

**SCRISOARE DE TRANSMITERE
PENTRU RAPORT DE EVALUARE NR. 97/23.12.2025**



Data: 29.12.2025
Catre: Primaria Comunei Varbilau, Judetul Prahova
Referitor la: Estimarea valorii de piata a chiriei pentru : Teren cu suprafata de 330mp., nr. cadastral 23118, situat in satul Varbilau, Tarlaua 4, parcela 297, jud. Prahova

Stimate client,

Prezentul raport de evaluare se refera la estimarea valorii de piata a chiriei pentru : Teren cu suprafata de 330mp., nr. cadastral 23118, situat in satul Varbilau, Tarlaua 4, parcela 297, jud. Prahova.

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

- Plan de amplasament si delimitare a imobilului.

Declar pe proprie raspundere ca inspectia proprietatii si toate investigatiile si analizele necesare au fost efectuate de mine
- Venete Razvan evaluator autorizat ANEVAR specializarea evaluarea proprietatilor imobiliare, posesor al legitimatiei nr. 18859.

Aceasta adresa este insotita de raportul de evaluare care contine **20pagini**.

Valoarea estimata in raportul de evaluare este valoarea chiriei de piata.

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 330mp., nr. cadastral 23118, situat in satul Varbilau, Tarlaua 4, parcela 297, 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 330mp., nr. cadastral 23118, situat in satul Varbilau, Tarlaua 4, parcela 297, jud. Prahova	330mp.	3,055	0,60	1.008	198

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

Valorile sunt FARA TVA.

Valoarea a fost exprimata tinand seama exclusiv de ipotezele, conditiile limitative si aprecierile exprimate in prezentul raport si este valabila in conditiile economice si juridice mentionate in raport.

Valoarea este valabila numai pentru destinatia precizata in raport.

Valoarea reprezinta opinia mea privind valoarea de piata a dreptului de proprietate asupra imobilului, in ipoteza ca este liber de sarcini.

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



RAPORT DE EVALUARE

Nr. 97 din data de 23.12.2025



**Teren cu suprafata de 330mp,
situat in satul Varbilau, Tarlaua 4, parcela 297, 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 Targsorul 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 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	16
Anexa 3 – Relevee foto	20



[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 330mp., nr. cadastral 23118, situat in satul Varbilau, Tarlaua 4, parcela 297, 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 curti constructii pentru servicii comerciale.

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 330mp., nr. cadastral 23118, situat in satul Varbilau, Tarlaua 4, parcela 297, 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 330mp., nr. cadastral 23118, situat in satul Varbilau, Tarlaua 4, parcela 297, jud. Prahova	330mp.	3,055	0,60	1.008	198

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 330mp., nr. cadastral 23118, situat in satul Varbilau, Tarlaua 4, parcela 297, 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 Targsorul Vechi, Strada Orizontului Nr. 3, Jud. Prahova, in calitate de Evaluator Autorizat, posesor al legitimației 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 (Asociația Națională a Evaluatorilor din România)
- Am respectat cerintele etice si profesionale continute în *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 curti constructii.

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:

- 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 piață reprezinta, suma estimată pentru care un drept asupra proprietății imobiliare ar putea fi închiriat, la data evaluării, între un locator 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 piata a proprietatii si chiria de piata, respectiv capacitatea de a genera profit este direct proportionala cu valoarea de piata a proprietatii, premisa de baza in evaluarea proprietatii si evaluarea chiriei de piata. Rezultatul evaluarii poate fi luat in considerare de catre beneficiarul lucrarii ca o valoare de inchiriere, si inregistrare in evidentele contabile cat si pentru raportare financiara.

Pentru oricare alt scop decat cel declarat in prezentul raport, constatările si rezultatele expertizei pot avea o interpretare diferita de cea evidentiata in raport.

Valoarea va fi exprimata in lei romanesti si in euro la cursul de la data evaluarii.

Data evaluarii

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

Valoarea de piata estimata este relevanta la data evaluarii.

Orice modificari ale pietei specifice proprietatii imobiliare evaluate ulterioare datei evaluarii si care pot influenta marimea valorii estimate nu fac obiectul acestui raport de evaluare.

Documentarea necesara pentru efectuarea evaluarii

Informatiile care au stat la baza verificarii dreptului asupra proprietatii imobiliare :

- Plan de amplasament si delimitare a imobilului.

