

ROMÂNIA
JUDEȚUL PRAHOVA
CONSILIUL LOCAL BREAZA

HOTĂRÂRE

privind aprobarea vânzării prin licitație publică a unui teren proprietate privată a orașului Breaza

Având în vedere referatul de aprobare nr.979/11.01.2023 formulat de Bercăroiu Gheorghe Dragoș, Ferăstrăeru Ion Nicolae, Cristea Daniel, Săvescu Adriana, Mitrea Radu Daniel și Ezaru Ciprian, consilieri locali;

Ținând seama de:

- raportul de specialitate nr.998/11.01.2023, promovat de șef Serviciu financiar-contabil ;

- raportul de specialitate nr. 1483/16.01.2023, promovat de șef Serviciu Implementare proiecte, achiziții publice și investiții;

- raportul de specialitate nr. 1745/17.01.2023, promovat de reprezentantul Compartimentul agricol și cadastru;

- avizul Comisiei pentru prognoza...buget finanțe...comerț și servicii din cadrul Consiliului Local al orașului Breaza;

- avizul Comisiei juridice din cadrul Consiliului Local al orașului Breaza;

-avizul nr.2386/20.01.2023 al secretarului general al orașului Breaza;

În conformitate cu prevederile:

- art.334-346 și 363 din OUG nr. 57/2015 privind Codul administrativ;

- art.129, alin.(6), lit."a" raportat la alin. (2), lit."c" din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ;

În temeiul art.139 alin.(1), alin. (2), coroborat cu art.196, alin.(1) lit. a din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ;

Consiliul Local al orașului Breaza adoptă prezenta hotărâre:

Art.1.Aprobă studiul de oportunitate întocmit în vederea vânzării prin licitație publică a unui teren, situat în Breaza, str.Drum Nou, fn, conform Anexei 1 la prezenta.

Art.2. (1)Aprobă vânzarea prin licitație publică a terenului proprietate privată a orașului Breaza, situat în Breaza, str.Drum Nou, fn, categoria de folosință fâneată, în suprafață de 303 mp, cu număr cadastral 31169, intabulat la Cartea Funciară cu numărul 31169.

(2) Imobilul se identifică în schița de plan, Anexa 2 la prezenta.

Art.3. Se aprobă Documentația pentru vânzarea terenului menționat la art.1, conform Anexei 3 la prezenta hotărâre.

Art.4. (1)Prețul de pornire a licitației este de 14.627 lei pentru întreaga suprafață, la care se adaugă TVA, stabilit în baza raportului de evaluare întocmit de Ing.Bufnea Ovidiu Eugen, evaluator autorizat ANEVAR care constituie Anexa 4 la prezenta.

(2) Câștigătorul licitației va suporta costurile generate de întocmirea raportului de evaluare a terenului, documentația cadastrală, precum și contravaloarea taxelor și a celorlalte obligații financiare ocazionate de autentificarea notarială a contractului de vânzare.

Art.5. Aprobă desemnarea reprezentantului Consiliului local al orașului Breaza și supleantului acestuia, în Comisia de evaluare, după cum urmează:

- dl. consilier Bercăroiu Gheorghe Dragoș - membru;
- dl. viceprimar Necula Emanuel- supleant.

Art.6. Perfectarea contractului de vânzare se va realiza în termen de maxim 20 de zile calendaristice de la data realizării comunicării către ofertant a deciziei referitoare la adjudecarea licitației, dar nu mai târziu de 40 de zile calendaristice de la data realizării comunicării către ofertant a deciziei referitoare la adjudecarea licitației, sub sancțiunea plății de daune interese, precum și după achitarea prețului integral la care se adaugă TVA, în conformitate cu legislația în vigoare și a celorlalte obligații de plată izvorâte din procedura de vânzare.

Art.7. Prezenta hotărâre va fi comunicată prin grija Serviciului administrație publică locală: Instituției Prefectului Prahova, Serviciului Financiar- Contabil, gestionarului domeniului privat, Compartimentului achiziții publice și investiții.

Președinte de ședință,
Consilier local,

Mosor Alexandra Ramona



Contrasemnează,

Secretar general oraș,

Goran Maria-Cătălina



Breaza, 26 ianuarie 2023

Nr. 15

**Studiu de oportunitate
privind aprobarea vânzării prin licitație publică a unui teren proprietate privată a
orașului Breaza**

CAP. I. DISPOZIȚII GENERALE:

1.1. Prezentul studiu de oportunitate a fost elaborat de către Consiliul Local al orașului Breaza, în baza legislației în domeniu:

- cererea formulată de Soreanu Dan, înregistrată la sediul Primăriei orașului Breaza sub nr. 20.723/08.07.2022;
- extras CF 31169/Breaza.
- prevederile art. 334-346 și art. 363 din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ care instituie regulile speciale privind procedura de vânzare a bunurilor din domeniul privat al UAT-ului;
- prevederile art. 129 alin. (1), alin. (2) lit. c din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ

CAP. II. OBIECTUL VÂNZĂRII

2.1. Obiectul vânzării constă în transmiterea dreptului de proprietate a unui teren proprietate privată a orașului Breaza, situat în Breaza, str. Drum Nou, fn, categoria de folosință fâneată, în suprafață de 303 mp, cu număr cadastral 31169, intabulat la Cartea Funciară cu numărul 31169;

Cap. III. REGIMUL JURIDIC, TEHNIC ȘI ECONOMIC AL IMOBILULUI

3.1. Regimul juridic

3.1.1. Imobilul-teren propus spre vânzare în suprafață de 303 mp, este situat în intravilanul orașului Breaza, str. Drum Nou, f.n., județul Prahova, **aparține domeniului privat al U.A.T. Breaza**, fiind înscris în C.F. nr. 31169 Breaza, având număr cadastral 31169. Terenul nu este grevat de sarcini, conform extras de carte funciară. Conform PUG și RLU ale localității – documentații aprobate, terenul este situat în zonă cu interdicție temporară de construire (până la întocmirea studiilor geotehnice); este traversat și situat în zona de siguranță a conductei magistrale de gaze naturale de presiune înaltă.

3.1.2. Terenul propus spre vânzare nu este revendicat, nu face obiectul legilor speciale de restituire a proprietăților ori obiectul vreunui litigiu.

3.2. Regimul tehnic

3.2.1. Imobilul este situat în UTR L2b, conform PUG/RLU, având acces din strada Drum Nou drum local cu număr cadastral 31007 cu posibilități de racordare la rețelele de energie electrică, alimentare cu apă, canalizare și telefonie.

3.2.2. Regementări urbanistice : În zonele cu restricții pentru construit, se vor respecta condițiile impuse de studiile geotehnice de specialitate. POT maxim = 30%. Coeficient maxim de utilizare a terenului CUT maxim = 0,9.

3.2.3. Informații detaliate privind regimul tehnic sunt prevăzute în CU nr. 8/13.01.2023, emis de Primăria orașului Breaza, în scop informativ din punct de vedere urbanistic.

3.3. Regimul economic

3.3.1. Imobilul-teren are categoria de folosință fâneată, este situat în zona "D", conform evidențelor cadastrale și destinația stabilită prin PUG și RLU ale localității – documentații aprobate – este pentru zonă de locuințe și funcțiuni complementare/compatibile "L" – subzona locuințelor individuale cu maxim P+2 niveluri cu procent redus de ocupare pentru păstrarea microclimatului "L2b";

3.3.2. Informații detaliate privind regimul economic sunt prevăzute în CU nr. 8/13.01.2023, emis de Primăria orașului Breaza.

Cap. IV. ELEMENTE DE PREȚ

4.1. Prețul evaluat pentru teren este de 14.627 lei pentru întreaga suprafață (303 = 14.627 lei), la care se adaugă TVA, determinat în baza raportului de evaluare întocmit de Ing. Bufnea Ovidiu Eugen, evaluator autorizat ANEVAR.

4.2. Valoarea de inventar a imobilului-teren este de 14.627 lei.

4.3. Conform art. 363 alin. (6) din O.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, modificată și completată, prețul minim de vânzare, care va fi aprobat prin hotărârea Consiliului Local va fi valoarea cea mai mare dintre prețul de piață determinat prin raport de evaluare și valoarea de inventar a imobilului.

4.4. Plata vânzării se va face integral înainte de semnarea contractului.

Cap. V. MODALITATEA DE ATRIBUIRE A VÂNZĂRII

5.1. Procedura de vânzare propusă este licitația publică organizată în condițiile art. 334-346 și art. 363 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, prin care orice persoană fizică sau persoană juridică de drept privat, română sau străină, poate prezenta o ofertă, în condițiile stabilite prin documentația de vânzare aprobată de Consiliul local.

