

Nr. 15..N

Raport de evaluare

Tip imobil

Cabinet medical nr cadastral 26048-C2

Anexa parter nr cadastral 20248-C3

Beneficiar: Primaria Comunei Ciorani

Utilizator : Primaria Conunei Ciorani

Evaluator ANEVAR –ing ec Ionescu Valentina

Denumire	IONESCU VALENTINA PAUNA PFA
Adresa	Prahova , Ploiesti str Banatului nr 2 Bl 36 D ap 5
CUI	29067572
Legitimatie ANEVAR	Nr. 13387
Reprezentant Evaluator / Legitimatie ANEVAR	IONESCU VALENTINA

Datele, informatiile si continutul prezentului raport fiind confidentiale, nu vor putea fi copiate in parte sau in totalitate si nu vor fi transmise unor terti fara acordul scris si prealabil al evaluatorului si al utilizatorului –Primaria Comunei Ciorani

- mai 2026 -



Către,

PRIMARIA Ciorani

Vă transmit anexat raportul de evaluare detaliat al activelor de natura imobilizărilor corporale (terenuri, construcții) aparținând PRIMĂRIEI, cu sediul în COM. CIORANI, județul Prahova.

Raportul este destinat utilizării de către dumneavoastră în scopul declarat la contractarea lucrării (**evaluare Clădire Cabinet medical C2**), posesiei sau a unei copii a acestuia nu dă dreptul multiplicării, publicării, înstrăinării sau utilizării lui în alte scopuri decât cel pentru care a fost întocmit. Raportul de evaluare a fost întocmit pe baza Contractului de Prestări Servicii.

Data de referință pentru care sunt valabile toate calculele, analizele și estimările este **5.05.2026**.

Scopul evaluării este **informarea Clientului asupra valorii redevenței potențiale obținabile pentru clădirea precizată mai sus, în vederea fundamentării unor decizii administrative - specifice administrării și gestiunii bunurilor aflate în proprietate publică (în situația de fapt - posibilitatea concesiunii).**

TIPUL VALORII ESTIMATE

În vederea îndeplinirii scopului propus, evaluatorul a procedat la emiterea unei opinii independente privind estimarea **valorii de piață - a clădirii și terenului intravilan de 352 mp** indicate de către Client, **ca bază a valorii și a aplicării metodologiei specifice, în scopul estimării valorii redevenței obținabile, conform prevederilor legale.**

INSPECTIA CLĂDIRII

Inspectia clădirii a fost realizată în data de 05.05.2026 de către evaluator, în baza documentelor și informațiilor furnizate de către Client.

DATA EVALUARII. CURS BNR LA DATA EVALUARII

Data evaluării: **5 mai 2026**

Curs BNR la data evaluării: 5.2180 LEI/EURO

DATA ÎNTOCMIRII RAPORTULUI DE EVALUARE

Data întocmirii raportului de evaluare: 5 mai 2026

În evaluarea proprietății imobiliare s-au aplicat abordarea prin cost și prin piață. Analiza

concretă pentru aceste abordări evidențiază atât o adecvare mai bună pentru scopul raportului cât și o cantitate mai mare de informații.

Pe baza faptelor din analiza de piață, a ipotezelor și condițiilor limitative, a calculelor prezentate, valoarea construcțiilor și a terenurilor, fara TVA, este de:

CONSTRUCTII

Fis a nr.	Po z. pe pla n de sit.	Denumire	Anul PIF	Sta rea Fizi ca	Varsta Cronologi ca (ani)	Varsta Efecti va (ani)	Suprafat a construit ă desfasur ata (mp)	Cost de nou construc tie (lei)	Cost de nou constru ctie (EUR)	Depr. (uzur a) fizica (%)	Depreci ere function ala (lei)	Depr. Exter na (%)	Cost net construc tie (lei)	Cost net construc tie (EUR)	Grad de realiza re (%)	Cost lucran ramas e de execut at (lei)
1	1	CLADIRE C2	1950	S	73	73	71	2144299	410943	80	5000	10	342876	65710	100,00	0



TEREN

					5.280	CURS EURO	
			Cost	Cost de	Cost de	Val justa	TIP
		Suprafata	unitar	inlocuire	inlocuire	lei	
Nr inv	Denumire teren	(mp) Acd	EURO/mp	brut, euro	brut, lei		
	TEREN INTRAVILAN	71 Cota aferent C2	13.37	950	4950	4950	IV
	TEREN INTRAVILAN	352 In fata cladirii	13.37	4710	24560	24560	IV

65710 euro+ 950 euro = 66660 euro

Total cladiri + teren aferent cladire – 347.830 lei adica 66.660 euro

Teren 352 mp -4.710 euro adica 24.560 lei

Prin aplicarea metodologiilor si tehnicilor consacrate, specifice si legale in domeniu, in baza principiului recuperarii de catre proprietar a valorii de piata actuale intr-o perioada de 25 ani - reprezentand jumatate din perioada de concesiune legala de 49 ani, rezulta valoarea redeventei lunare potențial obținabile la:

VALOARE CLADIRE	PERIOADA LEGALA CONCESIUNE		ARIE CONSTRUITA	REDEVENTA LUNARA
EUR	ANI	LUNI	MP	EUR/mp
66.660	25	300	71	3.13
			222 EURO/LUNA	

VALOARE TEREN	PERIOADA LEGALA CONCESIUNE		ARIE MP	REDEVENTA LUNARA
EUR	ANI	LUNI		EUR/mp
4710	25	300	352	0.045
			15.7 EURO/LUNA	

TOTAL 238 EURO / LUNA



IPOTEZE SPECIALE SEMNIFICATIVE

Au fost enuntate ipoteze speciale - conform precizarilor detaliate in subcapitole - Ipoteze generale si ipoteze speciale semnificative:

Valoarea se refera la cladirea evaluata, in starea si configuratia existenta la data inspectarii pe teren si in ipoteza speciala ca acestea nu a suferit nicio modificare de la data inspectiei si pana la data evaluarii.

Evaluatorul subliniaza ca valoarea de piata astfel estimata - in baza unor ipoteze speciale, ar putea sa nu fie realizabila la o data viitoare, cu exceptia cazului in care situatia de fapt de la acea data viitoare este identica cu cea descrisa in ipotezele speciale.

REZULTATELE EVALUARII - OPINIA EVALUATORULUI

In urma aplicarii abordarilor in evaluare, analizand critic relevanta acestora si informatiile de piata care au stat la baza aplicarii lor si tinand cont de scopul evaluarii, opinia evaluatorului este ca **valoarea redeventei lunare potential obtenabile (calculata in baza principiului consacrat si legal, al recuperarii de catre proprietar a valorii de piata actuale intr-o perioada de 25 ani - reprezentand jumatate din perioada de concesiune legala de 49 ani) pentru cladirea ce face obiectul evaluarii este de:**

2.16 euro / mp /luna cladire
0.045 euro/mp /luna
pentru teren

Analizele, opiniile si concluziile din prezentul raport sunt limitate doar de ipotezele generale si ipotezele speciale semnificative exprimate in cuprinsul raportului si reprezinta analize, opinii si concluzii profesionale, impartiale si nepartinitoare.



Firma noastră, sub semnătura evaluatorului, ca o garanție a protejării intereselor dumneavoastră, certifică următoarele:

- nici una din persoanele care au contribuit la întocmirea și documentarea în vederea întocmirii raportului în cauză nu are nici un interes trecut, prezent sau de perspectivă legat de proprietatea evaluată și nici nu este părțitor față de vreuna din părțile implicate
- inspecția proprietății și toate investigațiile și analizele necesare au fost efectuate de evaluatorul firmei noastre, în prezenta reprezentantului firmei;
- au fost luați în considerare toți factorii care afectează valoarea
- după cunoștința noastră, informațiile raportate sunt adevărate și bazate pe fapte reale și au fost verificate, în limita posibilităților, din mai multe surse
- raportul a fost realizat în conformitate cu Codul Etic și Standardele Profesionale ale ANEVAR valabile la data de referință
- raportul este supus doar acelor ipoteze și condiții limitative prezentate în cadrul său, acesta identifică toate condițiile limitative
- realizarea evaluării precum și onorariul încasat nu depind de valoarea raportată

Elaborat de :

Denumire

IONESCU VALENTINA

Adresa

Prahova , Ploiesti str Banatului nr 2 Bl 36 D ap 5

CUI

29067572

Legitimatie ANEVAR

Nr. 13387

Reprezentant Evaluator /

IONESCU VALENTINA

Legitimatie ANEVAR



Cuprins

Certificarea evaluatorului	10
Capitolul 1 – Elemente introductive.....	11
Identificarea și competența evaluatorului	11
Clientul și utilizatorii desemnați; scopul evaluării	11
Identificarea activului evaluat	11
Tipul valorii estimate; definiții	11
Data evaluării; moneda raportului	15
Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării	15
Natura și sursa informațiilor utilizate	15
Ipoteze și ipoteze speciale	16
Restricții de utilizare, difuzare sau publicare.....	17
Conformitatea evaluării cu SEV	17
Descrierea raportului	17
Abordarea în evaluare	17
Capitolul 2 - Prezentarea datelor	18
Identificarea proprietăților imobiliare subiect. Descrierea juridică	18
Date despre zonă și localizare	18
Tipul proprietății; definirea pieței.....	21
Capitolul 3 - Analiza datelor și concluziilor	21
Modul de abordare a valorii.....	21
Abordarea prin costuri	22
Valoarea terenului.....	22
Valoarea construcțiilor	30
Costul de înlocuire al construcțiilor	35
.....	
Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii.....	

