5.

ROMANIA
JUDETUL PRAHOVA
ORASUL BUSTENI
PRIMAR

PROIECT DE HOTARARE
privind vânzarea terenului proprietate privată a orașului Bușteni, în suprafață de 460 mp, înscris în CF 22336 Busteni, situat în Bușteni, str .Codrului, nr. 22

Avand in vedere:
Referatul de aprobare nr. 10454/18.06.2024 intocmit de Primarul orasului Busteni;
Raportul de specialitate nr. 11781/11.07.2021 intocmit de Comp.Spatiu Locativ;
HCL 136/2019 de aprobare a Regulamentului privind procedura de vânzare a bunurilor imobile din domeniul privat al orașului Bușteni, art.4 alin (1) lit.B) și art. 9;
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 prevederile:
- art. 1650 și urm., art. 1674 din Legea 287/2009 privind codul civil;
- art.129 alin (2) lit.c) coroborat cu alin (6) lit.b), art 355 din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ cu modificarile si completarile ulterioare;
- art.196, alin.(1), lit.a), coroborat cu art.139 alin.(2) din O.U.G. nr.57/3 iulie 2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

In temeiul prevederilor art.136 alin.(1) din O.U.G.57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificarile si completarile ulterioare:

PROPUNE:

Art.1. Însușirea raportului de evaluare nr. 44/15.04.2024, întocmit de evaluatorul Valdis Eval SRL, în vederea vânzării terenului în suprafață de 460 mp, situat în orașul Bușteni, str .Codrului, nr. 22, jud.Prahova, înscris în CF 22336 Bușteni.

Art.2 Vanzarea imobilului antementionat se face cu drept de preemțiune către titluarul contractului de concesiune – dl Popescu Dan Constantin, la prețul de 25 300 euro, adica 55 euro/mp, la care se adaugă TVA.

Art.3 Prețul anterior menționat se va achita la cursul BNR din ziua plății și se va achita astfel: 30% la data semnării contractului, iar 70 %, cu dobanda de referință a BNR, în termen de 5 ani de la data semnării contractului.

Art.4 Cumpărătorul va suporta toate cheltuielile generate anterior sau ulterior, de această vânzare.

Art.5 Se mandatează primarul orașului Bușteni să semneze la notar actul de vanzare, în termen de 60 de zile de la comunicarea prezentei hotărâri.

Art.6. Prevederile prezentei hotarari vor fi aduse la indeplinire de Primarul orasului Busteni prin aparatul de specialitate, iar Comp.Administratiei publice locale o

va comunica:

- Institutiei Prefectului Judetului Prahova;
- Primarului oras Busteni;
- Comp.Spatiu Locativ;
- Cumpărătorului;
- Compartimentului IT pentru publicare pe site-ul Primăriei oraș Bușteni.

INITIATOR
PRIMAR,
Mircea Laurențiu Corbu

Busteni, 15.07.2024
Nr. 106

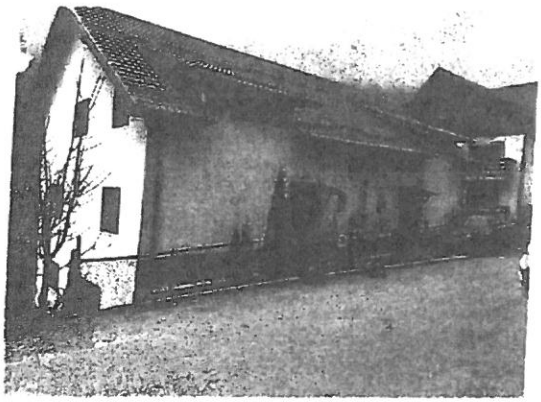
Constantin-Adrian Trandafir

Digitally signed by Constantin-Adrian Trandafir
Date: 2024.04.19 13:39:24 +03'00'

Nr. 44 / 15.04.2024

RAPORT DE EVALUARE

Proprietate imobiliară – Teren intravilan construit



Adresă: *Loc. Bușteni, Str. Codrului nr. 22, Jud. Prahova*
Proprietar: *ORAȘUL BUȘTENI asupra terenului, POPESCU MUGUREL IOAN asupra terenului*
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 VALDIS EVAL 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 de piata in vederea luarii 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 construit**" situată în *Loc. Bușteni, Str. Codrului nr. 22, Jud. Prahova*, proprietate alcătuită din:

- teren intravilan curți construcții cu suprafata (totala) de 461 mp din acte, respectiv 460 mp suprafata masurata.

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

Datele referitoare la drepturile de proprietate sunt prezentate detaliat în cap. 2.1 "Identificarea proprietății 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, estimarea valorii de piata s-a realizat in conformitate cu legislatia in vigoare.

Inspecția proprietății evaluate a avut loc in data 15.03.2024 și a fost realizată de către evaluator Adrian Trandafir in prezenta dlui Mihai Totpal, reprezentanta clientului; data evaluării este 15.04.2024; cursul valutar valabil la această dată este 4.9714 RON pentru 1 EUR.

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

Constructia apatine dlui Popescu Mugurel Ioan, iar terenul apartine Orasului Busteni, respectiv la partea de sarcini, in extrasul de carte funciara, este intabulat drept de concesiune (contract de concesiune nr. 25/3799 din 17.06.1999) in favoarea dlui Popescu Mugurel Ioan. Prezenta evaluare se refera la evaluarea exclusiva a terenului, considerat liber de constructii, pentru estimarea valorii de piata in vederea luarii unor decizii de management.

