

ROMÂNIA
JUDEȚUL PRAHOVA
CONSILIUL LOCAL BREAZA

HOTĂRÂRE
privind aprobarea vânzării unui teren aparținând domeniului privat al orașului Breaza

Având în vedere referatul de aprobare nr.23270/19.03.2026, formulat de Cristea Daniel, Dediu Constantin, Mitrea Radu-Daniel, Ciupală Constantin-Florin și Ezaru Ciprian, consilieri locali;

Ținând seama de:

- raportul de specialitate nr.31643/23.03.2026, promovat de șef Serviciu financiar-contabil ;

- raportul de specialitate nr.31361/19.03.2026, promovat de reprezentantul Compartimentul agricol și cadastru;

- avizul Comisiei pentru prognoză, dezvoltare economico-socială, buget-finanțe, administrarea domeniului public și privat, administrarea serviciilor publice furnizate din cadrul Consiliului Local al orașului Breaza;

- avizul Comisiei pentru activități social-culturale, culte, învățământ, sănătate și activități sportive, muncă, familie și protecție socială, juridică și de disciplină din cadrul Consiliului Local al orașului Breaza;

- avizul nr.31924/25.03.2026 al secretarului general al orașului Breaza;

În conformitate cu prevederile:

- prevederile art. 551, alin. (1), art. 554 alin. (1), art. 885 și art. 888 din Codul Civil, republicat, aprobat prin Legea 287/2009;

- prevederile art. 10 alin. 2 și art. 24 din Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată cu modificările și completările ulterioare;

- prevederile art. 129 alin.(1), alin.(2) lit.c), alin.(6) lit. b), art. 354, art. 355, art.364 alin.(1), din Ordonanță de Urgență nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

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

Consiliul Local al orașului Breaza adoptă prezenta hotărâre:

Art.1. (1) Se aprobă vânzarea cu drept de preempțiune a terenului proprietate privată a orașului Breaza, situat în Breaza, Drum Nou nr.30, în suprafața de 210 mp, teren aferent construcției aflate în proprietatea d-nei Stan Alina Mădălina.

(2) Terenul prevăzut la alin.(1) este înscris în Cartea funciară nr. 29217 a Orașului Breaza, cu numărul cadastral 29217 și este identificat conform extrasului de

carte funciară pentru informare, prevăzut în Anexa nr.1 ce face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2.(1) Se aprobă raportul de evaluare înregistrat sub nr. 46/28.02.2026, întocmit de Ing.Bufnea Ovidiu Eugen, evaluator autorizat ANEVAR, conform Anexei nr. 2 la prezenta hotărâre.

(2) Prețul de vânzare al terenului reprezintă contravaloarea în lei a sumei de 2.770 euro la care se adaugă TVA, determinată la cursul oficial leu/euro valabil la data încheierii contractului de vânzare - cumpărare.

Art.3. (1) Proprietarul construcției va fi notificat în termen de 15 zile de la data adoptării prezentei hotărâri pentru a-și exprima dreptul de preemțiune la cumpărare.

(2) În situația achiziționării terenului ca urmare a dreptului de preemțiune, prețul echivalent în lei potrivit cursului oficial leu/euro valabil la data încheierii contractului de vânzare - cumpărare se va achita integral la data perfectării actului la Biroul notarial Public .

(3) Cheltuielile ocazionate de perfectarea actelor de vânzare-cumpărare și a raportului de evaluare, vor fi suportate de cumpărător.

Art.4. Pentru semnarea contractului de vânzare- cumpărare în fața Notarului Public, se mandatează Primarul Orașului Breaza, domnul Novac Bogdan-Cristian.

Art.5. Prezenta hotărâre va fi comunicată prin grija Serviciului administrație publică locală: Instituției Prefectului Prahova, Primarului orașului Breaza, Serviciului Financiar- Contabil și gestionarului domeniului privat.

