

Chesaru, M. de la H.C.L.M.
data 7.05.2025

	OPRESCU G. SORIN EXPERT EVALUATOR MEMBRU TITULAR A.N.E.V.A.R CU LEGITIMATIA 14888
Sediul:	<i>Ploiesti, str. Ion Maiorescu nr. 12, Bl. 33S1, et. 7, Cab. 7B, jud. Prahova</i>
Contact:	<i>Mobil : 0741043086</i>
CIF:	<i>29859840</i>
e-mail:	<i>sorin_oprescu67@yahoo.com</i>

RAPORT DE EVALUARE

Obiectiv: Teren intravilan Cc in suprafata de 7.354 mp, Tarla 67, Parcela Cc 1940 Cc , cu numar cadastral 22805.

Amplasament: Com. Gura Vitioarei, Sat Fagetu, jud. Prahova.

Client: PRIMARIA COM. GURA VITIOAREI, JUD. PRAHOVA
Destinatar: PRIMARIA COM. GURA VITIOAREI, JUD. PRAHOVA



DATA: OCTOMBRIE 2025

CAPITOLUL I – INTRODUCERE

1.1. SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE

Obiectul evaluării: Teren intravilan Cc in suprafata de 7.354 mp, Com. Gura Vitioarei, Sat Fagetu, jud.Prahova, nr. cadastral 22805, Tarla 67, P 1940 Cc.

Client/Destinatar: PRIMARIA COM. GURA VITIOAREI, Jud. Prahova, cu sediul in Str. Principala, nr. 214, jud. Prahova.

Dreptul de proprietate evaluat

Proprietatea apartine: COM. GURA VITIOAREI, IN ADMINISTRAREA CONSILIULUI LOCAL AL COMUNEI GURA VITIOAREI, Jud. Prahova cu sediul in Str. Principala, nr. 214, jud. Prahova, conform Extras de C.F. pentru informare din 29752/23.10.2025, document anexat in copie prezentului raport de evaluare.

Utilizarea desemnata: evaluare teren in vederea concesiunii, cu scopul reconstruirii "Ansamblului Medieval Hanul Rosu".

Tipul valorii: „Valoarea de piata”, conform:

Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR SEV- editia 2025, compuse din:

- SEV 100 - Cadrul general (IVS 100)
- SEV 101 - Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)
- SEV 102 - Tipuri ale valorii (IVS 102)
- SEV 103 - Abordări în evaluare (IVS 103)
- SEV 104 - Informații și date de intrare (IVS 104)
- SEV 105 - Modele de evaluare (IVS 105)
- SEV 106 - Documentare și raportare (IVS 106)
- SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400)
- Ghidurile de evaluare GEV, compuse din:
 - GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile

Data evaluării: 31.10.2025

Data raportului: 30.11.2025

Concluzia asupra valorii

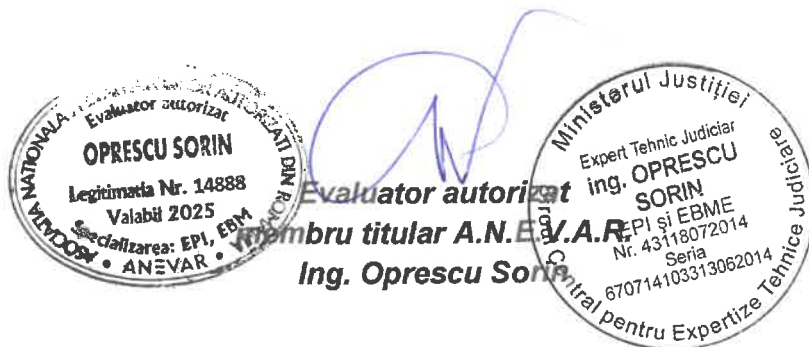
In urma abordarii prin metoda de evaluare mentionata mai sus, valoarea de piata estimata a terenului este de:

Nr. crt.	Denumire	Valoare estimata totala - lei	Valoare estimata lei/mp
1	TEREN INTRAVILAN NR. CAD. 22805, T67, P1940 Cc, in suprafata de 7.354 mp, Com. Gura Vitioarei, sat Fagetu, jud. Prahova.	239.000	32,5

Nr. crt.	Denumire	Valoare estimata totala - euro	Valoare estimata euro/mp
1	TEREN INTRAVILAN NR. CAD. 22805, T67, P1940 Cc, in suprafata de 7.354 mp, Com. Gura Vitioarei, sat Fagetu, jud. Prahova.	47.000	6,4

Aceasta alegere a avut in vedere urmatoarele argumente:

- Acesta abordare este cea mai apropiata pietei imobiliare;
- Raspunde scopului evaluarii, de determinare a valorii de piata pentru cea mai buna utilizare a proprietatii, de proprietate imobiliara rezidentiala;
- Au existat suficiente surse de informatii pe piata imobiliara pentru aprecierea corecta si credibila a valorii;
- Aceasta valoare este opinia evaluatorului si reprezinta o concluzie impartiala, experta si rezonabila, bazata pe o analiza a tuturor informatiilor relevante.
- Opinia exprimata este o predictie subiectiva si reprezinta perceptia evaluatorului referitoare la cel mai probabil pret obtenabil intr-o tranzactie obiectiva.
- Valoarea a fost exprimata tinand seama exclusiv de ipotezele semnificative, ipotezele speciale semnificative si aprecierile exprimate in prezentul raport.
- Valorile estimate nu contin TVA;



CUPRINSUL RAPORTULUI DE EVALUARE

Capitolul I – Introducere

Sinteza raportului
Cuprinsul raportului
Certificarea evaluatorului

Capitolul II – Termenii de referinta ai evaluarii

Identificarea evaluatorului si competenta acestuia
Identificarea clientului. Identificarea utilizatorilor desemnati
Utilizarea desemnata
Identificarea proprietatii imobiliare subiect. Drepturi de proprietate evaluate
Tipul valorii
Data evaluarii
Documentare necesara pentru efectuarea evaluarii
Natura si sursa informatiilor utilizate pe care se bazeaza evaluarea
Ipoteze semnificative si ipoteze speciale semnificative
Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare
Declaratia de conformitate
Moneda valorii definite. Modalitati de plata

Capitolul III – Prezentarea datelor

Date despre aria de piata, comuna, vecinatati si localizare
Descrierea situatiei juridice
Descrierea terenului
Identificarea oricaror bunuri mobile sau a altor elemente care nu sunt prop. Imobiliare
Istoricul prop. subiect (incluzand vanzarile anterioare si ofertele sau cererile curente)
Date privind impozitele si valorile de impozitare

Capitolul IV – Analiza pietei

Analiza cererii
Analiza ofertei
Analiza echilibrului pietei

Capitolul V – Analiza celei mai bune utilizari

Cea mai buna utilizare a terenului considerat a fi liber

Capitolul VI– Evaluarea proprietatii

Estimarea valorii terenului – abordarea prin piata

Capitolul VII– Analiza rezultatelor si concluzia asupra valorii

Analiza rezultatelor
Concluzia asupra valorii



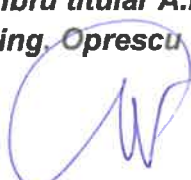
ANEXE

CERTIFICAREA EVALUATORULUI

Subsemnatul certific în cunoștința de cauză și cu bună credință ca:

