CMBU a proprietatii evaluate o reprezintă utilizarea curenta teren intravilan arabil.

In baza informatiilor disponibile, in urma analizelor, metodelor si rationamentelor aplicate, opinia mea este ca valoarea de piata a chiriei pentru: Teren cu suprafata de 3.000mp, nr. cadastral 23304, situat in satul Varbilau, „Punct Gara”, Tarlaua 24, parcela 1511, jud. Prahova, este:

Teren de inchiriat	Suprafata	Chirie lei /mp/ luna	Chirie euro /mp/ luna/	Valoare chirie total teren lei / luna	Valoare chirie total teren euro / luna
Teren cu suprafata de 3.000mp, nr. cadastral 23304, situat in satul Varbilau, „Punct Gara”, Tarlaua 24, parcela 1511, jud. Prahova	3.000mp.	0,356	0,07	1.069	210

Valorile in lei sunt calculate la cursul euro de 5,0914 lei / euro, din data de 15.12.2025.

Valorile sunt FARA TVA.



Certificarea evaluatorului

Referitor la evaluarea proprietatii imobiliare: Teren cu suprafata de 3.000mp, nr. cadastral 23304, situat in satul Varbilau, „Punct Gara”, Tarlaua 24, parcela 1511, jud. Prahova.

Certific, dupa cele mai bune cunostinte ale mele, ca:

- Expunerile faptelor din acest raport sunt corecte si adevarate;
- Analizele opiniile si concluziile raportate se limiteaza numai la ipotezele si conditiile limitative prezentate si reprezinta analizele, opiniile si concluziile mele profesionale si impartiale;
- Nu am nici un interes prezent sau viitor in proprietatea care constituie obiectul acestui raport si niciun interes personal legat de partile implicate;
- Nu am nici o partinire legata de proprietatea care este obiectul acestui raport sau legata de partile implicate in aceasta evaluare;
- Angajarea mea in aceasta evaluare si onorariul pentru aceasta lucrare nu sunt conditionate de raportarea unor rezultate predeterminate, de marimea valorii estimate sau de o concluzie favorabila clientului;
- Analizele, opiniile si concluziile mele, precum si acest raport au fost elaborate in conformitate cu Standardele de Evaluare ANEVAR;
- Detin cunostintele si experienta necesara pentru efectuarea, in mod competent, a acestei lucrari;
- Nu am primit asistenta profesionala la realizarea acestui raport de evaluare;
- Am inspectat personal proprietatea supusa evaluarii.

Venete Razvan,
Evaluator Autorizat cu specializarile EPI si EBM,
Legitimatie nr. 18859



Termenii de referinta ai evaluarii

Identificarea si competenta evaluatorului

Declaratie privind identificarea si competenta evaluatorului

Subsemnatul: Venete Razvan domiciliat in Targorul Vechi, Strada Orizontului Nr. 3, Jud. Prahova, in calitate de Evaluator Autorizat, posesor al legitimatiei ANEVAR nr. 18859 declar in cunostinta de cauza ca:

- Actionez in calitate de evaluator independent.
- Afirmatiile sustinute in acest raport sunt corecte si adevarate.
- Analizele, opiniile si concluziile raportate se limiteaza numai la ipotezele si conditiile limitative prezentate si reprezinta analizele, opiniile si concluziile mele profesionale si impartiale.
- Nu am nici un interes actual sau de perspectiva in proprietatea ce face obiectul acestui raport si nici un interes personal si nici partinitor fata de vreuna din partile implicate.
- Detin cunostintele si experienta necesara pentru efectuarea in mod competent a acestei lucrari.
- Nu am primit asistenta profesionala la realizarea acestui raport de evaluare.
- Analizele, opiniile si concluziile exprimate au fost realizate in conformitate cu cerintele standardelor profesionale de evaluare ANEVAR (Asociatia Nationala a Evaluatorilor din Romania)
- Am respectat cerintele etice si profesionale continute in *Codul De Etica* al profesiei de evaluator autorizat.

Identificarea clientului si a utilizatorilor desemnati

Client si utilizator desemnat este Primaria comunei Varbilau, jud. Prahova.

In vederea realizarii obiectivului de evaluare am incheiat contractul nr. 31/din 15 decembrie 2025, intre mine in calitate de evaluator numit prin contract „prestator” si Primaria Comunei Varbilau, persoana juridica cu sediul in comuna Varbilau, sat Varbilau, strada Centru, jud. Prahova, legal reprezentata de domnul Primar MIHAIL-VASILE CĂRBUNARU, denumit prin contract „beneficiar”.

La data emiterii evaluarii, terenul are destinatie de teren intravilan arabil.

Forma si continutul raportului de evaluare sunt adecvate cerintelor formulate de client : estimarea valorii de piata a chiriei pentru proprietatea evaluata in scopul utilizarii acesteia in procesul de inchiriere.

Responsabilitatea evaluatorului este doar fata de utilizatorul desemnat si identificat mai sus.

Utilizarea desemnata

Utilizarea desemnata a acestei evaluari este realizarea unui raport de evaluare explicativ (narativ) care sa estimeze valoarea de piata a chiriei pentru proprietatea evaluata in scopul utilizarii acestei valori in procesul de inchiriere.

Raportul de evaluare nu va fi folosit pentru alte scopuri si/sau in afara contextului prezentat.

