11

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. 10455/18.06.2024 intocmit de Comp.Spatiu Locativ;
HCL 136/201 9 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., 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.

Art.3 Prețul anterior menționat, la care se adaugă TVA, 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, 21.06.2024
Nr. 92

R O M Â N I A
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. 10454/18.06.2024

REFERAT DE APROBARE

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

Având în vedere :

- Cererea nr. 1050/31.01.2024, a dlui. Popescu dan Constantin prin care solicită cumpărarea terenului concesionat în suprafaţă 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 oraşului Buşteni.
- Raportul de evaluare, întocmit de un evaluator autorizat ANEVAR

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

INIŢIATOR,

PRIMAR,
Ec. CORBU LAURENŢIU 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. 10455/18.06.2024

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

Sf. locatiu

ORAȘUL BUȘTENI
INTRARE NR. 1050
IEȘIRE
DATA 31-01-2024

DOMNULE PRIMAR

Subsemnatul Popescu C. Dan Constantin,
domiciliat în Bușteni, str. Codrului nr. 22 bl. - sc. - et. - ap. -,
proprietar al constructiei situata în Bușteni, str. Codrului, nr. 22, edificata in baza autorizatiei de construire, nr. 204/25.10.2005/67/08.05.2001 va rog să-mi aprobați cumpararea terenului proprietatea orasului Busteni pe care am edificat constructia.

Anexez urmatoarele copii xerox:

- ~~contract de concesiune/inchiriere/dare in folosinta~~ nr. 25/3799 emis la data de 17.06.1999
- act aditional nr 25/3799 la contractul de concesiune/inchiriere/dare in folosinta
- adeverinta privind plata integrala a concesiunii/inchirierii/ dare in folosinta
- autorizatie de construire nr. 204/25.10.2005 și nr. 67/08.05.2001
- certificat fiscal privind plata impozitului pe teren
- documentatie cadastrala nr. cadastral 22336 - nr. cadastral vechi 1118
- extras de Carte Funciara nr. 22336 (CF vechi: 844N-C1

Prețul terenului va fi stabilit printr-un raport de evaluare și mă oblig să suport cheltuielile de evaluare rezultate.

Data: 8 Ianuarie 2024

Semnătura:

0722.953.206

☐ *Am luat la cunostinta ca informatiile din formularul depus si din actele anexate la acesta, vor fi prelucrate de UAT Busteni cu respectarea prevederilor Regulamentul (UE) nr.679/2016 privind protectia persoanelor fizice în ceea ce privește prelucrarea datelor cu caracter personal și privind libera circulație a acestor date*

3664/29.02.2024

ROMANIA
JUDETUL PRAHOVA
ORAS BUSTENI
PRIMARIA

CONTRACT DE CONCESIUNE nr. 25/3799
incheiat in Busteni, la data de 17.IUN.1999

I. PARTILE CONTRACTANTE

Intre **Primaria oras Busteni**, cu sediul in orasul Busteni, Bd.Libertatii nr.91, institutie publica cu activitate permanenta, statuata prin Legea nr.69/1991, republicata, reprezentata prin ec.Mielu Codescu - primar, jr. Adriana Bardan - secretar si Secareanu Vasilica, director financiar - contabil, avand calitatea de *concedent*, numita in continuare **partea intai**, pe de o parte, si POPESCU MUGUREL IOAN , avand statutul de persoana fizica, cu domiciliul in BUSTENI str. TRANSCARPATEI nr. - , bl. B 8 , et. - , sc. - ap. 4 , posesor al B.I. seria B.R. nr. 727150 avand calitatea de *concesionar* si numita in continuare **partea a doua**.

In temeiul Legii nr.50/1991,republicata in Monitorul Oficial nr.3 / 13.01.1997 , a Legii 219 / 25.11.1999, a procesului verbal nr. 3708/ 3.06.1999 intocmit de comisia de licitatie numita prin Dispozitia nr. 63 / 07.05.1999 privind adjudecarea la licitatia publica a terenului situat in orasul Busteni, STR.COZEIULUI NR.22 , judetul Prahova, in suprafata de 490 mp., s-a incheiat prezentul contract de concesiune.

II. OBIECTUL CONTRACTULUI

Art.1- Obiectul contractului este preluarea in concesiune a terenului situat in orasul Busteni, STR.COZEIULUI NR.22 , judetul Prahova, in suprafata de 490 mp, asa cum rezulta din planul de situatie.

Art.2- Terenul precizat la art.1 se preda de catre **partea intai** *concedent* catre **partea a doua** *concesionar* pe baza de proces-verbal de predare - primire, in vederea realizarii investitiei ef.caiet sarcini , ce va corespunde din punct de vedere al destinatiei cu prevederile Planului Urbanistic General al localitatii, avizat de Consiliul Local oras Busteni si Comisia de avizare tehnica a Consiliului Judetean Prahova, avand destinatia precizata in certificatul de urbanism si amenajarea teritoriului eliberat de cadrul Primariei oras Busteni.

Durata de executie este de maximum 24 luni de la data incheierii contractului.

III. TERMENUL CONTRACTULUI

Art.3- Durata contractului este durata existentei constructiei, conform Legii 219 / 1999, capitolul IV,art. 30, adica de 49 ani; incepand cu data predarii - primirii terenului, in conditiile stipulate in prezentul contract si anexele sale.

Art.4- Partea intai va comunica **partii a doua** cu doi ani inainte de incetarea concesiunii, punctul sau de vedere asupra incetarii concesiunii.

IV. PRETUL CONCESIUNII

Art.5- Pretul concesiunii este de 10.290 USD asa cum rezulta din oferta prezentata de **partea a doua** in cadrul licitatiei publice din ziua de 3.06.1999 si pe baza careia s-a facut adjudecarea concesiunii .

Art.6- La data incheierii contractului de concesiune **partea a doua** va achita suma de 514,5 USD din care se scade in lei contravaloarea garantiei de participare, conform prevederilor caietului de sarcini .
Restul de 9.775,5 USD se va achita in 25 ani, adica 391,02 USD anual .

V. MODALITATEA DE PLATA

Art.7- Suma de 391,02 USD prevazuta anual la articolul 6, se va plati prin depunere la casieria Primariei oras Busteni, in numerar, sau in contul partii intai, nr.21220207, cod fiscal 2845729, deschis la Trezoreria Busteni.

Art.8- Sumele prevazute la art.6 se platesc in patru rate trimestriale, la cursul oficial al dolarului in ziua achitarii, in termen de 10 zile de la expirarea fiecarui trimestru.

Art.9- Intarzierile la plata ratelor trimestriale se vor penaliza cu 0,30 % zilnic, din suma datorata urmand ca daca intarzierile depasesc 90 zile sa se procedeze la retragerea concesiunii.

VI. INCETAREA CONCESIUNII

Art.10.-Concesionarea poate inceta prin:
10.a.-Expirarea duratei;
10.b.-Rascumparare;
10.c.- Retragere;
10.d.-Renuntare;

10.a.-INCETAREA CONCESIUNII PRIN EXPIRAREA DURATEI

10.1.a - La termenul de incetare a concesiunii, *concesionarul* este obligat sa restituie, in deplina proprietate, liber de orice sarcina, terenul concesionat.

Investitiile realizate de concesionar pe terenul respectiv pot reveni concedentului, in masura in care acesta din urma isi manifesta intentia de a prelua investitia , in schimbul platii unei compensatii egale cu valoarea contabila actualizata a acesteia.

Durata concesiunii se stabileste in functie de perioada de amortizare a investitiilor ce urmeaza sa fie realizate de catre concesionar.

In conformitate cu Legea concesiunii nr. 219 / 1998, contractul de concesiune se incheie pe o perioada de 49 ani.

Prin simplul acord al partilor termenul se poate prelungi pentru o perioada egala cu jumatate din durata initiala .

ROMÂNIA ORAȘ BUȘTENI -2- JUDEȚUL PRAHOVA

CONFORM CU ORIGINALUL

concedent si concesionar se va intocmi un proces – verbal de predare a terenului cat si a eventualelor investitii dobandite pe perioada concesiunii si destinatia concesiunii.

10.b.- INCETAREA CONCESIUNII PRIN RASCUMPARARE

10.1.b.-Pentru cazurile de interes public, concesiunea poate fi rascumparata, *concedentul* asigurand despagubirea corespunzatoare valorii investitiei, care trebuie sa fie prompta, adecvata si efectiva. Cazul de interes public se probeaza prin acte autentice emise de autoritatea locala sau prin hotarari ale Guvernului.

10.2.b.- Daca partile nu se inteleg asupra pretului rascumpararii, urmeaza a se adresa instantei de judecata sau arbitrare.

10.c.- INCETAREA CONCESIUNII PRIN RETRAGERE

10.1.c.- Concesiunea se retrage si contractul se reziliaza in situatia in care concesionarul nu respecta obligatiile asumate prin contract, constatarile facandu-se de catre organele de control autorizate.

10.2.c.- Concesiunea se retrage si in cazul in care *concesionarul* nu a inceput executia lucrarilor la obiectivul de investitii in termen de 1 an de la data concesionarii.

10.3.c - *Concedentul* va putea rezilia contractul numai dupa notificarea intentiei sale *concesionarului*, cu precizarea clauzelor care au dus la rezilierea lui.

Rezilierea va opera deplin drept la expirarea unei perioade de 30 zile de la notificare daca *concesionarul* nu isi indeplineste obligatiile in acest interval.

10.d.-INCETAREA CONCESIUNII PRIN RENUNTARE

10.1.d.- *Concesionarul* poate renunta la concesiune in cazul in care cauze obiective, justificate, fac imposibila realizarea locuintei sau exploatarea ei, dupa punerea in functiune. Dupa verificarea celor semnalate de *concesionar* se va alcatui o comisie formata din reprezentantii *concedentului* si Consiliului Local al orasului Busteni, care, impreuna cu reprezentantii *concesionarului* vor hotara asupra continuarii sau incetarii contractului.

10.2.d.- Forta majora exonereaza partile de raspundere in ceea ce priveste indeplinirea totala sau partiala a obligatiilor ce le revin, cu mentiunea ca prin forta majora se intelege orice eveniment independent de vointa partilor, imprevizibil si inevitabil, care impiedica partile sa-si execute integral sau partial obligatiile.

10.3.d.- Aparitia si incetarea cazurilor de forta majora se va comunica celeilalte parti in termen de 5 (cinci) zile prin telefon, fax, telex, urmat de o scrisoare recomandata cu mentiunea constatarilor evenimentelor de acest gen de catre organele competente, in prezenta partilor.

10.4.d.- In caz de forta majora, comunicata si constatata in conditiile de mai sus, executarea obligatiilor partilor se decaleaza in consecinta, cu perioada corespunzatoare acesteia, cu mentiunea ca nici una din parti nu va pretinde penalitati sau despagubiri pentru intarziere in executarea contractului.

Partea care nu a indeplinit obligatia comunicarii, va suporta irevocabil consecintele cazului de forta majora cat si indeplinirea tuturor celorlalte obligatii.

ROMANIA
ORAS BUSTENI
-2-
JUDETUL PRAHOVA
CONFORM CU ORIGINALUL

10.5.d.- In conditiile in care forta majora conduce la o decalare a obligatiilor partilor mai mare de 6 luni, partile se vor reuni pentru a hotara asupra executarii in viitor a clauzelor incluse in contract. In cazul disparitiei imposibilitatii de exploatare a bunului concesionat, situatie verificata si constatata, partile vor conveni asupra continuarii sau incetarii contractului.