5.2. Criteriul de atribuire al contractului de vânzare este cel mai mare nivel al prețului.

5.3. Va fi declarat câștigător ofertantul care oferă cel mai mare preț.

Președinte de ședință,
Consilier local,
Mosor Alexandra Ramona

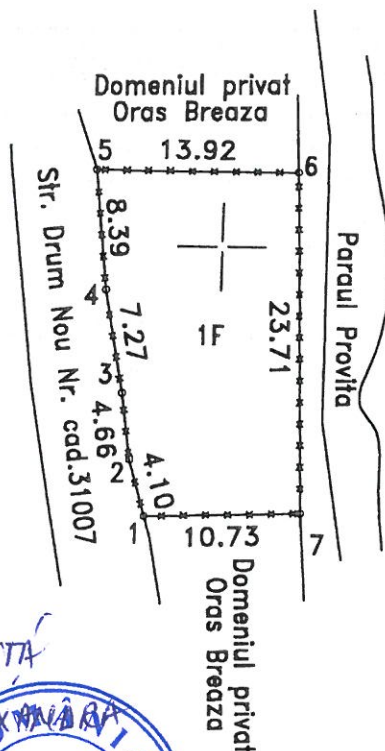


Contrasemnează,
Secretar general oraș,
Goran Maria-Cătălina

Plan de amplasament si delimitare a imobilului

Scara 1:500

Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului
31169	303	Oras Breaza, Valea Tarsei, Str. Drum Nou F.N. T27, pP1217, -intravilan, Jud. Prahova
Nr. carte funciara	Unitatea Administrativ Teritoriala	
	BREAZA	



PRESEDINTE DE JEDINTA
CONSEILIER LOCAL
MOJCA RAMONA MEXINARA



CONTRASEMNAREA
SECRETAR GENERAL ORAS
GORAN MIHAILA CATAJINA

A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiuni
1	F	303	Teren in prelungire cu gard de sarma
TOTAL		303	

B. Date referitoare la constructii

Cod constr.	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentiuni
TOTAL			

Suprafata totala masurata a imobilului = 303mp

Suprafata din act = 303mp

Executant BURLACU SANDU
(nume, prenume)

Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si corespundenta acesteia cu realitatea din teren

Semnat digital
de BURLACU
SANDU
Data: 2022.01.05

Inspector

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

Semnatura si parafa

Data

Stampila BCPI Campina

Daniela Ion

Semnat digital de
Daniela Ion
Data: 2022.01.10
10:18:50 +02'00'

20:24:43 +02'00'

**DOCUMENTAȚIA DE VÂNZARE
A.CAIETUL DE SARCINI AL VÂNZĂRII**

I. OBIECTUL VÂNZĂRII

1.Orașul Breaza, reprezentat prin primar-dl. Novac Bogdan Cristian, cu sediul în Breaza, str. Republicii, nr. 82B, cod fiscal 2845486, telefon 0244/340508, fax: 0244/340428, email: **contact@primariabreaza.ro**, scoate la licitație publică un imobil (teren) în vederea vânzării.

2.Obiectul vânzării constă în transmiterea dreptului de proprietate a terenului proprietate privată a orașului Breaza, situat în Breaza, str.Drum Nou, fn, categoria de folosință fâneată, în suprafață de 303 mp, cu număr cadastral 31169, intabulat la Cartea Funciară cu numărul 31169;

3.Imobilul se identifică în Planul de amplasament și delimitare al imobilului, întocmit de persoană fizică autorizată.

II. MOTIVELE CARE JUSTIFICA VÂNZAREA

2.1.Motivele de ordin legislativ, economic, financiar și social care justifică vânzarea imobilului sunt cele prevăzute în studiul de oportunitate.

III. CONDIȚII GENERALE ALE VÂNZĂRII

3.1.Regimul bunurilor care fac obiectul vânzării

3.1.1.Reglementările și funcțiunile urbanistice ale bunului imobil cu privire la destinațiile admise cu condiționări, destinațiile interzise, inclusiv datele cu privire la regimul tehnic al acestuia sunt înscrise în certificatul de urbanism nr.8/13.01.2023, care constituie anexe la caietul de sarcini.

3.1.2. În baza certificatului de urbanism nr.8/13.01.2023 vânzarea bunului imobil se face pentru amenajarea terenului în mod corespunzător și dezvoltarea zonei.

3.1.3. Cumpărătorul are obligația de a respecta reglementările prevăzute de toate licențele /avizele /acordurile / autorizațiile prevăzute în certificatul de urbanism, precum și legislația privind protecția mediului.

3.2.Prețul minim de pornire a licitației

3.2.1.Prețul minim de pornire la licitație este de 14.627 lei (2970 euro) pentru întreaga suprafață, la care se adaugă TVA, stabilit în baza raportului de evaluare întocmit de Ing.Bufnea Ovidiu Eugen, evaluator autorizat ANEVAR.

3.3. Garanția

3.3.1. Garanția este obligatorie pentru ofertantul declarat câștigător și se stabilește la nivelul de 10% din prețul de pornire la licitație, respectiv 1463 lei pentru terenul cu nr. cadastral 31169. Plata garanției de participare se va face în lei, la cursul de referință pentru euro comunicat de BNR în data plății.

3.3.2. Garanția se achită prin Ordin de plată, în contul proprietarului sau prin numerar depus la casieria instituției.

3.3.3. Garanția se restituie ofertanților declarați necâștigători în cel mult 15 zile lucrătoare de la data desemnării ofertantului câștigător.

3.3.4. Pentru ofertantul desemnat câștigător, garanția de participare la licitație nu se va restitui și se va considera cotă-parte din prețul de vânzare adjudecat. În situația în care câștigătorul licitației nu achită prețul de vânzare în termenul stabilit, acesta va pierde garanția de participare.

3.3.5. Ofertantul declarat câștigător pierde garanția constituită, în situația în care refuză încheierea contractului, contravaloarea acesteia reprezentând daunele-interese stabilite în acest sens.

IV. MODALITATEA DE VÂNZARE

4.1. Vânzarea are loc prin licitație publică, potrivit prevederilor art. 334-346 și art. 363 din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ.

V. ÎNCHEIEREA CONTRACTULUI

5.1. Primăria orașului Breaza are obligația de a stabili oferta câștigătoare pe baza criteriului/criteriilor de atribuire precizate în documentația de atribuire.

5.2. Contractul în formă autentică se încheie după împlinirea unui termen de 20 de zile calendaristice de la data realizării comunicării prevăzute la punctul 1.18 din Instrucțiunile privind organizarea și desfășurarea licitației, dar nu mai târziu de 40 de zile calendaristice de la data realizării comunicării către ofertant a deciziei referitoare la adjudecarea licitației, sub sancțiunea plății de daune interese, precum și după achitarea prețului integral la care se adaugă TVA în conformitate cu legislația în vigoare și a celorlalte obligații de plată izvorâte din procedura de vânzare.

5.3. Refuzul ofertantului declarat câștigător de a încheia contractul atrage după sine plata daunelor-interese stabilite conform punctului 3.3.5.

5.4. În cazul în care ofertantul declarat câștigător refuză încheierea contractului procedura de licitație se anulează, iar Primăria Orașului Breaza reia procedura, în condițiile legii, documentația aprobată păstrându-și valabilitatea.

5.5. În cazul în care Primăria Orașului Breaza nu poate încheia contractul cu ofertantul declarat câștigător din cauza faptului că ofertantul în cauză se află într-o situație de forță majoră sau în imposibilitatea fortuită de a executa contractul, Primăria orașului Breaza are dreptul să declare câștigătoare oferta clasată pe locul doi, în condițiile în care aceasta este admisibilă.

5.6. În cazul în care, în situația prevăzută la punctul 5.5 nu există o ofertă clasată pe locul doi, admisibilă, se aplică prevederile punctului 5.4.

VI. CONDIȚIILE DE VALABILITATE OFERTE

6.1 Condițiile de valabilitate pe care trebuie să le îndeplinească ofertele sunt prevăzute în Instrucțiunile privind organizarea și desfășurarea licitației.

VII. Alte clauze

7.1. Contractul de vânzare se va încheia sub condiția obligativității cumpărătorului de a respecta reglementările și funcțiunile urbanistice ale bunului imobil dobândit de la orașul Breaza, astfel cum au fost prevăzute în certificatul de urbanism nr. 8/13.01.2023.

7.2. Câștigătorul licitației are obligația să suporte cheltuielile ocazionate de procedura de vânzare prin licitație publică (raport de evaluare, documentații cadastrale).

7.3. Câștigătorul licitației are obligația să achite contravaloarea taxelor și a celorlalte obligații financiare ocazionate de autentificarea notarială a contractului de vânzare.

7.4. Ofertanții au obligația de a vizita imobilele ce fac obiectul licitației și de a observa starea acestuia înainte de depunerea actelor în vederea participării la licitație.

B. INSTRUCȚIUNI PRIVIND ORGANIZAREA ȘI DESFĂȘURAREA LICITAȚIEI

1. Condiții de transparență

1.1. În cazul procedurii de licitație, autoritatea contractantă – Primăria Orașului Breaza – are obligația de a întocmi și publica anunțul de licitație, respectând condițiile reglementate de lege.

1.2. Persoanele interesate pot obține documentația de atribuire în baza unei solicitări adresate în acest sens pe suport de hârtie și/sau pe suport magnetic.

1.3. Primăria Orașului Breaza are obligația de a pune la dispoziția persoanele interesate documentația de atribuire conform pct.1.2., contra cost, cu condiția achitării taxei prevăzută la pct.7.1.

1.4. În cazul prevăzut la pct.1.2. autoritatea contractantă are obligația de a pune documentația de atribuire la dispoziția persoanei interesate cât mai repede posibil, într-o perioadă care nu trebuie să depășească 4 zile lucrătoare de la primirea unei solicitări din partea acesteia.

1.5. Persoana interesată are obligația de a depune diligențele necesare, astfel încât respectarea de către Primăria Orașului Breaza a perioadei prevăzute pct.1.4. să nu conducă la situația în care documentația de atribuire să fie pusă la dispoziția sa, cu mai puțin de 5 zile lucrătoare înainte de data-limită pentru depunerea ofertelor.

1.6. Persoana interesată are dreptul de a solicita clarificări privind documentația de atribuire.

1.7. Primăria Orașului Breaza are obligația de a răspunde în mod clar, complet și fără ambiguități, la orice clarificare solicitată, într-o perioadă care nu trebuie să depășească 5 zile lucrătoare de la primirea unei astfel de solicitări.

1.8. Primăria Orașului Breaza, are obligația de a transmite răspunsurile însoțite de întrebările aferente către toate persoanele interesate care au obținut, în condițiile prezentei

secțiuni, documentația de atribuire, luând măsuri pentru a nu dezvălui identitatea celui care a solicitat clarificările respective.

1.9. Fără a aduce atingere prevederilor pct.1.7, Primăria Orașului Breaza are obligația de a transmite răspunsul la orice clarificare cu cel puțin 5 zile lucrătoare înainte de data-limită pentru depunerea ofertelor.

