ROMANIA
JUDETUL PRAHOVA
ORASUL BUSTENI
CONSILIUL LOCAL

HOTARARE
privind aprobarea unui schimb de terenuri evidențiate în CF 27859 Bușteni și CF 27789 Bușteni

Consiliul local al orasului Busteni, județul Prahova:

Avand in vedere:

Referatul de aprobare nr. 7963/10.05.2024 al Primarului orasului Busteni;

Raportul de specialitate nr. 7964/10.05.2024 întocmit de Serviciul urbanism, Cadastru și Registu agricol;

Avizele de specialiate ale: **Comisiei nr.1**(economica) –pentru programul de dezvoltare economico-sociala, buget-finante, administrarea domeniului public si privat al orasului, servicii, comert si turism", **Comisiei nr.2**(Urbanism) pentru amenajarea teritoriului, urbanism, realizarea lucrarilor publice, conservarea monumentelor istorice si de arhitectura", **Comisiei nr.3**(juridica) pentru administratie publica, drepturile omului,problemele minoritatilor, juridica, disciplina, relatii cu cetatenii, apararea ordinii publice, invatamant, sanatate, familie, munca si protectie sociala, protectie copii, cultura, culte, sport, protectia mediului, ecologie."

In conformitate cu:

-art. 108, lit. (e), din OUG 57/2019, privind Codul Administrativ;

- art 1763- 1765 din Legea 287/2009 privind Codul Civil republicat, cu completarile si modificarile ulterioare;

- art. 129 alin.(2) lit.c) coroborat cu alin (6) lit.b) și art.139 alin.(2) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

În temeiul art. 196 alin (1) lit.a) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ , cu modificările și completările ulterioare ,

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. Se însușesc rapoartele de evaluare a proprietăților imobiliare - terenuri care fac obiectul schimbului, respectiv Raportul de evaluare nr. 52/08.05.2024 pentru stabilirea valorii de piață a proprietății imobiliare, aparținând lui Naghi Gabriel și Naghi Corina, teren intravilan situat în Bușteni, str. Morarului, FN, nr. cad. 27789, jud.Prahova jud. Prahova, și Raportul de evaluare nr. 31/06.03.2024 pentru stabilirea valorii de piață a proprietății imobiliare aparținând domeniului privat al orașului Bușteni, teren situat în Bușteni, str. Morarului, FN, jud. Prahova, ambele întocmite de către evaluator Adrian Trandafir (anexa 1 și anexa 2 care fac parte din prezenta hotărâre).

Art. 2. Se aprobă efectuarea unui schimb de terenuri între orașul Bușteni, pe de o parte și Naghi Gabriel și Naghi Corina, pe de altă parte, după cum urmează:

- Orașul Bușteni, transmite în proprietate deplină către Naghi Gabriel și Naghi Corina teren aflat în intravilanul orașului Bușteni, domeniul privat, înscris CF 27859 Bușteni, identificat cu nr. cad. 27859, în suprafață de 90 mp, evaluat la valoarea de 4 140 EUR.
- Naghi Gabriel și Naghi Corina, transmite la schimb, în proprietate deplină către orașul Bușteni teren intravilan, înscris în CF nr. 27789 Bușteni, identificat cadastral cu nr. 27789, în suprafață totală de 90 mp, evaluat la valoarea de 4 140 EUR.

Art. 3. Se împuternicește primarul orașului Bușteni să semneze în formă autentică contractul de schimb la Biroul Notarului Public.

Art. 4. Taxele pentru perfectarea actelor de schimb se suporta de catre Naghi Gabriel și Naghi Corina.

Art. 5. Inventarul bunurilor care aparțin domeniului privat al orașului Bușteni, se modifică corepunzător schimbului aprobat prin prezenta hotărâre.

Art. 6. Prevederile prezentei hotărâri vor fi duse la îndeplinire de Primarul orasului Busteni prin aparatul de specialitate, iar Comp.Administratie Publica locala o va comunica :

- Institutiei Prefectului Judetului Prahova;
- Primarului oras Busteni;
- Compartimentului Patrimoniu;
- Serviciului urbanism, Cadastru și Registru agricol;
- Beneficiarilor schimbului ;
- Compartimentului IT, pentru publicare pe site-ul Primăriei oraș Bușteni.

ROMÂNIA
JUDEȚUL PRAHOVA ORAȘ BUȘTENI CONSILIUL LOCAL

PRESEDINTE DE SEDINTA
Codescu Valentin

SECRETAR GENERAL
Bunea Aurora Mihaiela

Busteni, 27.06.2024
Nr.73

Constantin-Adrian Trandafir

Semnat digital de Constantin-Adrian Trandafir
Data: 2024.05.09 16:23:28 +03'00'

Nr. 52 / 08.05.2024

RAPORT DE EVALUARE

Proprietate imobiliară – Teren intravilan liber



Adresă: *Loc. Bușteni, Str. Morarului FN, nr cad 27789, Jud. Prahova*
Proprietar: *NAGHI GABRIEL SI NAGHI CORINA*
Client: *ORAȘUL BUȘTENI*
Destinatar: *ORAȘUL BUȘTENI*

Datele, informaţiile şi conţinutul prezentului raport, fiind confidenţiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate şi nu vor fi transmise unor terţi fără acordul scris şi prealabil al ATC VALUATION SRL, al ORAȘUL BUȘTENI, in calitate de client şi al ORAȘUL BUȘTENI, în calitate de utilizator desemnat.

MAI 2024

REZUMAT – fapte, ipoteze speciale, rezultatele analizelor, concluzii

În conformitate cu contractul și datele înregistrate în baza de date proprie a Evaluatorului, prezentul raport de evaluare se adresează exclusiv **ORAȘUL BUȘTENI**, în calitate de client și **ORAȘUL BUȘTENI**, în calitate de destinatar; evaluarea s-a realizat în scopul estimarii valorii de piata pentru luarea unor decizii de management, luând în calcul Standardele de Evaluare a bunurilor ANEVAR 2022.

În conformitate cu contractul și datele înregistrate în baza de date proprie a Evaluatorului, prezenta evaluare se referă la proprietatea imobiliară "**Teren intravilan liber**" situată în *Loc. Bușteni, Str. Morarului FN, nr cad 27789, Jud. Prahova*, proprietate alcătuită din:

- teren intravilan curți construcții cu suprafata (totala) de 90 mp .

Informații detaliate despre proprietatea evaluată se găsesc în capitolul 2.1 "Identificarea proprietăţii imobiliare subiect. Descriere Juridică"

Datele referitoare la drepturile de proprietate sunt prezentate detaliat în cap. 2.1 "Identificarea proprietăţii imobiliare subiect. Descriere Juridică"

Luând în considerare scopul prezentei evaluări (identificat în cap.1.,3 Scopul evaluării), corelat cu specificațiile Standardelor de evaluare a bunurilor - editia 2022 referitoare la valoarea de piata, estimarea acesteia se face cu respectarea standardelor de evaluare aflate in vigoare.

Inspecția proprietății evaluate a avut loc in data 30.01.2024 și a fost realizată de către evaluator Adrian Trandafir in prezenta dlui Mihai Totpal, reprezentanta clientului; data evaluării este 08.05.2024; cursul valutar valabil la această dată este 4.9757 RON pentru 1 EUR.

Valoarea raportată este afectată de următoarele ipoteze și ipoteze speciale (precum și de celelalte ipoteze prezentate în raport):

-

Evaluarea se face in ipoteza ca informatiile primite la inspectie sunt verificabile si certe.

Procesul evaluării a fost condus, iar prezentul raport a fost întocmit în conformitate cu Standardele de evaluare a Bunurilor, ediția 2022, care încorporează Standardele Internaţionale de Evaluare, precum şi alte standarde şi ghiduri metodologice de evaluare elaborate de către ANEVAR,

Aplicarea metodelor de evaluare prezentate a condus la obținerea următoarelor indicații asupra valorii juste a proprietății:

Abordarea prin piata	**Valoare Euro/mp**	**Valoare Euro**
Teren nr cad -; suprafata 90 mp	**46**	**4.140**

analiza finală în vederea selectării indicației asupra valorii

Abordarea prin piata		
	informații	**ipoteze**
credibilitate	**Buna**	**Fara**
relevanță	**Buna**	Fara
adecvare	**Buna**	Fara

în baza analizei de mai sus, având în vedere scopul evaluării, precum şi celelalte aspecte menţionate în raport referitor la tipul de proprietate și caracterisiticile pieței imobiliare specifice de la data evaluării, evaluatorul consideră că indicația asupra valorii juste a Teren intravilan liber, la data de 08.05.2024, este cea obținută în abordarea prin piaţă, respectiv (rotunjit la sută de EUR/LEI întreagă)

4.140 EUR
(echivalent a 20.599 LEI)

Referitor la aceste valori pot fi precizate urmatoarele:
nu sunt afectate de TVA;
includ valoarea drepturilor asupra terenului;
au fost exprimate ţinând seama exclusiv de ipotezele, ipotezele speciale şi aprecierile exprimate în prezentul raport şi sunt valabile în condiţiile generale şi specifice aferente perioadei mai 2024
nu reprezintă valoare de asigurare

Cu stimă,
Adrian Trandafir

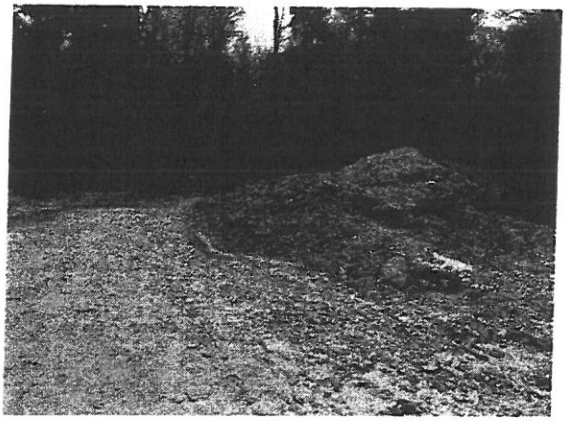
TRANDAFIR CONSTANTIN ADRIAN

VALDIS EVAL S.R.L. BRAȘOV - ROMÂNIA

Nr. 31 / 06.03.2024

RAPORT DE EVALUARE

Proprietate imobiliară – Teren intravilan liber



Adresă: *Loc. Bușteni, Str. Morarului FN, Jud. Prahova*
Proprietar: *ORAȘUL BUȘTENI, in curs de intabulare*
Client: *ORAȘUL BUȘTENI*
Destinatar: *ORAȘUL BUȘTENI*

Datele, informaţiile şi conţinutul prezentului raport, fiind confidenţiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate şi nu vor fi transmise unor terţi fără acordul scris şi prealabil al ATC VALUATION SRL, al ORAȘUL BUȘTENI, in calitate de client şi al ORAȘUL BUȘTENI, în calitate de utilizator desemnat.

MARTIE 2024

REZUMAT – fapte, ipoteze speciale, rezultatele analizelor, concluzii

În conformitate cu contractul și datele înregistrate în baza de date proprie a Evaluatorului, prezentul raport de evaluare se adresează exclusiv **ORAȘUL BUȘTENI**, în calitate de client și **ORAȘUL BUȘTENI**, în calitate de destinatar; evaluarea s-a realizat în scopul estimarii valorii juste pentru inregistrarea in evidentele contabile, luând în calcul Standardele de Evaluare a bunurilor ANEVAR 2022.

În conformitate cu contractul și datele înregistrate în baza de date proprie a Evaluatorului, prezenta evaluare se referă la proprietatea imobiliară "**Teren intravilan liber**" situată în *Loc. Bușteni, Str. Morarului FN, Jud. Prahova*, proprietate alcătuită din:

- teren intravilan curți construcții cu suprafata (totala) de 90 mp .

Informații detaliate despre proprietatea evaluată se găsesc în capitolul 2.1 "Identificarea proprietăţii imobiliare subiect. Descriere Juridică"

Datele referitoare la drepturile de proprietate sunt prezentate detaliat în cap. 2.1 "Identificarea proprietăţii imobiliare subiect. Descriere Juridică"

Luând în considerare scopul prezentei evaluări (identificat în cap.1.,3 Scopul evaluării), corelat cu specificațiile Standardelor de evaluare a bunurilor - editia 2022 referitoare la raportarea financiara, estimarea valorii juste se face în scop de Raportare financiară, iar tipul valorii adecvat este Valoarea Justă, așa cum este aceasta definită în SEV 430 - Evaluări pentru raportarea financiară.

Inspecția proprietății evaluate a avut loc in data 30.01.2024 și a fost realizată de către evaluator Adrian Trandafir in prezenta dlui Mihai Totpal, reprezentanta clientului; data evaluării este 06.03.2024; cursul valutar valabil la această dată este 4.9718 RON pentru 1 EUR.

Valoarea raportată este afectată de următoarele ipoteze și ipoteze speciale (precum și de celelalte ipoteze prezentate în raport):

Terenul subiect este in curs de intabulare in favoarea Orasului Busteni. Pentru a putea fi intabulat, procedura de lucru presupune inregistrarea acestuia in evidentele contabile, respectiv ulterior se poate proceda la intocmirea documentatiei cadastrale actualizate.

In sensul celor de mai sus, prezenta evaluare este realizata pe baza unui Plan de amplasament si delimitare a imobilului, fara viza ANCPI si a informatiilor suplimentare solicitate si primite de la client. Dupa intabulare, proprietarul va prezenta evaluatorului extras CF actualizat, documentatie cadastrala actualizata si certificat de urbanism. Nu au fost luate in calcul ricuri speciale.

Evaluarea se face in ipoteza ca informatiile primite la inspectie sunt verificabile si certe.

Procesul evaluării a fost condus, iar prezentul raport a fost întocmit în conformitate cu Standardele de evaluare a Bunurilor, ediția 2022, care încorporează Standardele Internaţionale de Evaluare, precum şi alte standarde şi ghiduri metodologice de evaluare elaborate de către ANEVAR,

Aplicarea metodelor de evaluare prezentate a condus la obținerea următoarelor indicații asupra valorii juste a proprietății:

Abordarea prin piata	**Valoare Euro/mp**	**Valoare Euro**
Teren nr cad -; suprafata 90 mp	**46**	**4.140**

analiza finală în vederea selectării indicației asupra valorii

Abordarea prin piata		
	informații	**ipoteze**
credibilitate	**Buna**	**Fara**
relevanță	**Buna**	Fara
adecvare	**Buna**	Fara

în baza analizei de mai sus, având în vedere scopul evaluării, precum şi celelalte aspecte menţionate în raport referitor la tipul de proprietate și caracterisiticile pieței imobiliare specifice de la data evaluării, evaluatorul consideră că indicația asupra valorii juste a Teren intravilan liber, la data de 06.03.2024, este cea obținută în abordarea prin piaţă, respectiv (rotunjit la sută de EUR/LEI întreagă)

4.140 EUR
(echivalent a 20.583 LEI)

Referitor la aceste valori pot fi precizate urmatoarele:
nu sunt afectate de TVA;
includ valoarea drepturilor asupra terenului;
au fost exprimate ţinând seama exclusiv de ipotezele, ipotezele speciale şi aprecierile exprimate în prezentul raport şi sunt valabile în condiţiile generale şi specifice aferente perioadei martie 2024
nu reprezintă valoare de asigurare

Cu stimă,
Adrian Trandafir

TRANDAFIR CONSTANTIN ADRIAN

VALDIS EVAL S.R.L. BRAȘOV, ROMANIA

în baza analizei de mai sus, având în vedere scopul evaluării, precum şi celelalte aspecte menţionate în raport referitor la tipul de proprietate și caracterisiticile pieței imobiliare specifice de la data evaluării, evaluatorul consideră că indicația asupra valorii juste a Teren intravilan liber, la data de 06.03.2024, este cea obținută în abordarea prin piaţă, respectiv (rotunjit la sută de EUR/LEI întreagă)

4.140 EUR
(echivalent a 20.583 LEI)

Referitor la aceste valori pot fi precizate urmatoarele:
nu sunt afectate de TVA;
includ valoarea drepturilor asupra terenului;
au fost exprimate ţinând seama exclusiv de ipotezele, ipotezele speciale şi aprecierile exprimate în prezentul raport şi sunt valabile în condiţiile generale şi specifice aferente perioadei martie 2024
nu reprezintă valoare de asigurare

Cu stimă,
Adrian Trandafir

TRANDAFIR CONSTANTIN ADRIAN

VALDIS EVAL S.R.L. BRAȘOV - ROMÂNIA

Cuprins

1 Termenii de referinţă ai evaluării 6
1.1 Identificarea şi competenţa evaluatorului 6
1.2 Identificarea clientului și a oricăror alți utilizatori desemnați 6
1.3 Scopul evaluării 6
1.4 Identificarea activului supus evaluării 7
1.5 Tipul valorii; definiții 7
1.6 Data evaluării 9
1.7 Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării 9
1.8 Natura și sursa informațiilor utilizate 9
1.9 Ipoteze si ipoteze speciale 9
1.10 Restricții de utilizare, distribuire sau publicare 11
1.11 Declararea conformităţii cu Standardele de Evaluare a Bunurilor editia 2022 11
1.12 Descrierea raportului 11
1.13 Riscul de garanție 12
2 Prezentarea datelor 13
2.1 Identificarea proprietății imobiliare subiect. Descrierea juridică 13
2.2 Identificarea componentelor nonimobiliare 14
2.3 Analiza datelor despre localitate, zonă şi vecinătăţi 14
2.4 Analiza datelor despre amplasament și teren 15
2.5 Analiza datelor despre clădiri și construcții speciale 16
2.6 Date privind impozitele şi taxele 16
2.7 Istoric, incluzând vânzările anterioare şi ofertele sau cotaţiile curente 16
Nu se cunosc alte informatii, in afara istoricului identificat în documentele avute la dispozitie. 16
2.8 Concluziile analizei proprietății 16
3 Analiza pieței imobiliare 17
3.1 Tipul proprietății, identificarea pieței 17
3.2 Fapte curente 17
3.3 Analiza cererii solvabile 17
3.4 Analiza ofertei competitive 18
3.5 Analiza echilibrului 18
3.6 Considerente privind cea mai bună utilizare 18
3.7 Concluzii și corelații ale analizei CMBU și a celei de piață 19
4 Evaluarea 20
4.1 Evaluarea terenului 20
5 Analiza rezultatelor şi concluzia asupra valorii 26
6 Anexe 27

6.1 Date de piață.....27
6.2 Documentar fotografic.....34
6.3 Copii după documentele puse la dispoziție de către proprietarul terenului 35

1.4 Identificarea activului supus evaluării

În conformitate cu contractul și datele înregistrate în baza de date proprie a Evaluatorului, prezenta evaluare se referă la proprietatea imobiliară "**Teren intravilan liber**" situată în *Loc. Bușteni, Str. Morarului FN, Jud. Prahova*, proprietate alcătuită din:

- teren intravilan cu suprafata (totala) de 90 mp

Informații detaliate despre proprietatea evaluată si datele referitoare la drepturile de proprietate sunt prezentate detaliat în cap. 2. Prezentarea datelor

Sintetic, proprietatea, din punct de vedere al drepturilor asupra ei, este structurată astfel:

- nu s-au prezentat acte de proprietate pentru teren

În prezentul raport este evaluat dreptul de proprietate deplin, influența altor drepturi fiind specificată prin ipoteze de lucru adecvate (cap. C - Informații colectate de evaluator

datele descriptive referitoare la proprietatea evaluată

- informaţii despre vecinătatea proprietăţii evaluate, despre zonă și localitate
- date privind piaţa imobiliară locală, incluzând elemente deja existente în baza de date a evaluatorului, actualizate cu informații de la participanți pe piața specifică și din mass-media de specialitate
- date despre cuantum-uri/marje de venituri/cheltuieli din baze de date, publicații și internet
- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informaţiile si documentele pe care le-a avut la dispoziţie, existând posibilitatea existenţei şi a altor informaţii sau documente de care evaluatorul nu avea cunoştinţă. Evaluatorul a obţinut informaţii, opinii, estimări din surse considerate a fi corecte şi de încredere dar nu se asumă nicio responsabilitate în cazul în care acestea s-ar dovedi a fi incorecte;

Ipoteze ipoteze speciale la pag. 9.

