



ROMÂNIA
JUDEȚUL PRAHOVA
CONSILIUL LOCAL
AL COMUNEI
GURA VITIOAREI



HOTARARE

privind aprobarea vânzării prin licitație publică a terenului în suprafața de 1539 mp extravilan situat în Tarla 60, Parcela Np 1764, înscris în cartea funciara nr. 24813, având număr cadastral 24813, proprietate privată a comunei Gura Vitioarei și a terenului în suprafața de 1000 mp extravilan, situat în Tarla 60 ,Parcela Np 1764/1, înscris în cartea funciara nr. 24812, având număr cadastral 24812, precum și aprobarea rapoartelor de evaluare întocmite de expert evaluator Oprescu G. Sorin

Având în vedere prevederile art. 8-art.10 și art. 13, art. 285 lit (c) și (d), art.363 din O.U.G nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

Având în vedere prevederile art.1650 - 1740 din Codul Civil , cu modificările și completările ulterioare,

Ținând cont de referatul de aprobare al primarului localității, precum și de raportul compartimentului de resort patrimoniu și arhiva ,

Luând act de avizele cu caracter consultativ ale comisiilor de specialitate nr.1, nr.2 și nr.3 ale Consiliului Local al comunei din data de 14.10.2026 ,

Tinând cont de:

- Extrasele de carte funciara actualizate eliberate de biroul de carte funciara Valenii de Munte în data de 01.09.2026 ,
- Rapoartele de evaluare întocmite de expert evaluator Oprescu G.Sorin atestat ANEVAR, din care rezultă valoarea de piață a terenurilor,

În temeiul prevederilor art.129 alin.1, alin. 2 lit. c), art.139 alin.2 și art.196 alin.1 lit. a din O.U.G nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare ,

Consiliul Local al comunei Gura Vitioarei, județul Prahova ,

HOTARASTE:

Art.1 - Se aproba vanzarea prin licitatie publica a terenului in suprafata de 1539 mp extravilan situat in Tarla 60, Parcela Np 1764, inscris in cartea funciara nr.24813, avand numar cadastral 24813, situat in comuna Gura Vitioarei, sat Fagetu, proprietate privata a comunei Gura Vitioarei .

Art.2 –Se aproba vanzarea prin licitatie publica a terenului in suprafata de 1000 mp extravilan, situat in Tarla 60 ,Parcela Np 1764/1, inscris in cartea funciara nr. 24812, avand numar cadastral 24812 , situat in comuna Gura Vitioarei , sat Fagetu, proprietate privata a comunei Gura Vitioarei.

Art.3- Se aproba rapoartele de evaluare intocmite de expert evaluator Oprescu G.Sorin atestat ANEVAR, conform Anexei nr. 1 si anexei nr.2 care fac parte integranta din prezentul proiect de hotarare.

Art.4 - Pretul minim de vanzare al terenului in suprafata de 1539 mp va fi 2895 lei (1,88 lei/mp, fara T.V.A) si reprezinta valoarea cea mai mare dintre pretul de piata determinat prin raport de evaluare si valoarea de inventar a imobilului si va fi platit integral la data incheierii contractului de vanzare-cumparare. Castigatorul licitatiei are obligatia de a suporta cheltuielile aferente raportului de evaluare, cadastrului si inscrierii terenului in cartea funciara, precum si pe cele ocazionate cu perfectarea contractului de vanzare-cumparare in fata notarului public urmand a fi incluse in pretul de vanzare.

Art.5- Pretul minim de vanzare al terenului in suprafata de 1000 mp va fi 1780 lei (1,78 lei/mp, fara T.V.A) si reprezinta valoarea cea mai mare dintre pretul de piata determinat prin raport de evaluare si valoarea de inventar a imobilului si va fi platit integral la data incheierii contractului de vanzare-cumparare. Castigatorul licitatiei are obligatia de a suporta cheltuielile aferente raportului de evaluare, cadastrului si inscrierii terenului in cartea funciara, precum si pe cele ocazionate cu perfectarea contractului de vanzare-cumparare in fata notarului public urmand a fi incluse in pretul de vanzare.

Art.6- Se aproba documentatia de atribuire pentru vanzarea prin licitatie publica a terenurilor mai sus-mentionate in conformitate cu anexele nr.3- nr.4 care fac parte integranta din prezentul proiect de hotarare.

Art.7- Se imputerniceste primarul comunei, domnul Stanescu Gheorghe, sa semneze contractele de vanzare –cumparare care se incheie la notarul public cu persoana interesata care isi exprima optiunea de cumparare a terenurilor.

Art.8- Prezenta hotărâre se aduce la cunoștință publică și se comunică la: Instituția Prefectului- județul Prahova, Primarul comunei ,compartimentele de resort din aparatul de specialitate si comisia de evaluare a ofertelor , prin grija Secretarului General al unității administrativ-teritoriale si se publica in Monitorul Oficial Local prin compartimentul monitorizare proceduri administrative si relatii cu publicul din aparatul de specialitate al Primarului comunei.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
Daniel VASILE



CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL
Jr.Nicoleta-Corina CONSTANTIN

Gura Vitioarei,15.10.2026
Nr.68

Adresa nr. 1 la
H.C.L. nr. 68/15.10.20

	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 extravilan in suprafata de 1.539 mp, Tarla 60, Parcela 1764 Np, cu numar cadastral 24813.

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

Client: PRIMARIA COM. GURA VITIOAREI, JUD. PRAHOVA

Destinatar: PRIMARIA COM. GURA VITIOAREI, JUD. PRAHOVA



Evaluator autorizat

membru titular A.N.E.V.A.R.

ing. Oprescu Sorin



DATA: NOIEMBRIE 2025

CAPITOLUL I – INTRODUCERE

1.1. SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE

Obiectul evaluării: Teren extravilan în suprafața de 1.539 mp, Com. Gura Vîtioarei, Sat Fagetu, jud. Prahova, nr. cadastral 24813, Tarla 60, P 1764 Np.

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

Dreptul de proprietate evaluat

Proprietatea aparține: COM. GURA VITIOAREI, Jud. Prahova cu sediul în Str. Principala, nr. 214, jud. Prahova, conform Extras de C.F. pentru informare nr. 30409/31.10.2025, document anexat în copie prezentului raport de evaluare.

Utilizarea desemnata: evaluare teren, în vederea vânzării.

Tipul valorii: „Valoarea de piață”, 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: 17.11.2025

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 EXTRAVILAN NR. CAD. 24813 T60, P1764 Np, in suprafata de 1.539 mp, Com. Gura Vitioarei, sat Fagetu, jud. Prahova	2.895	1,88

Nr. crt.	Denumire	Valoare estimata totala - euro	Valoare estimata euro/mp
1	TEREN EXTRAVILAN NR. CAD. 24813 T60, P1764 Np, in suprafata de 1.539 mp, Com. Gura Vitioarei, sat Fagetu, jud. Prahova	570	0,37

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

Membre titular A.N.E.V.A.

Ing. Oprescu Sorin



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 oferte 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:

- ✓ Afirmatiile 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 nepartinitoare.
- ✓ 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 partile 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 2025.
- ✓ 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 vanzarii.

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

Obiectul evaluarii: teren extravilan in suprafata de 1.539 mp, Com. Gura Vitioarei, Sat Fagetu, jud.Prahova, nr. cadastral 24813, Tarla 60, P 1764 Np.

Drepturi de proprietate evaluate:

Proprietatea apartine COMUNEI GURA VITIOAREI, conform Extras de carte funciara pentru informare nr. 30409/31.10.2025, 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 evaluarii, intre un comparator hotarat si un vanzator hotarat, intr-o tranzactie nepartinitoare, dupa 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: 17.11.2025, curs BNR: 1Euro = 5,0844 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 17.11.2025, 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. 30409/31.10.2025, 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 inscrise 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 1.539 mp este intabulat in Cartea Funciara cu numar cadastral 24813 ca drept de proprietate al Comunei Gura Vitioarei, jud. Prahova, drept de proprietate dobandit prin Lege, cota actula 1/1 si a fost concesionat pe

perioada 03.01.2024-02.01.2044, catre Ciuperca Gabriel, conform extras de CF 30409/31.10.2025, insa evaluarea terenului se face in ipoteza ca este liber de sarcini.

- Amenajarile nu fac obiectul evaluarii.

2.10. RESTRICTII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE

Raportul de evaluare sau oricare alta referire la acesta nu poate fi publicata, nici inclusa intr-un document destinat publicitatii fara acordul scris si in prealabil al evaluatorului cu specificarea formei si contextului in care urmeaza sa apara.

Publicarea, partial sau integrala, precum si utilizarea lui de catre alte persoane decat cele care au calitatea de destinatar atrage dupa sine incetarea obligatiilor contractuale.

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

Intrarea in posesia unei copii a acestui raport nu implica dreptul de publicare sau mediatizarea acestuia sau a unor parti din acesta, fara acordul prealabil al evaluatorului.

2.11. DECLARATIE DE CONFORMITATE

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

Declar ca nu am nici o relatie particulara cu clientul si nici un interes actual sau viitor fata de proprietatea evaluata. Rezultatele prezentului raport de evaluare nu se bazeaza pe solicitarea obtinerii unei anumite valori, solicitare venita din partea clientului, iar remunerarea evaluarii nu se face în functie de satisfacerea unei asemenea solicitari.

În aceste conditii, subsemnatul, în calitate de elaborator, imi asum responsabilitatea pentru datele si concluziile prezentate în prezentul raport de evaluare.

2.12. MONEDA VALORII DEFINITE. MODALITATI DE PLATA

Opinia finala a evaluarii este prezentata in LEI si EUR. Cursul de schimb leu/euro valabil la data evaluarii 17.11.2025, curs BNR: 1Euro = 5,0844 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 Vitoarei are un plan local referitor la energie și mediu, prin care isi propune:
 - prevenirea poluarii si pastrarea calitatii aerului.

- informarea populației cu privire la riscurile deversării apelor uzate în locuri neamenajate.
- înființarea de stații de epurare a apelor uzate.
- organizarea mecanismelor de colectare selectivă a deșeurilor.
- crearea unui sistem integrat de gestionare a deșeurilor.
- acoperirea suprafețelor degradate prin plantare de arbori, pentru prevenirea degradării solului.

Riscuri de mediu:

- Există riscul infestării pânzei freatice și a solului cu produse petroliere, din cauza traversării comunei a conductelor de gaze naturale și 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:

- Restrângerea / închiderea activității școlilor din satele aparținătoare, a scăzut nivelul de instruire școlară în comună.
- Scăderea natalității, din cauza lipsei de coerență a politicilor 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:

- Cunoștințe sumare legate de elaborarea și implementarea proiectelor finanțate din fonduri structurale și de coeziune FADR și 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 infrastructură care vor contribui la ameliorarea și conservarea protecției 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 Com. Gura Vitioarei, Sat Fagetu, jud. Prahova, este in extravilan, in zona periferica a comunei si invecinata cu zona de intravilan a comunei.

3.3. DESCRIEREA SITUATIEI JURIDICE

Proprietatea apartine: COMUNA GURA VITIOAREI, conform Extras de carte funciara pentru informare nr. 24813/31.10.2025, document anexat in copie prezentului raport de evaluare, fiind concesiionata pe perioada 03.01.2024 - 02.01.2044 catre Ciuperca Gabriel.