In sensul celor de mai sus, prezenta evaluare este realizata pe baza actelor primite de la proprietarul terenului. S-a considerat ca exista la dosar si celelalte documente. 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 Internaționale 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 de piata a proprietății:

Abordarea prin piata	Valoare Euro/mp	Valoare Euro
Teren nr cad 22336; suprafata 460 mp	**55**	**25.300**

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 de piata a Teren intravilan construit, la data de 15.04.2024, este cea obținută în abordarea prin piață, respectiv (rotunjit la sută de EUR/LEI întreagă)

25.300 EUR
(echivalent a 125.776 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 aprilie 2024
nu reprezintă valoare de asigurare

Cu stimă,
Adrian Trandafir

TRANDAFIR CONSTANTIN ADRIAN

VALDIS EVAL S.R.L. BRAȘOV - ROMANIA

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 8
1.6 Data evaluării 8
1.7 Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării 8
1.8 Natura și sursa informațiilor utilizate 9
1.9 Ipoteze si ipoteze speciale 9
1.10 Restricții de utilizare, distribuire sau publicare 10
1.11 Declararea conformităţii cu Standardele de Evaluare a Bunurilor editia 2022 11
1.12 Descrierea raportului 11
1.13 Riscul de garanție 11
2 Prezentarea datelor 12
2.1 Identificarea proprietății imobiliare subiect. Descrierea juridică 12
2.2 Identificarea componentelor nonimobiliare 13
2.3 Analiza datelor despre localitate, zonă şi vecinătăţi 14
2.4 Analiza datelor despre amplasament și teren 14
2.5 Analiza datelor despre clădiri și construcții speciale 15
2.6 Date privind impozitele şi taxele 15
2.7 Istoric, incluzând vânzările anterioare şi ofertele sau cotaţiile curente 15
Nu se cunosc alte informatii, in afara istoricului identificat în documentele avute la dispozitie. 15
2.8 Concluziile analizei proprietății 15
3 Analiza pieței imobiliare 16
3.1 Tipul proprietății, identificarea pieței 16
3.2 Fapte curente 16
3.3 Analiza cererii solvabile 16
3.4 Analiza ofertei competitive 17
3.5 Analiza echilibrului 17
3.6 Considerente privind cea mai bună utilizare 17
3.7 Concluzii și corelații ale analizei CMBU și a celei de piață 18
4 Evaluarea 19
4.1 Evaluarea terenului 19
5 Analiza rezultatelor şi concluzia asupra valorii 25
6 Anexe 26

6.1 Date de piață 26
6.2 Documentar fotografic 32
6.3 Copii după documentele puse la dispoziție de către proprietarul terenului 33

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 15.03.2024 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 şi imparţială.

Activitatea evaluatorului referitor la proprietatea evaluată se limitează strict la analiza sa, a utilizării ei şi a pieţei specifice, luând în considerare "calităţile" şi "defectele" care dau imobilului o poziţie relativă între cele din piaţa sa.

Prestaţia 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 informarii valorii de piata in vederea luarii unor decizii de management. 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 construit**" situată în *Loc. Bușteni, Str. Codrului nr. 22, Jud. Prahova*, proprietate alcătuită din:

- teren intravilan curți construcții cu suprafata (totala) de 461 mp din acte, respectiv 460 mp suprafata masurata.

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:

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

CARTE FUNCIARĂ NR. 22336
COPIE

Carte Funciară Nr. 22336 Bușteni

A. Partea I. Descrierea imobilului

Nr. CF vechi:844N(e:844)
Nr. cadastral vechi:1118(e:11842)

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Bușteni, Str Codrului, Nr. 22, Jud. Prahova

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	22336	Din acte: 461 Măsurată: 460	**NEVALIDATA**

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	22336-C1	Loc. Bușteni, Str Codrului, Nr. 22, Jud. Prahova	S. construita la sol:182 mp; LOCUINTA(D+P+E)

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
1713 / 22/10/2001		
Contract De Concesiune nr. 25/3799, din 17/06/1999 emis de Primaria Busteni;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin fara titlu, cota actuala 0/1, cota initiala 0/1 1) ORASUL BUSTENI	A1
35343 / 24/06/2010		
Registrul Cadastral al Imobilelor PRIMARIA BUSTENI;		
B2	se noteaza schimbarea nr.cadastral vechi 1118 in nr. cadastral nou electronic 11842, dobandit prin fara titlu	A1
Proces-Verbal Receptie nr. 1486, din 23/06/2009 emis de PRIMARIA BUSTENI (autorizatie construire nr. 204/25.10.2005 emis de PRIMARIA BUSTENI;autorizatie construire nr.67/08.05.2001 emis de PRIMARIA BUSTENI;);		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin fara titlu, cota actuala 0/1, cota initiala 0/1 1) POPESCU MUGUREL IOAN	A1

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
1713 / 22/10/2001		
Contract De Concesiune nr. 25/3799, din 17/06/1999 emis de Primaria Busteni;		
C1	Intabulare, drept de CONCESIUNE 1) POPESCU MUGUREL	A1

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

- informații despre vecinătatea proprietății 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 scopul prezentei evaluări corelat cu specificațiile Standardelor de Evaluare a Bunurilor, editia 2022, referitoare la evaluarea garanțiilor reale materiale, tipul valorii adecvat este "valoarea de piață", definită de SEV 100 – Cadru general si SEV 104 Tipuri ale valorii ca fiind:

suma estimată pentru care un activ ar putea fi schimbat, la data evaluării între un cumpărător hotărât şi un vânzător hotărât, într-o tranzacţie nepărtinitoare, după un marketing adecvat şi în care părţile au acţionat fiecare în cunoştinţă de cauză, prudent şi fără constrângere

Această valoare, de regulă, datorită volatilității condițiilor de piață, are valabilitate limitată la data evaluării 15.04.2024 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 4.9714 RON ptr un EURO, valabil pentru data de 15.04.2024, 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 aprilie 2024; data evaluării este 15.04.2024; cursul valutar valabil la această dată este 4.9714 RON pentru 1 EUR, data raportului este 15.04.2024;

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 și sursa informațiilor 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 şi 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:
Constructia apatine dlui Popescu Mugurel Ioan, iar terenul apartine Orasului Busteni, respectiv la partea de sarcini, in extrasul de carte funciara, este intabulat drept de concesiune (contract de concesiune nr. 25/3799 din 17.06.1999) in favoarea dlui Popescu Mugurel Ioan. Prezenta evaluare se refera la evaluarea exclusiva a terenului, considerat liber de constructii, pentru estimarea valorii de piata in vederea luarii unor decizii de management.
In sensul celor de mai sus, prezenta evaluare este realizata pe baza actelor primite de la proprietarul terenului. S-a considerat ca exista la dosar si celelalte documente. 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 își 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 îmbunătăţirilor 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 4.9714 RON ptr un EURO, valabil pentru data de 15.04.2024, 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 Restricţii 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

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.