1.5 Tipul valorii; definiții

Luând în considerare faptul că scopul evaluării este reprezentat de estimarea valorii juste în scop de Raportare financiară, tipul valorii adecvat este Valoarea Justă, așa cum este aceasta definită în SEV 430 - Evaluări pentru raportarea financiară, respectiv:

G1. Valoarea justă este pretul care ar fi încasat pentru vânzarea unui activ sau plătit pentru transferul unei datorii într-o tranzacție reglementată între participanții de pe piață, la data evaluării. Această definiție a valorii juste (conform IFRS) se utilizează doar în scopul raportării financiare.

Conform precizărilor din SEV 430 - Evaluări pentru raportarea financiară:

"[...]G2. Prevederile IFRS 13 și, în special referirile la participanții de pe piață, la o tranzacție normală, tranzacție ce are loc pe piața principală sau pe cea mai avantajoasă piață și pentru cea mai bună utilizare a unui activ, arată clar faptul că valoarea justă, conform IFRS-urilor, este coerentă, în general, cu conceptul de valoare de piață, așa cum aceasta este definită și comentată în SEV 104.

"[...]G3. Valoarea justă, conform IFRS-urilor, se aplică „unității de cont" pentru un activ sau o datorie, [...] IFRS 13 cere ca, în cazul activelor, să se determine dacă valoarea maximă pentru participanții de pe piață ar putea rezulta din folosirea activului în combinație cu alte active și datorii, privite ca un grup sau din utilizarea activului ca fiind de sine stătător."

În cazul nostru, valoarea maximă rezultă din utilizarea activului ca fiind de sine stătător.

1 Termenii de referinţă ai evaluării

1.1 Identificarea şi competenţa evaluatorului

Prezenta evaluare este realizată de către Valdis Eval SRL prin Biroul Brasov. Evaluatorul care semnează raportul de evaluare – Adrian Trandafir;

Proprietatea a fost inspectată personal de către evaluator Adrian Trandafir in data de 30.01.2024 in prezenta dlui Mihai Totpal, reprezentanta clientului; in elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistenţă semnificativă din partea niciunei alte persoane în afara evaluatorului care semnează mai jos; acesta, la data elaborării prezentului raport, este evaluator autorizat, a îndeplinit cerinţele programului de pregătire profesională continuă şi are competenţa necesară întocmirii acestuia.

Afirmaţiile prezentate şi susţinute în acest raport sunt adevărate şi corecte, analizele, opiniile şi concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele (inclusiv cele speciale) considerate şi sunt analizele, opiniile şi concluziile personale ale Evaluatorului, fiind nepărtinitoare din punct de vedere profesional. În derularea întregului proces al evaluării care a dus la opinia raportată, evaluatorul nu a fost constrâns sau influenţat în niciun fel. Suma reprezentând plata pentru realizarea prezentului raport nu are nicio legătură cu declararea în raport a unei anumite valori (din evaluare) sau interval de valori care să favorizeze vreuna din părţile interesate şi nu este influenţată de apariţia unui eveniment ulterior. Evaluatorul nu are niciun interes prezent sau de perspectivă în proprietatea care face obiectul prezentului raport de evaluare şi niciun interes sau influenţă legată de părţile implicate. Astfel evaluatorul a putut oferi o valoare obiectivă și imparțială.

Activitatea evaluatorului referitor la proprietatea evaluată se limitează strict la analiza sa, a utilizării ei și a pieței specifice, luând în considerare "calitățile" și "defectele" care dau imobilului o poziție relativă între cele din piața sa.

Prestația evaluatorului este limitată strict la clauzele contractului încheiat; acestea nu includ obligativitatea de a oferi în continuare consultanţă sau mărturii în instanţă relativ la proprietatea în chestiune.

1.2 Identificarea clientului şi a oricăror alţi utilizatori desemnaţi

În conformitate cu contractul și datele înregistrate în baza de date proprie a Evaluatorului, prezentul raport de evaluare se adresează exclusiv **ORAȘUL BUȘTENI**, în calitate de client și **ORAȘUL BUȘTENI**, în calitate de destinatar și conține informații adecvate doar necesităților lor.

Evaluatorul nu va transmite copii ale prezentului raport sau părți din acesta, niciunei terțe părți, dacă aceasta nu a fost desemnată în scris ca posibil utilizator, și nici nu poate fi făcut responsabil pentru eventuale prejudicii produse părților în drept în cazul în care un terț ar deține și utiliza o astfel de copie. Orice persoană care ar primi (chiar și pe cale oficială) o copie a prezentului raport nu devine automat utilizator de drept al lui, decât în cazul în care este autorizată de către evaluator și identificată explicit ca utilizator desemnat. Atunci când această identificare nu există explicit iar persoana nu are atribuțiuni legale sau reglementate în legătură cu prezentul raport de evaluare, nu poate fi considerată ca utilizator desemnat al lui și nu este îndreptățită la niciun fel de pretenție față de evaluator. Responsabilitatea Evaluatorului este doar față de utilizatorii desemnați și nu poate fi extinsă față de niciun terț.

1.3 Scopul evaluării

Evaluarea s-a realizat în scopul raportării financiare, respectiv pentru înscrierea în situațiile financiare ale Primariei Busteni. Acest raport de evaluare nu va putea fi utilizat pentru niciun alt scop decât cel declarat; evaluatorul nu își asumă responsabilitatea niciodată și în nicio altă circumstanță sau context în care raportul de evaluare ar putea fi utilizat.

1.4 Identificarea activului supus evaluării

În conformitate cu contractul și datele înregistrate în baza de date proprie a Evaluatorului, prezenta evaluare se referă la proprietatea imobiliară "**Teren intravilan liber**" situată în *Loc. Bușteni, Str. Morarului FN, Jud. Prahova*, proprietate alcătuită din:

- teren intravilan cu suprafata (totala) de 90 mp

Informații detaliate despre proprietatea evaluată si datele referitoare la drepturile de proprietate sunt prezentate detaliat în cap. 2. Prezentarea datelor

Sintetic, proprietatea, din punct de vedere al drepturilor asupra ei, este structurată astfel:

- nu s-au prezentat acte de proprietate pentru teren

În prezentul raport este evaluat dreptul de proprietate deplin, influența altor drepturi fiind specificată prin ipoteze de lucru adecvate (cap. C - Informații colectate de evaluator

datele descriptive referitoare la proprietatea evaluată

- informaţii despre vecinătatea proprietăţii evaluate, despre zonă și localitate
- date privind piaţa imobiliară locală, incluzând elemente deja existente în baza de date a evaluatorului, actualizate cu informații de la participanți pe piața specifică și din mass-media de specialitate
- date despre cuantum-uri/marje de venituri/cheltuieli din baze de date, publicații și internet
- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informaţiile si documentele pe care le-a avut la dispoziţie, existând posibilitatea existenţei şi a altor informaţii sau documente de care evaluatorul nu avea cunoştinţă. Evaluatorul a obţinut informaţii, opinii, estimări din surse considerate a fi corecte şi de încredere dar nu se asumă nicio responsabilitate în cazul în care acestea s-ar dovedi a fi incorecte;

Ipoteze ipoteze speciale la pag. 9.

1.5 Tipul valorii; definiţii

Luând în considerare faptul că scopul evaluării este reprezentat de estimarea valorii juste în scop de Raportare financiară, tipul valorii adecvat este Valoarea Justă, așa cum este aceasta definită în SEV 430 - Evaluări pentru raportarea financiară, respectiv:

G1. Valoarea justă este pretul care ar fi încasat pentru vânzarea unui activ sau plătit pentru transferul unei datorii într-o tranzacție reglementată între participanții de pe piață, la data evaluării. Această definiție a valorii juste (conform IFRS) se utilizează doar în scopul raportării financiare.

Conform precizărilor din SEV 430 - Evaluări pentru raportarea financiară:

"[...]G2. Prevederile IFRS 13 și, în special referirile la participanții de pe piață, la o tranzacție normală, tranzacție ce are loc pe piața principală sau pe cea mai avantajoasă piață și pentru cea mai bună utilizare a unui activ, arată clar faptul că valoarea justă, conform IFRS-urilor, este coerentă, în general, cu conceptul de valoare de piață, așa cum aceasta este definită și comentată în SEV 104.

"[...]G3. Valoarea justă, conform IFRS-urilor, se aplică „unității de cont" pentru un activ sau o datorie, [...] IFRS 13 cere ca, în cazul activelor, să se determine dacă valoarea maximă pentru participanții de pe piață ar putea rezulta din folosirea activului în combinație cu alte active și datorii, privite ca un grup sau din utilizarea activului ca fiind de sine stătător."

În cazul nostru, valoarea maximă rezultă din utilizarea activului ca fiind de sine stătător.

"[...]G4. IFRS 13 include o „ierarhie a valorii juste" care clasifică evaluările în funcție de natura datelor de intrare disponibile. Pe scurt, cele trei niveluri ale ierarhiei sunt următoarele:

- datele de intrare de nivel 1 sunt „prețuri cotate (neajustate) de pe piețele active pentru active sau datorii identice la care entitatea are acces la data evaluării";
- datele de intrare de nivel 2 sunt „date de intrare diferite de prețurile cotate incluse la nivelul 1, care sunt observabile direct sau indirect pentru activ sau datorie";
- datele de intrare de nivel 3 sunt „date de intrare neobservabile pentru activ sau datorie".

Conform precizărilor IFRS 13, o evaluare la valoarea justă a unui activ nefinanciar ţine cont de capacitatea unui participant de pe piaţă de a genera beneficii economice:

- fie prin utilizarea cea mai intensă şi cea mai bună a activului;
- sau prin vânzarea acestuia unui alt participant de pe piaţă, care va utiliza activul cel mai intens şi cel mai bine.

Cea mai intensă şi cea mai bună utilizare se stabileşte din perspectiva participanţilor de pe piaţă, chiar dacă entitatea intenţionează să utilizeze altfel activul. Cu toate acestea, se presupune că cea mai intensă şi cea mai bună utilizare este utilizarea curentă a activului nefinanciar de către entitate, cu excepţia cazului în care piaţa sau alţi factori sugerează că, dacă participanţii de pe piaţă ar utiliza diferit activul, ar maximiza valoarea acestuia.

Atunci când analizează indiciile de valoare justă rezultate în urma utilizării mai multor tehnici de evaluare, o entitate trebuie să ţină cont de caracterul rezonabil al evaluărilor la valoarea justă. Obiectivul este de a stabili punctul din acel interval care este cel mai reprezentativ pentru valoarea justă în condiţii de piaţă actuale. O varietate de evaluări la valoarea justă pot să indice necesitatea unei analize mai aprofundate.

Chiar şi atunci când volumul sau nivelul de activitate al activului sau al datoriei a scăzut semnificativ, obiectivul unei evaluări la valoarea justă rămâne neschimbat. Valoarea justă reprezintă preţul care ar fi încasat pentru vânzarea unui activ sau plătit pentru transferul unei datorii într-o tranzacţie normală (adică nu o lichidare sau vânzare forţată) între participanţi pe piaţă, la data evaluării, în condiţii de piaţă actuale.

Pentru a îndeplini obiectivele de la punctul 91 din IFRS 13, o entitate trebuie să prezinte cel puţin informaţiile următoare pentru fiecare clasă de active și datorii evaluate la valoarea justă (inclusiv evaluările bazate pe valoarea justă care intră sub incidenţa prezentului IFRS) în situaţia poziţiei financiare după recunoaşterea iniţială:

(i) [...] pentru evaluările la valoarea justă efectuate în mod recurent clasificate la nivelul 3 din ierarhia valorii juste:

a. pentru toate evaluările de acest fel, trebuie prezentată o descriere narativă a sensibilităţii evaluării la valoarea justă la modificările datelor neobservabile, dacă o modificare a valorii datelor respective ar putea avea drept rezultat o evaluare la valoarea justă semnificativ mai ridicată sau mai scăzută. Dacă există interdependenţe între datele de intrare respective şi alte date de intrare neobservabile utilizate în evaluarea valorii juste, o entitate trebuie să furnizeze, de asemenea, o descriere a interdependenţelor respective şi a modului în care acestea pot să majoreze sau să diminueze efectul modificărilor datelor de intrare neobservabile asupra evaluării la valoarea justă."

Această valoare, de regulă, datorită volatilității condițiilor de piață, are valabilitate limitată la data evaluării 06.03.2024 și nu va putea fi atinsă în cazul unei eventuale incapacități de plată viitoare când, atât condițiile pieței cât și situațiile de vânzare pot diferi față de acest moment.

Raportul de evaluare este valabil în condiţiile economice, fiscale, juridice şi politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiţii se vor modifica concluziile acestui raport îşi pot pierde valabilitatea.

Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăţi şi orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracţionate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport.

Conform nivelului de încredere al evaluatorului în precizia rezultatelor, expresia numerică a indicației finale asupra valorii de piață a fost rotunjită la sută de euro întreagă. Suplimentar, s-a făcut și conversia valorii în LEI, la un curs de 4.9718 RON ptr un EURO, valabil pentru data de 06.03.2024, rezultatul fiind

rotunjit, de asemenea, la sută de lei întreagă. Valabilitatea exprimării valorii în cele două monede, precum și echilibrul între acestea, sunt valabile la momentul exprimării opiniei, evoluția ulterioară a valorii putând fi diferită în cele două monede.

1.6 Data evaluării

- Concluzia asupra valorii recomandată ca opinie finală în acest raport a fost determinată în contextul condițiilor pieței imobiliare specifice din perioada martie 2024; data evaluării este 06.03.2024; cursul valutar valabil la această dată este 4.9718 RON pentru 1 EUR, data raportului este 06.03.2024;

1.7 Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării

- cu ocazia inspecției proprietății evaluate, cu asistenta din partea clientului, fototografii realizate din drum publoc a fost identificat accesul și au fost vizualizate toate componentele acesteia, cu excepția părților care, prin natura lor, sunt ascunse sau ne-vizibile.
- în vederea documentării și colectării datelor despre vecinătate și zonă, precum și a celor despre localitate, evaluatorul a avut acces la toate informațiile relevante.
- în realizarea analizelor, judecăților și calculelor din prezentul raport, evaluatorul a avut acces la toate informațiile relevante necesare.

1.8 Natura şi sursa informaţiilor utilizate

A. Informații primite de la finanțator si client
   - elemente şi date de identificare ale proprietăţii evaluate – adresă
   - datele necesare pentru verificarea dreptului asupra proprietății evaluate
   - gradul de utilizare
   - istoricul proprietăţii
   - scopul evaluării

Responsabilitatea pentru aceste informaţii revine integral clientului si destinatarului ORAȘUL BUȘTENI.

B. Informații pe care se bazează concluzia asupra valorii
   - orice date relevante a căror considerare pot influența rezultatul metodelor aplicate
     Aceste informații au fost asumate de Evaluator în urma comparării cu cele rezultate din cercetarea pieței; pentru diferențele majore constate, au fost aplicate ajustări.

C. Informații colectate de evaluator
   - datele descriptive referitoare la proprietatea evaluată
   - informaţii despre vecinătatea proprietăţii evaluate, despre zonă și localitate
   - date privind piaţa imobiliară locală, incluzând elemente deja existente în baza de date a evaluatorului, actualizate cu informații de la participanți pe piața specifică și din mass-media de specialitate
   - date despre cuantum-uri/marje de venituri/cheltuieli din baze de date, publicații și internet

Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informaţiile si documentele pe care le-a avut la dispoziţie, existând posibilitatea existenţei şi a altor informaţii sau documente de care evaluatorul nu avea cunoştinţă. Evaluatorul a obţinut informaţii, opinii, estimări din surse considerate a fi corecte şi de încredere dar nu se asumă nicio responsabilitate în cazul în care acestea s-ar dovedi a fi incorecte;

1.9 Ipoteze si ipoteze speciale

A. Ipoteze speciale:
   Terenul subiect este in curs de intabulare in favoarea Orasului Busteni. Pentru a putea fi intabulat, procedura de lucru presupune inregistrarea acestuia in evidentele contabile, respectiv ulterior se poate proceda la intocmirea documentatiei cadastrale actualizate.

rotunjit, de asemenea, la sută de lei întreagă. Valabilitatea exprimării valorii în cele două monede, precum și echilibrul între acestea, sunt valabile la momentul exprimării opiniei, evoluția ulterioară a valorii putând fi diferită în cele două monede.

1.6 Data evaluării

- Concluzia asupra valorii recomandată ca opinie finală în acest raport a fost determinată în contextul condițiilor pieței imobiliare specifice din perioada martie 2024; data evaluării este 06.03.2024; cursul valutar valabil la această dată este 4.9718 RON pentru 1 EUR, data raportului este 06.03.2024;

1.7 Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării

- cu ocazia inspecției proprietății evaluate, cu asistenta din partea clientului, fototografii realizate din drum publoc a fost identificat accesul și au fost vizualizate toate componentele acesteia, cu excepția părților care, prin natura lor, sunt ascunse sau ne-vizibile.
- în vederea documentării și colectării datelor despre vecinătate și zonă, precum și a celor despre localitate, evaluatorul a avut acces la toate informațiile relevante.
- în realizarea analizelor, judecăților și calculelor din prezentul raport, evaluatorul a avut acces la toate informațiile relevante necesare.

1.8 Natura şi sursa informaţiilor utilizate

A. Informații primite de la finanțator si client
   - elemente şi date de identificare ale proprietăţii evaluate – adresă
   - datele necesare pentru verificarea dreptului asupra proprietății evaluate
   - gradul de utilizare
   - istoricul proprietăţii
   - scopul evaluării

Responsabilitatea pentru aceste informaţii revine integral clientului si destinatarului ORAȘUL BUȘTENI.