1.10. În cazul în care solicitarea de clarificare nu a fost transmisă în timp util, punând astfel Primăria Orașului Breaza în imposibilitatea de a respecta termenul prevăzut la pct.1.9, acesta din urmă are totuși obligația de a răspunde la solicitarea de clarificare, în măsura în care perioada necesară pentru elaborarea și transmiterea răspunsului face posibilă primirea acestuia, de către persoanele interesate înainte de data-limită de depunere a ofertelor.

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

1.12. Autoritatea contractantă are obligația de a stabili oferta câștigătoare pe baza criteriului/criteriilor de atribuire precizate în documentația de atribuire.

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

1.14. Solicitarea de clarificări este propusă de către comisia de evaluare și se transmite de către autoritatea contractantă ofertanților în termen de 3 zile lucrătoare de la primirea propunerii comisiei de evaluare.

1.15. Ofertanții trebuie să răspundă la solicitarea autorității contractante în termen de 3 zile lucrătoare de la primirea acesteia.

1.16. Autoritatea contractantă nu are dreptul ca, prin clarificările ori completările solicitate, să determine apariția unui avantaj în favoarea unui ofertant.

1.17. Comisia de evaluare va derula procedura licitației conform prevederilor legale care reglementează închirierea bunurilor proprietate publică/privată a unităților administrativ teritoriale.

1.18. Autoritatea contractantă are obligația de a informa ofertanții despre deciziile referitoare la adjudecarea licitației, în scris, cu confirmare de primire, nu mai târziu de 3 zile lucrătoare de la emiterea acestora.

1.19. În cadrul comunicării prevăzute la pct.1.18 autoritatea contractantă are obligația de a informa ofertantul/ofertanții câștigător/câștigători cu privire la acceptarea ofertei/ofertelor prezentate.

1.20. În cadrul comunicării prevăzute la pct.1.18 autoritatea contractantă are obligația de a informa ofertanții care au fost respinși sau a căror ofertă nu a fost declarată câștigătoare asupra motivelor ce au stat la baza deciziei respective.

1.21. Autoritatea contractantă poate să încheie contractul numai după împlinirea unui termen de 20 de zile calendaristice de la data realizării comunicării prevăzute la pct.1.18.

2. Reguli privind oferta

2.1. Ofertantul are obligația de a elabora oferta în conformitate cu prevederile documentației de atribuire.

2.2. Ofertele se redactează în limba română.

2.3. Ofertele se depun la sediul autorității contractante, în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior, care se înregistrează la registratura Primăriei Orașului Breaza, în ordinea primirii lor, în registrul de intrare-ieșire, precizându-se data și ora.

2.4. Pe plicul exterior se va indica obiectul licitației pentru care este depusă oferta. Plicul exterior va trebui să conțină:

a) o fișă cu informații privind ofertantul și o declarație de participare, semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări;

b) acte doveditoare privind calitățile și capacitățile ofertanților, conform solicitărilor autorității contractante;

c) acte doveditoare privind intrarea în posesia caietului de sarcini.

2.5. Pe plicul interior, care conține oferta propriu-zisă, se înscriu numele sau denumirea ofertantului, precum și domiciliul sau sediul social al acestuia, după caz.

2.6. Oferta va fi depusă într-un număr de exemplare stabilit de către Primăria Orașului Breaza și prevăzut în anunțul de licitație. Fiecare exemplar al ofertei trebuie să fie semnat de către ofertant.

2.7. Fiecare participant poate depune doar o singură ofertă.

2.8. Oferta are caracter obligatoriu, din punct de vedere al conținutului, pe o perioadă de 90 de zile.

2.9. Persoana interesată are obligația de a depune oferta la adresa și până la data-limită pentru depunere, stabilite în anunțul procedurii de licitație.

2.10. Riscurile legate de transmiterea ofertei, inclusiv forța majoră, cad în sarcina persoanei interesate.

2.11. Oferta depusă la o altă adresă a autorității contractante decât cea stabilită și menționată în anunțul de licitație sau după expirarea datei-limită pentru depunere se returnează nedeschisă.

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

2.13. Deschiderea plicurilor interioare se face numai după semnarea procesului-verbal prevăzut la punctul 2.15, de către toți membrii comisiei de evaluare și de către ofertanți.

2.14. Sunt considerate oferte valabile ofertele care îndeplinesc criteriul/criteriile de valabilitate prevăzute în caietul de sarcini al licitației.

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

2.16. În baza procesului-verbal care îndeplinește condițiile prevăzute la punctul 2.15, comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite autorității contractante.

2.17. În termen de 3 zile lucrătoare de la primirea raportului comisiei de evaluare, Primăria Orașului Breaza informează în scris, cu confirmare de primire, ofertanții ale căror oferte au fost excluse, indicând motivele excluderii.

2.18. În cazul în care în urma publicării anunțului de licitație nu au fost depuse cel puțin două oferte valabile, Primăria Orașului Breaza este obligată să anuleze procedura și să organizeze o nouă licitație, cu respectarea procedurii prevăzute la punctele 2.1 – 2.13.

3.Comisia de evaluare

3.1.La nivelul autorității publice contractante se organizează o comisie de evaluare, componența acesteia fiind aprobată prin dispoziția primarului.

3.2.Comisia de evaluare este compusă dintr-un număr impar de membrii, care nu poate fi mai mic de 5, din componența acesteia făcând parte și reprezentanți ai Consiliului Local al orașului Breaza, desemnați prin hotărârea de aprobare a vânzării.

3.3. Fiecăruia dintre membrii comisiei i se poate desemna un supleant.

3.4.Președintele comisiei de evaluare și secretarul acesteia sunt numiți dintre reprezentanții acestuia în comisie prin dispoziție a primarului.

4.Condițiile de participare la licitație

4.1. Are dreptul de a participa la licitație orice persoană fizică sau juridică, română sau străină, care îndeplinește cumulativ următoarele condiții:

a) a plătit toate taxele privind participarea la licitație, inclusiv garanția stabilită, prin caietul de sarcini;

b) a depus oferta sau cererea de participare la licitație, împreună cu toate documentele solicitate în documentația de atribuire, în termenele prevăzute în documentația de atribuire;

c) are îndeplinite la zi toate obligațiile exigibile de plată a impozitelor, a taxelor și a contribuțiilor către bugetul consolidat al statului și către bugetul local;

d) nu este în stare de insolvență, faliment sau lichidare.

4.2. Nu are dreptul să participe la licitație persoana care a fost desemnată câștigătoare la o licitație publică anterioară privind bunurile orașului Breaza în ultimii 3 ani, dar nu a încheiat contractul ori nu a plătit prețul, din culpă proprie. Restricția operează pentru o durată de 3 ani, calculată de la desemnarea persoanei respective drept câștigătoare la licitație.

5. Documente obligatorii

5.1. Ofertanții vor depune, împreună cu oferta, următoarele documente obligatorii:

I.pentru persoane juridice:

a) cerere de participare la licitație;

b) copie certificat de înregistrare fiscală;

c) ordinul de plată sau chitanță, după caz, în original, a taxei de participare și a taxei pentru obținerea documentației;

d) chitanța sau ordinul de plată vizat de bancă pentru garanția obligatorie stabilită prin caietul de sarcini, în original;

e) certificat fiscal din care să rezulte că nu înregistrează datorii la bugetul de stat, eliberat de organul fiscal de la domiciliul sau sediul ofertantului;

f) certificat fiscal din care să rezulte că nu înregistrează datorii la bugetul local, eliberat de Primăria Orașului Breaza;

g) dovada de la compartimentul juridic din care să rezulte că ofertantul nu se află în litigiu cu UAT și autoritățile publice locale Breaza, litigiu care are ca obiect pretenții;

h) certificat constatator eliberat de ORC prin care se certifică că nu a fost publicat nici un act de procedură în Buletinul Procedurilor de Insolvență;

i) declarație din care să rezulte că nu se află în situația în care a fost desemnată câștigătoare la o licitație publică anterioară privind bunurile statului sau ale unităților administrativ-teritoriale în ultimii 3 ani, dar nu a încheiat contractul ori nu a plătit prețul, din culpă proprie. Restricția operează pentru o durată de 3 ani, calculată de la desemnarea persoanei respective drept câștigătoare la licitație.

II. pentru persoane fizice

- a) cerere de participare la licitație;
- b) copie CI;
- c) ordinul de plată sau chitanță, după caz, în original, a taxei de participare și a taxei pentru obținerea documentației;
- d) chitanța sau ordinul de plată vizat de bancă pentru garanția obligatorie stabilită prin caietul de sarcini, în original;
- e) certificat fiscal din care să rezulte că nu înregistrează datorii la bugetul de stat, eliberat de organul fiscal de la domiciliul sau sediul ofertantului;
- f) certificat fiscal din care să rezulte că nu înregistrează datorii la bugetul local, eliberat de Primăria Orașului Breaza;
- g) dovada de la compartimentul juridic din care să rezulte că ofertantul nu se află în litigiu cu UAT și autoritățile publice locale Breaza, litigiu care are ca obiect pretenții;
- h) declarație din care să rezulte că nu se află în situația în care a fost desemnată câștigătoare la o licitație publică anterioară privind bunurile statului sau ale unităților administrativ-teritoriale în ultimii 3 ani, dar nu a încheiat contractul ori nu a plătit prețul, din culpă proprie. Restricția operează pentru o durată de 3 ani, calculată de la desemnarea persoanei respective drept câștigătoare la licitație;

6. Criterii de atribuire a contractului de vânzare

6.1. Criteriul de atribuire al contractului de vânzare este cel mai mare nivel al prețului oferit.

6.2. Modalitatea de stabilire a punctajului este următoarea: pentru oferta cu cel mai mare nivel al prețului oferit se acordă punctajul maxim, iar pentru celelalte niveluri oferite punctajul se determină proporțional, după formula:

- prețul oferit : prețul cel mai mare oferit X 100 puncte.

6.3. Va fi declarat câștigător ofertantul care obține cel mai mare punctaj.

7. Taxe instituite în vederea organizării și desfășurării licitației

7.1. Se stabilește o taxă în cuantum de 16 lei (calculată la nivelul taxei eliberare fotocopii documente raportant la număr de pagini ale documentației) pentru punerea la dispoziția persoanelor interesate a documentației de atribuire, pe suport de hârtie, respectiv 50 lei pe suport electronic.