Avand in vedere scopul evaluarii tipul valorii ce se va estima este : Valoarea de piata a chiriei.

Identificarea proprietatii imobiliare subiect. Dreptul de proprietate evaluat

Terenul evaluat face parte din patrimoniul comunei Varbilau, jud. Prahova aflate in administrarea Primariei comunei Varbilau in baza urmatoarelor documente:

- Extras de carte funciara nr. 31493/13.11.2025;
- Plan de amplasament si delimitare a imobilului.

Dreptul de administrare este un drept real principal avand ca obiect bunurile din domeniul public si privat. Ca titulari ai acestui drept se enumara: regiile autonome, prefecturile, autoritatile administratiei publice centrale si locale, alte institutii publice de interes national, judetean sau local.

Nu exista diferente intre informatiile din documentele ce atesta dreptul de proprietate si informatiile obtinute in urma inspectiei (scriptic-faptic nu sunt diferente).

Tipul valorii

Tipul valorii estimate (conform scopului prezentat) este : **valoarea de piata a chiriei.**

Chiria de piata a fost estimata prin aplicarea metodelor si procedurilor de evaluare care reflecta natura proprietatii si circumstantele in care proprietatea respectiva va fi cel mai probabil inchiriata pe piata libera. Astfel pentru estimarea chiriei de piata s-a procedat la abordarea prin comparatie.

Chiria de piata reprezinta, suma estimata pentru care un drept asupra proprietății imobiliare ar putea fi închiriat, la data evaluării, între un locatar hotărât și un locatar hotărât, cu clauze de închiriere adecvate, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.



Valoarea de piață reprezintă suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) 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 fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.

Premisa de baza între valoarea de piață a proprietății și chiria de piață, respectiv capacitatea de a genera profit este direct proporțională cu valoarea de piață a proprietății, premisa de baza în evaluarea proprietății și evaluarea chiriei de piață. Rezultatul evaluării poate fi luat în considerare de către beneficiarul lucrării ca o valoare de închiriere, și înregistrare în evidențele contabile cât și pentru raportare financiară.

Pentru oricare alt scop decât cel declarat în prezentul raport, constatările și rezultatele expertizei pot avea o interpretare diferită de cea evidențiată în raport.

Valoarea va fi exprimată în lei românești și în euro la cursul de la data evaluării.

Data evaluării

Concluzia privind evaluarea proprietății subiect este la data de : 15.12.2025.

Valoarea de piață estimată este relevantă la data evaluării.

Orice modificări ale pieței specifice proprietății imobiliare evaluate ulterioare datei evaluării și care pot influența mărimea valorii estimate nu fac obiectul acestui raport de evaluare.

Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării

Informațiile care au stat la baza verificării dreptului asupra proprietății imobiliare :

- Extras de carte funciara nr. 31493/13.11.2025;
- Plan de amplasament și delimitare a imobilului.

Am făcut inspecția proprietății la data de 15.12.2025 împreună cu reprezentantul Primăriei comunei Varbilau, jud. Prahova. Pozele realizate în urma inspecției sunt prezentate în Anexa – Relevé foto.

Ca parte a procesului de evaluare am efectuat o inspecție neinvazivă a proprietății și nu am intenționat să scot în evidență defecte sau deteriorări ale construcțiilor sau instalațiilor altele decât cele care sunt prin execuție aparente. Prezența unor astfel de deteriorări care nu au fost puse în evidență ar putea afecta în mod negativ opinia asupra valorii.

Responsabilitatea pentru:

- Specificațiile, starea terenului, construcției și elementelor sale;
- Suprafețe teren și suprafețe construcții;
- Autorizații sau restricții legale privind utilizarea proprietății;
- Natura și adecvarea serviciilor

revine proprietarului.

Documentarea realizată pentru efectuarea evaluării a fost suficientă pentru a emite o opinie total justificabilă asupra valorii.

Natura și sursa informațiilor utilizate pe care se bazează evaluarea

Sursa informațiilor relevante pe care se bazează evaluarea este formată din documentele și schitele prezentate de proprietar:

- Extras de carte funciara nr. 31493/13.11.2025;
- Plan de amplasament și delimitare a imobilului.

Nu îmi asum nici un fel de răspundere pentru datele puse la dispoziție de către proprietar și nici pentru rezultatele obținute în cazul în care acestea sunt viciate de date incomplete sau greșite.

Informații culese de evaluator, în responsabilitatea acestuia:

- datele descriptive despre bun - inspecția
- date despre piața bunului: surse pagini web; modul de verificare a informațiilor utilizate - telefonic
- Informații din piața specifică - surse pagini web (sunt prezentate în raport).

Ipoteze și ipoteze speciale

Ipoteze

Raportul de evaluare are scopul de a estima o valoare a proprietății identificată și descrisă în raport în ipoteza în care aceasta corespunde cu cea din documentele de proprietate. Orice neconcordanță între proprietatea identificată și cea din documentele de proprietate invalidează corespondența dintre valoarea estimată și proprietatea atestată de documentele de proprietate dar păstrează validă valoarea estimată pentru proprietatea identificată în raport.



Daca se va demonstra ca cel puțin una din ipotezele sub care este realizat raportul si care sunt detaliate in cele ce urmeaza nu este valabilă, valoarea estimată este invalidată.