Art. 11 In cazul in care **partea a doua** nu a inceput executia lucrarilor in termen de un an de la data acordarii concesiunii, concesiunea se retrage fara nici o pretentie di partea partii a doua.

De asemenea, concesiunea se retrage si in cazul in care castigatorul licitatiei nu respecta prevederile ofertei pe baza careia s-a adjudecat licitatia .

VII. OBLIGATIILE PARTILOR

Art.12.- Partea intai are urmatoarele obligatii:

12.1.-De a acorda sprijin **partii a doua** in obtinerea avizelor si acordurilor pentru realizarea obiectivului.

12.2.- **Partea intai** are dreptul prin imputernicitii sai sa urmareasca mersul lucrarilor de constructie la obiectivul ce se va realiza pe terenul concedentului in vederea asigurarii calitatii si stabilitatii constructiei si incadrarii in termenul de punere in functiune stabilit prin prezentul contract.

12.3.- **Partea intai** are dreptul sa retraga concesiunea fara nici o rascumparare daca partea a doua nu incepe lucrarile in termen de 12 luni de la data predarii terenului concesionat sau in cazul in care nu se respecta prevederile din oferta ce a stat la baza adjudecarii licitatiei conform prevederilor art. 11 de mai sus.

Situatia de forta majora exonereaza partile de respundere in ceea ce priveste indeplinirea totala sau partiala a obligatiilor ce le revin. Prin forta majora se intelege orice eveniment independent de vointa partilor, imprevizibil, inevitabil care impiedica partile sa-si execute integral sau partial obligatiile .

Art.13.- Partea a doua are urmatoarele obligatii:

13.1.- Sa respecte intocmai prevederile din oferta ce a stat la baza adjudecarii licitatiei .

13.2.- Sa realizeze lucrarile de constructie in conformitate cu caietul de sarcini si numai pe baza autorizatiei de constructie eliberata de cei in drept, precum si altor acorduri si avize conform prevederilor Legii nr.50 / 1991, republicata in Monitorul Oficial nr.3 / 1997.

13.3.- Sa obtina toate avizele si acordurile legale pentru realizarea constructiei si exploatarea obiectivelor dupa punerea in functiune, conform destinatiei. Elementele tehnice prezentate in oferta adjudecata reprezinta solutii aprobate

13.4.- Sa execute cu fondurile sale lucrarile de racordare la retelele tehnico-edilitare din zona si sa obtina acordul detinatorului.

Eventualele solutii constructive adoptate prin proiect (alimentarea cu apa, surse de incalzire) se executa pe cheltuiala exclusiva a partii a doua.

ROMANIA ORAȘ BUȘTENI -2- JUDEȚUL PRAHOVA CONFORM CU ORIGINALUL

13.5.- Lucrarile la retele, drumuri si amenajari exterioare revin ca sarcini concesionarului (partii a doua) si va putea fi realizata pe baza documentatiilor de executie ce vor fi intocmite de catre un proiectant autorizat.

13.6.- Sa respecte si alte obligatii prevazute in caietul de sarcini care face parte integranta din prezentul contract.

VIII. LITIGII

Art.14.- Litigiile de orice fel ce decurg din executarea prezentului contract de concesiune, daca nu pot fi solutionate pe cale amiabila, se vor prezenta organelor judiciare competente.

Art.15.-Pe toata durata concesiunii, **partea intai** *concedent* si **partea a doua** *concesionar* se vor supune legislatiei in vigoare in Romania.

IX. DISPOZITII FINALE

Art.16- Modificarea sau adaptarea prezentului contract se poate face numai prin acordul partilor.

Dreptul de proprietate se transmite in conformitate cu prevederile Codului Civil privind modurile prin care se dobandeste proprietatea in concordanta cu timpul si conditia stipulate pentru concesiunea terenului.

Art.17.- Caietul de sarcini si procesul-verbal de predare - primire al terenului fac parte integranta din prezentul contract.

Contractul de concesiune privind concesionarea terenului din Busteni, STR.CODRULUI NR.22 _____, judetul Prahova, s-a incheiat in 3 (trei) exemplare.

CONCEDENT,

PRIMARIA
ORAS BUSTENI

PRIMAR,
Ec. MIELU CODESCU

SECRETAR,
Jr.ADRIANA BARDAN

DIRECTOR
FINANCIAR- CONTABIL,
VASILICA SECAREANU

CONCESIONAR,

ROMÂNIA
JUDECĂTORIA SINAIA
Prezentul [illegible] a fost trecut în registrul de transcriptiuni sub
Nr. 1314
din 21.06.1999
S-a taxat cu 15.000 lei pentru transcriere, cu chitanța nr. 4509/99
GREFIER, [illegible]

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

NR. 14946/20.09.2023

ACT ADIȚIONAL nr. 3

la contractul de concesiune nr. 25/3799/17.06.1999

I. Părțile contractante

Oraș Bușteni, cu sediul în orasul Bușteni, bld. Libertății nr. 91, CUI: 2845729, instituție publică cu activitate permanentă, statuată prin Codul Administrativ OUG nr. 57/2019, reprezentată prin Primar – Ec. Corbu Laurențiu Mircea, secretar general UAT - Jr. Liliana Negutescu și șef serviciu economic Ec. Protopopescu Petruța, având calitatea de concedent, numită în continuare partea întâi,

Și

Popescu Mugurel – Ioan, cetățean roman cu domiciliul în Canada, posesor al pașaport tip PE, seria ROU, nr. 061992604, CNP: 1720128290751, având calitatea de cncesionar, numită în continuare partea a doua,

În temeiul Legii 50/1991, republicată, conform art. 41. (1) "Dreptul de concesiune asupra terenului se transmite în caz de succesiune sau de înstrăinare a construcției pentru a cărei realizare acesta a fost constituit."

În baza:

- cererii înregistrată cu nr. 14034/06.09.2023;
- contractului de donație autentificat cu nr. 1406/24.08.2023

Părțile contractante au hotărât de comun acord, prin prezentul act adițional la modificarea și completarea contractului de concesiune nr. 25/3799/17.06.1999, astfel:

Preluarea contractului de concesiune nr. 25/3799/17.06.1999, prin transmiterea dreptului de concesiune asupra terenului situat în orașul Bușteni, str. Codrului nr. 22, de către **Popescu Dan Constantin** cu domiciliul în orașul Bușteni, str. Codrului nr. 22, județul Prahova, identificat cu C.I. seria PX, nr. 582442, CNP: 1460211290760,

Art. 1. Se modifică părțile contractante astfel:

I. Părțile contractante:

Oraș Bușteni, cu sediul în orasul Bușteni, bld. Libertății nr. 91, CUI: 2845729, instituție publică cu activitate permanentă, statuată prin Codul Administrativ OUG nr. 57/2019, reprezentată prin Primar – Ec. Corbu Laurențiu Mircea, secretar general UAT - Jr. Liliana Negutescu și șef serviciu

"Înconformitate cu prev.Regulamentului (UE) nr.679/2016, privindprotecțiapersoanelorfiziceînceeaceprivește prelucrareadatelor cu caracter personal șiprivind libera circulație a acestor date, PrimăriaoraşBușteni, încalitate de operator de date, prelucrează datelepersonale cu respectareacerințelor legaleșiîncondiții care săasigureconfidențialitatea, securitateașirespectareadrepturilorpersonalevizate"

economic Ec. Protopopescu Petruța, având calitatea de concedentă, numită în continuare partea întâi, pe de o parte

Și

Popescu Dan Constantin cu domiciliul în orașul Bușteni, str. Codrului nr. 22, județul Prahova, identificat cu C.I. seria PX, nr. 582442, CNP: 1460211290760, având calitatea de concesionar, și numit în continuare partea a doua,

Art. 2. Celelalte clauze contractuale rămân neschimbate, păstrându-și aceeași forță probatorie.

Art. 3. Prezentul act adițional, face parte integrantă din contractul nr. 25/3799/1999.

Art. 4. Prezentul act adițional s-a încheiat în 2 (două) exemplare, câte unul pentru fiecare parte.

Concedent,
Oraș Bușteni
Primar,
Ec. Corbu Laurențiu Mircea

Concesionar,

Popescu Dan Constantin

ROMANIA ORAȘ BUȘTENI -2- JUDEȚUL PRAHOVA

Secretar General,
Jr. Negutescu Liliana

Șef Serviciu Economic,
Ec. Protopopescu Petruța

Compartiment Juridic,
Jr. Mihăilă Mihaela

Serviciul urbanism și amenajarea teritoriului,
Ing. Crivăț Roxana,

Compartiment Spațiu Locativ,
Insp. Stăicuț Teodora

VIZĂ CFP

10 05

"Înconformitate cu prev.Regulamentului (UE) nr.679/2016, privindprotecțiapersoanelorfiziceînceeaceprivește prelucrareadatelor cu caracter personal șiprivind libera circulație a acestor date, PrimăriaoraşBușteni, încalitate de operator de date, prelucrează datelepersonale cu respectareacerințelor legaleșiîncondiții care săasigureconfidențialitatea, securitateașirespectareadrepturilorpersonalevizate"

ROMANIA

JUDETUL PRAHOVA
PRIMARIA ORAS BUSTENI

AUTORIZAȚIE DE CONSTRUIRE

Nr. 67 din 26.05.2001

mare a cererii adresate de : **POPESCU MUGUREL IOAN**
iciliul/ sediul in judetul **PRAHOVA**
ipiul
BUSTENI ,sectorul: ___ , cod postal: **2185** ,
satul
TELECABINEI , nr. **B8** , bl. __ , sc. __ , etaj. ___, ap. **4** ,
trata la nr. **2708** din **20. 04. 2001**

In baza prevederilor Legii 50/1991 republicata,privind autorizarea executarii constructiilor si masuri pentru realizarea locuintelor,se

a u t o r i z e a z ă :

UTAREA LUCRĂRILOR DE: **CONSTRUIRE LOCUINTA**
AMILIALA D+P+E, BRANSAMENT ELECTRIC
IMPREJMUIRE TEREN

ALOARE DE: **902 954 910** lei, COD _____
+ 10.000.000 : valoare imprejmuire.

enul situat în orașul: **BUSTENI**, cod poștal: **2185**, str.**CODRULUI** , nr. **22**
l cadastrală _____ numărul topografic al parcelei _____
rte Funciara

urmatoarele conditii: Organizarea de santier se va efectua pe terenul aferent nctiei.Pentru depozitarea pamantului rezultat de la sapaturi,se va lua legatura cu sectorul de dare al orasului,care va indica locul depozitarii.Se interzice depozitarea materialelor de nctie pe spatiile publice,fara ca in prealabil sa fie obtinut acordul proprietarului de drept.
Conform anexei la Ord.63/N/1998 aveti obligatia ca inainte de inceperea lucrarilor sa afisati OUL DE IDENTIFICARE al investitiei.In caz contrar,veti fi amendati conform Legii10/1995 ,V,f.
Se vor respecta toate prevederile specificate in avizele de principiu obtinute la documentatia tata in vederea autorizarii .
oarea lucrarilor se stabileste pe baza declaratiei solicitantului inscrisa in cererea pentru eliberarea atiei de construire.
Pentru locuintele proprietate personala si casele de vacanta subventionate din bugetul Statului potrivit si 23 din Legea 50/1991,valoarea lucrarilor este cea stabilita de unitatea finantatoare,anterior solicitarii ii autorizatiei de construire.
itantul va regulariza taxa pentru autorizatia de construire in termen de15 zile de la data arii termenului de executare stabilit prin autorizatia de construire,in functie de valoarea ata.