Certificarea evaluatorului

Subsemnata, îmi asum răspunderea privind conținutul și concluziile evaluării numai față de clientul și utilizatorul lucrării și certific, în cunoștință de cauză și cu bună credință, că:

- Expunerile faptelor din acest raport sunt corecte și adevărate;
- Analizele, opiniile și concluziile raportate se limitează numai la ipotezele și condițiile limitative prezentate și reprezintă analizele, opiniile și concluziile mele profesionale și imparțiale;
- Nu am niciun interes prezent sau viitor în proprietatea care constituie obiectul acestui raport și niciun interes personal legat de părțile implicate;
- Nu am nicio părținare legată de proprietatea care este obiectul acestui raport sau legată de părțile implicate în această evaluare;
- Angajarea mea în această evaluare și onorariul pentru această evaluare nu sunt condiționate de raportarea unor rezultate predeterminate, de mărimea valorii estimate sau de o concluzie favorabilă unuia dintre utilizatorii desemnați ai raportului;
- Dețin cunoștințele și experiența necesară pentru efectuarea, în mod competent, a acestei lucrări;
- Nu mi-a fost oferită asistență profesională semnificativă;
- Sunt membru al ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România).
- La data acestui raport, îndeplinesc cerințele ANEVAR privind programul de pregătire continuă.

Adresa

IONESCU VALENTINA
Prahova , Ploiesti str Banatului nr 2 BI 36 D ap 5

Legitimatie ANEVAR
Reprezentant Evaluator /
Legitimatie ANEVAR

Nr. 13387



Capitolul 1 – Elemente introductive

Identificarea și competența evaluatorului

Evaluarea este realizată de către Ionescu Valentina, membru titular ANEVAR, cu legitimația nr. 13387. La data prezentei, evaluatorul detine competența de a realiza studiul și evaluarea și are încheiată asigurarea de răspundere profesională

Clientul și utilizatorii desemnați; scopul evaluării

Clientul este PRIMARIA CIORANI

Utilizatorul - PRIMARIA CIORANI

Scopul evaluării este determinarea valorii de piață – în vederea concesiunii pentru proprietatea nominalizată ca obiect al evaluării la data de 5.05.2026.

Evaluatorul nu acceptă nici o responsabilitate pentru nici o altă persoană, niciodată și în nici o altă circumstanță în care raportul de evaluare ar putea fi utilizat.

Identificarea activului evaluat

Prezentul raport de evaluare se referă la proprietățile imobiliare (terenuri și mijloace fixe Construcții), aflate în patrimoniul comunei CIORANI.

Descrierea întregului activ evaluat

A fost evaluat activul deținut de PRIMARIA CIORANI, jud. Prahova. Se compune din:

- TEREN - aferent clădirilor, - valoare /m² teren 352 mp în fața clădirilor
- CONSTRUCȚII : Clădire cabinet medical ,

parter

- ; Aceste bunuri sunt dispuse pe teritoriul comunei CIORANI.

Tipul valorii estimate; definiții

Evaluarea executată conform prezentului raport, în concordanță cu termenii de referință și scopul evaluării, având în vedere instrucțiunile și informațiile primite de la Client, reprezintă o estimare a **valorii de piață (cu particularitățile prezentate în continuare) - ca bază a valorii și a metodologiei aplicabile în situația specifică a concesiunii**, așa cum este aceasta definită în SEV 104 - Tipuri ale valorii:

„Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepartinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile implicate au acționat în cunoștința de cauză, prudent și fără constrângeri.”

Potrivit Legii 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, modificată și completată, art 17: “limita minimă a pretului concesiunii se stabilește, după caz, prin hotărârea consiliului județean, a Consiliului General al Municipiului București sau a consiliului local, astfel încât să asigure recuperarea în 25 de ani a pretului de vânzare al terenului, în condiții de piață, la care se adaugă costul lucrărilor de infrastructură aferente”

Metodologia de calcul și estimare a “valorii de piață” a ținut cont de scopul și obiectul evaluării și de recomandările Standardelor de Evaluare a bunurilor, precum și prevederile legislației specifice, în

vigoare. Valoarea redeventei lunare potential obtenabile a fost calculata in baza principiului consacrat si legal, al recuperarii de catre proprietar a valorii de piata actuale intr-o perioada de 25 ani - reprezentand jumatate din perioada de concesiune legala de 49 ani.

Previziunile sau estimarile continute in raport sunt bazate pe conditiile economice, fiscale, juridice si politice actuale, pe factorii anticipati ai ofertei si cererii pe termen scurt si o economie generala stabila in continuare. Prin urmare, concluziile prezentului raport isi pot pierde valabilitatea in functie de conditiile viitoare.

Pentru oricare alt scop decat cel declarat mai sus, cladirea supusa evaluarii poate avea o valoare diferita de cea evidentiata in prezentul raport.

Data evaluării; moneda raportului

Inspecția a fost realizată de reprezentanții societății în prezența reprezentanților clientului între 05.05.2026. Cu această ocazie au fost inspectate și fotografiate proprietățile evaluate.

Data evaluării (la care sunt valabile toate analizele, judecățile, calculele, ipotezele de lucru și condițiile limitative) este data de 05.06.2026.

Valoarea este raportată în EURO, fără TVA. Conversia valorii în LEI s-a făcut la cursul de 1 EUR = 5.2180 RON. Valabilitatea exprimării valorii în cele două monede, precum și echilibrul între acestea, sunt valabile la momentul exprimării opiniei, evoluția ulterioară a valorii putând fi diferită pentru cele două monede.

Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării

Cu ocazia inspecției proprietății imobiliare evaluate s-au făcut fotografii (doar construcțiile ce au fost vizibile) și s-a inspectat locația (cu excepția părților ascunse sau nevizibile) și vecinătățile.

Natura și sursa informațiilor utilizate

În vederea îndeplinirii scopului propus, evaluatorul a parcurs următoarele etape procedurale (conforme cu standardele de evaluare și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR):

Definirea problemei de evaluare
Stabilirea termenilor de referință ai evaluării
Colectarea datelor și descrierea clădirii
Analiza de piață
Aplicarea abordărilor în evaluare
Analiza rezultatelor și opinia asupra valorii
Raportarea

Documentele și informațiile care au stat la baza întocmirii prezentului raport de evaluare au fost puse la dispoziția evaluatorului de către Client, care poartă întreaga responsabilitate referitor la datele furnizate:

- dovezile privind dreptul de proprietate asupra clădirilor și terenului și a oricăror drepturi asociate relevante
- documentele și informațiile despre suprafața, specificațiile de natură tehnică și starea clădirilor
- informațiile privind starea solului și a fundației
- informațiile referitoare la riscurile de mediu înconjurător, reale sau potențiale
- informațiile referitoare la autorizațiile și restricțiile legale referitoare la utilizarea clădirii

Evaluatorul nu a întreprins acțiuni de verificare a documentelor și informațiilor furnizate și drept urmare nu își asumă în niciun fel răspunderea pentru datele puse la dispoziție și nici pentru rezultatele obținute în cazul în care acestea sunt viciate de date incomplete sau greșite.

Inspectia clădirii a fost realizată în data de 05.05.2026 de către evaluator Ionescu Valentina în baza documentelor și informațiilor furnizate de către Client. Cu această ocazie au fost culese date despre caracteristicile fizice ale clădirii subiect (atât cât a fost posibil - fără intervenții de detaliu sau prospecțiuni în profunzime), precum și alte date relevante în contextul evaluării și a fost urmărită în mod principal și principal corespondența între descrierea scriptică și situația efectivă/faptică din teren.

Inspectia realizată este limitată doar la aspectele ușor observabile, fără utilizarea unor dispozitive ori efectuarea unor testări speciale. Inspectia realizată nu reprezintă echivalentul unei inspecții sau a

unei expertizari efectuata de un profesionist (de ex: topometrist/inginer in structura constructiilor/arhitect).

Nu a fost facuta nicio analiza structurala a cladirii si nici nu au fost inspectate partile sau elementele acoperite, neexpuse sau inaccesibile, acestea fiind considerate in stare tehnica apreciata conform inspectiei neinvazive/vizuale efectuate. Nu putem exprima nicio opinie despre starea tehnica efectiva a partilor neinspectate si acest raport nu trebuie considerat ca ar valida integritatea structurii sau sistemului /instalatiilor cladirii.

Evaluarea se refera la cladirea inspectata si fotografiata si care se presupune ca este aceeaasi cu cladirea descrisa in documentele puse la dispozitie - identificarea cladirii a fost efectuata pe baza informatiilor furnizate de catre Client, care poarta intreaga responsabilitatea asupra veridicitatii informatiilor furnizate evaluatorului.

Evaluatorul presupune ca identificarea cladirilor evaluate a fost facuta corect, iar in cazul in care apar informatii ulterioare diferite cu privire la identificarea acestora, evaluatorul isi rezerva dreptul de a modifica raportul si valoarea in consecinta.

In mod principal, evaluarea ia in considerare informatiile precizate in documentele cadastrale ale activelor care, potrivit legii (Legea nr. 7/1996 cu modificarile ulterioare), cuprind elemente de identificare, masurare si de descriere a imobilelor, reprezentate pe harti si planuri cadastrale. In situatia de fata, au fost utilizate informatiile tehnice furnizate de documentele puse la dispozitia evaluatorului.

Calitatea de evaluator autorizat nu ofera competente in domeniul masurarii suprafetelor, responsabilitatea corectitudinii acestora fiind a persoanelor de specialitate care au intocmit documentele ce stau la baza evaluarii, respectiv a Clientului pentru documentele puse la dispozitie.