Am facut inspectia proprietatii la data de 15.12.2025 impreuna cu reprezentantul Primariei comunei Varbilau, jud. Prahova.

Pozele realizate in urma inspectiei sunt prezentate in Anexa – Relevee foto.

Ca parte a procesului de evaluare am efectuat o inspectie neinvaziva a proprietății și nu am intenționat sa 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:

- Specificatiile, starea terenului, constructiei si elementelor sale;
- Suprafete teren si suprafete constructii;
- Autorizatii sau restrictii legale privind utilizarea proprietatii;
- Natura si adecvarea serviciilor

revine proprietarului.

Documentarea realizata pentru efectuarea evaluarii a fost suficienta pentru a emite o opinie total justificabila asupra valorii.

Natura si sursa informatiilor utilizate pe care se va baza evaluarea

Sursa informatiilor relevante pe care se bazeaza evaluarea este formata din documentele si schitele prezentate de proprietar:

- Plan de amplasament si delimitare a imobilului.

Nu imi asum nici un fel de raspundere pentru datele puse la dispozitie de catre proprietar si nici pentru rezultatele obtinute in cazul in care acestea sunt viciate de date incomplete sau gresite.

Informatii culese de evaluator, in responsabilitatea acestuia:

- datele descriptive despre bun - inspectia
- date despre piata bunului: surse pagini web; modul de verificare a informatiilor utilizate - telefonic
- informatii din piata specifică - surse pagini web (sunt prezentate in raport).

Ipoteze si ipoteze speciale

Ipoteze

Raportul de evaluare are scopul de a estima o valoare a proprietatii identificata si descrisa in raport in ipoteza in care aceasta corespunde cu cea din documentele de proprietate. Orice neconcordanta intre proprietatea identificata si cea din documentele de proprietate invalideaza corespondenta dintre valoarea estimata si proprietatea atestata de documentele de proprietate dar pastreaza valida valoarea estimata pentru proprietatea identificata în raport.

Daca se va demonstra ca cel putin una din ipotezele sub care este realizat raportul si care sunt detaliate in cele ce urmeaza nu este valabila, 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 detinute 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 cunostința 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 care 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 cunoștința.

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 nedeseminați și față de orice utilizare care nu a fost avută în vedere.

Pentru validitatea acestui raport este necesară semnatura 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 acesteia 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, Tarlaua 4, parcela 297, Lot 2, Judetul Prahova. Terenul se invecineaza cu zona comerciala - Piata Agroalimentara.

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 gunoiului se face saptaminal.

Nivelul veniturilor populatiei din zona este de modest.



Descrierea situatiei juridice

Terenul evaluat cu suprafata de 330mp, nr. cadastral 23116, situat in satul Varbilau, Tarlaua 4, parcela 297, jud. 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.

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

In urma inspectiei nu s-a constatat diferente intre situatia scriptica si cea factica.

Dreptul de proprietate supus evaluarii este dreptul de proprietate detinut de *Primaria Comunei Varbilau, Judetul Prahova*.

Descrierea si analiza terenului si amplasamentului

Caracteristici conform Planului de amplasament si delimitare a imobilului:

Suprafata 330mp. Forma terenului este regulata.

Suprafata terenului este panta.

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

Utilitati aflate pe proprietate:

Retea urbana de energie electrica.

Retea urbana de apa.



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 comerciala sau poate fi amenajat ca zona de agrement.

Analiza productivitatii proprietatii

Caracteristicile proprietatii analizate in acest raport, ce pot termina capacitatea productiva si utilizarile potentiale sunt:

- a. Caracteristici fizice:
 - Suprafata teren: 330mp.
- b. Caracteristici legate de localizare:
 - Proprietatea este situata intr-o zona comerciala – Piata agroalimentara Varbilau.

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 curti constructii pentru servicii comerciale.