CONFORM CU ORIGINALUL

ROMANIA ORAȘ BUȘTENI -2- JUDEȚUL PRAHOVA

Proiectul lucrarilor nr. 17 –04/2000. a fost elaborat de : S.C. PROTOTIP S.R.L.
municipiul
cu sediul in judetul : PRAHOVA ,orasul : BUSTENI , sectorul _____ ,cod postal : 2185
comuna
strada : TELECABINEI ,nr : BL10

DURATA EXECUTARII LUCRARILOR NU VA DEPASI 24 LUNI
~~ZILE~~

PREZENTA AUTORIZATIE ESTE VALABILA 12 LUNI DE LA DATA ELIBER
~~ZILE~~

Documentatia tehnica si avizele prezentate,vizate spre neschimbare,fac parte integranta din prezenta
Nerespectarea prevederilor autorizatiei atrage pierderea valabilitatii acesteia si se va urmari conform legii.

PRIMAR
Ing. Ilie ILINCA

L.S.

SECRETAR
Jr. Adriana BARDA

SEF BIROU URBANI
Arh. Andrada ANGH

Achitat taxa de **4 514 775 LEI** conform chitnta nr. [illegible] din [illegible]

Prezenta autorizatie a fost transmisa solicitantului direct la data de [illegible] 2001
~~prin posta~~

insotita de 1 exemplar(e) din documentatia tehnica si avizele prezentate,vizate spre neschimbare

PRELUNGIT VALABILITATEA CU 12 LUNI
~~ZILE~~

PRIMAR
Ing. Ilie Ilinca

SECRET
TEHNICIAN URBA
AMENAJAREA TERIT

Data prelungirii valabilitatii 29.05.2003
Achitat taxa de 1354430 lei conform chitantei nr. 240 din [illegible]
Transmis solicitantului la data de 29.05.2003 direct
~~prin posta~~

TITULARUL AUTORIZATIEI LUCRARILOR ESTE OBLIGAT :

1. Sa anunte primariei data inceperii lucrarilor autorizate prin trimiterea cu cel putin 5 zile inai anexat autorizatiei.
2. ~~Sa anunte organului teritorial al Inspectiei de Stat pentru Calitatea Constructiilor data~~ autorizate,prin trimiterea cu cel putin 30 zile inainte a formularului anexat autorizatiei.
3. Sa pastreze in perfecta stare pe santier autorizatia de construire si documentatia vizata spre care le va prezenta la cerere,pe toata durata executarii lucrarilor ,organelor imputernicite ale controlului,potrivit legii.
4. In cazul in care pe parcursul lucrarilor se descopera vestigii arheologice (fragmente de vase goluri,fundatii,pietre cioplite sau sculptate,oseminte,inventar monetar,ceramic etc.) sa se ia masuri de paza si sa anunte imediat emitentul autorizatiei.
   Reluarea lucrarilor se va face numai cu acordul organismului de specialitate.
5. Sa respecte conditiile impuse de utilizarea si protejarea domeniului public,precum si a celor potrivit normelor generale si locale.
6. Sa transporte **la rampa de gunoi a orasului** materialele care nu se pot recupera sau valorifi in urma construirii,si sa desfiinteze constructiile provizorii de santier dupa terminarea lucrarilor termenului stabilit prin autorizatia de construire.

*) Se completeaza numarul proiectului si data elaborarii.

5785

2[illegible] 2009

Vizat,
PRIMAR
Ec.Emanoil SAVIN

PROCES VERBAL DE RECEPTIE LA TERMINAREA LUCRARILOR
Nr. 1486 Din

Privind lucrarea: **CONSTRUIRE LOCUINTA BIFAMILIALA D+P+E si TERMINARE LUCRARI LOCUINTA D+P+E**
PROPRIETAR: **POPESCU MUGUREL IOAN**
Executarea in cadrul contractului nr: **REGIE PROPRIE**
Incheiat intre - si intre -
pentru lucrarile de **CONSTRUIRE LOCUINTA BIFAMILIALA D+P+E si TERMINARE LUCRARI LOCUINTA**
BUSTENI Strada Codrului nr.22

1.Lucrarile au fost executate in baza autorizatiilor nr.**67/2001 si 204/2005** eliberate de **PRIMARIA BUSTENI** la data **08.05.2001 respectiv 25.10.2005** cu valabilitate pana la data de **08.05.2004 respectiv 25.10.2008**

2.Comisia de receptie si-a desfasurat activitatea in intervalul **22.06.2009** fiind formata din :

MARZA NECULAI
TUDORACHE ALINA
DOBRE IOANA

3.Au mai participat la receptie :

NU

4. Comisia de receptie, in urma constatarilor facute, propune :

S-au respectat prevederile autorizatiei de construire si documentatia tehnica vizata spre neschimbare. Se poate efectua receptia .

5.Comisia de receptie recomanda urmatoarele :

NU ESTE CAZUL

6. Prezentul proces verbal continand 1 fila si 0 anexe numerotate, cu un total de 0 file, a fost incheiat astazi **22.06.2009** la **SEDIUL PROPRIETAR** in 2 exemplare.

Comisia de receptie :

- **MARZA NECULAI** .....
- **TUDORACHE ALINA** .....
- **DOBRE IOANA** .....

PROPRIETAR: **POPESCU MUGUREL** .....

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

CARTE FUNCIARĂ NR. 22336
COPIE

Carte Funciară Nr. 22336 Busteni

A. Partea I. Descrierea imobilului

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

TEREN Intravilan

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

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	22336	Din acte: 461 Masurata: 460	**NEVALIDATA**

Construcţii

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

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
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	A1
	1) **ORASUL BUSTENI**	
35343 / 24/06/2010		
Registrul Cadastral al Imobilelor PRIMARIA BUSTENI;		
B2	se noteaza schimbarea nr.cadstral 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	A1
	1) **POPESCU MUGUREL IOAN**	

C. Partea III. SARCINI

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

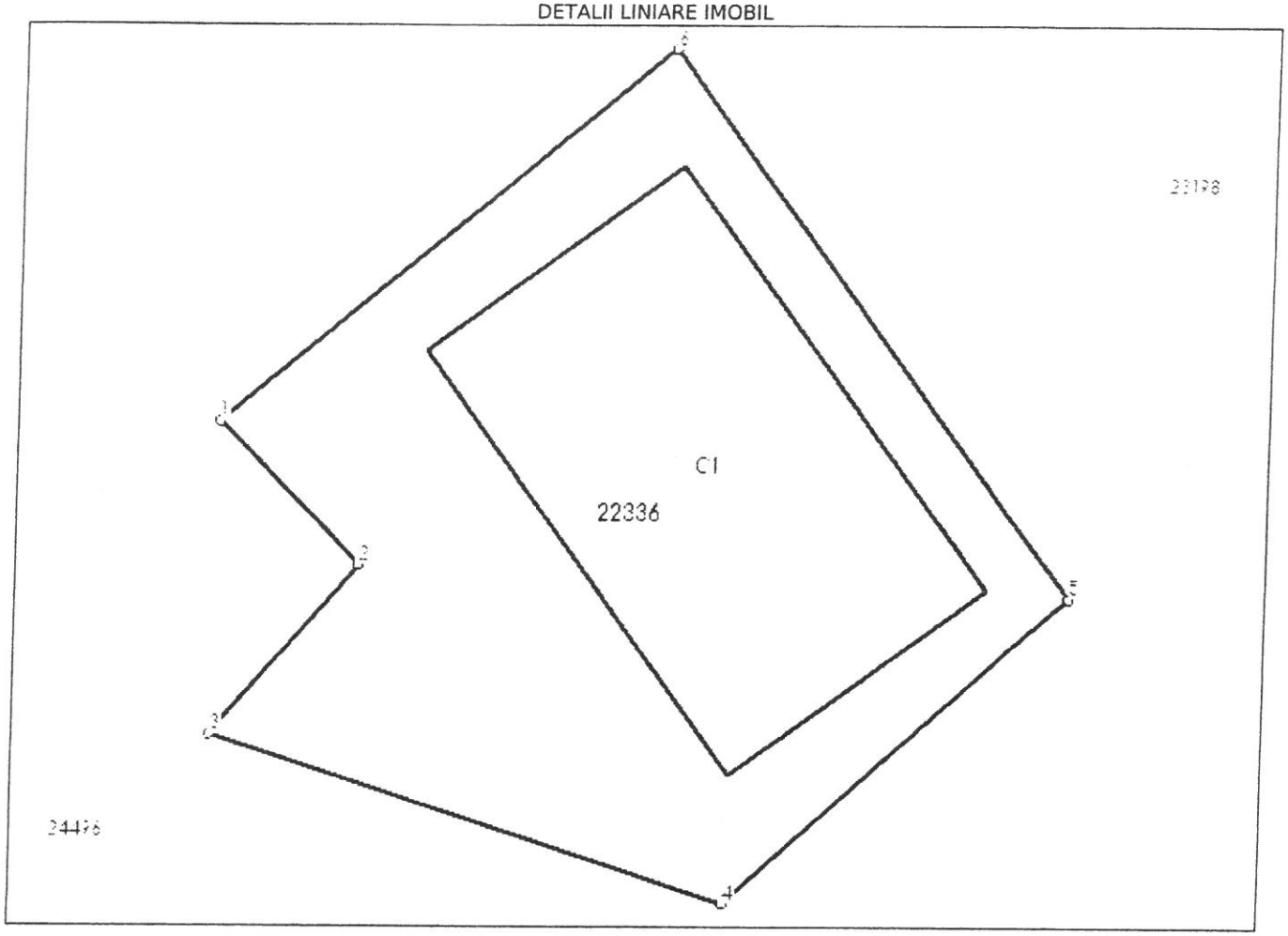
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

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

* Suprafaţa este determinată in planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

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

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (** (m))
5	6	22.597
6	1	19.361

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

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

ROMÂNIA * VASILE MARIANA - NOTAR PUBLIC * AZUGA

DUPLICAT

S-a cerut autentificarea prezentului inscris:

CONTRACT DE DONATIE

Intre subsemnatii:----------

1. **POPESCU MUGUREL-IOAN**, cetatean roman, nascut la data de 28.01.1972 in Dumitresti, jud.Vrancea, domiciliat in Canada, posesor al pasaport tip PE, seria ROU nr.061992604, eliberat la data de 12.06.2022 de autoritatea emitenta Prahova, valabil pana la data de 12.06.2032, CNP 1720128290751, ***in calitate de donator----------***
2. **POPESCU DAN-CONSTANTIN,** cetatean roman, nascut la data de 11.02.1946 in Mun.Bucuresti, Sector 5, domiciliat in oras Busteni, Str.Codrului nr.22, jud.Prahova, posesor al CI seria PX nr.582442, eliberata la data de 10.07.2018 de SPCLEP Busteni, CNP 1460211290760, *casatorit sub regimul comunitatii legale cu* **POPESCU MARILENA**, CNP 2450101290757, ***in calitate de donatar ----------***

A intervenit prezentul contract de donatie in urmatoarele conditii si cu respectarea dispozitiilor art.1.011-1.033 C.Civ:----------

Subsemnatul donator declar pe proprie raspundere ca nu ma aflu in stare de insolvabilitate declarata de instanta judecatoreasca, indeplinind astfel conditiile art. 12 Cod civil. ----------

Declar ca nu sufar de boli care sa imi afecteze capacitatea de a incheia acte juridice.----------