Informatiile pe care se bazeaza prezenta evaluare sunt urmatoarele:

Informatii furnizate de catre Client (documente de proprietate, documentatie cadastrala, altele):

Evaluatorul nu a facut niciun fel de investigatie suplimentara datorata eventualelor lipsuri in documentele care nu au fost puse la dispozitia sa de catre Client. Alte aspecte de natura juridica, cu privire la legalitatea documentelor puse la dispozitie sau a dreptului de proprietate asupra cladirii in cauza, nu reprezinta responsabilitatea evaluatorului, acesta neavand calitatea juridica de a verifica si certifica corectitudinea acestor documente.

Evaluatorul nu isi asuma nicio responsabilitate pentru considerarea unor factori care necesita expertiza in alte domenii. Acesti factori includ, drepturi de proprietate, studii geologice, de stabilitate seismica, impact asupra mediului inconjurator, etc.

Clientul poarta intreaga responsabilitate referitor la datele furnizate evaluatorului, care au stat la baza intocmirii prezentului raport de evaluare. Evaluatorul nu a intreprins actiuni de verificare a documentelor si informatiilor furnizate si drept urmare nu isi asuma in niciun fel raspunderea pentru datele puse la dispozitie si nici pentru rezultatele obtinute in cazul in care acestea sunt viciate de date incomplete sau gresite.

Evaluatorul a utilizat in estimarea valorii numai informatiile pe care le-a avut la dispozitie la data evaluarii referitoare la obiectul evaluarii, neexcluzand posibilitatea existentei si a altor informatii de care acesta sa nu aiba cunostinta.

Informatii cu caracter public:

Baze de date din mediul online si scris (oferte de vanzare/inchiriere), analize de piata publicate de companii/institutii specializate pe piata imobiliara specifica (cerere, oferta, tendinte, previziuni, date statistice, etc) si publicatii de specialitate (revista Valoarea publicata de ANEVAR, etc).

Informatiile cu caracter public, preluate din surse consacrate, au fost utilizate ca atare si nu li se acorda garantii pentru acuratete, evaluatorul neasumandu-si nicio responsabilitate in cazul in care acestea s-ar dovedi incorecte sau incomplete.

Selectarea metodelor de evaluare, cat si modalitatile de aplicare, s-au facut avand in vedere obiectul si scopul evaluarii, precum si informatiile disponibile la data evaluarii, astfel incat valorile rezultate sa conduca la estimarea cea mai probabila a valorii cladirii in conditiile tipului valorii selectate.

Evaluatorul a utilizat in estimarea valorii numai informatiile pe care le-a avut la dispozitie la data evaluarii referitoare la obiectul evaluarii, neexcluzand posibilitatea existentei si a altor informatii de care acesta sa nu fi avut cunostinta si considera ca presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile in lumina faptelor disponibile la data evaluarii.

Evaluatorul a prezentat in raport elemente descriptive pentru a da o imagine cat mai completa asupra dimensiunilor si starii cladirii. Daca nu se arata altfel in raport, se presupune ca nu exista conditii ascunse sau neaparente ale amplasamentului sau solului care sa influenteze valoarea. Evaluatorul nu-si asuma nicio responsabilitate pentru asemenea conditii sau pentru obtinerea studiilor necesare pentru a le descoperi.

Evaluatorul nu are cunostinta si nici nu a efectuat vreo investigatie referitoare la prezenta sau absenta substantelor poluante care ar putea afecta valoarea cladirii evaluate. Evaluatorul nu a fost informat de catre Client privind existenta pe amplasament a vreunor contaminanti. In consecinta, pentru scopul acestei evaluari, am presupus ca nu exista pe sau in cadrul incintei, niciun fel de substante poluante, care ar putea contamina cladirea si diminua valoarea acesteia. Orice identificare ulterioara nu ne este imputabila. Acest raport nu trebuie interpretat si nu a fost elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al starii cladirii, astfel de informatii depasind sfera acestui raport si/sau calificarea evaluatorului.

Nu a fost facuta nicio analiza structurala a cladirii si nici nu au fost inspectate partile sau elementele acoperite, neexpuse sau inaccesibile, acestea fiind considerate in stare tehnica apreciata conform inspectiei neinvazive/vizuale efectuate. Nu putem exprima nicio opinie despre starea tehnica efectiva a partilor neinspectate si acest raport nu trebuie considerat ca ar valida integritatea structurii sau sistemului/instalatiilor cladirii. Evaluatorul nu ofera garantii explicite sau implicite in privinta starii in care se afla cladirea si nu este responsabil pentru existenta unor astfel de situatii si a eventualelor lor consecinte.

Se presupune ca activul - cladire in cauza se conformeaza tuturor reglementarilor si restrictiilor privind documentatiile de urbanism, legile de constructie si regulamentele specifice si ca acestea vor putea fi reactualizate in viitor, daca va fi necesar. In cazul in care a fost identificata o non-conformitate, aceasta a fost descrisa si luata in considerare in prezentul raport.

Evaluatorul nu-si asuma nicio responsabilitate privind situatia juridica, acesta neavand calitatea juridica de a certifica corectitudinea, din punct de vedere legal a actelor puse la dispozitie si nici a dreptului de proprietate asupra cladirii in cauza, considerat absolut si negrevat de sarcini in

prezentul raport de evaluare.

Aspectele juridice se bazeaza exclusiv pe documentele puse la dispozitia sa de catre Client, care poarta intreaga responsabilitate referitoare la datele furnizate si au fost prezentate fara a se intreprinde verificari sau investigatii suplimentare si drept urmare, evaluatorul nu isi asuma in niciun fel raspunderea pentru datele puse la dispozitie si nici pentru rezultatele obtinute in cazul in care acestea sunt viciate de date incomplete sau gresite.

Evaluatorul nu a facut niciun fel de investigatie suplimentara datorata lipsei eventualelor documente care nu au fost puse la dispozitia sa de catre Client. Nu s-au facut investigatii suplimentare de verificare a informatiilor primite si s-au folosit doar surse de informatii publice pentru informatii secundare sau tertiare, care sunt considerate de incredere, fara a se acorda garantii pentru acuratete. Intreaga evaluare se bazeaza pe informatiile furnizate de catre Client. Evaluatorul isi declina orice fel de raspundere fata de posibilele erori de evaluare datorate unor informatii gresit sau incomplet transmise. Evaluatorul nu a verificat corectitudinea datelor, considerandu-le corecte asa cum au fost puse la dispozitia sa de catre Client.

Raportul de evaluare se bazeaza pe realitatea economica si conditiile socio-politice de la data evaluarii. Orice schimbare in aceste conditii poate anula valoarea estimata. Evaluatorul nu-si asuma nicio responsabilitate pentru orice eveniment care afecteaza valoarea activelor dupa data inspectiei sau data raportului.

Orice entitate, fizica sau juridica, care face o judecata de valoare pe baza prezentului raport pentru investitie sau in orice alt scop accepta ca evaluatorul nu are nicio responsabilitate pentru deciziile luate de acesta. Pentru orice intrebari lamuritoare legate de raportul de evaluare, recomandam sa le adreseze in scris evaluatorului. Angajamentul nostru este de asa natura intrucat nu avem nicio obligatie de a actualiza raportul de evaluare sau de a revizui evaluarea in functie de unele evenimente/tranzactii ce pot aparea ulterior.

IPOTEZE SPECIALE SEMNIFICATIVE

Valoarea se refera la cladirile evaluate, in starea si configuratia existenta la data inspectarii pe teren, in ipoteza speciala ca aceasta nu a suferit nicio modificare de la data inspectiei si pana la data evaluarii.

Evaluatorul nu a avut la dispozitie documente din care sa reiasa descrierea legala a cladirii, astfel incat identificarea si descrierea prezentata in cadrul raportului de evaluare se bazeaza doar pe informatiile furnizate de catre Client si pe informatiile culese de evaluator cu ocazia inspectiei in teren. Daca eventuale documente care nu au fost puse la dispozitia evaluatorului vor fi in discrepanta cu descrierea efectuata in prezentul raport, opinia evaluatorului va trebui revizuita.

Pentru cladirile in cauza a fost pusa la dispozitie extras de Carte funciara, astfel incat prezenta evaluare va lua in considerare suprafata masurata indicata in releveul pus la dispozitie de catre Client. Prezenta evaluare va lua in considerare suprafata masurata indicata in releveu, in ipoteza speciala ca aceasta corespunde realitatii din teren.

Calitatea de evaluator autorizat nu ofera competente in domeniul masurarii suprafetelor, responsabilitatea corectitudinii acestora fiind a persoanelor de specialitate care au intocmit documentele ce stau la baza evaluarii, respectiv a Clientului pentru documentele puse la dispozitie. Daca eventuale lucrari topografice ulterioare cu referire la cladirea evaluata vor indica alte suprafete/limite ale cladirii, iar Clientul le va inregistra in mod corespunzator in patrimoniul - prezenta evaluare va trebui reconsiderata, la solicitarea Clientului.

Evaluatorul apreciaza ipotezele speciale ca fiind rezonabile si adecvate cu circumstamtele particulare ale prezentei evaluari si subliniaza ca valoarea de piata astfel estimata - in baza unor ipoteze speciale, ar putea sa nu fie realizabila la o data viitoare, cu exceptia cazului in care situatia de fapt de la aceea data viitoare este identica cu cea descrisa in ipotezele speciale.

RESTRICTII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE

Raportul este confidential pentru Client si Utilizatorii desemnati si poate fi utilizat numai pentru scopul mentionat in raport. Nu acceptam nicio responsabilitate daca este transmis altei persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru orice alt scop, in nicio circumstanta.

Continutul raportului, atat in totalitate sau in parte, nu va fi difuzat prin publicitate, relatii publice, stiri sau prin alte medii de informare fara aprobarea scrisa si prealabila a evaluatorului.