7.2. În vederea participării la licitație a persoanelor interesate se stabilește o taxă de participare în valoare de 100 lei.

Președinte de ședință,
Consilier local,

Mosor Alexandra Ramona



Contrasemnează,
Secretar general oraș,
Goran Maria-Cătălina



NR. 38.367/07.12.2022

Raport de evaluare nr.165

ANEXA NR. 4 LA HCL NR. 15/26.01.2023

RAPORT DE EVALUARE NR.165/25.11.2022

❖ COMANDA:35446/14.11.2022

PRESTATOR: AUDEVAL BV SRL

CLIENT: ORAȘ BREAZA

❖ EVALUATOR:

AUDEVAL BV SRL, MEMBRU CORPORATIV ANEVAR

BUFNEA OVIDIU EUGEN,EVALUATOR AUTORIZAT, MEMBRU TITULAR
ANEVAR,LEGITIMAȚIE 11020

❖ PROPRIETATEA EVALUATĂ:

PROPRIETATE IMOBILIARĂ :TEREN INTRAVILAN DE 303 mp

- JUDEȚ PRAHOVA ,LOCALITATE VALEA TÂRSEI, STRADA
DRUM NOU,NR.FN
- CF 31169 BREAZA ,NR.CADASTRAL 31169

❖ UTILIZATORI:

ORAȘUL BREAZA

❖ DATA EVALUĂRI:25.11.2022

❖ DATA RAPORTULUI DE EVALUARE:27.11.2022

CUPRINS

CAPITOLUL 1 :SINTEZA RAPORTULUI	3
1.1 Adresa de înaintare	3
1.2 Rezumatul faptelor și sinteza rezultatelor	3
CAPITOLUL 2:TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII	4
2.1 Identificare și competența evaluatorului.....	4
2.2 Identificarea achizitorului ,proprietarului și utilizatorilor.....	4
2.3 Scopul evaluării	4
2.4 Localizarea proprietății imobiliare supuse evaluării	4
2.5 Tipul valorii.Definiții	5
2.6 Data evaluării.....	5
2.7 Documentarea	5
2.8 Natura și sursele informațiilor utilizate	6
2.9 Ipoteze și ipoteze speciale	6
2.10 Restricții de utilizare,difuzare sau publicare	7
2.11 Conformitatea cu Standardele de evaluare aplicabile în România la data evaluării..	8
CAPITOLUL 3:PREZENTAREA DATELOR.....	9
3.1 Identificarea juridică a proprietății imobiliare.....	9
3.2 Date despre localitate,vecinătăți și amplasament.....	9
3.3 Descrierea proprietății imobiliare	10
3.4 Analiza pieței imobiliare pe segmentul proprietății imobiliare	11
CAPITOLUL 4 :EVALUAREA	13
4.1 Analiza celei mai bune utilizări.....	13
4.2 Metoda de evaluare a terenului.Generalități	14
4.3 Metoda comparației directe pentru estimarea valorii proprietății imobiliare	14
4.4 Opinia și concluziile evaluatorului.Valoarea de piață estimată	18
CAPITOLUL 5 :ANEXE.....	18



CAPITOLUL 1 :SINTEZA RAPORTULUI

1.1 Adresa de înaintare

La solicitarea Orașul Breaza, în calitate de Achizitor, am procedat la evaluarea proprietății imobiliare constând din Teren 303 mp situată în Județul Prahova, Localitatea Valea Târsei, Strada Drum Nou Nr.FN, CF 31169 Breaza, Nr.Cadastral 31169 cu scopul estimării valorii de piață la data de 25.11.2022, ținând cont de ipotezele și ipotezele speciale exprimate mai jos în raport.

1.2 Rezumatul faptelor și sinteza rezultatelor

Prezentul Raport de evaluare a fost întocmit la solicitarea Orașul Breaza și este parte din termenii de furnizare a serviciilor în Comanda Nr. 35446/14.11.2022 încheiat între AUDEVAL BV SRL în calitate de Prestator și Orașul Breaza în calitate de Achizitor.

Detaliile stabilite în Capitolul 2- Termenii de referință ai evaluării pe de o parte au fost discutate și stabilite de comun acord între reprezentantul Prestatorului și reprezentantul Achizitorului la încheierea Contractului sus menționat iar pe de altă parte sunt rezultatul concluziilor evaluatorului urmare a inspectării proprietății imobiliare.

Valorile au fost estimate prin aplicarea metodelor și procedurilor de evaluare în conformitate cu cerințele STANDARDELOR ANEVAR 2022 (Standardelor de evaluare a bunurilor 2022) în condițiile limitative exprimate în raport.

Sinteza evaluării prezintă datele de bază ale raportului și opinia evaluatorului asupra valorii care indică următoarele:

- DENUMIRE PROPRIETATE IMOBILIARĂ : Teren 303 mp
- ADRESA: Județul Prahova, Localitatea Valea Târsei, Strada Drum Nou Nr.FN, CF 31169 Breaza, Nr.Cadastral 31169
- CARTE FUNCİARĂ : 31169 Breaza
- PROPRIETARI: Orașul Breaza
- DATA EVALUĂRII: 25.11.2022
- CURS VALUTAR: 1 EUR = 4,925 lei
- VALOAREA DE PIAȚĂ ESTIMATĂ A PROPRIETĂȚII IMOBILIARE (fără TVA): 14627 Lei (2970 Eur)

Detalii despre proprietatea imobiliară evaluată și metodele de evaluare utilizate pentru estimarea valorii de piață sunt prezentate în continuare în raport.

Data : 27.11.2022

Inginer Bufnea Ovidiu Eugen

Evaluator Autorizat "Evaluarea proprietăților imobiliare"

Evaluator Autorizat de bunuri mobile

AUDEVAL BV SRL



[Handwritten signature]

CAPITOLUL 2: TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

2.1 Identificare și competența evaluatorului

Raportul de evaluare este întocmit de AUDEVAL BV SRL, Membru Corporativ ANEVAR, Autorizație nr.0714, cu sediul în Jud. Brașov, Comuna Bran, Sat Predeluț, Strada Muscelului, nr.63, Nr. de ordine în Registrul Comerțului J8/2918/2017, Cod de înregistrare fiscală 38402897, prin Bufnea Ovidiu Eugen, Evaluator Autorizat.

Subsemnatul Bufnea Ovidiu Eugen, Evaluator Autorizat, Membru titular ANEVAR, Legitimă nr.11020, Telefon 0788817771 am întocmit prezentul studiu de evaluare a proprietății imobiliare sus menționate și certific în cunoștință de cauză că:

- Afirmațiile susținute în prezentul raport sunt reale și în conformitate cu cerințele expuse de Achizitor prin Contract (Anexa 1), cu documentația tehnică și informațiile puse la dispoziție de acesta cât și cu constatările făcute la data inspecției în teren ;
- Analizele, opiniile și concluziile din raport sunt obiective și nepărtinitoare, dar limitate la ipotezele și ipotezele speciale din raport ;
- Nu am nici un interes actual sau viitor în proprietatea imobiliară ce face obiectul prezentului raport de evaluare;
- Suma ce revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legătură cu declararea în raport a unei anumite valori care să favorizeze Achizitorul
- Nu am nici un fel de legătură cu utilizatorul menționat în contract-Achizitorul
- În elaborarea prezentului raport nu s-a acordat asistență din partea nici unei alte persoane
- La data elaborării acestui raport, îndelesc cerințele programului de educație continuă al ANEVAR și am asigurare profesională
- În calitate de evaluator am fost de acord să-mi asum realizarea misiunii încredințate de către Achizitorul numit în raport, în scopul precizat în raport .

2.2 Identificarea achizitorului ,proprietarului și utilizatorilor

- Achizitor: Orașul Breaza cu sediul în Județul Prahova, Localitatea Breaza, Strada Republicii, Nr.82B, Cod fiscal 2845486.
- Proprietari : Orașul Breaza
- Utilizatorii:
-Orașul Breaza

2.3 Scopul evaluării

Scopul evaluării este estimare valoare pentru vânzare.

2.4 Localizarea proprietății imobiliare supuse evaluării

- Localizare

Adresa poștală a proprietății imobiliare :Județul Prahova, Localitatea Valea Târsei, Strada Drum Nou Nr.FN, CF 31169 Breaza ,Nr.Cadastral 31169

- Caracteristici generale:
Teren neconstruit de 303 mp.



2.5 Tipul valorii. Definiții

Valorile au fost estimate prin aplicarea metodelor și procedurilor de evaluare în conformitate cu cerințele STANDARDELOR ANEVAR 2022 (Standardelor de evaluare a bunurilor 2022) în ipotezele și ipotezele speciale exprimate în Raport.

➤ În baza STANDARDELOR ANEVAR 2022:

- Conform Glosar: Valoare (value)

Termenul „valoare” se referă la raționamentul evaluatorului privind suma estimată conform cu unul dintre tipurile valorii prezentate în SEV 104 Tipuri ale valorii.

- Conform SEV 104(IVS - Cadrul general): Tipul valorii

10.1 Tipurile valorii (denumite uneori standarde ale valorii) descriu ipotezele fundamentale pe care se bazează valorile raportate. Este esențial ca tipul (sau tipurile) valorii să fie adecvat(e) termenilor de referință și scopului evaluării, deoarece tipul valorii poate influența sau dicta selectarea metodelor de evaluare, a datelor de intrare și a ipotezelor și, în final, concluzia evaluatorului asupra valorii.

- Conform SEV 104(IVS - Cadrul general): Valoare de piață.

30.1 Suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.

Evaluarea executată conform prezentului raport reprezintă o estimare a valorii de piață cum aceasta este definită și comentată în SEV 104.

➤ Valoarea estimată a fost exprimată în Lei(RON) și Eur

➤ Valorile estimate NU includ TVA .