Aspectele juridice (descrierea legală și aspecte privind dreptul de proprietate) se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietar/destinatar și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil și transferabil. Afirmațiile făcute privitoare la descrierea legală a proprietății nu se substituie avizelor juridice exprimate de specialiști (nu am competență în acest domeniu).

Se presupune că toate studiile ingineresti puse de proprietar la dispoziția evaluatorului sunt corecte. Planurile de situație și materialele ilustrative din acest raport au fost incluse doar pentru a ajuta cititorul raportului în vizualizarea proprietății. Nu am nici o informație privitoare la faptul că proprietatea ar fi traversată de rețele magistrale de utilități sau zone de restricționare care ar limita dezvoltarea acesteia altele decât cele descrise în raport. În urma inspecției pe teren nu au fost descoperite indicii care să arate o astfel de restricție. Nu am făcut nici o investigație suplimentară pentru a descoperi aceste restricții și nici nu am abilitatea de a întocmi eventuale studii care să certifice dacă proprietatea este afectată de o astfel de restricție sau nu.

Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare, urbanism, mediu și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o neconformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport.

Ca parte a procesului de evaluare am efectuat o inspecție neinvazivă a proprietății și nu am intenționat să scot în evidență defecte sau deteriorări ale construcțiilor sau instalațiilor altele decât cele care sunt prin execuție aparente. Prezența unor astfel de deteriorări care nu au fost puse în evidență ar putea afecta în mod negativ opinia asupra valorii.

Din informațiile deținute de către proprietar și din discuțiile purtate cu acesta, nu există nici un indiciu privind existența unor contaminări naturale sau chimice care afectează valoarea proprietății evaluate sau

valoarea proprietăților vecine. Nu am cunosțința de efectuarea unor inspecții sau a unor rapoarte care să indice prezența contaminanților sau materialelor periculoase și nici nu am efectuat investigații speciale în acest sens. Valorile sunt estimate în ipoteza că nu există așa ceva. Dacă se va stabili ulterior că există contaminări pe orice proprietate sau pe oricare alt teren vecin sau că au fost sau sunt puse în funcțiune mijloace care ar putea să contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate.

Se presupune utilizarea terenului și a îmbunătățirilor terenului în interiorul limitelor și granițelor proprietății așa cum sunt descrise în acest raport.

Situația actuală a proprietății imobiliare și scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii proprietății în condițiile tipului valorii selectate;

Consider că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile considerând datele care sunt disponibile la data evaluării.

Am utilizat în estimarea valorii numai informațiile și documentele pe care le-am avut la dispoziție, existând posibilitatea existenței și a altor informații sau documente de care nu am avut cunosțința.

Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

Raportul de evaluare se adresează doar clientului și utilizatorului desemnat.

Concluzia privind valoarea de piață estimată este relevantă la data evaluării.

Valabilitatea raportului de evaluare cuprinde o perioadă rezonabilă cât timp condițiile social – economice rămân neschimbate.

Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia.

Nici prezentul raport, nici părți ale sale nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul meu prealabil cu specificarea formei și contextului în care urmează să apară. Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane decât clientul și destinatarul raportului de evaluare, atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale.

Nu îmi asum nici o responsabilitate pentru modificările neautorizate aduse raportului de evaluare.

Nu îmi asum nici o responsabilitate față de utilizatori nedeseznati și față de orice utilizare care nu a fost avută în vedere.

Pentru validitatea acestui raport este necesară semnătura originală.

Declarația conformității cu SEV

Analizele, opiniile și concluziile exprimate în raportul de evaluare au fost realizate în conformitate cu cerințele standardelor profesionale de evaluare ANEVAR:

SEV 100 – Cadrul general

SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării

SEV 103 – Raportare

SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare

GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile



Descrierea raportului

Tip raport: raport explicativ narativ.

Raportul de evaluare comunica informatiile necesare pentru o intelegere adecvata a evaluarii sau a verificarii evaluarii. Raportul nu este ambiguu si nu duce in eroare, permitand cititorului indreptatit o intelegere clara a evaluarii sau a altor servicii furnizate.

Pentru a asigura comparabilitatea, relevanta si credibilitatea, raportul prezinta o descriere clara si precisa a termenilor de referinta ai evaluarii, a scopului si utilizarii desemnate a acestora si prezinta orice ipoteze, ipoteze speciale, incertitudini sau conditii limitative importante care influenteaza in mod direct evaluarea (conform standardului de evaluare SEV103).

Prezentarea datelor

Date despre aria de piata, vecinatati si localizare

Localizarea proprietatii: Proprietatea evaluata este amplasata in satul Varbilau, „Punct Gara”, Tarlaua 24, parcela 1511, Judetul Prahova. Terenul se invecineaza cu zona comerciala si albia paraului Slanic.

Tipul zonei: zona comerciala.

Accesul in zona se realizeaza pietonal, cu ajutorul autovehiculelor personale si/sau mijloacelor de transport in comun.

Unitati comerciale in apropiere: Piata agroalimentara, magazine.

Colectarea gunoierului se face saptaminal.

Nivelul veniturilor populatiei din zona este de modest.



Descrierea situatiei juridice

Terenul evaluat, cu suprafata de 3.000mp., situat in satul Varbilau, „Punct Gara”, Tarlaua 24, parcela 1511, Judetul Prahova, face parte din domeniul privat al Statului Roman si este in administrarea Consiliului Local Varbilau conform documentelor de proprietate atasate prezentului raport de evaluare.