Instrainarea raportului sau citirea voita sau intamplatoare de catre terte persoane, altele decat Clientul, Utilizatorii desemnati si alte persoane precizate explicit in raport, nu va atrage responsabilitatea evaluatorului, in niciun fel si in nicio circumstanta, privind modul de interpretare sau utilizare a datelor si informatiilor cuprinse in cadrul raportului.

Distribuirea si/sau publicarea in spatiul public, prin mijloace media de orice natura, inclusiv medii online, a raportului in integralitatea lui sau doar a unor parti din acesta, este permisa doar cu acordul prealabil si scris al evaluatorului; orice reproducere sau publicare in afara acestor conditii este considerata nula.

Orice utilizare neautorizata a prezentului raport, va atrage raspunderea tertilor pentru incalcarea dreptului de proprietate intelectuala a autorului evaluarii, in conformitate cu legislatia in vigoare.

Prestatia evaluatorului este limitata strict de clauzele contractului incheiat. Orice solicitari ulterioare ale Clientului, de a oferi consultanta suplimentara referitor la prezentul raport sau de a actualiza raportul de evaluare ori de a revizui evaluarea in functie de unele evenimente sau informatii ce pot aparea ulterior datei evaluarii, vor putea fi efectuate numai in temeiul unui nou contract, distinct de cel prezent.

Conformitatea evaluării cu SEV

Valoarea imobilului a fost determinată în conformitate cu standardele aplicabile acestui tip de valoare, ținându-se cont de scopul pentru care s-a solicitat evaluarea, respectiv:

- Standardele de evaluare ANEVAR 2025:
 - SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)
 - SEV 102 – Documentare și conformare (IVS 102)
 - SEV 103 – Raportare (IVS 103)
 - SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 230)
 - GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile

Nici clauzele contractuale sau instrucțiunile evaluării, nici alte fapte sau considerații nu au impus devierea prezentului raport de la respectivele Standarde.

Descrierea raportului

Prezentul raport de evaluare este unul scris, narativ – detaliat, conținând toate părțile specificate în SEV 103 – Raportarea evaluării, fără nicio excludere.

Raportul de evaluare este de tipul unui document scris, detaliat și narativ, întocmit în conformitate cu Standardele de evaluare a bunurilor, editia 2025 și prezintă o descriere a termenilor de referință ai evaluării, a scopului și utilizării desemnate a acestuia, precum și analizele, calculele și rationamentele pe care s-a bazat opinia asupra valorii raportate.

Abordarea în evaluare

În conformitate cu Standardele profesionale și a recomandărilor metodologice de lucru acceptate de ANEVAR, există trei tipuri de abordări posibile (care vor fi prezentate detaliat în capitolul 3 „Abordări ale evaluării”):

1. Abordarea prin piață

2. Abordarea prin cost

3. Abordarea prin venit

Pentru cazul concret al evaluării proprietății ce face obiectul raportului de față, considerăm ca adecvate abordarea prin cost

Capitolul 2 - Prezentarea datelor

Identificarea proprietăților imobiliare subiect. Descrierea juridică

Evaluarea se refera la proprietatile constituite din „Terenuri si constructii” amplasate în comuna CIORANI, jud. Prahova.

Conform actelor puse la dispozitie, proprietate se compune din:

-terenuri si constructii ce apartin Primariei CIORANI

Active fixe si corporale sunt prezentate in Anexa.

Date despre zonă și localizare

Ciorani este o comună în județul Prahova, Muntenia, România, formată din satele Cioranii de Jos (reședința) și Cioranii de Sus.^[5]

Comuna se află în extremitatea sudică a județului, pe malurile râului Cricovul Sărat, în zona cursului său inferior, aproape de vărsarea în râul Prahova. Localitățile se află pe malul stâng al râului, dar comuna are teritorii și pe malul drept, fiind udată în partea sa sud-vestică și de râul Prahova. Comuna este străbătută de șoseaua națională DN1D care leagă Ploieștiul de Urziceni. La Cioranii de Jos, din acest drum național se ramifică șoseaua județeană DJ201A, care duce tot la Urziceni (în DN2), deservind însă și comunele ialomițene Adâncata și Moldoveni. Tot la Cioranii de Jos, din DJ201A se ramifică șoseaua județeană DJ38, care duce spre sud-vest în județul Ialomița la Rădulești.^[6]

AMPLASAREA IN CADRUL JUDETULUI





Tipul proprietății; definirea pieței

Această proprietate imobiliară se încadrează în piața rurală, de utilitate publică. În anexe sunt descrise bunurile.

Utilitatea publică reprezintă proprietatea care produce un serviciu sau un bun pentru consumul public și reprezintă un monopol sau cvasi-monopol aflat sub anumite forme ale controlului statului.

Piața specifică este deci o piața rurală de utilitate publică, cu activitate scăzută ca număr al

tranzacțiilor.

Capitolul 3 - Analiza datelor si concluziilor

Cea mai bună utilizare

Cea mai bună utilizare este definită ca fiind *utilizarea probabilă rezonabilă și legală a unui teren liber sau a unei proprietăți construite, care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar și care determină cea mai mare valoare.*

Cea mai bună utilizare este analizată în următoarele situații:

- oCea mai bună utilizare a terenului liber sau considerat a fi liber;
- oCea mai bună utilizare a proprietății ca fiind construită.

În plus față de a fi probabil rezonabilă, CMBU atât a terenului ca fiind liber, cât și a proprietății ca fiind construită, trebuie să îndeplinească patru criterii implicite. Astfel, CMBU trebuie să fie:

- permisă legal
 - fizic posibilă
 - fezabilă financiar
 - maxim productivă (să conducă la cea mai mare valoare a terenului (considerat) liber sau a proprietății construite)

Modul de abordare a valorii

În conformitate cu Standardele profesionale și a recomandărilor metodologice de lucru acceptate de ANEVAR, există trei tipuri de abordări posibile:

1. Abordarea prin piață - în cadrul acesteia, proprietatea evaluată este comparată cu proprietăți similare care s-au vândut recent sau pentru care se cunosc prețuri de cotație sau oferte de preț; sunt folosite date despre proprietăți comparabile iar comparațiile sunt realizate pentru a demonstra prețul probabil cu care s-ar vinde proprietatea dacă ar fi oferită pe piață.
 2. Abordarea prin cost - în cadrul acesteia este determinat costul de înlocuire al clădirii și amenajărilor terenului, la data evaluării, împreună cu o estimare valorică a pierderilor ce au avut loc datorită uzurii fizice, deficiențelor de proiectare și influențelor vecinătății. La costul estimat după scăderea deprecierilor clădirii se adaugă profitul investitorului imobiliar și valoarea estimată a terenului. Totalul astfel obținut reprezintă valoarea indicată de abordarea prin costuri.
 3. Abordarea prin venit - în cadrul acesteia este calculat venitul curent al proprietății, luând sau nu în considerare deducerile pentru pierderile prin neocupare precum și cheltuielile aferente exploatarei, astfel se obține un venit brut potențial sau efectiv sau un venit net din exploatare. De menționat ca venitul din exploatare considerat în calcul este totuși un venit obținut de la un fost operator al rețelor care a obținut veniturile prin management propriu și în anumite condiții limitative de piață. Corespunzător tipului de venit considerat, vor fi aplicate rate de capitalizare adecvate rezultând astfel valoarea indicată de această abordare.
-

Abordarea prin costuri

Valoarea terenului

Terenurile sunt clasificate conform art. 2. din Legea 18/1991 în funcție de destinație în cinci mari categorii, denumite și grupe de destinații:

1. Grupa terenurilor cu destinație agricolă (cuprinde terenuri arabile ; cu pasuni, fanete, vii livezi ; pepiniere viticole sau pomicele ; plantatii de hamei și duzi ; sere, solarii rasadnite ; terenuri cu vegetație forestieră –dacă nu sunt amenajări silvice ; pasuni împadurite ; amenajări piscicole ; amenajări de îmbunătățiri funciare ; drumuri tehnologice și de exploatare agricolă ; etc).
2. Grupa terenurilor cu destinație forestieră (include terenurile împadurite ; terenurile pentru cultura, producție sau administrare silvică ; terenurile destinate împaduririlor ; terenuri neproductive –dacă sunt încadrate în amenajări silvice).
3. Grupa terenurilor din intravilan (cuprinde acele terenuri situate în interiorul limitelor localităților pe care sunt amplasate construcții, clădiri și amenajări, dar și terenuri agricole sau forestiere aferente).
4. Grupa terenurilor aflate permanent sub ape (cuprinde albiile minore ale cursurilor de apă ; cuvetele lacurilor la nivelele maxime de retenție ; fundul apelor maritime interioare și ale mării teritoriale)

Grupa terenurilor cu destinație specială (include terenurile folosite pentru transporturi și pentru construcțiile și instalațiile aferente, construcții hidrotehnice, termice, de transport al energiei, gazelor naturale și instalațiile aferente acestora, construcții și instalații pt telecomunicații ; pentru exploatare minieră, petroliere ; cariere și halde ; construcții destinate apărării ; plaje, rezervații naturale, monumente ale naturii, etc).

Din perspectiva evaluării terenul are valoare pentru că oferă utilitate potențială ca amplasament pentru o structură, facilități de recreere, exploatare agricolă sau drept de trecere pentru cai de transport. Dacă terenul are utilitate pentru o anumită utilizare și există cerere pentru acea utilizare, terenul are valoare pentru o categorie particulară de utilizatori.