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)	-	0,75	0,80	1,00	0,07	0,31
Data	-	Recent	Recent	Recent	Recent	Recent
Localizare	Varbilau - Piata agroalimentara	Strada Lupeni Ploiesti	Zona Gageni Ploiesti	Zona Bereasca Ploiesti	Baicoi zona Dambu	Strejnicu
Suprafata teren	330mp.	2.000mp.	10.000mp.	7.548mp.	9.500mp.	1.000mp.
Utilizare	Intravilan CC	Intravilan CC	Intravilan CC	Intravilan CC	Extravilan pasune	Extravilan Arabil
Amenajari	Fara amenajari	Fara amenajari	Platforma betonata	Fara amenajari	Fara amenajari	Teren imprejmuit partial
Utilitati disponibile	Energie electrica/ apa	Energie electrica/ apa	Energie electrica/ apa	Energie electrica	Fara utilitati	Energie electrica/ apa
Constructii	Liber	Liber	Birouri/container 330mp	Liber	Liber	Liber
Cale de acces	Drum asfaltat	Asfalt	Asfalt	Asfalt	Drum de pamant	Similar

GRILA DATELOR DE PIATA

Element de comparatie	Proprietatea evaluata	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3	Comparabila 4	Comparabila 5
Pret oferta (Euro/mp./luna)	-	0,75	0,80	1,00	0,07	0,31
Marja de negociere (Euro)		0,04	0,04	0,05	0,00	0,02
Marja de negociere (%)		5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%
Pret vanzare (Euro)	-	0,71	0,76	0,95	0,07	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)		0,71	0,76	0,95	0,07	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)		0,71	0,76	0,95	0,07	0,30
Conditii de inchiriere	Independent	Independent	Independent	Independent	Independent	Independent
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%

GRILA DATELOR DE PIATA						
Element de comparatie	Proprietatea evaluata	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3	Comparabila 4	Comparabila 5
Ajustare (Euro)		0	0	0	0	0
Pret ajustat (Euro)		0,71	0,76	0,95	0,07	0,30
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)		0,71	0,76	0,95	0,07	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)		0,71	0,76	0,95	0,07	0,30
Elementele specifice proprietatii						
Varbilau - Piata agroalimentara						
Localizare	Strada Lupeni Ploiesti	Zona Gagani Ploiesti	Zona Bereasca Ploiesti	Baicol zona Dambu	Strejnicu	
Ajustare (%)	-20,00%	-20,00%	-20,00%	50,00%	30,00%	
Ajustare (Euro)	-0,14	-0,15	-0,19	0,03	0,09	
Pret ajustat (Euro)	0,57	0,61	0,76	0,10	0,39	
Suprafata teren	330mp.	10.000mp.	7.548mp.	9.500mp.	1.000mp.	
Ajustare (Euro)	0,03	0,06	0,05	0,01	0,01	
Ajustare (%)	5,00%	10,00%	7,00%	8,00%	3,00%	
Pret ajustat (Euro)	0,60	0,67	0,81	0,11	0,40	
Utilizare	Intravilan CC	Intravilan CC	Intravilan CC	Extravilan pasune	Extravilan Arabil	
Ajustare (%)	0,00%	0,00%	0,00%	40,00%	40,00%	
Ajustare (Euro)	0,00	0,00	0,00	0,04	0,16	
Pret ajustat (Euro)	0,60	0,67	0,81	0,16	0,56	
Amenajari	Fara amenajari	Platforma betonata	Fara amenajari	Fara amenajari	Teren imprejmuit partial	
Ajustare (Euro)	0,00	-0,03	0,00	0,00	-0,01	
Ajustare (%)	0,00%	-5,00%	0,00%	0,00%	-1,00%	
Pret ajustat (Euro)	0,60	0,64	0,81	0,16	0,55	
Utilitati disponibile	Energie electrica/ apa	Energie electrica/ apa	Energie electrica/ apa	Energie electrica	Energie electrica/ apa	
Ajustare (%)	0,00%	0,00%	5,00%	0,00%	0,00%	
Ajustare (Euro)	0,00	0,00	0,04	0,08	0,00	
Pret ajustat (Euro)	0,60	0,64	0,85	0,24	0,55	
Constructii	Liber	Birouri/containere 330mp	Liber	Liber	Liber	