Subsemnatul donator *donez parintilor mei intregul meu drept de proprietate asupra imobilului* ***situat in oras Busteni, str.Codrului nr.22, jud.Prahova, inscris in cartea funciara nr.22336 (CF vechi: 844N) a localitatii Busteni, format din C1-locuinta in regim D+P+E, in suprafata construita la sol de 182 mp, avand numar cadastral 22336-C1 (nr.cadastral vechi: 1118),*** **amplasata pe terenul in suprafata masurata de 460 mp, suprafata din acte de 461 mp, Tarla 4, Parcela 264, avand numar cadastral 22336, proprietatea Orasului Busteni, in privinta caruia subsemnatul donator am dreptul de concesiune, conform Contractului de Concesiune nr.25/3799 emis la data de 17.06.1999 de Primaria Busteni.----------**

Imobilul a fost dobandit de subsemnat prin construire, in baza Autorizatiilor de construire nr.204/25.10.2005 si nr.67/08.05.2001, respectiv a Procesului verbal de receptie la terminarea lucrarilor nr.1486/22.06.2009, toate emise de Primaria Busteni, intabulat in cartea funciara conform incheierii nr.35343/24.06.2010 emisa de BCPI Ploiesti.----------

Donatia o fac cu scutire de raport si declar ca am luat cunostinta de prevederile art. 1086 Cod Civil privind rezerva succesorala si declar ca mai

am mostenitori rezervatari pe sotia mea, Netea Ştefana Victoria si pe fiul meu, Popescu-Netea Ştefan.----------

Subsemnatul donator, *declar pe proprie raspundere ca imobilul ce face obiectul prezentului contract este proprietatea mea, nu a trecut in proprietatea statului in baza vreunui act normativ, nu este revendicat de nicio persoana, nu este clasat ca monument istoric si nu se afla in zona de protectie a unui monument istoric si/sau sit arheologic conform Legii 422/2001 si nici nu face obiectul vreunui proces, astfel cum rezulta din extrasele de carte funciara nr.**130786/23.08.2023** emis de OCPI Prahova BCPI Ploiesti.----------*

Imobilul are taxele si impozitele achitate la zi conform certificatului fiscal nr.37059/08.08.2023 eliberat de Primaria Busteni.----------

Impozitele si taxele de orice natura sunt in sarcina donatorului pana astazi, data autentificarii prezentului inscris, data de la care trec in sarcina donatarului si a sotiei.----------

Subsemnatul donator declar ca mi s-au adus la cunostinta de catre notarul public prevederile art. 30 din legea 17/2000 conform carora subsemnatul pot fi asistat la incheierea actului si declar in mod expres ca nu doresc sa fiu asistat.----------

Subsemnatul donator consimt ca intregul drept de proprietate asupra imobilului sa se intabuleze in favoarea donatarului si a sotiei ca bun comun.----------

Donatarul intra de drept si in fapt in stapanirea imobilului de astazi, data autentificarii actului.----------

Subsemnatul donatar declar ca am luat cunostinta de situatia juridica, fizica si provenienta imobilului si accept cu recunostinta donatia ce mi se face prin prezentul act de catre fiul meu.----------

Subsemnatul donatar *declar ca am luat cunostinta de prevederile legii, potrivit carora in termen de 30 de zile de la data autentificarii acestui contract am obligatia de a declara la Serviciul taxe si Impozite Busteni dobandirea prezentului imobil.----------*

Evaluarea imobilului s-a facut conform Grilei Camerei Notarilor Publici Ploiesti la suma de 513.361 lei. ----------

În baza art. 35 al 1 din Legea nr. 7/1996 modificată şi completată, eu, ***VASIU MARIANA,*** *notar public, mă oblig să comunic prezentul contract la Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Prahova-BCPI Ploiesti.----------*

Subsemnatele parti contractante, declaram ca am verificat, ni s-a explicat de catre notarul public, am inteles si suntem de acord intrutotul cu continutul prezentului act si cu consecintele juridice pe care acesta le naste, de asemenea explicate de catre notarul public, ca acestea reprezinta realitatea, ca cele cuprinse in prezentul act exprima vointa noastra si consimtim la autentificarea acestuia----------

Subsemnatii, solicitantii actului notarial, declaram ca, in conformitate cu cerintele Regulamentului (UE) 2016/679[1] si ale Legii nr 36/1995[2] republicata, am luat cunostiinta ca notarul public in calitate de operator de date cu caracter personal, are obligatia legala de a ne administra, prelucra si porta in conditii de siguranta inclusiv prin accesarea registrelor notariale si a celorlalte registre publice prevazute de lege si numai pentru scopurile prevazute de legislatia in vigoare, datele noastre personale pe care le furnizam sau pe care le furnizeaza, dupa caz, un membru al familiei noastre ori o alta persoana. Totodata, am luat act de faptul ca datele noastre cu caracter personal sunt transmise, prin orice mijloc de comunicare, institutiilor publice, notarilor publici sau altor entitati publice ori private ale caror activitati sunt incidente in activitatea notariala sau care au legatura directa ori implicita cu instrumentarea actului ori procedurii notariale pentru care am depus cererea la sediul biroului notarial. ***Scopul colectarii datelor il constituie instrumentarea actului/procedurii notariale potrivit cererii noastre. Aceste informatii vor putea fi introduse de notarul public in baza sa de date sub orice forma materiala (pe suport de hartie) si electronica.*** *Mentionam ca ni s-a adus la cunostinta ca refuzul furnizarii acestor date determina imposibilitatea initierii sau, dupa caz, finalizarii actului ori procedurii notariale.----------*

Redactat la Biroul Individual Notarial Vasiu Mariana din orasul Azuga, jud. Prahova, astazi data autentificarii actului, intr-un singur exemplar original si 4 (patru) duplicate din care 3 (trei) s-au inmanat partilor si unul pentru arhiva biroului. ----------

DONATOR:	***DONATAR:***
S.S. **POPESCU MUGUREL-IOAN**	*S.S.* **POPESCU DAN-CONSTANTIN**

[1] *al Parlamentului European si al Consiliului din 27 aprilie 2016 privind protectia persoanelor fizice in ceea ce priveste prelucrarea datelor cu caracter personal si privind libera circulatie a acestor date si de abrogare a Directivei 95/46/CE(Regulamentul general privind protectia datelor - RGPD)*

[2] *Legea notarilor publici si activitatiii notariale*

ROMANIA
BIROUL INDIVIDUAL NOTARIAL MARIANA VASIU
Azuga, str. Victoriei nr. 48, bl.ANL parter, judetul Prahova
Fax: 0344818879 Mobil 0728166827
Licenta de functionare nr. 3077/2691/17.12.2013
Operator de date cu caracter personal : 11087

INCHEIERE DE AUTENTIFICARE NR. 1406
Anul 2023, luna AUGUST, ziua 24

In fata mea, Mariana Vasiu, notar public, la sediul biroului, s-au prezentat:

1. **POPESCU MUGUREL-IOAN**, cetatean roman, nascut la data de 28.01.1972 in Dumitresti, jud.Vrancea, domiciliat in Canada, identificat cu pasaport tip PE, seria ROU nr.061992604, eliberat la data de 12.06.2022 de autoritatea emitenta Prahova, valabil pana la data de 12.06.2032, CNP 1720128290751, ***in calitate de donator***
2. **POPESCU DAN-CONSTANTIN,** cetatean roman, nascut la data de 11.02.1946 in Mun.Bucuresti, Sector 5, domiciliat in oras Busteni, Str.Codrului nr.22, jud.Prahova, identificat cu CI seria PX nr.582442, eliberata la data de 10.07.2018 de SPCLEP Busteni, CNP 1460211290760, ***in calitate de donatar,*** *care după citirea conţinutului prezentului înscris, au declarat ca i-au inteles continutul, ca cele cuprinse in act reprezinta vointa lor, au consimţit la autentificarea acestuia şi au semnat exemplarul original.*

In temeiul art. 12, lit.b din Legea 36/1995
SE DECLARA AUTENTIC PREZENTUL INSCRIS.

S-a perceput onorariul de 4.520 lei + 858,80 lei TVA, achitat cu b.f. Nr. 05/2023.

S-a perceput taxa ANCPI de 771 lei COD 232.

NOTAR PUBLIC
SS MARIANA VASIU

„Prezentul duplicat s-a intocmit in patru exemplare de Vasiu Mariana, notar public, astazi data autentificarii actului, are aceeasi forta probanta ca si originalul si constituie titlu executoriu in conditiile legii"

NOTAR PUBLIC
MARIANA VASIU

ROMÂNIA VASIU MARIANA - NOTAR PUBLIC AZUGA

ROMANIA
JUDETUL PRAHOVA
ORASUL BUSTENI
CONSILIUL LOCAL

HOTARARE

privind modificarea si completarea inventarului bunurilor care alcatuiesc domeniul privat al orasului Busteni

Avand in vedere :

Raportul de specialitate nr. 1642/14.02.2011 intocmit de catre ing. Magdalena Pintea;

Prevederile Legii nr. 10/2001 privind regimul juridic al unor imobile preluate in mod abuziv in perioada 6 martie 1945 - 22 decembrie 1989, cu modificarile si completarile ulterioare;

Hotararea de Guvern nr. 250/2007 pentru aprobarea normelor metodologice de aplicare unitara a Legii nr. 10/2001, Legea nr. 18/1991, Legea fondului funciar si Legea nr. 1/2000 pentru reconstituirea dreptului de proprietate asupra terenurilor agricole si celor forestiere, solicitate potrivit prevederilor Legii fondului funciar nr. 18/1991 si ale Legii nr. 69/1997;

Avizele de specialitate 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 si de arhitectura"; Comisiei nr. 3 (de Cultura) - pentru „invatamant, sanatate, familie, munca si protectie sociala, protectie copii, cultura, culte, sport, protectia mediului, ecologie" si Comisiei nr. 4 (Juridica) - pentru „administratie publica locala, drepturile omului, problemele minoritatilor, juridica, disciplina, relatii cu cetatenii, apararea ordinii publice";

Prevederile Legii nr. 213/1998-privind proprietatea publica si regimul juridic al acesteia, cu modificarile si completarile ulterioare si HG nr. 548/08.07.1999 privind aprobarea normelor pentru intocmirea inventarului bunurilor care alcatuiesc domeniul public al comunelor, municipiilor si judetelor;

In conformitate cu art. 36 si 123 din Legea 215/2001 privind administratia publica locala, republica, cu modificarile si completarile ulterioare;

In temeiul art.45 din Legea 215/2001 privind administratia publica locala, publicata, cu modificarile si completarile ulterioare;

Consiliul Local al orasului Busteni adopta prezenta hotarare:

Art. 1 – Aproba reactualizarea inventarului bunurilor care alcatuiesc domeniul privat al orasului Busteni, conform cu anexele numerotate de la 1 la 9, care fac parte integranta din prezenta hotarare.

ROMANIA ORAȘ BUȘTENI .2. JUDEȚUL PRAHOVA

Art. 2 – Comisia inventarului aprobat, Primarul Orasului Busteni va afisa lunar, un panou, care sa cuprinda bunurile disponibile, care pot fi acordate in compensate.

Art. 3 – La data emiterii prezentei hotarari, se abroga HCL nr. 73/ 27.09.2007 privind reactualizarea inventarului bunurilor care alcatuiesc domeniul privat al orasului Busteni.