2.6 Data evaluării

Data evaluării stabilește contextul concluziei privind valoarea estimată și reprezintă data la care este valabilă concluzia privind aceasta valoare.

Studiul de evaluare a fost realizat în perioada septembrie-octombrie 2022.

Data la care se aplică opinia asupra valorii este data evaluării: 25.11.2022 La data evaluării cursul de referință afișat de BNR este: 1 EUR = 4,925 RON.

Data Raportului de evaluare este 27.11.2022.

2.7 Documentarea

Analizarea și studierea actelor puse la dispoziție de client :

- analiza documentelor tehnice puse la dispoziție de Achizitor (Anexa 2,3)

Evaluatorul a inspectat/vizualizat proprietatea în data de 19.09.2022 în

prezența reprezentantului achizitorului și s-au urmărit obiectivele:

- inspectia proprietății imobiliare prin vizualizarea zonei, amplasamentului și a căilor de acces la imobil
- inspectia zonelor adiacente și culegerea informațiilor legate de terenurile și imobilele din vecinătate
- culegerea informațiilor de piață disponibile la fața locului

Cu ocazia inspectiei evaluatorul a efectuat o identificare vizuală a zonei de amplasare a proprietății subiect și nu a efectuat măsurători constatând vizual similitudinea situației existente cu documentația tehnică prezentată de Achizitor și anexate .

Dimensiunile luate în calcul în estimarea valorii de piață au fost extrase din documentele anexate. Datele de proprietate și tehnice luate în considerație în cadrul raportului au fost prezentate cu documente furnizate în exclusivitate de Achizitor.



Achizitorul nu a prezentat certificatul de urbanism. La data inspecției nu au existat alte limitări referitoare la investigarea proprietății imobiliare. Nu au existat limitări referitoare la investigarea amplasamentului și analiza necesară pentru scopul evaluării.

Ulterior la faza de analiză s-a făcut selectarea, verificarea, prelucrarea și sintetizarea informațiilor obținute atât de pe urma inspecției cât și celor disponibile pe piața imobiliară.

2.8 Natura și sursele informațiilor utilizate

Toate datele folosite în procesul de estimare a valorii de piață au provenit din următoarele surse de informare:

- datele referitoare la proprietatea imobiliară de evaluat au fost obținute ca urmare a informațiilor și documentelor puse la dispoziție de către Achizitor, și a inspecției/vizualizării efectuate pe teren de evaluator
- pentru informațiile referitoare la piața valorilor s-a folosit ca sursă de informare cu prioritate informațiile privind tranzacțiile certe din baza de date a evaluatorului; în lipsa acestor informații s-a folosit ca sursă de informare ofertele furnizate pe site-urile de specialitate de imobiliare (imobiliare.ro; olx.ro; publi24.ro; lajumat.ro; storia.ro; imoradar24.ro; etc), procedând la o selecție cât mai adecvată a acestor oferte la caracteristicile proprietății imobiliare subiect.

2.9 Ipoteze și ipoteze speciale

Ipoteze generale:

- Evaluatorul a acceptat misiunea de evaluare având la dispoziție datele legate de caracteristicile proprietății imobiliare obținute din inspecția acestora și din relatările reprezentantului Achizitorului, din documentele de proprietate puse la dispoziție și atașate, din informațiile existente și prezentate
- Dimensiunile luate în calcul în estimarea valorii de piață au fost extrase din documentele puse la dispoziție de Achizitor și anexate
- Evaluarea s-a făcut având la bază documentelor anexate; s-a considerat ca aceste documente sunt reale și valabile la data evaluării, iar identificarea proprietății imobiliare evaluate este cea indicată de aceste documente
- Aspectele juridice se bazează pe informațiile din documentele furnizate de către Achizitor și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare; se presupune ca titlul de proprietate asupra proprietății imobiliare este bun și vandabil; estimarea valorii de piață s-a făcut de la premisa că proprietatea imobiliară este liberă de sarcini la data evaluării
- Se presupune că proprietatea imobiliară evaluată respectă reglementările privind documentația de urbanism, legile de construcție și regulamentele sanitare, iar în cazul în care nu sunt respectate aceste cerințe, valoarea va fi afectată; dacă nu se arată altfel în raport, se înțelege că evaluatorul nu are cunoștință asupra stării ascunse sau invizibile a proprietății (inclusiv, dar fără a se limita doar la acestea, starea și structura solului, structura fizică, etc.), sau asupra condițiilor adverse de mediu (de pe proprietatea imobiliară în cauză sau de pe o proprietate învecinată, inclusiv prezenta substanțelor periculoase, substanțelor toxice etc.), care pot majora sau micșora valoarea proprietății; se presupune că nu există astfel de condiții dacă ele nu au fost observate, la data inspecției, sau nu au devenit vizibile în perioada efectuării analizei obișnuite, necesară pentru întocmirea raportului de evaluare;



evaluatorul nu oferă garanții explicite sau implicite în privința stării în care se află proprietatea și nu este responsabil pentru existența unor astfel de situații și a eventualelor lor consecințe și nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor

- Acest raport nu trebuie elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al stării proprietății, astfel de informații depășind sfera acestui raport și/sau calificarea evaluatorului
- În procesul de estimare a valorilor evaluatorul a luat în considerare toate informațiile de care a dispus la data evaluării, informații obținute atât din documentele puse la dispoziție de către Achizitor, cât și din propria cercetare privind proprietatea evaluată și piața acesteia
- Evaluatorul obține informații, estimări și opinii necesare întocmirii raportului de evaluare, din surse pe care le consideră a fi credibile și evaluatorul consideră că acestea sunt adevărate și corecte; evaluatorul nu își asumă responsabilitatea în privința acurateței informațiilor furnizate de terțe părți și menționate în raport
- Raportul de evaluare nu este destinat asiguratorului proprietăți evaluate, iar valoarea prezentată în raportul de evaluare nu are legătură cu valoarea de asigurare.

Ipoteze speciale

- În lipsa Certificatului de urbanism, în analiza celei mai bune utilizări evaluatorul a făcut o investigație relativ sumară cu privire la utilizările trecute ale proprietății imobiliare evaluate și s-a limitat la a constata utilizarea curentă a terenurilor din imediata vecinătate a proprietății subiect la data evaluării cu mențiunea existenței unei alte posibile utilizări decât cea menționată în extrasul de carte funciară (Anexa 3).

2.10 Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

Restricții de utilizare:

- prezentul raport este întocmit la cererea Achizitorului și în scopul precizat
- nu este permisă folosirea prezentului raport de către o terță persoană fără obținerea, în prealabil, a acordului scris al Achizitor și a autorului evaluării-Prestatorului
- evaluatorul nu își asumă responsabilitatea față de nici o altă persoană în afara Achizitorului, utilizatorilor desemnați nominalizați mai sus și celor care au obținut acordul scris și nu se acceptă responsabilitatea pentru nici un fel de pagube suferite de orice astfel de persoană, pagube rezultate în urma deciziilor sau acțiunilor întreprinse pe baza acestui raport
- persoana care primește o copie a unui raport de evaluare nu devine un utilizator desemnat decât în cazul în care primește acceptul în scris al evaluatorului-Prestatorului, fiind clar identificată ca utilizator desemnat.

Restricții de difuzare și publicare:

- acest studiu de evaluare nu poate fi publicat integral sau parțial fără acordul Achizitorului și al evaluatorului-Prestatorului
- acest raport este confidențial atât pentru evaluator cât și pentru Achizitor și utilizatori și nici o responsabilitate referitoare la acest raport nu poate fi acceptată de evaluator față de o terță parte în cazul publicării
- orice referințe sau valori incluse în raport, numele sau afilierea profesională a evaluatorului nu pot fi publicate fără aprobarea scrisă a acestuia.



2.11 Conformitatea cu Standardele de evaluare aplicabile în România la data evaluării

Analizele, opiniile și concluziile cuprinse în conținutul raportului au fost realizate în conformitate cu cerințele standardelor ANEVAR 2022 (Standardelor de evaluare a bunurilor 2022) ținând cont de ipotezele și ipotezele speciale exprimate în raport.



CAPITOLUL 3: PREZENTAREA DATELOR

3.1 Identificarea juridică a proprietății imobiliare

Identificarea proprietății imobiliare s-a făcut scriptic pe baza Extras de carte funciară Nr.cerere 374 din 06.01.2022 - Anexa 2).

Identificarea scriptică:

➤ Terenul

Cartea funciară nr.31169 Breaza

Comuna/Oraș/Municipiu: Breaza

Teren Intravilan

Nr.cadastral /Nr.topografic : 31169

Suprafața(mp) : 303 mp

Categoria de folosință: Faneată

➤ Dreptul de proprietate

Orașul Breaza are la data curentă drept de proprietate deplin asupra terenului (Intabulare drept de proprietate , dobândit prin Lege,cota actuala 1/1,Act din 2022).

Înscrieri privitoare la sarcini:

Conform ipotezelor generale estimarea valorii de piață s-a făcut de la premisa ca proprietatea imobiliară este Liberă de sarcini la data evaluării.

3.2 Date despre localitate,vecinătăți și amplasament

Amplasarea proprietății imobiliare: localitate în județ,proprietate în localitate la nivel de cartier și strada sunt evidențiate în Anexa 4 : captura E-Terra și capturi G-maps.

➤ Localitate

Breaza este un oraș în Județul Prahova, format din localitățile componente Breaza de Jos (reședința),Breaza de Sus,Frâsinet,Gura Beliei,Irimești,Nistorești,Podu Corbului,Podu Vadului,Surdești și Valea Târsei. Localitatea a fost declarată stațiune balneo-climaterică în anul 1928. Localitatea a fost menționată în anul 1667 ca o parte a averii Elenei Cantacuzino. Totuși, prima atestare documentară se consideră a fi cea din 1503 din Registrele Brașovului în care este amintit Neagoe din Breaza, un negustor. Breaza a funcționat ca vamă din 1834 până în anul 1852, când a fost mutată la Predeal.