3.4. DESCRIEREA TERENULUI

Date tehnice :

- Suprafata : 1.539 mp ;
- Categoria de folosinta : extravilan neproductiv ;
- Forma amplasamentului : neregulata ;
- Influenta coltului : nu este cazul ;
- Parcelarea : nu este cazul ;
- Teren in surplus sau teren excedentar : nu este cazul ;
- Topografia : in panta ;
- Utilitati : in zona ;
- Imbunatatiri si amenajari aduse amplasamentului : nu este cazul, nu fac obiectul evaluarii.
- Localizare, posibilitati de acces: accesul la acesta se face prin intermediul unui drum amenajat asfaltat, respectiv DN1A cu o deschidere de ~4 ml, conform Anexei 1 la Partea I a Extrasului de Carte Funciara pentru informare nr. 30409/31.10.2025.
- 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 extravilan cu destinatie viitoare impadurire pentru stoparea alunecarilor de teren si protejarea constructiilor din amonte aflate in intravilan.

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 a zonei comerciale/rezidentiale, in extravilanul comunei Gura Vitoarei, sat Fagetu.

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

Scaderea pentru proprietati imobiliare similare proprietatii subiect se datoreaza scaderii accentuate a cererii pentru terenuri libere cu suprafete mici situate in extravilan si neproductive.

In analiza acestei piete 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 acest tip.

Cererea pentru proprietati imobiliare similare este in scadere.

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.

Oferte terenuri in zona: 0,4-0,6 EURO/mp, functie de locatie si suprafata, fara a avea acces la tranzactii. Ofertele fac diferente intre terenurile extravilane si intravilane.

Concluzii: Oferta in zona respectiva este foarte mica.

Echilibrul pietei

In prezent oferta si cererea potentiala de proprietati imobiliare de acest tip este foarte mica.

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 de acest tip, 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 imbunatatiri – 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.

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

Cea mai bună utilizare a unei proprietăți este determinată după aplicarea celor patru criterii și după eliminarea diferitelor utilizări alternative. Utilizarea rămasă, care îndeplinește toate cele patru criterii, este cea mai bună utilizare.

Analizând prin prisma permisivității legale utilizările potențiale, conform prevederilor P.U.G., cât și prin prisma criteriului fezabilității financiare și al productivității maxime, este evident că terenul în cauză nu poate îndeplini criteriile cerute de CMBU, acesta fiind neproductiv, ca urmare a topografiei (teren în pantă, cu risc de alunecări), așa încât în opinia mea singura utilizare este de împadurire în vederea stopării eroziunii solului și evitarea alunecărilor de teren care ar putea pune în pericol construcțiile din intravilan aflate în amonte cu care se învecinează proprietatea evaluată.

CAPITOLUL VI-EVALUAREA PROPRIETĂȚII

6.1. ESTIMAREA VALORII TERENULUI

Valoarea terenului trebuie estimată având în vedere cea mai bună utilizare a acestuia. Chiar dacă terenul are amenajări, valoarea acestuia este estimată prin luarea în considerare a celei mai bune utilizări a lui, și anume, prin considerarea lui ca fiind liber și disponibil pentru dezvoltarea ulterioară, respectiv pentru utilizarea cea mai eficientă.

Comparatia directă este cea mai utilizată tehnică pentru evaluarea terenului și cea mai adecvată metodă atunci când există informații disponibile despre tranzacții/oferte comparabile.

În aplicarea acestei metode sunt analizate și comparate informațiile privind tranzacțiile/ofertele și alte date privind loturi similare, în scopul evaluării prop. subiect.

În cadrul acestei tehnici, vânzările de loturi vacante similare sunt analizate, comparate și corectate pentru a obține o indicație asupra valorii terenului evaluat.

În anexele de mai jos sunt prezentate datele despre vânzări sau cotații ale unor loturi de teren similar sau asemănătoare cu cel evaluat. Aceste date au fost verificate pentru valabilitate și corectitudine prin contactarea vânzătorului.

Ofertele cu proprietățile comparabile se regăsesc anexate la prezentul raport

În ANEXA NR. 1 este prezentată GRILA COMPARATIILOR DE PIATA. În urma aplicării ajustărilor asupra prețurilor terenurilor comparabile, a rezultat valoarea de piață a terenului subiect.

CAPITOLUL VII-ANALIZA REZULTATELOR ȘI 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 EXTRAVILAN NR. CAD. 24813 T60, P1764 Np, in suprafata de 1.539 mp, Com. Gura Vitioarei, sat Fagetu, jud. Prahova	2.895	1,88

Nr. crt.	Denumire	Valoare estimata totala - euro	Valoare estimata euro/mp
1	TEREN EXTRAVILAN NR. CAD. 24813 T60, P1764 Np, in suprafata de 1.539 mp, Com. Gura Vitioarei, sat Fagetu, jud. Prahova	570	0,37

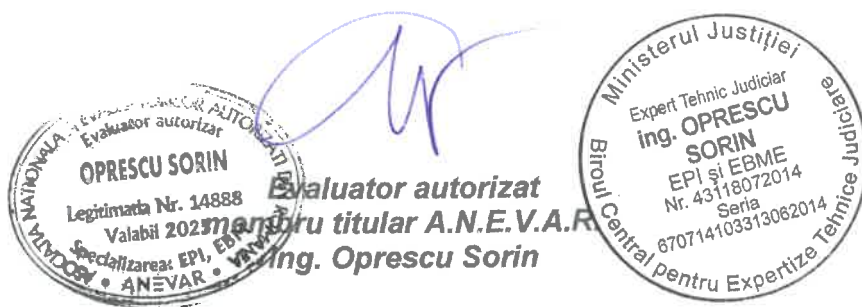
CONCLUZIA ASUPRA VALORII

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 EXTRAVILAN NR. CAD. 24813 T60, P1764 Np, in suprafata de 1.539 mp, Com. Gura Vitioarei, sat Fagetu, jud. Prahova	570	2.895

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;



ANEXA 1 – ABORDAREA PRIN PIATA (Evaluarea terenului)

Evaluare teren in suprafata de 1.539 mp, extravilan, T 60, P1764 Np, nr.cad.24813

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. Magurele, jud. Prahova	Com. Magurele, jud. Prahova	Com. Lipanesti, jud. Prahova
Suprafata terenului [mp];	9.240 m.p.	14.948 m.p.	1.700 m.p.
Deschidere (ml)	nespecificat	nespecificat	nespecificat
Forma si geometria terenului	plan	plan	plan
Echiparea terenului, dupa caz, cu infrastructuri tehnico-edilitare	fara utilitati	fara utilitati	fara utilitati
Drum de acces: asfaltat / neasfaltat	neasfaltat	neasfaltat	neasfaltat
- Valoarea unitara de piata a terenului similar – [Euro/mp].	0,58 €/mp	0,46 €/mp	0,39 €/mp
- Data inregistrarii informatiei, a valabilitatii ofertei si sursa informarii.	2025 www.magurele-ph.ro	2025 www.magurele-ph.ro	2025 www.lipanesti.ro

GRILA DE CALCUL

Elementul de COMPARAȚIE	Proprietatea subiect	Comparabila A		Comparabila B		Comparabila C	
Identificare	Com. Gura Vîtioarei, sat Fagetu, jud. Prahova	Com. Magurele, jud. Prahova		Com. Magurele, jud. Prahova		Com. Lipanesti, jud. Prahova	
data	prezent	prezent		prezent		prezent	
Suprafața	1.539,00	9.240 m.p.		14.948 m.p.		1.700 m.p.	
Preț vânzare / ofertare - total		5.400 €		6.900 €		670 €	
Prețul de vânzare / ofertare unitar		0,58 €/mp		0,46 €/mp		0,39 €/mp	
Tip comparabilă		oferta		oferta		oferta	
Marja negociere (%) / total ajustare		0%	0,0 €	0%	0,0 €	0%	0,0 €
Preț de vânzare ajustat		0,58 €		0,46 €		0,39 €	
1 Drepturi de proprietate transmise	absolut	absolut		absolut		integral	
ajustare (%) / total ajustare		0%	0,0 €	0%	0,0 €	0%	0,0 €
Preț ajustat		0,58 €/mp		0,46 €/mp		0,39 €/mp	
2 Restricții legale	extravilan	extravilan		extravilan		extravilan	
ajustare (%) / total ajustare		0,0%	0,0 €	0,0%	0,0 €	0,0%	0,0 €

Preț ajustat		0,58 €/mp	0,46 €/mp	0,39 €/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		0,58 €/mp	0,46 €/mp	0,39 €/mp
4 Condiții de vânzare	tranzacție nepartinitoare	similar	similar	similar
ajustare (%) / total ajustare		0% 0,0 €	0% 0,0 €	0% 0,0 €
Preț ajustat		0,58 €/mp	0,46 €/mp	0,39 €/mp
5 Condiții ale pieței (timpul)	prezent	prezent	prezent	prezent
ajustare (%) / total ajustare		0% 0,0 €	0% 0,0 €	0% 0,0 €
Preț ajustat		0,58 €/mp	0,46 €/mp	0,39 €/mp
6 Localizare	Com. Gura Vitioarei, sat Fagetu, jud.Prahova	Com. Magurele, jud.Prahova, mai buna	Com. Magurele, jud.Prahova, similar	Com. Lipanesti, jud.Prahova, similar
ajustare (%) / total ajustare		-20,0% -0,1 €	0,0% 0,0 €	0,0% 0,0 €
Preț ajustat		0,46 €/mp	0,46 €/mp	0,39 €/mp
7 Caracteristici fizice				
a Mărime (dimensiune) și formă	1.539 mp /neregulata	9.240mp/regulata	14.948 mp/ regulata	1.700 mp/ regulata
ajustare (%) / total ajustare		-5,0% -0,02 €	-10,0% -0,05 €	0,0% 0,0 €
b Front stradal - deschidere la fațadă	~ 4 ml	nespecificat	nespecificat	nespecificat
ajustare (%) / total ajustare		0,0% 0,0 €	0,0% 0,0 €	0,0% 0,0 €
c Topografie	in panta	plat	plat	plat
ajustare (%) / total ajustare		-5,0% 0,02 €	-5,0% 0,02 €	-5,0% 0,02 €
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		0,42 €/mp	0,39 €/mp	0,37 €/mp
8 Utilitati (en el / apa / canalizare / gaz metan / termoficare / alte)	utilitati in zona	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		0,42 €/mp	0,39 €/mp	0,37 €/mp
9 Altele	nu	nu	nu	nu
ajustare (%) / total ajustare		0,0% 0,0 €	0,0% 0,0 €	0,0% 0,0 €
Preț ajustat		0,42 €/mp	0,39 €/mp	0,37 €/mp
10 CMBU	impadurire ptr.stoparea eroziunii solului	arabil	arabil	arabil
ajustare (%) / total ajustare		0,0% 0,0 €	0,0% 0,0 €	0,0% 0,0 €
Preț ajustat		0,42 €/mp	0,39 €/mp	0,37 €/mp
Preț ajustat		0,42 €/mp	0,39 €/mp	0,37 €/mp
Ajustare netă		-28% -0,2 €	-15% -0,1 €	-5% 0,0 €
Ajustare totală brută		€ 0,16	€ 0,07	€ 0,02
Ajustare brută procentuala		28,00%	15,00%	5,00%

Suprafața	1.539 m.p.	Opinie unitara	0,37 €/mp
Valoare estimată (rotunjit)	570 €	echivalent a	2.895 lei
Curs valutar folosit 1 euro =	5,0844 lei	la data de	17-oct.-25

Explicarea ajustărilor:

Au fost aplicate atât ajustări cantitative cât și calitative, ajustările cantitative au fost aplicate sub forma procentuala sau valoric.