GRILA DATELOR DE PIATA						
Element de comparatie	Proprietatea evaluata	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3	Comparabila 4	Comparabila 5
Ajustare (%)		0,00%	-5,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare (Euro)		0,00	-0,03	0,00	0,00	0,00
Pret ajustat (Euro)		0,60	0,60	0,85	0,24	0,55
Cale de acces	Drum asfaltat	Asfalt	Asfalt	Asfalt	Drum de pamant	Similar
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%	15,00%	0,00%
Ajustare (Euro)		0,00	0,00	0,00	0,04	0,00
Pret ajustat (Euro)		0,60	0,60	0,85	0,27	0,55
Pretul ajustat (Euro)		0,60	0,60	0,85	0,27	0,55
Ajustare totala neta procentuala (%)		-15,00%	-20,00%	-8,00%	163,00%	72,00%
Ajustare totala neta absoluta (Euro)		-0,11	-0,16	-0,10	0,20	0,25
Ajustare totala bruta procentuala (%)		25,00%	40,00%	32,00%	163,00%	74,00%
Ajustare totala bruta absoluta (Euro)		0,17	0,28	0,28	0,20	0,27
Numar de ajustari		2	4	3	5	4
Valoare propusa	0,6					

Concluzie valoarea selectata este cea a comparabilei 1 unde valoarea procentuala a corectiilor (ajustarilor) este cea mai mica, valoare propusa 0,6 Euro/mp./luna.
Valoarea rezultata prin aplicarea metodei comparatiei este de 0,6 euro/mp./luna, respectiv 3,055 lei/mp./luna, valoare totala chirie pentru terenul cu suprafata de 330mp, = 198euro/luna in echivalenta 1.008lei/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 330 mp., nr. cadastral 23118, situat în satul Varbilau, Tarlaua 4, parcela 297, 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 330mp., nr. cadastral 23118, situat in satul Varbilau, Tarlaua 4, parcela 297, jud. Prahova	330mp.	3,055	0,60	1.008	198

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

Plan de amplasament si delimitare a imobilului			ANEXA NR. 16
Scara 1: 500			
Nr. cadastral	Suprafata masurata (mp)	Adresa imobilului	
23118	330mp	Com. Varbilau, Sat Varbilau, T4 P297, Lot 1, Jud. Prahova- Intravilan	
Cartea Funciara nr.		UAT VARBILAU	

A. Date referitoare la teren			
Nr. parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Mentii
1	Cc	330	Teren intravilan neimpreimuit
		Total	330mp

B. Date referitoare la constructii			
Cod constr.	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentii
		Total	

Suprafata totala masurata a imobilului Lot 1 = 330mp

Executant: AERIAL CAD SOLUTIONS Seria: RO-B-J Nr. 2434/2022 Clasa III Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si corespondenta acesteia cu realitatea din teren Semnatura Adrian Cojocaru Data: Ianuarie 2025	Inspector Confirm atribuirea numarului cadastral si introducerea imobilului in sistemul integrat de cadastru si carte funciara Semnatura Popa Mariana
--	---



Anexa 2 – Comparabile

Comparabila 1: <https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-de-inchiriat-vanzare-zona-value-center-sud-IDD5JF>



TEREN DE INCHIRIAT/VANZARE ZONA VALUE CENTER SUD

1500 € /lună

Strada Lupeni, Lupeni, Ploiesti, Prahova

Descriere

Teren de inchiriat – 2.000 mp

Teren de inchiriat cu suprafata de 2.000 metri patrati, ideal pentru diverse activitati. Exista posibilitatea amenajarii unei parcuri sau utilizarea terenului pentru depozitare. Acces facil, zona linistita si bine conectata. Pret: 1.500 euro/luna.

VANZARE -200 EURO MP - NEGOCIABIL

ID: 9505199



Daniel Gogu
SC. SPARK EXPERT IMOB S.R.L
☎ 0727155 074

Comparabila 2: <https://www.galaxyimob.ro/inchiriere-teren-nord-ploiesti-gl61ph0517861-431811.html>

Inchiriere teren 10000 mp, in Ploiesti, zona Gageni

[ID OFERTA: GLX61PH0517861](#) [DE INCHIRIAT](#) [SAI VEZEA IN FAVORIT](#) [FARA OFERTA](#)
Nord, Ploiesti
[Cere mai multe detalii](#) | [Oferta urmatoare >>](#)



Pret Inchiriere: **8.000 EUR**

[f](#) [t](#) [w](#) [p](#) [i](#) [s](#) [h](#) [e](#)
Actualizat la: 19 Decembrie 2025
137 afisari