Principiile și conceptele evaluării terenului

Principiile evaluării care influențează valoarea terenului sunt:

1. *anticiparea*
2. *schimbarea,*
3. *cererea și oferta*
4. *substituirea*
5. *echilibrul*

Anticiparea înseamnă că valoarea este creată de perspectiva unor beneficii obținabile în viitor. Așadar, dacă cumpărătorii anticipează că amplasamentele cu o anumită localizare vor fi cerute pentru birouri în următorii 5 ani, aceștia pot fi motivați să achiziționeze teren pentru construcție, chiar dacă dezvoltarea spațiilor de birouri nu se face simțită în prezent. Competiția dintre cumpărătorii care constituie piața pentru aceste amplasamente, creează un nivel de preț pentru teren, care nu prea are legătură cu utilizarea sa curentă. În astfel de circumstanțe, cea mai bună utilizare a amplasamentului poate fi posesia/detinerea speculativă pentru eventuale construcții de birouri. Oferta și cererea pentru amplasamentele cu anumite localizări tind spre echilibru. Dacă oferta scade iar cererea rămâne stabilă sau crește, cresc și prețurile.

În vederea determinării valorii de piață a terenurilor din intravilanul și extravilanul localității CIORANI s-a avut în vedere următoarele :

- Definirea ariei de piata in termenii consecventei comportamentale dintre proprietari și cumpărătorii potenciali;
- Identificarea caracteristicilor ofertei si ale cererii, care influențează crearea valorii in aria de piata definita;
- Crearea unei structuri a modelului pentru a determina, printre alte atribute, contributia caracteristicilor individuale ale proprietății, care influențează valoarea;
- Calibrarea structurii modelului pentru a determina, printre alte atribute, contributia caracteristicilor individuale ale proprietatii, care influențeaza valoarea;
- Aplicarea concluziilor evidentiate in model la caracteristicile proprietății (proprietatilor) ce vor fi evaluate;
- Validarea procesului de evaluare globala a modelului, a cuantificarilor sau a altor rezultate, incluzand indicatorii de performanta pe baza de continuitate si/sau in diverse faze distincte ale procesului;
- Verificarea si reconcilierea rezultatelor evaluarii globale.

Etape urmarite in estimarea valorilor de piata orientative pentru terenuri:

- S-a realizat o analiză de piata detaliata pentru fiecare categorie de terenuri. Au fost luate în considerare ofertele de vanzare ale terenurilor pentru anul 2023, tinand cont de particularitatile fiecarui tip de proprietate, urmarindu-se evolutia pietei, stabilind un trend si estimand o evolutie viitoare. O atenție deosebita a fost acordata ofertelor recente, fiind cele mai apropiate de data predarii lucrarii, pentru toate celelalte facandu-se corectii în functie de data publicarii lor.
- In functie de specificul fiecarui tip de proprietate, sumele solicitate în ofertele de vanzare au fost diminuate cu 5 %. Acest lucru s-a dovedit necesar in urma analizei ofertelor si interviurilor realizate cu persoanele ofertante. S-a observat astfel o diferenta intre pretul solicitat in oferta si valoarea la care s-a efectuat tranzactia si obtinuta in urma negocierii;
- Ofertele atipice, cu proprietati ale caror preturi erau situate cu mult deasupra sau sub valorile medii ale pietei imobiliare nu au fost incluse in prezentul studiu;
- Pentru fiecare proprietate analizata a fost calculat pretul pe metrul patrat.

Terenurile din intravilanul comunei CIORANI

- au fost impartite in cele doua sate:
- abordarea folosita a fost abordarea prin piata.

În acest caz concret, valoarea terenului s-a determinat prin metoda comparatiilor directe. S-a aplicat Metoda Comparatie directe; terenul total a fost comparat cu terenuri similare pentru care se cunosc oferte de preț, cele descrise anterior; au fost folosite datele disponibile despre acestea, iar comparațiile sunt realizate pentru a demonstra prețul probabil cu care s-ar vinde proprietatea dacă ar fi oferită pe piață.

Abordarea prin comparatii de piata utilizeaza analiza comparativa: estimarea valorii de piata se face prin analizarea pietei pentru a gasi proprietati similare si comparand aceste proprietati cu cea care trebuie evaluata. Premisa majora a metodei este aceea ca valoarea de piata a unei proprietati imobiliare este in relatie directa cu preturile unor proprietati competitive si comparabile. Analiza comparativa se bazeaza pe asemanarile si diferentele intre proprietati si tranzactii, care influenteaza valoarea.

Este o metoda globala care aplica informatiile culese urmarind raportul cerere-oferta pe piata imobiliara, reflectate in mass-media sau alte surse de informare.

Pentru evaluarea terenului in mod uzual se iau in considerare dimensiunile (suprafata) si configuratia acestuia, frontul la strada, gradul de ocupare cu constructii, durata de viata ramasa a cladirilor care ocupa terenul, utilitatile existente. Valoarea unei parcele de teren este maxima atunci cand terenul este liber de constructii si nu prezinta limitari in ceea ce priveste posibilitatea de construire sau exploatare in sensul destinatiei pe care proprietarul vrea sa o dea. Cu cat gradul de ocupare al terenului este mai ridicat, cu atat valoarea sa unitara este mai redusa, valoarea globala a proprietatii fiind data de ansamblul teren construitibil

Pentru evaluarea terenului aferent proprietatii imobiliare analizate, s-au avut in vedere urmatoarele considerente:

- la baza evaluarii s-a stat analiza celei mai bune utilizari (C.M.B.U.) care reprezinta - utilizarea rezonabila, probabila si legala a unui teren liber sau construit care este fizic posibila, fundamentata adecvat, fezabila financiar si are ca rezultat cea mai mare valoare;
- avand in vedere utilizarea actuala a terenului si contributia cladirilor la valoarea amplasamentului, cea mai buna utilizare a fost considerata in ipoteza terenului construit cu destinatie nerezidentiala.
 - Elementele de comparatie de care s-a tinut seama la estimarea valorii asimilate au fost:
 - data tranzactiilor comparabile efectuate;
 - caracteristici fizice (amplasarea);
 - utilitati;
 - dimensiunea;
 - valoarea terenului in starea actuala s-a determinat avand ca baza de pornire amplasarea terenului in localitate, valoarea de piata a terenului in zona respectiva, asa cum a fost ea sintetizata in analiza preliminara a pietei imobiliare (tinand cont de informatiile privind tranzactiile si cererile actuale).
- Importanta acestor criterii a fost luata in calcul in ordinea descrescatoare a prezentarii lor.

Ofertele de terenuri sunt prezentate mai jos.

OFERTE TERENURI INTRAVILAN

C1-15 euro/mp

Teren de 1106 mp, în Sălciile preț 16.500 € | Imoradar24
Anunț ____ Vânzare Județul Prahova Sălciile Teren de 1106
mp, în Sălciile 5 luni în urmă Teren intravilan de vanzare
Comuna Salciile 16.500 € 14.92 € / mp Sălciile, Județul
Prahova Suprafață teren: 1.106 mp Descriere teren

C2 8.59 euro/mp

Postat 20 aprilie 2026 Teren intravilan in comuna Baba - Ana
5 150 €Prețul e negociabi

DESCRIERE De vânzare - Teren intravilan 600 mp in comuna
Baba Ana, judetul Prahova. Terenul se afla in spatele
cartierului nou si are latimea de 12 m si lungimea de 50 m.
Toate actele sunt in regula pentru vanzarea acestuia, ideal
pentru o investitie rapida sau pentru constructia in viitor a unei
locuinte

C3 14.5 euro/mp

Teren intravilan langa lac, comuna Jilavele, 14.5
euro/mp 20 000 €

DESCRIERE Vezi oferta Teren intravilan situat în comuna
Jilavele (jud. Ialomița), pe strada Salciilor, lângă lac, drum
asfaltat, proprietate aflată în apropierea drumului principal.
Distanță față de București: 55 km Distanță față de Urziceni: 11
km Suprafață: 1374 mp Dotări- curent electric- fosă septică
din beton- drum asfaltat- aproape de drumul principal- lac în
imediata ap