Nu exista neconcordanțe între situația scriptică și situația fizică a proprietății.

Utilizarea actuală a proprietății respectă cerințele prevăzute în certificatul de urbanism.

Dreptul de proprietate supus evaluării este dreptul de proprietate deținut de *Primaria Comunei Varbilau, Judetul Prahova*.

Descrierea și analiza terenului și amplasamentului

Caracteristici conform extrasului de carte funciara:

Suprafata 3.000mp. Forma terenului este regulata.

Suprafata terenului este plana.

Conform planului de amplasament proprietatea subiect este situata in intravilanul localitatii Varbilau. Categoria de folosinta este arabil. Functiunea dominanta a zonei este comerciala.

Utilități aflate pe proprietate:

Retea urbana de energie electrică.

Retea urbana de apă.

Analiza pietei imobiliare

Piata imobiliara se defineste ca un grup de persoane sau firme care intra in contact in scopul de a efectua tranzactii imobiliare. Participantii la aceasta piata schimba drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii. Spre deosebire de pietele eficiente, piata imobiliara nu se autoregleaza ci este deseori influentata de reglementarile guvernamentale si locale. Cererea si oferta de proprietati imobiliare pot tinde catre un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic si rareori atins, existand intotdeauna un decalaj intre cerere si oferta.

Terenul evaluat poate fi utilizat ca zona de depozitare sau poate fi amenajat ca zona de agrement.

Analiza productivitatii proprietatii

Caracteristicile proprietatii analizate in acest raport, ce pot termina capacitatea productiva si utilizările potențiale sunt:

- a. Caracteristici fizice:
 - Suprafata teren: 3.000mp.
- b. Caracteristici legate de localizare:
 - Proprietatea este situata intr-o zona comerciala situata in Varbilau.
 - Terenul este amplasat in apropierea albiei paraului Slanic.

Delimitarea pietei specifice (aria pietei si aria competitiva)

Piata proprietatii de evaluat este piata terenurilor intravilane din zona Satului Varbilau cat si a satelor similare din judetul Prahova (ex. Sat Strejnicu) - piata terenurilor intravilane limitrofe satului si localitatilor invecinate.

Proprietatile, terenuri sunt cele deja existente iar ofertele de astfel de terenuri sunt in aceasta perioada in exces, oferite spre vanzare fara a fi tranzactionate din lipsa cererilor de cumparare pe de o parte pentru faptul ca nu sunt cumparatori interesati si pe de alta parte pentru ofertele de pret foarte ridicate comparativ cu preturile de la terenuri tranzactionate in zona. Cu alte cuvinte avem o piata a cumparatorilor pentru terenuri, de unde rezulta ca piata imobiliara a zonei este departe de un echilibru ce are mare nevoie de o crestere semnificativa a cererii.

Terenul de evaluat nu face exceptie de la situatia pietei imobiliare a zonei, dar poate avea o valoare speciala atat pentru administratorul terenului Comuna Varbilau, cat si pentru cumparatori.

Analiza celei mai bune utilizari

Definitia celei mai bune utilizari conform Standardelor de evaluare a bunurilor 2016- Glosar:

Utilizarea probabila in mod rezonabil si justificata adecvat, a unui teren liber sau a unei proprietati construite, utilizare care trebuie sa fie posibila din punct de vedere fizic, permisa legal, fezabila financiar si din care rezulta cea mai mare valoare a proprietatii imobiliare.

Avand in vedere localizarii (albie de rau) cea mai buna utilizare a terenului este teren intravilan liber cu destinatia teren arabil.

Prin prisma criteriilor care definesc notiunea de C.M.B.U. aceasta utilizare este permisibila legal, îndeplinește condiția de fizic posibila, este fezabila financiar și este maxim productiva.

Nu exista indicatii din piata care sa conduca la concluzia proprietatea evaluata are alta utilizare ce i-ar maximiza valoarea.

Utilizarea actuală se poate menține pe termen lung.

Abordarea prin piata

Abordarea prin piata – cunoscuta in domeniul evaluarii proprietatii imobiliare si sub denumirea de **comparatia directa** sau **comparatia vanzarilor** este procesul de obtinere a unei indicatii asupra valorii proprietatii imobiliare subiect, prin analiza comparativa cu proprietati similare care au fost vandute recent sau care sunt oferite pentru vanzare ori sunt contractate.

Abordarea prin piata este aplicabila tuturor tipurilor de proprietati imobiliare, atunci cand exista suficiente informatii credibile privind tranzactii si/sau oferte recente credibile – informatii referitoare la preturi de tranzactionare sau oferte care mai sunt valabile la data evaluarii si care nu sunt afectate de modificarile intervenite in evolutia pietei specifice. Daca nu exista suficiente informatii despre tranzactii recente cu proprietati comparabile se pot utiliza informatii privind oferte de proprietati similare disponibile in piata, cu conditia ca relevanta acestor informatii sa fie clar stabilita si analizata critic. Pentru estimarea valorii chiriei terenului cu destinatii comerciale, s-au avut si luat in considerare spatii asemantoare din zona si alte zone specifice.

Abordarea prin comparatia directa a chiriilor considera ca preturile chiriei pentru proprietatii sunt stabilite de piata, valoarea fiind calculata in urma studierii preturilor chiriilor de piata ale proprietatilor competitive situate in zona urbane, zone apropiate de zone cu vad comercial, aplicarea comparatiilor fiind fundamentala pentru evaluarea chiriei de piata.

