6.

ROMANIA
JUDETUL PRAHOVA
ORASUL BUSTENI
PRIMAR

PROIECT DE HOTARARE
privind vanzarea spațiului locativ, situat în Bușteni, Bd. Libertății, nr. 20A, et. M, ap.4, jud.Prahova, în conformitate cu Legea nr. 112/1995

Avand in vedere:
Referatul de aprobare nr. 10027/11.06.2024 intocmit de Primarul orasului Busteni;
Raportul de specialitate nr. 11755/11.07.2024 intocmit de Comp.Spatiu Locativ;
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:
- Legii nr. 112/1995 privind reglementarea situatiei juridice a unor imobile cu destinatia de locuinte trecute in proprietatea statului; Normele metodologice de aplicare a Legii 112/1995,
- art. 108 lit.e), art.129 alin (2) lit.c) coroborat cu alin (6) lit.b) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ cu modificarile si completarile 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. 65/31.05.2024, întocmit de evaluatorul Valdis Eval SRL, în vederea vânzării apartament - nr. Cad 22554-C1-U2, situat în orașul Bușteni, Bd. Libertății, nr. 20A, et. M, ap.4, jud.Prahova.

Art.2 Vanzarea apartamentului situat în orașul Bușteni, Bd. Libertății, nr. 20A, et. M, ap.4, jud.Prahova, împreună cu cota parte indiviză din spațiile comune și terenul aferent, către Harapu Mihaela, la prețul de 1 061 euro, la care se adaugă TVA.

Art.3 Prețul anterior menționat se va achita la cursul BNR din ziua plății și se va achita integral 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. 107

Constantin-Adrian Trandafir
Digitally signed by Constantin-Adrian Trandafir
Date: 2024.06.04 16:17:57 +03'00'

Nr. Raport 65/31-05-2024

RAPORT DE EVALUARE

privind

„ Apartament – nr. cad. 22554 – C1-U2, cu respectarea dispozitiilor Legii 112/1995 si a normelor de aplicare a Legii 112/1995, cu modificarile si completarile ulterioare”

Amplasament: Or. Busteni, B-dul Libertatii nr. 20A, et. Mansarda, nr ap. 4, jud. Prahova
Proprietar: ORASUL BUSTENI
Client: ORASUL BUSTENI
Destinatar: ORASUL BUSTENI

Datele, informaţiile şi conţinutul prezentului raport fiind confidenţiale, nu vor putea fi copiate în parte sau totalitate şi nu vor putea fi transmise unor terţi fără acordul scris şi prealabil al VALDIS EVAL SRL

MAI 2024

Nr. Raport 65/31-05-2024

Sinteza raportului

In conformitate cu contractul si datele inregistrate in baza de date proprie a Evaluatorului, prezentul raport de evaluare se adresează exclusiv clientului si destinatarului Primaria Orasului Busteni.

Evaluarea s-a realizat în scopul de stabilire a pretului de vanzare a imobilului situat in Or. Busteni, B-dul Libertatii nr. 20A, et. Mansarda, nr ap. 4, jud. Prahova, inscris in CF 22554-C1-U2, nr cad 22554-C1-U2, cu respectarea dispozitiilor legale in vigoare ale Legii 112/1995 si a normelor de aplicare a Legii 112/1995, cu modificarile si completarile ulterioare.

Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea în fața niciunui tert, niciodată și în nicio altă circumstanță în care raportul de evaluare ar putea fi utilizat.

Proprietatea imobiliara apartine ORASUL BUSTENI.
Dreptul de proprietate este deplin si s-a dobandit astfel: **intabulare drept de proprietate, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1, act incheiere cf 46897/27.03.2024**

Referitor la proprietatea subiect trebuie menţionat:

- Accesul auto si pietonal se face din Bdul Libertatii, drum public asfaltat.
- Utilitati prezente la limita terenului sunt: curent electric, apa, canalizare; Utilitati din surse proprie: incalzire proprie.

Cadru legal, informatii si documente avute la dispozitie:

- Referat de necesitate nr. 6538/11.04.2024 eliberat de Primaria Or. Busteni
- Extras de carte funciară nr. 22554-C1-U2 Busteni, eliberat în baza cererii nr. 46897/27.03.2024
- Planuri
- Contract de inchiriere nr. 142 din 04.04.2002
- Legea nr. 112/1995, Normele metodologice de aplicare a Legii nr. 112/1995 cu modificarile si completarile ulterioare
- Decretul lege nr. 93/1977
- Decretul nr. 256/1984
- Decretul lege nr. 61/1990
- Standardele de evaluare ANEVAR 2022

Valoarea raportată este afectată de următoarele ipoteze si ipoteze speciale (precum si de celelalte ipoteze prezentate in raport):

- Proprietatea a fost evaluată conform scopului prezentat in cap. 1.3 – Scopul evaluarii.
- Evaluatorul a examinat Releveul apartamentului şi a identificat proprietatea impreună cu proprietarul sau reprezentantul acestuia; locaţia indicată şi limitele proprietăţii indicate de proprietar 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 aşa cum au fost ele indicate şi descrise in raport corespund cu documentele de proprietate. Acest raport are menirea de a estima o valoare a proprietăţii identificată şi descrisă in raport in ipoteza in care aceasta corespunde cu cea din documentele de proprietate. Orice neconcordanţă intre 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 in raport.

Procesul evaluării a fost condus, iar prezentul raport a fost întocmit în conformitate cu legislatia in vigoare.

În baza analizei de mai sus, având în vedere scopul evaluării, stadiul realizării lucrărilor de construire, precum şi celelalte aspecte menţionate în raport referitor la tipul de proprietate si caracterisiticile pietei imobiliare specifice de la data evaluării, evaluatorul consideră că indicatia asupra pretului de vanzare a construcţiei – „Apartament", la data de 31.05.2024, este:

1.061 EUR, echivalent a 5.279 RON

Referitor la aceste valori pot fi precizate urmatoarele:

- Valoarea este determinată pe baza ipotezelor de lucru şi aprecierile exprimate în prezentul raport şi sunt valabile în condiţiile generale şi specifice aferente perioadei mai 2024 regasite pe parcursul raportului;
- nu reprezintă valoarea de asigurare