Art. 4 – Prevederile prezentei hotarari vor fi duse la indeplinire de serviciile de specialitate ale Primariei, iar Serviciul Administratie Publica Locala o va publica si difuza celor interesati.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR,
Jr. Adriana Bardan

Busteni, 08.04.2011

Nr. 50

ROMÂNIA
ORAȘ BUȘTENI
JUDEȚUL PRAHOVA

ANEXA NR.3

TERENURI
APARŢINÂND DOMENIULUI PRIVAT AL CONSILIULUI LOCAL ORAŞ BUŞTENI
concesiuni, plata USD

Nr. Crt.	ADRESA TEREN (STRADA, NR.)	SUPRAFAŢA (MP)	VALOARE (USD / LEI)	SITUAŢIA JURIDICĂ	SITUAŢIA ACTUALĂ plata USD
1.	Str. Şoimului nr. lot 2	250	2.800/ 7.814 18.04.2001	Consiliul Local	Contract concesiune nr.10/1442 Alexe Gheorghe
2.	Str. Şoimului nr. lot 1	190	3.990/ 12.556 28.11.2001	Consiliul Local	Contract concesiune nr.31/3941 Alexe Gheorghe
3.	Str. Ceair nr. lot 11	404	6225/ 10.264 30.09.1999	Consiliul Local	Contract concesiune nr.62/5935 Alexe Raducu Gabriel
4.	Str. Urlătoarei nr. 8	460	9.660/ 16.211 21.10.1999	Consiliul Local	Contract concesiune nr. 48/5978/1999 Anghel Ioana
5.	Str. Zambilelor nr. 11	297	561/ 941 30.04.1996	Consiliul Local	Contract concesiune nr. 19/1518 Anton Constanţa
6.	Str. Libertăţii nr. 21	26	520/ 817 15.06.1999	Consiliul Local	Contract concesiune nr.23/2241 Apostol Genoveva Coca
7.	Str. Griviţei nr. 3	300	1.800/ 3.756 08.06.2000	Consiliul Local	Contract concesiune nr. 89/2881 Baidan Mihaela şi Ion
8.	Str.Griviţei ,lot1	150	3.000/ 5.810 25.03.2000	Consiliul Local	Contract concesiune nr.3/3158 Baila Sorin
9.	Str. N. Bălcescu nr. 16	86	300/ 296 11.11.1998	Consiliul Local	Contract concesiune nr.10 Bajan Cătălin Adrian
10.	Str. N. Bălcescu nr. 16	390	5.850/ 10.076 11.11.1999	Consiliul Local	Contract concesiune nr.10/1349 Bajan Maria
11.	Str. Libertăţii nr. 34	15	300/ 873 27.06.2001	Consiliul Local	Contract concesiune nr.17/1882 Buffi Anton
12.	Str. Griviţei nr.8	500	1.080/ 3.011 17.04.2001	Consiliul Local	Contract concesiune nr.5/2006 Catescu Gh. Dorin şi Banu Maria
13.	Moyssi Cramael	280	5.880/ 9.791 08.10.1999	Consiliul Local	Ctr.conses.nr.31/5984/1999

UNIUNEA NAŢIONALĂ A EVALUATORILOR DIN ROMÂNIA • 10553 • FALIBOGA CRISTIAN ALIN VALABIL 2011 EXPERT EVALUATOR EPA CLADIRI • TANEVAR • VINYMAN

ROMÂNIA ORAŞ BUŞTENI JUDEŢUL PRAHOVA

			13.110/ 23.548 22.12.1999	Consiliul Local	Contract concesiune nr.77 Nisiparu Florin si George
48.	Str. Independenței nr. lot 3	437	13.110/ 23.548 22.12.1999	Consiliul Local	Contract concesiune nr.74 Nisiparu Florin si George
49.	Str. Ceair FN	405	8.531/ 14.228 13.10.1999	Consiliul Local	Contract concesiune nr.35/5941 Oprea Maria
50.	Str. Urlătoarei nr. 0F	393	8.265/ 13.837 19.10.1999	Consiliul Local	Contract concesiune nr.43/5920 Oprea Radu si Maria
51.	Str. Griviței nr. 8	378	1.134/ 2.366 08.06.2000	Consiliul Local	Contract concesiune nr.92/2879 Palosan Liliana – Elena
52.	Str. Griviței nr. 23B	150	2.300/3.792 01.07.1997	Consiliul Local	Contract concesiune nr.3/3158 Parasca Valentina Roxana Niculae Lucian
53.	Str. Zambilelor FN	300	2.700/ 5.803 10.07.2000	Consiliul Local	Contract concesiune nr.16/1537 Pasarin Constantin
54.	Str. Zambilelor FN	180	2.700/ 5.803 10.07.2000	Consiliul Local	Contract concesiune nr.95/3234 Pasarin Constantin
55.	Str. Moissy Cramayel nr. 6	399	8.582/ 4.325 20.10.1999	Consiliul Local	Contract concesiune nr.47/5988 Paun Liviu – Andrei
56.	Str. Djerba – Midoun nr. 12	428	7.100/ 11.843 12.10.1999	Consiliul Local	Contract concesiune nr.33/5986 Petroi Constantin si Mariana
57.	Str. Zamora nr. 45 ap.3	265	6.195/ 9.615 26.05.1999	Consiliul Local	Contract concesiune nr.17/3150 Popa Banica Emilia
58.	Str. Horia FN	90	1.350/ 2.805 05.06.2000	Consiliul Local	Contract concesiune nr.87/3290 Popa Constantin
59.	Str. Urlătoarei nr.9B	300	4.995/ 8.325 11.10.1999	Consiliul Local	Contract concesiune nr.32/598 Popa Cosmin Ion
60.	Str. Codrului nr. 22 ap.4	490	10.290/ 16.244 14.06.1999	Consiliul Local	Contract concesiune nr.25/3799 Popescu Mugurel Ioan
61.	Str. Libertății nr. 28	40	800/ 2.367 27.07.2001	Consiliul Local	Contract concesiune nr.18/1927 Sacagiu Vasile
62.	Str. Libertății nr. 258	150	3.000/ 3.632 04.02.1999	Consiliul Local	Contract concesiune nr.5 Serban Margareta Radu Eu...

ROMÂNIA * ORAȘ BUȘTENI * JUDEȚUL PRAHOVA .2.

ORAS BUSTENI

FISA MIJLOCULUI FIX

Cod: 14-2-2

Nr. inventar: **8094**	Grupa: **8.TERENURI**
Fel,serie,nr.,data doc. provenienta: **MFDF, 312 -** din - 29.04.2014	Codul de clasificare: **8. TERENURI**
Valoare de inventar: **16.244,00** Valoare de intrare: **16.244,00** Amortizare lunara: **16.244,00** Valoarea ramasa de amortizat: **0,00**	Data darii in folosinta: Luna: **Aprilie** - Anul: **2014** Data amortizarii complete: Luna: **Mai** - Anul: **2014**
Denumirea mijlocului fix si caracteristici tehnice: **TEREN STR. CODRULUI, NR. 22 (AP.4)**	
Loc de folosinta: **ANEXA 3-CONTRACTE CONCESIUNE (USD)** Accesorii: SUPRAFATA = 461 MP	Durata normala de functionare: **1** luni Cota de amortizare: **0,0000 %**

Nr. Crt.	Documentul (Numarul, data)	Operatiunile care privesc miscarea, cresterea sau diminuarea valorii mijlocului fix	Buc.	Debit	Credit
1	312/29.04.2014	Intrare in evidenta	1	16.244,00	0,00
2	5/31.05.2014	Amortizare luna Mai 2014	1	0,00	0,00
Total rulaje				**16.244,00**	**0,00**
Sold				**16.244,00**	

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

CARTE FUNCIARĂ NR. 22336
COPIE

Carte Funciară Nr. 22336 Busteni

A. Partea I. Descrierea imobilului

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

TEREN Intravilan

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

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	22336	Din acte: 461 Masurata: 460	**NEVALIDATA**

Construcţii

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

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
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	A1
	1) **ORASUL BUSTENI**	
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	A1
	1) **POPESCU MUGUREL IOAN**	

C. Partea III. SARCINI

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

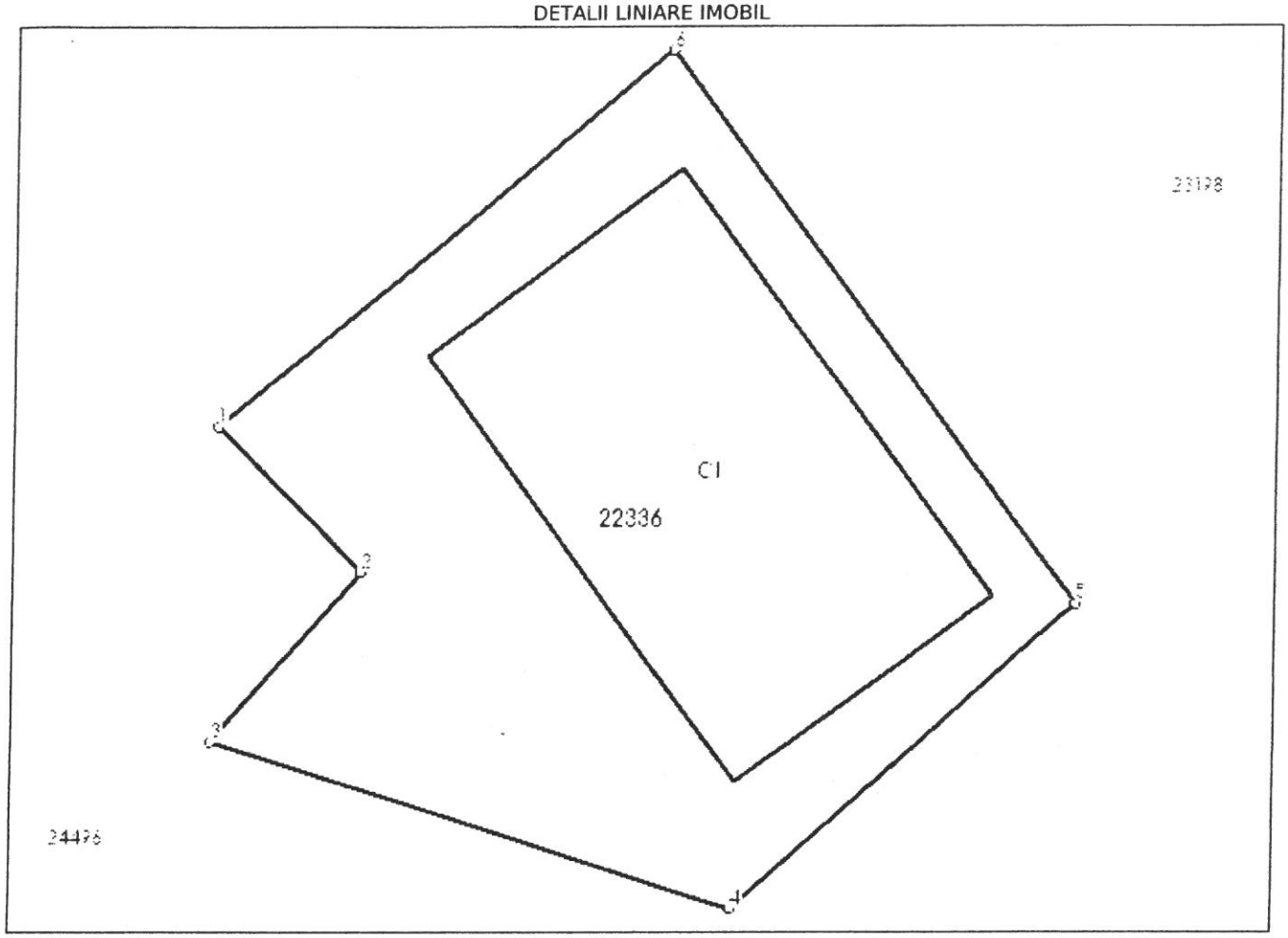
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

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

* Suprafaţa este determinată in planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

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

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (↔ (m))
5	6	22.597
6	1	19.361

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

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

Gmail

Sp. loc

Primaria Busteni <uatobusteni@gmail.com>

Raport evaluare_Teren_Str. Codrului_destinatar Primaria Oras. Busteni_val piata_DA35203656

1 message

Adrian Trandafir <adrian_trandafir@yahoo.com> Fri, Apr 19, 2024 at 1:28 PM
To: "uatobusteni@gmail.com" <uatobusteni@gmail.com>

Multumesc!