Nu au fost necesare ajustari, toate comparabilele sunt oferte de vanzare nenegociabile;	
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 negativ, fiind situata in zona cu mai mult interes din partea investitorilor;
Caracteristici fizice	
Mărime (dimensiune) și formă	Am ajustat comparabilele A si B negativ, terenurile extravilane cu suprafete mai mari sunt mai atractive participantilor pe piata;
Front stradal - deschidere la fațadă	Nu au fost necesare ajustari pentru comparabilele utilizate;
Topografie	Am ajustat toate comparabilele negativ, acestea putand fi exploatate in vederea obtinerii de profit;
Imprejmuire, iluminat stradal, drumuri de incinta	Nu au fost necesare ajustari pentru comparabilele utilizate;
Utilitati	Nu au fost necesare ajustari pentru comparabilele utilizate, piata nu recunoaste utilitatile pentru terenuri arabile in extravilan;
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



ANEXA 4 - COMPARABILE



Ministerul Agriculturii și Dezvoltării Rurale

Anexa nr. 1B

OFERTĂ DE VÂNZARE TEREN

1/1 (Nume) (Prenume)

Subsemnatul /a¹) **MITU** **AUGUSTIN-CONSTANTIN** CNP

având adresa de comunicare în județul **PRAHOVA** orașul/comuna **PLOIESTI (Oras)**

sal/sector strada: **MĂRĂȘEȘTI** nr

Bloc. Sc. Et. Ap. Cod poștal Telefon

E-mail Fax

vând teren agricol situat în extravilan, în suprafață de **0,924** ha, reprezentând cota parte **100%**

la prețul de (*) **27.500** (lei)*2) adică

douăzeci și șapte mii cincisute lei

Condițiile de vânzare sunt următoarele:

Date privind identificarea terenului: Județul **PRAHOVA** Orașul/Comuna: **MAGURELE**

	Suprafața (ha)*1)	Informații privind amplasamentul terenului		
Șterge	0,924	Identificator electronic(**)	Nr. Carte Funciară(**)	Nr. Cadastral(**)
	Colă parte*5)		24212	24212
	100%	Nr. Taria / Lot(**)	Nr. Parcelă(**)	Nr. Topografic(**)
Adaugă	Categoria de folosință*3)	97	1450/47 LOT 3	
	Arabil	Observații 		

(*) Declar că terenul agricol situat în extravilan face obiectul acțiunii pentru pronunțarea unei hotărâri judecătorești care să țină loc de contract de vânzare:

DA NU

Cunoscând că falsul în declarații se pedepsește conform Legii nr. 286/2009 privind Codul penal, cu modificările și completările ulterioare, declar că datele sunt reale, corecte și complete.

Cerere pentru silișarea ofertei de vânzare a terenului



Ministerul Agriculturii și Dezvoltării Rurale

Vănzător / Imputernicit,

MITU AUGUSTIN-CONSTANTIN

☐ Semnătură electronică

☒ Semnătură olografă

Semnătura

Data

26/05/2025

Deblocare formular

Prin această semnătură îmi asum corectitudinea întregului conținut al acestui document/fișier

NOTE:

Câmpurile notate cu (*) sunt obligatoriu de completat.

Câmpurile notate cu (**) se completează în cazul în care sunt cunoscute informațiile.

^1) Se completează numele și prenumele proprietarului terenului.

^2) Se va completa în cifre și litere.

^3) Se completează categoria de folosință a terenurilor agricole situate în extravilan conform art. 2 din Legea fondului funciar nr. 18/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

^4) Se completează cu „X” rubricile în care informațiile pot fi comparate cu datele din Registrul agricol, evidențele fiscale, evidențele de stare civilă, sitele asemenes.

^5) Cota parte din suprafață se exprimă în fracție și în hectare.

Cerere pentru afișarea ofertei de vânzare a terenului



Ministerul Agriculturii și Dezvoltării Rurale

Anexa nr. 1B

OFERTĂ DE VÂNZARE TEREN

1/1	(Nume)	(Prenume)
Subsemnatul /a ¹	MITU	AUGUSTIN-CONSTANTIN
	CNP	
având adresa de comunicare în județul PRAHOVA orașul/comuna PLOIESTI (Oras)		
sat/sector strada: MĂRĂȘEȘTI nr.		
Bloc.	Sc.	Et.
Ap.	Cod poștal	Telefon
E-mail		Fax
vând teren agricol situat în extravilan, în suprafață de 1,4948 ha, reprezentând cota parte 100%		
la prețul de (*) 35.000 (lei)^2 adică		
treizeciscincimilei		
Condițiile de vânzare sunt următoarele:		
Date privind identificarea terenului: Județul PRAHOVA Orașul/Comuna: MAGURELE		
Șterge	Suprafața (ha)(*)	Informații privind amplasamentul terenului
	1,4948	Identificator electronic(**)
	Cotă parte^5)	Nr.CarteFunciară(**)
	100%	Nr.Cadastral(**)
Adaugă	Categoria de folosință^3)	Nr.Taria / Lot(**)
	Arabil	Nr.Parcelă(**)
		Nr.Topografic(**)
		69
		1130/214
		Observații

(*) Declar că terenul agricol situat în extravilan face obiectul acțiunii pentru pronunțarea unei hotărâri judecătorești care să țină loc de contract de vânzare: ☐ DA ☒ NU

Cunoscând că falsul în declarații se pedepsește conform Legii nr. 286/2009 privind Codul penal, cu modificările și completările ulterioare, declar că datele sunt reale, corecte și complete.

Cerere pentru afișarea ofertei de vânzare a terenului



Ministerul Agriculturii și Dezvoltării Rurale

Vânzător / Împunernicit,

MITU AUGUSTIN CONSTANȚIN

☐ Semnătură electronică

☒ Semnătură olografă

Semnătura

Data

28/05/2025

Deblocare formular

Prin această semnătură îmi asum corectitudinea întregului conținut al acestui document/fișier

NOTE:

Câmpurile notate cu (*) sunt obligatorii de completat.

Câmpurile notate cu (**) se completează în cazul în care sunt cunoscute informațiile

^1) Se completează numele și prenumele proprietarului terenului.

^2) Se va completa în cifre și litere.

^3) Se completează categoria de folosință a terenurilor agricole situate în extravilan conform art. 2 din Legea fondului funciar nr. 18/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

^4) Se completează cu „X” rubricile în care informațiile pot fi comparate cu datele din Registrul agricol, evidențele fiscale, evidențele de stare civilă, altele asemenea.

^5) Cota parte din suprafață se exprimă în fracție și în hectare.

Cerere pentru afișarea ofertei de vânzare a terenului



Ministerul Agriculturii și Dezvoltării Rurale

Anexa nr. 1B

PRIMĂRIA COMUNEI LIPĂNEȘTI	
INTRARE NR.	
IEȘIRE	
Zi	19
Lună	03
An	2025

OFERTĂ DE VÂNZARE TEREN

1/1 (Nume) (Prenume)
Subsemnatul /a¹ **ȘOMODEA** **FLORENTINA** CNP
având adresa de comunicare în județul **PRAHOVA** orașul/comuna **BOLDEȘTI-SCAENI (Oras)**
sat/sector **BO** strada: **GRĂDINILOR** nr.
Bloc. Sc. Et. Ap. Cod poștal **107340** Telefon
E-mail **flori_som@yahoo.com** Fax
vând teren agricol situat în extravilan, în suprafață de **0,17** ha, reprezentând cota parte **1/1**,
la prețul de (*) **3.400** (lei)^2 adică

treimi patrusutelei

Condițiile de vânzare sunt următoarele:

Date privind identificarea terenului: Județul **PRAHOVA** Orașul/Comuna: **LIPANEȘTI**

		Informații privind amplasamentul terenului		
Șterge	Suprafața (ha)^3	Identificator electronic(**)	Nr. Carte Funciară(**)	Nr. Cadastral(**)
	0,17		25634	25634
Adaugă	Cotă parte^5)	Nr. Tarla / Lot(**)	Nr. Parcelă(**)	Nr. Topografic(**)
	1/1	28	324/52	
Categorია de folosință^3)		Observații		
Arabil				

(*) Declar că terenul agricol situat în extravilan face obiectul acțiunii pentru pronunțarea unei hotărâri judecătorești care să țină loc de contract de vânzare:

DA NU

Cunoscând că falsul în declarații se pedepsește conform Legii nr. 286/2009 privind Codul penal, cu modificările și completările ulterioare, declar că datele sunt reale, corecte și complete.

Cerere pentru afișarea ofertei de vânzare a terenului



Ministerul Agriculturii și Dezvoltării Rurale

Vânzător / Împuternicit,

ȘOMODEA FLORENTINA

Semnătura

Data

19/03/2025

☐ Semnătură electronică

☒ Semnătură olografă

Deblocare formular

Prin această semnătură îmi asum corectitudinea întregului conținut al acestui document/fișier

NOTE:

Câmpurile notate cu (*) sunt obligatoriu de completat

Câmpurile notate cu (**) se completează în cazul în care sunt cunoscute informațiile.

^1) Se completează numele și prenumele proprietarului terenului.

^2) Se va completa în cifre și litere.

^3) Se completează categoria de folosință a terenurilor agricole situate în extravilan conform art. 2 din Legea fondului funciar nr. 18/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

^4) Se completează cu „X” rubricile în care informațiile pot fi comparate cu datele din Registrul agricol, evidențele fiscale, evidențele de stare civilă, altele asemenea.

^5) Cota parte din suprafață se exprimă în fracție și în hectare

Cerere pentru afișarea ofertei de vânzare a terenului

ANEXA 5 – EXTRAS DE CARTE FUNCARA



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

EXTRAS DE CARTE FUNCARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 24813 Gura Vitioarei

Nr. cerere	30409
Ziua	31
Luna	10
Anul	2025
Cod verificare 100196576563	

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Extravilan

Adresa: Jud. Prahova, UAT Gura Vitioarei

Nr. Crt	Nr. cadastral topografic	Nr. Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	24813	1.539	Teren neîmprejmuit; Imobil înscris în CF sporadic 22707;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
20380 / 30/07/2025		
Registru Cadastral al Imobilelor (UAT Gura Vitioarei); Act Normativ lg.7/1996 emis de Parlamentul Romaniei;		
B1	Se înființează cartea funciară a imobilului 24813 ca urmare a finalizării înregistrării sistematice. Imobilul se găsește în registrul cadastral al imobilelor sub numărul 3211.	A1
Act Normativ nr. 1359, din 27/12/2001 emis de GUVERNUL ROMÂNIEI (act administrativ nr 6491 din 26.06.2023, emis de PRIMĂRIA COMUNEI GURA VITIOAREI; act administrativ nr 45 din 27.06.2023, emis de CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI GURA VITIOAREI; act administrativ nr 371 din 27.06.2023, emis de PRIMĂRIA COMUNEI GURA VITIOAREI);		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1 1) COMUNA GURA VITIOAREI, - domeniul public	A1
Act Administrativ nr. 9954, din 04/10/2023 emis de PRIMĂRIA COMUNEI GURA VITIOAREI;		
B3	se notează actualizarea informațiilor tehnice în sensul schimbării categoriei de folosință, astfel că terenul înscris în prezenta carte funciară este compus din 1539 m.p. neproductiv și nu din 1539 m.p. fâneată (așa cum era el descris până acum),	A1
Act Administrativ nr. 1, din 03/01/2024 emis de PRIMĂRIA COMUNEI GURA VITIOAREI;		
B4	Intabulare, drept de CONCESIUNE asupra terenului pentru o perioadă de 20 de ani (respectiv pentru perioada 03.01.2024 - 02.01.2044) 1) CIUPERCA GABRIEL	A1