Trandafir Adrian Constantin
Evaluator autorizat
Membru titular al ANEVAR

CUPRINS

Sinteza raportului 2

1. Termenii de referinţă ai evaluării 6

1.1. Identificarea şi competenţa evaluatorului 6

1.2. Identificarea clientului şi a oricăror alţi utilizatori desemnaţi 7

1.3. Scopul evaluării 7

1.4. Identificarea activului sau a datoriei supuse evaluării 7

1.5. Tipul valorii 8

1.6. Data evaluării 8

1.7. Documentarea necesară pentru elaborarea lucrării 8

1.8. Natura şi sursa informaţiilor pe care se va baza evaluarea 9

1.9. Ipoteze si ipoteze speciale 9

1.10. Restricţii de utilizare, difuzare sau publicare 11

1.11. Declararea conformităţii 11

1.12. Descrierea raportului 11

2. Prezentarea datelor 12

2.1. Identificarea proprietăţii imobiliare subiect. Descrierea juridică. 12

2.2. Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate 12

2.3. Date despre zonă, oraş, vecinătăţi şi amplasare 12

2.4. Informaţii despre amplasament 12

2.5. Descrierea construcţiilor 12

2.6. Date privind impozitele şi taxele 15

2.7. Istoric, incluzând vânzările anterioare şi ofertele sau cotaţiile curente 15

3. Analiza pieţei imobiliare 16

3.1. Consideratii generale privind piata imobiliara si caracteristicile sale 16

3.2. Piata imobiliara specifica 16

3.3. Analiza ofertei 16

3.4. Analiza cererii 16

3.5. Echilibrul pietei 16

3.6. Cea mai buna utilizare (CMBU) 16

4. Evaluarea proprietăţii 17

4.2. Fisa de calcul 17

5. Analiza rezultatelor şi concluzia asupra valorii 30

5.1. Analiza rezultatelor si Opinia evaluatorului 30

6. Anexe 31

6.1. Fotografii 31

6.2. Documente de proprietate 32

6.3.Localizare 47

1. Termenii de referinţă ai evaluării

1.1. Identificarea şi competenţa evaluatorului

Lucrarea este efectuată de SC ATC VALUATION SRL, prin evaluator autorizat Adrian Constantin Trandafir, Membru Titular ANEVAR, specializat EPI, EBM, EI posesor legitimatie nr. 16762.

Prin prezenta, in limita cunostintelor si informatiilor detinute, certific ca faptele prezentate in acest raport sunt adevarate si corecte. De asemenea, certific ca analizele, opiniile si concluziile prezentate sunt limitate de ipotezele si ipotezele speciale considerate si sunt analizele, opiniile si concluziile mele personale, neinfluentate de niciun factor si reflecta cele mai pertinente cunostinte ale evaluatorului.

Pentru evaluarea proprietatii imobiliare descrisa mai sus, evaluatorul a avut in considerare urmatoarele ipoteze de lucru:

- obiectul evaluarii a fost identificat din punct de vedere juridic pe baza documentelor înaintate de catre client, fără a fi efectuate investigații juridice.
- evaluatorul Adrian Trandafir a inspectat proprietatea împreună cu reprezentantul proprietarului în data de 16.05.2024.

Certificam ca nu avem niciun interes prezent sau de perspectiva asupra proprietatii care face subiectul prezentului raport de evaluare si niciun interes sau influenta legata de partile implicate.

Suma ce revine drept plata pentru realizarea prezentului raport nu are nicio legatura cu declararea in raport a unei anumite valori (din evaluare) sau interval de valori care sa favorizeze clientul.

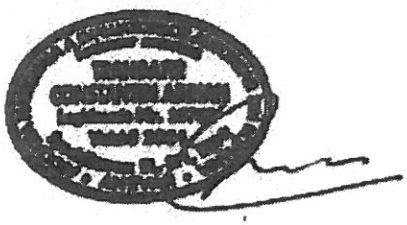
Analizele si opiniile noastre au fost bazate si dezvoltate conform prevederilor legale si a cerintelor din standardele, recomandari si metodologie de lucru recomandate de catre ANEVAR (Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati din Romania - ANEVAR).

Evaluatorul a respectat codul de etica al profesiei de evaluator autorizat.

Evaluarea este realizata in concordanta cu Standardele de Evaluare a Bunurilor Anevar, editia 2022.

La data elaborarii acestui raport, evaluatorul a indeplinit cerintele programului de pregatire continua al ANEVAR.

Trandafir Adrian Constantin
Evaluator autorizat
Membru titular al ANEVAR



1.2. Identificarea clientului şi a oricăror alţi utilizatori desemnaţi

Client: ORASUL BUSTENI

Destinatar: ORASUL BUSTENI

1.3. Scopul evaluării

Evaluarea s-a realizat în scopul de **stabilire a pretului de vanzare a imobilului situat in Or. Busteni, B-dul Libertatii nr. 20A, et. Mansarda, nr ap. 4, jud. Prahova, inscris in CF 22554-C1-U2, nr cad 22554-C1-U2, cu respectarea dispozitiilor legale in vigoare ale Legii 112/1995 si a normelor de aplicare a Legii 112/1995, cu modificarile si completarile ulterioare.**

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 sau a datoriei supuse evaluării

Obiectul evaluării îl constituie proprietatea rezidențială "locuința colectivă tip apartament" alcătuită din:

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

ANCPI

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 22554-C1-U2 Busteni

Nr. cerere	46897
Ziua	27
Luna	03
Anul	2024

Cod verificare
[redacted]

A. Partea I. Descrierea imobilului

Unitate individuală

Adresa: Loc. Busteni, Bdul LIBERTATII, Nr. 20A, Et. M, Ap. 4, Jud. Prahova
Părți comune: Fundatii, pereti, instalatii, acoperis, teren construit.

Nr crt	Nr. cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	22554-C1-U2	16	12,3	4,65%	6,27	Apartamentul este compus din o camera , cu o cota de 4,65% din partile si dependintele comune si teren aferent in suprafata de 6,27mp indivizi.

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referințe
46897 / 27/03/2024		
Act Administrativ nr. 50, din 08/04/2011 emis de CONSILIUL LOCAL AL ORAŞULUI BUŞTENI; Act Administrativ nr. 4403, din 12/03/2024 emis de PRIMARIA BUSTENI;		
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 garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Accesul la imobil se poate realiza, astfel:

- Din drum public asfatat Bd-ul Libertatii

Situația actuală a proprietății: ocupat de chirias
Adresa: Or. Busteni, B-dul Libertatii nr. 20A, et. Mansarda, nr ap. 4, jud. Prahova
Proprietatea este întăbulată astfel:

- nr. carte Funciara: CF nr. 22554-C1-U2/ Busteni, nr. cerere 46897 din 27.03.2024

Alte mentiuni: Conform extrasului CF mai sus prezentat, proprietatea nu este grevata sarcini.

Proprietatea a fost evaluată în ipoteza dreptului deplin de proprietate.

1.5. Tipul valorii

Luând în considerare scopul prezentei evaluări, tipul valorii adecvat este "valoarea actualizata a locuintei", potrivit prevederilor legale.

Această valoare are valabilitate limitată la data evaluării 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 pretului de vanzare a fost exprimata in LEI. Suplimentar, s-a făcut și conversia valorii în EURO, la un curs de 4,9766 RON pentru un EURO, valabil pentru data de 31.05.2024. 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

Data inspecţiei: 16.05.2024, inspecţia s-a realizat de evaluator Adrian Trandafir în prezenţa reprezentantului clientului
Data evaluării: 31.05.2024
Data raportului: 31.05.2024
Curs de schimb: 1 Euro = 4,9766 Ron

1.7. Documentarea necesară pentru elaborarea lucrării

Evaluarea se bazeaza exclusiv pe informatiile si documentele furnizate de catre proprietarul reperului analizat, impreuna cu informatii culese la inspectia vizuala, fara a se întreprinde verificari sau investigatii suplimentare.