GRILA CIORANI TEREN INTRAVILAN

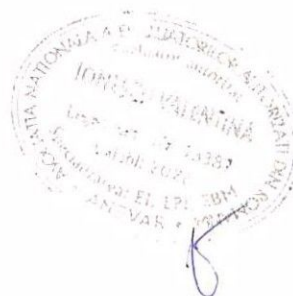
N r. Cr t.	ELEMENTE DE COMPARATIE	TERENURI COMPARABILE			
		SUBIECT	Comparabila 1 Salciile	Comparabila 2 Baba Ana	Comparabila 3 Jilavele
0	1	2	3	4	5
	Suprafata (mp) 941+352	P41+352	1106	600	1374
0	Pret oferta/vanzare (Euro/mp) Tipul Valoarea ajustare % Valoarea ajustare (Euro/mp) PRET AJUSTAT (Euro/mp)		15 oferta -5% -0.75 14.25	8.58 oferta -3% -0.26 8.32	14.5 oferta -5% -0.72 13.78
1	Dreptul de proprietate transmis Valoarea ajustare % Valoarea ajustare (Euro/mp) PRET AJUSTAT (Euro/mp)	deplin	deplin 0% 0,00 14.25	deplin 0% 0,00 8.32	deplin 0% 0,00 13.78
2	Conditii de finantare Valoarea ajustare % Valoarea ajustare (Euro/mp) PRET AJUSTAT (Euro/mp)	cash	cash 0% 0,00 14.25	cash 0% 0,00 8.32	cash 0% 0,00 13.78
3	Conditii de vanzare Valoare ajustare (%) Valoare ajustare (Euro/mp) PRET AJUSTAT (Euro/mp)	independent	independent 0% 0,00 14.25	independent 0% 0,00 8.32	independent 0% 0,00 13.78
4	Conditii de piata (data) Valoare ajustare (%) Valoare ajustare (Euro/mp) PRET AJUSTAT (Euro/mp)	data evaluarii	noiembrie-23 0% 0,00 14.25	noiembrie-23 0% 0,00 8.32	noiembrie-23 0% 0,00 13.78
5	Localizare Valoare ajustare (%) Valoare ajustare (Euro/mp) PRET AJUSTAT (Euro/mp)	CIORANI	Intravilan Salciile 0% 0.00 14.23	Intravilan Baba Ana 0 % 0.00 8.32	Intravilan Jilavele 0% 0.00 13.78
Caracteristici fizice					
6	Suprafata (mp) Valoare ajustare (%) Valoare ajustare (Euro/mp) PRET AJUSTAT (Euro/mp)	941+352=1293	1106 +3 0.43 14.66	600 +10 0.6 8.94	1374 -3 -0.41 13.37
7	Destinatia (utilizarea terenului)- deschidere Valoare ajustare (%) Valoare ajustare (Euro/mp) PRET AJUSTAT (Euro/mp)	intravilan	intravilan -25 0% 0,00 14.66	Intravilan-12 0% 0,00 8.94	intravilan -15 0% 0 13.37
8	Utilitati Valoare ajustare (%) Valoare ajustare (Euro/mp) PRET AJUSTAT (Euro/mp)	Curent, apa,	Curent, apa, 0% 0,00 14.66	Curent, apa, 0% 0,00 8.94	Curent, apa, 0% 0 13.37
9	Constructii pe teren Valoare ajustare (%) Valoare ajustare (Euro/mp) PRET AJUSTAT (Euro/mp)	Drum asfaltat	Drum asfaltat 0% 0.00 14.66	Drum asfaltat 0% 0,00 8.94	Drum asfaltat 0 0.00 13.37
10	Forma Valoare ajustare (%) Valoare ajustare (Euro/mp) PRET AJUSTAT (Euro/mp)	Plan	plan 0.00 0 14.66	plan 0.00 0 8.94	plan -0 0 13.37
ajustare totala bruta absoluta (Euro)			0.43	0.6	0.41

ajustare totala bruta absoluta (%)		3.17. %	7.5 %	2.97 %
Numar corectii				
ajustare bruta cea mai mica s-a efectuat la comparabila:	3			
VALOAREA PROPUA (Euro/mp) - rotund	13.37			
Valoare de piata totala propusa (Euro/mp)	13.37			
Valoare de piata totala propusa (Lei/mp)	69.76			

					5.2180	CURS EURO	
			Cost	Cost de	Cost de	Val justa	TIP
		Suprafata	unitar	inlocuire	inlocuire	lei	
Nr inv	Denumire teren	(mp) Acd	EURO/mp	brut, euro	brut, lei		
	TEREN AFERENT CLADIRE C2 LEI/MP	1	13.37	13.37	69.76	69.76	IV

71 mp x 13.37 euro = 949 euro adica 4.950 lei

352 mp x 13.37 euro = 4706 euro adica 24.560 lei



Valoarea constructiilor

Costul de înlocuire al construcțiilor

Costul de înlocuire este costul estimat pentru a construi, la prețurile curente de la data evaluării a unei clădiri cu utilitate echivalentă cu cea a clădirii evaluate, folosind materiale moderne, normative, arhitectură și planuri actualizate. Cheltuielile ce sunt aferente direct construirii clădirilor sunt numite costuri directe, iar cele aferente indirect sunt numite costuri indirecte. Diferența între costul de construire și valoarea proprietății imobiliare după terminare, reprezintă profitul promotorului, care trebuie corelat cu informațiile de pe piață.

Se cunosc trei metode tradiționale de estimare a costului: metoda comparațiilor unitare, metoda costurilor segregate și metoda devizelor. În ceea ce urmează am apelat la o estimare a costului de înlocuire de nou (brut) pe o metoda de segregare a costului, respectiv în baza "**Costuri de reconstrucție – costuri de înlocuire**" – Corneliu Schiopu editate de către Editura IROVAL București, sau "**Indreptar tehnic pentru evaluarea imediata la pretul zilei**" – Sorin Turcus, sau "**Colectia evaluarea rapida a constructiilor**" – **MATRIX ROM**. Prin aceasta procedura s-a estimat un deviz general orientativ, pe categorii de lucrări, în funcție de caracteristicile tehnico-construcitive și gradul de dotare a diverselor categorii de clădiri.

Pe baza acestei metodologii, evaluarea cuprinde următoarele etape:

1. Stabilirea valorii de înlocuire – cost de înlocuire net

Costul de înlocuire = costul estimat pentru a construi, la prețurile curente de la data evaluării, o clădire cu utilitate echivalentă cu cea a clădirii evaluate, folosind materiale moderne, normative, arhitectură și planuri actualizate

Deprecierea - reprezintă o pierdere de valoare față de costul de reconstrucție ce poate apărea din cauze fizice, functionale sau externe. Estimarea deprecierei s-a efectuat prin **metoda segregării**. Prin această metoda se analizează separat fiecare cauză a deprecierei, se cuantifică și apoi se totalizează o sumă globală.

Principalele tipuri de depreciere care pot afecta o clădire și cu care operează această metoda sunt:

✓ **uzura fizică** - este evidențiată de roșături, cazături, fisuri, infestări, defecte de structură etc.

Aceasta poate avea două componente - uzura fizică recuperabilă (se cuantifică prin costul de readucere a elementului la condiția de nou sau ca și nou, se ia în considerare numai dacă costul de corectare a stării tehnice e mai mare decât creșterea de valoare rezultată) și uzura fizică nerecuperabilă (se referă la elementele deteriorate fizic care nu pot fi corectate în prezent din motive practice sau economice)

✓ **neadecvare funcțională** - este dată de demodarea, neadecvarea sau supradimensionarea clădirii din punct de vedere a dimensiunilor, stilului sau instalațiilor și echipamentelor atașate. Se poate manifesta sub două aspecte - neadecvare funcțională recuperabilă (se cuantifică prin costul de înlocuire pentru *deficiente care necesită adăugiri, deficiente care necesită înlocuire sau modernizare sau supradimensionări*) și neadecvare funcțională nerecuperabilă (poate fi cauzată de *deficiente date de un element neinclus în costul de nou dar ar trebui inclus sau un element inclus în costul de nou dar nu ar trebui inclus*)

✓ **depreciere economică (din cauze externe)** - se datorează unor factori externi proprietății imobiliare cum ar fi modificarea cererii, utilizarea proprietății, amplasarea în zonă, urbanismul, finanțarea etc.

Metodologie, algoritm de calcul, etape:

- estimarea costului de înlocuire prin multiplicarea costului unitar ajustat cu suprafața de referință ;

- estimarea deprecierei cumulate;

- estimarea valorii rămase (CIN) prin deducerea din CIB a deprecierei cumulate.

Metodologie, algoritm de calcul, etape:

- estimarea costului de înlocuire prin multiplicarea costului unitar ajustat cu suprafața de referință ;

- estimarea deprecierii cumulate;

- estimarea valorii rămase (CIN) prin deducerea din CIB a deprecierii cumulate.

Mai jos sunt prezentate fisele de calcul pentru estimarea valorii de piață a clădirilor prin metoda costurilor segregate.

EVALUARE CONSTRUCTII - ABORDAREA PRIN COST

FISA TEHNICA NR. 1

CLADIRE C1 CABINET MEDICAL com. CIORANI , sat CIORANII DE JOS jud.Prahova

I .DATE GENERALE :

2. Amplasament : COMUNA CIORANI SAT CIORANII DE JOS , jud.Prahova

3. Act de proprietate : HCL

4. Proprietar: PRIMARIA COMUNA CIORANI

II . CARACTERISTICI TEHNICE :

STRUCTURA :

- . fundatii continue din beton ;
- . Pereti din caramida cu samburi din beton armat ;
- . acoperis tip sarpanta lemn ;
- . ;
- . invelitoare tabla ;
- . tamplarie - usi si ferestre din PVC ;
- . usa la intrare este din PVC ;
- . finisaje interioare : zugraveli ;
- . finisaje exterioare : zugraveli ;
- . instalatii - electrica
- . incalzirea se face cu sobe de teracota
- . pardoseala este din gresie ;
- . Constructia este functionala .
- . constructia a fost construita in anul 1997 ;

. STARE TEHNICA SATISFACATOARE

suprafata construita $Sc = 71$ MP

Inaltime : 2.75 m

Regim de inaltime : P

FISA TEHNICA NR. 2

CLADIRE C3 ANEXA P com. CIORANI , sat CIORANII DE JOS jud.Prahova

I .DATE GENERALE :

2. Amplasament : COMUNA CIORANI SAT CIORANII DE JOS , jud.Prahova

3. Act de proprietate : HCL

4. Proprietar: PRIMARIA COMUNA CIORANI

II . CARACTERISTICI TEHNICE :

STRUCTURA :

- . fundatii continue din beton ;
- . Pereti din caramida cu samburi din beton armat ;
- . acoperis tip sarpanta lemn ;
- . ;
- . invelitoare tabla ;
- . tamplarie - usi si ferestre din PVC ;
- . usa la intrare este din PVC ;
- . finisaje interioare : zugraveli ;
- . finisaje exterioare : zugraveli ;
- . instalatii - electrica
- . incalzirea se face cu sobe de teracota
- . pardoseala este din gresie ;
- . Constructia este functionala .
- . constructia a fost construita in anul 1997 ;

. STARE TEHNICA SATISFACATOARE

suprafata construita $Sc = 71$ MP

Inaltime : 2.75 m

Regim de inaltime : P

Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii

Analiza rezultatelor

În urma aplicării metodei de evaluare prezentate în acest raport, a fost obținută valoarea de piață a clădirii supuse evaluării, ca bază a valorii și a metodologiei aplicabile în situația specifică a concesiunii.