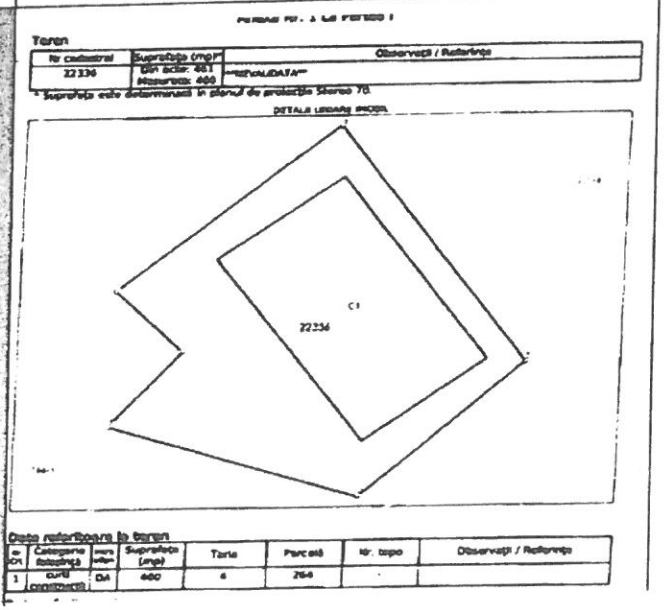
2 Prezentarea datelor

2.1 Identificarea proprietății imobiliare subiect. Descrierea juridică

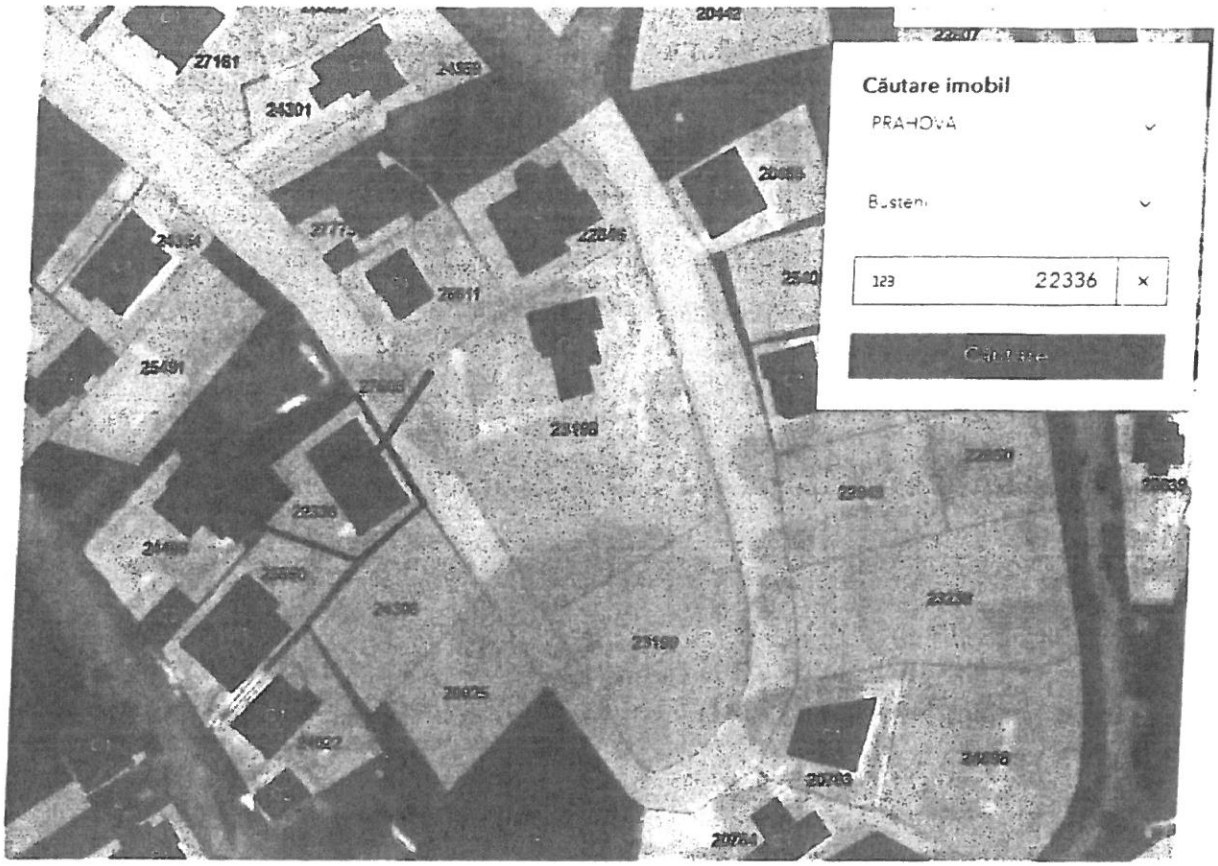
Proprietatea evaluată este situată în *Loc. Bușteni, Str. Codrului nr. 22, Jud. Prahova.*

Fisa terenului:		
Localizare:	Cartier/zona:	Zona periferica
Adresa:		Busteni, Str. Codrului 22, jud. Prahova
Suprafata (mp):	460	teren liber de constructii
Deschidere la strada:		22.60
Drum de acces - tip:		drum public Str. Codrului
Destinatia terenului:	intravilan construibil, nr cad 22336, teren considerat curti constructii	comercial/rezidential
Inclinatie:		inclinatie severa
Forma terenului:		neregulata
Vecinatatile terenului:		latura N - teren construit latura S - teren construit latura E - drum public de acces Str Codrului 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 calcul evaluarii
Imprejmuire:	Poarta:	NU - nu a fost luata in calcul evaluarii
	Gard:	NU - nu a fost luata in calcul 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
Extras de carte funciara	Copie, incheiere 35343/24.06.2010	Da
Comanda de evaluare		Da
Certificat de atestare fiscala	33619/31.01.2024	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 și vecinătăți

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: • Zona dezvoltata	**Dezavantaje** • -
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, insa zona bine cotata la nivelul localitatii. Zona are caracter predominant comercial /rezidential / turisitic. In zona sunt multe pensiuni 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 460 mp.

Are deschiderea principală de 22.6 ml la drum public asfaltat – Str. Codrului. 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 realizează direct din drum public
- formă aproximativ rectangulară
- raportul laturilor deficitar
- condiţii de fundare normale

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

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: 60 – 100 euro/mp cu TVA inclus 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.