Cu exceptia aspectelor reliefate in raport la capitolul Ipoteze speciale, nu au existat limitari sau restrictii referitoare la inspectia, documentarea si analizele necesare pentru scopul declarat al evaluarii.

Conform observatiilor la inspectie, s-a constatat ca imobilul subiect, este utilizat in scop autorizat, fiind estimat în aceasta ipoteza.

1.8. Natura şi sursa informaţiilor pe care se va baza evaluarea

Informaţii primite de la client/destinatar

- informaţii certe
  - elemente şi date de identificare ale proprietăţii evaluate – adresă, delimitare fizică pe teren
  - datele necesare pentru verificarea dreptului asupra proprietăţii evaluate – acte de intrare în posesie, planuri şi relevee, încheiere de intabulare, extrase de carte funciară, alte documente; suprafaţele terenului şi clădirii au fost preluate din respectivele documente
  - istoricul proprietăţii
  - scopul evaluării

  Responsabilitatea pentru aceste informaţii revine integral Clientului/Destinatarului.
- informaţii pe care se bazează concluzia asupra valorii
  - legislatia in vigoare
  - gradul de utilizare şi modul de exploatare al construcţiilor
  - date referitoare la costuri de finisare (realizate sau necesare)
  - orice date relevante a căror considerare poate influenţa rezultatul metodelor apllicate

Aceste informaţii au fost asumate de Evaluator în urma comparării cu cele rezultate din cercetarea pieţei; pentru diferenţele majore constatate au fost aplicate ajustări.

Informaţii colectate de evaluator

- legislatia aflata in vigoare la data evaluării
- datele descriptive referitoare la proprietatea evaluată
- informaţii despre vecinătatea proprietăţii evaluate, despre zonă şi localitate

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

Valoarea opinată în raportul de evaluare este estimată în condiţiile realizării ipotezelor care urmează şi în mod special în ipoteza în care situaţiile la care se face referire mai jos nu generează niciun fel de restricţii în afara celor aratate expres pe parcursul raportului şi a căror impact este expres scris că a fost luat în considerare. Dacă se va demonstra că cel puţin una din ipotezele sub care este realizat raportul şi care sunt detaliate în cele ce urmează nu este valabilă, valoarea estimată este invalidată:

- Evaluatorul nu a facut nicio măsurătoare a proprietăţii. Dimensiunile proprietăţii au fost preluate din descrierea sa legală (releveu, extras de carte funciară, memoriu tehnic de arhitectura); evaluatorul nu are calificarea de a valida aceste documentaţii. Toate planurile construcţiilor, schiţele, planurile de situaţie puse la dispoziţia evaluatorului se consideră a fi corecte dar nu se asumă nicio responsabilitate în această privinţă.

- Aspectele juridice (descrierea legală şi a dreptului de proprietate) se bazează exclusiv pe informaţiile şi documentele furnizate de către proprietar/destinatar 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 situaţiei juridice a bunului, astfel cum ea rezultă din documentele puse la dispoziţia evaluatorului, nu este de competenţa evaluatorului şi nu îi angajează răspunderea; evaluarea se face presupunând că atât evaluatorul cât şi creditorul au primit acelaşi set de documente.
- Se presupune o deţinere responsabilă şi un management competent al proprietăţii.
- Se presupune că toate studiile inginereşti puse de proprietar / 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.
- 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 şi 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;

B. Ipoteze speciale

- Valoarea proprietatii a fost estimata tinand cont de scopul evaluării, respectiv legislatia in vigoare

1.10. Restricţii de utilizare, difuzare sau publicare

Raportul de evaluare, în totalitate sau pe părţi, 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

Cadru legal:

- **Legea nr. 112/1995, Normele metodologice de aplicare a Legii nr. 112/1995 cu modificarile si completarile ulterioare**
- **Decretul lege nr. 93/1977**
- **Decretul nr. 256/1984**
- **Decretul lege nr. 61/1990**
- **Standardele de evaluare ANEVAR 2022**

Evaluarea a tinut cont si de prevederile din **Standardele de evaluare ANEVAR 2022,** compuse din:

- SEV100 – Cadrul general
- SEV101 – Termenii de referinta ai evaluarii
- SEV102 – Documentare şi conformare
- SEV103 – Raportare
- SEV104 – Tipuri ale valorii
- SEV105 – Abordari si metode de evaluare
- SEV230 – Drepturi asupra proprietatii imobiliare
- SEV 430 – Evaluari pentru raportare financiară
- SEV 400 – Verificarea evaluării

1.12. Descrierea raportului

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

2. Prezentarea datelor

2.1. Identificarea proprietăţii imobiliare subiect. Descrierea juridică.

Au fost prezentate urmatoarele documente pentru atestarea dreptului de proprietate, asa cum rezulta din urmatoarele documente primite in copii necertificate:

- Referat de necesitate nr. 6538/11.04.2024 eliberat de Primaria Or. Busteni
- Extras de carte funciară nr. 22554-C1-U2 Busteni, eliberat în baza cererii nr. 46897/27.03.2024
- Planuri
- Contract de inchiriere nr. 142 din 04.04.2002

Conform extraselui CF mai sus prezentat, proprietatea nu este grevata de sarcini.
Proprietatea a fost evaluată în ipoteza dreptului deplin de proprietate.

2.2. Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate

Nu este cazul.

2.3. Date despre zonă, oraş, vecinătăţi şi amplasare

Proprietatea analizata este situata orasul Busteni, jud. Prahova, zona periferica , oras statiune turistica de interes national.

Accesul se face din drum public asfaltat – Bulevardul Libertatii.

2.4. Informaţii despre amplasament

Terenul pe care este amplasată proprietatea evaluata este detinut in cota indiviza. Accesul pe proprietatea evaluată se face din drum public asfaltat.