- ✓ Afirmațiile declarate de către mine și cuprinse în prezentul raport sunt adevărate și corecte. Estimările și concluziile se bazează pe informații și date considerate de către evaluator ca fiind adevărate și corecte, precum și pe concluziile inspecției asupra proprietății.
- ✓ Analizele, opiniile și concluziile mele sunt limitate doar de ipotezele semnificative și ipotezele speciale semnificative menționate și sunt analizele, opiniile și concluziile mele profesionale personale, imparțiale și nepartinicioare.
- ✓ Nu am interese anterioare, prezente sau viitoare în privința proprietății imobiliare care face obiectul prezentului raport de evaluare și nu am nici un interes personal privind părțile implicate în prezenta misiune, excepție făcând rolul menționat aici.
- ✓ Implicarea mea în această misiune nu este condiționată de formularea sau prezentarea unui rezultat prestabilit legat de mărimea valorii estimate sau impus de destinatarul evaluării și legat de producerea unui eveniment care favorizează cauza clientului în funcție de opinia mea.
- ✓ Analizele, opiniile și concluziile mele au fost formulate, la fel ca și întocmirea acestui raport, în concordanță cu Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR – (SEV) ediția 2022.
- ✓ Posed cunoștințele și experiența necesare îndeplinirii misiunii în mod competent. Cu excepția persoanelor menționate în raportul de evaluare, nici o altă persoană nu mi-a acordat asistență profesională în vederea îndeplinirii acestei misiuni de evaluare.

Evaluator autorizat
membru titular A.N.E.V.A.R
ing. Oprescu Sorin



CAPITOLUL II-TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

2.1. IDENTIFICAREA EVALUATORULUI SI COMPETENTA ACESTUIA

Oprescu G. Sorin evaluator autorizat membru titular al Asociatiei Nationale a Evaluatorilor din Romania legitimatia nr. 14888, specializarile evaluarea bunurilor mobile (EBM) și evaluarea proprietatilor imobiliare (EPI), expert tehnic judiciar specializarea proprietati imobiliare și bunuri mobile economie, autorizatia MJ nr. 43118072014, seria 670714103313062014 cu sediul profesional in mun. Ploiesti, str. Ion Maiorescu, nr. 12, Bl. 33 S1, Et.7, Cab.7B, jud. Prahova.

2.2. IDENTIFICAREA CLIENTULUI SI A UTILIZATORILOR:

Client: PRIMARIA COM. GURA VITIOAREI, Jud. Prahova cu sediul in Str. Principala, nr. 214, jud. Prahova.

Utilizator: PRIMARIA COM. GURA VITIOAREI, jud. Prahova.

2.3. SCOPUL EVALUARII : informare client in vederea concesiunii.

2.4. IDENTIFICAREA PROP. IMOBILIARE SUBIECT; DREPTURI DE PROPRIETATE EVALUATE

Obiectul evaluării: teren intravilan Cc in suprafata de 7.354, Com. Gura Vitioarei, Sat Fagetu, jud.Prahova, nr. cadastral 22805, Tarla 67, P1940 Cc.

Drepturi de proprietate evaluate:

Proprietatea apartine COMUNEI GURA VITIOAREI IN ADMINISTRAREA CONSILIULUI LOCAL AL COMUNEI GURA VITIOAREI, conform Extras de carte funciara pentru informare nr. 29752/23.10.2025, document anexat in copie la prezentul raport de evaluare.

2.5. TIPUL VALORII : "Valoarea de piata" conform :

- Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR SEV- editia 2025, compuse din:
- SEV 100 - Cadrul general (IVS Cadrul general)
 - SEV 101 - Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)
 - SEV 102 - Documentare și conformare (IVS 102)
 - SEV 103 - Raportare (IVS 103)
 - SEV 104 - Tipuri ale valorii (IVS 104)
 - SEV 105 - Abordări și metode de evaluare
 - SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400)
- Ghidurile de evaluare GEV, compuse din:
- GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile

"Valoarea de piata este suma estimata pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a) la data evaluării, între un comparator hotarat si un vanzator hotarat, într-o tranzactie nepartinitoare, după un marketing adecvat si in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere".

Valoarea de piata este estimata prin aplicarea metodelor si procedurilor de evaluare care reflecta natura proprietatii si circumstantele in care proprietatea respectiva va fi cel mai probabil tranzactionata pe piata.

Valoarea „ – este o opinie asupra celui mai probabil pret care ar putea fi platit pentru un activ, in cadrul unui schimb”.

„ – este o opinie asupra beneficiilor economice viitoare asteptate a rezulta din utilizarea unui activ”.

2.6. DATA EVALUARII

Data efectiva a opiniei asupra valorii: 31.10.2025, curs BNR: 1Euro = 5,0851 lei .

Data raportului : Raportul de evaluare a fost intocmit la data de 30.11.2025.

2.7. DOCUMENTAREA NECESARA PENTRU EFECTUAREA EVALUARII

- Documentarea, pe baza unei liste de informatii solicitate clientului;
- **Inspectia proprietatii:** Proprietatea ce face obiectul prezentului raport de evaluare, a fost inspectata de catre mine, expert evaluator ing.Oprescu Sorin, membru titular ANEVAR, in data de 31.10.2025, in prezenta reprezentantului clientului, prin d-l Viceprimar d-nul Vasile Daniel.
- Stabilirea limitelor si ipotezelor care au stat la baza elaborarii raportului de evaluare;
- Selectarea tipului de valoare estimata in prezentul raport;
- Deducerea si estimarea ipotezelor si ipotezelor speciale specifice obiectivului de care trebuie sa se tina seama;
- Analiza tuturor informatiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluarii;
- Aplicarea metodelor de evaluare considerate oportune pentru determinarea valorii si fundamentarea opiniei evaluatorului;

2.8. NATURA SI SURSA INFORMATIILOR UTILIZATE PE CARE SE BAZEAZA EVALUAREA

Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR SEV- editia 2025, compuse din:

- SEV 100 - Cadrul general (IVS 100)
- SEV 101 - Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)
- SEV 102 - Tipuri ale valorii (IVS 102)
- SEV 103 - Abordări în evaluare (IVS 103)
- SEV 104 - Informații și date de intrare (IVS 104)
- SEV 105 - Modele de evaluare (IVS 105)
- SEV 106 - Documentare și raportare (IVS 106)
- SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400)
- Ghidurile de evaluare GEV, compuse din:
GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile
 - Informatii de pe site-uri de specialitate, precum si baza de date proprie a evaluatorului privind piata imobiliara locala;
 - Cursurile de schimb valutar BNR;

- Verificarile si constatarile facute in teren, prin care s-au observat caracteristicile amplasamentului, starea efectiva a cladirii, precum si concordanta informatiilor prezentate de proprietar cu situatia reala, efectiva;

- Documente puse la dispozitie si anexate in copie prezentului raport de evaluare, respectiv: conform Extras de C.F. pentru informare nr. 29752 din 23.10.2025, precum si a PUG-ului aflat pe site-ul Primariei Com. Gura Vitioarei, jud. Prahova.