Am cautat oferte de chirii pentru proprietati similare, ale caror valori se pot compara si corecta in functie de caracteristicile principale ale acestora cu proprietatea de evaluat, folosind tehnici comparative.

Proprietatile comparabile sunt reale (au fost identificate) si au caracteristici fizice conforme cu informatiile scriptice.

	Proprietatea evaluata	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3	Comparabila 4	Comparabila 5
Valoare Chirie (Euro/mp./ luna)	-	0,02	0,06	0,05	0,05	0,31
Data	-	Recent	Recent	Recent	Recent	Recent
Localizare	Varbilau - Punct Gara	Posesti Deal, padure	Aricesatii Rahtivani	Baicoi zona Dambu	Teliu jud Brasov	Strejnicu
Suprafata teren	3.000mp.	1.000mp.	1.000mp.	600mp.	5.000mp.	2.000mp.
Utilizare	Intravilan A	Intravilan CC	Intravilan CC	Intravilan CC	Intravilan A	Intravilan CC
Amenajari	Fara amenajari	Fara amenajari	Fara amenajari	Fara amenajari	Fara amenajari	Fara amenajari
Utilitati disponibile	Energie electrica/ apa	Energie electrica	Energie electrica/ apa/ canalizare/ gaze	Fara utilitati	Energie electrica	Energie electrica/ apa/ gaze
Acces	Asfalt	Drum pietruit	Drum asfalt - foarte ingust	Drum de pamant	Drum pietruit	Asfalt - drum comunal

GRILA DATELOR DE PIATA						
Element de comparatie	Proprietatea evaluata	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3	Comparabila 4	Comparabila 5
Pret oferta (Euro/mp./luna)	-	0,02	0,06	0,05	0,05	0,31
Marja de negociere (Euro)		0,00	0,00	0,00	0,00	0,02
Marja de negociere (%)		5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%
Pret vanzare (Euro)	-	0,02	0,06	0,05	0,05	0,30
Elementele specifice tranzactionarii						
Drept de proprietate transmis	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare (Euro)		0	0	0	0	0
Pret ajustat (Euro)		0,02	0,06	0,05	0,05	0,30
Conditii de finantare	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare (Euro)		0	0	0	0	0
Pret ajustat (Euro)		0,02	0,06	0,05	0,05	0,30
Conditii de inchiriere	Independent	Independent	Independent	Independent	Independent	Independent
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare (Euro)		0	0	0	0	0
Pret ajustat (Euro)		0,02	0,06	0,05	0,05	0,30



GRILA DATELOR DE PIATA						
Element de comparatie	Proprietatea evaluata	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3	Comparabila 4	Comparabila 5
Cheltuieli necesare imediat dupa inchiriere	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare (Euro)		0	0	0	0	0
Pret ajustat (Euro)		0,02	0,06	0,05	0,05	0,30
Conditii de piata	Data evaluarii	Data evaluarii	Data evaluarii	Data evaluarii	Data evaluarii	Data evaluarii
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare (Euro)		0	0	0	0	0
Pret ajustat (Euro)		0,02	0,06	0,05	0,05	0,30
Elementele specifice proprietatii						
Localizare	Varbilau - Punct Gara	Posesti Deal, padure	Arcestii Rahtivani	Baicoi zona Dambu	Teliu jud Brasov	Strejnicu
Ajustare (%)		20,00%	10,00%	10,00%	20,00%	-10,00%
Ajustare (Euro)		0,00	0,01	0,00	0,01	-0,03
Pret ajustat (Euro)		0,02	0,06	0,05	0,06	0,27
Suprafata teren	3.000mp.	1.000mp.	1.000mp.	600mp.	5.000mp.	2.000mp.
Ajustare (Euro)		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	3,00%	0,00%	0,00%
Pret ajustat (Euro)		0,02	0,06	0,06	0,06	0,27
Utilizare	Intravilan A	Intravilan CC	Intravilan CC	Intravilan CC	Intravilan A	Intravilan CC
Ajustare (%)		-5,00%	-5,00%	-5,00%	0,00%	-5,00%
Ajustare (Euro)		0,00	0,00	0,00	0,00	-0,01
Pret ajustat (Euro)		0,02	0,06	0,05	0,06	0,25
Amenajari	Fara amenajari	Fara amenajari	Fara amenajari	Fara amenajari	Fara amenajari	Fara amenajari
Ajustare (Euro)		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Pret ajustat (Euro)		0,02	0,06	0,05	0,06	0,25
Utilitati disponibile	Energie electrica/ apa	Energie electrica	Energie electrica/ apa/ canalizare/ gaze	Fara utilitati	Energie electrica	Energie electrica/ apa/ gaze
Ajustare (%)		5,00%	-10,00%	15,00%	5,00%	-10,00%
Ajustare (Euro)		0,00	-0,01	0,01	0,00	-0,03
Pret ajustat (Euro)		0,02	0,06	0,06	0,06	0,23
Acces	Asfalt	Drum pietruit	Drum asfalt - foarte ingust	Drum de pamant	Drum pietruit	Asfalt - drum comunal
Ajustare (%)		10,00%	10,00%	15,00%	10,00%	-10,00%
Ajustare (Euro)		0,00	0,01	0,01	0,01	-0,02