Amplasamentul beneficiaza de:

- retea alimentare cu energie electrica – pe amplasament;
- retea alimentare cu apa – pe amplasament;
- retea alimentare cu canalizare - pe amplasament;
- retea de alimentare cu gaz – pe amplasament;

2.5. Descrierea construcţiilor

Locuinta: **Apartament (camera) amplasata la Mansarda**
Chirias: **Harapu Mihaela**

I. Caracteristicile locuintei

1. Stuctura de rezistenta a cladirii in care este situata locuinta si descrierea elementelor de constructii si instalatii:

Fundatie:	beton si piatra	Stare:	satisfacatoare
Zidarie:	caramida si lemn	Stare:	satisfacatoare
Sarpanta:	lemn	Stare:	satisfacatoare
Invelitoare:	tabla/tigla	Stare:	satisfacatoare
Plansee:	barne lemn	Stare:	satisfacatoare

Tamplarie exterioara:	PVC cu geam termopan	Stare:	buna, investitie proprie chirias, fara compensare din partea proprietarului
Tamplarie interioara:	lemn	Stare:	buna, investitie proprie chirias, fara compensare din partea proprietarului
Tencuieli exterioare:	da, simple	Stare:	buna, investitie proprie chirias, fara compensare din partea proprietarului
Glet:	da, ipsos	Stare:	buna, investitie proprie chirias, fara compensare din partea proprietarului
Stucaturi:	nu	Stare:	-
Vopsitorii:	zugraveli lavabile	Stare:	buna, investitie proprie chirias, fara compensare din partea proprietarului
Calcio vechi:	nu	Stare:	-
Lambriuri:	nu	Stare:	-
Ornamente si decoratiuni:	nu	Stare:	-
Pardoseli calde:	da, parchet	Stare:	buna, investitie proprie chirias, fara compensare din partea proprietarului
Pardoseli reci:	da, gresie	Stare:	buna, investitie proprie chirias, fara compensare din partea proprietarului
Instalatii sanitare:	da	Stare:	buna, investitie proprie chirias, fara compensare din partea proprietarului
Instalatii electrice:	da	Stare:	buna, investitie proprie chirias, fara compensare din partea proprietarului

Instalatii incalzire:	da, CT proprie	Stare:	buna, investitie proprie chirias, fara compensare din partea proprietarului

2. Numarul de niveluri ale cladirii: 3 (S+P+M)

3. Numarul de locuinte din cadrul cladirii: 8

4. Nivelul la care este amplasata locuinta pentru care se acorda despagubiri sau se vinde: M

5. Numarul de camere ale locuintei: 1

6. Sistemul de incalzire a locuintei (centrala de zona sau termoficare, centrala termica proprie care deserveste exclusiv aceasta cladire, cu gaze la sobe, sobe cu lemne) sistem propriu montat de chirias

7. Vechimea cladirii in ani: 123

8. Tipul locuintei (Decretul nr. 256/1984 (anexa nr. 4, tabelul nr. 1): 2

9. Relevee anexate: Documentatie pentru apartamentare

II. Suprafetele locuintei si a anexelor

1. Suprafata utila apartament preluata din documentele puse la dispozitie: **12.3** **mp**

Nr incapere	Denumire incapere	Suprafata utila (mp)		Suprafata construita (mp)	
Subsol (indiviziune)					
1					
Subsol (exclusiv)					
2					
Mansarda (indiviziune)					
3		0	-	0	-
Mansarda (exclusiv)					
4	Camera	12.3		16	
	Total	12.3		16	
	Total folosinta exclusiva subsol	0		0	
	Total folosinta exclusiva mansarda	12.3		16	

2. Suprafata utila a camerei de serviciu situata la subsol, demisol sau mansarda:	0	mp
3. Suprafata utila a pivnitei si a boxelor de la subsol, in folosinta exclusiva a locuintei: 0 mp	0	mp
4. Suprafata utila a terasei a terasei rezultate din retragerea de gabarit:	0	mp
4. Suprafata utila a garajului:	0	mp
4. Constructii anexe (tip, dimensiuni, stare, magazii, soproane, patule):	0	mp

Informatii despre eficienţa energetică conform standard SEV 340

Nu s-a prezentat certificat de performanță energetică.

2.6. Date privind impozitele şi taxele

Conform regulamentelor locale ale loc. Busteni şi legislaţiei în vigoare.

2.7. Istoric, incluzând vânzările anterioare şi ofertele sau cotaţiile curente

Nu se cunosc alte informatii fata de datele prezentate si documentele anexate pe parcursul raportului.

4. Evaluarea proprietăţii

4.1. Procedura de evaluare (etape parcurse)

Avand in vedere scopul evaluarii, categoria de valoare prezentata se bazeaza pe legislatia in vigoare, astfel:

- **Legea nr. 112/1995, Normele metodologice de aplicare a Legii nr. 112/1995 cu modificarile si completarile ulterioare**
- **Decretul lege nr. 93/1977**
- **Decretul nr. 256/1984**
- **Decretul lege nr. 61/1990**
- **Standardele de evaluare ANEVAR 2022**

4.2. Fisa de calcul

3. Analiza pieţei imobiliare

3.1. Consideratii generale privind piata imobiliara si caracteristicile sale

Nu este cazul.

3.2. Piata imobiliara specifica

Nu este cazul.

3.3. Analiza ofertei

Nu este cazul.

3.4. Analiza cererii

Nu este cazul.

3.5. Echilibrul pietei

Nu este cazul.

3.6. Cea mai buna utilizare (CMBU)

Cea mai buna utilizare (CMBU) este definita de standarde ca fiind "cea mai probabila utilizare a proprietatii care este fizic posibila, justificata adecvat, permisa legal, fezabila financiar si care conduce la cea mai mare valoare a proprietatii evaluate".

Evaluarea activelor la valoarea de piata porneste de la conceptul de cea mai buna utilizare care reprezinta alternativa de utilizare a proprietatii selectata din diferite variante posibile care ar trebui sa constituie baza de pornire si sa genereze ipotezele de lucru necesare operatiunii de evaluare. Cea mai buna utilizare se refera la utilizarea probabila rationala si utilizarea legala a unui teren liber sau a unei proprietati construite, care este fizic posibila, fundamentata adecvat, realizabila financiar si care rezulta intr-o valoare maxima.

Cea mai buna utilizare este determinata de fortele competitive de pe piata.

Utilizarile au fost determinate astfel incat sa fie intrunite conditiile impuse:

- permisibilitate legala;
- utilizarea indeplineste criteriul de fizic posibila;
- criteriul fezabila financiar presupune ca veniturile provenite din exploatarea fiecarei proprietati imobiliare acopera cheltuielile de exploatare, conditie care poate fi indeplinita in conditiile pietei specifice locale prin inchiriere;
- criteriul de maxima productivitate se refera la valoarea proprietatilor imobiliare in conditiile celei mai bune utilizari (destinatii), si se realizeaza in ipoteza utilizarilor actuale sau a unei reconversii pentru alte utilizari.

CMBU pentru cladirea existenta este cea aferenta unei utilizari cu destinatia rezidentiala.
Avand in vedere caracteristicile zonei in care se afla proprietatea imobiliara, utilitatile tehnico-edilitare, amplasamentul si nu in ultimul rand ***scopul evaluarii, evaluarea s-a facut pentru utilizarea existenta (rezidentiala), in acord cu media dezvoltarilor rezidentiale ale vecinatatilor imediate***.