Raport evaluare_Teren_Str. Codrului_destinatar Primaria Oras. Busteni_val piata_DA35203656.pdf
2641K

ORAŞUL BUŞTENI
INTRARE IEŞIRE Nr. 7023
DATA 19 APR. 2024

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 Internaţionale de Evaluare, precum şi alte standarde şi ghiduri metodologice de evaluare elaborate de către ANEVAR,

Aplicarea metodelor de evaluare prezentate a condus la obținerea următoarelor indicații asupra valorii 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 piaţă, 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 - ROMÂNIA

Cuprins

1 Termenii de referinţă ai evaluării 6
1.1 Identificarea şi competenţa evaluatorului 6
1.2 Identificarea clientului și a oricăror alți utilizatori desemnați 6
1.3 Scopul evaluării 6
1.4 Identificarea activului supus evaluării 7
1.5 Tipul valorii; definiții 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 și imparțială.

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

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

1.2 Identificarea clientului și a oricăror alți utilizatori desemnați

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

ANCPI

CARTE FUNCIARĂ NR. 22336
COPIE

Carte Funciară Nr. 22336 Busteni

A. Partea I. Descrierea imobilului

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

TEREN Intravilan

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

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

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	22336-C1	Loc. Busteni, 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	A1
	1) **ORASUL BUSTENI**	
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	A1
	1) **POPESCU MUGUREL IOAN**	

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	A1
	1) **POPESCU MUGUREL**	

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

datele descriptive referitoare la proprietatea evaluată

- informaţii despre vecinătatea proprietăţii evaluate, despre zonă și localitate

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

Ipoteze ipoteze speciale la pag. 9.

1.5 Tipul valorii; definiții

Luând în considerare 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 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;

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 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 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 Restricții de utilizare, distribuire sau publicare

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

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

1.11 Declararea conformităţii cu Standardele de Evaluare a Bunurilor editia 2022

Standardele generale

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

Standardele pentru active

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

Standarde pentru utilizări specifice:

- SEV 400 - Verificarea evaluării

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.

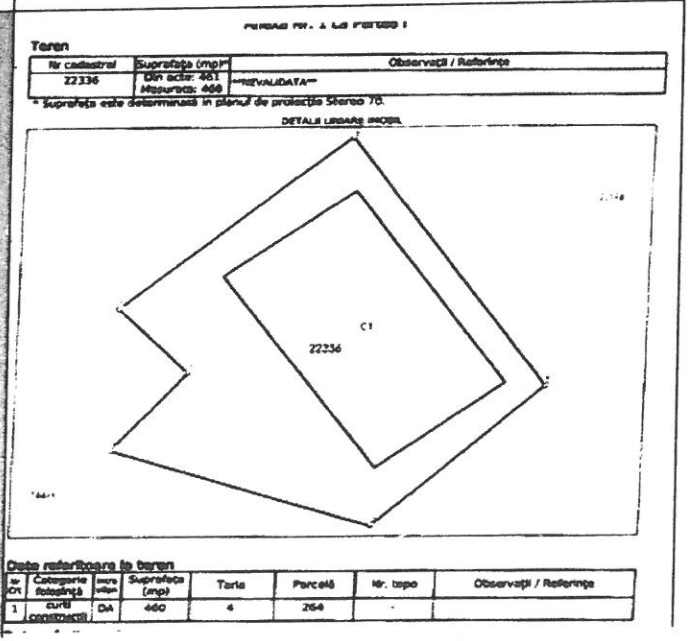
2 Prezentarea datelor

2.1 Identificarea proprietății imobiliare subiect. Descrierea juridică

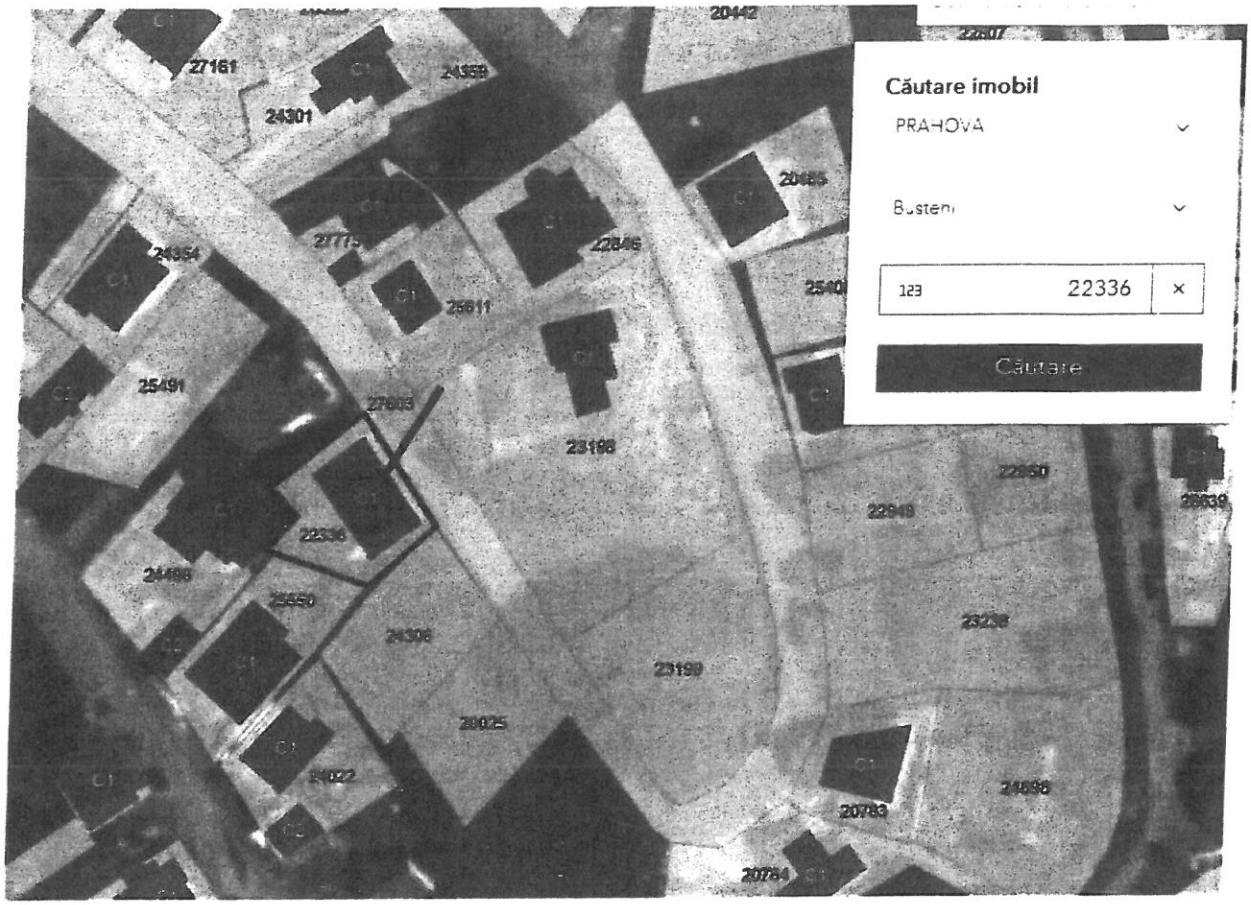
Proprietatea evaluată este situată în *Loc. Bușteni, Str. Codrului nr. 22, Jud. Prahova.*

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 edilitate, considerate la limita terenului
Electricitate:		reteaua publica - considerata la limita amplasamentului
Gaz:		reteaua publica - considerata la limita amplasamentului
Apa:		reteaua publica - considerata la limita amplasamentului
Canalizare:		reteaua publica - considerata la limita amplasamentului
Amenajari teren:		NU - nu au fost luate in calculul evaluarii
Imprejmuire:	Poarta:	NU - nu a fost luata in calculul evaluarii
	Gard:	NU - nu a fost luata in calculul evaluarii
Alte facilitati:		nu e cazul
Observatii:		

Plan de amplasament:



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



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 şi vecinătăţi

2.3.1 Analiza datelor despre localitate

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

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

CONCLUZIILE ANALIZEI LOCALITĂȚII	
Avantaje: • 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 şi 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 şi 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 find 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 şi elemente de comparaţie	Teren de evaluat	Terenuri de comparaţie		
			A	B	C
0	Tipul comparabilei		ofertă	ofertă	ofertă
1	Drepturi de proprietate transmise:	deplin	deplin	deplin	deplin
2	Restricţii legale	fără	fara	fara	fara
3	Condiţii de finanţare	normale	normale	normale	normale
4	Condiţii de vânzare	normale	normale	normale	normale
5	Cheltuieli imediat dupa cumpărare	fără	fără	fără	fără
6	Condiţiile pieţei	prezent	prezent	prezent	prezent
7	Localizare	Busteni, Str. 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	Suprafaţa (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
Utilităţi (distanţa până la punct de racordare - m)					
14	electricitate	0	0	0	0
15	apă	0	0	0	0
16	canalizare	0	0	0	0
17	gaze naturale	0	0	0	0
18	altele	0	0	0	0
19	Amenajări existente				
20	Zonare	rezidentiala - turism	similar	similar	similar
21	CMBU	rezidentiala - turism	similar	similar	similar
Pret total (EURO) neafectat de TVA			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 (suprafaţa)	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 branșament (EUR/ml)		0	0	0
	Cost total diferenţă branșament (EUR)		0.0	0.0	0.0
b	apă	0	0	0	0
	Cost unitar diferenţă branșament (EUR/ml)		0	0	0
	Cost total diferenţă branșament (EUR)		0.0	0.0	0.0
c	canalizare	0	0	0	0
	Cost unitar diferenţă branșament (EUR/ml)		0	0	0
	Cost total diferenţă branșament (EUR)		0.0	0.0	0.0
d	gaze naturale	0	0	0	0
	Cost unitar diferenţă branșament (EUR/ml)		0	0	0
	Cost total diferenţă branșament (EUR)		0.0	0.0	0.0
e	altele	0	0	0	0
	Cost unitar diferenţă branșament (EUR/ml)		0	0	0
	Cost total diferenţă branșament (EUR)		0.0	0.0	0.0
	total costuri diferențe branșament (EUR)		0.0	0.0	0.0
	total costuri alocate la suprafață (EUR/mp)		0.0	0.0	0.0
	Preţ corectat (EUR/mp)		**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 proprietăţii 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 piaţă, respectiv (rotunjit la sută de EUR/LEI întreagă)

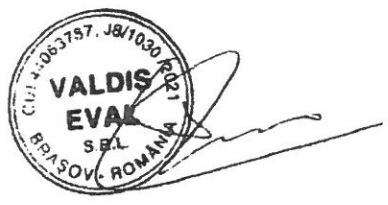
25.300 EUR
(echivalent a 125.776 LEI)