C. Partea III. SARCINI .

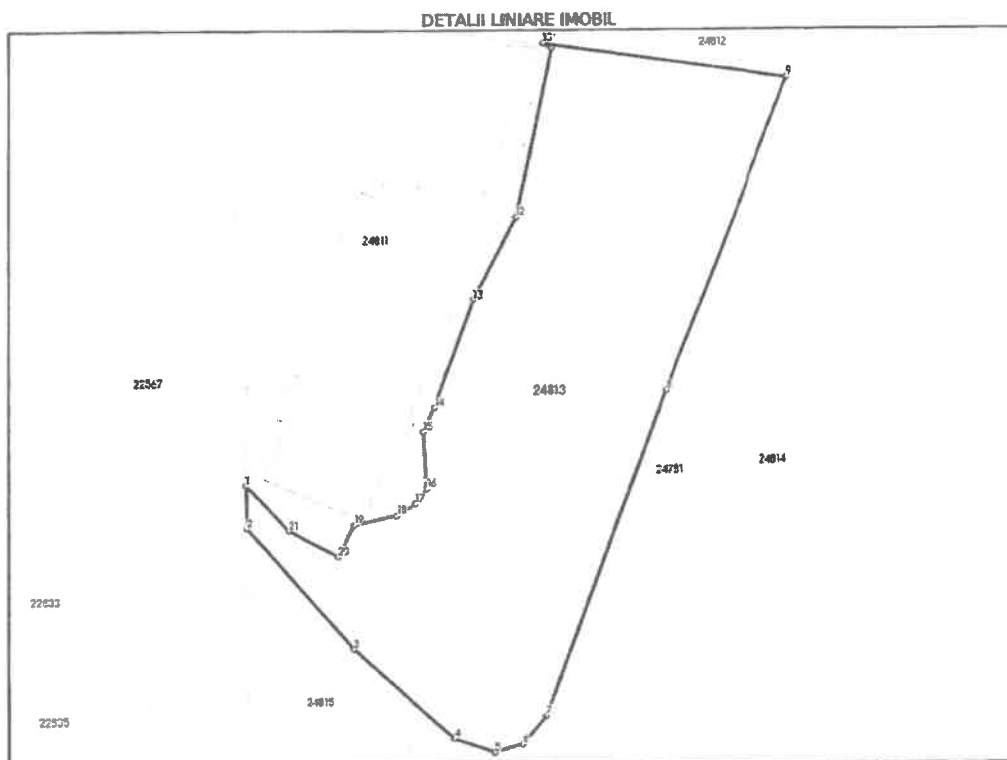
Înscrieri privind dezmembrăminte dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Carte Funciară Nr. 24813 Comuna/Oraș/Municipiu: Gura Vîtoarei
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
24813	1.539	imobil înscris în CF sporadic 22707;

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	neproductiv	NU	1.539	60	1764	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungime segment (m)
1	581.223,656 404.495,865	2	581.223,714 404.491,564	4.301
3	581.234,47 404.479,51	4	581.244,36 404.470,54	13.352
5	581.248,28 404.469,15	6	581.251,03 404.469,94	2.861
7	581.253,39 404.472,78	8	581.265,5 404.505,18	34.589

Punct început	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungime segment (m)
2	581.223,714 404.491,564	3	581.234,47 404.479,51	16.155
4	581.244,36 404.470,54	5	581.248,28 404.469,15	4.159
6	581.251,03 404.469,94	7	581.253,39 404.472,78	3.693
8	581.265,5 404.505,18	9	581.278,048 404.536,239	33.498

Carte Funciară Nr. 24813 Comuna/Oraș/Municipiu: Gura Vîtioarei

Punct început	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungime segment (m)	Punct început	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungime segment (m)
9	581.276,048 404.536,239	10	581.253,16 404.539,82	25.144	10	581.253,16 404.539,82	11	581.254,05 404.539,34	1.011
11	581.254,05 404.539,34	12	581.250,49 404.522,5	17.212	12	581.250,49 404.522,5	13	581.246,271 404.514,318	9.206
13	581.246,271 404.514,318	14	581.242,491 404.503,586	11.378	14	581.242,491 404.503,586	15	581.241,398 404.501,188	2.635
15	581.241,398 404.501,188	16	581.241,703 404.495,561	5.635	16	581.241,703 404.495,561	17	581.240,639 404.494,039	1.857
17	581.240,639 404.494,039	18	581.238,762 404.492,872	2.21	18	581.238,762 404.492,872	19	581.234,549 404.491,91	4.321
19	581.234,549 404.491,91	20	581.232,944 404.488,74	3.553	20	581.232,944 404.488,74	21	581.227,893 404.491,299	5.662
21	581.227,893 404.491,299	1	581.223,656 404.495,865	6.229					

** 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 antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,
31/10/2025, 09:58

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

Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

Pagina 3 din 3

Entrate pentru informații online la adresa epay.ancpi.ro

Formular versiunea 1.1

ANEXA 6 – PROCES VERBAL DE INSPECTIE

Proces verbal

Incheiat astazi 17.11.2025, orele 12.30, privind imobilului ce face obiectul contractului, respectiv intocmire raport de evaluare teren extravilan situat in sat Fagetu, T 60, P 1754 Np cu suprafata de 1 539 mp, com. Gura Vitoarei, jud. Prahova si teren extravilan situat in sat Fagetu, T 60, P 1764/1 Np cu suprafata de 1 000 mp, com. Gura Vitoarei, jud. Prahova.

Au participat:

Expert tehnic judiciar, ing. Sorin Oprescu

Primaria Com. Gura Vitoarei, jud. Prahova, prin reprezentant delegat:

S-a identificat si s-a fotografiat teren extravilan situat in sat Fagetu, T 60, P 1764 Np cu suprafata de 1 539 mp, com. Gura Vitoarei, jud. Prahova si teren extravilan situat in sat Fagetu, T 60, P 1764/1 Np cu suprafata de 1 000 mp, com. Gura Vitoarei, jud. Prahova la indicatia partilor prezente.

S-au pus la dispozitie urmatoarele documente:

S-au constatat urmatoarele:

Expert tehnic judiciar
ing. Sorin Oprescu

Primaria Com. Gura Vitoarei

Prezinta pedinte
Dn. [Signature]



Secretat General
E. Nicoleta Olina Constantin
[Signature]

Adresa nr. 2 k
H.C.L. nr. 88/15.10.

	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 extravilan in suprafata de 1.000 mp, Tarla 60, Parcela 1764/1 Np, cu numar cadastral 24812.

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

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




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

DATA: NOIEMBRIE 2025



CAPITOLUL I – INTRODUCERE

1.1. SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE

Obiectul evaluării: Teren extravilan în suprafața de 1.000 mp, Com. Gura Vitioarei, Sat Fagetu, jud. Prahova, nr. cadastral 24812, Tarla 60, P 1764/1 Np.

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

Dreptul de proprietate evaluat

Proprietatea aparține: COM. GURA VITIOAREI, Jud. Prahova cu sediul în Str. Principala, nr. 214, jud. Prahova, conform Extras de C.F. pentru informare nr. 30408/31.10.2025, document anexat în copie prezentului raport de evaluare.

Utilizarea desemnata: evaluare teren, în vederea vânzării.

Tipul valorii: „Valoarea de piață”, 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: 17.11.2025

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 EXTRAVILAN NR. CAD. 24812 T60, P1764/1 Np, in suprafata de 1.000 mp, Com. Gura Vitioarei, sat Fagetu, jud. Prahova	1.780	1,78

Nr. crt.	Denumire	Valoare estimata totala - euro	Valoare estimata euro/mp
1	TEREN EXTRAVILAN NR. CAD. 24812 T60, P1764/1 Np, in suprafata de 1.000 mp, Com. Gura Vitioarei, sat Fagetu, jud. Prahova	350	0,35

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



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 oferte 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:

- ✓ Afirmatiile 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 partile 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 2025.
- ✓ 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 vanzarii.

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

Obiectul evaluarii: teren extravilan in suprafata de 1.000 mp, Com. Gura Vitioarei, Sat Fagetu, jud.Prahova, nr. cadastral 24812, Tarla 60, P 1764/1 Np.

Drepturi de proprietate evaluate:

Proprietatea apartine COMUNEI GURA VITIOAREI, conform Extras de carte funciara pentru informare nr. 30408/31.10.2025, 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 evaluarii, intre un comparator hotarat si un vanzator hotarat, intr-o tranzactie nepartinitoare, dupa 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: 17.11.2025, curs BNR: 1Euro = 5,0844 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 17.11.2025, 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. 30408/31.10.2025, 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 1.000 mp este intabulat in Cartea Funciara cu numar cadastral 24812 ca drept de proprietate al Comunei Gura Vitioarei, jud. Prahova, drept de proprietate dobandit prin Lege, cota actula 1/1 si a fost concesionat pe

perioada 03.01.2024-02.01.2044, catre Ciuperca Gabriel, conform extras de CF 30408/31.10.2025, insa evaluarea terenului se face in ipoteza ca este liber de sarcini.

2.10. RESTRICTII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE

Raportul de evaluare sau oricare alta referire la acesta nu poate fi publicata, nici inclusa intr-un document destinat publicitatii fara acordul scris si in prealabil al evaluatorului cu specificarea formei si contextului in care urmeaza sa apara.

Publicarea, partial sau integrala, precum si utilizarea lui de catre alte persoane decat cele care au calitatea de destinatar atrage dupa sine incetarea obligatiilor contractuale.

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

Intrarea in posesia unei copii a acestui raport nu implica dreptul de publicare sau mediatizarea acestuia sau a unor parti din acesta, fara acordul prealabil al evaluatorului.

2.11. DECLARATIE DE CONFORMITATE

Ca elaborator declar ca raportul de evaluare, pe care îl semnez, a fost realizat în concordanta cu reglementarile Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR – (SEV) editia 2025, ipotezele semnificative si ipotezele special semnificative cuprinse în prezentul raport de evaluare.

Declar ca nu am nici o relatie particulara cu clientul si nici un interes actual sau viitor fata de proprietatea evaluata. Rezultatele prezentului raport de evaluare nu se bazeaza pe solicitarea obtinerii unei anumite valori, solicitare venita din partea clientului, iar remunerarea evaluarii nu se face în functie de satisfacerea unei asemenea solicitari.

În aceste conditii, subsemnatul, în calitate de elaborator, imi asum responsabilitatea pentru datele si concluziile prezentate în prezentul raport de evaluare.

2.12. MONEDA VALORII DEFINITE. MODALITATI DE PLATA

Opinia finala a evaluarii este prezentata in LEI si EUR. Cursul de schimb leu/euro valabil la data evaluarii 17.11.2025, curs BNR: 1Euro = 5,0844 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 Vitioarei are un plan local referitor la energie și mediu, prin care isi propune:
 - prevenirea poluarii si pastrarea calitatii aerului.
 - informarea populatiei cu privire la riscurile deversarii apelor uzate in locuri neamenajate.

- înființarea de stații de epurare a apelor uzate.
- organizarea mecanismelor de colectare selectivă a deșeurilor.
- crearea unui sistem integrat de gestionare a deșeurilor.
- acoperirea suprafețelor degradate prin plantare de arbori, pentru prevenirea degradării solului.