B. Informații pe care se bazează concluzia asupra valorii
   - orice date relevante a căror considerare pot influența rezultatul metodelor aplicate
     Aceste informații au fost asumate de Evaluator în urma comparării cu cele rezultate din cercetarea pieței; pentru diferențele majore constate, au fost aplicate ajustări.

C. Informații colectate de evaluator
   - datele descriptive referitoare la proprietatea evaluată
   - informaţii despre vecinătatea proprietăţii evaluate, despre zonă și localitate
   - date privind piaţa imobiliară locală, incluzând elemente deja existente în baza de date a evaluatorului, actualizate cu informații de la participanți pe piața specifică și din mass-media de specialitate
   - date despre cuantum-uri/marje de venituri/cheltuieli din baze de date, publicații și internet

Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informaţiile si documentele pe care le-a avut la dispoziţie, existând posibilitatea existenței şi a altor informaţii sau documente de care evaluatorul nu avea cunoştinţă. Evaluatorul a obţinut informaţii, opinii, estimări din surse considerate a fi corecte şi de încredere dar nu se asumă nicio responsabilitate în cazul în care acestea s-ar dovedi a fi incorecte;

1.9 Ipoteze si ipoteze speciale

A. Ipoteze speciale:
   Terenul subiect este in curs de intabulare in favoarea Orasului Busteni. Pentru a putea fi intabulat, procedura de lucru presupune inregistrarea acestuia in evidentele contabile, respectiv ulterior se poate proceda la intocmirea documentatiei cadastrale actualizate.

In sensul celor de mai sus, prezenta evaluare este realizata pe baza unui Plan de amplasament si delimitare a imobilului, fara viza ANCPI si a informatiilor suplimentare solicitate si primite de la client. Dupa intabulare, proprietarul va prezenta evaluatorului extras CF actualizat, documentatie cadastrala actualizata si certificat de urbanism. Nu au fost luate in calcul ricuri speciale.

B. Ipoteze

Evaluatorul a identificat proprietatea in baza informațiilor primite de la client; limitele proprietăţii identificate se consideră a fi corecte. Evaluatorul nu este topograf/topometrist/geodez şi nu are calificarea necesară pentru a măsura şi garanta că locaţia şi limitele proprietăţii descrise în raport corespund cu documentele de proprietate/cadastrale. Acest raport are menirea de a estima o valoare a proprietăţii identificată şi descrisă în raport în ipoteza în care aceasta corespunde cu cea din documentele de proprietate. Orice neconcordanţă între proprietatea identificată şi cea din documentele de proprietate invalidează corespondenţa dintre valoarea estimată şi proprietatea atestată de documentele de proprietate, dar păstrează validă valoarea estimata pentru proprietatea identificata în raport.

Proprietatea a fost evaluată liberă de sarcini si fără construcții; conform scopului prezentat, obiectul evaluării este considerat în situația in care proprietatea este libera de sarcini.

Aspectele juridice (descrierea legală şi a dreptului de proprietate) se bazează exclusiv pe informaţiile şi documentele furnizate de către client şi au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigaţii suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil şi transferabil (in circuitul civil). Afirmaţiile făcute de evaluator privitoare la descrierea legală a proprietăţii nu se substituie avizelor juridice exprimate de specialişti; verificarea situației juridice a bunului, astfel cum ea rezultă din documentele puse la dispoziția evaluatorului, nu este de competența evaluatorului și nu îi angajează răspunderea;

Se presupune o deţinere responsabilă şi un management competent al proprietăţii.

Se presupune că toate studiile inginereşti puse de destinatar la dispoziţia evaluatorului sunt corecte. Planurile de situaţie şi materialele ilustrative din acest raport au fost incluse doar pentru a ajuta cititorul raportului în vizualizarea proprietăţii.

Evaluatorul a estimat valoarea terenului la cea mai buna utilizare a sa. Orice alocare de valori pe componente este valabilă numai în cazul utilizării prezentate în raport.

Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor şi restricţiilor de zonare, urbanism, mediu şi utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o ne-conformitate, descrisă și/sau luată în considerare în prezentul raport.

Nu am realizat niciun fel de investigaţie pentru stabilirea existenţei contaminanţilor. Se presupune că nu există condiţii ascunse sau ne-aparente ale proprietăţii, solului, sau structurii care să influenţeze valoarea. Evaluatorul nu îşi asumă nicio responsabilitate pentru asemenea condiţii sau pentru obţinerea studiilor necesare pentru a le descoperi; Cu ocazia inspecţiei nu am fost informaţi despre existenţa pe amplasament a unor contaminanţi; Nu am realizat niciun fel de investigaţie suplimentară pentru stabilirea existenţei altor contaminanţi;

Se presupune că toate licenţele, autorizaţiile şi acordurile de funcţionare, precum şi orice alte cerinţe legale necesare funcţionării au fost sau pot fi obţinute şi reînnoite pentru orice utilizare considerată pentru evaluare în acest raport;

Se presupune utilizarea terenului şi a îmbunătaţirilor terenului în interiorul limitelor şi graniţelor proprietăţii aşa cum sunt descrise în acest raport.

Orice referinţă în acest raport de evaluare la rasă, etnie, credinţă, vârstă sau sex sau orice alt grup individual a fost făcută în scop informativ. Aceste date prezentate s-a considerat că nu au niciun efect asupra valorii de piaţă a proprietăţii evaluate sau a oricărei proprietăţi în zona studiată.

Se consideră că proprietatea evaluată se conformează tuturor cerinţelor de acces pentru persoane cu dizabilităţi. Nu au fost efectuate investigaţii în aces sens şi evaluatorul nu are calificarea necesară pentru a face acest demers.

Evaluatorul nu are cunoştinţă de posibilele litigii generate de elemente ascunse sau vecinătăţi care să afecteze proprietatea evaluată;

Conform nivelului de încredere al evaluatorului în precizia rezultatelor, expresia numerică a indicației finale asupra valorii de piață a fost rotunjită la sută de euro întreagă. Suplimentar, s-a făcut și conversia valorii în LEI, la un curs de 4.9718 RON ptr un EURO, valabil pentru data de 06.03.2024, rezultatul fiind rotunjit, de asemenea, la sută de lei întreagă. Valabilitatea exprimării valorii în cele două monede, precum și echilibrul între acestea, sunt valabile la momentul exprimării opiniei, evoluția ulterioară a valorii putând fi diferită în cele două monede.

1.10 Restricții de utilizare, distribuire sau publicare

Prezentul raport poate fi utilizat doar în legătură cu proprietatea identificata și nu poate fi utilizat pentru o alta proprietate (aparent) identica; Evaluatorul nu-și asumă răspunderea pentru o astfel de utilizare, cu excepția cazului în care responsabilitatea ar fi asumată explicit în Termenii de referință.

Raportul de evaluare, în totalitate sau pe părți, sau oricare altă referire la acesta, nu poate fi publicat, nici inclus într-un document destinat publicității fără acordul scris şi prealabil al evaluatorului cu specificarea formei şi contextului în care urmează să apară. Publicarea, parţială sau integrală, precum şi utilizarea lui de către alte persoane decât cele la care s-au făcut referiri anterior, atrage după sine încetarea obligaţiilor contractuale. De asemenea, intrarea în posesia unui terţ a unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia.

1.11 Declararea conformităţii cu Standardele de Evaluare a Bunurilor editia 2022

Standardele generale

- Definiţiile şi conceptele pe care se bazează acest raport sunt cele din SEV 100 – Cadru general (IVS – Cadru general)
- Misiunea de evaluare a fost definită în conformitate cu prevederile SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării (IVS 101) și condusă în acord cu prevederile SEV 102 – Documentare si conformare (IVS 102)
- Prezentul raport de evaluare este întocmit cu respectarea cerinţelor SEV 103 – Raportare (IVS 103)
- Tipul valori este definit conform cerintelor SEV 104 – Tipuri ale valorii
- Abordarile in evaluare au tinut cont de recomandarile standardului SEV 105 – Abordari si metode de evaluare

Standardele pentru active

- Obiectul raportului de evaluare fiind o proprietate imobiliară, procesul de evaluare a ținut cont și de prevederile SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400) și GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile.

Standarde pentru utilizări specifice:

- SEV 400 - Verificarea evaluării
- SEV 430 – Evaluări pentru raportarea financiară

Glosar 2022

Conform prevederilor contractuale și a instrucțiunilor evaluării, nu a fost necesară abaterea de la niciunul din standardele respective.

1.12 Descrierea raportului

Raportul de evaluare este unul narativ, detaliat, întocmit în conformitate cu SEV 103 și cuprinde descrierea tuturor datelor, faptelor, analizelor, calculelor și judecăților relevante pe care s-a bazat opinia privitoare la indicația asupra valorii raportate, nefiind necesară nicio excludere sau abatere de la respectivul Standard.

Conform nivelului de încredere al evaluatorului în precizia rezultatelor, expresia numerică a indicației finale asupra valorii de piață a fost rotunjită la sută de euro întreagă. Suplimentar, s-a făcut și conversia valorii în LEI, la un curs de 4.9718 RON ptr un EURO, valabil pentru data de 06.03.2024, rezultatul fiind rotunjit, de asemenea, la sută de lei întreagă. Valabilitatea exprimării valorii în cele două monede, precum și echilibrul între acestea, sunt valabile la momentul exprimării opiniei, evoluția ulterioară a valorii putând fi diferită în cele două monede.

1.10 Restricții de utilizare, distribuire sau publicare

Prezentul raport poate fi utilizat doar în legătură cu proprietatea identificata și nu poate fi utilizat pentru o alta proprietate (aparent) identica; Evaluatorul nu-și asumă răspunderea pentru o astfel de utilizare, cu excepția cazului în care responsabilitatea ar fi asumată explicit în Termenii de referință.

Raportul de evaluare, în totalitate sau pe părți, sau oricare altă referire la acesta, nu poate fi publicat, nici inclus într-un document destinat publicităţii fără acordul scris şi prealabil al evaluatorului cu specificarea formei şi contextului în care urmează să apară. Publicarea, parţială sau integrală, precum şi utilizarea lui de către alte persoane decât cele la care s-au făcut referiri anterior, atrage după sine încetarea obligaţiilor contractuale. De asemenea, intrarea în posesia unui terţ a unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia.

1.11 Declararea conformităţii cu Standardele de Evaluare a Bunurilor editia 2022

Standardele generale

- Definiţiile şi conceptele pe care se bazează acest raport sunt cele din SEV 100 – Cadru general (IVS – Cadru general)
- Misiunea de evaluare a fost definită în conformitate cu prevederile SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării (IVS 101) și condusă în acord cu prevederile SEV 102 – Documentare si conformare (IVS 102)
- Prezentul raport de evaluare este întocmit cu respectarea cerinţelor SEV 103 – Raportare (IVS 103)
- Tipul valori este definit conform cerintelor SEV 104 – Tipuri ale valorii
- Abordarile in evaluare au tinut cont de recomandarile standardului SEV 105 – Abordari si metode de evaluare

Standardele pentru active

- Obiectul raportului de evaluare fiind o proprietate imobiliară, procesul de evaluare a ținut cont și de prevederile SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400) și GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile.

Standarde pentru utilizări specifice:

- SEV 400 - Verificarea evaluării
- SEV 430 – Evaluări pentru raportarea financiară

Glosar 2022

Conform prevederilor contractuale și a instrucțiunilor evaluării, nu a fost necesară abaterea de la niciunul din standardele respective.

1.12 Descrierea raportului

Raportul de evaluare este unul narativ, detaliat, întocmit în conformitate cu SEV 103 și cuprinde descrierea tuturor datelor, faptelor, analizelor, calculelor și judecăților relevante pe care s-a bazat opinia privitoare la indicația asupra valorii raportate, nefiind necesară nicio excludere sau abatere de la respectivul Standard.

1.13 Riscul de garanție

Nu este cazul.

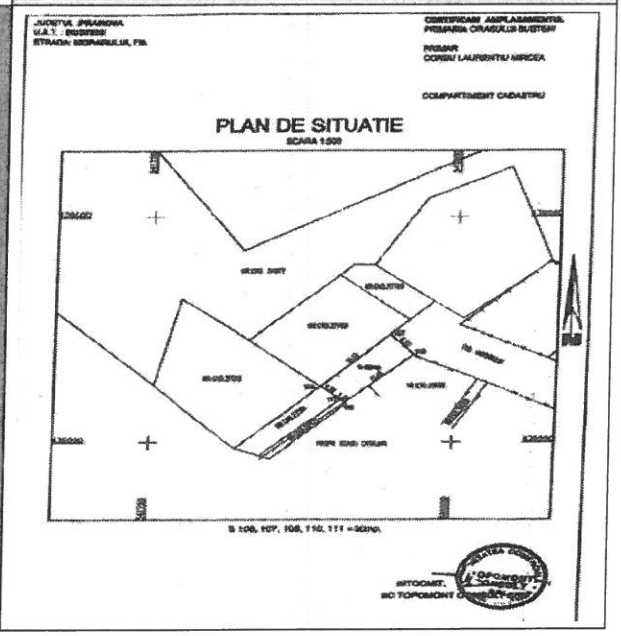
2 Prezentarea datelor

2.1 Identificarea proprietății imobiliare subiect. Descrierea juridică

Proprietatea evaluată este situată în *Loc. Bușteni, Str. Morarului FN, Jud. Prahova.*

Fisa terenului:		
Localizare:	Cartier/zona:	Zona periferica, la liziera padurii
Adresa:		Busteni, Str. Morarului FN, jud. Prahova
Suprafata (mp):	90	teren liber de constructii
Deschidere la strada:		6.00
Drum de acces - tip:		drum public Str. Morarului
Destinatia terenului :	intravilan construibil, teren lipit de nr cad 27788, teren considerat curti constructii	comercial/rezidential
Inclinatie:		plan
Forma terenului:		regulata, teren lipit de nr cad 27788, teren considerat curti constructii
Vecinatatile terenului:		latura N - teren liber latura S - teren construit latura E - drum public de acces Str Morarului latura V - teren construit
Utilitati disponibile pentru teren:		energia electrica, apă, canalizare si gaze, din surse edilitate, considerate la limita terenului
Electricitate:		reteaua publica - considerata la limita amplasamentului
Gaz:		reteaua publica - considerata la limita amplasamentului
Apa:		reteaua publica - considerata la limita amplasamentului
Canalizare:		reteaua publica - considerata la limita amplasamentului
Amenajari teren:		NU - nu au fost luate in calculul evaluarii
Imprejmuire:	Poarta:	NU - nu a fost luata in calculul evaluarii
	Gard:	NU - nu a fost luata in calculul evaluarii
Alte facilitati:		nu e cazul
Observatii:		

Plan de amplasament:



Localizarea proprietății subiect la nivelul zonei și amplasamentului este prezentată după cum urmează:

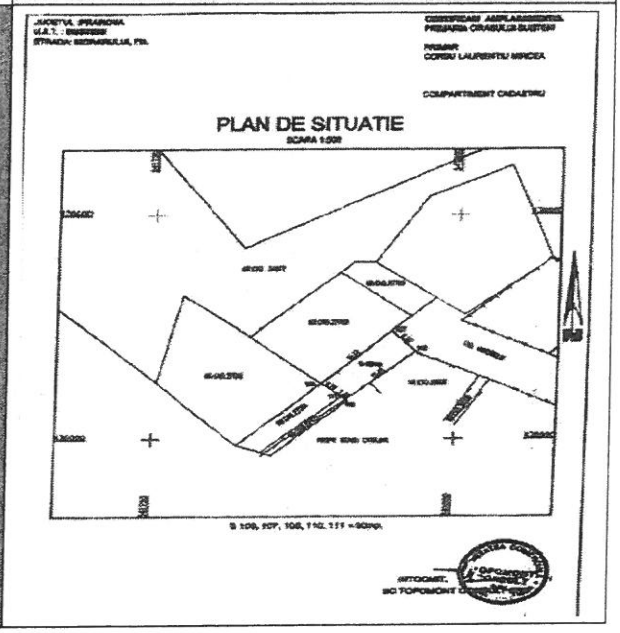
2 Prezentarea datelor

2.1 Identificarea proprietății imobiliare subiect. Descrierea juridică

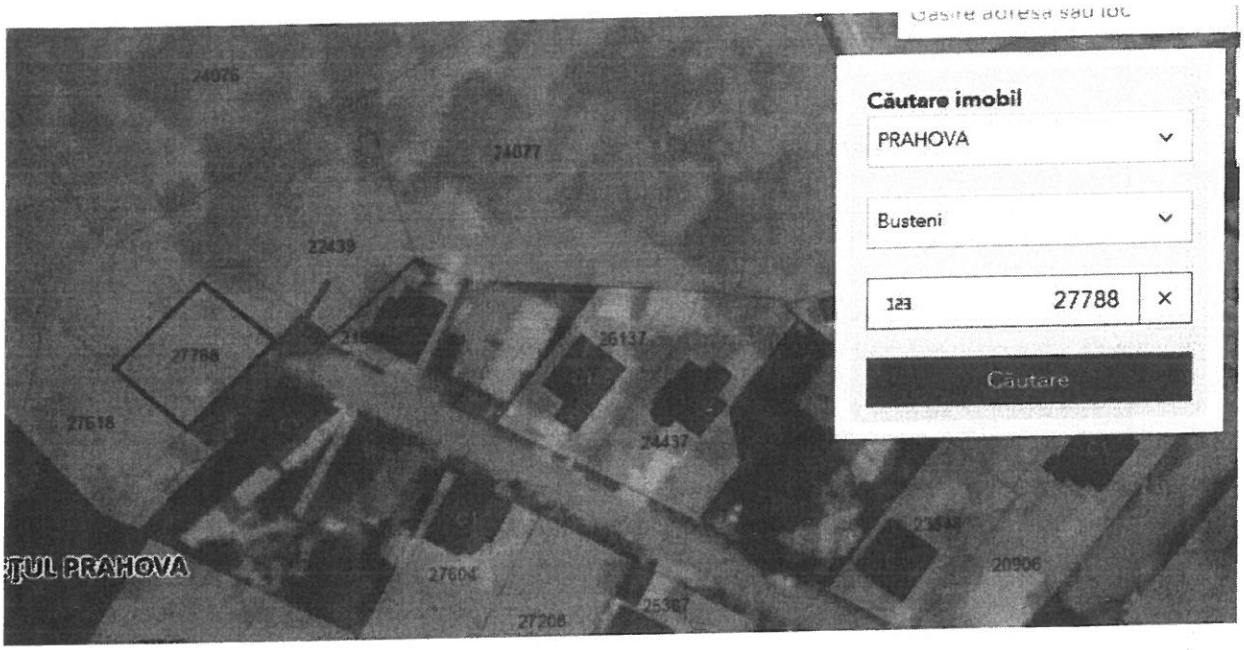
Proprietatea evaluată este situată în *Loc. Bușteni, Str. Morarului FN, Jud. Prahova.*

Localizare:	Cartier/zona:	Zona periferica, la iziera padurii
Adresa:		Busteni, Str. Morarului FN, jud. Prahova
Suprafata (mp):	90	teren liber de constructii
Deschidere la strada:		6.00
Drum de acces - tip:		drum public Str. Morarului
Destinatia terenului :		intravilan construibil, teren lipit de nr cad 27788, teren considerat curti constructii — comercial/rezidential
Inclinatie:		plan
Forma terenului:		regulata, teren lipit de nr cad 27788, teren considerat curti constructii
Vecinatatile terenului:		latura N - teren liber latura S - teren construit latura E - drum public de acces Str Morarului latura V - teren construit
Utilitati disponibile pentru teren:		energia electrica, apă, canalizare si gaze, din surse edilitare, considerate la limita terenului
Electricitate:		reteaua publica - considerata la limita amplasamentului
Gaz:		reteaua publica - considerata la limita amplasamentului
Apa:		reteaua publica - considerata la limita amplasamentului
Canalizare:		reteaua publica - considerata la limita amplasamentului
Amenajari teren:		NU - nu au fost luate in calculul evaluarii
Imprejmuire:	Poarta:	NU - nu a fost luata in calculul evaluarii
	Gard:	NU - nu a fost luata in calculul evaluarii
Alte facilitati:		nu e cazul
Observatii:		

Plan de amplasament



Localizarea proprietății subiect la nivelul zonei și amplasamentului este prezentată după cum urmează:



https://geoportal.ancpi.ro/geoportal/imobile/Harta.html

Evaluarea a fost realizata in ipoteza libera de sarcini.
Înscrisurile în baza cărora au fost identificate drepturile asupra proprietății evaluate sunt:

Document	Nr./Data	Disponibil pentru evaluator
Plan de amplasament si delimitare a imobilului	Fara viza ANCPI	Da
Comanda de evaluare		Da
Referat de aprobare		Da

Pentru documentele care nu au fost puse la dispoziția evaluatorului, se presupune că ele există, iar informațiile conținute în acestea sunt conforme cu instrucțiunile evaluării și coerente cu datele colectate de evaluator, utilizate în procesul evaluării.