GRILA DATELOR DE PIATA						
Element de comparatie	Proprietatea evaluata	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3	Comparabila 4	Comparabila 5
Pret ajustat (Euro)		0,02	0,06	0,07	0,07	0,21
Pretul ajustat (Euro)		0,02	0,06	0,07	0,07	0,21
Ajustare totala neta procentuala (%)		30,00%	5,00%	38,00%	35,00%	-35,00%
Ajustare totala neta absoluta (Euro)		0,01	0,00	0,02	0,02	-0,09
Ajustare totala bruta procentuala (%)		40,00%	35,00%	48,00%	35,00%	35,00%
Ajustare totala bruta absoluta (Euro)		0,01	0,02	0,03	0,02	0,09
Numar de ajustari		4	4	5	3	4
Valoare propusa	0,07					

Concluzie valoarea selectata este cea a comparabilei 4 unde valoarea procentuala a corectiilor (ajustarilor) este cea mai mica, valoare propusa 0,07 Euro/mp./luna.
Valoarea rezultata prin aplicarea metodei comparatiei este de 0,07 euro/mp./luna, respectiv 0,356 lei/mp./luna, valoare totala chirie pentru terenul cu suprafata de 3.000mp, = 210euro/luna in echivalenta 1.069lei/luna.
Valorile in lei sunt calculate folosind cursul de 5,0914lei/euro din data de pentru data de 15 decembrie 2025.



Concluzia asupra valorii

Consider că cel mai relevant rezultat a fost obținut utilizând abordarea prin piață, având în vedere că aceasta abordare se bazează pe informații din piață pentru proprietăți cu utilizare și caracteristici similare proprietății evaluate.

În baza informațiilor disponibile, în urma analizelor, metodelor și raționamentelor aplicate, opinia mea este că valoarea de piață a chiriei pentru: Teren cu suprafață de 3.000mp, nr. cadastral 23304, situat în satul Varbilău, „Punct Gara”, Tarlaua 24, parcela 1511, jud. Prahova, este:

Teren de închiriat	Suprafață	Chirie lei /mp/ luna	Chirie euro /mp/ luna/	Valoare chirie total teren lei / luna	Valoare chirie total teren euro / luna
Teren cu suprafață de 3.000mp, nr. cadastral 23304, situat în satul Varbilău, „Punct Gara”, Tarlaua 24, parcela 1511, jud. Prahova	3.000mp.	0,356	0,07	1.069	210

Valorile în lei sunt calculate la cursul euro de 5,0914 lei / euro, din data de 15.12.2025.

Valorile sunt FARA TVA.

DATA

29.12.2025

Venete Razvan
Evaluator autorizat ANEVAR
Legitimatie nr. 18859



Anexe

Anexa 1 – Documente de proprietate



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară PRAHOVA
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Vălenii de Munte

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 23304 Varbilau

Nr. cerere	31493
Ziua	13
Luna	11
Anul	2025

Cod verificare

100197112229



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Prahova, UAT Varbilau, Loc. Varbilau, pct. Gara Varbilau

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	23304	3.000	Teren neimprejmuț;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
31493 / 13/11/2025	
Act Administrativ nr. 99, din 30/10/2025 emis de Consiliul local al Comunei Primăria Vărbilău; Act Administrativ nr. 9824, din 06/11/2025 emis de Primăria Vărbilău;	
B1	A1
1) COMUNA VĂRBILĂU, - domeniu privat	

C. Partea III. SARCINI .

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

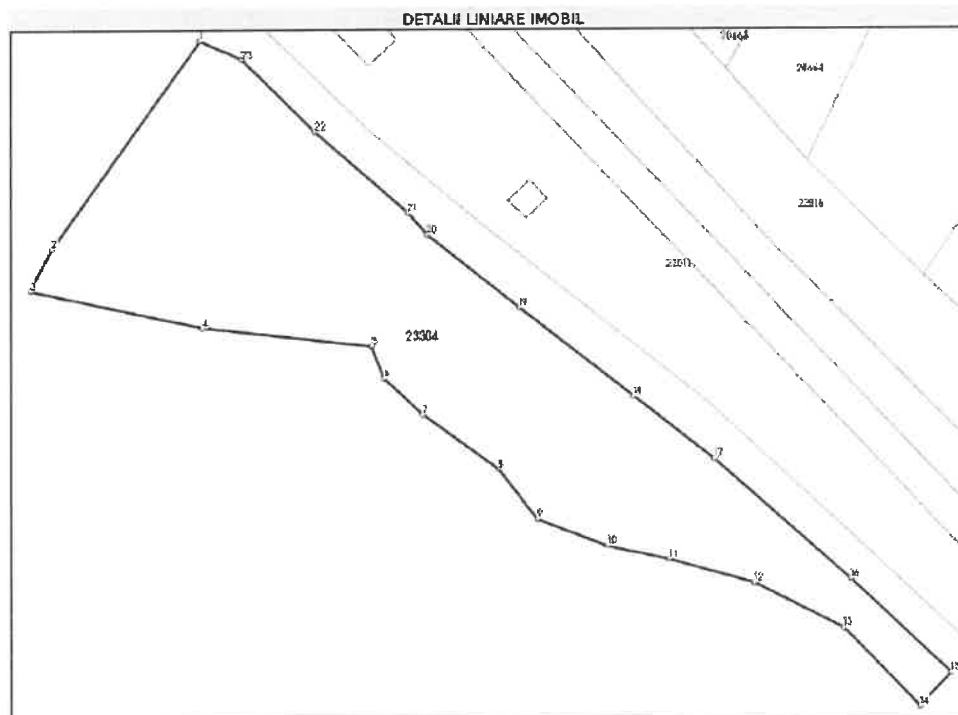


[Handwritten signature]