2.9. IPOTEZE SEMNIFICATIVE SI IPOTEZE SPECIALE SEMNIFICATIVE

La baza evaluarii stau o serie de ipoteze generale si ipoteze speciale, prezentate in cele ce urmeaza, opinia evaluatorului fiind exprimata in concordanta cu acestea :

Ipoteze semnificative:

- Informatia furnizata de catre terti este considerata de incredere, dar nu i se acorda garantii pentru acuratete ;
- Se presupune ca nu exista conditii ascunse sau neaparente ale amplasamentelor : solului care sa influenteze valoarea. Evaluatorul nu-si asuma nici o responsabilitate pentru conditii sau pentru obtinerea studiilor necesare pentru a le descoperi ;
- Se presupune ca amplasamentul este in deplina concordanta cu toate reglementarile locale si republicare privind mediul inconjurator in afara cazurilor cand neconcordantele sunt expuse, descrise si luate in considerare in raport ;
- Nu am realizat nici un fel de investigatie pentru stabilirea existentei contaminantilor. Se presupune ca nu exista conditii ascunse sau neaparente ale proprietatii, solului, sau structurii care sa influenteze valoarea. Evaluatorul nu isi asuma nici o responsabilitate pentru asemenea situatii ;
- Situatiia actuala a proprietatii imobiliare si scopul prezentei evaluari au stat la baza selectarii metodelor de evaluare utilizate si a modalitatilor de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate sa conduca la estimarea cea mai probabila a valorii proprietatii (in conditiile tipului valorii selectate) ;
- Evaluatorul considera ca presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile in lumina faptelor si informatiilor ce au fost disponibile la data evaluarii ;
- Evaluatorul a utilizat in estimarea valorii numai informatiile pe care le-a avut la dispozitie, existand posibilitatea existentei si a altor informatii de care evaluatorul nu are cunostinta ;
- Documentele prezentate sunt considerate veridice fara ca evaluatorul sa poata certifica exactitatea lor ;
- Granitele si dimensiunile utilizate in evaluarea acestei proprietati imobiliare au fost stabilite pe baza informatiilor furnizate de catre proprietar, veridicitatea si exactitatea celor inscrite in aceste documente fiind responsabilitatea acestuia ;
- Evaluatorul nu isi asuma nici o responsabilitate, in nici o circumstanta, pentru eventualele informatii eronate, false sau incomplete puse la dispozitie de catre proprietar ;

Ipoteze speciale semnificative:

- Terenul in suprafata de 7.354 mp este intabulat in Cartea Funciara cu numar cadastral 22805 ca drept de proprietate al Comunei Gura Vitioarei in administrarea Consiliului Local al Comunei Gura Vitioarei, jud. Prahova, drept de

proprietate dobândit prin Lege, cota actului 1/1, iar pe teren există ruine ale „Ansamblului Medieval Hanul Rosu” care nu fac obiectul evaluării.

- Evaluarea terenului se face în ipoteza teren liber și liber de sarcini.

2.10. RESTRICTII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE

Raportul de evaluare sau oricare altă referință la acesta nu poate fi publicată, nici inclusă într-un document destinat publicității fără acordul scris și în prealabil al evaluatorului cu specificarea formei și contextului în care urmează să apară.

Publicarea, parțial sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane decât cele care au calitatea de destinatar atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale.

Raportul de evaluare este confidențial, destinat numai scopului precizat și numai pentru uzul clientului care are calitatea de beneficiar și destinatar.

Intrarea în posesia unei copii al acestui raport nu implică dreptul de publicare sau mediatizare al acestuia sau a unor părți din acesta, fără acordul prealabil al evaluatorului.

2.11. DECLARAȚIE DE CONFORMITATE

Ca elaborator declar că raportul de evaluare, pe care îl semnez, a fost realizat în concordanță cu reglementările Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR – (SEV) ediția 2025, ipotezele semnificative și ipotezele special semnificative cuprinse în prezentul raport de evaluare.

Declar că nu am nici o relație particulară cu clientul și nici un interes actual sau viitor față de proprietatea evaluată. Rezultatele prezentului raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obținerii unei anumite valori, solicitare venită din partea clientului, iar remunerarea evaluării nu se face în funcție de satisfacerea unei asemenea solicitări.

În aceste condiții, subsemnatul, în calitate de elaborator, îmi asum responsabilitatea pentru datele și concluziile prezentate în prezentul raport de evaluare.

2.12. MONEDA VALORII DEFINITE. MODALITATI DE PLATA

Opinia finală a evaluării este prezentată în LEI și EUR. Cursul de schimb leu/euro valabil la data evaluării 31.10.2025, curs BNR: 1Euro = 5,0851 lei.

CAPITOLUL III – PREZENTAREA DATELOR

3.1. CONSIDERAȚII PRIVIND FACTORII DE MEDIU, SOCIALI ȘI DE GUVERNANȚĂ (ESG)

1. Mediu (Environmental)

Puncte pozitive / oportunități:

- Investiția ENGIE reflectă angajamentul tranziției energetice și dezvoltării durabile la nivel local.
- Conform Planului de Acțiune pentru Energie Durabilă și Climă (PAEDC) al comunei, Gura Vitei are un plan local referitor la energie și mediu, prin care își propune:
 - prevenirea poluării și păstrarea calității aerului.
 - informarea populației cu privire la riscurile deversării apelor uzate în locuri neamenajate.

- infiintarea de statii de epurare a apelor uzate.
- organizarea mecanismelor de colectare selective a deseurilor.
- crearea unui sistem integrat de gestionare a deseurilor.
- acoperirea suprafetelor degradate prin plantare de arbori, pentru prevenirea degradarii solului.

Riscuri de mediu:

- Exista riscul infestarii panzei freatice si a solului cu produse petroliere, din cauza traversarii comunei a conductelor de gaze naturale si petrol.

2. Social (Social)

Aspecte pozitive:

- Parteneriat local: Comuna Gura Vitioarei are un parteneriat cu municipiul Ploiești pentru a dezvolta centre sociale (centre respiro) pentru persoanele cu dizabilități și îngrijitorii lor.
- În Strategia de Dezvoltare Locală (2021-2027), administrația locală afirmă că factorul uman este esențial și vrea să promoveze echitatea socială și bunăstarea comunității.
- Prin Planul de Acțiune pentru Energie Durabilă („PAEDC”), este inclusă o abordare privind calitatea aerului și riscurile climatice, ceea ce arată responsabilitate față de locuitori.

Riscuri sociale:

- Restrangerea / inchiderea activitatii scolilor din satele apartinatoare, a scazut nivelul de instruire scolara in comuna.
- Scaderea natalitatii, din cauza lipsei de coerenta a ploiticilor sociale.

3. Guvernanță (Governance)

Aspecte pozitive:

- Consiliul local al comunei este constituit și există transparență în structura – lista consilierilor poate fi consultată public.
- Strategia de dezvoltare locală este document oficial (Strategia 2021-2027) și include viziune pe termen mediu și lung.
- Implicare administrativă în proiecte de mediu (planul local de energie durabilă) arată că autoritățile locale au o abordare planificată și nu doar reactivă.