2.2 Identificarea componentelor nonimobiliare

Nu au fost identificate componente nonimobiliare.

2.3 Analiza datelor despre localitate, zonă şi vecinătăţi

2.3.1 Analiza datelor despre localitate

Bușteni este un oraș în județul Prahova, Muntenia, România, format din localitățile componente Bușteni (reședința) și Poiana Țapului. Este localizat pe Valea Prahovei, la poalele Munților Bucegi, care au altitudinea maximă de 2.505 m. Situat la 135 km de București, se întinde pe circa 7 km de-a lungul văii Prahovei, între „Vadul Cerbului" și tunelul săpat în pintenul muntelui „Muchia Lungă".

Altitudinea medie a orașului Bușteni este de 850 m. Este una din cele mai populare stațiuni de munte, oferind panorame spectaculoase, o mulțime de oportunități și activități de vacanță, de la schi la excursii montane. Are o populație de 8.894 locuitori.

CONCLUZIILE ANALIZEI LOCALITĂȚII

Avantaje:	Dezavantaje
• Zona dezvoltata	• -
APRECIERE GENERALĂ Apartenența administrativ-teritorială a imobilului evaluat la localitatea analizată reprezintă un avantaj pentru acesta, influența asupra valorii sale de piață fiind pozitivă	

2.3.2 Analiza datelor despre zonă și vecinătate

Zona in care se afla terenul subiect este identificata ca fiind zona periferica. Zona are caracter predominant comercial /rezidential / turisitic. In zona sunt multe pesiuni turistice, Busteni fiind o statiune turistica de renume.

Accesul auto la terenul subiect se face din drum public asfaltat.

Întreaga zonă este dotată cu utilități complete din surse edilitare.

CONCLUZIILE ANALIZEI ZONEI ȘI VECINĂTĂȚII	
Avantaje: • zonă adecvată utilizărilor de tipul proprietății evaluate • aspect favorabil al clădirilor învecinate	**Dezavantaje**
APRECIERE GENERALĂ Situarea imobilului evaluat în zona și vecinătatea analizată reprezintă un avantaj pentru acesta, influența asupra valorii sale de piață fiind pozitivă	

2.4 Analiza datelor despre amplasament și teren

Așa cum s-a prezentat în cap. 2.1. Identificarea proprietatii imobiliare subiect amplasamentul este materializat printr-un teren liber de construcții de 90 mp.

Are deschiderea principală de 6 ml la drum public asfaltat – Str. Morarului. Terenul are acces la drum public.

Amplasamentul mai este caracterizat și de:

- acces direct la calea de transport, pe aliniamentul principal al acesteia
- utilitățile din surse edilitare (electricitate, apă, gaz, canalizare) sunt la strada

Terenul are următoarele caracteristici

- suprafață neadecvată utilizării curente
- accesul la proprietatea subiect se realizeză direct din drum public
- formă aproximativ rectangulară
- raportul laturilor deficitar
- condiții de fundare normale

CONCLUZIILE ANALIZEI AMPLASAMENTULUI ȘI TERENULUI	
Avantaje: • Acces din teren ce apartine domeniului public • Conform reglementări legale proprietatea evaluata este amplasata in zonă cu dezvoltare și funcțiuni multiple.	**Dezavantaje** • -

Avantaje:	Dezavantaje
• Zona dezvoltata	• -
APRECIERE GENERALĂ Apartenența administrativ-teritorială a imobilului evaluat la localitatea analizată reprezintă un avantaj pentru acesta, influența asupra valorii sale de piață fiind pozitivă	

2.3.2 Analiza datelor despre zonă și vecinătate

Zona in care se afla terenul subiect este identificata ca fiind zona periferica. Zona are caracter predominant comercial /rezidential / turisitic. In zona sunt multe pesiuni turistice, Busteni fiind o statiune turistica de renume.

Accesul auto la terenul subiect se face din drum public asfaltat.

Întreaga zonă este dotată cu utilități complete din surse edilitare.

CONCLUZIILE ANALIZEI ZONEI ȘI VECINĂTĂȚII	
Avantaje: • zonă adecvată utilizărilor de tipul proprietății evaluate • aspect favorabil al clădirilor învecinate	**Dezavantaje**
APRECIERE GENERALĂ Situarea imobilului evaluat în zona și vecinătatea analizată reprezintă un avantaj pentru acesta, influența asupra valorii sale de piață fiind pozitivă	

2.4 Analiza datelor despre amplasament și teren

Așa cum s-a prezentat în cap. 2.1. Identificarea proprietatii imobiliare subiect amplasamentul este materializat printr-un teren liber de construcții de 90 mp.

Are deschiderea principală de 6 ml la drum public asfaltat – Str. Morarului. Terenul are acces la drum public.

Amplasamentul mai este caracterizat și de:

- acces direct la calea de transport, pe aliniamentul principal al acesteia
- utilitățile din surse edilitare (electricitate, apă, gaz, canalizare) sunt la strada

Terenul are următoarele caracteristici

- suprafață neadecvată utilizării curente
- accesul la proprietatea subiect se realizeză direct din drum public
- formă aproximativ rectangulară
- raportul laturilor deficitar
- condiții de fundare normale

CONCLUZIILE ANALIZEI AMPLASAMENTULUI ȘI TERENULUI	
Avantaje: • Acces din teren ce apartine domeniului public • Conform reglementări legale proprietatea evaluata este amplasata in zonă cu dezvoltare și funcțiuni multiple.	**Dezavantaje** • -

APRECIERE GENERALĂ Caracteristicile amplasamentului și terenului reprezintă un oarecare avantaj pentru acesta, influența asupra valorii sale de piață fiind pozitivă	

2.5 Analiza datelor despre clădiri şi construcţii speciale

Nu e cazul, conform ipoteză de lucru prezentată pe parcursul terenului.

2.6 Date privind impozitele şi taxele

Conform HCL Orasului Busteni privind stabilirea nivelurilor impozitelor si taxelor locale, pentru anul 2022.

2.7 Istoric, incluzând vânzările anterioare şi ofertele sau cotaţiile curente

Nu se cunosc alte informatii, in afara istoricului identificat în documentele avute la dispozitie.

2.8 Concluziile analizei proprietății

Analiza proprietății evaluate a evidențiat următoarele:

Specficație	Impact	Influență asupra valorii
Apartenența administrativ-teritorială a imobilului evaluat la localitatea analizată	avantaj	pozitivă
Situarea imobilului evaluat în zona și vecinătatea analizată	avantaj	pozitivă
Caracteristicile amplasamentului și terenului	oarecare avantaj	pozitivă
CONCLUZII Caracteristicile proprietății analizate, conferă acesteia deopotrivă avantaje și dezavantaje; dacă ar fi să alcătuim un "clasament" al proprietăților competitive cu proprietatea evaluată (din piața sa), aceasta s-ar situa în zona mediană a lui.		

3 Analiza pieței imobiliare

În accepțiunea SEV 100 – Cadrul general, "Piața imobiliară" este mediul în care proprietățile imobiliare se pot comercializa, fără restricții, între cumpărători și vânzători, prin mecanismul prețului. Părțile reacționează la raporturile dintre cerere și ofertă, dar și la alți factori de stabilire a prețului, după propria lor înțelegere a utilității relative a imobilului respectiv, raportată la nevoile și dorințele personale, în contextul puterii de cumpărare.

În funcție de tipul proprietății, analiza începe cu identificarea segmentului de piață adecvat și a arealului în care se regăsește acesta, continuând cu evidențierea principalelor fapte semnificative, prezente și istorice de pe acest segment. Identificarea calitativă și cantitativă a "grupului țintă" de cumpărători și a "stocului" de proprietăți competitive, împreună cu aprecierea modului în care cele două aspecte se "satisfac" reciproc sunt, de asemenea, demersuri care vor conduce la concluziile analizei.

3.1 Tipul proprietății, identificarea pieței

Caracteristicile naturale ale terenului, împreună cu toate elementele care au fost atașate acestuia, așa cum au fost prezentate și analizate în capitolele precedente, fac din proprietatea evaluată una de tip rezidential / turistic. Analizând vecinătățile, zona, localitatea și regiunea, am constatat că piața acestei proprietăți este una locală, fiind analizate **zone cu caracter rezidential / turistic din Busteni**.

Pentru proprietatea evaluată, s-a identificat piața imobiliară specifică ca fiind:

- ✓ cea a proprietăților tip teren liber amplasate in zone cu destinatie rezidential / turistic;
- ✓ pentru dezvoltare - construire;
- ✓ beneficiind de localizare favorabilă în cadrul zonelor de amplasare.

Piața specifică este piața terenurilor intravilane situate în zone rezidential / turistic din interiorul orasului Busteni.

- ✓ cu front la drumuri publice și utilități complete din surse edilitare la limita terenurilor

3.2 Fapte curente

Piata terenurilor

In urma analizei de piata, terenurile situate in interiorul orasului Busteni, cu potential de dezvoltare, au preturi de vanzare cuprinse intr-un interval larg: 90 – 120 euro/mp conditionate de localizare (rand principal sau rand secundar), acces la drum, topografie, utilitati.

In cazul terenurilor cu suprafete mai mici de 200 mp sau cu deschidere la strada mai mica de 10 ml, pretul terenurilor este semnificativ mai mic.

Informațiile mai sus prezentate sunt susținute de datele de piață deținute de evaluator (oferte / tranzactii).

3.3 Analiza cererii solvabile

Luând în considerare influența factorilor sociali, economici, guvernamentali, fizici și de mediu, deja analizați în capitolele precedente, precum și factorii care afectează atractivitatea proprietății evaluate, apreciem că:

- profilul potențialului cumpărător este, cel mai probabil, " agent comercial cu putere economică mare, capabil să obțină finanțare și să susțină rambursarea",
- astfel de potențiali cumpărători există sau pot fi atrași în aria de piață definită în număr mediu
- în cazul în care proprietatea ar fi expusă pe piață în vederea vânzării ei, aceasta ar suscita un interes mediu din partea potențialilor cumpărători

Aceste aspecte trebuie privite în contextul economic general și al specificității tipului de proprietate analizat, care generează un nivel global mediu al cererii.

3 Analiza pieței imobiliare

În accepțiunea SEV 100 – Cadrul general, "Piața imobiliară" este mediul în care proprietățile imobiliare se pot comercializa, fără restricții, între cumpărători și vânzători, prin mecanismul prețului. Părțile reacționează la raporturile dintre cerere și ofertă, dar și la alți factori de stabilire a prețului, după propria lor înțelegere a utilității relative a imobilului respectiv, raportată la nevoile și dorințele personale, în contextul puterii de cumpărare.

În funcție de tipul proprietății, analiza începe cu identificarea segmentului de piață adecvat și a arealului în care se regăsește acesta, continuând cu evidențierea principalelor fapte semnificative, prezente și istorice de pe acest segment. Identificarea calitativă și cantitativă a "grupului țintă" de cumpărători și a "stocului" de proprietăți competitive, împreună cu aprecierea modului în care cele două aspecte se "satisfac" reciproc sunt, de asemenea, demersuri care vor conduce la concluziile analizei.

3.1 Tipul proprietății, identificarea pieței

Caracteristicile naturale ale terenului, împreună cu toate elementele care au fost atașate acestuia, așa cum au fost prezentate și analizate în capitolele precedente, fac din proprietatea evaluată una de tip rezidential / turistic. Analizând vecinătățile, zona, localitatea și regiunea, am constatat că piața acestei proprietăți este una locală, fiind analizate **zone cu caracter rezidential / turistic din Busteni**.

Pentru proprietatea evaluată, s-a identificat piața imobiliară specifică ca fiind:

- ✓ cea a proprietăților tip teren liber amplasate in zone cu destinatie rezidential / turistic;
- ✓ pentru dezvoltare - construire;
- ✓ beneficiind de localizare favorabilă în cadrul zonelor de amplasare.

Piața specifică este piața terenurilor intravilane situate în zone rezidential / turistic din interiorul orasului Busteni.

- ✓ cu front la drumuri publice și utilități complete din surse edilitare la limita terenurilor

3.2 Fapte curente

Piata terenurilor

In urma analizei de piata, terenurile situate in interiorul orasului Busteni, cu potential de dezvoltare, au preturi de vanzare cuprinse intr-un interval larg: 90 – 120 euro/mp conditionate de localizare (rand principal sau rand secundar), acces la drum, topografie, utilitati.

In cazul terenurilor cu suprafete mai mici de 200 mp sau cu deschidere la strada mai mica de 10 ml, pretul terenurilor este semnificativ mai mic.

Informațiile mai sus prezentate sunt susținute de datele de piață deținute de evaluator (oferte / tranzactii).

3.3 Analiza cererii solvabile

Luând în considerare influența factorilor sociali, economici, guvernamentali, fizici și de mediu, deja analizați în capitolele precedente, precum și factorii care afectează atractivitatea proprietății evaluate, apreciem că:

- profilul potențialului cumpărător este, cel mai probabil, " agent comercial cu putere economică mare, capabil să obțină finanțare și să susțină rambursarea",
- astfel de potențiali cumpărători există sau pot fi atrași în aria de piață definită în număr mediu
- în cazul în care proprietatea ar fi expusă pe piață în vederea vânzării ei, aceasta ar suscita un interes mediu din partea potențialilor cumpărători

Aceste aspecte trebuie privite în contextul economic general și al specificității tipului de proprietate analizat, care generează un nivel global mediu al cererii.

Cererea pentru proprietăți a fost ridicată ca interes în ultima perioadă până la apariția crizei generalizate legate de coronavirus 19. De la apariția crizei pandemice, prețurile de ofertare ale terenurilor libere s-au apreciat până în 3%.

3.4 Analiza ofertei competitive

Pe baza faptelor de piață cunoscute, în mare parte prezentate în cap. 3.2 de mai sus, putem conchide:

- în aria de piață definită, proprietățile similare calitativ cu cea evaluată sunt disponibile în cantitate medie;
- există teren liber, prețul acestuia find rezonabil astfel că există posibilitatea construirii de noi "unități" (creditele pentru construcții şi finanțarea fiind dificil de obținut)
- există tendința de conversie spre utilizări alternative

Menționăm că piața este caracterizată de incertitudinea prezentă, pe piață există oferte lansate anterior acestei perioade (la cotații atunci regăsite pe piață).

3.5 Analiza echilibrului

Cererea pentru terenuri cu posibilitate de dezvoltare, ca cel subiect, este la nivelul mediei pietei specifice.

Piața specifică de la acest moment este influențată de incertitudini și temeri cu privire la evoluția viitoare (negativă), dar proprietatea imobiliară/activul subiect nu are caracteristici de bază (și nu avem evidențe la acest moment) care să conducă că evoluția sa individuală va fi mai nefavorabilă (ca amplitudine și termen) decât piața sa specifică.

3.6 Considerente privind cea mai bună utilizare

În viziunea SEV 100 – Cadrul general, valoarea de piață a unui activ reflectă cea mai bună utilizare a sa (CMBU), și o definiște ca fiind:

utilizarea unui activ care îi maximizează valoarea și care este posibilă, permisă legal și fezabilă financiar

Orice imobil reprezintă o "simbioză între două entități": terenul și amenajările acestuia, și este unanim acceptat că terenul este suportul care are valoare, amenajările venind să adauge valoare acestuia sau să i-o diminueze. "Contribuția", pozitivă sau negativă, a amenajărilor este în relație directă și cu starea acestora dar, mai ales, cu "potrivirea" între utilizarea clădirilor și utilizarea solicitată de piață pentru teren. Să mai spunem și faptul că, de regulă, factorii guvernamentali acționează mai mult asupra terenului liber și mai puțin asupra construcțiilor deja existente; chiar și atunci când apare o limitare asupra utilizării unei proprietăți deja construite, aceasta se face în virtutea schimbării solicitărilor pieței pentru utilizările amplasamentelor din zona coerentă a respectivei proprietăți. Rezultă astfel că CMBU trebuie analizată distinct pentru terenul liber și pentru proprietatea construită, așa cum se află ea la data evaluării.

Ambele analize pornesc de la identificarea utilizărilor rezonabile și trecerea acestora prin filtrele posibilității fizice și legale de aplicare a lor, al testului fezabilității financiare; CMBU se află printre utilizările care trec aceste condiții și este cea care maximizează "productivitatea" entității analizate.

3.6.1 CMBU a terenului considerat liber (în situația de la data evaluării)

Avand in vedere vecinatatile imediate, consideram ca destinatia terenului – rezidentiala / turistica este in acord cu vecinatatile din apropiere. Astfel, putem afirma că amplasamentul analizat se află în CMBU a sa fără a fi luate în calcul riscuri speciale (vezi ipoteze speciale).

3.6.2 CMBU a proprietății construite

Cu excepția cazurilor în care piața terenurilor libere este slab segmentată și nu face diferență între utilizări, CMBU pentru proprietatea construită o urmează pe cea a terenului liber; astfel, luând în considerare tipul clădirilor din vecinătate, se constată că acestea sunt coerente cu utilizarea terenului.