3.4 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 fiind rezonabil astfel că există posibilitatea construirii de noi "unități" (creditele pentru construcții și 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]	50-80 EUR/mp	Max 15%	Fara TVA

[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 de piata 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 proprietății

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 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. Codrului 22, 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)	460.00	307.00	880.00	898.00
10	Forma	~regulata	regulata	regulata	regulata
11	Front stradal (ml - aprox) - deschiderea principala	23	13	28	25
12	Raport front / adâncime	1 2/16	9/16	15/16	11/16
13	Topografie	inclinatie severa	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			31,092.4	88,235	91,597
Pret / mp (EURO)			101.3	100.3	102.0
Ecart-ul de negociere a ofertei (%)			-20%	-20%	-20.0%

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		**81.0**	**80.2**	**81.6**
1	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)		**81.0**	**80.2**	**81.6**
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)		**81.0**	**80.2**	**81.6**
3	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)		**81.0**	**80.2**	**81.6**
4	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)		**81.0**	**80.2**	**81.6**
5	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)		**81.0**	**80.2**	**81.6**
6	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)		**81.0**	**80.2**	**81.6**
7	LOCALIZARE				
	Localizare	Busteni, Str. Codrului 22, 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%	-10%
	Ajustare totala pentru localizare		-8.1	-8.0	-8.2
	Preţ corectat (EUR/mp)		**72.9**	**72.2**	**73.4**
8	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	7.3
	Preţ corectat (EUR/mp)		**72.9**	**72.2**	**80.8**
9	CARACTERISTICI FIZICE				
a	Marime (suprafața)	460.00	307.00	880.00	898.00
	Ajustarea unitara sau procentuala		0.0%	0.0%	0.0%
	Ajustare totala pentru dimensiuni		0.0	0.0	0.0
b	Formă	~regulata	regulata	regulata	regulata
	Ajustarea unitara sau procentuala		0%	0%	0%
	Ajustare totala pentru formă		0.0	0.0	0.0
c	Front stradal - deschidere la fatada	22.597	13	28	25
	Ajustarea unitara sau procentuala		0%	0%	0%
	Ajustare totala pentru front stradal		0.0	0.0	0.0
d	Raport front/adâncime	1 2/16	9/16	15/16	11/16
	Ajustarea unitara sau procentuala		0%	0%	0%
	Ajustare totala pentru raport		0.0	0.0	0.0
e	Topografie	inclinatie severa	panta medie	panta medie	plan
	Ajustarea unitara sau procentuala		-25%	-25%	-30%

	Ajustare totala pentru topografie		-18.2	-18.0	-24.2
	Ajustare totală caracteristici fizice		-18.2	-18.0	-24.2
	Preţ corectat (EUR/mp)		**54.7**	**54.1**	**56.5**
10	UTILITĂȚI DISPONIBILE	0	0	0	0
a	electricitate	0	0	0	0
	Cost unitar diferenţă branşament (EUR/ml)		0	0	0
	Cost total diferenţă branşament (EUR)		0.0	0.0	0.0
b	apă	0	0	0	0
	Cost unitar diferenţă branşament (EUR/ml)		0	0	0
	Cost total diferenţă branşament (EUR)		0.0	0.0	0.0
c	canalizare	0	0	0	0
	Cost unitar diferenţă branşament (EUR/ml)		0	0	0
	Cost total diferenţă branşament (EUR)		0.0	0.0	0.0
d	gaze naturale	0	0	0	0
	Cost unitar diferenţă branşament (EUR/ml)		0	0	0
	Cost total diferenţă branşament (EUR)		0.0	0.0	0.0
e	altele	0	0	0	0
	Cost unitar diferenţă branşament (EUR/ml)		0	0	0
	Cost total diferenţă branşament (EUR)		0.0	0.0	0.0
	total costuri diferenţe branşament (EUR)		0.0	0.0	0.0
	total costuri alocate la suprafaţă (EUR/mp)		0.0	0.0	0.0
	Preţ corectat (EUR/mp)		**54.7**	**54.1**	**56.5**
11	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)		**54.7**	**54.1**	**56.5**
	Preţ corectat (Eur/mp)		**€ 55**	**€ 54**	**€ 57**

	Ajustare totală netă	(absolut)	-26.3	-26.1	-25.1
		(procentual)	-33%	-33%	-31%
	Ajustare totală brută	(absolut)	26.33	30.07	39.74
		(procentual)	**33%**	**37%**	**49%**

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 10 pana la maxim 30%
- 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 : nu au fost necesare ajustari
- Caracteristici fizice – front: nu au fost necesare ajustari
- Caracteristici fizice - topografie: a fost ajustate negativ toate comparabilele, terenul subiect avand inclinatie severa
- 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 55 EUR/mp – pentru terenul proprietății „de bază"

Suprafata (mp)	**460**
Opinie EUR / mp	€ 55
Valoare estimata _EURO	25,300
Valoare_RON	125,776
Curs valutar	**4.9714**
Data evaluarii	15-Apr-24

Valoarea de piață (totală) a terenului este, deci: 25.300 EUR

5 Analiza rezultatelor şi concluzia asupra valorii

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

Abordarea prin piata	Valoare Euro/mp	Valoare Euro
Teren nr cad 22336; suprafata 460 mp	55	25.300

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 de piata a Teren intravilan construit, la data de 15.04.2024, este cea obținută în abordarea prin piață, respectiv (rotunjit la sută de EUR/LEI întreagă)

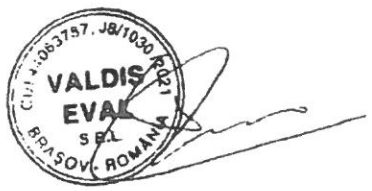
25.300 EUR
(echivalent a 125.776 LEI)

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 aprilie 2024
- nu reprezintă valoare de asigurare