Riscuri de guvernanță:

- Cunostinte sumare legate de elaborarea si implementarea proiectelor finantate din fonduri structurale si de coeziune FADR si FEP.
- Există riscul unei guvernanțe slabe a gestionării deșeurilor (control al autorizațiilor, implementare a reglementărilor de mediu).

Concluzii

- Din perspectiva mediu, Gura Vitioarei are un potențial bun pentru realizarea unor proiecte de infrastructura care vor contibui la ameliorarea si conservarea protectiei mediului.
- Pe social, comunitatea pare implicată – există proiecte sociale concrete și strategii pentru îmbunătățirea calității vieții, dar sănătatea publică ar putea fi afectată de incidentele de mediu.
- Din guvernanță, comuna are structuri clare și planuri strategice, dar succesul pe termen lung depinde de modul în care autoritățile gestionează riscurile și comunică cu cetățenii.

3.2. DATE DESPRE ARIA DE PIATA, LOCALITATE, VECINATATI SI LOCALIZARE

Zona de amplasare, conform inspectiei efectuate de evaluator, in baza documentelor atasate la raport, este in Loc. Fagetu, Com. Gura Vitioarei, jud. Prahova, nr. cadastral 22805, zona periferica cu caracter comerciala/rezidential, in vecinatati aflandu-se case de locuit unifamiliale, institutii de servicii si terenuri libere.

3.3. DESCRIEREA SITUATIEI JURIDICE

Proprietatea apartine: COMUNA GURA VITIOAREI, conform Extras de carte funciara pentru informare nr. 29752/23.10.2025, document anexat in copie prezentului raport de evaluare. **Pe teren se afla ruine ale „ Ansamblului Medieval Hanul Rosu” care nu fac obiectul evaluarii.**

3.4. DESCRIEREA TERENULUI

Date tehnice:

- Suprafata: 7.354 mp ;
- Categoria de folosinta : intravilan Cc
- Forma amplasamentului : neregulata ;
- Influenta coltului : nu este cazul ;
- Parcelarea : nu este cazul ;
- Teren in surplus sau teren excedentar : nu este cazul;
- Topografia : plan ;
- Utilitati : toate retelele tehnico-edilitare : apa, energie electrica, gaze, canalizare ;
- Imbunatatiri si amenajari aduse amplasamentului: nu este cazul.
- Localizare, posibilitati de acces : terenul este situat in zona comerciala/rezidentiala, accesul la acesta se face prin intermediul unui drum amenajat asfaltat, respectiv DN1A cu o deschidere de ~70 ml la drumul amenajat, conform Anexei 1 la Partea I a Extrasului de Carte Funciara pentru informare nr. 29752/23.10.2025.
- Alti factori fizici, mediul inconjurator: zona cu trafic intens.

3.5. IDENTIFICAREA ORICAROR BUNURI MOBILE SAU A ALTOR ELEMENTE CARE NU SUNT PROPRIETATI IMOBILIARE: nu este cazul.

3.6. ISTORICUL PROP. SUBIECT (INCLUZAND VANZARILE ANTERIOARE SI OFERTELE SAU CERERILE CURENTE): nu este cazul.

3.7. DATE PRIVIND IMPOZITELE SI VALORILE DE IMPOZITARE

Valorile impozabile, impozitele si taxele locale dar si alte taxe asimilate acestora sunt stabilite prin hotarari ale Consiliilor Locale.

CAPITOLUL IV–ANALIZA PIETEI

Piata este mediul in care bunurile si serviciile se comercializeaza intre cumparatori si vanzatori, prin mecanismul pretului. Conceptul de piata presupune ca bunurile sau serviciile se

pot comercializa fara restrictii intre cumparatori si vanzatori. Fiecare parte va reactiona la raporturile dintre cerere si oferta si la alti factori de stabilire a pretului, ca si la propria lor intelegere a utilitatii relative a bunurilor sau serviciilor si la nevoile si dorintele individuale.

Spre deosebire de pietele eficiente, piata imobiliara nu se autoregleaza, ci este deseori influentata de reglementarile guvernamentale și locale.

Cererea și oferta de proprietati imobiliare pot tinde catre un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic și rareori atins, existand intotdeauna un decalaj intre cerere și oferta.

Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvolta greu, iar cererea poate sa se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori sa existe supraoferta sau exces de cerere și nu echilibru.

Cumparatorii și vanzatorii nu sunt intotdeauna bine informati, iar actele de vanzare-cumparare nu au loc in mod frecvent. De multe ori, informatiile despre preturi de tranzactionare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile.

Proprietatile imobiliare sunt durabile si pot fi private ca investitii. Sunt putin lichide si de obicei procesul de vanzare este lung.

Definirea pietei specifice;

In cazul proprietatii evaluate, pentru identificarea pietei sale specifice, s-au analizat o serie de factori, incepand cu tipul proprietatii.

Astfel, tinand cont de tipul proprietatii, piata specifica pentru proprietatea care face subiectul prezentului raport de evaluare este cea a proprietatilor imobiliare de tip teren cu destinatie comerciala/rezidential.

In cazul proprietatii evaluate, pentru identificarea pietei sale imobiliare specifice, s-au investigat o serie de factori, incepand cu tipul proprietatii. Amplasamentul unde este dispusa proprietatea respectiv zona periferica, zona comerciala/rezidentiala.

Nivelul cererii pentru un anumit tip de proprietate determina atractivitatea proprietatilor similare.

Scaderea pentru proprietati imobiliare similare proprietatii subiect se datoreaza scaderii cererii pentru terenuri libere cu suprafete mari.

In analiza acestei pietei am investigat si aspect legate de situatia economica a localitatii, populatia sa, tendinte ale ultimilor ani, cererea specifica si respectiv oferta competitiva pentru tipul de proprietate mai sus mentionat. Piata imobiliara este in scadere.

Analiza cererii;

Pe pietele imobiliare, cererea reprezinta cantitatea dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifesta dorinta pentru cumparare sau inchiriere, la diferite preturi, pe o anumita piata, intr-un anumit interval de timp.

Pentru ca pe o piata imobiliara oferta se ajusteaza incet la nivelul și tipul cererii, valoarea proprietatilor tinde sa varieze direct cu schimbarile de cerere, fiind astfel influentata de cererea curenta. Cererea poate fi analizata sub cele doua dimensiuni ale sale: calitativ și cantitativ.

In cazul proprietatii analizate, luand in considerare tipul definit, nivelul cererii solvabile a scazut in ultima perioada, scaderea fiind cauzata de o posibila recesiune, nu exista interes investitional in terenuri si dezvoltarea proprietatilor de tip comercial.

Cererea pentru proprietati imobiliare similare este in scadere.

Atractivitatea și competitivitatea proprietatii studiate provine din:

- Locatie – Da
- Disponere corespunzatoare – Da
- Dimensiuni care sa asigure o functionalitate eficienta – Da
- Existenta utilitatilor – Da

Analiza ofertei competitive;

Pe piata imobiliara, oferta reprezinta cantitatea dintr-un tip de proprietate care este disponibila pentru vanzare sau inchiriere la diferite preturi, pe o piata data, intr-o anumita perioada de timp. Existenta ofertei pentru o anumita proprietate la un anumit moment, anumit pret și un anumit loc indica gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

In ceea ce priveste oferta competitiva pentru proprietatea imobiliara subiect, aceasta este scazuta. In zona respectiva ofertele spre vanzare pentru astfel de proprietati, fiind in scadere.