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

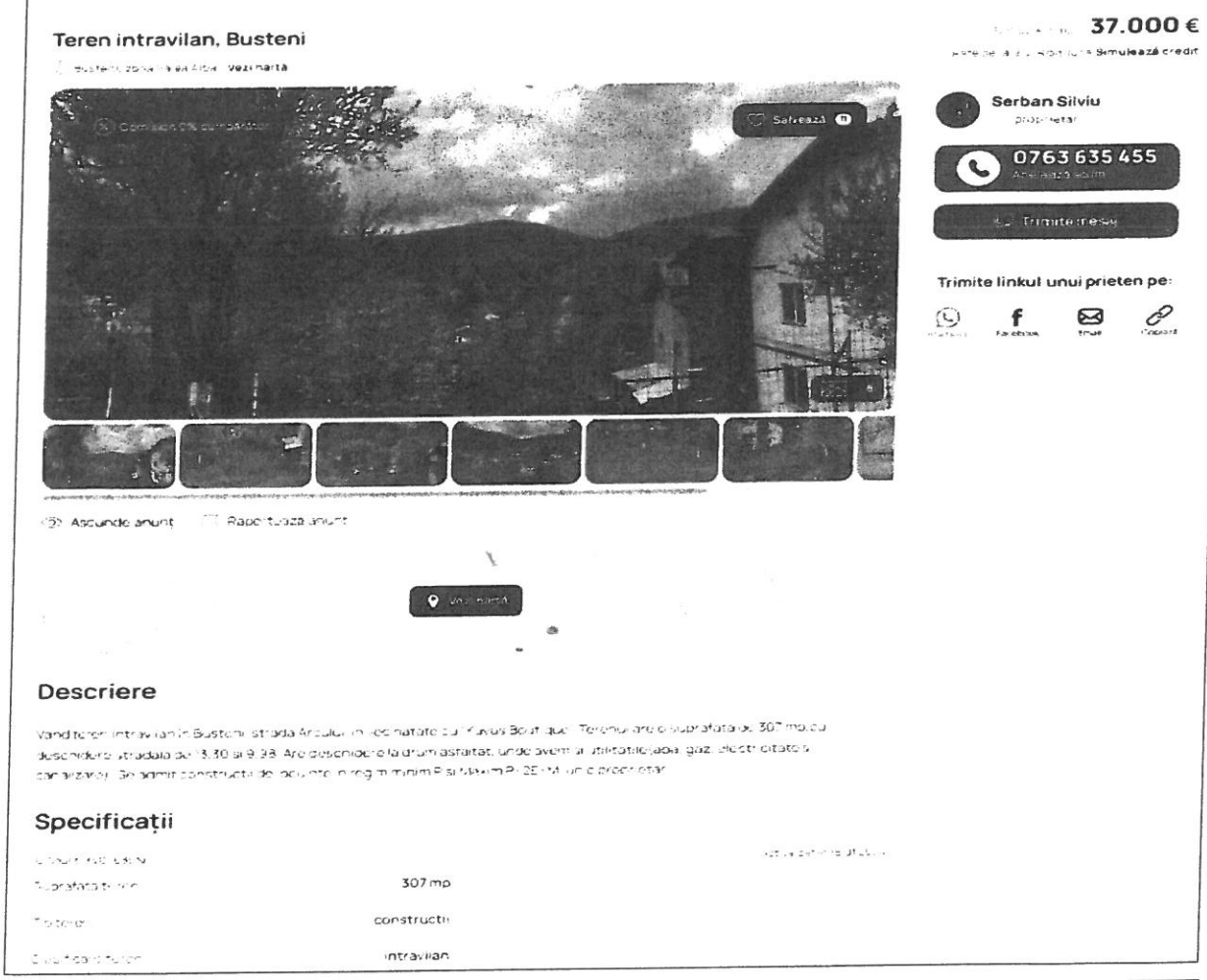




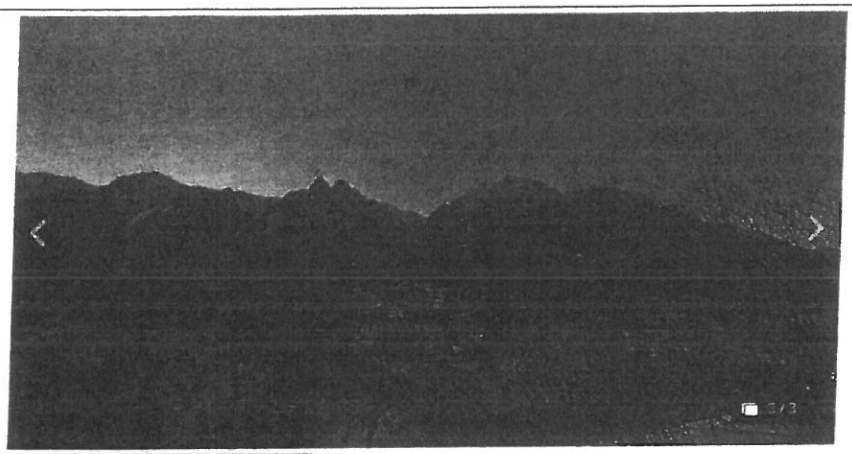
6 Anexe

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 Kore
Agentie
0722 477 664

+40

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

Online Services S.R.L. (Storia)mai mult

Vreau sa primesc oferte similare

Teren intravilan 880 mp de vanzare in Busteni

105 600 €

Prahova (judet), Busteni

120 €/m²

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

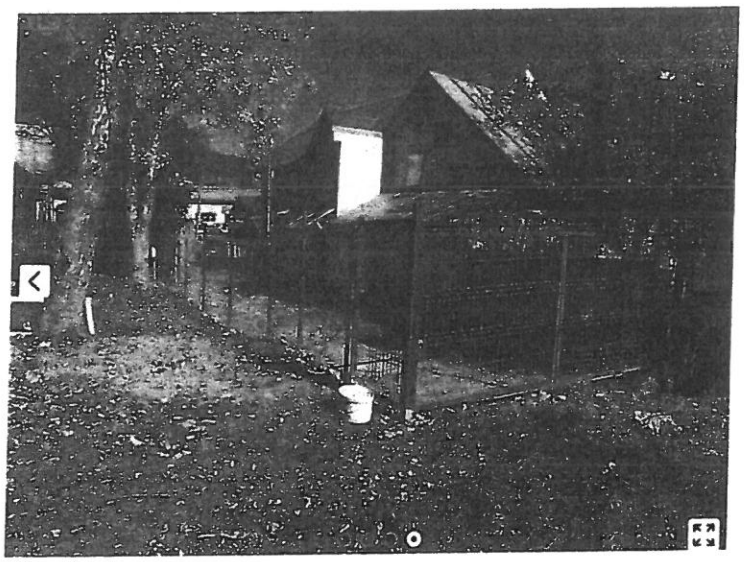
Teren intravilan 880 mp de vanzare in Busteni, avand deschidere de 24 m la drum asfaltat unde avem si inca 4,45 m la un drum neamenajat;

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 anunțuri 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.

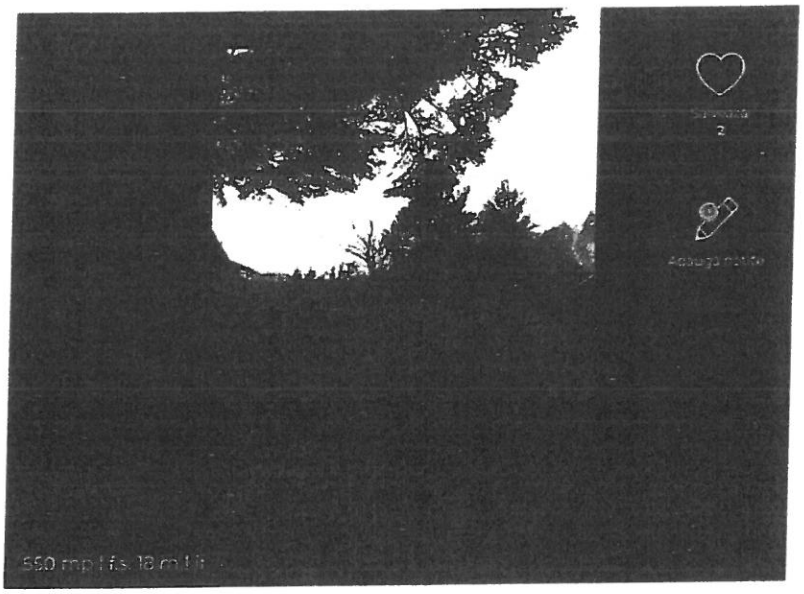
ID: 210506900 Vizualizări: 2158 Raporteaz

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



Anunț publicat de

MONTEXPERT IMOBILIAR

0720 534 300

Alte telefoane:
0741 115 000

Contact prin WhatsApp

Pentru o identificare ușoară comunică id-ul anunțului **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		constructii
	18 m		intravilan
	1		Nu
	40%		
	1.4		
	P.U.G.		

Specificații

Utilități

- Apa
- Canalizare
- Gaz
- Curent

Alte detalii zonă

- Amenajare strazi asfaltate

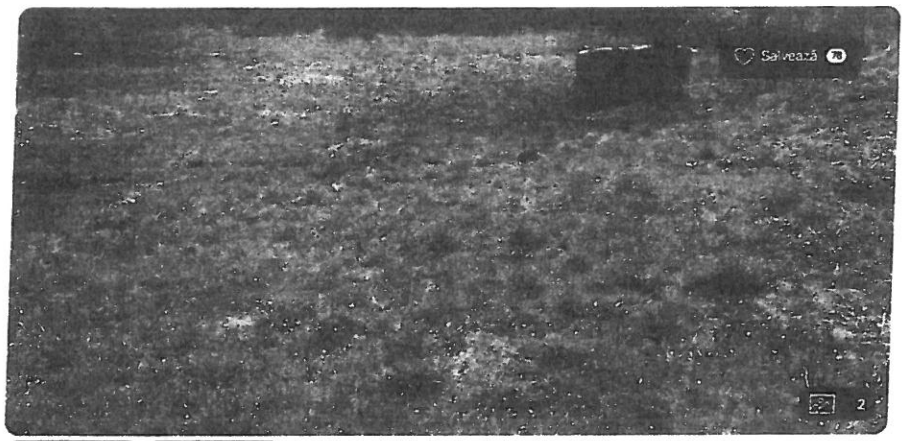
https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/prahova/busteni/teren-constructii-de-vanzare-X59203007?lista=309082220&listing=1&pagina=lista&imoidviz=4200102992

Teren de vanzare in Busteni!!!