Evaluator
Adrian Trandafir



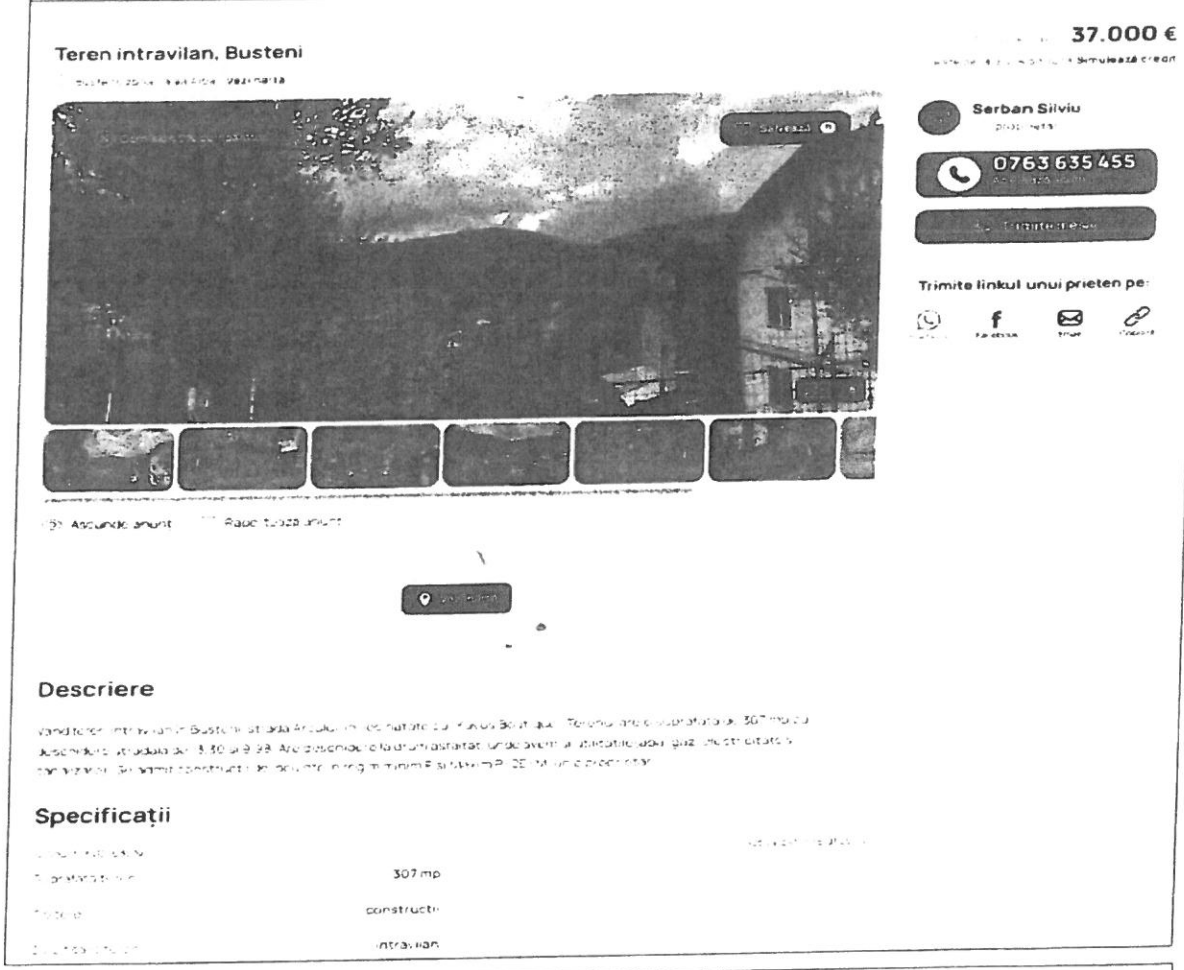


6 Anexe

6.1 Date de piață

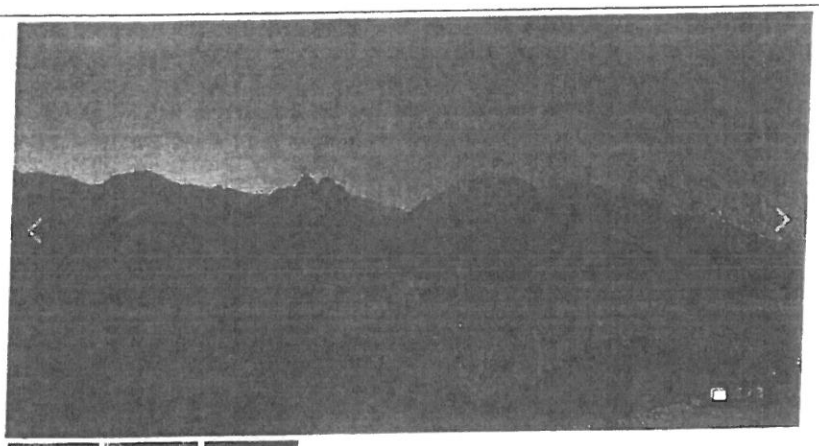
Comp 1 –Teren – oferta verificata telefonic

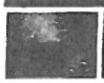
Sursa:
https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/prahova/busteni/teren-constructii-de-vanzare-XV07036NI?lista=2491245&listing=1&pagina=lista&imoidviz=4200102992



Comp 2 –Teren – oferta verificata telefonic

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









Ciprian Kere
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!

Agenti imobiliari, acesta pagina este [illegible] Online Services S.R.L. (Storia) [illegible]

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

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



Vanzator

Dorin Drula

Mai multe anunturi ale acestui vânzător

Evaluează experiența

072 228 1670 | Trimite mesaj

Localizare

Busteni, Prahova



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.

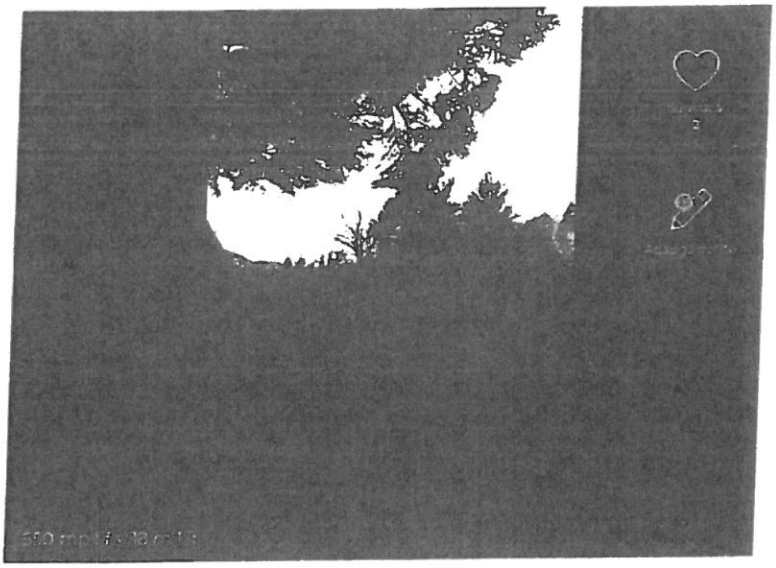
ID 210506900 Vizualizări: 2158 Raporteaz

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



MONTEXPERT IMOBILIAR

0720 534 300

Alte telefoane:
0741 115 000

Contact prin WhatsApp

Pentru a identifica usoară comunicați că ați anunțul **X5920300G** de pe imobiliare.ro

As 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

	550 mp		construct i
	18 m		ntravi an
	1		Nu
	40%		
	1.4		
	P.U.G.		