Fundamentarea concluziei s-a făcut pe baza următoarelor criterii:

Adecvarea | Prin acest criteriu, se analizează cât de pertinentă este fiecare metodă în concordanță cu scopul și utilizarea evaluării. Adecvarea unei metode, de regulă, se referă direct la tipul activului evaluat și viabilitatea pieței specifice. Deși estimarea finală a valorii este bazată pe metodele care sunt cele mai aplicabile, opinia finală nu este în mod necesar identică cu valoarea obținută prin metoda cea mai aplicabilă. În cazul de față, având în vedere obiectul și scopul evaluării, precum și toate argumentele arătate în aplicarea metodelor de evaluare, considerăm că abordarea prin cost este singura și evident cea mai adecvată.

Precizia | Precizia unei evaluări este măsurată de încrederea în corectitudinea datelor, de calculele efectuate și de ajustările aduse prețurilor de vânzare a activelor comparabile. Numărul de active comparabile, numărul de ajustări și ajustările absolute și nete, reflectă precizia relativă a unei anumite aplicații a metodei. De regulă, ajustarea totală netă este un indicator mai nesigur pentru precizie și nu se poate conta pe faptul că impreciziile în ajustările pozitive și negative se compensează. În cazul de față, abordarea prin cost utilizează informații de piață (surse de cost neutre, credibile și consacrate în domeniul de specialitate - cataloage de costuri, recunoscute național și utilizate în mod curent în cadrul rapoartelor de evaluare, precum și indicii specifici de actualizare valabili la data evaluării), pe care le considerăm corecte și în conformitate cu realitatea.

Suficiența informațiilor | Adecvarea și precizia influențează calitatea și relevanța rezultatelor unei metode. Ambele criterii trebuie studiate în raport cu cantitatea informațiilor evidențiate de o anumită tranzacție comparabilă sau de o anumită metodă. Chiar și datele care îndeplinesc criteriile de adecvare și precizie pot fi contestate dacă nu se fundamentează pe suficiente informații. În termeni statistici, intervalul de încredere în care va fi valoarea reală, va fi îngustat de informațiile suplimentare disponibile. În cazul de față s-au utilizat informații credibile, pe care le considerăm relevante și suficiente.

Analizând criteriile prezentate mai sus, evaluatorul opinează că atât din punct de vedere al adecvării cât și din punct de vedere al preciziei, studiate în raport cu suficiența informațiilor, **abordarea prin cost** este adecvată pentru estimarea valorii de piață a clădirii, ca bază a valorii și a metodologiei aplicabile în situația specifică a concesiunii.

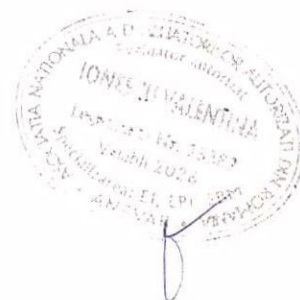
Concluzia asupra valorii

In urma aplicarii procesului de reconciliere, evaluatorul a revizuit parcursul tuturor metodelor utilizate, analizand critic adecvarea, precizia, cantitatea si suficienta informatiilor utilizate (disponibile la data evaluarii). In urma acestui ultim proces de analiza, evaluatorul opteaza si recomanda pentru urmatoarea valoare a **redeventei lunare potential obtenabile** pentru cladirea ce face obiectul evaluarii:

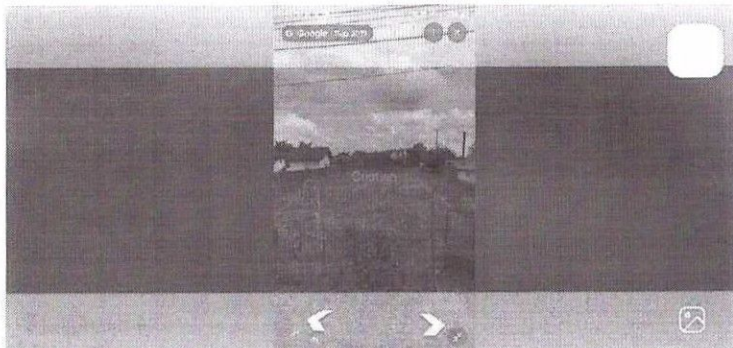
VALOARE CLADIRE EUR	PERIOADA LEGALA CONCESIUNE		ARIE CONSTRUITA MP	REDEVENTA LUNARA EUR/mp
66.660	ANI 25	LUNI 300	71	3.13
222 EURO/LUNA				

VALOARE TEREN EUR	PERIOADA LEGALA CONCESIUNE		ARIE MP	REDEVENTA LUNARA EUR/mp
4710	ANI 25	LUNI 300	352	0.045
15.7 EURO/LUNA				

TOTAL 238 EURO / LUNA



Vânzare Terenuri Județul Prahova Sălciile Teren de 1106 mp, în Sălciile



Teren intravilan de vanzare Comuna Salciile

16.500 €

14.92 € / mp

Sălciile, Județul Prahova

Suprafață teren:

1.106 mp



Descriere teren

Raportează anunț

Teren de vanzare in comuna Salciile 1106 mp cu deschidere 25ml , utilitati la poarte curent electric si apa potabila, terenul este imprejmuit cu gard de plasa . Pretul este de 16500 euro negociabil. Teren ideal pentru constructia de casa cu o investitie minima in teren. ID anunț : 1763385494

Detalii teren

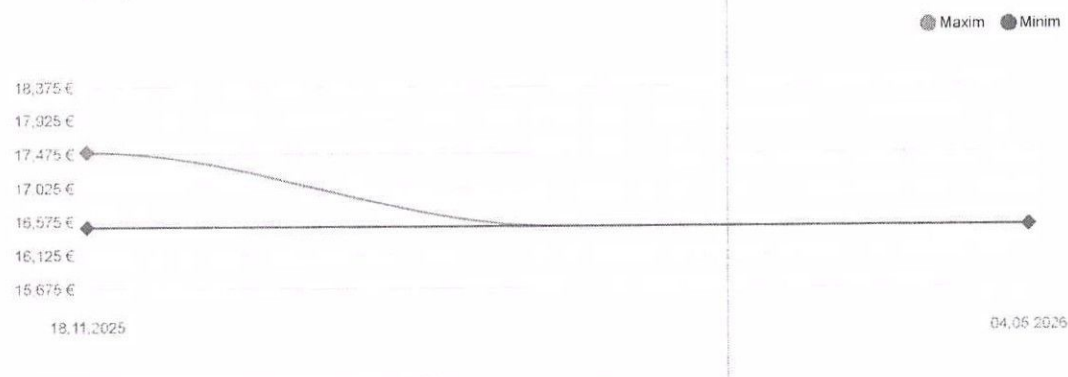
Actualizat în: 04 Mai 2026

ID anunț: 1067126

Suprafață teren:

1.106 mp

Istoric preț



5/6/26, 4:51 PM

Teren intravilan in comuna Baba - Ana Baba Ana • OLX.ro

(https://www.olx.ro/cont/?ref[0][params][url]=https%3A%2F%2Fwww.olx.ro%2Fd%
comuna-baba-ana-
IDjMGXJ.html%3Freason%3Dextended_search_extended_distance%26search_re
[action]=redirector&ref[0][method]=index)

(/)

Chat

♡ (/anunturi-
salvate/search/)

()

Contul
tău

Q Ce anume cauți?

📍 Toată țara

Căutare Q

ate

< Înapoi

[Pagina principală \(/\)](#) / [Imobiliare \(/imobiliare/\)](#) / [Terenuri \(/imobiliare/terenuri/\)](#) / [Terenuri - Prahova \(/imobiliare/terenuri/prahova-judet/\)](#) / [Terenuri - Baba Ana \(/imobiliare/terenuri/baba-ana/\)](#)

PRIVAT ⓘ



Nelu

Pe OLX din iulie 2018

Activ azi la 13:28

(/oferte/user/ackyd/)

Trimite mesaj

Suna vanzatorul

Mai multe anunțuri ale
acestui vânzător

> (/oferte/user/a
ckyd/)

LOCALITATE



Baba Ana
Prahova



Vezi locația pe hartă

DREPTURILE CONSUMATORILOR

Achizițiile de la vânzatori privați nu sunt protejate de
legile privind drepturile consumatorilor.