3.7 Concluzii și corelații ale analizei CMBU și a celei de piață

Cele două analize evidențiaza faptul că proprietatea se află în cea mai bună utilizare a sa, utilizare coerentă cu a celorlalte imobile din zonă.

Pe baza CMBU și a respectivelor analize:

- se pot identifica terenurile comparabile cu cel al proprietății evaluate
- se poate valida indicația asupra valorii terenului obținută prin comparația de piață
- se poate valida utilizarea curentă ca fiind cea care maximizează productivitatea proprietății analizate; proprietatea evaluată este una rezidentiala / turistica și a fost evaluată în contextul faptelor curente din piața sa.

Pentru situația concretă a prezentei evaluări, pe baza elementelor prezentate mai sus, considerăm ca fiind adecvate următoarele intervale:

Specificație	Interval de valori	Marja de negociere	Observații
Oferte de vânzare pentru terenuri libere similare[1]	40-60 EUR/mp	Max 15%	
Oferte de vânzare pentru terenuri cu potential de dezvoltare imediat	90-120 EUR/mp	Max 15%	

[1] Cu aceeași CMBU cu cel al proprietății evaluate.

3.6.1 CMBU a terenului considerat liber (în situația de la data evaluării)

Avand in vedere vecinatatile imediate, consideram ca destinatia terenului – rezidentiala / turistica este in acord cu vecinatatile din apropiere. Astfel, putem afirma că amplasamentul analizat se află în CMBU a sa fără a fi luate în calcul riscuri speciale (vezi ipoteze speciale).

3.6.2 CMBU a proprietății construite

Cu excepția cazurilor în care piața terenurilor libere este slab segmentată și nu face diferență între utilizări, CMBU pentru proprietatea construită o urmează pe cea a terenului liber; astfel, luând în considerare tipul clădirilor din vecinătate, se constată că acestea sunt coerente cu utilizarea terenului.

3.7 Concluzii și corelații ale analizei CMBU și a celei de piață

Cele două analize evidențiaza faptul că proprietatea se află în cea mai bună utilizare a sa, utilizare coerentă cu a celorlalte imobile din zonă.

Pe baza CMBU și a respectivelor analize:

- se pot identifica terenurile comparabile cu cel al proprietății evaluate
- se poate valida indicația asupra valorii terenului obținută prin comparația de piață
- se poate valida utilizarea curentă ca fiind cea care maximizează productivitatea proprietății analizate; proprietatea evaluată este una rezidentiala / turistica și a fost evaluată în contextul faptelor curente din piața sa.

Pentru situația concretă a prezentei evaluări, pe baza elementelor prezentate mai sus, considerăm ca fiind adecvate următoarele intervale:

Specificație	Interval de valori	Marja de negociere	Observații
Oferte de vânzare pentru terenuri libere similare[1]	40-60 EUR/mp	Max 15%	
Oferte de vânzare pentru terenuri cu potential de dezvoltare imediat	90-120 EUR/mp	Max 15%	

[1] Cu aceeași CMBU cu cel al proprietății evaluate.

4 Evaluarea

Pentru a obține valoarea definită de tipul valorii adecvat (valoarea justă în cazul de față), se pot utiliza una sau mai multe abordări în evaluare, dintre cele trei descrise și definite în SEV 105 Abordări și metode de evaluare. Aceste trei abordări sunt fundamentate pe principiile economice ale prețului de echilibru, anticipării beneficiilor sau substituției, astfel:

- Abordarea prin piață – oferă o indicație asupra valorii prin compararea imobilului evaluat cu altele identice sau măcar similare, al căror preț este cunoscut

  proprietatea evaluată face parte dintr-o categorie de imobile a căror piață nu a înregistrat o activitate dinamică; în actualele condiții, tranzacțiile sunt mai rare, dar există în piață un număr adecvat de oferte precum și elementele necesare ajustării acestora, astfel ca să se poată fundamenta o analiză care să conducă la o indicație asupra valorii juste a respectivei proprietăți; abordarea poate fi aplicată, metoda aleasă fiind analiza pe perechi de date

- Abordarea prin venit – nu este cazul
- Abordarea prin cost – nu este cazul

4.1 Evaluarea terenului

4.1.1 Evaluarea terenului proprietăţii

Valoarea terenului trebuie considerată în termeni de cea mai bună utilizare. Chiar dacă amplasamentul are amenajări funcţionale, valoarea acestuia este bazată pe cea mai bună utilizare a sa, considerat ca fiind liber şi disponibil pentru dezvoltare la utilizarea cea mai eficientă.

Așa cum este specificat în GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile, evaluarea unui teren liber (sau considerat astfel) se poate face prin șase metode (numite uneori și tehnici sau analize):

1. comparația directă – În aplicarea acestei metode sunt analizate şi comparate informaţiile privind tranzacţiile/ofertele şi alte date privind loturi similare, în scopul evaluării proprietăţii subiect
2. alocarea – se bazează pe principiul echilibrului și pe cel al contribuției (există un raport procentual "normal" între valoarea terenului și cea a proprietății integrale, raport specific fiecărei categorii de proprietăți imobiliare aflate în locații specifice)
3. extracția – valoarea terenului este extrasă din preţul de vânzare al unei proprietăţi construite, prin scăderea valorii construcţiei, estimată prin metoda costului de înlocuire net; valoarea rămasă reprezintă valoarea terenului
4. tehnica reziduală – alocă venitul din exploatare generat de întreaga proprietate, pe componentele sale (teren/clădiri) și capitalizează partea alocată terenului cu o rată adecvată bazată pe datele de piață curente
5. capitalizarea rentei funciare – capitalizează venitul obținut din cedarea dreptului de folosință asupra terenului cu o rată de capitalizare adecvată
6. tehnica parcelării și dezvoltării – se aplică atunci când CMBU a terenului este parcelarea și dezvoltarea, valoarea terenului rezultând prin însumarea valorii de piață a fiecărei unități obținute prin parcelare, din care se deduc toate costurile prilejuite de respectiva dezvoltare; de regulă se iau în considerare și pierderile de valoare rezultate pe perioada necesară pieței să "absoarbă" integral unitățile create prin parcelare

4.1.2 Alegerea şi aplicarea metodei

Având în vedere CMBU a terenului proprietății evaluate, caracteristicile acestuia şi datele de piață disponibile, terenul proprietății studiate va fi evaluat prin comparație directă, considerată a fi cea mai adecvată.

Terenul proprietății „de bază"

Nr crt.	Criterii şi elemente de comparaţie	Teren de evaluat	Terenuri de comparaţie		
			A	B	C
0	Tipul comparabilei		ofertă	ofertă	ofertă
1	Drepturi de proprietate transmise:	deplin	deplin	deplin	deplin
2	Restricţii legale	fără	fara	fara	fara
3	Condiţii de finanţare	normale	normale	normale	normale
4	Condiţii de vânzare	normale	normale	normale	normale
5	Cheltuieli imediat dupa cumpărare	fără	fără	fără	fără
6	Condiţiile pieţei	prezent	prezent	prezent	prezent
7	Localizare	Busteni, Str. Morarului FN, jud. Prahova	Busteni, Str Valea Alba, jud. Prahova	Busteni, pe drum spre Castelul Cantacuzino	Busteni, Str Libertatii, jud. Prahova
8	Tipul drumului de acces	drum public, acces direct	public, asfaltat	public, asfaltat	public, neasfaltat
Caracteristici fizice					
9	Suprafaţa (mp)	90.00	307.00	880.00	898.00
10	Forma	~regulata	regulata	regulata	regulata
11	Front stradal (ml - aprox) - deschiderea principala	6	13	28	25
12	Raport front / adâncime	6/16	9/16	15/16	11/16
13	Topografie	panta medie	panta medie	panta medie	plan
Utilităţi (distanţa până la punct de racordare - m)					
14	electricitate	0	0	0	0
15	apă	0	0	0	0
16	canalizare	0	0	0	0
17	gaze naturale	0	0	0	0
18	altele	0	0	0	0
19	Amenajări existente				
20	Zonare	rezidentiala - turism	similar	similar	similar
21	CMBU	rezidentiala - turism	similar	similar	similar
Pret total (EURO) neafectat de TVA			37,000.0	105,000	109,000
Pret / mp (EURO)			120.5	119.3	121.4

Ecart-ul de negociere a ofertei (%)	-15%	-15%	-15.0%

4.1.2 Alegerea și aplicarea metodei

Având în vedere CMBU a terenului proprietății evaluate, caracteristicile acestuia și datele de piață disponibile, terenul proprietății studiate va fi evaluat prin comparație directă, considerată a fi cea mai adecvată.

Terenul proprietății „de bază"

Nr crt.	Criterii și elemente de comparație	Teren de evaluat	Terenuri de comparație		
			A	B	C
0	Tipul comparabilei		ofertă	ofertă	ofertă
1	Drepturi de proprietate transmise:	deplin	deplin	deplin	deplin
2	Restricții legale	fără	fara	fara	fara
3	Condiții de finanțare	normale	normale	normale	normale
4	Condiții de vânzare	normale	normale	normale	normale
5	Cheltuieli imediat dupa cumpărare	fără	fără	fără	fără
6	Condițiile pieței	prezent	prezent	prezent	prezent
7	Localizare	Busteni, Str. Morarului FN, jud. Prahova	Busteni, Str Valea Alba, jud. Prahova	Busteni, pe drum spre Castelul Cantacuzino	Busteni, Str Libertatii, jud. Prahova
8	Tipul drumului de acces	drum public, acces direct	public, asfaltat	public, asfaltat	public, neasfaltat
Caracteristici fizice					
9	Suprafața (mp)	90.00	307.00	880.00	898.00
10	Forma	~regulata	regulata	regulata	regulata
11	Front stradal (ml - aprox) - deschiderea principala	6	13	28	25
12	Raport front / adâncime	6/16	9/16	15/16	11/16
13	Topografie	panta medie	panta medie	panta medie	plan
Utilități (distanța până la punct de racordare - m)					
14	electricitate	0	0	0	0
15	apă	0	0	0	0
16	canalizare	0	0	0	0
17	gaze naturale	0	0	0	0
18	altele	0	0	0	0
19	Amenajări existente				
20	Zonare	rezidentiala - turism	similar	similar	similar
21	CMBU	rezidentiala - turism	similar	similar	similar
Pret total (EURO) neafectat de TVA			37,000.0	105,000	109,000
Pret / mp (EURO)			120.5	119.3	121.4

Ecart-ul de negociere a ofertei (%)	-15%	-15%	-15.0%

Grila de evaluare este prezentată în cele ce urmează:

Elementul de COMPARAŢIE	Proprietatea subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C
Preţul Probabil de Vânzare (EUR/mp) - criteriul de comparatie		**102.4**	**101.4**	**103.2**
DREPTUL DE PROPRIETATE				
Drepturi de proprietate transmise	deplin	deplin	deplin	deplin
Ajustarea unitara sau procentuala		0.0	0.0	0.0
Ajustare totala pentru Drepturi de proprietate		0.0	0.0	0.0
Preţ corectat (EUR/mp)		**102.4**	**101.4**	**103.2**
RESTRICTII LEGALE				
Restrictii legale - coeficienti urbanistici	fără	fara	fara	fara
Ajustarea unitara sau procentuala		0%	0%	0%
Ajustare totala pentru Restrictii legale - coeficienti urbanistici		0.0	0.0	0.0
Preţ corectat (EUR/mp)		**102.4**	**101.4**	**103.2**
CONDIŢII DE FINANŢARE				
Condiţii de finanţare	normale	normale	normale	normale
Ajustarea unitara sau procentuala		0%	0%	0%
Ajustare totala pentru finanţare		0.0	0.0	0.0
Preţ corectat (EUR/mp)		**102.4**	**101.4**	**103.2**
CONDIŢII DE VÂNZARE				
Condiţii de vânzare	normale	normale	normale	normale
Ajustarea unitara sau procentuala		0%	0%	0%
Ajustare totala pentru condiţii de vânzare		0.0	0.0	0.0
Preţ corectat (EUR/mp)		**102.4**	**101.4**	**103.2**
CHELTUIELI IMEDIAT DUPA CUMPARARE				
cheltuieli imediat dupa cumparare	fără	fără	fără	fără
Corectie unitara sau procentuala		0%	0%	0%
corectie totala pentru cheltuieli		0.0	0.0	0.0
Pret corectat (Eur/mp)		**102.4**	**101.4**	**103.2**

CONDIŢII DE PIAŢĂ

Condiţii ale pieţei	prezent	prezent	prezent	prezent
Ajustarea unitara sau procentuala		0%	0%	0%
Ajustare totala pentru condiţii ale pieţei		0.0	0.0	0.0
Preţ corectat (EUR/mp)		**102.4**	**101.4**	**103.2**

LOCALIZARE

Localizare	Busteni, Str. Morarului FN, jud. Prahova	Busteni, Str Valea Alba, jud. Prahova	Busteni, pe drum spre Castelul Cantacuzino	Busteni, Str Libertatii, jud. Prahova
Ajustarea unitara sau procentuala		-10%	-10%	-20%
Ajustare totala pentru localizare		-10.2	-10.1	-20.6
Preţ corectat (EUR/mp)		**92.2**	**91.3**	**82.5**

TIPUL DRUMULUI DE ACCES

Tipul drumului	drum public, acces direct	public, asfaltat	public, asfaltat	public, neasfaltat
Ajustarea unitara sau procentuala		0%	0%	10%
Ajustare totala pentru tipul drumului		0.0	0.0	8.3
Preţ corectat (EUR/mp)		**92.2**	**91.3**	**90.8**

CARACTERISTICI FIZICE

Marime (suprafaţa)	90.00	307.00	880.00	898.00
Ajustarea unitara sau procentuala		-30.0%	-20.0%	-20.0%
Ajustare totala pentru dimensiuni		-27.7	-18.3	-18.2
Formă	~regulata	regulata	regulata	regulata
Ajustarea unitara sau procentuala		0%	0%	0%
Ajustare totala pentru formă		0.0	0.0	0.0
Front stradal - deschidere la fatada	6	13	28	25
Ajustarea unitara sau procentuala		-20%	-30%	-30%
Ajustare totala pentru front stradal		-18.4	-27.4	-27.2
Raport front/adâncime	6/16	9/16	15/16	11/16
Ajustarea unitara sau procentuala		0%	0%	0%
Ajustare totala pentru raport		0.0	0.0	0.0
Topografie	panta medie	panta medie	panta medie	plan

CONDIŢII DE PIAŢĂ

Condiţii ale pieţei	prezent	prezent	prezent	prezent
Ajustarea unitara sau procentuala		0%	0%	0%
Ajustare totala pentru condiţii ale pieţei		0.0	0.0	0.0
Preţ corectat (EUR/mp)		**102.4**	**101.4**	**103.2**

LOCALIZARE

Localizare	Busteni, Str. Morarului FN, jud. Prahova	Busteni, Str Valea Alba, jud. Prahova	Busteni, pe drum spre Castelul Cantacuzino	Busteni, Str Libertatii, jud. Prahova
Ajustarea unitara sau procentuala		-10%	-10%	-20%
Ajustare totala pentru localizare		-10.2	-10.1	-20.6
Preţ corectat (EUR/mp)		**92.2**	**91.3**	**82.5**

TIPUL DRUMULUI DE ACCES

Tipul drumului	drum public, acces direct	public, asfaltat	public, asfaltat	public, neasfaltat
Ajustarea unitara sau procentuala		0%	0%	10%
Ajustare totala pentru tipul drumului		0.0	0.0	8.3
Preţ corectat (EUR/mp)		**92.2**	**91.3**	**90.8**

CARACTERISTICI FIZICE

Marime (suprafaţa)	90.00	307.00	880.00	898.00
Ajustarea unitara sau procentuala		-30.0%	-20.0%	-20.0%
Ajustare totala pentru dimensiuni		-27.7	-18.3	-18.2
Formă	~regulata	regulata	regulata	regulata
Ajustarea unitara sau procentuala		0%	0%	0%
Ajustare totala pentru formă		0.0	0.0	0.0
Front stradal - deschidere la fatada	6	13	28	25
Ajustarea unitara sau procentuala		-20%	-30%	-30%
Ajustare totala pentru front stradal		-18.4	-27.4	-27.2
Raport front/adâncime	6/16	9/16	15/16	11/16
Ajustarea unitara sau procentuala		0%	0%	0%
Ajustare totala pentru raport		0.0	0.0	0.0
Topografie	panta medie	panta medie	panta medie	plan

Ajustarea unitara sau procentuala		0%	0%	-10%
Ajustare totala pentru topografie		0.0	0.0	-9.1
Ajustare totală caracteristici fizice		-46.1	-45.6	-54.5
Preţ corectat (EUR/mp)		**46.1**	**45.6**	**36.3**
UTILITĂȚI DISPONIBILE	0	0	0	0
electricitate	0	0	0	0
Cost unitar diferenţă branșament (EUR/ml)		0	0	0
Cost total diferenţă branșament (EUR)		0.0	0.0	0.0
apă	0	0	0	0
Cost unitar diferenţă branșament (EUR/ml)		0	0	0
Cost total diferenţă branșament (EUR)		0.0	0.0	0.0
canalizare	0	0	0	0
Cost unitar diferenţă branșament (EUR/ml)		0	0	0
Cost total diferenţă branșament (EUR)		0.0	0.0	0.0
gaze naturale	0	0	0	0
Cost unitar diferenţă branșament (EUR/ml)		0	0	0
Cost total diferenţă branșament (EUR)		0.0	0.0	0.0
altele	0	0	0	0
Cost unitar diferenţă branșament (EUR/ml)		0	0	0
Cost total diferenţă branșament (EUR)		0.0	0.0	0.0
total costuri diferențe branșament (EUR)		0.0	0.0	0.0
total costuri alocate la suprafață (EUR/mp)		0.0	0.0	0.0
Preţ corectat (EUR/mp)		**46.1**	**45.6**	**36.3**

CONFORMITATE CMBU CU ZONAREA

Zonare	rezidentiala - turism	similar	similar	similar
CMBU	rezidentiala - turism	similar	similar	similar
Corectie unitara sau procentuala		0%	0%	0%
Ajustare totala pentru zonare		0.0	0.0	0.0
Preţ corectat (EUR/mp)		**46.1**	**45.6**	**36.3**

Preț corectat (Eur/mp)		€ 46	€ 46	€ 36
Ajustare totală netă	(absolut)	-56.3	-55.8	-66.9
	(procentual)	-55%	-55%	-65%
Ajustare totală brută	(absolut)	56.34	59.78	83.36
	(procentual)	55%	59%	81%

Suprafata (mp)	90
Opinie EUR / mp	€ 46
Valoare estimata _EURO	4,140
Valoare_RON	20,583
Curs valutar	4.9718
Data evaluarii	6-Mar-24

Mențiuni ajustări aplicate:

- Pentru ajustările ofertă vs. tranzacție s-au avut în vedere potențialul de negociere la tranzacționare și condițiile actuale ale pieței imobiliare conform discutiilor purtate cu reprezentantii proprietarilor. Gradul de negociere pentru comparabile este 15%
- Drept de proprietate: nu au fost necesare ajustări;
- Condiții de finanțare:nu au fost necesare ajustări;
- Condiții de vânzare:nu au fost necesare ajustări;
- Condiții de piață: nu au fost necesare ajustări.
- Ajustările pentru localizare și acces au la bază diferențierea percepută de piață pentru zona subiectului, mai slab / bine cotată ca și cea a comparabilelor: au fost aplicate ajustări tuturor comparabilelor, acestea fiind superior pozitionate față de terenul subiect evaluat
- Caracteristici fizice – formă – nu au fost necesare ajustari;
- Caracteristici fizice – tipul drumului – a fost ajustata comparabila 3 deoarece are drumul de acces neasfaltat.
- Caracteristici fizice - suprafață : au fost necesare ajustari, terenul subiect avand o suprafata mai mica de 200 mp, considerat neconstruibil
- Caracteristici fizice – front: au fost necesare ajustari, terenul subiect avand un front de 6 ml, considerat neconstruibil
- Caracteristici fizice - topografie: a fost ajustata negativ comparabila 3, deoarece are topografie plana, proprietatile in panta necesita costuri mai mari de construire.
- Utilități: nu au fost necesare ajustări.
- Cea mai bună utilizare: nu au fost necesare ajustări;

4.1.3 Rezultatul metodei

Aplicarea metodei de evaluare a condus la o valoare unitară pentru terenul proprietății analizate de 46 EUR/mp – pentru terenul proprietății „de bază"

Suprafata (mp)	90
Opinie EUR / mp	€ 46
Valoare estimata _EURO	4,140
Valoare_RON	20,583
Curs valutar	4.9718
Data evaluarii	6-Mar-24

Valoarea de piață (totală) a terenului este, deci: 4.140 EUR

Preţ corectat (Eur/mp)		€ 46	€ 46	€ 36
Ajustare totală netă	(absolut)	-56.3	-55.8	-66.9
	(procentual)	-55%	-55%	-65%
Ajustare totală brută	(absolut)	56.34	59.78	83.36
	(procentual)	55%	59%	81%

Suprafata (mp)	90
Opinie EUR / mp	€ 46
Valoare estimata _EURO	4,140
Valoare_RON	20,583
Curs valutar	4.9718
Data evaluarii	6-Mar-24

Mențiuni ajustări aplicate:

- Pentru ajustările ofertă vs. tranzacție s-au avut în vedere potențialul de negociere la tranzacționare și condițiile actuale ale pieței imobiliare conform discutiilor purtate cu reprezentantii proprietarilor. Gradul de negociere pentru comparabile este 15%
- Drept de proprietate: nu au fost necesare ajustări;
- Condiții de finanțare:nu au fost necesare ajustări;
- Condiții de vânzare:nu au fost necesare ajustări;
- Condiții de piață: nu au fost necesare ajustări.
- Ajustările pentru localizare și acces au la bază diferențierea percepută de piață pentru zona subiectului, mai slab / bine cotată ca și cea a comparabilelor: au fost aplicate ajustări tuturor comparabilelor, acestea fiind superior pozitionate față de terenul subiect evaluat
- Caracteristici fizice – formă – nu au fost necesare ajustari;
- Caracteristici fizice – tipul drumului – a fost ajustata comparabila 3 deoarece are drumul de acces neasfaltat.
- Caracteristici fizice - suprafață : au fost necesare ajustari, terenul subiect avand o suprafata mai mica de 200 mp, considerat neconstruibil
- Caracteristici fizice – front: au fost necesare ajustari, terenul subiect avand un front de 6 ml, considerat neconstruibil
- Caracteristici fizice - topografie: a fost ajustata negativ comparabila 3, deoarece are topografie plana, proprietatile in panta necesita costuri mai mari de construire.
- Utilități: nu au fost necesare ajustări.
- Cea mai bună utilizare: nu au fost necesare ajustări;

4.1.3 Rezultatul metodei

Aplicarea metodei de evaluare a condus la o valoare unitară pentru terenul proprietăţii analizate de 46 EUR/mp – pentru terenul proprietății „de bază"

Suprafata (mp)	90
Opinie EUR / mp	€ 46
Valoare estimata _EURO	4,140
Valoare_RON	20,583
Curs valutar	4.9718
Data evaluarii	6-Mar-24

Valoarea de piață (totală) a terenului este, deci: 4.140 EUR

5 Analiza rezultatelor şi concluzia asupra valorii

Aplicarea metodelor de evaluare prezentate a condus la obținerea următoarelor indicații asupra valorii juste a proprietății:

Abordarea prin piata	Valoare Euro/mp	Valoare Euro
Teren nr cad -; suprafata 90 mp	46	4.140

analiza finală în vederea selectării indicației asupra valorii

Abordarea prin piata		
	informații	ipoteze
credibilitate	Buna	Fara
relevanță	Buna	Fara
adecvare	Buna	Fara

în baza analizei de mai sus, având în vedere scopul evaluării, precum şi celelalte aspecte menţionate în raport referitor la tipul de proprietate și caracterisiticile pieței imobiliare specifice de la data evaluării, evaluatorul consideră că indicația asupra valorii juste a Teren intravilan liber, la data de 06.03.2024, este cea obținută în abordarea prin piaţă, respectiv (rotunjit la sută de EUR/LEI întreagă)

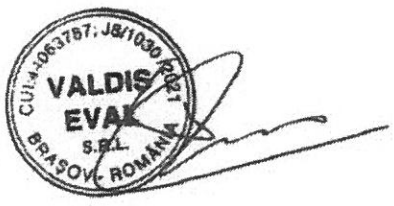
4.140 EUR
(echivalent a 20.583 LEI)

Referitor la aceste valori pot fi precizate urmatoarele:

- nu sunt afectate de TVA;
- includ valoarea drepturilor asupra terenului;
- au fost exprimate ţinând seama exclusiv de ipotezele, ipotezele speciale şi aprecierile exprimate în prezentul raport şi sunt valabile în condiţiile generale şi specifice aferente perioadei martie 2024
- nu reprezintă valoare de asigurare

Evaluator
Adrian Trandafir





6 Anexe

6.1 Date de piață

Comp 1 –Teren – oferta verificata telefonic în data de 05.03.2024

Sursa:
https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/prahova/busteni/teren-constructii-de-vanzare-XV07036NI?lista=2491245&listing=1&pagina=lista&imoidviz=4200102992



Comp 2 –Teren – oferta verificata telefonic în data de 01.03.2024

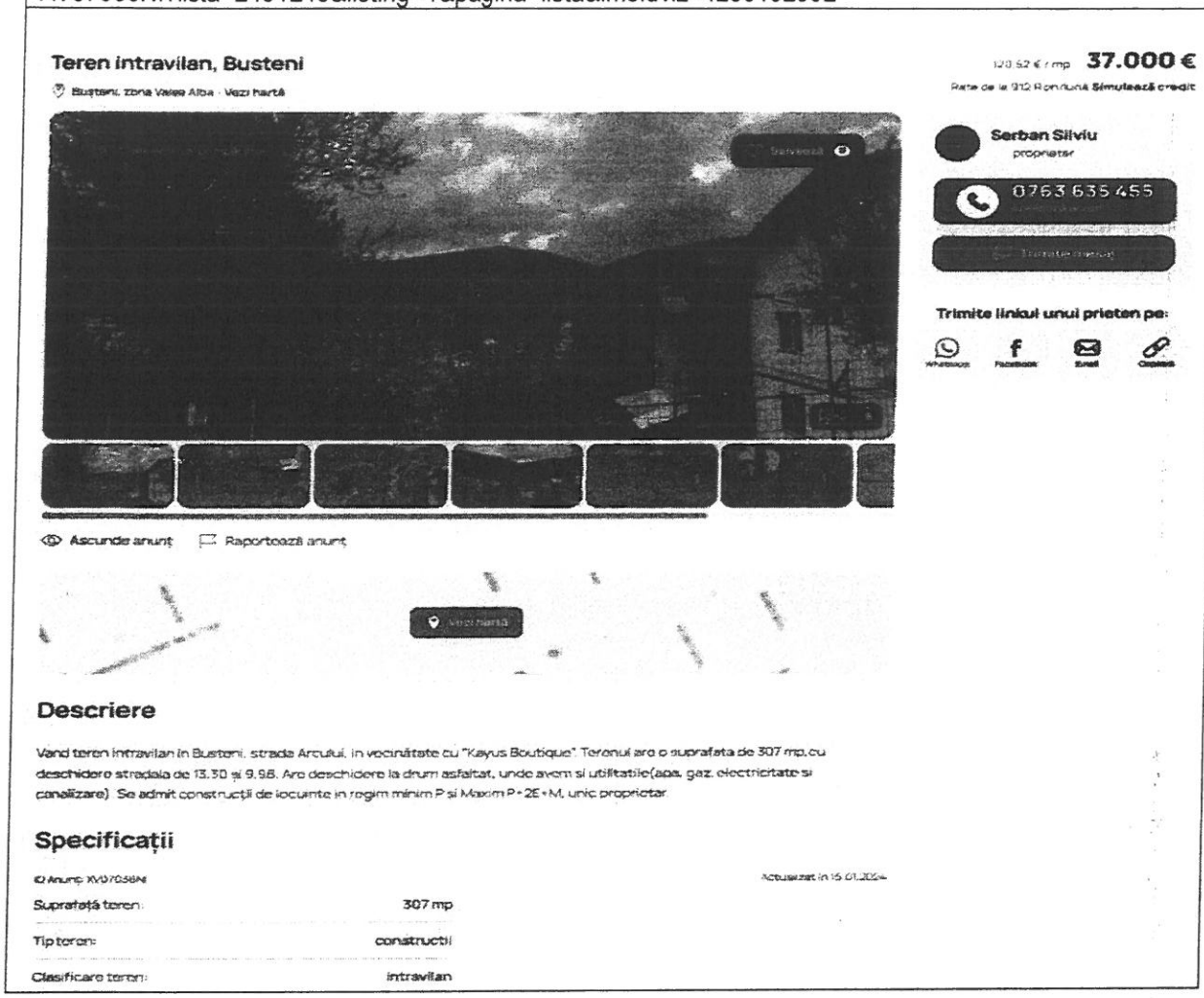
Sursa: https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-880-mp-de-vanzare-in-busteni-IDqLsL.html

6 Anexe

6.1 Date de piață

Comp 1 –Teren – oferta verificata telefonic în data de 05.03.2024

Sursa: https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/prahova/busteni/teren-constructii-de-vanzare-XV07036NI?lista=2491245&listing=1&pagina=lista&imoidviz=4200102992



Teren intravilan, Busteni

Busteni, zona Valea Alba · Vezi harta

120.52 € / mp **37.000 €**

Rate de la 912 Ron/luna. Simulează credit

Serban Silviu
proprietar

0763 635 455

Trimite linkul unui prieten pe:

Ascunde anunț Raportează anunț

Vezi harta

Descriere

Vand teren intravilan in Busteni, strada Arcului, in vecinătate cu "Kayus Boutique". Terenul are o suprafata de 307 mp.cu deschidere stradala de 13.30 și 9.98. Are deschidere la drum asfaltat, unde avem si utilitatile(apa, gaz, electricitate si canalizare). Se admit construcții de locuințe in regim minim P si Maxim P+2E+M, unic proprietar.

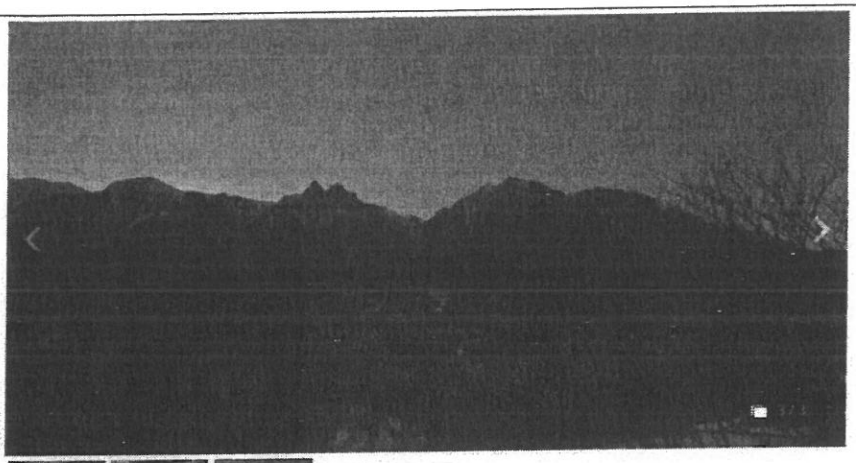
Specificații

ID Anunț: XV07036NI Actualizat în 15.01.2024

Suprafață teren:	307 mp
Tip teren:	constructii
Clasificare teren:	intravilan

Comp 2 –Teren – oferta verificata telefonic în data de 01.03.2024

Sursa: https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-880-mp-de-vanzare-in-busteni-IDqLsL.html





Ciprian Kore
Agentie
0722 477 664

+40

Sunt interesat de aceasta proprietate si as dori sa obtin mai multe informatii inainte de a efectua o vizita. Multumesc!

120 / 2000

Administratorul acestor date este S.C. OLX Online Services S.R.L. (Storia)Mai mult

Vreau sa primesc oferte similare

Teren intravilan 880 mp de vanzare in Busteni

105 600 €

120 €/m²

Prahova (judet), Busteni

Calculatorul de rate Storia Creditare

Prezentare generala

Suprafata	**880 m²**	Tip teren	**teren intravilan**
Inclinatie	**moderat (20° to 30°)**	Siguranta	**gard**
Vizionare la distanta	cere informatii	Tip vanzator	**agentie**

Descriere anunt

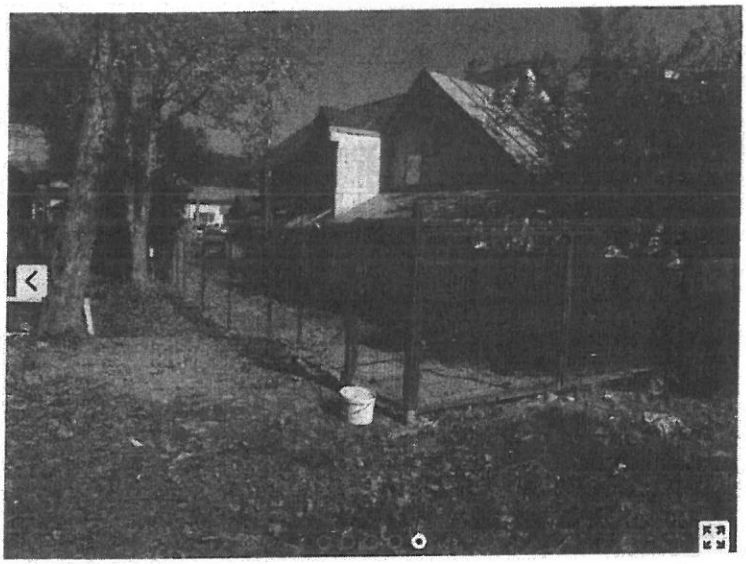
Teren intravilan 880 mp de vanzare in Busteni, avand deschidere de 24 m la drum asfaltat unde avem si inca 4,45 m la un drum neamenajat;

Pe teren se afla o constructie demolabila care a avut utilitati; datorita pozitiei dispune de o vedere frumoasa catre munte.

Pret negociabil.

Comp 3 –Teren - oferta verificata telefonic in data de 01.03.2024

Sursa: https://www.olx.ro/d/oferta/vand-teren-busteni-ultracentral-IDefgsA.html?isPreviewActive=0&sliderIndex=4



Vanzator

Dorin Drula
Pe OLX din octombrie 2015
Activ ieri la 17:06

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător

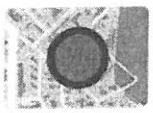
Evaluează experiența

072 228 1670 | Trimite mesaj

Localizare

Busteni,
Prahova

la 28km de tine



KIWI K FINANCE™

Vand teren Busteni ultracentral

109 000 €

RATA DE LA: 2300 LEI

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

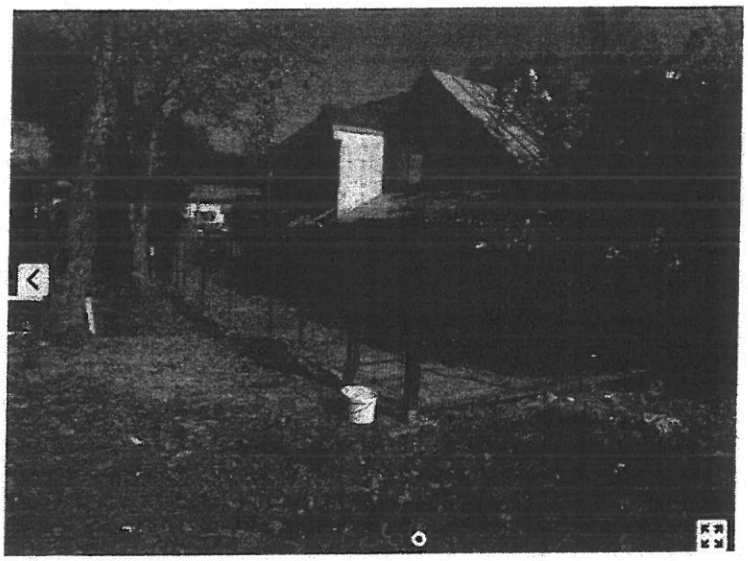
Firma | Extravilan / intravilan: Intravilan | Suprafata utila: 898 m²

Descriere

Teren intravilan ingradit, in spatele pietei si Magazinului Costila din Busteni. 2 Proiecte de pensiune 8 camere si restaurant. Acces la 2 strazi.
Zona liniştita dar supercentrala.

ID: 210506900 Vizualizări: 2158 Raporteaz

Sursa: https://www.olx.ro/d/oferta/vand-teren-busteni-ultracentral-IDefgsA.html?isPreviewActive=0&sliderIndex=4



Vanzator

Dorin Drula
Pe OLX din octombrie 2015
Activ(a) la 17:06

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător

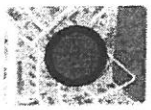
Evaluează experiența

072 228 1670 | Trimite mesaj

Localizare

Busteni,
Prahova

la 28km de tine



KIWI K FINANCE

Vand teren Busteni ultracentral

109 000 €

RATA DE LA: 2300 LEI

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Firma | Extravilan / intravilan: Intravilan | Suprafata utila: 898 m²

Descriere

Teren intravilan ingradit, in spatele pietei si Magazinului Costila din Busteni. 2 Proiecte de pensiune 8 camere si restaurant. Acces la 2 strazi.
Zona liniștita dar supercentrala.