Specificații

Utilități

- Apa
- Canalizare
- Gaz
- Curent

Alte detalii zonă

- Amenajare strazi asfaltate

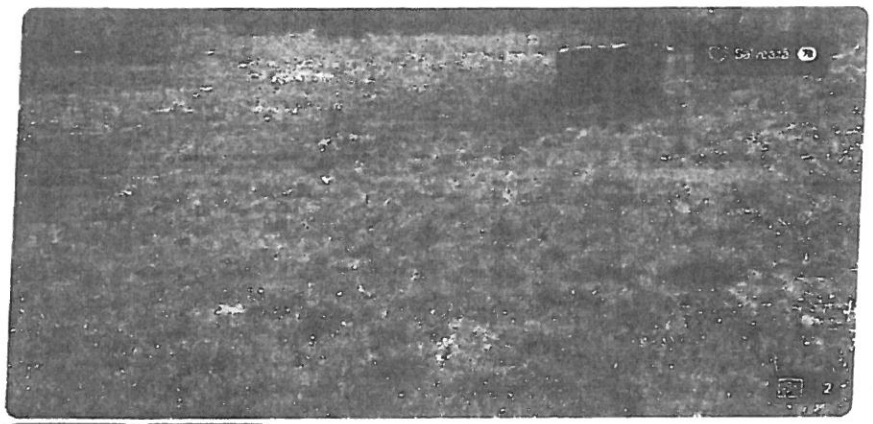
https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/prahova/busteni/teren-constructii-de-vanzare-X59203007?lista=309082220&listing=1&pagina=lista&imoidviz=4200102992

Teren de vanzare in Busteni!!!

27.000 €

Busteni Vezi hartă

Simulează credit





MONTEXPERT IMOBILIAR

0720 534 300

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:

Ads by Google

Send feedback

Vezi hartă

Descriere

Teren intravilan plat situat in Poiana Tapului in suprafata de 510 mp imprejmuit resort amplasat intr-o zona linistita

Utilitati apa gaz energie electrica canalizare

Specificații

ID Anunț: X59203007 Actualizat la: 11.12.2023

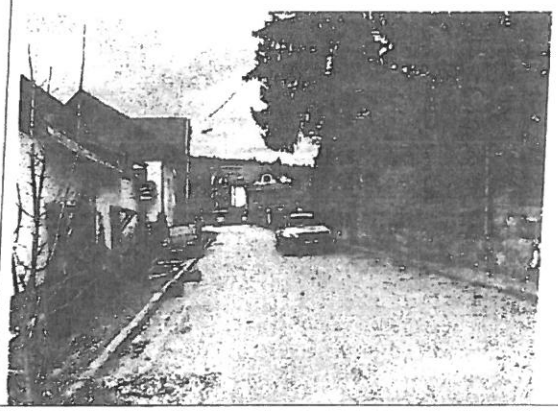
Suprafață teren	510 mp
Tip teren	constructii
Clasificare teren	intravilan
Front stradal	12 m
Nr. fronturi	1