III. EVALUAREA LOCUINTELOR

CAPITOLUL I - VALOAREA DE INLOCUIRE LOCUINTE SI DEPENDINTE

Nr. crt	Explicatii		Suprafata (mp)	Cost (rol/mp)	Valoare (rol)
1	Valoarea de inlocuire a locuintei	(cost/mp corespunzator tipului constructiei, regimului de inaltime si gradului de finisaj) - superior sau inferior - prevazut in tabelul 1 din Anexa nr. 4 la Decretul 256/1984)	12.3	1,810 lei	22,263 lei
2	Valoarea de inlocuire - camera de serviciu, pivnite, boxe si terase)	camera de serviciu situata la subsol, demisol sau mansarda (tabelul nr. 1 din Anexa nr. 4 la Decretul 256/1984)	0	0 lei	0 lei
		pivnite, boxe in subsol, in folosinta exclusiva (tabelul nr. 1 din Anexa nr. 4 la Decretul 256/1984)	0	625 lei	0 lei
		terasa rezultata din retragerea in gabarit (tabelul nr. 1 din Anexa nr. 4 la Decretul 256/1984)	0	0 lei	0 lei
3	Valoarea de inlocuire a imprejmuiririlor	imprejmuire otel sau fier forjat (tabelul nr. 7 din Anexa nr. 4 la Decretul 256/1984)		0 lei	0 lei
		imprejmuire zidarie (tabelul nr. 7 din Anexa nr. 4 la Decretul 256/1984)		0 lei	0 lei
4	Valoarea de inlocuire a soproanelor	soproane din lemn sau alte materiale, indiferent de folosinta (tabelul nr. 1 din Anexa nr. 4 la Decretul 256/1984)		0 lei	0 lei
		TOTAL CAPITOL I:			**22,263 lei**

CAPITOLUL II - EXISTENTA SAU LIPSA UNOR INSTALATII SAU ELEMENTE DE CONSTRUCTII SAU IN CAZ CA LOCUINTELE SUNT SITUATE LA DEMISOL SAU MANSARDA (tabelul nr. 2 din Anexa nr. 4 la Decretul 256/1984)

Nr. crt	Explicatii			Suprafata (mp/buc)	Cost (rol/mp)	Valoare (rol)
1	Se adauga:	- incalzire centrala		0		0 lei
		- constructia si echipamentul centralei termice		0		0 lei
		- incalzire cu gaze la sobe		0		0 lei
		- obloane		0		0 lei
		- valoarea elementelor deosebite ce depasesc caracteristicile gradului de finisaj superior (evaluata pe baza de deviz de catre comisia de specialisti)		0		0 lei
2	Se scad:	-Invelitori de carton asfaltată,sită, şindrilă, stuf sau paie		0		0 lei
		-Lipsa obiectelor şi a instalaţiilor aferente pentru:	cada baie, buc	0		0 lei
			lavoar, buc	0		0 lei
			chiuveta de bucatarie, buc	0		0 lei
		-lipsa tencuielilor exterioare		0		0 lei
		-lipsa fundatiilor		0		0 lei
		-pardoseli de pamant		0		0 lei
		- locuinta amplasata la mansarda (pret redus cu 25%)		12.3	-452.50 lei	-5,566 lei
TOTAL CAPITOL II:						**-5,566 lei**

CAPITOLUL III -CORECTII NIVEL, APLICAREA COEFICIENTULUI DE UZURA IN TIMP SI COTA PARTE LIFT					
Nr. crt	**Explicatii**		**Valoare (rol)**	**Coeficient**	**Valoare (rol)**
1	Corectie pe nivel	(tabelele nr. 2 si 3 din Anexa nr. 2 la Decretul lege nr 61/1990)	0 lei	0%	0 lei

2	Aplicare coeficientului de uzura in timp	(tabelul nr. 3 din Anexa nr. 2 la Decretul lege nr 93/1997)	22,263 lei	-60%	-13,358 lei
3	Cota parte lift		0 lei	0%	0 lei
TOTAL CAPITOL III:					**-13,358 lei**

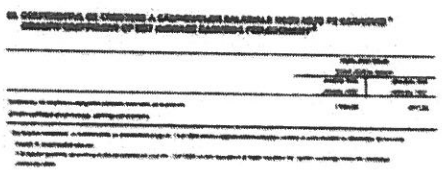
CAPITOLUL IV - VALOAREA LUCRARILOR DE ARTA SI A ORNAMENTELOR				
Nr. crt	**Explicatii**	**Suprafata (mp/buc)**	**Cost (rol/mp)**	**Valoare (rol)**
1	Evaluate de specialisti - se va anexa si modul de calcul	0	0 lei	0 lei
TOTAL CAPITOL IV:				**0 lei**

CAPITOLUL V - EVALUAREA ANEXELOR LOCUINTELOR				
Nr. crt	**Explicatii**	**Suprafata (mp/buc)**	**Cost (rol/mp)**	**Valoare (rol)**
1	(tabelul nr. 7 din Anexa nr. 4 la Decretul 256/1984, iar pentru uzura Tabelul nr. 8 din Anexa nr. 2 la Decretul nr. 93/1977)	0	0 lei	0 lei
TOTAL CAPITOL V:				0 lei

TOTAL GENERAL DE LOCUINTE SI ANEXE (CAPITOLUL I + II + III + IV + V):	**3,339 lei**

CAPITOLUL VI - AMPLASAREA LOCUINTELOR IN CADRUL LOCALITATILOR:				
Nr. crt	**Explicatii**	**Valoare (lei)**	**+ / - (%)**	**Valoare (rol)**

1	Mentinerea sau diferentierea cu +/- 10% a pretului apartamentului si al anexelor acestuia, stabilit potrivit alineatului precedent, in functie de amplasarea cladirilor in cadrul localitatilor urbane; pentru locuintele situate in mediul rural preturile se mentin nediferentiat	3,339 lei	-10.00%	3,006 lei
TOTAL CAPITOLUL VI:				**3,006 lei**

CAPITOLUL VII - ACTUALIZAREA VALORII				
Nr. crt	**Explicatii**	**Valoare (rol)**	**Coeficent de crestere a castigurilor salariale (Data Eval fata de Ian. 1990)**	**Valoare (rol)**
1	Totalul prevazut la capitolul VI este obtinut la nivelul datei de 01 ianuarie 1990. Acesta se inmulteste cu coeficientul de actualizare in functie de cresterea veniturilor salariale medii nete din ultima luna a trimestrului expirat anterior platii fata de cel existent in luna ianuarie 1990, conform datelor furnizate de Comisia Nationala pentru Statistica prin directiile sale teritoriale. 	3,006 lei	17564.36	52,789,771.80 lei
TOTAL CAPITOLUL VII:				**52,789,771.80 lei**

CAPITOLUL VIII - VALOAREA LOCUINTEI + VALOAREA GARAJULUI				
Nr. crt	**Explicatii**	**Valoare locuinta (rol)**	**Valoare garaj (rol)**	**Valoare locuinta + garaj (rol)**

1	La valoarea locuintei determinata in capitolul VII se adauga valoarea garajului, stabilita potrivit art. 4 din Legea 85/1992	52,789,772 lei	0	52,789,771.80 lei
	TOTAL CAPITOLUL VIII:			**52,789,771.80 lei**