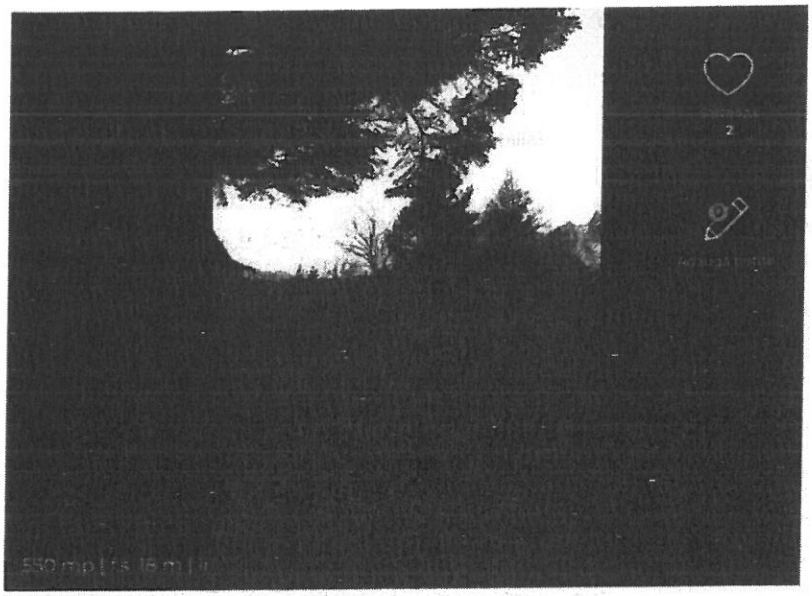
ID: 210506900 Vizualizări: 2158 Raporteaz

Alte oferte

https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/prahova/busteni/teren-constructii-de-vanzare-X5920300G?lista=2491245&harta=1&imoidviz=2085996984

62.500 EUR

114 EUR / mp



Anunț publicat de:

MONTEXPERT IMOBILIAR

0720 534 300

Alte telefoane:
0741 115 000

Contact prin WhatsApp

Pentru o identificare ușoară comunică id-ul anuntului **X5920300G**, de pe Imobiliare.ro

* Email

* Telefon

* Numele tău

Aș dori să primesc mai multe

Teren de vanzare in Busteni!!!

Teren de vanzare in Busteni, suprafata 550 mp, deschidere de 18 ml. Este apropiat de partia de schi si beneficiaza de priveliste spre muntii Bucegi si muntii Baiului. Beneficiaza de studiu geo si de certificat de urbanism.

Utilitati: apa, gaze, curent, canalizare (toate la limita proprietatii)

Caracteristici

Suprafață teren:	550 mp	Tip teren:	constructii
Front stradal:	18 m	Clasificare teren:	intravilan
Nr. fronturi:	1	Construcție pe teren:	Nu
P.O.T.:	40%		
C.U.T.:	1.4		
Sursă coef. urbanistici:	P.U.G.		

Specificații

Utilități

- Apa
- Canalizare
- Gaz
- Curent

Alte detalii zonă

- Amenajare străzi: asfaltate

Specificații

Utilități

- Apa
- Canalizare
- Gaz
- Curent

Alte detalii zonă

- Amenajare străzi: asfaltate

https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/prahova/busteni/teren-constructii-de-vanzare-X0NE0301M?lista=2491245&harta=1&imoidviz=2085996984

Teren Busteni

98 €/mp **54.880 €***

Bușteni, zona Zamora · Vezi hartă





INTERMONT PRO

0730 ....

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:

WhatsApp Facebook Email Copiază

Ascunde anunț Raportează anunț



Descriere

Teren de vanzare Busteni, intravilan, construibil, situat in cartierul Zamora.

Detalii:
Terenul este orientat spre vest, insorit, are drum de acces asfaltat.
Utilitati : apa , gaze naturale , curent electric, canalizare.
telecomunicatii.

Imprejurimi si facilitati:
Terenul are deschidere la drum asfaltat, este situat intre vile si are vedere spre Caraiman.

...
citește mai mult

Specificații

ID Anunț: X0NE0301M

Actualizat în 15.02.2023

Suprafață teren:	560 mp
Tip teren:	constructii
Clasificare teren:	intravilan
Front stradal:	14 m
Nr. fronturi:	1

Notițe

Adaugă comentariu

Adaugă

UTILITĂȚI

Apa
Canalizare
Curent

ALTE DETALII ZONĂ

Amenajare strazi: asfaltate
Iluminat stradal

DESTINAȚIE

rezidential
comercial
de vacanta

ALTE DETALII PREȚ

Comision: Da

Specificații

ID Anunț: X0NE0301M

Actualizat în 15.02.2023

Suprafață teren:	560 mp
Tip teren:	constructii
Clasificare teren:	intravilan
Front stradal:	14 m
Nr. fronturi:	1

Notițe

Adaugă comentariu

Adaugă

UTILITĂȚI

Apa
Canalizare
Curent

ALTE DETALII ZONĂ

Amenajare strazi: asfaltate
Iluminat stradal

DESTINAȚIE

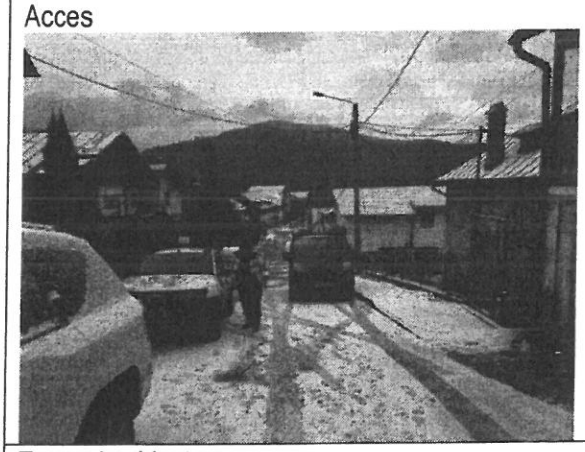
rezidential
comercial
de vacanta

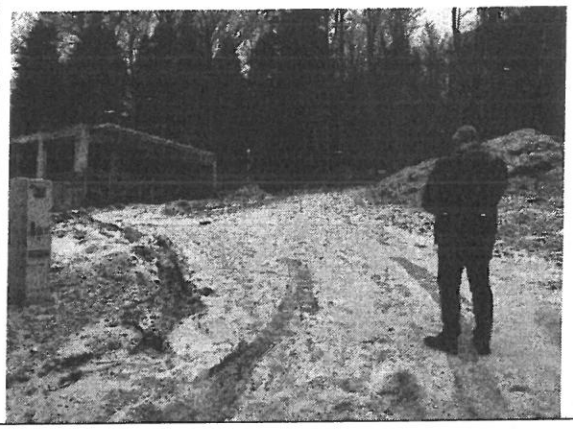
ALTE DETALII PREȚ

Comision: Da

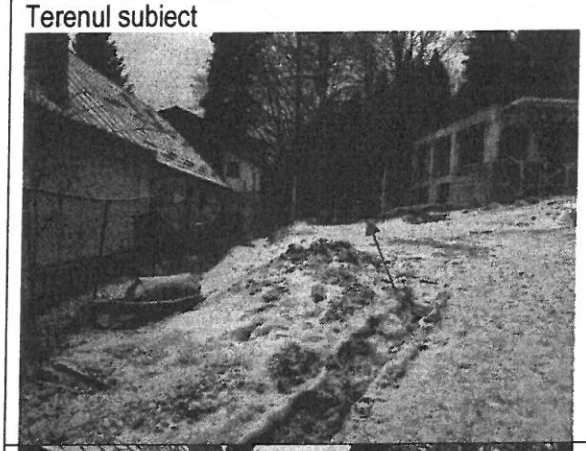
6.2 Documentar fotografic

Acces





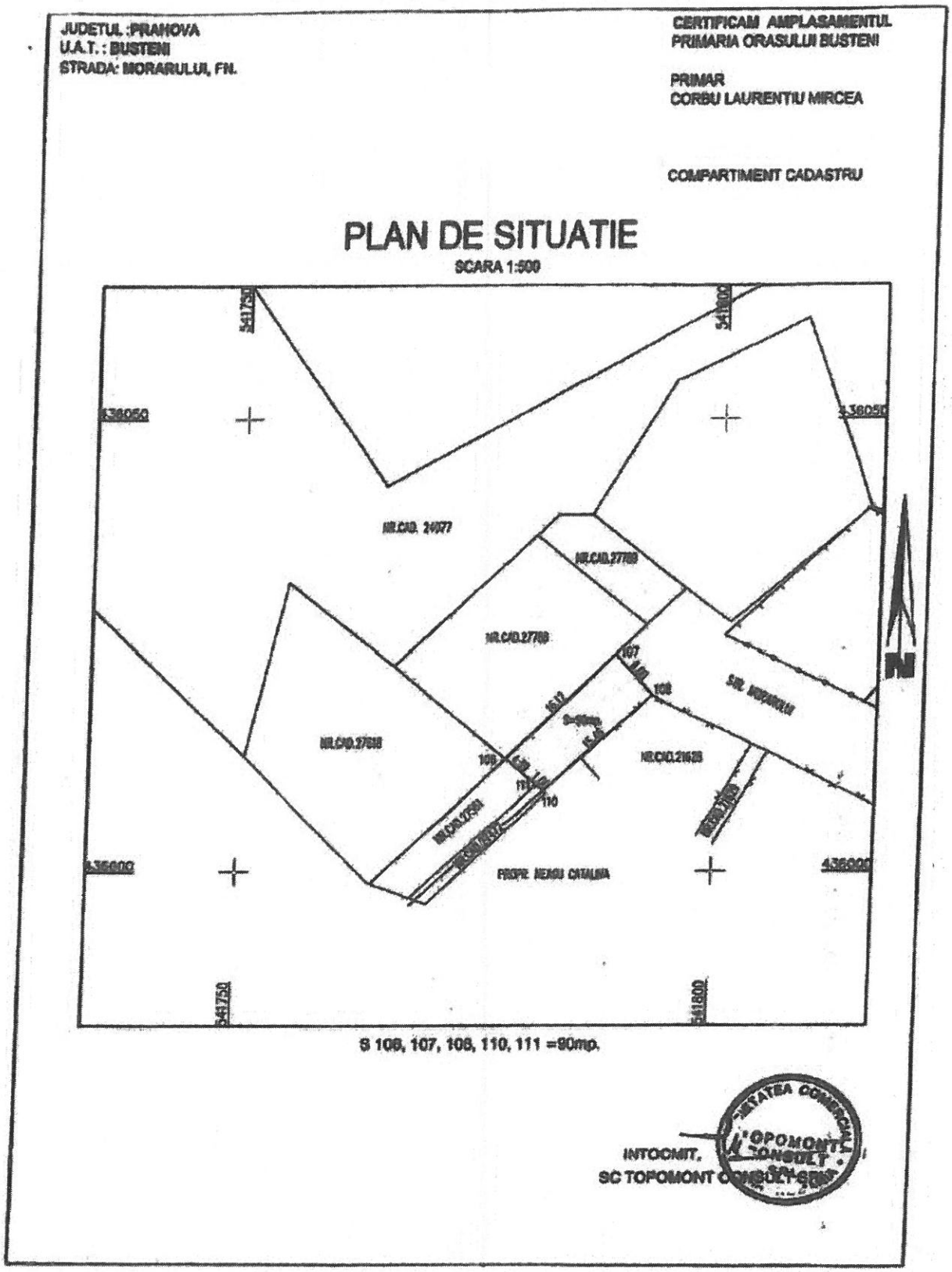
Terenul subiect



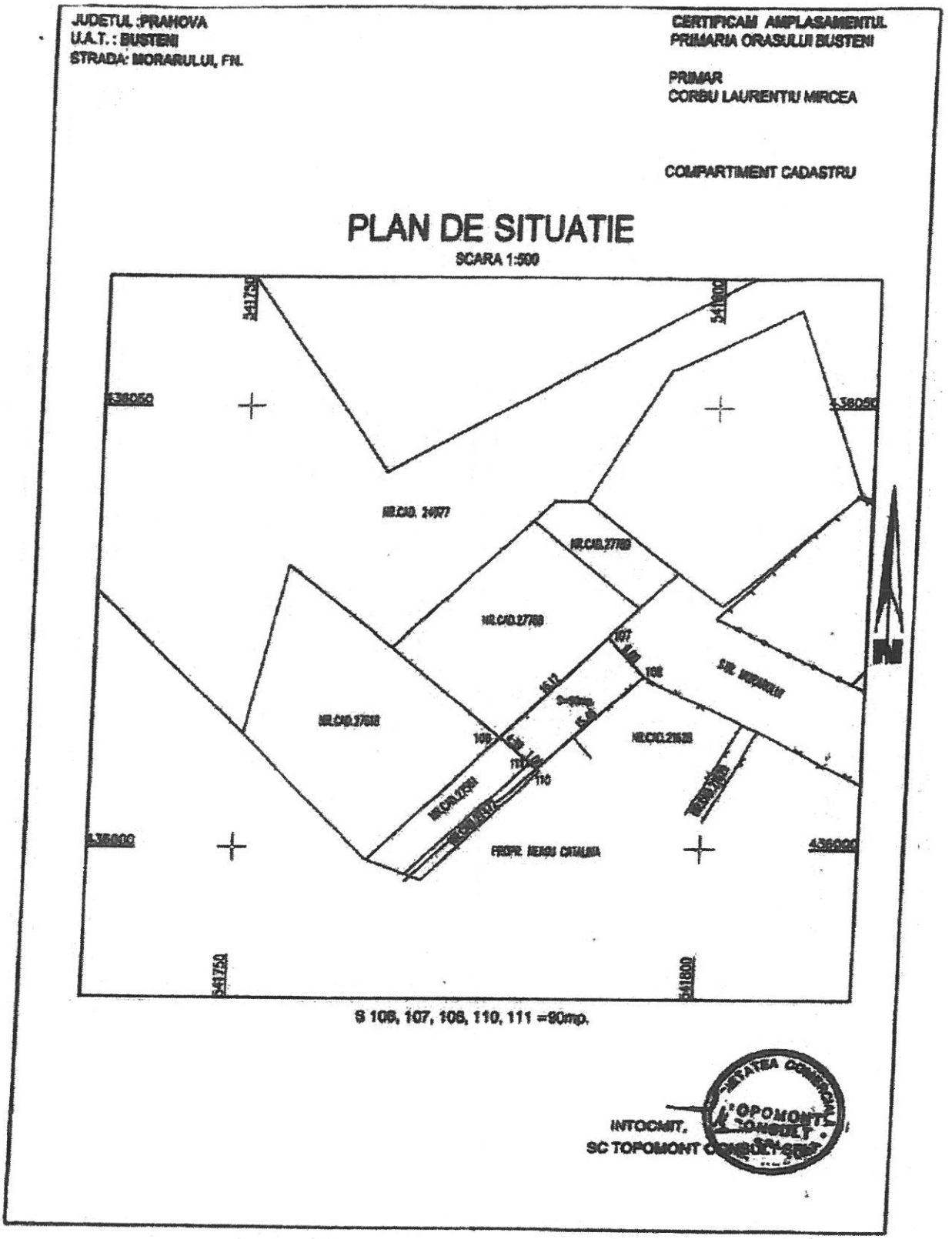




6.3 Copii după documentele puse la dispoziție de către proprietarul terenului



6.3 Copii după documentele puse la dispoziție de către proprietarul terenului



Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară PRAHOVA
Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Ploieşti

Dosarul nr. 47224 / 27-03-2024

INCHEIERE Nr. 47224

Inspector: MARLENA POPA
Registrator: ALMA POPOVICI
Asistent registrator: FLORIAN STAN

Asupra cererii introduse de ORAŞUL BUŞTENI privind Prima inregistrare a imobilelor/unitatilor individuale (u.i.) in cartea funciara, in baza:
-Act Administrativ nr.4157/07-03-2024 emis de PRIMARIA ORASULUI BUŞTENI;
-Act Administrativ nr.109/27-12-2023 emis de CONSILIUL LOCAL BUŞTENI;

fiind indeplinite conditiile prevazute la art. 29 din Legea cadastrului si a publicitatii imobiliare nr. 7/1996, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, tariful achitat in suma de 0 lei, cu documentul de plata:
-
pentru serviciul avand codul 211
Vazand referatul asistentului registrator
iar în conformitate cu art. 24 (alin. 2 si 3), art. 28 (alin. 1), art. 29 (alin. 1), art. 31 (alin. 1) si art. 41 (alin. 1 indice 1 si alin. 3) din Legea nr. 7/1996 (cu modificarile si completarile ulterioare) coroborat cu art. 877 si art. 888 Cod Civil si cu art. 7 (alin.3), art. 8 (alin. 1), art. 33, art. 45, art. 67, art. 69, art. 72 din Regulamentul de avizare, receptie si inscriere in evidentele de cadastru si carte funciara aprobat prin Ordinul nr. 600/2023 al Directorului General al A.N.C.P.I.