Localitatea se află în zona subcarpatică, la o altitudine de 380–450 m, pe o terasă situată la o înălțime de 50–60 m deasupra albiei râului Prahova. Clima este specifică dealurilor Subcarpatice, înregistrându-se o temperatură medie de 19,6 °C și 129 de zile senine pe an. Flora și fauna sunt diverse, hidrografia compunându-se din râul Prahova și afluenții săi.

Accesul în oraș se poate realiza pe drumul național DN 1 între kilometrul 95,5 și kilometrul 106,5.

Conform recensământului efectuat în 2011, populația orașului Breaza se ridica la 15.928 de locuitori, în scădere față de recensământul anterior din 2002.



➤ Zona :Cartier,Strada

Proprietatea imobiliară subiect este amplasată în localitatea Valea Târsei,componentă a oraşului Breaza situată în partea vestică a acestuia(Anexa 4).

Zona din imediata vecinătate a proprietăţii este rezidenţială,proprietăţi unifamiliale compuse din teren şi construcţii locuinţe şi anexe gospodăreşti.Zona nu are perspective de dezvoltare din punct de vedere imobiliar.

Proprietatea poate fi accesată la data evaluării conform calculelor efectuate în captura G-maps(Anexa 4) din DJ 710 Breaza-Pucioasa la stânga pe sensul de mers din Breaza către Pucioasa pe Strada Drum Lung aproximativ 860 m pe stanga .

Detaliile zonei de amplasare:

- Artere importante de circulaţie în apropiere:

-Auto: DJ 710 Breaza-Pucioasa,Strada Drum Lung

-Calitatea reţelelor de transport auto:Drum asfaltat aproximativ 0.86 km de la DJ 710 pe Strada Drum Lung drum asfaltat

- Caracterul edilitar al zonei:

-Tipul zonei :Localitate urbană, zona periferică rezidenţială

-În zonă se află Unităţi comerciale în apropiere, minimarket

-Unităţi de învăţământ-şcoala generală

-Sucursale Bănci în centru

-Instituţii publice în centru

-Parcuri,biserici în centru

- Utilitati edilitare:

-Reţea de energie electrică: existentă la limita proprietate

-Reţea de apă: existentă la limita proprietate

-Reţea de termoficare: -nu

-Reţea de gaze: -nu

-Reţea de canalizare: -nu

-Reţea de telefonie: -nu -

-Reţea de telefonie mobilă: existentă

- Gradul de poluare orientativ:

- Fără Poluare,fără măsurători şi/sau determinare de noxe

- Ambient :Specific zonă rezidenţială periferică

- Concluzie :

Zona de referinţă rezidenţială periferică circulată numai de riverani. Dotări şi reţele edilitare minime .

3.3 Descrierea proprietăţii imobiliare

Proprietatea imobiliară de evaluat ce face obiectul prezentului raport de evaluare este compusă din teren liber de construcţii de 489 mp.

Terenul este descris în anexe astfel:

Anexa 2 : Documentaţie: Extras de carte funciară,Plan de amplasament şi delimitare a imobilului

Anexa 3 : Fotografii

Anexa 4 : Amplasare proprietate imobiliară în localitate(captura ANCPI E-Terra capturi G-maps)



Terenul are o formă neregulată, cu front la drum de 31.47 m.

Caracteristici principale:

Denumire:	Teren împrejmuit
Localizare	Județul Prahova, Breaza, Valea Târsei, Strada Drum Nou, Nr. FN
Cod Poștal	105410
Proprietar	Orașul Breaza
Data evaluării:	25.11.2022
Curs BNR Eur/Lei	4,925
Data inspecției:	19.09.2022

NUMAR CADASTRAL/NR TOPOGRAFIC	31169
SUPRAFAȚĂ(mp)	303
CATEGORIA DE FOLOSINȚĂ(Conform CF)	Intravilan Faneată
CATEGORIA DE FOLOSINȚĂ(Conform Certificat de urbanism)	conform ipoteza specială Curti Constructii
DESCHIDERE LA DRUM(m)	24,43
SERVITUTE LA DRUM Lung.x lățime (mxm)	nu e cazul
FORMA	aproximativ dreptunghiulară
RAPORT LATURI	aproximativ 2/1
TOPOGRAFIE	plana
ACCES	da, drum asfaltat
FRONT LA STRADA PRINCIPALĂ (ml)	24,43
FRONT LA STRADA SECUNDARĂ (ml)	nu e cazul
TIPUL ȘI VOLUMUL TRAFICULUI	numai riverani
VECINĂȚĂȚI ȘI ÎMPREJMUIRE EST	gard panouri plasa sudata-Pârâu Provita
VECINĂȚĂȚI ȘI ÎMPREJMUIRE NORD	gard panouri plasa sudata-Domeniu privat Oraș Breaza
VECINĂȚĂȚI ȘI ÎMPREJMUIRE VEST	gard panouri plasa sudata-Strada Drum Nou
VECINĂȚĂȚI ȘI ÎMPREJMUIRE SUD	gard panouri plasa sudata-Domeniu privat Oraș Breaza
UTILITĂȚI ENERGIE ELECTRICĂ	da
UTILITĂȚI APĂ	da
UTILITĂȚI CANAL	nu
UTILITĂȚI GAZ	nu
ZONAREA	rezidențial

OBSERVAȚII	teren cu risc de inundații, pârâu cu istoric inundabil în proximitate
------------	---

3.4 Analiza pieței imobiliare pe segmentul proprietății imobiliare

În analiză de piață-plecând de la cele menționate la Cea mai bună utilizare-au fost căutate în piață proprietăți imobiliare terenuri rezidențiale, cu amplasament în localitatea Breaza .

- Definirea pieței și subpieței: -piața proprietăților imobiliare de tip teren liber de construcții cu amplasament în zona localității Breaza.
- Definirea ariei de căutare: - localitatea Breaza.
- Caracteristicile la modul general a pieței în aria de căutare:
 - localitate submontană cu întindere mare, cu proprietăți preponderent de tip unifamilial compuse din teren și locuință, anexe gospodărești dar și vile turistice
 - din punct de vedere edilitar: zona în stagnare
 - exista puține facilități complementare-magazine de cartier, restaurante, parcuri numai în zona centrală

- din punct de vedere economic: activitate economică redusă
- din punct de vedere edilitar: zona în stagnare, ușor interes pentru proprietati terenuri cu potențial constructiv case de vacanță
- gradul de neocupare pentru categoria specifică proprietății este de peste 50 %, cu tendința de scădere ;
- Atractivitatea proprietăților de tip teren liber de construcții este ridicată numai pentru zonele apropiate de centru
- Analiza Cereri de proprietăți imobiliare similare:

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

Pentru că pe o piață imobiliară oferta se ajustează încet la nivelul și tipul cererii, valoarea proprietăților tinde să varieze direct cu schimbările de cerere, fiind astfel influențată de cererea curentă.

Pentru terenuri în zona analizată există cererea redusă la data curentă. Profilul potențialului cumpărător este, cel mai probabil, reprezentat de persoane sau firme cu putere de cumpărare peste medie, cu interes pentru terenuri cu posibilitate de dezvoltare turistică, apropiate de centru. Pentru terenurile cu potențial redus de dezvoltare există un interes redus, limitat în general la riverani zonei. 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, cu respectarea condițiilor din definiția valorii de piață, aceasta ar suscita un interes mediu spre redus 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.

- **Analiza Ofertei de proprietăți imobiliare similare:**

Plaja de valori ofertate spre vanzare pentru terenuri cu dezvoltare imobiliara: au fost identificate in piata oferte de terenuri libere de constructii cu suprafete de maxim 2000mp la nivel de localitate, cu valori cuprinse intre 8 Eur/mp si 17 Eur/mp. Numarul de proprietati oferite la vanzare este relativ ridicat.

- Echilibrul pietei:

Din punct de vedere teoretic, punctul de echilibru este greu de atins sau niciodată, ciclul imobiliar neputând fi sincronizat cu ciclul de dezvoltare a afacerilor, datorită instabilității economice, activitatea imobiliară răspunzând la stimuli pe termen lung sau scurt. Ciclul pe termen scurt depinde de schimbările la nivelul caracteristicilor populației existente și de veniturile sale, în timp ce pe termen lung depinde, mai ales, de disponibilitatea creditelor și condițiilor de finanțare.

În opinia evaluatorului la data curentă este un dezechilibru în favoarea cererii, fiind o piață a cumpărătorilor, tendința care se va mentine și în viitorul apropiat.



CAPITOLUL 4 :EVALUAREA

4.1 Analiza celei mai bune utilizări

Conform SEV 104-Tipuri ale valorii (Standardele ANEVAR 2020):

140. Premisele valorii – Cea mai bună utilizare

140.1 Cea mai bună utilizare este utilizarea care, din perspectiva unui participant de pe piață, are ca rezultat cea mai mare valoare a unui activ. (...)

140.2 Cea mai bună utilizare trebuie să fie posibilă fizic (dacă este cazul), fezabilă din punct de vedere financiar, permisă din punct de vedere legal și să genereze cea mai mare valoare a activului. Dacă cea mai bună utilizare este diferită de utilizarea curentă, valoarea este influențată de costul conversiei activului la cea mai bună utilizare a sa.

140.3 Cea mai bună utilizare a unui activ poate fi utilizarea sa curentă/existentă atunci când activul este utilizat optim. Cu toate acestea, cea mai bună utilizare poate să difere de utilizarea curentă, putând fi chiar și o vânzare ordonată.

140.4 Cea mai bună utilizare a unui activ, evaluat ca fiind de sine stătător, poate să difere de cea mai bună utilizare a sa ca parte a unui grup de active, situație în care trebuie luată în considerare contribuția celui activ la valoarea totală a grupului de active.