★★★★★
GLX61PH: Mocanu Ilina
Partener Galaxy Imob

[Adauga parerea ta](#)
[vezi parerile despre agent](#)
[vezi pagina agentului](#)



Contacteaza prin telefon
0758098980 NON STOP



Descriere oferta

Inchiriere teren 10000 mp, in Ploiesti, zona Gageni.
Pe teren este amenajata o sala de 150 mp si birouri in containere.
Pretul este de 8000 euro.
Comision: 50%

Caracteristici

Tip oferta: teren	Numar Fronturi: 1	Tip tranzactie: Inchiriere
Tip Teren: Intravilan	Pret Inchiriere: 8.000 EUR	Orientare: Vest
Deschidere: 20	Suprafata teren: 10000 mp	

Dotari

- ✓ **Alte spatii utile:** Spatii depozitare, Locatie imprejmuita cu gard, Parcare proprie, TIR, Rampa TIR, Marfa, Persoane,
- ✓ **Amenajare strazi:** Asfaltate, Betonate, Mijloace de transport, Iluminat stradal,
- ✓ **Teren:** La sosea,
- ✓ **Utilitati generale:** Curent, Apa, Canalizare, Gaz, CATV, Telefon, Internet,

Comparabila 3: <https://www.galaxyimob.ro/inchiriere-teren-bereasca-ploiesti-glX64ph0164-418234.html>

Inchiriere teren in Ploiesti, zona Bereasca

ID oferta: GLX64PH0164

DE INCHIRIAT

EXCLUSIVITATE

5 SALVEAZA IN FAVORIT

6 PA O oferta

Bereasca, Ploiesti

< Oferta precedenta | Oferta urmatoare >>

Pret Inchiriere: 7.500 EUR

Actualizat la: 31 Martie 2024

247 afisari



Descriere oferta

Inchiriere teren in Ploiesti, zona Bereasca, in suprafata de 7548 mp cu deschidere de 125 m.
Se inchiriaza cu 1 euro/ mp, negociabil.
Aceasta oferta apartine exclusiv agentiei GALAXYIMOB PLOIESTI.

Caracteristici

Tip oferta: teren	Numar Fronturi: 3	Tip tranzactie: Inchiriere
Tip Teren: Intravilan	Pret Inchiriere: 7.500 EUR	
Deschidere: 125	Suprafata teren: 7549 mp	

Dotari

- ✓ **Amenajare strazi:** Asfaltate, Iluminat stradal,
- ✓ **Teren:** La sosea, Acces auto,



Comparabila 4: <https://www.galaxyimob.ro/vanzare-inchiriere-teren-periferie-baicoi-gl72ph0373-462922.html>

Vanzare teren/Inchiriere BAicoi zona Dambu

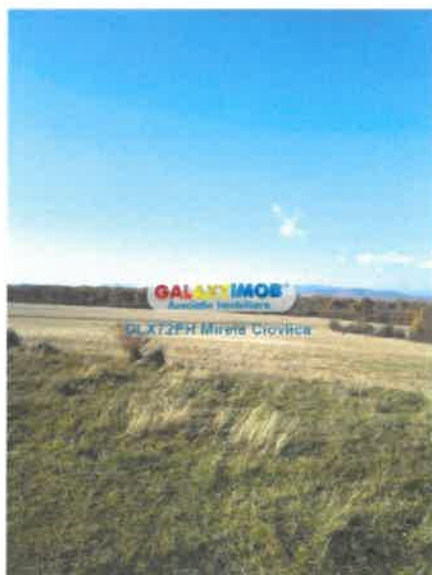
ID OFERTA: GLX72PH0373 DE VANZARE SALVEAZA IN FAVORITE FA O OFERTA

Periferie, Baicoi

< Oferta precedenta | Oferta urmatoare >>

Pret Vanzare: 18.500 EUR Pret Inchiriere: 500 EUR

Actualizat la: 9 Iulie 2024
389 afisari



GLX72PH Mirela Ciovicica
Partener Galaxy Imob

adauga parerea ta
vezi parerea despre agent
vezi pagina agentului



Contacteaza prin telefon
0726101578 NON STOP
0726.101.578 NON STOP

Nume

Telefon

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,

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.



Comparabila 5: <https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-inchiriat/terenuri/teren-intravilan/anunt/inchiriez-teren-strejnica-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 – Relevée foto