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la:
- imobilul cu nr. cadastral 27859
- se intabuleaza dreptul de PROPRIETATE (domeniul privat) mod dobandire lege in cota de 1/1 asupra A.1 in favoarea ORAŞUL BUŞTENI, sub B.1 din cartea funciara 27859 UAT Busteni;

Prezenta se va comunica părţilor:
ORAŞUL BUŞTENI
MIRICA-DAMIAN NICOLAE-ADRIAN

Document care conţine date cu caracter personal, protejat de prevederile Regulamentului (UE) nr. 679/2016 şi Legii 190/2018
Autenticitatea documentului poate fi verificată la adresa www.ancpi.ro/verificare

*) Cu drept de reexaminare in termen de 15 zile de la comunicare, care se depune la Biroul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Ploiești, se inscrie in cartea funciara si se solutioneaza de catre registratorul-sef

Data soluționării,	Registrator,	Asistent Registrator,
04-04-2024	ALMA POPOVICI	FLORIAN STAN
	Inspector,	
	MARLENA POPA	

Document semnat cu sigiliu electronic bazat pe certificat digital calificat, în conformitate cu art. 28^1 din Legea nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

**) Cu excepţia situaţiilor prevăzute la Art. 52 alin. (1) din Regulamentul de recepţie şi inscriere in evidenţele de cadastru şi carte funciară, aprobat prin Ordinul Directorului General al ANCPI*

Document care conține date cu caracter personal, protejat de prevederile Regulamentului (UE) nr. 679/2016 și Legii 190/2018

Autenticitatea documentului poate fi verificată la adresa www.ancpi.ro/verificare

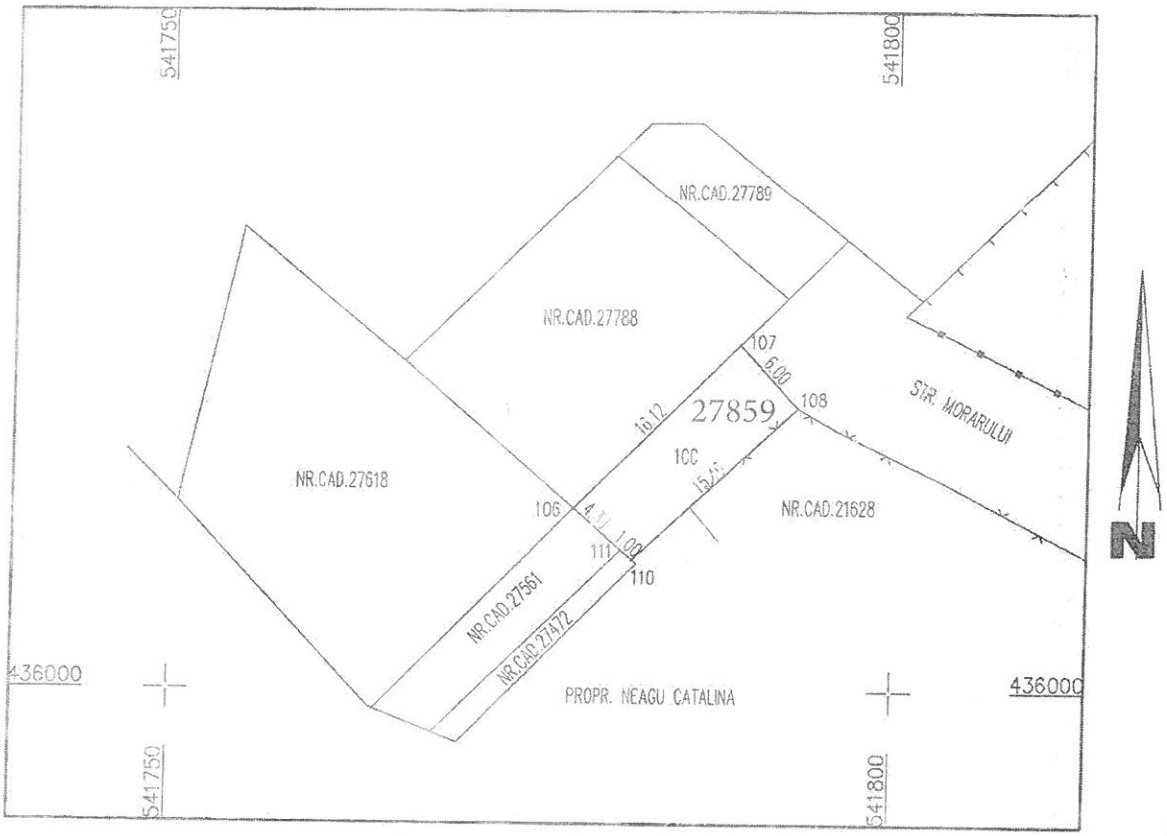
ANEXA NR. 16

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI

SCARA 1:500

Nr.cadastral	Suprafata masurata	Adresa imobilului
27859	90mp.	Busteni, str. Morarului, FN., jud. Prahova

Cartea Funciara nr.		UAT	Busteni, intravilan, T4 , parcela 320



A. Date referitoare la teren			
Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiuni
1	CC	90mp.	terenul este imprejmuit cu gard plasa sarma intre punctele 108, 110
Total		90mp.	—

B. Date referitoare la constructii			
Cod	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentiuni
Total			—

Suprafata totala masurata=90mp.

Suprafata din act=90mp.

Executant,
SC TOPOMONT CONSULT SRL
Aut. seria RO-B-J Nr.2125
Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si corespondenta acesteia cu realitatea din teren.

CERTIFICAT DE AUTORIZARE Seria RO-B-J Nr.2125 S.C. TOPOMONT CONSULT S.R.L. CLASA III

MIRICA-DAMIAN NICOLAE-ADRIAN
Semnat digital de Mirica-Damian Nicolae-Adrian, RO, B-F 0403, Categoria CADASTRU, 2024.03.27 16:38:32 +02'00'

DATA: 03.2024

Inspector,

Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si atribuirea numarului cadastral.

Popa Marlena
Semnat digital de Popa Marlena
Data: 2024.03.28 16:55:10 +02'00'

Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară PRAHOVA
Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Ploieşti

Nr. cerere	47224
Ziua	27
Luna	03
Anul	2024

Cod verificare
100165741220

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 27859 Busteni

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Busteni, Str MORARULUI, Nr. FN, Jud. Prahova, T 4 ; PARC. 320

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	27859	90	T 4 ; PARC. 320

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
47224 / 27/03/2024		
Act Administrativ nr. 109, din 27/12/2023 emis de CONSILIUL LOCAL BUŞTENI; Act Administrativ nr. 4157, din 07/03/2024 emis de PRIMARIA ORASULUI BUŞTENI;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE (domeniul privat), dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
	1) **ORAŞUL BUŞTENI**	

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini	Referinţe
NU SUNT	

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
27859	90	T 4 ; PARC. 320

* Suprafaţa este determinată in planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	curti constructii	DA	90	4	320	-	

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obţinute din proiecţie în plan.

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (m)
1	2	4.389
2	3	1.003
3	4	15.462
4	5	5.999
5	1	16.119

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecţie Stereo 70 şi sunt rotunjite la 1 milimetru.
*** Distanţa dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

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

Extrase pentru informare on-line la adresa epay.ancpi.ro

Certific că prezentul extras corespunde cu poziţiile in vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.
Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum şi pentru dezbaterea succesiunilor, iar informaţiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, in conditiile legii.
S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 211.

Data soluţionării, 01-04-2024 Data eliberării, __/__/____	Asistent Registrator, FLORIAN STAN *(parafa şi semnătura)*	Referent, *(parafa şi semnătura)*

ANCPI
AGENȚIA NAȚIONALĂ DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ

Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară PRAHOVA
Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Ploiești

PLOIESTI, Str. Unirii nr. 2, Cod postal 100043, Tel: (0244) 51 95 69, Fax: (0244) 59 22 95

Nr.cerere	47224
Ziua	27
Luna	03
Anul	2024

Extras de Plan Cadastral de Carte Funciară pentru Imobil număr cadastral 27859 / UAT Busteni

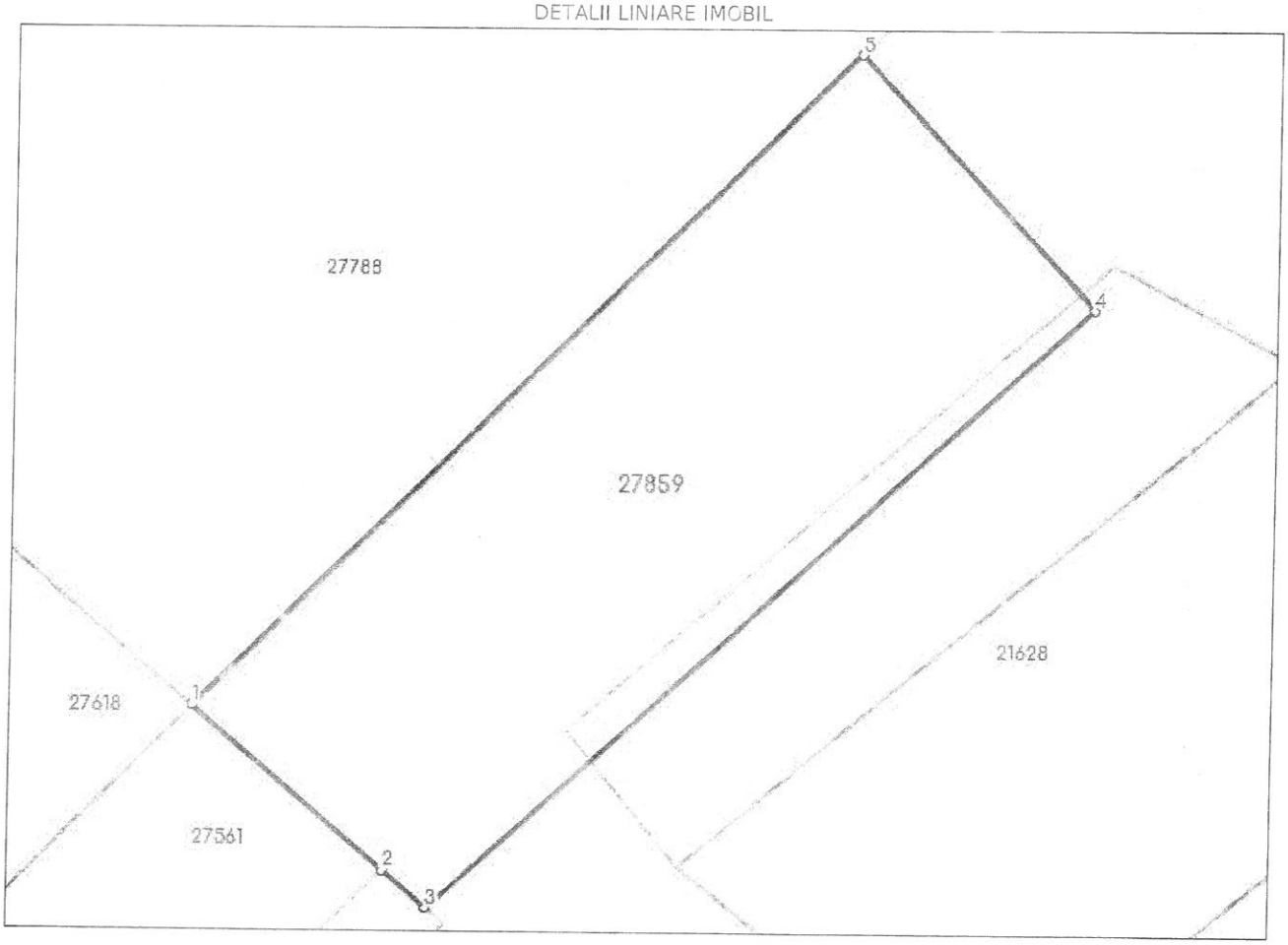
TEREN Intravilan
Adresa: Loc. Busteni, Str Morarului, Nr. FN, Jud. Prahova, T 4 ; PARC. 320

Comuna/Oraş/Municipiu: Busteni

Nr. cadastral	Suprafaţa măsurată	Observaţii / Referinţe
27859	90	T 4 ; PARC. 320

* Suprafaţa este determinată in planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL





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

Date referitoare la teren

Crt	Categoria de folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Observații / Referințe
1	curti constructii	DA	90	4	320	
	TOTAL:		90			

Date referitoare la construcții

Crt	Numar	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
Imobilul nu are in componență construcții					

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	4.389
2	3	1.003
3	4	15.462
4	5	5.999
5	1	16.119

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.
*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Certific că informațiile din prezentul extras sunt conforme cu datele din planul cadastral de carte funciară al OCPI PRAHOVA la data: 27-03-2024
Situația prezentată poate face obiectul unor modificări ulterioare, în condițiile Legii cadastrului și publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată.

Consilier/Inspector de specialitate,

MARLENA POPA

Anexa nr. 15

MEMORIU TEHNIC

1. **ADRESA IMOBIL / ZONA IN CARE SE DESFASOARA LUCRAREA:** Busteni, str. Morarului, FN, jud. Prahova.

2. **TIPUL LUCRARII:** Prima inscriere imobil in cartea funciara.

3. **SUPRAFATA IMOBIL:** 90mp.

4. **SCOPUL INTOCMIRII DOCUMENTATIEI / SITUATIA TEHNICA SI JURIDICA:**
Documentatia se intocmeste in vederea inregistrari imobilului in sitemul integrat de cadastru si carte funciara. Imobilul se afla in domeniul privat al orasului Busteni si este administrat de Consiliul local Busteni prin Primaria orasului Busteni in baza H.C.L. nr. 50/08.04.2011

5. **DESCRIEREA GENERALA A OPERATIUNILOR IN FAZA DE DOCUMENTARE, IDENTIFICAREA SI DESCRIEREA IMOBILULUI:** Imobilul este amplasat in intravilanul orasului Busteni, str.Morarului, FN, jud. Prahova, având următoarele vecinătăți:

Punct cardinal	Vecini	Materializare hotar
NORD	Nr.cad.27788	-
EST	Str. Morarului	-
SUD	Nr. cad.21628 Propr. Neagu Catalina	gard plasa sarma
VEST	Nr.cad.27472 Nr.cad.27561	- -

6. **OPERATIUNI DE SPECIALITATE EFECTUATE:**
Măsurătorile s-au executat prin metoda drumuirii sprijinita pe puncte de coordonate cunoscute, in sistemul de proiecție „Stereografic 1970".
Pentru determinarea orientărilor și distanțelor s-a folosit o stație totală Sokkia Set530RK3.
S-au determinat coordonatele punctelor de sprijin, punctelor de contur precum si cele ale detaiiilor de planimetrie după care s-au calculat suprafețele prin metoda analitică folosind coordonatele punctelor de contur.
Punctele care au stat la baza drumuirii sunt GPS 1000 si GPS 1001.
Am staționat si pe punctul 1000(GPS) , m-am orientat pe punctul 1001(GPS), de unde am radiat punctele necesare întocmirii planului de amplasament si delimitare.
Pe teren punctele de sprijin au fost marcate prin picheți de metal, pentru care s-au intocmit descrieri topografice.

CALCULUL SUPRAFETEI

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
106	436012.630	541777.890	16.12
107	436024.021	541789.294	6.00
108	436019.598	541793.347	15.46
110	436009.116	541781.980	1.00
111	436009.770	541781.219	4.39
SUPRAFATA TEREN=90mp.			

Data intocmirii:
03.2024

Intocmit,
SC TOPOMONT CONSULT SRL

CERTIFICAT DE AUTORIZARE
Seria RO-B-J Nr.3125
S.C. TOPOMONT CONSULT S.R.L.
CLASA III

MIRICA-DAMIAN NICOLAE-ADRIAN

Semant digital de Mirica-Damian Nicolae-Adrian, RO-B-F 0403, Categoria A, ANCPI
2024.03.27 10:37:20 +02'00'

Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară PRAHOVA
Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Ploieşti

Nr. cerere	61097
Ziua	17
Luna	04
Anul	2024

Cod verificare
100166433089

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 27789 Busteni

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Busteni, Str MORARULUI, Nr. FN, Jud. Prahova, LOT 2

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	27789	90	Teren neimprejmuit;

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
195796 / 28/12/2023		
Act Notarial nr. 687, din 27/12/2023 emis de BRUMARU RUXANDRA IULIA;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara 27789 a imobilului cu numarul cadastral 27789 / UAT Busteni, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 21450 inscris in cartea funciara 21450;	A1
Act Notarial nr. cvc 1668, din 01/09/2023 emis de NP BRUMARU RUXANDRA IULIA;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATEcumpărare ca bun comun, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	A1
	1) **NAGHI GABRIEL** 2) **NAGHI CORINA**	
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 21450/Busteni, inscrisa prin incheierea nr. 136530 din 01/09/2023;	

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini	Referinţe
NU SUNT	

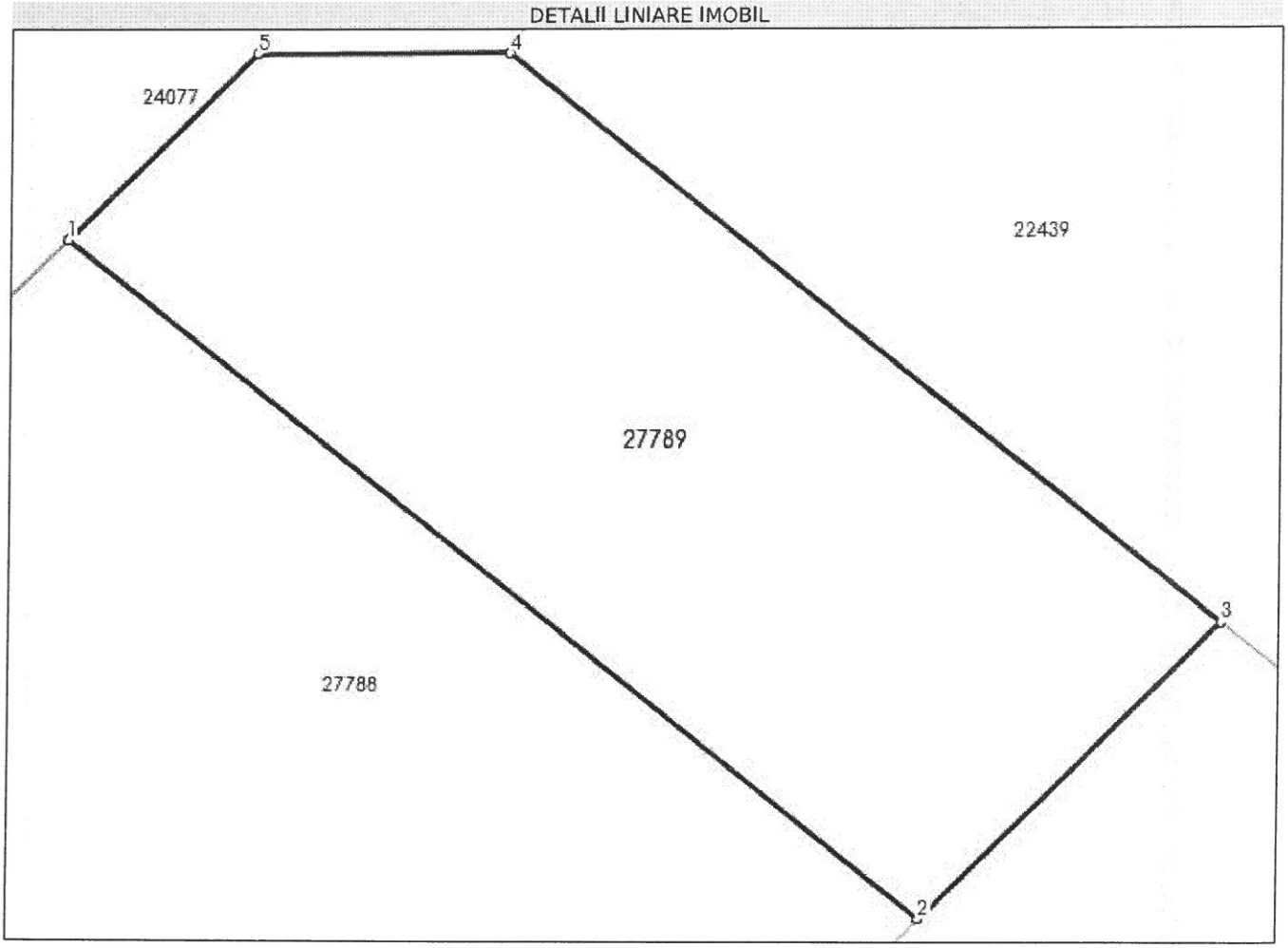
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
27789	90	

* Suprafaţa este determinată in planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	curti constructii	DA	90	-	-	-	

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obţinute din proiecţie în plan.

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (** (m)
1	2	15.575
2	3	6.0
3	4	13.028
4	5	3.57
5	1	3.766

**** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecţie Stereo 70 şi sunt rotunjite la 1 milimetru.**

***** Distanţa 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 ANCPI 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,
17/04/2024, 14:33