CAPITOLUL IX - VALOAREA ACTUALIZATA A LOCUINTEI SI GARAJULUI				
Nr. crt	**Explicatii**	**Valoare locuinta (rol)**	**Raport ROL/RON**	**Valoare locuinta (RON)**
1	Leul romanesc (ROL) a fost scos din uz. Acesta a fost inlocuit de leul nou (RON) la data de 1 iulie 2005	52,789,772 lei	10,000	5,279 lei
	TOTAL CAPITOLUL VIII:			**5,279 lei**
				1,061 €

5. Analiza rezultatelor şi concluzia asupra valorii

5.1. Analiza rezultatelor si Opinia evaluatorului

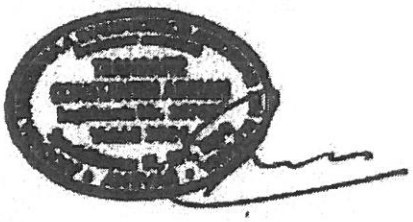
În baza datelor de mai sus, având în vedere scopul evaluării, stadiul realizării lucrărilor de construire, precum şi celelalte aspecte menţionate în raport referitor la tipul de proprietate si caracterisiticile pietei specifice de la data evaluării, evaluatorul consideră că indicatia asupra pretului de vanzare a construcției – „Apartament", la data de 31.05.2024, este:

1.061 EUR, echivalent a 5.279 RON

Referitor la aceste valori pot fi precizate urmatoarele:

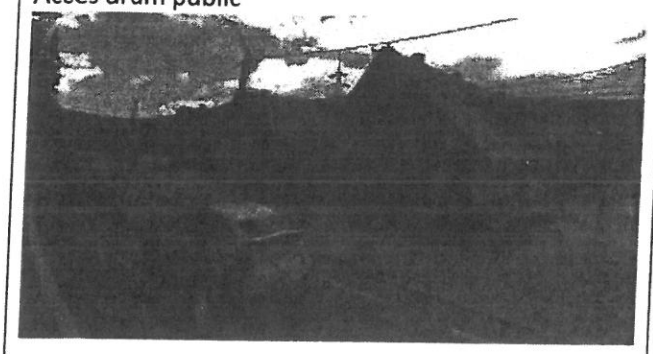
- Valoarea este determinată pe baza ipotezelor de lucru şi aprecierile exprimate în prezentul raport şi sunt valabile în condiţiile generale şi specifice aferente perioadei mai 2024 regasite pe parcursul raportului;
- nu reprezintă valoarea de asigurare

Trandafir Adrian Constantin
Evaluator autorizat
Membru titular al ANEVAR



6. Anexe

6.1. Fotografii

Acces drum public 	
Imagini de ansamblu	

Carte Funciară Nr. 22554 Comuna/Oraș/Municipiu: Buster

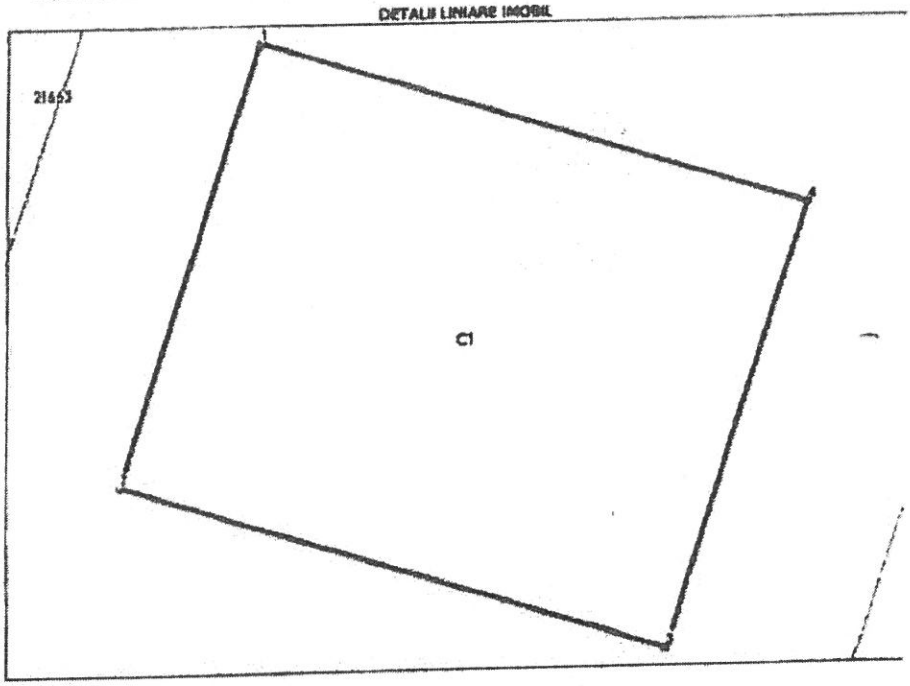
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
22554	142	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intravilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	142	10	581	-	

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (= (m))
1	2	10.8
2	3	13.12
3	4	10.8
4	1	13.12

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.
*** Distanța dintre punctele care formează din segmentele cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Carte Funciară Nr. 27554 Comuna/Oraș/Municipiu: Bușteni

Certific că prezentul extras corespunde cu poziție în 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 și pentru dezbaterea succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.
S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 211

Data soluționării.	Asistent Registrator.	Referent.
04-04-2024	CAMELIA DUMITRU	
Data eliberării.		
__/__/____	(parafa și semnătura)	(parafa și semnătura)

Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001. *Pagina 3 din 3*

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

ANCPI

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 22554-C1-U2 Bușteni

Nr. cerere 44697
Ziua 27
Luna 03
Anul 2024
Cod verificare [illegible]

A. Partea I. Descrierea imobilului

Unitate individuală

Adresa: Loc. Bușteni, Bdul LIBERTATII, Nr. 20A, Et. M, Ap. 4, Jud. Prahova
Părți comune: Fundații, pereți, instalații, acoperiș, teren construit

Nr crt	Nr. cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	22554-C1-U2	16	12,3	4,65%	6,27	Apartamentul este compus din o camera , cu o cota de 4,65% din partile si dependintele comune si teren aferent in suprafata de 6,27mp indivizi.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
44697 / 27/03/2024		
Act Administrativ nr. 50. din 08/04/2011 emis de CONSILIUL LOCAL AL ORAȘULUI BUȘTENI; Act Administrativ nr. 4403. din 12/03/2024 emis de PRIMARIA BUSTENI;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE domeniul privat, dobândit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
	1) **ORAȘUL BUȘTENI**	

C. Partea III. SARCINI .

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

Carte Funciară Nr. 22554-C1-U2 Comuna/Oraș/Municipiu: Bușteni

Anexa Nr. 1 La Partea I

Unitate individuală, Adresa: Loc. Bușteni, Bdul LIBERTATII, Nr. 20A, Et. M, Ap. 4, Jud. Prahova
părți comune: Fundații, pereți, instalații, acoperiș, teren construit.