Riscuri de mediu:

- Există riscul infestării pânzei freatice și a solului cu produse petroliere, din cauza traversării comunei a conductelor de gaze naturale și 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:

- Restrângerea / închiderea activității școlilor din satele aparținătoare, a scăzut nivelul de instruire școlară în comuna.
- Scăderea natalității, din cauza lipsei de coerență a politicilor 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:

- Cunoștințe sumare legate de elaborarea și implementarea proiectelor finanțate din fonduri structurale și de coeziune FADR și FEP.
- Există riscul unei guvernante 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 infrastructură care vor contribui la ameliorarea și conservarea protecției 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 Com. Gura Vitioarei, Sat Fagetu, jud. Prahova, este in extravilan, in zona periferica a comunei si invecinata cu zona de intravilan a comunei.

3.3. DESCRIEREA SITUATIEI JURIDICE

Proprietatea apartine: COMUNA GURA VITIOAREI, conform Extras de carte funciara pentru informare nr. 24812/31.10.2025, document anexat in copie prezentului raport de evaluare, fiind concesiionata pe perioada 03.01.2024 - 02.01.2044 catre Ciuperca Gabriel.

3.4. DESCRIEREA TERENULUI

Date tehnice :

- Suprafata : 1.000 mp ;
- Categoria de folosinta : extravilan neproductiv ;
- Forma amplasamentului : neregulata ;
- Influenta coltului : nu este cazul ;
- Parcelarea : nu este cazul ;
- Teren in surplus sau teren excedentar : nu este cazul ;
- Topografia : in panta ;
- Utilitati : in zona ;
- Imbunatatiri si amenajari aduse amplasamentului : nu este cazul, nu fac obiectul evaluarii.
- Localizare, posibilitati de acces: accesul la acesta se face prin intermediul unui drum neamenajat, cu o deschidere de ~45 ml, conform Anexei 1 la Partea I a Extrasului de Carte Funciara pentru informare nr. 30408/31.10.2025.
- Alti factori fizici, mediul inconjurator : zona cu trafic redus.

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 și oferta și la alți factori de stabilire a pretului, ca și la propria lor înțelegere a utilității relative a bunurilor sau serviciilor și la nevoile și dorințele individuale.

Spre deosebire de piețele eficiente, piața imobiliară nu se autoreglează, ci este deseori influențată de reglementările guvernamentale și locale.

Cererea și oferta de proprietăți imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic și rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere și oferta.

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

Cumpărătorii și vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informați, iar actele de vânzare-cumpărare nu au loc în mod frecvent. De multe ori, informațiile despre preturi de tranzacționare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile.

Proprietățile imobiliare sunt durabile și pot fi private ca investiții. Sunt puțin lichide și de obicei procesul de vânzare este lung.

Definirea pieței specifice

În cazul proprietății evaluate, pentru identificarea pieței sale specifice, s-au analizat o serie de factori, începând cu tipul proprietății.

Astfel, ținând cont de tipul proprietății, piața specifică pentru proprietatea care face subiectul prezentului raport de evaluare este cea a proprietăților imobiliare de tip teren extravilan cu destinație viitoare împadurire pentru stoparea alunecărilor de teren și protejarea construcțiilor din amonte aflate în intravilan.

În cazul proprietății evaluate, pentru identificarea pieței sale imobiliare specifice, s-au investigat o serie de factori, începând cu tipul proprietății. Amplasamentul unde este dispusă proprietatea respectiv zona periferică a zonei comerciale/rezidențiale, în extravilanul comunei Gura Vitoarei, sat Făgetu.

Nivelul cererii pentru un anumit tip de proprietate determină atractivitatea proprietăților similare.

Scăderea pentru proprietăți imobiliare similare proprietății subiect se datorează scăderii accentuate a cererii pentru terenuri libere cu suprafețe mici situate în extravilan și neproductive.

În analiza acestei piețe am investigat și aspecte legate de situația economică a localității, populația sa, tendințe ale ultimilor ani, cererea specifică și respectiv oferta competitivă pentru tipul de proprietate mai sus menționat. Piața imobiliară este în scădere.

Analiza cererii

Pe piețele imobiliare, cererea reprezintă cantitatea dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifestă dorința pentru cumpărare sau închiriere, la diferite preturi, pe o anumită piață, într-un anumit interval de timp.

Pentru că pe o piață imobiliară oferta se ajustează încet la nivelul și tipul cererii, valoarea proprietăților tinde să varieze direct cu schimbările de cerere, fiind astfel influențată de cererea curentă. Cererea poate fi analizată sub cele două dimensiuni ale sale: calitativ și cantitativ.

În cazul proprietății analizate, luând în considerare tipul definit, nivelul cererii solvabile a scăzut în ultima perioadă, scăderea fiind cauzată de o posibilă recesiune, nu există interes investițional în terenuri și dezvoltarea proprietăților de acest tip.

Cererea pentru proprietăți imobiliare similare este în scădere.

Analiza ofertei competitive

Pe piața imobiliară, oferta reprezintă cantitatea dintr-un tip de proprietate care este disponibilă pentru vânzare sau închiriere la diferite prețuri, pe o piață dată, într-o anumită perioadă de timp. Existența ofertei pentru o anumită proprietate la un anumit moment, anumit preț și un anumit loc indică gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

În ceea ce privește oferta competitivă pentru proprietatea imobiliară subiect, aceasta este scăzută.

Oferte terenuri în zonă: 0,4-0,6 EURO/mp, funcție de locație și suprafață, fără a avea acces la tranzacții. Ofertele fac diferențe între terenurile extravilane și intravilane.

Concluzii: Oferta în zonă respectivă este foarte mică.

Echilibrul pieței

În prezent oferta și cererea potențială de proprietăți imobiliare de acest tip este foarte mică.

La acest moment, nu se poate vorbi de o piață imobiliară funcțională pe care să se efectueze tranzacții regulate și care să poată oferi suficiente informații în ceea ce privește prețurile de tranzacționare ale imobilelor.

Se apreciază că piața proprietăților de acest tip, la data prezentului raport de evaluare este o piață cumpărătorului.

CAPITOLUL V – ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZĂRI

Comportamentul pieței imobiliare presupune cunoașterea relațiilor dintre comportamentul economic și evaluare, iar înțelegerea lui se face prin conceptul fundamentat de piața imobiliară – “cea mai bună utilizare”, care reprezintă alternativa de utilizare a proprietăților imobiliare.

Acest concept va constitui baza de pornire și va genera ipoteze de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare în capitolele următoare lucrării.

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 :

Cea mai bună utilizare a terenului liber – este definită ca utilizarea unei proprietăți în baza presupunerii că parcela de teren este liberă sau poate fi făcută liberă prin demolarea oricărui îmbunătățiri – pentru cazul de față terenul liber nu reprezintă CMBU.

Cea mai bună utilizare a terenului construit este legată de utilizarea ce ar trebui dată unei proprietăți imobiliare prin construcțiile ce-i aparțin.

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

Cea mai bună utilizare a unei proprietăți este determinată după aplicarea celor patru criterii și după eliminarea diferitelor utilizări alternative. Utilizarea rămasă, care îndeplinește toate cele patru criterii, este cea mai bună utilizare.

Analizând prin prisma permisivității legale utilizările potențiale, conform prevederilor P.U.G., cât și prin prisma criteriului fezabilității financiare și al productivității maxime, este evident că terenul în cauză nu poate îndeplini criteriile cerute de CMBU, acesta fiind neproductiv, ca urmare a topografiei (teren în pantă, cu risc de alunecări), așa încât în opinia mea singura utilizare este de împadurire în vederea stopării eroziunii solului și evitarea alunecărilor de teren care ar putea pune în pericol construcțiile din intravilan aflate în amonte cu care se învecinează proprietatea evaluată.

CAPITOLUL VI—EVALUAREA PROPRIETĂȚII

6.1. ESTIMAREA VALORII TERENULUI

Valoarea terenului trebuie estimată având în vedere cea mai bună utilizare a acestuia. Chiar dacă terenul are amenajări, valoarea acestuia este estimată prin luarea în considerare a celei mai bune utilizări a lui, și anume, prin considerarea lui ca fiind liber și disponibil pentru dezvoltarea ulterioară, respectiv pentru utilizarea cea mai eficientă.

Comparatia directă este cea mai utilizată tehnică pentru evaluarea terenului și cea mai adecvată metodă atunci când există informații disponibile despre tranzacții/oferte comparabile.

În aplicarea acestei metode sunt analizate și comparate informațiile privind tranzacțiile/ofertele și alte date privind loturi similare, în scopul evaluării prop. subiect.

În cadrul acestei tehnici, vânzările de loturi vacante similare sunt analizate, comparate și corectate pentru a obține o indicație asupra valorii terenului evaluat.

În anexele de mai jos sunt prezentate datele despre vânzări sau cotații ale unor loturi de teren similar sau asemănătoare cu cel evaluat. Aceste date au fost verificate pentru valabilitate și corectitudine prin contactarea vânzătorului.

Ofertele cu proprietăți comparabile se regăsesc anexate la prezentul raport

În ANEXA NR. 1 este prezentată GRILA COMPARATIILOR DE PIATĂ. În urma aplicării ajustărilor asupra prețurilor terenurilor comparabile, a rezultat valoarea de piață a terenului subiect.

CAPITOLUL VII—ANALIZA REZULTATELOR ȘI 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 EXTRAVILAN NR. CAD. 24812 T60, P1764/1 Np, in suprafata de 1.000 mp, Com. Gura Vitioarei, sat Fagetu, jud. Prahova	1.780	1,78

Nr. crt.	Denumire	Valoare estimata totala - euro	Valoare estimata euro/mp
1	TEREN EXTRAVILAN NR. CAD. 24812 T60, P1764/1 Np, in suprafata de 1.000 mp, Com. Gura Vitioarei, sat Fagetu, jud. Prahova	350	0,35

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 EXTRAVILAN NR. CAD. 24813 T60, P1764 Np, in suprafata de 1.539 mp, Com. Gura Vitioarei, sat Fagetu, jud. Prahova	350	1.780

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.
Ing. Oprescu Sorin



ANEXA 1 – ABORDAREA PRIN PIATA (Evaluarea terenului)

Evaluare teren in suprafata de 1.539 mp, extravilan, T 60, P1764 Np, nr.cad.24813

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. Magurele, jud. Prahova	Com. Magurele, jud. Prahova	Com. Lipanesti, jud. Prahova
Suprafata terenului [mp];	9.240 m.p.	14.948 m.p.	1.700 m.p.
Deschidere (ml)	nespecificat	nespecificat	nespecificat
Forma si geometria terenului	plan	plan	plan
Echiparea terenului, dupa caz, cu infrastructuri tehnico-edilitare	fara utilitati	fara utilitati	fara utilitati
Drum de acces: asfaltat / neasfaltat	neasfaltat	neasfaltat	neasfaltat
- Valoarea unitara de piata a terenului similar – [Euro/mp].	0,58 €/mp	0,46 €/mp	0,39 €/mp
- Data inregistrarii informatiei, a valabilitatii ofertei si sursa informarii.	2025 www.magurele-ph.ro	2025 www.magurele-ph.ro	2025 www.lipanesti.ro