140.5 Determinarea celei mai bune utilizări implică luarea în considerare a următoarelor:

(a) pentru a stabili dacă utilizarea este fizic posibilă, trebuie avut în vedere ceea ce participanții de pe piață ar considera a fi rezonabil,

(b) pentru a respecta cerința ca utilizarea să fie permisă din punct de vedere legal, trebuie luată în considerare orice constrângere legală privind utilizarea activului, de exemplu, planul de urbanism/zonare, precum și probabilitatea schimbării acestor constrângeri,

(c) cerința ca utilizarea să fie fezabilă din punct de vedere financiar la în considerare dacă utilizarea alternativă, fizic posibilă și permisă din punct de vedere legal, va genera o rentabilitate suficientă pentru un participant tipic de pe piață, superioară rentabilității generate de utilizarea curentă, după luarea în calcul a costurilor de conversie la acea utilizare.

150. Premisele valorii – Utilizarea curentă/utilizarea existentă

150.1 Utilizarea curentă/utilizarea existentă reprezintă felul în care este utilizat(ă) în prezent un activ, o datorie sau un grup de active și/sau de datorii. Utilizarea curentă poate să fie totodată cea mai bună utilizare, deși nu este obligatoriu.

Conform GEV 630-Evaluarea bunurilor imobile(Standardele ANEVAR 2020):

În raportul de evaluare, evaluatorul trebuie să prezinte concluzia analizei celei mai bune utilizări (CMBU) a proprietății imobiliare subiect.

34. Analiza CMBU a unei proprietăți imobiliare este o etapă importantă a procesului de evaluare prin care se identifică contextul în care participanții de pe piață și evaluatorii selectează informațiile comparabile de piață. În anumite situații o astfel de analiză detaliată este necesară și adecvată.

35. Utilizarea curentă se presupune a fi cea mai bună utilizare dacă nu există indicații din piață sau alți factori care să conducă la concluzia că există o altă utilizare care ar maximiza valoarea subiectului evaluării.

36. În situația în care estimarea valorii s-a făcut în ipoteza CMBU, alta decât utilizarea existentă, evaluatorul va prezenta argumentarea acestei concluzii.

37. Raționamentul evaluatorului, pe baza căruia se fundamentează această concluzie, trebuie să aibă la bază caracteristicile fizice, juridice și economice ale proprietății subiect, valabile la data evaluării.

(....)

Evaluarea terenului

78. Valoarea de piață a terenului trebuie estimată având în vedere cea mai bună utilizare a acestuia.

Pentru a determina cea mai bună utilizare pentru proprietatea imobiliară evaluată au fost analizate condițiile de piață privitoare la obiectiv private prin prisma datelor furnizate de client și a situației existente în piață.

Au rezultat următoarele mențiuni:

- la proprietatea imobiliară subiect se are în vedere situația actuală de teren liber de construcții, cu acces facil și front la drum
- proprietatea imobiliară subiect se află situată în zona periferică a localității Breaza, zonă rezidențială dar circulată numai de riverani



- dimensiunile și forma terenului în anumite condiții permit edificarea unei construcții

Prin prisma criteriilor care definesc noțiunea de Cea mai bună utilizare (adică: permisibilă legal, fizic posibilă, fezabilă financiar, maxim productivă) în opinia evaluatorului au rezultat că terenul independent nu are o utilizare rezonabilă construibilă dar este situat în vecinătate de alte terenuri cu utilizare rezidențială și ca atare analiza de piață efectuată a presupus culegerea unor informații de pe piața imobilelor terenuri libere de construcții cu potențial de utilizare rezidențială, amplasamente în Breaza, Valea Târsei. Zona a fost lărgită la nivelul întregii localități.

4.2 Metoda de evaluare a terenului. Generalități

Conform GEV 630-Evaluarea bunurilor imobile:

81. Metodele de evaluare a terenului liber sunt următoarele: comparația directă, extracția, alocarea, metoda reziduală, capitalizarea rentei funciare, analiza parcelării și dezvoltării.

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

(...)

87. În aplicarea acestei metode sunt analizate, comparate și ajustate informațiile privind prețurile tranzacțiilor și/sau ofertelor și alte date privind terenuri similare, în scopul evaluării terenului subiect.

88. În procesul de comparare sunt luate în considerare asemănările și deosebirile dintre loturi, acestea fiind analizate în funcție de elementele de comparație.

89. Elementele de comparație includ: drepturile de proprietate transmise, condițiile de finanțare, condițiile de vânzare, cheltuielile efectuate imediat după cumpărare, condițiile de piață, localizarea, caracteristicile fizice, utilitățile disponibile și zonarea.

90. Comparabilele trebuie selectate dintre cele care au aceeași CMBU, diferențele identificate fiind legate de optimizarea utilizării și nu de natura/ tipul acesteia.

(...)

104. Raționamentul profesional al evaluatorului se va concretiza în prezentarea argumentelor care motivează importanța diferită acordată rezultatelor obținute prin aplicarea metodelor de evaluare folosite, respectiv în selectarea rezultatului obținut prin aplicarea uneia dintre metodele de evaluare, rezultat pe care evaluatorul îl consideră ca fiind cel mai rezonabil.

105. Raționamentul profesional care stă la baza selectării rezultatului final și a stabilirii concluziei asupra valorii trebuie să aibă în vedere credibilitatea, relevanța și adecvarea informațiilor și ipotezelor luate în considerare în aplicarea metodelor de evaluare, în funcție de scopul evaluării.

Analizând informațiile existente și plecând de la cele expuse mai sus evaluatorul estimează că comparația directă poate fi aplicată în situația de față pentru estimarea valorii terenului: informațiile de piață sunt la dispoziția evaluatorului pentru data evaluării.

4.3 Metoda comparației directe pentru estimarea valorii proprietății imobiliare

Elementele principale de comparație:

➤ Elementele legate de tranzacție :

- dreptul de proprietate
- condițiile de finanțare
- condițiile de vânzare
- cheltuielile necesare imediat după vânzare
- condițiile de piață

➤ Elementele legate de proprietate :



- localizarea proprietății imobiliare
- acces
- suprafață
- deschideri, planeitate
- utilitati
- cea mai bună utilizare

Pentru alegerea comparabilelor, evaluatorul a identificat oferte de vânzare (Anexa 5) din sursele deja precizate.

În tabelul 1 sunt centralizate informațiile comparabilelor.

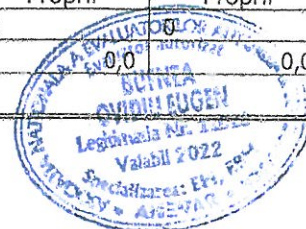
Grila datelor de piață terenuri

Element de comparație	Propriet subiect	Comparabila T1	Comparabila T2	Comparabila T3	Comparabila T4	Comparabila T5	Comparabila T6
Preț vânzare(EUR/mp)		17	17	13	12	15	19
Tip preț comparabilă		Ofertă	Ofertă	Ofertă	Ofertă	Ofertă	Ofertă
Localizare	Valea Tarsei	Nistorești	Valea Tarsei	Breaza de Sus	Breaza de Jos	Adunați	Breaza de Jos
Suprafața (mp)	489	416	800	1802	2588	1200	1112
Front la DN/DJ (p)	da	nu	da	nu	nu	da	da
Front la drum secundar	nu	da	nu	da	da	nu	nu
Front principal	31,47	20,00	30	47	39	20	15
Raport laturi	2/1	1/1	1/1	1/1	1/2	1/3	1/5
Utilități	CE,A	CE,A	CE,C,A(G în apropiere)	CE,C,A(G în apropiere)	CE,C,A,G la 100m	CE,A	CE,C,A,G
Forma	regulată	neregulată	neregulată	neregulată	neregulată	neregulată	regulată
Topografie	plan	pantă usoară	plan	pantă usoară	pantă usoară	pantă usoară	pantă usoară
CMBU	rezidențial	rezidențial	rezidențial, turistic	rezidențial, turistic	rezidențial, turistic	rezidențial, turistic	rezidențial, turistic
Mențiuni speciale	inudabil						

Tabel 1

În tabelul 2 a fost analizată proprietatea de evaluat în comparație cu proprietățile comparabile T2,T3, T4, T5 selectate pe principiul ca fiind cu prețurile unitare mai mici. În urma aplicării corecțiilor, a fost estimată valoarea de piață- valoarea corectată cu corecția brută totală procentuală cea mai mică adică comparabila T1.

Data evaluării	10.10.2022			Curs BNR Eur/Leu=	4,925
Comparația directă	PROPRIETATE IMOBILIARĂ -TEREN				
	Subiect	Comparabila T2	Comparabila T3	Comparabila T4	Comparabila T5
Preț de ofertare/vânzare(Eur/mp)		17	13	12	15
Tip tranzacție/Data		Oferta;sept.2022	Oferta;sept.2022	Oferta;sept.2022	Oferta;sept.2022
Ajustare pentru negociere %		25	25	25	25
Ajustare pt. condițiile de piață		4,3	3,3	3,0	3,8
Valoare ajustată(Eur/mp)		12,8	9,8	9,0	11,3
Explicație ajustare pentru negociere	Această ajustare (estimată la -25%) nu este considerată o corecție (nu este element de comparație), ci o transformare a valorii de ofertare în prețul de vânzare (prin aproximarea marjei de negociere la data evaluării, având ca baza atitudinea participanților pe piață, vânzătorii și cumpărătorii).				
ELEMENTE DE COMPARAȚIE	Subiect	Comparabila T1	Comparabila T2	Comparabila T3	Comparabila T4
Dreptul de proprietate transmis	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
Ajustare %		0	0	0	0
Ajustare (Eur/mp)		0,0	0,0	0,0	0,0
Valoare ajustată(Eur)		12,8	9,8	9,0	11,3
Explicație ajustare la Dreptul de proprietate transmis	Prețul unei tranzacții imobiliare este bazat pe transmiterea dreptului de proprietate. Proprietatea subiect este ocupată de proprietar cu drept de proprietate scriptic și faptic deplin fără a fi afectat de sarcini. Proprietățile comparabile sunt considerate cu drept de proprietate scriptic și faptic deplin, ceea ce înseamnă o ajustare nulă.				
Condiții de finanțare	Proprii	Proprii	Proprii	Proprii	Proprii
Ajustare %		0	0		0
Ajustare (Eur/mp)		0,0	0,0	0,0	0,0