Oferte terenuri in zona: 8-10 EURO/mp, functie de locatie si suprafata, fara a avea acces la tranzactii. Ofertele nu fac diferente intre terenurile extravilane si intravilane, se presupune ca se poate obtine trecerea la intravilan.

Concluzii: Oferta in zona respectiva este mica.

Echilibrul pietei;

In prezent oferta potentiala de proprietati imobiliare tip teren liber este mai mare comparativ cu cererea existenta pe piata.

La acest moment, nu se poate vorbi de o piata imobiliara functionala pe care sa se efectueze tranzactii regulate si care sa poata oferi suficiente informatii in ceea ce priveste preturile de tranzactionare al imobilelor.

Se apreciaza ca piata proprietatilor comerciale, la data prezentului raport de evaluare este o piata cumparatorului.

CAPITOLUL V – ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZARI

Comportamentul pietei imobiliare presupune cunoasterea relatiilor dintre comportamentul economic si evaluare, iar intelegerea lui se face prin conceptul fundamentat de piata imobiliara – “cea mai buna utilizare”, care reprezinta alternativa de utilizare a proprietatilor imobiliare.

Acest concept va constitui baza de pornire si va genera ipoteze de lucru necesare aplicarii metodelor de evaluare in capitolele urmatoare lucrarii.

Cea mai buna utilizare - este definita ca fiind « utilizarea probabila, rezonabila si legala a unui teren liber sau a unei proprietati construite, care este fizic posibila, fundamentata adecvat, fezabila financiar si care determina cea mai mare valoare ».

Cea mai buna utilizare este analizata in urmatoarele situatii :

Cea mai buna utilizare a terenului liber – este definita ca utilizarea unei proprietati in baza presupunerii ca parcela de teren este libera sau poate fi facuta libera prin demolarea oricaror imbrunatiri – pentru cazul de fata terenul liber nu reprezinta CMBU.

Cea mai buna utilizare a terenului construit este legata de utilizarea ce ar trebui data unei proprietati imobiliare prin constructiile ce-i apartin.

In plus fata de a fi probabil rezonabila, CMBU atat a terenului ca fiind liber, cat si a proprietatii ca fiind construita, trebuie sa indeplineasca patru criterii implicite. Astfel, CMBU trebuie sa fie:

- permisa legal
- posibila fizic
- fezabila financiar
- maxim productiva (sa conduca la cea mai mare valoare a terenului considerat liber sau a proprietatii construite).

Cea mai buna utilizare a unei proprietati este determinata dupa aplicarea celor patru criterii si dupa eliminarea diferitelor utilizari alternative. Utilizarea ramasa, care indeplineste toate cele patru criterii, este cea mai buna utilizare

In urma stabilirii celei mai bune utilizari, am analizat utilizarile posibile ale proprietatii, dupa cum urmeaza:

CRITERII CMBU				
UTILIZARE ANALIZATA	PERMISA LEGAL	POSIBILA FIZIC	FEZABILA FINANCIAR	MAXIMUM PRODUCTIVA
REZIDENTIAL	DA	DA	DA	NU
COMERCIAL	DA	DA	DA	DA
INDUSTRIAL	NU	NU	NU	NU

Analizand prin prisma permisivitatii legale utilizarile potientiale, conform prevederilor P.U.G., cat si prin prisma criteriului fezabilitatii financiare si al productivitatii maxime, este evident ca CMBU este proprietate comerciala, zona de amplasament este comerciala/rezidentiala, cu vad comercial si cu restrictii pentru desfasurarea de activitati industriale.

CAPITOLUL VI–EVALUAREA PROPRIETATII

6.1. ESTIMAREA VALORII TERENULUI

Valoarea terenului trebuie estimata avand in vedere cea mai buna utilizare a acestuia. Chiar daca terenul are amenajari, valoarea acestuia este estimata prin luarea in considerare a celei mai bune utilizari a lui, si anume, prin considerarea lui ca fiind liber si disponibil pentru dezvoltarea ulterioara, respectiv pentru utilizarea cea mai eficienta.

Comparatia directa este cea mai utilizata tehnica pentru evaluarea terenului si cea mai adecvata metoda atunci cand exista informatii disponibile despre tranzactii/oferte comparabile.

In aplicarea acestei metode sunt analizate si comparate informatiile privind tranzactiile/ofertele si alte date privind loturi similare, in scopul evaluarii prop. subiect.

In cadrul acestei tehnici, vanzarile de loturi vacante similare sunt analizate, comparate si corectate pentru a obtine o indicatie asupra valorii terenului evaluat.

In anexele de mai jos sunt prezentate datele despre vanzari sau cotationi ale unor loturi de teren similar sau asemanatoare cu cel evaluat. Aceste date au fost verificate pentru valabilitate si corectitudine prin contactarea vanzatorului.

Ofertele cu proprietatile comparabile se regasesc anexate la prezentul raport

In ANEXA NR. 1 este prezentata GRILA COMPARATIILOR DE PIATA. In urma aplicarii ajustarilor asupra preturilor terenurilor comparabile, a rezultat valoarea de piata a terenului subiect.

CAPITOLUL VII-ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

ANALIZA REZULTATELOR

In analiza rezultatelor, evaluatorul a respectat urmatoarele principii:

- valoarea este o predictie (evaluatorul este obiectiv iar rezultatele reprezinta o previziune realista a comportamentelor fortelor ce fac piata);
- valoarea este subiectiva (piata este alcatuita din suma deciziilor subiective a celor doua parti implicate in tranzactie);
- orientarea pe piata (evaluarea trebuie sa reflecte piata).

Criteriile avute in vedere pentru a ajunge la o estimare finala a valorii, fundamentata si semnificativa, sunt:

- adecvarea, prin care evaluatorul judeca cat de pertinenta este fiecare metoda scopului si utilizarii evaluarii;
- precizia, prin care este masurata increderea evaluatorului in corectitudinea datelor, calculelor efectuate si corectiilor aduse preturilor de vanzare a proprietatilor comparabile;
- cantitatea de informatii, care trebuie sa fie suficienta si pe baza carora se studiaza adecvarea si precizia in estimarea valorii finale;

S-a folosit abordarea prin comparatia de piata si s-a obtinut urmatoarea valoare:

Nr. crt.	Denumire	Valoare estimata totala - lei	Valoare estimata lei/mp
1	TEREN INTRAVILAN Cc in suprafata de 7.354 mp T67, P1940 Cc, Com. Gura Vitioarei, sat Fagetu, jud. Prahova	239.000	32,5

Nr. crt.	Denumire	Valoare estimata totala - euro	Valoare estimata euro/mp
1	TEREN INTRAVILAN Cc in suprafata de 7.354 mp T67, P1940 Cc, Com. Gura Vitioarei, sat Fagetu, jud. Prahova	47.000	6,4

CONCLUZIA ASUPRA VALORII

In urma abordarii prin metoda de evaluare mentionata mai sus, valoarea de piata estimata a terenului este de:

Nr. crt.	Denumire	Valoare de piata (euro)	Valoare de piata (lei)
1	TEREN INTRAVILAN Cc in suprafata de 7.354 mp T67, P1940 Cc, Com. Gura Vitoarei, sat Fagetu, jud. Prahova.	47.000	239.000

Aceasta alegere a avut in vedere urmatoarele argumente:

- Acesta abordare este cea mai apropiata pietei imobiliare;
- Raspunde scopului evaluarii, de determinare a valorii de piata pentru cea mai buna utilizare a proprietatii, de proprietate imobiliara rezidentiala;
- Au existat suficiente surse de informatii pe piata imobiliara pentru aprecierea corecta si credibila a valorii;
- Aceasta valoare este opinia evaluatorului si reprezinta o concluzie impartiala, experta si rezonabila, bazata pe o analiza a tuturor informatiilor relevante.
- Opinia exprimata este o predictie subiectiva si reprezinta perceptia evaluatorului referitoare la cel mai probabil pret obtenabil intr-o tranzactie obiectiva.
- Valoarea a fost exprimata tinand seama exclusiv de ipotezele semnificative, ipotezele speciale semnificative si aprecierile exprimate in prezentul raport.
- Valorile estimate nu contin TVA;



*Evaluator autorizat
membru titular A.N.E.V.A.R.
Ing. Oprescu Sorin*



ANEXA 1 – ABORDAREA PRIN PIATA (Evaluarea terenului)

Evaluare teren in suprafata de 7.354 mp, intravilan, T 67, P1940 Cc, nr.cad.22805

Prezentarea ofertelor de vanzare a terenurilor in zona :

Informatii necesare privind terenurile similare cu terenul de evaluat	Terenuri similare cu terenul de evaluat		
	Teren 1	Teren 2	Teren 3
Drepturi de proprietate asupra terenului	Drept de proprietate integral	Drept de proprietate integral	Drept de proprietate integral
Denumirea localitatii	Com.Gura Vitioarei, jud. Prahova	Com.Gura Vitioarei, jud. Prahova	Com.Magurele, jud. Prahova
Suprafata terenului [mp];	7.000 m.p.	2.512 m.p.	6.360 m.p.
Deschidere (ml)	deschidere dubla	nespecificat	~ 70 ml
Forma si geometria terenului	plan	plan	plan
Echiparea terenului, dupa caz, cu infrastructuri tehnico-edilitare	e.e., apa, gaze, canal la limita	e.e., apa, gaze, canal la limita	e.e., apa, aze, canal la limita
Drum de acces: asfaltat / neasfaltat	asfaltat	asfaltat	asfaltat
- Valoarea unitara de piata a terenului similar – [Euro/mp].	8,00 €/mp	10.00 €/mp	10.00 €/mp
- Data inregistrarii informatiei, a valabilitatii ofertei si sursa informarii.	Oct. 2025 www.romimo.ro	Oct. 2025 www.olx.ro	Oct. 2025 www.lajumate.ro

GRILA DE CALCUL

Elementul de comparatie	Proprietatea subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C
Identificare	Com. Gura Vitioarei, sat Facetu, jud.Prahova	Com. Gura Vitioarei, jud.Prahova	Com. Gura Vitioarei, jud.Prahova	Com. Magurele, jud.Prahova
data	prezent	prezent	prezent	prezent
Suprafata	7.354,00	7.000 m.p.	2.512 m.p.	6.360 m.p.
Preț vânzare / ofertare - total		70.000 €	25.120 €	51.000 €
Prețul de vânzare / ofertare unitar		10,00 €/mp	10,00 €/mp	8,02 €/mp
Tip comparabilă		oferta	oferta	oferta
Marja negociere (%) / total ajustare		-20% -2,0 €	-20% -2,0 €	-20% -1,6 €
Preț de vânzare ajustat		8,00 €	8,00 €	6,42 €
1 Drepturi de proprietate transmise	absolut	absolut	absolut	integral
ajustare (%) / total ajustare		0% 0,0 €	0% 0,0 €	0% 0,0 €
Preț ajustat		8,0 €/mp	8,0 €/mp	6,42 €/mp
2 Restricții legale	intravilan	intravilan	intravilan	similar

ajustare (%) / total ajustare		0,0%	0,0 €	0,0%	0,0 €	0,0%	0,0 €
Preț ajustat		8,0 €/mp		8,0 €/mp		6,42 €/mp	
3 Condiții de finanțare	numerar	similare		similare		similare	
ajustare (%) / total ajustare		0,0%	0,0 €	0,0%	0,0 €	0,0%	0,0 €
Preț ajustat		8,0 €/mp		8,0 €/mp		6,42 €/mp	
4 Condiții de vânzare	tranzactie nepartinitoare	similar		similar		similar	
ajustare (%) / total ajustare		0%	0,0 €	0%	0,0 €	0%	0,0 €
Preț ajustat		8,0 €/mp		8,0 €/mp		6,42 €/mp	
5 Condiții ale pieței (timpul)	prezent	prezent		prezent		prezent	
ajustare (%) / total ajustare		0%	0,0 €	0%	0,0 €	0%	0,0 €
Preț ajustat		8,0 €/mp		8,0 €/mp		6,42 €/mp	
6 Localizare	<u>Com. Gura Vitioarei, sat Fagetu, jud.Prahova</u>	Com. Gura Vitioarei, jud.Prahova, mult mai buna		Com. Gura Vitioarei, jud.Prahova, mai buna		Com. Magurele, jud.Prahova, similar	
ajustare (%) / total ajustare		-20,0%	-1,6 €	-10,0%	-0,8 €	0,0%	0,0 €
Preț ajustat		6,40 €/mp		7,20 €/mp		6,42 €/mp	
7 Caracteristici fizice							
a Mărime (dimensiune) și formă	7.354 mp /neregulata	7.000 mp/ neregulata		2.512 mp/ neregulata		6.360 mp/ neregulata	
ajustare (%) / total ajustare		0,0%	0,00 €	-10,0%	-0,72 €	0,0%	0,0 €
b Front stradal - deschidere la fațadă	~ 70 ml	deschidere dubla		nespecificat		~ 70 ml	
ajustare (%) / total ajustare		0,0%	0,0 €	0,0%	0,0 €	0,0%	0,0 €
c Topografie	plan	similar		similar		similar	
ajustare (%) / total ajustare		0,0%	0,0 €	0,0%	0,0 €	0,0%	0,0 €
d Eliberare teren	nu	nu		nu		nu	
Cheltuieli de demolare, elib. teren		0,0 €		0,0 €		0,0 €	
ajustare (%) / total ajustare		0,0%	0,0 €	0,0%	0,0 €	0,0%	0,0 €
Preț ajustat caracteristici fizice		6,40 €/mp		6,48 €/mp		6,42 €/mp	
8 Utilitati (en el / apa / canalizare / gaz metan / termoficare / alte)	en. el., gaze, apa, canal, la limita	similar		similar		similar	
Cheltuieli introducere utilitati		€ 0,0		€ 0,0		€ 0,0	
ajustare (%) / total ajustare		0,0%	0,00	0,0%	0,00	0,0%	0,0 €
Preț ajustat		6,40 €/mp		6,48 €/mp		6,42 €/mp	
9 Altele	nu	nu		nu		nu	
ajustare (%) / total ajustare		0,0%	0,0 €	0,0%	0,0 €	0,0%	0,0 €
Preț ajustat		6,40 €/mp		6,48 €/mp		6,42 €/mp	
10 CMBU	comerciala	rezidentiala		rezidentiala		rezidential/comercial	
ajustare (%) / total ajustare		0,0%	0,0 €	0,0%	0,0 €	0,0%	0,0 €
Preț ajustat		6,40 €/mp		6,48 €/mp		6,42 €/mp	
Preț ajustat		6,40 €/mp		6,50 €/mp		6,40 €/mp	
Ajustare netă		-20%	-1,6 €	-19%	-1,5 €	0%	0,0 €
Ajustare totală brută		€ 1,60		€ 1,52		€ 0,00	
Ajustare brută procentuala		20,00%		19,00%		0,00%	