GRILA DE CALCUL

Elementul de COMPARAȚIE	Proprietatea subiect	Comparabila A		Comparabila B		Comparabila C	
Identificare	Com. Gura Vitioarei, sat Fagetu, jud. Prahova	Com. Magurele, jud. Prahova		Com. Magurele, jud. Prahova		Com. Lipanesti, jud. Prahova	
data	prezent	prezent		prezent		prezent	
Suprafata	1.539,00	9.240 m.p.		14.948 m.p.		1.700 m.p.	
Preț vânzare / ofertare - total		5.400 €		6.900 €		670 €	
Prețul de vânzare / ofertare unitar		0,58 €/mp		0,46 €/mp		0,39 €/mp	
Tip comparabilă		oferta		oferta		oferta	
Marja negociere (%) / total ajustare		0%	0,0 €	0%	0,0 €	0%	0,0 €
Preț de vânzare ajustat		0,58 €		0,46 €		0,39 €	
1 Drepturi de proprietate transmise	absolut	absolut		absolut		integral	
ajustare (%) / total ajustare		0%	0,0 €	0%	0,0 €	0%	0,0 €
Preț ajustat		0,58 €/mp		0,46 €/mp		0,39 €/mp	
2 Restricții legale	extravilan	extravilan		extravilan		extravilan	
ajustare (%) / total ajustare		0,0%	0,0 €	0,0%	0,0 €	0,0%	0,0 €

Preț ajustat		0,58 €/mp	0,46 €/mp	0,39 €/mp
3 Condiții de finanțare	numerar	similar	similar	similar
ajustare (%) / total ajustare		0,0% 0,0 €	0,0% 0,0 €	0,0% 0,0 €
Preț ajustat		0,58 €/mp	0,46 €/mp	0,39 €/mp
4 Condiții de vânzare	tranzacție nepartinitoare	similar	similar	similar
ajustare (%) / total ajustare		0% 0,0 €	0% 0,0 €	0% 0,0 €
Preț ajustat		0,58 €/mp	0,46 €/mp	0,39 €/mp
5 Condiții ale pieței (timpul)	prezent	prezent	prezent	prezent
ajustare (%) / total ajustare		0% 0,0 €	0% 0,0 €	0% 0,0 €
Preț ajustat		0,58 €/mp	0,46 €/mp	0,39 €/mp
6 Localizare	Com. Gura Vitioarei, sat Fagetu, jud.Prahova	Com. Magurele, jud.Prahova, mai buna	Com. Magurele, jud.Prahova, similar	Com. Lipanesti, jud.Prahova, similar
ajustare (%) / total ajustare		-20,0% -0,1 €	0,0% 0,0 €	0,0% 0,0 €
Preț ajustat		0,46 €/mp	0,46 €/mp	0,39 €/mp
7 Caracteristici fizice				
a Mărime (dimensiune) și formă	1.539 mp /neregulata	9.240mp/regulata	14.948 mp/ regulata	1.700 mp/ regulata
ajustare (%) / total ajustare		-5,0% -0,02 €	-10,0% -0,05 €	0,0% 0,0 €
b Front stradal - deschidere la fațadă	~ 4 ml	nespecificat	nespecificat	nespecificat
ajustare (%) / total ajustare		0,0% 0,0 €	0,0% 0,0 €	0,0% 0,0 €
c Topografie	in panta	plat	plat	plat
ajustare (%) / total ajustare		-10,0% -0,05 €	-10,0% -0,05 €	-10,0% 0,04 €
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		0,39 €/mp	0,37 €/mp	0,35 €/mp
8 Utilități (en el / apa / canalizare / gaz metan / termoficare / alte)	utilitati in zona	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		0,39 €/mp	0,37 €/mp	0,35 €/mp
9 Altele	nu	nu	nu	nu
ajustare (%) / total ajustare		0,0% 0,0 €	0,0% 0,0 €	0,0% 0,0 €
Preț ajustat		0,39 €/mp	0,37 €/mp	0,35 €/mp
10 CMBU	impadurire ptr.stoparea eroziunii solului	arabil	arabil	arabil
ajustare (%) / total ajustare		0,0% 0,0 €	0,0% 0,0 €	0,0% 0,0 €
Preț ajustat		0,39 €/mp	0,37 €/mp	0,35 €/mp
Preț ajustat		0,39 €/mp	0,37 €/mp	0,35 €/mp
Ajustare netă		-32% -0,2 €	-20% -0,1 €	-10% 0,0 €
Ajustare totală brută		€ 0,19	€ 0,09	€ 0,04
Ajustare brută procentuala		32,00%	20,00%	10,00%

Suprafața	1.000 m.p.	Opinie unitara	0,35 €/mp
Valoare estimată (rotunjit)	350 €	echivalent a	1.780 lei
Curs valutar folosit 1 euro =	5,0844 lei	la data de	17-oct.-25

Explicarea ajustarilor:

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

Nu au fost necesare ajustari, toate comparabilele sunt oferte de vanzare nenegociabile;	
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 negativ, fiind situata in zona cu mai mult interes din partea investitorilor;
Caracteristici fizice	
Mărime (dimensiune) și formă	Am ajustat comparabilele A si B negativ, terenurile extravilane cu suprafete mai mari sunt mai atractive participantilor pe piata;
Front stradal - deschidere la fațadă	Nu au fost necesare ajustari pentru comparabilele utilizate;
Topografie	Am ajustat toate comparabilele negativ, acestea putand fi exploatate in vederea obtinerii de profit;
Imprejmuire, iluminat stradal, drumuri de incinta	Nu au fost necesare ajustari pentru comparabilele utilizate;
Utilitati	Nu au fost necesare ajustari pentru comparabilele utilizate, piata nu recunoaste utilitatile pentru terenuri arabile in extravilan;
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



ANEXA 4 - COMPARABILE



Ministerul Agriculturii și Dezvoltării Rurale

Anexa nr. 1B

OFERTĂ DE VÂNZARE TEREN

1/1 (Nume) (Prenume)

Subsemnatul /a^1 MITU AUGUSTIN-CONSTANTIN CNP

având adresa de comunicare în județul PRAHOVA orașul/comuna PLOIESTI (Oras)

sat/sector strada: MĂRĂȘEȘTI nr

Bloc. Sc. Et. Ap. Cod poștal Telefon

E-mail Fax

vând teren agricol situat în extravilan, în suprafață de 0,924 ha, reprezentând cota parte 100%

la prețul de (*) 27.500 (lei)^2 adică

douăzeci și șapte mii cincisute lei

Condițiile de vânzare sunt următoarele:

Date privind identificarea terenului: Județul PRAHOVA Orașul/Comuna: MAGURELE

Suprafațe (ha)^1		Informații privind amplasamentul terenului		
Șterge	0,924	Identificator electronic(**)	Nr. Carte Funciară(**)	Nr. Cadastral(**)
	Cotă parte^5)		24212	24212
	100%	Nr. Tarla / Lot(**)	Nr. Parcelă(**)	Nr. Topografic(**)
Adaugă	Categoria de folosință^3)	97	1450/47 LOT 3	
	Arabil	Observații		

(*) Declar că terenul agricol situat în extravilan face obiectul acțiunii pentru pronunțarea unei hotărâri judecătorești care să țină loc de contract de vânzare: ☐ DA ☒ NU

Cunoscând că falsul în declarații se pedepsește conform Legii nr. 286/2009 privind Codul penal, cu modificările și completările ulterioare, declar că datele sunt reale, corecte și complete.

Cerere pentru afișarea ofertei de vânzare a terenului



Ministerul Agriculturii și Dezvoltării Rurale

Vânzător / Împuternicit,

MITU AUGUSTIN-CONSTANTIN

☐ Semnătură electronică

☒ Semnătură olografă

Semnătura

Data

26/05/2025

Deblocare formular

Prin această semnătură îmi asum corectitudinea întregului conținut al acestui document/fișier

NOTE:

Câmpurile notate cu (*) sunt obligatoriu de completat.

Câmpurile notate cu (**) se completează în cazul în care sunt cunoscute informațiile.

*1) Se completează numele și prenumele proprietarului terenului.

*2) Se va completa în cifre și litere.

*3) Se completează categoria de folosință a terenurilor agricole situate în extravilan conform art. 2 din Legea fondului funciar nr. 18/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

*4) Se completează cu „X” rubricile în care informațiile pot fi comparate cu datele din Registrul agricol, evidențele fiscale, evidențele de stare civilă, altele asemenea.

*5) Cota parte din suprafață se exprimă în fracție și în hectare.

Cerere pentru afișarea ofertei de vânzare a terenului



Ministerul Agriculturii și Dezvoltării Rurale

Anexa nr. 1B

OFERTĂ DE VÂNZARE TEREN

1/1 (Nume) (Prenume)
Subsemnatul /a¹ MITU AUGUSTIN-CONSTANTIN CNP
având adresa de comunicare în județul PRAHOVA orașul/comuna PLOIESTI (Oras)
sat/sector strada: MĂRĂȘEȘTI nr.
Bloc. Sc. Et. Ap. Cod poștal Telefon
E-mail Fax
vând teren agricol situat în extravilan, în suprafață de 1,4948 ha, reprezentând cota parte 100%
la prețul de (*) 35.000 (lei)^2 adică
treizeciscincimilei

Condițiile de vânzare sunt următoarele:

Date privind identificarea terenului: Județul PRAHOVA Orașul/Comuna: MAGURELE

	Suprafața (ha)^3	Informații privind amplasamentul terenului		
☒ Șterge	1,4948	Identificator electronic(**)	Nr. Carte Funciară(**)	Nr. Cadastral(**)
	Cotă parte^5		26094	26094
	100%	Nr. Tarla / Lot(**)	Nr. Parcelă(**)	Nr. Topografic(**)
☒ Adaugă	Categoria de folosință^3	69	1130/214	
	Arabil	Observații		

(*) Declar că terenul agricol situat în extravilan face obiectul acțiunii pentru pronunțarea unei hotărâri judecătorești care să țină loc de contract de vânzare:

☐ DA ☒ NU

Cunoscând că falsul în declarații se pedepsește conform Legii nr. 286/2009 privind Codul penal, cu modificările și completările ulterioare, declar că datele sunt reale, corecte și complete.

Cerere pentru afișarea ofertei de vânzare a terenului



Ministerul Agriculturii și Dezvoltării Rurale

Vânzător / Împuternicit,

MITU AUGUST¹⁾ CONSTANTIN

☐ Semnătură electronică

☒ Semnătură olografă

Semnătura

Data

28/05/2025

Deblocare formular

Prin această semnătură îmi asum corectitudinea întregului conținut al acestui document/fișier

NOTE:

Câmpurile notate cu (*) sunt obligatoriu de completat.

Câmpurile notate cu (**) se completează în cazul în care sunt cunoscute informațiile.

^{^1)} Se completează numele și prenumele proprietarului terenului.

^{^2)} Se va completa în cifre și litere.

^{^3)} Se completează categoria de folosință a terenurilor agricole situate în extravilan conform art. 2 din Legea fondului funciar nr. 18/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

^{^4)} Se completează cu „X” rubricile în care informațiile pot fi comparate cu datele din Registrul agricol, evidențele fiscale, evidențele de stare civilă, altele asemenea.

^{^5)} Cota parte din suprafață se exprimă în fracție și în hectare.