27.000 €

Busteni · Vezi hartă

Rate de la 7% | Pornind Simulează credit





MONTEXPERT IMOBILIAR

0720 534 300

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:

Facebook Email

Ads by Google

Send feedback

Why this ad? ⓘ

Vezi hartă

Descriere

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

Utilitati: apa, gaz, energie electrica, canalizare

Specificații

ID Anunț: X59203007

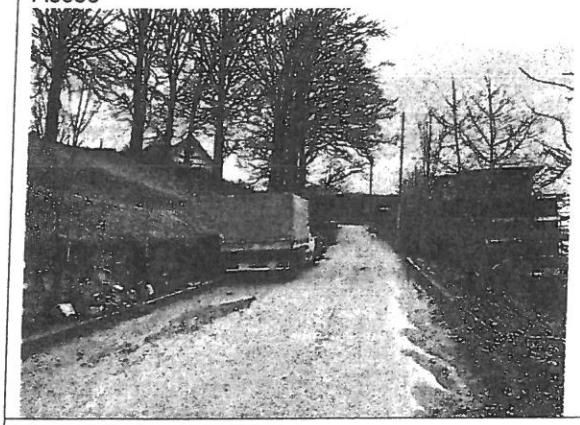
Actualizat la: 11.07.2024

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









6.3 Copii după documentele puse la dispoziție de către proprietarul terenului

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

CARTE FUNCIARĂ NR. 22336
COPIE

Carte Funciară Nr. 22336 Busteni

A. Partea I. Descrierea imobilului

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

TEREN Intravilan

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

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

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	22336-C1	Loc. Busteni, 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	A1
	1) **ORASUL BUSTENI**	
35343 / 24/06/2010		
Registrul Cadastral al Imobilelor PRIMARIA BUSTENI;		
B2	se noteaza schimbarea nr.cadstral 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	A1
	1) **POPESCU MUGUREL IOAN**	

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	A1
	1) **POPESCU MUGUREL**	

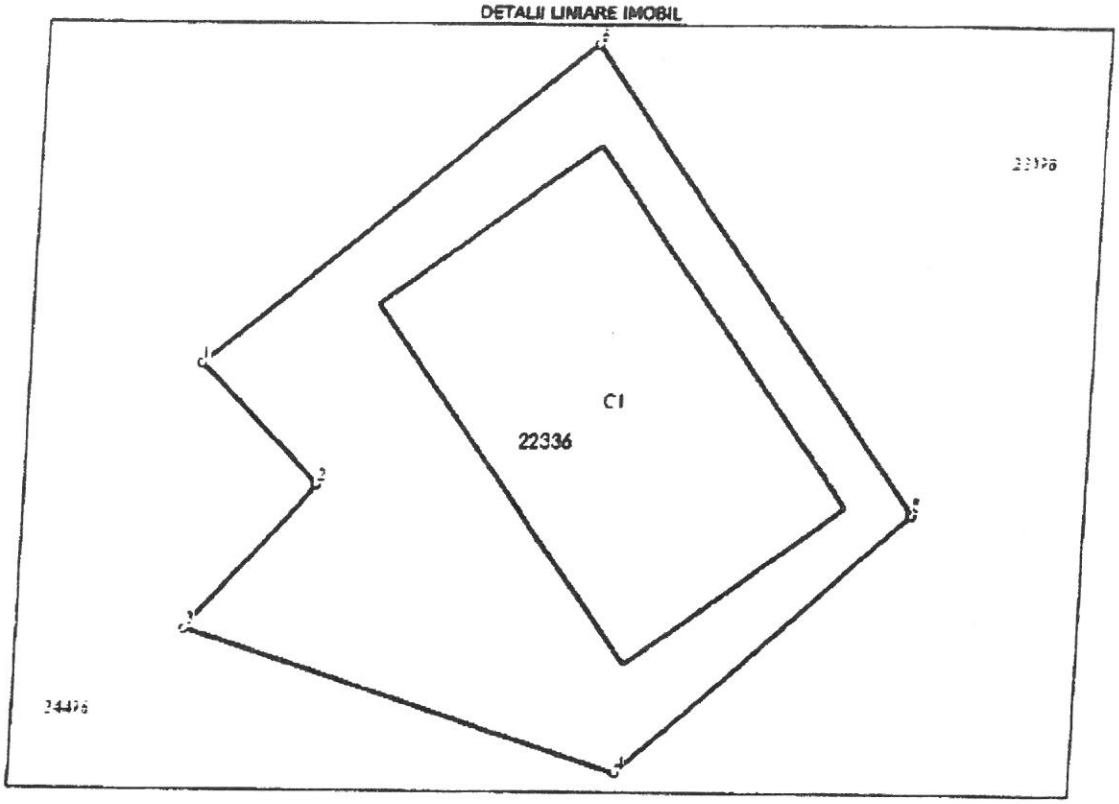
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

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

* Suprafaţa este determinată în planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LIMARE 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.

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment [m] (m)
5	6	22.597
6	1	19.361

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

OFICIUL DE CADASTRU SI PUBLICITATE IMOBILIARA PRAHOVA
BIROUL DE CADASTRU SI PUBLICITATE IMOBILIARA PLOIESTI

Dosarul nr. 35343 / 24.06.2010

INCHEIERE Nr. 35343

Registrator SORA MARIA
Asistent - registrator VASILE ILEANA MIHAELA

Asupra cererii introduse de PFA MORAR PETRU privind INSCRIERE CONSRUCTIE, si in baza documentelor atasate:
- autorizatie construire nr. 204/25.10.2005 emis de PRIMARIA BUSTENI;
- proces-verbal receptie nr. 1486/23.06.2009 emis de PRIMARIA BUSTENI;
- autorizatie construire nr. 67/08.05.2001 emis de PRIMARIA BUSTENI;

vazand referatul asistentului - registrator, in sensul ca nu exista piedici la inscriere, fiind indeplinite conditiile prevazute de art. 48 din legea 7/1996 republicata, tariful de 796.00 lei achitat prin documentul de plata:
- chitanta nr. 194352/24.06.2010 in suma de: 796.00 lei,

pentru serviciul: 261

DISPUNE:

Admiterea cererii cu privire la:
- imobilul cu numarul cadastral nou 11842 cu numarul cadastral vechi 1118 teren intravilan,curti constructii inscris in cartea funciara cu numarul 844 a unitatii administrativ teritoriale Busteni, proprietatea lui ORASUL BUSTENI de sub B.1 si sa se efectueze urmatoarele inscrieri:

- se noteaza schimbarea nr.cadstral vechi 1118 in nr. cadastral nou electronic 11842 sub B.2 din cartea funciara cu nr. 844/Busteni;
- se intabuleaza dreptul de PROPRIETATE cu titlu de drept edificare in favoarea: POPESCU MUGUREL IOAN sub B.3 din cartea funciara cu nr. 844/Busteni;

Prezenta se va comunica partilor.
Cu drept de plangere in termen de 15 zile de la comunicare, care se depune la Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara,se inscrie in cartea funciara si se solutioneaza de instanta competenta din circumscriptia in care se afla imobilul.

Data la data de 28.07.2010

Registrator,
SORA MARIA

Asistent - registrator,
VASILE ILEANA MIHAELA

ROMANIA
PRIMARIA BUSTENI
SERVICIUL IMPOZITE SI TAXE LOCALE
Str. LIBERTATII, nr. 89
CF 2845729
Tel. 0244/320561 Fax: 0244/320511

Nr. **33619/**..... /data elib. **31.01.2024**

Nota : in conformitate cu prevederile Regulamentului (UE) nr.679/2016 privind prelucrarea datelor cu caracter personal si privind libera circulatie a datelor Primaria Orasului Busteni, in calitate de operator de date , prelucreaza datele personale cu respectarea cerintelor legale si in conditii care sa asigure confidentialitatea , securitatea si respectarea drepturilor persoanelor vizate

CERTIFICAT DE ATESTARE FISCALA PENTRU PERSOANE FIZICE PRIVIND IMPOZITELE SI TAXELE LOCALE SI ALTE VENITURI ALE BUGETULUI LOCAL *)

Ca urmare a cererii D-lui/D-nei **POPESCU DAN-CONSTANTIN** nr. **33619** din data de **31.01.2024,** cu domiciliul in **STR. CODRULUI NR. 22, BUSTENI JUD PRAHOVA** legitimata prin CI serie **PX** numar **582442** CNP **1460211290760,** avand calitatea de proprietar / coproprietar / mandatar1)/executor2)/mostenitor3) si a verificarilor efectuate la nivelul compartimentului de specialitate al autoritatilor adminstratiei publice locale la nr. de rol nominal unic **10243769** se atesta urmatoarele:

Nume si Prenume **POPESCU DAN-CONSTANTIN SI POPESCU MARILENA** figureaza in evidentele fiscale cu urmatoarele bunuri: 4), 5)

COPROPRIETARII		
POPESCU DAN-CONSTANTIN	1460211290760	50.00
POPESCU MARILENA	2450101290757	50.00

figurează în evidenţele fiscale cu următoarele bunuri imobile şi/sau mobile declarate:

	DENUMIRE
CLADIRE	STR. CODRULUI NR. 22, Zona B Rang 3 Val. impozabila totala: 1977749.00 Constructie1: Rezidential -balcon: Supr. 4.30 m.p. utila (x 1.4) din beton sau cadre din beton armat, Val. imp. 0.00 lei, An constr.: 2009; ; Rezidential -balcon: Supr. 4.30 m.p. utila (x 1.4) din beton sau cadre din beton armat, Val. imp. 0.00 lei, An constr.: 2009; ; Rezidential -balcon: Supr. 8.74 m.p. utila (x 1.4) din beton sau cadre din beton armat, Val. imp. 0.00 lei, An constr.: 2009; ; Rezidential -balcon: Supr. 8.90 m.p. utila (x 1.4) din beton sau cadre din beton armat, Val. imp. 0.00 lei, An constr.: 2009; ; Rezidential -corp principal: Supr. 166.47 m.p. utila (x 1.4) din beton sau cadre din beton armat, Val. imp. 758785.94 lei, An constr.: 2009; ; Rezidential -corp principal: Supr. 151.98 m.p. utila (x 1.4) din beton sau cadre din beton armat, Val. imp. 690913.24 lei, An constr.: 2009; ; Rezidential -locuinte subsol: Supr. 155.46 m.p. utila (x 1.4) din beton sau cadre din beton armat, Val. imp. 530050.20 lei, An constr.: 2009;
TEREN INTRAVILAN	Categorie: Terenuri curti constructii, Suprafata: 461 mp; STR. CODRULUI NR. 22, Zona: B Rang 3

La data de intai a lunii urmatoare eliberarii prezentului certificat de atestare fiscala, _ figureaza/ _ nu figureaza in evidentele compartimentului fiscal cu urmatoarele creante bugetare de plata scadente catre bugetul local, conform evidentelor existente la data intocmirii:

Nr.	Denumirea creanţei bugetare	Curent	Rămăşiţă	Accesorii	Total

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 datorează de alta persoana decat proprietarul. **Actele prin care se instrainează 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 cererea de eliberare certificat de atestare fiscala in vederea dezbaterii masei succesorale, se transmite pe email : Siti.primariatusteni@yahoo.com ; [illegible]@gmail.com sau fax : 0244-329511 certificatul de mostenitor in vederea inregistrarilor fiscale cu [illegible] anuntatoarei

1) Spre exemplu notarul public - conform delegarii data de catre contribuabil.
2) Executorii fiscali si altor 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 va 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.
*) Certificatul de atestare fiscala se poate elibera si in format electronic.

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. 10468/18.06.2024

A V I Z

Secretarul General al Orasului Busteni, Județul Prahova, abilitat de dispozițiile art.243, alin.(1), lit.a) din O.U.G. nr.57/3 iulie 2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, analizând proiectul de hotarâre inițiat, care are la bază referatul de aprobare nr. 10454/2024, formulat de dl Mircea Laurentiu Corbu – primar;

Având în vedere raportul de specialitate nr. 10455/2024 intocmit de Compartimentul Spațiu locativ,

Acordă **AVIZ FAVORABIL**, din punct de vedere al legalității, p**roiectului de hotărâre 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,** motivat de prevederile:

- art.6, alin.(3) și art.30, alin.(1), lit."c" din Legea nr.24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată, modificată și completată;
- HCL 136/201· 9 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;
- art. 1650 și urm., 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.

SECRETAR GENERAL,
Aurora Mihaiela Bunea