Notițe

6.2 Documentar fotografic

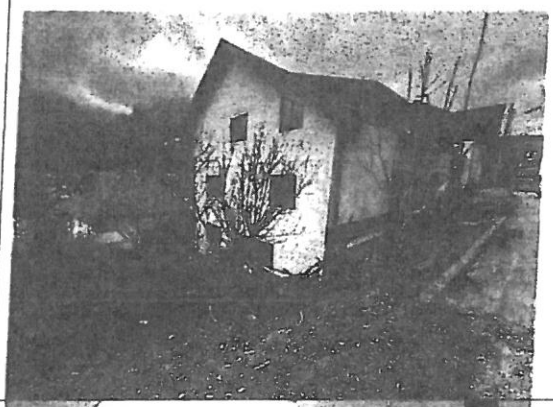
Acces



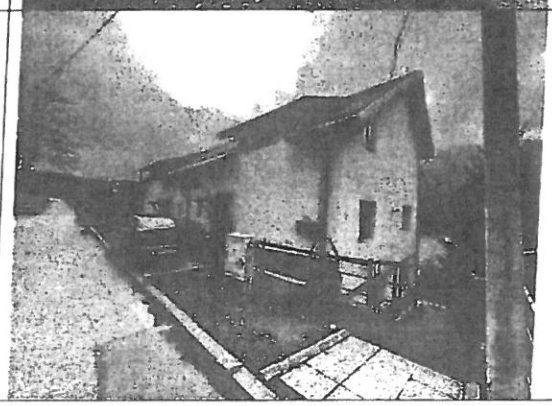


Terenul subiect









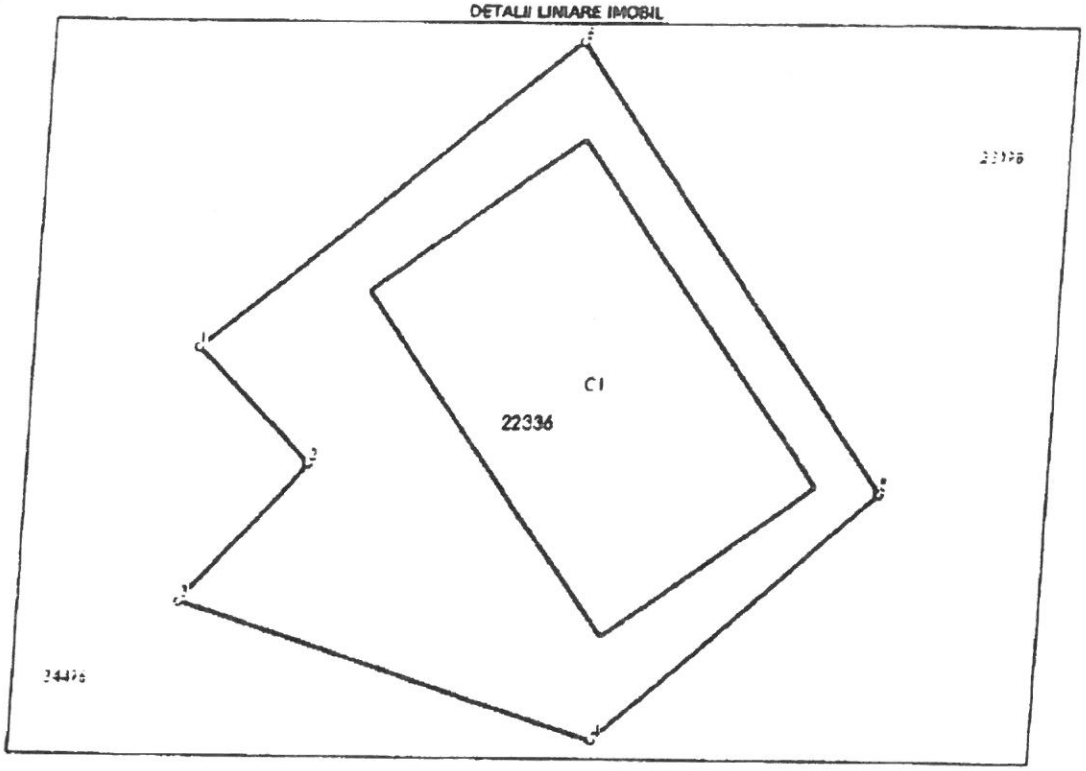
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
22336	Din acte: 461 Masurata: 460	**NEVALIDATA**

* Suprafaţa este determinată în 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	460	4	264	-	

Date referitoare la construcţii

Crt	Număr	Destinaţie construcţie	Supraf. (mp)	Situaţie juridică	Observaţii / Referinţe
A1.1	22336-C1	constructii de locuinte	182	Cu acte	S. construita la sol:182 mp; LOCUINTA(D+P+E)

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (m)
1	2	6.718
2	3	7.439
3	4	18.102
4	5	15.087

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

In cazul utilizarii pentru deschiderea procedurii succesorale certificatul se poate elibera cu debitele inregistrate pana la data decesului 6), iar notarul are obligatia inscrierii in certificatul de mostenitor a debitelor ce revin mostenitorilor si comunicarea catre organul fiscal a unei copii de pe certificatul de mostenitor.

Prezentul certificat s-a eliberat pentru: CUMPARARE CONCESIUNE

- Pentru instrainarea dreptului de proprietate asupra cladirilor, terenurilor si a mijloacelor de transport, proprietarii bunurilor ce se instraineaza trebuie sa prezinte certificate de atestare fiscala prin care sa se ateste achitarea tuturor obligatiilor de plata datorate bugetului local al unitatii administrativ-teritoriale in a carei raza se afla inregistrat fiscal bunul ce se instraineaza. Pentru bunul ce se instraineaza, proprietarul bunului trebuie sa achite impozitul datorat pentru anul in care se instraineaza bunul, cu exceptia cazului in care pentru bunul ce se instraineaza impozitul se datoreaza de alta persoana decat proprietarul. **Actele prin care se instraineaza cladiri, terenuri, respectiv mijloace de transport, cu incalcarea prevederilor art. 169 alin. (5) din Legea nr. 207/2015 privind codul de procedura fiscala, cu modificarile si completarile ulterioare sunt nule de drept.**

Precizam ca prezentul certificat nu constituie titlu de proprietate si nu confera aceasta calitate.

Alte mentiuni ale organului fiscal local:

S-a taxat cu suma lei conform chitantei seria nr din data de . ., emisa de **PRIMARIA BUSTENI.**

Termenul de valabilitate: 30 de zile de la data emiterii.

SEF SERVICIU ECONOMIC,
ec. PROTOPOPESCU PETRUTA

Intocmit azi la data **31.01.2024**
Taleanu Luminita
functie, prenume si nume

NOTA : Solicitare notarului care a intocmit cerere de eliberare certificat de atestare fiscala in vederea dezbaterii masei succesorale, ce trebuie pe email : [illegible] sau fax : 0244-329911 certificatul de mostenitor in vederea inregistrarilor fiscale
cu [illegible] prezentarea

1) Spre exemplu notarul public, conform delegarii date de catre contribuabil
2) Executorii fiscali si alte organe fiscale, executori judecatoresti/bancari.
3) Mostenitorii trebuie sa faca dovada decesului titularului cu copia actului de deces
4) Contribuabilul figureaza in evidentele fiscale cu urmatoarele bunuri proprietate-folosinta din data ..alte situatii.
5) In cazul in care informatiile nu au loc in aceasta sectiune, organul fiscal local poate elibera o anexa la certificatul de atestare fiscala, facand mentiune asupra acestui aspect. Anexa la certificatul de atestare fiscala ve avea antet si va purta semnaturile si stampila organului fiscal local. Anexa este valabila doar insotita de certificat
6) Debitele inregistrate pana la data decesului vor completa pasivul masei succesorale. Debitele inregistrate dupa data decesului reprezinta de drept sarcina fiscala a mostenitorilor.
7) Certificatul de atestare fiscala se poate elibera si in format electronic

ROMÂNIA
PRIMĂRIA ORAȘULUI BUȘTENI
PRAHOVA
B-dul Libertății nr. 91, Tel: +40/244/322005, Fax: +40/244/320752
http://www.orasul-busteni.ro; e-mail: uatobusteni@gmail.com

Nr. 10454/18.06.2024

REFERAT DE APROBARE

la proiectul de hotărâre privind vânzarea terenului proprietatea privată a orașului Bușteni în suprafață de 460 mp, nr cad 22336, inscris in CF 22336 situat în orașul Bușteni, strada Codrului, nr.22

Având în vedere :