Valoare ajustată(Eur)		12,8	9,8	9,0	11,3
Explicație ajustare la Condiții de finanțare	Prețul de tranzacționare al unei proprietăți imobiliare poate diferi de cel al unei proprietăți similare datorită aranjamentelor financiare diferite: credite la o dobândă avantajoasă, contracte de vânzare - cumpărare în rate cu dobândă preferențială, alte tipuri de concesi sau stimulente. Se consideră ca proprietățile comparabile au aceleași condiții de finanțare (capital propriu, capital împrumutat cu dobânzi curențe), ceea ce înseamnă o ajustare nulă.				
Condiții de vânzare	Nepărtinitoare	Nepărtinitoare	Nepărtinitoare	Nepărtinitoare	Nepărtinitoare
Ajustare %		0	0	0	0
Ajustare (Eur/mp)		0,0	0,0	0,0	0,0
Valoare ajustată(Eur/mp)		12,8	9,8	9,0	11,3
Explicație ajustare la Condiții de vânzare	Reflectă motivațiile vânzătorului și/sau a cumpărătorului de a vinde/cumpăra proprietatea. Se consideră că comparabilele au condiții de vânzare la piață liberă de motivații speciale, nepărtinitoare, ceea ce înseamnă o ajustare nulă.				
Cheltuielile necesare imediat după vânzare	Fără	Fără	Fără	Fără	Fără
Ajustare %		0	0	0	0
Ajustare (Eur/mp)		0,0	0,0	0,0	0,0
Valoare ajustată(Eur/mp)		12,8	9,8	9,0	11,3
Explicație ajustare la Cheltuielile necesare imediat după vânzare	Reflectă eventuale cheltuieli ce ar trebui realizate după achiziționare și pe care un cumpărător avisat le-ar putea negocia în preț; nu au fost identificate eventuale cheltuieli ce ar trebui realizate după achiziționare nici pentru proprietatea subiect, nici pentru comparabile - ceea ce înseamnă o ajustare nulă.				
Condiții de piață	Curente	Curente	Curente	Curente	Curente
Ajustare %		0	0	0	0
Ajustare (Eur/mp)		0,0	0,0	0,0	0,0
Valoare ajustată(Eur/mp)		12,8	9,8	9,0	11,3
Explicație ajustare la Condiții de piață	Condițiile de piață de la data vânzării proprietăților comparabile oferte, pot fi diferite de cele existente la data curentă. Se consideră că comparabilele au condiții de piață similare celor de la data curentă, ceea ce înseamnă o corecție nulă.				
Localizare	Valea Târsei, periferic	Valea Târsei	Breaza de Sus	Breaza de Jos	Adunați
Ajustare %		0	-10	-10	0
Ajustare (Eur/mp)		0,0	-1,0	-0,9	0,0
Valoare ajustată(Eur/mp)		12,8	8,8	8,1	11,3
Explicație ajustare la Localizare	Comparabilele au localizare considerată superioară cu localizarea proprietății subiect, se fac ajustări negative.				
Caracteristici fizice					
Suprafața(mp)	303	800	1802	2588	1200
Ajustare %		0	10	15	10
Ajustare (Eur/mp)		0,0	0,9	1,2	1,1
Valoare ajustată(Eur/mp)		12,8	9,7	9,3	12,4
Explicație ajustare la Suprafață	Pentru amplasamente cu CMBU rezidențială odată cu creșterea suprafeței terenului valoarea unitară scade. Terenul în surplus este terenul care nu este necesar pentru a susține construcția, dar care nu poate fi separat de proprietate și vândut, ca atare are CMBU independentă și poate sau nu poate contribui la valoarea parcelei. Terenul în exces este terenul care nu este necesar pentru a susține construcția, dar care este sau poate fi separat de proprietate și vândut, are CMBU independentă și poate contribui la valoarea parcelei. S-a corectat pozitiv prețul comparabilelor cu suprafața mai mare.				
Deschidere (m)	da	da	da	da	da
Ajustare %		0	0	0	0
Ajustare (Eur/mp)		0,0	0,0	0,0	0,0
Valoare ajustată(Eur/mp)		12,8	9,7	9,3	12,4
Explicație ajustare la Deschidere	Comparabilele au deschidere direct la drum/șosea asfaltată, similar cu cea a proprietății subiect, nu se fac ajustări.				
Forma, Raport laturi deschidere/adâncime (m/m)	regulată; 2/1	neregulată; 1/1	neregulată; 1/1	neregulată; 1/2	neregulată; 1/3
Ajustare %		5	5	5	-5
Ajustare (Eur/mp)		0,6	0,5	0,5	-0,6
Valoare ajustată(Eur/mp)		13,4	10,1	9,8	11,8
Explicație ajustare la Forma; Raport laturi	Comparabilele 2,3,4 au forma teren neregulată cu raport laturi considerat inferior de cel al proprietății subiect, se fac ajustări pozitive. Comparabila 4 are formă neregulată, cu raport laturi considerat superior față de cea a proprietății subiect, se fac ajustări negative.				
Topografie	Plana	plana	pantă usoară	pantă usoară	pantă usoară
Ajustare %		0	5	5	5

Ajustare (Eur/mp)		0,0	0,5	0,5	0,6
Valoare ajustată(Eur/mp)		13,4	10,6	10,3	12,3
Explicație ajustare la Topografie	Comparabila 1 similar cu proprietatea subiect ,nu se fac ajustări .Comparabilele 2,3,4 teren în panta,considerat inferior proprietatii subiect, se fac ajustări pozitive.				
Possibilități de acces	Drum asfaltat	Drum asfaltat	Drum pietruit	Drum pietruit	Drum asfaltat
Ajustare (Eur/mp)		0	5	5	0
Ajustare (Eur/mp)		0,0	0,5	0,5	0,0
Valoare ajustată(Eur/mp)		13,4	11,2	10,8	12,3
Explicație ajustare la Posibilități de acces	Comparabilele cu acces din drum considerat superior proprietatii subiect, se fac ajustări negative.				
Utilități tehnico-edilitare disponibile	Curent electric; Apa	CE,C,A(G în apropiere)	CE,C,A(G în apropiere)	CE,C,A,G la 100m	CE,A
Ajustare (Eur/mp)		-10	-10	-10	0
Ajustare (Eur/mp)		-1,3	-1,1	-1,1	0,0
Valoare ajustată(Eur/mp)		12,0	10,1	9,7	12,3
Explicație ajustare la Utilități	Comparabilele 2,3,4 superior cu proprietatea subiect ,se fac ajustări negative .				
Zonarea	Rezidențial unifamilial	Rezidențial unifamilial sau turistic	Rezidențial unifamilial sau turistic	Rezidențial unifamilial sau turistic	Rezidențial unifamilial sau turistic
Ajustare %		-20	-20	-20	-20
Ajustare (Eur/mp)		-2,4	-2,0	-1,9	-2,5
Valoare ajustată(Eur/mp)		9,6	8,0	7,8	9,9
Explicație ajustare la Zonare	Comparabilele 1,2 similar cu proprietatea subiect ,nu se fac ajustări .Comparabila 2 cu considerat inferior față de proprietate subiect ,se fac ajustări negative				
Componente nonimobiliare-Comision agentie imobiliara		La cumpărare	La cumpărare	La cumpărare	La cumpărare
Ajustare %		2	2	2	2
Ajustare (Eur/mp)		0,2	0,2	0,2	0,2
Valoare ajustată(Eur/mp)		9,8	8,2	7,9	10,1
Explicație ajustare la Comision agentie imobiliara	Conform anunțului de ofertă agenția imobiliară percepe un comision cumpărătorului, ceea ce înseamnă o ajustare pozitivă.Conform anunțului de ofertă acesta este promovat de proprietar/agentie în regim de reprezentare ceea ce înseamnă o ajustare nulă.				
Ajustare totală brută (Eur/mp)		5	7	7	5
Ajustare totală brută procentuală		35,91%	68,34%	75,09%	44,43%
Valoarea ajustată propusă (Eur/mp)	9,8				
Explicație alegere valoarepropusă	În urma aplicării ajustărilor a fost estimată valoarea de piață-valoarea corectă a proprietății T2,cu ajustarea totală brută procentuală cea mai mică).				
Valoarea de piață rotunjită(Eur/mp)	9,8				
Valoarea de piață rotunjită(Eur)	2.970				
Valoarea de piață rotunjită(Lei)	14.627				

V unitarpiată= 9,8 Eur/mp

V piață= 14627 Lei (2970 Eur)



4.4 Opinia și concluziile evaluatorului.Valoarea de piață estimată

Având în vedere cele de mai sus, evaluatorul estimează că la data de 25.11.2022 valoarea de piață pentru proprietatea imobiliară compusă din Teren 303 mp situată în Județul Prahova,Localitatea Valea Târsei,Strada Drum Nou Nr.FN, CF 31169 Breaza ,Nr.Cadastral 31169 este :

V_{Teren} =14627 Lei (2970 Eur)

Inginer Bufnea Ovidiu Eugen

Evaluator Autorizat "Evaluarea proprietăților imobiliare"

Evaluator Autorizat de bunuri mobile

CAPITOLUL 5 :ANEXE

Anexa 1 : Comanda

Anexa 2 : Documentație: Extras de carte funciară,Plan de amplasament și delimitare a imobilului

Anexa 3 : Fotografii

Anexa 4 : Amplasare proprietate imobiliară în localitate(captura ANCPI E-Terra, capturi G-maps)

Anexa 5 : Metoda comparației de piață : Comparabile

PRESEDINTE DE SEDINTA
CONSILIER LOCAL

MOJOR RAMONA ALEXANDRA

[Signature]



CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL ORAS
GORAN MARIA CATALINA

[Signature]