Suprafața	7.354 m.p.	Opinie unitara	6,40 €/mp
Valoare estimată (rotunjit)	47.000 €	echivalent a	239.000 lei
Curs valutar folosit 1 euro =	5,0851 lei	la data de	31-oct.-25

Explicarea ajustarilor:

Au fost aplicate atat ajustari cantitative cat si calitative, ajustariile cantitative au fost aplicate sub forma procentuala sau valoric.

S-au ajustat comparabilele oferate datorită faptului ca aceste proprietati sunt oferate si nu tranzacții. Din analizele de piață efectuate și din informațiile de piață obținute (interviuri) rezultând că prețul final de tranzacționare al proprietăților de acest fel este mai mic în comparație cu prețul de ofertă.

Drepturi de proprietate transmise	Nu au fost necesare ajustari, toate comparabilele avand dreptul de proprietate integral;
Restricții legale - coeficienti urbanistici	Nu au fost necesare ajustari pentru comparabilele utilizate, conditiile legale ale acestora fiind similare cu cele ale proprietatii subiect;
Condiții de finanțare	Nu au fost necesare ajustari, conditiile de finantare fiind numerar atat la proprietatea subiect cat si la comparabile;
Condiții de vânzare	Nu au fost necesare ajustari, neexistand motivari ale cumparatorului sau vanzatorului - constrangeri privind tranzactia;
Condiții ale pieței (timpul)	Nu au fost necesare ajustari, ofertele fiind de data recenta;
Localizare	Am ajustat comparabilele A, B negativ fiind situate in zone cu mai mult interes din partea investitorilor;
Caracteristici fizice	
Mărime (dimensiune) și formă	Am ajustat comparabila B negativ, aceasta avand o suprafata mai mica fata de subiect, terenurile cu suprafete mai mici sunt mai atractive participantilor pe piata;
Front stradal - deschidere la fațadă	Nu au fost necesare ajustari pentru comparabilele utilizate;
Topografie	Nu au fost necesare ajustari pentru comparabilele utilizate;
Imprejmuire, iluminat stradal, drumuri de incinta	Nu au fost necesare ajustari pentru comparabilele utilizate;
Utilitati	Nu au fost necesare ajustari pentru comparabilele utilizate;
Zonarea - destinația legală permisă	Nu au fost necesare ajustari pentru comparabilele utilizate;
Cea mai bună utilizare	Nu au fost necesare ajustari pentru comparabilele utilizate;
Valoarea estimată a fost asimilabilă valorii ajustate cu cea mai mica ajustare bruta totala.	
(ajustare brută procentuală cea mai mică)	

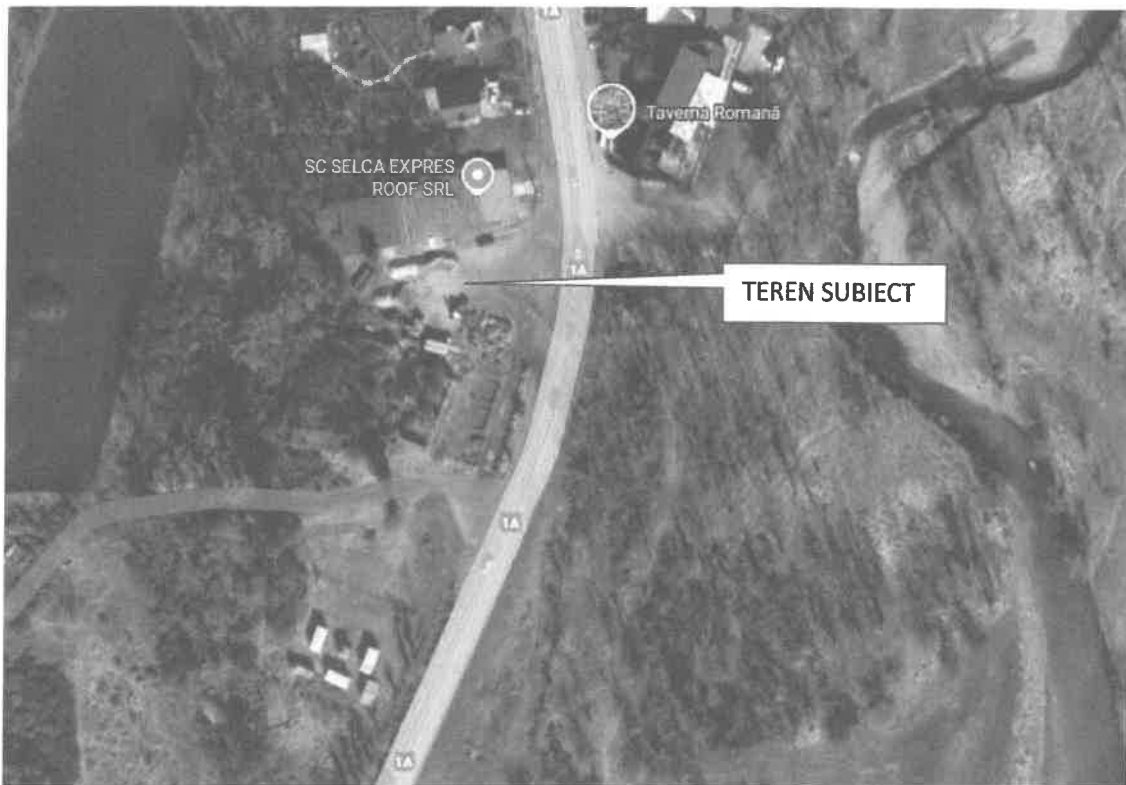
ANEXA 2 – PLANSA FOTO







ANEXA 3 – LOCALIZARE



<https://www.olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-2512-gura-vitioarei-IDjVQui.html>

Teren intravilan 2512 Gura Vitioarei

10 €

PRONOUATA REACTUALIZATA

Suprafata utila 2.502 m²

Descriere: Acest teren intravilan Gura Vitioarei beneficiaza de toate utilitatile si este foarte potrivit pentru constructii rezidentiale sau comerciale. Pentru mai multe detalii si vizionari, contactati-ne la numarul de telefon din anunt.

CONTACTAZĂ VÂNZĂTORUL

Alina
Pe OLX din august 2023
Acte pe 30 octombrie 2023

075 503 4925

Teren intravilan 2512 Gura Vitioarei

10 €

PRONOUATA REACTUALIZATA

Suprafata utila 2.502 m²

Descriere: Acest teren intravilan Gura Vitioarei beneficiaza de toate utilitatile si este foarte potrivit pentru constructii rezidentiale sau comerciale. Pentru mai multe detalii si vizionari, contactati-ne la numarul de telefon din anunt.