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
23304	3.000	

* 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	arabil	DA	3.000	24	1511	-	

Date referitoare la construcții

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	37.326	2	3	6.902
3	4	25.612	4	5	24.861
5	6	5.076	6	7	7.825
7	8	13.815	8	9	9.248
9	10	11.041	10	11	9.311
11	12	12.873	12	13	14.733



[Handwritten signature]

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment ← (m)	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment ← (m)
13	14	16.305	14	15	6.799
15	16	20.487	16	17	26.732
17	18	14.989	18	19	21.202
19	20	17.313	20	21	4.263
21	22	18.265	22	23	15.008
23	1	6.671			

^{***} 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 dezbateră 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,

05-12-2025

Data eliberării,

//

Asistent Registrator,

Chivu Pavel-Lucian

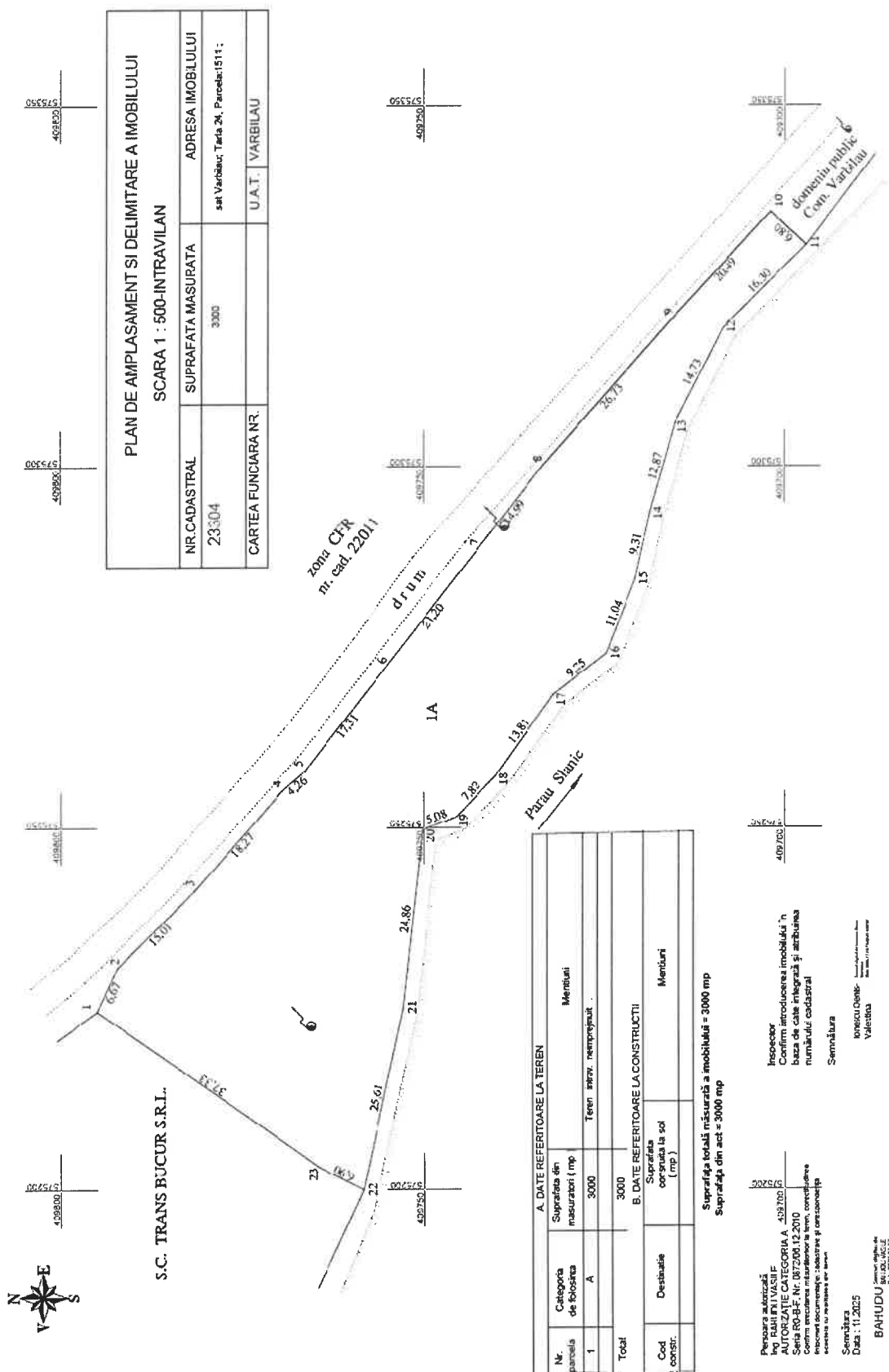
(parafa și semnătura)

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>





Anexa 2 – Comparabile

Comparabila 1: <https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-inchiriat/terenuri/gradina/anunt/inchiriere-curte-12000m2-pasune-plus-casa-cu-utilitati-minime/75de2d3f94107g34di0g5g809ig64fie.html>

**Închiriere curte 12000m2 pășune plus casa
cu utilități minime**

**1 000 RON
negociabil**

Prahova, POSESTI  [Vezi pe hartă](#)

Valabil din 10/24/2025 2:00:49 PM

 Telefon validat



Tamara Simion

[Vezi toate anunțurile](#)

0735460140

Contactează vânzătorul



Descriere

Închiriez teren (curte) 12000m2 pășune Posesti Prahova lângă Valeni de munte ideal pentru crescători de animale. Pomi fructiferi, există și o casa cu utilități plus anexe pentru cei care își desfășoară activitatea acolo.