Nr crt	Nr cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cota părți comune	Cota teren	Observații / Referințe
A1	22554-C1-U2	18	12.3	4,65%	6,27	Apartamentul este compus din o camera , cu o cota de 4,65% din partile si dependintele comune si teren aferent in suprafata de 6,27mp indivizi.

Certific că prezentul extras corespunde cu poziţiile în 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, în condiţiile legii.
S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 211.

Data soluționării,	Asistent Registrator,	Referent,
04-04-2024	CAMELIA DUMITRU	
Data eliberării,		
__/__/____	(parafa și semnătura)	(parafa și semnătura)

Referat de admitere, cerere nr. 46897 / 27-03-2024

ANCPI

Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară PRAHOVA
Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Ploieşti
Adresa: PLOIESTI, Str. Unirii nr. 2, Cod postal 100043, Tel: (0244) 51 95 69, Fax: (0244) 59 22 95

Nr. cerere	46897
Ziua	27
Luna	03
Anul	2024

REFERAT DE ADMITERE
(Prima inregistrare UI)

Domnului/Doamnei ORAŞUL BUŞTENI
Domiciliul Loc. Busteni, Bdul Libertatii, Nr. 191, Jud. Prahova

Referitor la cererea inregistrată sub numărul **46897** din data **27-03-2024**, vă informăm:

In urma solicitării dumneavoastră privind recepţia documentaţiei cadastrale de primă inregistrare, vă comunicăm următoarele:

Analizand documentaţia depusă spre recepţie, s-a constatat că identificarea şi localizarea amplasamentului a fost realizată cu respectarea prevederilor regulamentelor in vigoare şi in consecinţă, imobilele au fost inregistrate provizoriu in evidenţa OCPI PRAHOVA cu numerele cadastrale:

1) **22554-C1-U2**, Loc. Busteni, Bdul LIBERTATII, Nr. 20A, Et. M, Ap. 4, Jud. Prahova, UAT Busteni, in suprafaţă măsurată de 16 mp şi suprafaţă din acte 12.3 mp
Imobilele au fost inregistrate in planul cadastral intreţinut de OCPI.

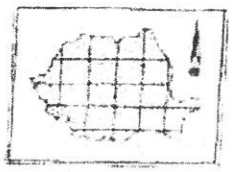
MENŢIUNI:
Vă rugăm să ataşaţi acest document la cererea care va fi depusă pentru inscrierea imobilelor in Cartea Funciară.

Certific că informaţiile din prezentul extras sunt conforme cu datele din planul cadastral de carte funciară al OCPI PRAHOVA la data: 28-03-2024.

Situaţia prezentată poate face obiectul unor modificări ulterioare, in condiţiile Legii cadastrului şi a publicităţii imobiliare nr. 7/1996, republicată, cu modificările şi completările ulterioare.

Inspector
MIHAELA CORBU

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



P.F.A. BOLDESCO C. Cornelia
AUTORIZATIA nr. RO-PH-F nr. 0128 din 01.04.2011

MEMORIU TEHNIC

1. ***Adresa imobilului***: Busteni, B-dul Libertatii, nr.20A, mansarda, ap.4 .

2. ***Tipul lucrarii*** : Prezenta documentatie are ca scop inscrierea in cartea funciara a unui apartament

3. ***Scurta prezentare a situatiei din teren*** : Imobilul ce face obiectul acestei lucrari este amplasat in intravilanul orasului Busteni, in partea de centrala. Numarul cadastral atribuit terenului este de 22554 pe o suprafață de 142mp. Constructia e structurata pe 3 nivele (D+P+M) . Apartamentul ce face obiectul lucrarii este amplasat la nivelul mansardei, este compus din o camera, cu Suprafata utila de 12,3mp, Suprafata construita de 16mp, cu o cota de 4,65% din partile si dependintele comune si teren aferent in suprafata de 6,27mp indivizi in proprietate . Accesul se face prin casa scarii de la parter .

4. ***Operatiuni topo-cadastrale efectuate***:
a)LUCRARI DE TEREN

Urmare a faptului ca prezenta documentatie are ca scop inscrierea in cartea funciara a unui apartament , pe teren s-au executat masuratorile necesare efectuarii releveului.

Metode și aparatura folosite la măsurători : Metoda folosita este cea a masurarii directe distomatul.

b)LUCRARI DE BIROU

S-a efectuat releveul apartamentului la scara 1: 100

Calculul suprafetelor : suprafețele utile și construite au fost calculate prin metoda grafica folosind releveele rezultate în urma măsurătorilor.

Numarul lucrării în registrul propriu: 41 / 2024.

Intocmit,
P.F.A. BOLDESCO C. Cornelia

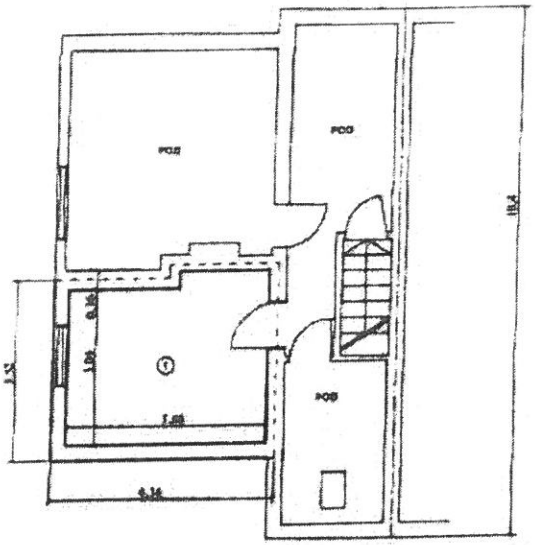
BOLDESCO

RELEVEU APARTAMENT

SCARA 1:100

Nr. cadastral al terenului	Suprafata	Adresa imobilului	
22554	142mp	BUSTENI, B-dul Libertatii nr. 20A, mansarda, ap 4	
Cartea Funciara colectiva nr.		UAT	BUSTENI
Cod unitate individuala	22554-C1-U2	CF individuala	

PLAN MANSARDA



Nr. incapere	Denumire incapere	Suprafata utila (mp.)
MANSARDA - in exploatare		
1	Camera	12.3
Suprafata utila = 12.3 mp		
Suprafata totala = 12.3 mp	Suprafata construita = 16 mp	