CONTACTAZĂ VÂNZĂTORUL

Alina
Pe OLX din august 2023
Acte pe 30 octombrie 2023

075 503 4925

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător

Recuperare medicală robotizată

AVC

Este timpul să începi recuperarea post-ACC. Dezvoltă o echipă pe tehnologie din Spitalul de Recuperare Medicală Avcard.

<https://www.lajumate.ro/teren-intravilan-6300-mp-magurele-prahova-oportunitate-16207210.html>

lajumate.ro Autentificare Creare Cont + ADĂUGĂ ANUNȚ 1+1 GRATUIT

Terenuri din:

- Județul Prahova
- Magurele
- Ploiești
- Buzeni
- Breaza
- Paulești
- Băicoi
- Sinaia
- Valea Doftanei
- Câmpina

Stai la curent cu cele mai noi oferte!

Abonează-te la newsletter

Teren Intravilan 6300 mp Magurele Prahova , Oportunitate !

Magurele, Prahova

51.000 EUR

1/8

BLITZ Romania

0374538019

TRIMITE MESAJ

SALVEAZĂ ANUNȚUL

Evită problemele costisitoare verificând istoricul vehiculului

20%

0722 06.11.2025

lajumate.ro Autentificare Creare Cont + ADĂUGĂ ANUNȚ 1+1 GRATUIT

Cautări recente:

- Apartment 2 camere
- Teren**
- Casa
- Apartmente 2 camere
- Garsoniera

Zona	Central	Tip teren	Teren construcții
Clasificare teren	Intravilan	Suprafața teren (m ²)	6360
Front stradal (metri)	70	Utilități	Nu

Blitz va propune spre vânzare un teren superb într-o zonă liniștită în Magurele Prahova, la doar 18 km de Ploiești și 10 km de Valea lui Munte. Terenul se află la doar 300 de m de centrul Comunei, Profi, Magazine, Primărie și la mai puțin de 300 de m de Școli, Grădinița, Farmacie etc. Pe un drum de acces de 4m lățime, terenul este pe un plan perfect drept, plin de pomi fructiferi diferiți: pruni, caisi, gutui, meri totuși aflați pe rod. Este ideal pentru construcții case(ansamblu), agricultură, livada sau diverse activități comerciale dar mai ales o oportunitate desăvârșită de investiții fiind sub prețul pieței!

Pentru mai multe detalii nu ezitați să ne contactați !
Vă așteptăm la vizionare !
Cod ofertă / ID BLITZ: P135312
Id intern: P135312

BLITZ Romania

0374538019

TRIMITE MESAJ

SALVEAZĂ ANUNȚUL

Evită problemele costisitoare verificând istoricul vehiculului

20%

0723 06.11.2025

ANEXA 5 – EXTRAS DE CARTE FUNCIARA



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

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 22805 Gura Vîtioarei

Nr. cerere 29752
Ziua 23
Luna 10
Anul 2025

Cod verificare
100196209R10



A. Partea I. Descrierea Imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Prahova, UAT Gura Vîtioarei, Loc. Fagetu

Nr. Crt	Nr. cadastral topografic	Nr.	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	22805		7.354	Teren neîmprejmuit; imobil înscris în CF sporadic 20540;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
24785 / 30/08/2023	
Registrul Cadastral al Imobilelor (UAT Gura Vîtioarei); Act Normativ Ig.7/1996 emis de Parlamentul României;	
B1	A1
Se înființează cartea funciara a imobilului 22805 ca urmare a finalizării înregistrării sistematice. Imobilul se găsește în registrul cadastral al imobilelor sub numărul 69022.	
Act Administrativ nr. 1914, din 18/04/2006 emis de Primăria comunei Gura Vîtioarei (adeverința nr.2587/18.05.2006 emis de Primăria comunei Gura Vîtioarei; ; adeverința nr 2587 din 18.05.2006, emis de Primăria comunei Gura Vîtioarei);	
B2	A1
Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuală	
1/1	
1) COMUNA GURA VITIOAREI ÎN ADMINISTRAREA CONSILIULUI LOCAL AL COMUNEI GURA VITIOAREI, LIPSA CUI	

C. Partea III. SARCINI .

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

Carte Funciară Nr. 22805 Comuna/Oraș/Municipiu: Gura Viiioarei

Punct început	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungime segment (m)
9	581.106,053 404.475,262	10	581.101,233 404.456,7	19.178
11	581.096,764 404.440,25	12	581.093,628 404.428,594	12.07
13	581.087,156 404.404,544	14	581.087,241 404.403,14	1.406
15	581.103,53 404.401,62	16	581.103,53 404.398,57	3.05
17	581.121,73 404.402,29	18	581.139,29 404.404,89	17.751
19	581.173,56 404.410,74	20	581.191,945 404.408,803	18.486
21	581.202,266 404.433,001	1	581.207,495 404.458,503	26.033

Punct început	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungime segment (m)
10	581.101,233 404.456,7	11	581.096,764 404.440,25	17.046
12	581.093,628 404.428,594	13	581.087,156 404.404,544	24.906
14	581.087,241 404.403,14	15	581.103,53 404.401,62	16.36
16	581.103,53 404.398,57	17	581.121,73 404.402,29	18.576
18	581.139,29 404.404,89	19	581.173,56 404.410,74	34.766
20	581.191,945 404.408,803	21	581.202,266 404.433,001	26.307

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

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

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPİ conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras. Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în anet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,
23/10/2025, 15:44

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

ANEXA 6 – PROCES VERBAL DE INSPECTIE

Proces verbal

Incheiat astazi 31.10.2025, orele ^{10:00}..... privind imobilului ce fac obiectul contractului , respective intocmire raport de evaluare teren situat in sat Fagetu, T 67, P Cc 1940 cu suprafata de 7.354 mp. com. Gura Vitoarei, jud. Prahova.

Au participat :

Expert tehnic judiciar, ing. Sorin Oprescu

Primaria Com. Gura Vitoarei, jud. Prahova, prin reprezentant delegat: *Viceprimar UKRAIE DANIEL*

S-a identificat si s-a fotografiat imobilul teren situat in sat Fagetu, T 67, P Cc 1940 cu suprafata de 7.354 mp. com. Gura Vitoarei, jud. Prahova la indicatia partilor prezente.

S-au pus la dispozitie urmatoarele documente:

EXTRACT DE CANTARIMARI NR. 2285/23.10.2025

S-au constatat urmatoarele:

*Imobilul este de fapt terenul sat Fagetu Com. Gura Vitoarei
Jud. Prahova, situat pe terenul nr. 2285/23.10.2025
de gaze, apă, canal, curent electric în casă, etc. terenul este în posesia...*

Expert tehnic judiciar
ing. Sorin Oprescu

[Signature]

Primaria Com. Gura Vitoarei

Dan Viceprimar UKRAIE DANIEL



*Președintele de Sedință
Costin [Signature]*



*Contoarenele
Secretar General
[Signature]*

[Signature]