ID anunț: 1753437943

 Vizualizări: 159

 Raportează

 **Fă ofertă**

0735460140



Comparabila 2: <https://www.romimo.ro/anunturi/immobiliare/de-inchiriat/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-de-inchiriat-deschidere-25/e4e3h80gdg3g706428i4d0i4e7253123.html>

Teren de inchiriat deschidere 25

450 EUR negociabil

Prahova, ARICESTII - RAHTIVANI 9
Vezi pe hartă

Valabil din 11/6/2025 12:16:05 PM



Robert Radu

Vezi toate anunțurile

0769287706

Contactează vânzătorul



Descriere

Proprietar ofer spre inchiriere teren , 7300 mp, deschidere la strada 24 m, lungime cca 300 m, in comuna Aricestii Rahtivani, str. Republicii (fosta Schelei, 100m de Baza Sportiva). Terenul este liber .
Telefon euro Negociabil

ID anunț: 1737736168

👁 Vizualizări: 158

📄 Raportează

📌 Fă ofertă

0769287706



Comparabila 3: <https://www.galaxyimob.ro/vanzare-inchiriere-teren-periferie-baicoi-gl72ph0373-462922.html>

Vanzare teren/Inchiriere BAicoi zona Dambu

ID OFERTA: GLX72PH0373 DE VANZARE SALVEAZA IN FAVORITE E FA O OFERTA
Periferie, Baicoi:
< Oferta precedenta | Oferta urmatoare >>

Pret Vanzare: 18.500 EUR Pret Inchiriere: 500 EUR

Actualizat la: 9 Iulie 2024
389 afisari



GLX72PH Mirela Ciovlăța
Partener Galaxy Imob

Adauga parerea ta
vezi parerile despre agent
vezi pagina agentului



Contacteaza prin telefon
0726101678 NON STOP
0726.101.578 NON STOP

Nume:

Telefon:

Descriere oferta

Vanzare teren/Inchiriere BAicoi

Terenul in momentul de fata este pasune.
Se preteaza foarte bine pentru panouri fotovoltaice.
Toate utilitatile in apropiere, 600 metri, pana la ultima casa, aproximativ.
Actele sunt complete si la zi.
Este disponibil si pentru inchiriat.

Pretul de vanzare/inchiriere este de 18500 euro, respectiv 700 euro/ luna.

Caracteristici

Tip oferta: teren	Pret Vanzare: 18.500 EUR	Tip tranzactie: Vanzare-Inchiriere
Tip Teren: Extravilan	Pret inchiriere: 500 EUR	
Deschidere: 30	Suprafata teren: 9500 mp	

Dotari

- ✓ Amenajare strazi: Pietruite,
- ✓ Utilitati generale: Curent,



Comparabila 4: <https://www.imoradar24.ro/oferta/teren-constructie-de-inchiriat-teliu-9335mp-492562>

Teren de inchiriat-9.335 mp, imprejmuit, camere TELIU (15 min Brasov)

Teliu, Judetul Brasov



Suprafata teren:

9.335 mp

Descriere

Raportează anunț

Teren de inchiriat-9.335 mp, imprejmuit, camere TELIU (15 min Brasov)

Descriere

Teren de inchiriat-9.335 mp, imprejmuit, camere TELIU (15 min Brasov)

Teren industrial de inchiriat - 9.335 mp, Teliu Judetul Brasov

La doar 15 minute de Brasov, pe drumul spre Buzau si estul tarii

Oportunitate excelenta pentru afacerea ta!

Suprafata: 9.335 mp

Localizare: Teliu, judetul Brasov - acces facil din DN10, ruta strategica catre Buzau si estul tarii

Regim industrial - ideal pentru activitati logistice, depozitare, productie, parc utilaje etc.

...

[Citește mai mult](#)

ID anunț: 66866

Actualizat în: 20 Noiembrie 2025

Suprafață teren:

9.335 mp



Comparabila 5: <https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-inchiriat/terenuri/teren-intravilan/anunt/inchiriez-teren-streinicu-800-mp/390039h7i8d978f7e2ig8eh22769h050.html>

Inchiriez teren Strejnicu 800 mp

250 EUR negociabil

Prahova, Ploiesti Vest

Vezi pe hartă

Valabil din 12/17/2025 7.32.26 PM



Specificații

Suprafata terenului	1000 m ²
Front stradal	20

Descriere

Inchiriez (pe termen lung) teren in Strejnicu, 800 mp, deschidere 13m.

Pretul poate fi negociabil, in functie de termenul si scopul inchirierii.

ID anunț: 1741441223

Vizualizări: 508

Raportează

Fă ofertă

0723890009

Telefon validat



dragosdorart

Vezi toate anunțurile

0723890009



Anexa 3 – Relevé foto





(Handwritten signature)