Cerere pentru afișarea ofertei de vânzare a terenului



Ministerul Agriculturii și Dezvoltării Rurale

Anexa nr. 1B

PRIMĂRIA COMUNEI LIPĂNEȘTI		
INTRARE NR.	7	
IEȘIRE		
Zi	Lună	An
19	03	2025

OFERTĂ DE VÂNZARE TEREN

1/1 (Nume) (Prenume)
Subsemnatul /a*1) ȘOMODEA FLORENTINA CNP
având adresa de comunicare în județul PRAHOVA orașul/comuna BOLDESTI-SCAENI (Oras)
sat/sector BO strada: GRĂDINIILOR nr.
Bloc. - Sc. - Et. - Ap. - Cod poștal 107340 Telefon
E-mail flori_som@yahoo.com Fax
vând teren agricol situat în extravilan, în suprafață de 0,17 ha, reprezentând cota parte 1/1
la prețul de (*) 3.400 (lei)*2) adică
treimi/patrusutelei

Condițiile de vânzare sunt următoarele:

Date privind identificarea terenului: Județul PRAHOVA Orașul/Comuna: LIPANESTI

		Informații privind amplasamentul terenului		
Șterge	Suprafața (ha)(*)	Identificator electronic(**)	Nr. Carte Funciară(**)	Nr. Cadastral(**)
	0,17		25634	25634
	Cotă parte^5)	Nr. Tarla / Lot(**)	Nr. Parcelă(**)	Nr. Topografic(**)
	1/1	28	324/52	
Adaugă	Categoria de folosință^3)	Observații		
	Arabil			

(*) Declar că terenul agricol situat în extravilan face obiectul acțiunii pentru pronunțarea unei hotărâri judecătorești care să țină loc de contract de vânzare:

DA NU

Cunoscând că falsul în declarații se pedepsește conform Legii nr. 286/2009 privind Codul penal, cu modificările și completările ulterioare, declar că datele sunt reale, corecte și complete.

Carre pentru afișarea ofertei de vânzare a terenului



Ministerul Agriculturii și Dezvoltării Rurale

Vânzător / Împuțernicit,

ȘOMODEA FLORENTINA

Semnătura

Data

19/03/2025

☐ Semnătură electronică

☒ Semnătură olografă

Deblocare formular

Prin această semnătură îmi asum corectitudinea întregului conținut al acestui document/fișier

NOTE:

Câmpurile notate cu (*) sunt obligatoriu de completat

Câmpurile notate cu (**) se completează în cazul în care sunt cunoscute informațiile

^1) Se completează numele și prenumele proprietarului terenului.

^2) Se va completa în cifre și litere.

^3) Se completează categoria de folosință a terenurilor agricole situate în extravilan conform art. 2 din Legea fondului funciar nr. 18/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

^4) Se completează cu „X” rubricile în care informațiile pot fi comparate cu datele din Registrul agricol, evidențele fiscale, evidențele de stare civilă, altele asemenea.

^5) Cota parte din suprafață se exprimă în fracție și în hectare

Cerere pentru afișarea ofertei de vânzare a terenului

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. 24812 Gura Vitioarei

Nr. cerere 30408
Ziua 31
Luna 10
Anul 2025

Cod verificare
100196524525



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Extravilan

Adresa: Jud. Prahova, UAT Gura Vitioarei, SAT FAGETU

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	24812	1.000	Teren neîmprejmuit; Imobil înscris în CF sporadic 23611;

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
20379 / 30/07/2025	
Registrul Cadastral al Imobilelor (UAT Gura Vitioarei); Act Normativ lg.7/1996 emis de Parlamentul Romaniei;	
B1	Se înființează cartea funciara a imobilului 24812 ca urmare a finalizării înregistrării sistematice. Imobilul se găsește în registrul cadastral al imobilelor sub numărul 3210.
Act Administrativ nr. 59, din 30/08/2023 emis de CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI GURA VITIOAREI (act administrativ nr 488 din 30.08.2023, emis de PRIMĂRIA COMUNEI GURA VITIOAREI; act normativ nr 1359 din 27.12.2001, emis de GUVERNUL ROMÂNIEI; act administrativ nr 8557 din 30.08.2023, emis de PRIMĂRIA COMUNEI GURA VITIOAREI);	
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuala 1/1 1) COMUNA GURA VITIOAREI, - domeniu public
Act Administrativ nr. 9955, din 04/10/2023 emis de PRIMĂRIA COMUNEI GURA VITIOAREI;	
B3	se notează actualizarea informațiilor tehnice în sensul schimbării categoriei de folosință, astfel că terenul înscris în prezenta carte funciara este compus din 1.000 m.p. neproductiv și nu din 1.000 m.p. fâneată (așa cum era el descris până acum)
Act Administrativ nr. 1, din 03/01/2024 emis de PRIMĂRIA COMUNEI GURA VITIOAREI;	
B4	Intabulare, drept de CONCESIUNE asupra terenului pentru o perioadă de 20 de ani (respectiv pentru perioada 03.01.2024 - 02.01.2044) 1) CIUPERCĂ GABRIEL

C. Partea III. SARCINI .

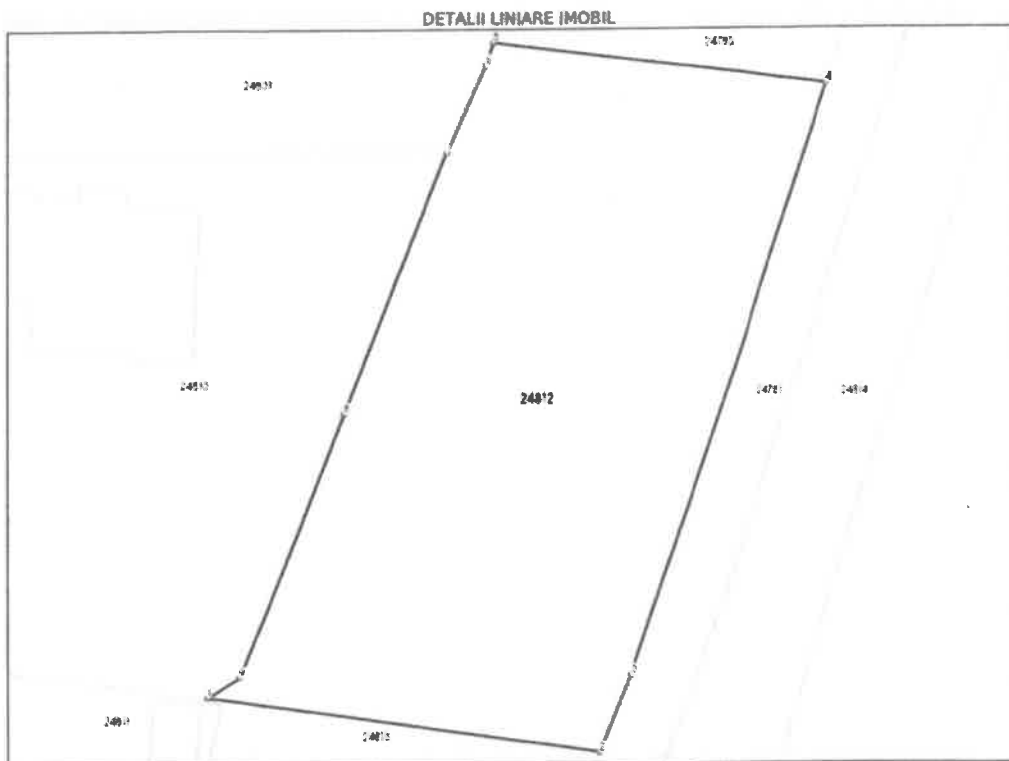
Inscrieri privind dezmembărările dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Carte Funciară Nr. 24812 Comuna/Oraș/Municipiu: Gura Vîtioarei
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
24812	1.000	imobil înscris în CF sporadic 23611;

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	neproductiv	NU	1.000	60	1764/1	-	

Lungime Segmente

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

Punct Inceput	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungime segment (m)
1	581.253,16 404.539,82	2	581.278,048 404.536,239	25.144
2	581.278,048 404.536,239	3	581.280,02 404.541,12	5.264
3	581.280,02 404.541,12	4	581.292,75 404.578,546	39.532
4	581.292,75 404.578,546	5	581.271,389 404.581,27	21.534

Carte Funciară Nr. 24812 Comuna/Oraș/Municipiu: Gura Vîtioarei

Punct început	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungime segment m (m)
5	581.271,389 404.581,27	6	581.270,87 404.579,789	1.569
6	581.270,87 404.579,789	7	581.268,41 404.574,33	5.988
7	581.268,41 404.574,33	8	581.261,793 404.557,784	17.82
8	581.261,793 404.557,784	9	581.255,12 404.541,1	17.969
9	581.255,12 404.541,1	1	581.253,16 404.539,82	2.341

*** 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 antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

31/10/2025, 09:58

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

Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

Pagina 3 din 3

Rețineți pentru informații și la adresa epay.ancpi.ro

Rețineți pentru informații și la adresa epay.ancpi.ro

ANEXA 6 – PROCES VERBAL DE INSPECTIE

Proces verbal

Încheiat astăzi 17.11.2025, orele 12.30 privind imobilul ce face obiectul contractului, respectiv întocmirea raportului de evaluare teren extravilan situat în sat Făgetu, T 60, P 1764 Np cu suprafața de 1.539 mp, com. Gura Vîtoarei, jud. Prahova și teren extravilan situat în sat Făgetu, T 60, P 1764/1 Np cu suprafața de 1.000 mp, com. Gura Vîtoarei, jud. Prahova.

Au participat

Expert tehnic judiciar, Ing. Sorin Opreșcu

Primăria Com. Gura Vîtoarei, jud. Prahova, prin reprezentant delegat:

S-a identificat și s-a fotografiat teren extravilan situat în sat Făgetu, T 60, P 1764 Np cu suprafața de 1.539 mp, com. Gura Vîtoarei, jud. Prahova și teren extravilan situat în sat Făgetu, T 60, P 1764/1 Np cu suprafața de 1.000 mp, com. Gura Vîtoarei, jud. Prahova, la indicația părților prezente.

S-au pus la dispoziție următoarele documente:

S-au constatat următoarele:

Expert tehnic judiciar
ing. Sorin Opreșcu

Primăria Com. Gura Vîtoarei

Președinte Sedință
Daniel IUSIE



Secretar General
J. Nicoleta-Corina CONSTANTIN

FISA DE DATE A PROCEDURII

privind vânzarea prin licitație publică a terenului în suprafața de 1539 mp extravilan situat în Tarla 60, Parcela Np 1764, înscris în cartea funciara nr. 24813, având număr cadastral 24813, proprietate privată a comunei Gura Vitioarei și a terenului în suprafața de 1000 mp extravilan, situat în Tarla 60 ,Parcela Np 1764/1, înscris în cartea funciara nr. 24812, având număr cadastral 24812 precum și aprobarea rapoartelor de evaluare întocmite de expert evaluator Opreșcu G. Sorin

I. INFORMAȚII GENERALE PRIVIND PROPRIETARUL:

1.1. **COMUNA GURA VITIOAREI**, sediu : comuna Gura Vitioarei, județ Prahova, tel.0244/285.067, fax: 0244/285.300, cod fiscal:2843965, reprezentată prin Primar, Gheorghe STANESCU, și Secretar General, Jr. Nicoleta –Corina CONSTANTIN.

II. INSTRUCȚIUNI PRIVIND ORGANIZAREA ȘI DESFĂȘURAREA PROCEDURII DE LICITAȚIE:

Atribuirea contractului de vânzare se va face prin procedura de licitație publică, cu respectarea prevederilor art.334- art.346 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

În cazul în care, în urma publicării anunțului de licitație, nu au fost depuse **cel puțin 2 oferte valabile**, proprietarul este obligat să anuleze procedura și să organizeze o nouă licitație. (art.335 alin.15 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare) .

2.1. Procedura de licitație:

2.1.1. Orice persoană interesată are dreptul de a solicita și de a obține documentația de atribuire.

Calitatea de cumparator o poate avea orice persoană juridică/fizică română.