- Cererea nr. 1050/31.01.2024, a dlui. Popescu dan Constantin prin care solicită cumpărarea terenului concesionat în suprafață de 460 mp, în exercitarea atributilor conferite de OUG 57/05.07.2019 privind Codul administrativ, în conformitate cu art. 129 alin 2 , lit c) Consiliul local al unitatilor administrativ- teritoriale administreaza domeniul public si privat al orasului si hotaraste cu privire la vanzarea, concesionarea sau inchirierea bunurilor proprietate privata a orasului, in conditiile legii.
- HCL nr. 136/29.10.2019 de aprobare a Regulamentului privind procedura de vânzare a bunurilor imobile din domeniul privat al orașului Bușteni.
- Raportul de evaluare, întocmit de un evaluator autorizat ANEVAR

Se supune spre aprobare Consiliului Local proiectul de hotărâre privind vânzarea terenului în suprafață de 460 mp, situat în oraș Bușteni, str. Codrului, nr. 22 cu atribuire directa dlui. Popescu Dan Constantin

INIȚIATOR,

PRIMAR,
Ec. CORBU LAURENȚIU MIRCEA

ROMÂNIA
PRIMĂRIA ORAŞULUI BUŞTENI
PRAHOVA
B-dul Libertăţii nr. 91, Tel: +40/244/322005, Fax: +40/244/320752
http://www.orasul-busteni.ro; e-mail: uatobusteni@gmail.com

NR. 11781/11.07.2024

RAPORT DE SPECIALITATE

la proiectul de hotărâre privind vânzarea terenului proprietatea privată a oraşului Buşteni în suprafaţă de 460 mp, nr cad 22336, inscris in CF 22336 situat în oraşul Buşteni, strada Codrului, nr.22

Prin referatul de aprobare nr. 8347/15.05.2024, primarul oraşului Buşteni propune întocmirea unui proiect de hotarâre privind vânzarea terenului proprietatea privată a oraşului Buşteni în suprafaţă de 460 mp, nr cad 22336, inscris in CF 22336 situat în oraşul Buşteni, strada Codrului, nr.22

1. **Necesitatea şi oportunitatea proiectului**
   Având în vedere:

- cererea nr.1050/31.01.2024 numitul Popescu Dan Constantin, solicită cumpărarea terenului în suprafaţă de 460 mp, situat in strada Codrului, nr.22, teren concesionat în baza contractului de concesiune nr. 25/3799 din data de 17.06.1999 şi a actului adiţional nr.3 din data de 20.09.2023 încheiat între Primăria Oraş Buşteni si Popescu Dan Constantin,
- extrasul de carte funciară nr.22336 Buşteni,
- raportul de evaluare pentru terenul din strada Codrului, nr.22nr.44/15.04.2024,
- ***art.9 din Regulamentul privind procedura de vânzare a bunurilor imobile din domeniul privat al oraşului Buşteni, aprobat prin HCL 136/29.10.2019,*** unde se stipulează:*" La iniţiativa vânzării, în cazul vânzării terenurilor folosite în regim de continuitate de gospodării ale populaţiei, precum şi în cazul construcţiilor ridicate pe terenurile proprietate privată a oraşului Buşteni, proprietarii clădirilor care au construit prin actul de dobandire a construcţiei drept de superficie/concesiune asupra terenului pe toata durata existenţei acesteia, beneficiază de dreptul de preemţiune la cumpărarea terenului aferent construcţiilor."precum si* ***art.10 pct. 2.1.****:"Pot face obiectul vânzării prin negociere directa terenurile aflate în proprietatea privată a oraşului Buşteni, libere de sarcini şi care sunt terenuri aferente construcţiilor* ***folosite în regim de continuitate de gospodării ale populaţiei sau ale persoanelor fizice/juridice,*** *proprietari asupra construcţiilor realizate pe terenuri proprietatea privată a oraşului Buşteni şi cu drept de superficie asupra terenului."*

Imobilul supus vânzării se află în domeniul privat al oraşului Buşteni, conform HCL NR.50/08.04.2011 – ANEXA 1, nu a fost revendicat în baza legilor de fond funciar (lg.10/2001, lg.18/1991,

lg.1/2000, lg.112/1995, lg.247/2005), nu face obiectul vreunui litigiu aflat pe rolul instanțelor de judecată si are nr de inventar 8094.

Domeniul privat al UATO Bușteni este alcătuit din bunuri mobile și imobile, altele decât cele aparținând domeniului public, intrate în proprietatea acestora prin modalitățile prevăzute de lege. Bunurile ce fac parte din domeniul privat sunt supuse dispozițiilor de drept comun, dacă prin lege nu se prevede altfel.

În raport cu cele expuse mai sus, considerăm că nu sunt impedimente de ordin legal în ceea ce privește vânzarea terenului în suprafață de 460mp la prețul de 25300 euro fără TVA, indicat în raportul de evaluare. Plata se va face astfel: 30% la semnarea contractului împreună cu plata cheltuielilor generate anterior sau ulterior acestei vânzări, iar diferența de 70% se va plăti în termen de 5 ani de la data semnării contractului.

Având în vedere atît cele de mai sus menționate propunem aprobarea proiectului de hotărâre.

Anexăm următoarele documente:

- contractual de concesiune nr.25/3799 din data de 17.06.1999,
- autorizație de construcție nr.67/08.05.2001.
- contractul de donatie autentificat sub nr.1406 din data de 24.08.2023,
- actul adițional nr.3 din data de 20.09.2023,
- cerere cumpărare teren nr.1050/31.01.2024,
- HCL nr.50/08.04.2011, anexa nr.1,
- Fișa mijlocului fix nr. Inv.8094,
- extras de carte funciara nr.22336 Bușteni,
- raport evaluare teren nr.44/15.04.2024

Valoarea estimativă – nu este cazul unor cheltuieli din partea autorității publice deoarece cumpărătorul va achita contravaloarea cheltuielilor aferente vânzării

2. **Legalitatea proiectului**

Susținerea prezentului proiect, din punct de vedere legal, este fundamentată pe prevederile următoarelor acte normative și administrative : legea nr. 219/1998, legea nr.50/1991, OG nr.57/2019.

Având în vedere cele expuse, în conformitate cu prevederile codului administrativ, s-a întocmit prezentul raport de specialitate la proiectul de hotărâre antemenționat, care, împreună cu întreaga documentație, va fi supus spre dezbatere și aprobare Consiliului Local al orașului Bușteni.

Serviciul Urbanism și AmenajareaTeritoriului
Coordonator,
Insp. Crivăț Roxana

Compartiment Spațiu Locativ
Insp. Georgescu Mihaela