Postat 20 aprilie 2026

Teren intravilan in comuna Baba - Ana

5 150 € Prețul e negociabil

PUBLICITATE

Vrei finanțare? ⓘ

Calculează rata



PROMOVEAZĂ



REACTUALIZEAZĂ

Căutare

ate

< Înapoi

[Pagina principală](#) / [Imobiliare](#) / [Terenuri](#) / [Terenuri - Ialomita](#) / [Terenuri - Jilavele](#)

PRIVAT ⓘ



Banabac Ionut Ciprian

Pe OLX din noiembrie 2025

Activ pe 16 aprilie 2026

[\[/oferte/user/1wj1zM/\]](#)

Trimite mesaj

Suna vanzatorul

Mai multe anunțuri ale
acestui vânzător> [\[/oferte/user/1wj1zM/\]](#)

LOCALITATE

Jilavele
Ialomita

Vezi locația pe hartă



Reactualizat la 04 mai 2026

Teren intravilan langa lac, comuna Jilavele, 14.5 euro/mp

20 000 €

PUBLICITATE

Vrei finanțare? ⓘ

Calculează rata



PROMOVEAZĂ



Chat



REACTUALIZEAZĂ



Salvează



Caută



Anunțuri



Salvează



Caută



Anunțuri



Salvează



Caută



Anunțuri



Salvează



Caută



Anunțuri



Salvează



Caută



Anunțuri



Salvează



Caută



Anunțuri



Salvează



Caută



Anunțuri



Salvează



Caută



Anunțuri



Salvează



Caută



Anunțuri



Salvează



Caută



Anunțuri



Salvează



Caută



Anunțuri



Salvează



Caută

(https://www.olx.ro/cont/?ref[0][params][url]=https%3A%2F%2Fwww.olx.ro%2Fde-lac-comuna-jilavele-14-5-euro-mp-IDK2fCK.html%3Freason%3Dextended_search_extended_distance%26search_rea[action]=redirector&ref[0][method]=index)

RAPORT DE EVALUARE nr. 45N EVALUARE CLADIRE C2-C3 PRIMARIA CIORANI

Beneficiar raport: PRIMARIA CIORANI
 Destinatar: PRIMARIA CIORANI
 Proprietate Evaluata: PRAHOVA, CIORANII DE JOS, CIORANII DE JOS

Data evaluarii: 06.05.2026 / Curs la data evaluarii: 5.218 lei/EUR
 Coef.de corectie pentru distanta transport: 0,997 (conf. tabel din ANEXA 2)
 Coef. corectie manopera: 0,965 (conf. tabel din ANEXA 2)
 Grad seismic: 8

FISA NR. 1 - CLADIRE DISPENSAR C2

Nr. crt.	Simbol	Descriere element constructiv	Comentariu	UM	Stare Fizica	Cantitate	Cost unitar de nou indexat si corectat, fara TVA (lei/UM)	Cost de nou constructie (lei fara TVA)	Grad realizare (%)	Cost de nou lucrari executate (lei fara TVA)	Cost lucrari ramase de executat (lei fara TVA)	Sursa inf.	Pag.
Inde	1	2	2A	3	4	5	6	7 = 5 x 6	8	9 = 7 x 8 / 100	10 = 7 - 9	11	12
16	8ZBCA24PFS	Structura cladire parter (fara scara) - Zidarie BCA 24 cm - include stalpisorii, centura si placa din beton armat realizata la partea superioara a zidariei.		mpAd parter	S	147	1.157,39	170.136,33	100,00	170.136,33	0,00	1	17
15	FCBSV1	Fundatie beton simplu 0,40 x 1,00 m		Ac zona fara subsol	B	147	608,99	89.521,53	100,00	89.521,53	0,00	1	11
14	FOBFS	Finisaj obisnuit fara scara: pereti tencuiti si zugraviti, tamplarie lemn, covor pvc pe suport textil (sau tamplarie PVC cu geam termopan si parchet laminat), faianta la baie si bucatarie, fatade tencuite (tencuieli tip strop)		mpAd	S	147	2.592,57	381.107,79	100,00	381.107,79	0,00	1	35
13	INVTZ	Invelitoare tabla zincata pe sarpanta din lemn ecarisat; include si costul jgheaburilor si burlanelor din tabla zincata		mp acoperis	S	160	468,84	75.014,40	100,00	75.014,40	0,00	1	35
12	8ZBCA24PFS	Structura cladire parter (fara scara) - Zidarie BCA 24 cm - include stalpisorii, centura si placa din beton armat realizata la partea superioara a zidariei.		mpAd parter	S	71	1.157,39	82.174,69	100,00	82.174,69	0,00	1	17
11	FCBSV1	Fundatie beton simplu 0,40 x 1,00 m		Ac zona fara subsol	B	71	608,99	43.238,29	100,00	43.238,29	0,00	1	11
10	FOBFS	Finisaj obisnuit fara scara: pereti tencuiti si zugraviti, tamplarie lemn, covor pvc pe suport textil (sau tamplarie PVC cu geam termopan si parchet laminat), faianta la baie si bucatarie, fatade tencuite (tencuieli tip strop)		mpAd	S	71	2.592,57	184.072,47	100,00	184.072,47	0,00	1	35
9	INVTZ	Invelitoare tabla zincata pe sarpanta din lemn ecarisat; include si costul jgheaburilor si burlanelor din tabla zincata		mp acoperis	S	100	468,84	46.884,00	100,00	46.884,00	0,00	1	35

8	8ZBCA24PFS	Structura cladire parter (fara scara) - Zidarie BCA 24 cm - include stalpisorii, centura si placa din beton armat realizata la partea superioara a zidariei.		mpAd parter	S	147	1.157,39	170.136,33	100,00	170.136,33	0,00	1	17
7	FCBSV1	Fundatie beton simplu 0,40 x 1,00 m		Ac zona fara subsol	B	147	608,99	89.521,53	100,00	89.521,53	0,00	1	11
6	FOBFS	Finisaj obisnuit fara scara: pereti tencuiti si zugraviti, tamplarie lemn, covor pvc pe suport textil (sau tamplarie PVC cu geam termopan si parchet laminat), faianta la baie si bucatarie, fatade tencuite (tencuieli tip strop)		mpAd	S	147	2.592,57	381.107,79	100,00	381.107,79	0,00	1	35
5	INVTZ	Invelitoare tabla zincata pe sarpana din lemn ecarisat; include si costul jgheaburilor si burlanelor din tabla zincata		mp acoperis	S	160	468,84	75.014,40	100,00	75.014,40	0,00	1	35
4	8ZBCA24PFS	Structura cladire parter (fara scara) - Zidarie BCA 24 cm - include stalpisorii, centura si placa din beton armat realizata la partea superioara a zidariei.		mpAd parter	S	71	1.157,39	82.174,69	100,00	82.174,69	0,00	1	17
3	FCBSV1	Fundatie beton simplu 0,40 x 1,00 m		Ac zona fara subsol	B	71	608,99	43.238,29	100,00	43.238,29	0,00	1	11
2	FOBFS	Finisaj obisnuit fara scara: pereti tencuiti si zugraviti, tamplarie lemn, covor pvc pe suport textil (sau tamplarie PVC cu geam termopan si parchet laminat), faianta la baie si bucatarie, fatade tencuite (tencuieli tip strop)		mpAd	S	71	2.592,57	184.072,47	100,00	184.072,47	0,00	1	35
1	INVTZ	Invelitoare tabla zincata pe sarpana din lemn ecarisat; include si costul jgheaburilor si burlanelor din tabla zincata		mp acoperis	S	100	468,84	46.884,00	100,00	46.884,00	0,00	1	35
TOTAL FISA								2.144.299	100	2.144.299	0		

Note:

Cost unitar de nou indexat si corectat, fara TVA (col.6) este calculat pe baza costurilor de Material, Manopera, Transport si utilaje, Coef.recapit.deviz analitic, Coef.chelt.indirecte din catalog, iar rezultatul este indexat cu indicele de actualizare aferent datei evaluarii si corectat cu coef.pt.dist.transp.si manopera, apoi din rezultat se deduce TVA aferenta indicilor de actualizare valabili la data evaluarii

Sursa informatiei: 1 = "CI-CR C.rezidentiale"; 2 = "CI-CR C.industriale, comerciale si agricole, constructii speciale"; 3 = "CI-CR Cladiri cu structuri pe cadre, anexe gospodaresti, structuri MiTek si constructii speciale"; 4 - "Metoda costurilor segregate" / IROVAL, 5 - "CONSTRUCTII - sisteme si subsisteme constructive" - Editura IROVAL, 6 - "Centrale eoliene" autor Schiopu C, 7 = "CR-CI CLADIRI DE BIROURI SI CLADIRI COMERCIALE" - Editura IROVAL 2020, autor C.Schiopu, 8 = "CR-CI CLADIRI INSIRUITE, CLADIRI CUPLATE, APARTAMENTE IN BL.TURN, CLADIRI MONUMENTALE, SPITALE, POLICLINICI SI CAMINE DE BATRANI" - Editura IROVAL 2021, autor C.Schiopu; 9 - Norme comasate create de ing.C.Schiopu

Creat cu aplicatia **Kost Plus**

RAPORT DE EVALUARE nr. 45N EVALUARE CLADIRE C2-C3 PRIMARIA CIORANI (DUPLICAT)

Beneficiar raport: PRIMARIA CIORANI

Destinatar: PRIMARIA CIORANI

Proprietate Evaluata: PRAHOVA, CIORANII DE JOS, CIORANII DE JOS

Data evaluarii: 06.05.2026 / Curs la data evaluarii: 5.218 lei/EUR

Coef.de corectie pentru distanta transport: 0,997 (conf. tabel din ANEXA 2)

Coef. corectie manopera: 0,965 (conf. tabel din ANEXA 2)

Grad seismic: 8

EVALUARE CONSTRUCTII - ABORDAREA PRIN COST

Fisa nr.	Poz. pe plan de sit.	Denumire	Anul PIF	Starea Fizica	Varsta Cronologica (ani)	Varsta Efectiva (ani)	Suprafata construita desfasurata (mp)	Cost de nou constructie (lei)	Cost de nou constructie (EUR)	Depr. (uzura) fizica (%)	Depreciere functionala (lei)	Depr. Extern a (%)	Cost net constructie (lei)	Cost net constructie (EUR)	Grad de realizare (%)	Cost lucrari ramase de executat (lei)
1	C2	CLADIRE DISPENSAR C2	1950	S	76	76	71	2.144.299,00	410.942,70	82,00	5.000,00	10,00	342.876,44	65.710,32	100,00	0,00
		TOTAL CONSTRUCTII					71	2.144.299	410.943				342.876	65.710		0

Note:

- Valorile din tabel nu contin TVA

- In cazul constructiilor nefinalizate coloana "Cost de nou constructie" contine costul de nou al constructiilor considerate ca fiind finalizate, iar coloana "Cost net constructie" contine costul de nou al constructiilor considerate ca fiind finalizate din care s-au dedus deprecierele.