Consiliul Local va publica anunțul de licitație, în Monitorul Oficial al României Partea a VI-a, într-un cotidian de circulație națională și într-unul de circulație locală.

Anunțul de licitație se trimite spre publicare cu cel puțin 20 de zile calendaristice înainte de data limită pentru depunerea ofertelor.

Consiliul Local va asigura obținerea documentației de atribuire către orice persoană interesată, care înaintează o solicitare în acest sens.

2.1.2. (1) Pentru desfășurarea procedurii licitației este obligatorie participarea a cel puțin 2 ofertanți.

Procedura de licitație se poate desfășura numai dacă în urma publicării anunțului de licitație au fost depuse cel puțin 2 oferte valabile.

2.1.3. (1) Plicurile care conțin oferta, închise și sigilate, se deschid la data fixată pentru deschiderea lor, prevăzută în anunțul de licitație.

(2) După deschiderea plicurilor exterioare în ședință publică, comisia de evaluare elimină ofertele care nu conțin totalitatea documentelor și a datelor solicitate la Capitolul 2.2.5 din prezentele instrucțiuni.

Pentru continuarea desfășurării procedurii de licitație este necesar ca după deschiderea plicurilor exterioare cel puțin 2 oferte să întrunească condițiile prevăzute la Capitolul 2.2.5 din prezentele instrucțiuni.

După analizarea conținutului plicului exterior, secretarul comisiei de evaluare întocmește procesul-verbal în care se va menționa rezultatul analizei, care va fi semnat de către toți membrii comisiei de evaluare și de către ofertanții prezenți.

(3) Deschiderea plicurilor interioare, se face numai după semnarea procesului-verbal menționat anterior.

Pe parcursul aplicării procedurii de atribuire, concedentul are dreptul de a solicita clarificări și, după caz, completări ale documentelor prezentate de ofertanți pentru demonstrarea conformității ofertei cu cerințele solicitate.

Ofertanții trebuie să răspundă la solicitarea concedentului în termen de 3 zile lucrătoare de la primirea acesteia.

În urma analizării ofertelor de către comisia de evaluare pe baza criteriilor de valabilitate, secretarul acesteia întocmește un proces-verbal care trebuie semnat de toți membrii comisiei, în care menționează ofertele valabile, ofertele care nu îndeplinesc criteriile de valabilitate și motivele excluderii acestora din urmă de la procedura de atribuire.

Sunt considerate oferte valabile, ofertele care îndeplinesc condițiile prevăzute la Capitolul 4.4. din prezentele instrucțiuni (toate documentele solicitate pentru prezentarea ofertei propriu-zise, întocmite cu respectarea cerințelor din documentația de atribuire).

(4) În baza procesului-verbal, comisia de evaluare întocmește în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite Consiliului Local.

În termen de 3 zile lucrătoare de la primirea raportului comisiei de evaluare, se informează, în scris, cu confirmare de primire, ofertantul declarat câștigător despre alegerea sa și pe ceilalți ofertanți despre respingerea ofertelor lor, indicând motivele care au stat la baza respingerii.

2.1.4. În cazul în care în urma publicării anunțului de licitație nu au fost depuse cel puțin 2 oferte valabile, vanzatorul este obligat să anuleze procedura și să organizeze o nouă licitație.

2.2. Încheierea contractului :

2.2.1. În cazul în care ofertantul declarat câștigător refuză încheierea contractului , procedura de atribuire se anulează, iar vanzatorul reia procedura, în condițiile legii, documentația de atribuire aprobată păstrându-și valabilitatea.

2.2.2. În cazul neîncheierii contractului de vanzare, daunele-interese prevăzute la art.344 din O.U.G. nr.57/2019, se stabilesc de către tribunalul în a cărui rază teritorială se află sediul vanzatorului, la cererea părții interesate, dacă părțile nu stabilesc altfel.

2.2.3. Oferta depusă la o altă adresă a vânzătorului decât cea stabilită sau după expirarea datei limită pentru depunere se returnează nedeschisă.

Conținutul ofertelor trebuie să rămână confidențial până la data stabilită pentru deschiderea acestora, comisia de evaluare urmând a lua cunoștință de conținutul respectivelor oferte numai după această dată.

Ofertele se redactează în limba română.

2.2.4. Ofertanții transmit ofertele, în plicuri sigilate, unul exterior și unul interior, care se înregistrează, în ordinea primirii lor, în registrul "Oferte", precizându-se data. Oferta propriu-zisă, va fi întocmită într-un exemplar, în original, se va introduce în **plicul interior**, pe care se va menționa „**OFERTA**”.

Plicul interior, care conține oferta propriu-zisă, va fi închis, sigilat și marcat cu denumirea și adresa ofertantului, **va fi introdus în plicul exterior, alături de documentele de calificare solicitate prin prezenta documentație.**

2.2.5. Pe plicul exterior se va indica obiectul cumpărării pentru care este depusă oferta și denumirea autorității contractante. **Plicul exterior** va trebui să conțină:

a) - o fișă cu informații privind ofertantul;

- o declarație de participare, semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări;

- următoarele acte doveditoare privind calitățile și capacitățile ofertantului:

- statutul societății – copie;

- certificat privind taxele și impozitele locale, care să ateste că societatea nu are datorii, valabil la data deschiderii ofertelor – original sau copie legalizată;

- certificat constatator emis de Oficiul Registrului Comerțului eliberat cu cel mult 30 zile înainte de data deschiderii ofertelor, original sau copie legalizată ;

- certificat privind plata impozitelor și taxelor la bugetul de stat;

- împuternicire de participare în numele persoanei juridice + copie de pe actul de identitate;

- certificat persoana fizică autorizată.

III. INSTRUCȚIUNI PRIVIND MODUL DE UTILIZARE A CĂILOR DE ATAC:

3.1. Litigiile apărute între părți, se vor soluționa pe cale amiabilă.

3.2. (1) În caz contrar, soluționarea litigiilor apărute în legătură cu atribuirea, încheierea, executarea, modificarea și încetarea contractului de vânzare, precum și a celor privind acordarea de despăgubiri se realizează potrivit prevederilor Codului de procedură civilă .

(2) Acțiunea în justiție se introduce la secția civilă a judecatoriei în a cărei jurisdicție se află sediul vânzătorului.

(3) Împotriva hotărârii judecatoriei se poate declara recurs la secția civilă a tribunalului Prahova , conform prevederilor legale.

IV. INFORMAȚII REFERITOARE LA CLAUZELE CONTRACTUALE OBLIGATORII:

Contractul – cadru este cel agreat de notarul public , iar drepturile și obligațiile părților se stabilesc prin contract.

V .DISPOZIȚII FINALE :

Prezenta documentație de atribuire, se completează după caz, cu legislația în vigoare referitoare la atribuirea contractelor de vânzare de bunuri proprietate privată a unității administrativ –teritoriale.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
Daniel VASILE



CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL
Jr.Nicoleta-Corina CONSTANTIN

**JUDETUL PRAHOVA
COMUNA GURA VITIOAREI
CONSILIUL LOCAL**

Anexa nr. 4 la H.C.L nr.68/15.10.2026

CAIET DE SARCINI

privind vânzarea prin licitatie publica a terenului in suprafata de 1539 mp extravilan situat in Tarla 60, Parcela Np 1764, in scris in cartea funciara nr. 24813, avand numar cadastral 24813, proprietate privata a comunei Gura Vitioarei si a terenului in suprafata de 1000 mp extravilan, situat in Tarla 60 ,Parcela Np 1764/1, in scris in cartea funciara nr. 24812, avand numar cadastral 24812 precum si aprobarea rapoartelor de evaluare intocmite de expert evaluator Oprescu G. Sorin

Vanzator : Comuna Gura Vitioarei , judetul Prahova

Adresa: com. Gura Vitioarei, judetul Prahova, tel: 0244 285 067, fax:0244 285 300

Cod Fiscal: 2843965– Trezoreria Valenii de Munte

I. Informatii generale privind obiectul vanzarii :

Obiectul vanzarii il constituie terenul in suprafata de 1539 mp extravilan situat in Tarla 60, Parcela Np 1764, inscris in cartea funciara nr. 24813, avand numar cadastral 24813, proprietate privata a comunei Gura Vitioarei si a terenului in suprafata de 1000 mp extravilan, situat in Tarla 60 ,Parcela Np 1764/1, inscris in cartea funciara nr. 24812, avand numar cadastral 24812, proprietate privata a comunei.

Caracteristicile tehnice:

Accesul se face din DNIA.

Utilitati :

- energie electrica ;
- apa ;
- canalizarea : evacuarea apelor uzate se va face in fose septice amenajate ;
- deseurile rezultate vor fi depozitate cu respectarea legislatiei in vigoare privind protectia mediului.

II. Conditii de exploatare a bunului , pretul vanzarii si garantii :

Cumparatorul trebuie să îndeplinească următoarele condiții:

- **să fie persoană juridică/fizica româna**

- **să prezinte garantia de 10% din pretul contractului de vanzare , fara TVA**

Raspunderea juridica privind corectitudinea stabilirii pretului prevazut in raportul de evaluare revine exclusiv evaluatorului care a intocmit raportul de evaluare.

Pretul minim de vanzare al terenului in suprafata de 1539 mp va fi **2895 lei (1,88 lei/mp, fara T.V.A)** si reprezinta valoarea cea mai mare dintre pretul de piata determinat prin raport de evaluare si valoarea de inventar a imobilului si va fi platit integral la data incheierii contractului de vanzare-cumparare. Castigatorul licitatiei are obligatia de a suporta cheltuielile aferente raportului de evaluare, cadastrului si inscrierii terenului in cartea funciara, precum si pe cele ocazionate cu perfectarea contractului de vanzare-cumparare in fata notarului public urmand a fi incluse in pretul de vanzare.

Pretul minim de vanzare al terenului in suprafata de 1000 mp va fi **1780 lei (1,78 lei/mp, fara T.V.A)** si reprezinta valoarea cea mai mare dintre pretul de piata determinat prin raport de evaluare si valoarea de inventar a imobilului si va fi platit integral la data incheierii contractului de vanzare-cumparare. Castigatorul licitatiei are obligatia de a suporta cheltuielile aferente raportului de evaluare, cadastrului si inscrierii terenului in cartea funciara, precum si pe cele ocazionate cu perfectarea contractului de vanzare-cumparare in fata notarului public urmand a fi incluse in pretul de vanzare.

III. Drepturile si obligatiile partilor :

Vanzatorul este obligat :

- să predea bunurile imobile prin proces-verbal in termen de maxim 30 de zile de la data incasarii pretului.

Vanzatorul are dreptul:

- sa incaseze pretul stabilit prin rapoartele de evaluare si garantia stabilita de lege.

Cumparatorul castigator al licitatiei publice este obligat :

- să primeasca bunurile imobile prin proces-verbal in termen de maxim 30 de zile de la data incasarii pretului de catre vanzator.

- sa plateasca pretul stabilit prin rapoartele de evaluare , garantia stabilita de lege , precum si celelalte cheltuieli necesare perfectarii contractului de vanzare-cumparare la notariat.

IV. Conditii specifice :

Ofertele vor fi redactate cu respectarea prevederilor prezentului caiet de sarcini si a fisei de date a procedurii.

Oferta declarată câștigătoare va fi oferta cu cel mai mare preț.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

Daniel VASILE



**CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL**

Jr. Nicoleta-Corina CONSTANTIN