Executant,
BOLDESCO C. Cornelia

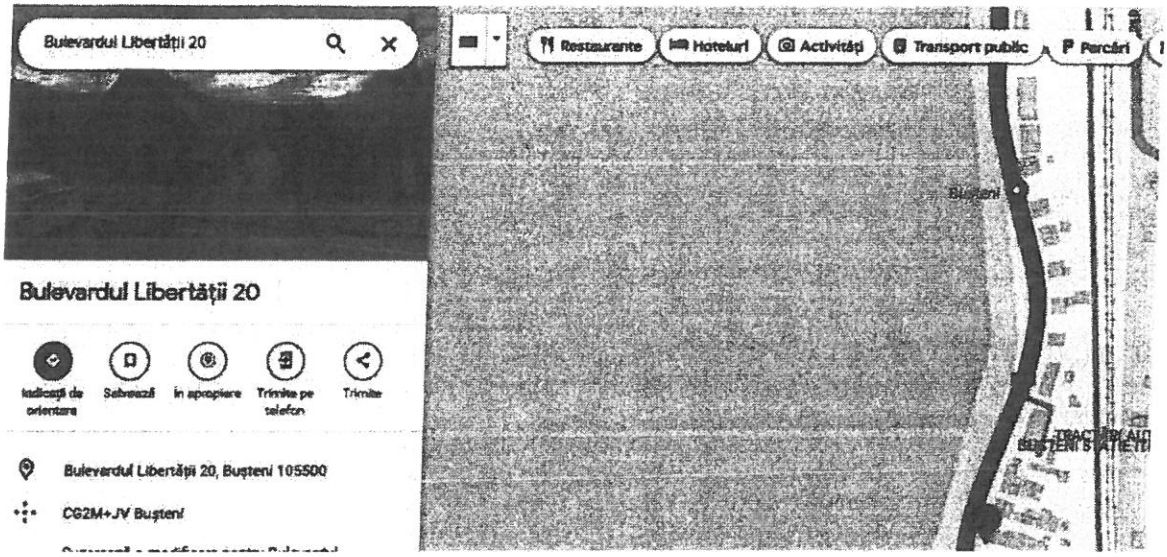
BOLDESCO CORNELIA Semnat digital de BOLDESCO CORNELIA Data: 2024.03.27

Data,
Martie 2024

Receptionat,

Mihaela Corbu

6.3.Localizare



https://www.google.com/maps/place/Bulevardul+Libert%C4%83%C8%9Bii+20,+Bu%C8%99teni+105500/@45.4010269,25.5366943,17z/data=!4m16!1m9!3m8!1s0x40b315c08628ab6b:0x375c82ac57b2acdb!2sBulevardul+Libert%C4%83%C8%9Bii+20,+Bu%C8%99teni+105500!3b1!8m2!3d45.4015425!4d25.5347051!10e5!16s%2Fg%2F11c5qf7_x9!3m5!1s0x40b315c08628ab6b:0x375c82ac57b2acdb!8m2!3d45.4015425!4d25.5347051!16s%2Fg%2F11c5qf7_x9?authuser=0&entry=ttu

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

ANEXA C1

HCL nr...../..... privind evaluarea locuinței situată în Bușteni, Bd. Libertății, nr.20A, et. Mansard, ap.4

Nr. Crt.	Nume și prenume	Adresa	Suprafața construcției (mp)	Suprafață teren (mp)	Preț-evaluare EURO inclusiv TVA	Preț aprobat (construcție+teren) - RON+TVA
1.	Harapu Mihaela	Bd. Libertății, nr.20A, mansard, ap.4	Su = 12,30 mp Sc = 16,00 mp	Cotă indiviză de 6,27 mp	1156,49	

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. 10027/11.06.2024

REFERAT DE APROBARE

Avînd în vedere că în fondul locativ aflat în proprietatea orașului Bușteni sunt cuprinse locuințe care sunt deținute cu chirie în baza Legii 112/1995 cu modificările și completările ulterioare și cadrul legislativ permite vânzarea lor către actualii chiriași la solicitatrea acestora, precum și cererea înregistrată cu nr. 9053/06.06.2023 numita Harapu Mihaela solicită cumpărarea imobilului situat în Bușteni, Bd. Libertății, nr.20A, et. M, ap.4, jud. Prahova, propun spre aprobarea Consiliului Local Bușteni proiectul de hotărâre privind vânzarea spațiului locativ, situat în Bușteni, Bd. Libertății, nr.20A, et. M, ap.4, jud. Prahova

Promovarea proiectului de hotărâre are la bază:

- Cererea înregistrată la Primăria Bușteni cu nr.9053/06.06.2023;
- Raport de evaluare privind apartament – nr. Raport 65/31.05.2024;
- Încheiere cadastrală nr.46897;
- Contract de închiriere nr.142/04.04.2002;
- Act adițional nr.6243/19.05.2021;
- Declarație notarială autentificată sub nr.206/31.05.2023.

INIȚIATOR,
PRIMAR,
Ec. CORBU LAURENȚIU MIRCEA

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. 11755/11.07.2024

RAPORT DE SPECIALITATE
la Proiectul de Hotărâre privind vânzarea spațiului locativ, situat în Bușteni, Bd. Libertății, nr.20A, et. Mansardă, ap.4, jud. Prahova în conformitate cu Legea nr.112/1995

Prin referatul de aprobare nr. 10027/11.06.2027, primarul orașului Bușteni propune întocmirea unui proiect de hotarâre privind vânzarea spațiului locativ, situat în Bușteni, Bd. Libertății, nr. 20A, et. mansardă. ap.4, jud. Prahova.

I. Necesitatea și oportunitatea proiectului

Urmare a cererii înregistrată cu nr. 9053/06.06.2023 numita Harapu Mihaela solicită cumpărarea imobilului situat în Bușteni, , Bd. Libertății, nr. 20A, et. mansardă. ap.4, jud. Prahova, în care locuiește cu chirie în baza Legii 112/1995 conform contractului de închiriere nr.142 din 04.04.2002 și a ultimului act additional nr.6243 încheiat în data de 19.05.2021.

Imobilul supus vânzării se află în domeniul privat al orașului Bușteni, conform HCL NR.50/08.04.2011 – ANEXA 9 și 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).

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.

Din verificările efectuate în patrimvent ulterior declarației notariale nu rezultă că, cumpărătorul, ar fi dobândit sau înstrăinat o locuință personală în localitatea de domiciliu.

În raport cu cele expuse mai sus, considerăm că nu sunt impedimente de ordin legal în ceea ce privește vânzarea locuinței la prețul de 1061,00 euro fără TVA, indicat în raportul de evaluare. Plata imobilului se va face integral la data semnării contractului precum și plata cheltuielilor generate anterior sau ulterior de această vânzare.

Având în vedere atît cele de mai sus cât și cererea de cumpărare a spațiului locativ propunem aprobarea proiectului de hotărâre.

Anexăm următoarele documente:

- Anexa C1;
- Cererea înregistrată la Primăria Bușteni cu nr.9053/06.06.2023;
- Raport de evaluare privind apartament – nr. Raport 65/31.05.2024;
- Încheiere cadastrală nr.46897;
- Contract de închiriere nr.142/04.04.2002;
- Act adițional nr.6243/19.05.2021;
- Declarație notarială autentificată sub nr.206/31.05.2023.
-

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

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

II. Legalitatea proiectului

Susținerea prezentului proiect, din punct de vedere legal, este fundamentată pe prevederile următoarelor acte normative și administrative : legea nr. 10/2001, legea nr.18/1991, legea nr.1/2000, legea nr.112/1995, legea nr.247/2005).

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