**Președinte de ședință,
Consilier local,
Dediu Constantin**



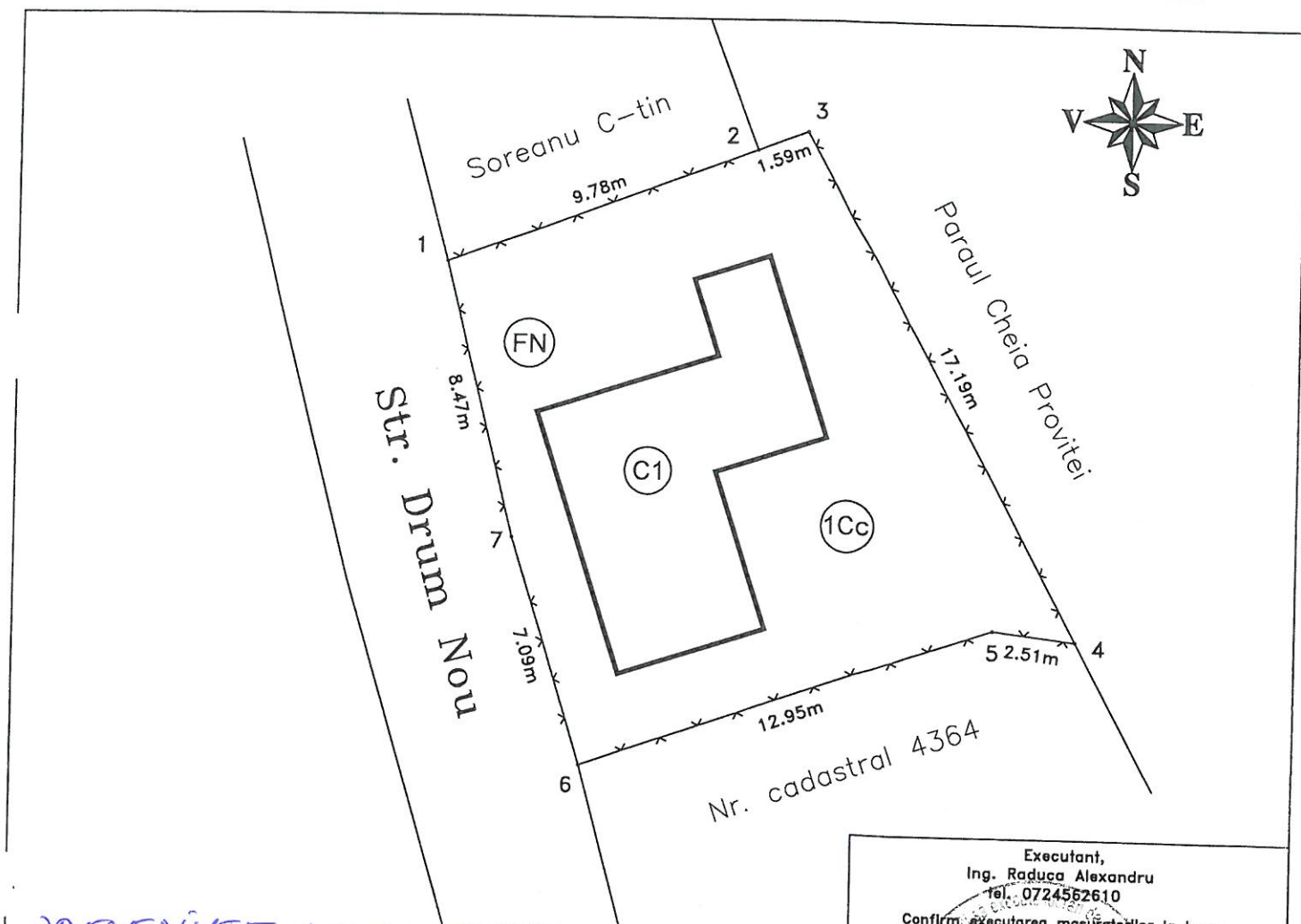
**Contrasemnează,
Secretar general oraș,
Goran Maria Cătălina**



ANEXA NR. 1 LA HCL NR. 37/31.03.2026

ANEXA NR. 1.35
la regulamentPLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE AL CORPULUI DE PROPRIETATE
(intravilan)
SCARA 1:200

Nr. cadastral	Suprafata masurata	Adresa imobilului
2027	210mp	Str. Drum Nou, nr. FN
		Tarla 15, Parcela 957
		Cartier Valea Tarsel
Carte Funciara nr.	UAT:	Breaza, Prahova



PRESEDINTE DE SECTIA
CONSILIER LOCAL
SEDIU CONSTANTA



SECRETAR GENERAL ORAS
GORAN MARIA CATALINA

Executant,
Ing. Raduca Alexandru
tel. 0724562610
Confirm executarea masuratorilor la teren,
corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale
si corespondenta acestora cu realitatea din teren.

Data: noiembrie 2016

A. Date referitoare la teren			
Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiiuni
1	Cc	210	Teren imprejmuit cu gard de plasa.
TOTAL		210	
B. Date referitoare la constructie			
Cod constructie	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentiiuni
C1	CL	54	Locuinta Sup. construita desfasurata= 54mp
Total		54	
Suprafata totala masurata a imobilului= 210mp Suprafata din act= 210mp			

Inspector,

Confirm introducerea imobilului in baza de
date integrata si atribuirea numarului cadastral.Semnatura si parafa
Data
Stampila BCPI

21399

08. DEC. 2016

RAPORT DE EVALUARE NR.46/28.02.2026

❖ COD IDENTIFICARE SEAP: DA39888617
PRESTATOR: BUFNEA OVIDIU EUGEN ÎNTREPRINDERE
INDIVIDUALĂ
CLIENT/ACHIZITOR: ORAȘ BREAZA

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

❖ PROPRIETATEA EVALUATĂ:
PROPRIETATE IMOBILIARĂ : TEREN INTRAVILAN DE 210 mp
• JUDEȚ PRAHOVA , LOCALITATE VALEA TÂRSEI, STRADA
DRUM NOU, F.N.
• CF 29217 BREAZA , NR.CADASTRAL 29217

❖ UTILIZATOR DESEMNAȚ:
ORAȘUL BREAZA

❖ DATA EVALUĂRI: 27.02.2026

❖ DATA RAPORTULUI DE EVALUARE: 28.02.2026

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
CONSILIER LOCAL
DEDICU CONSTANȚA





SECRETAR GENERAL ORAȘ,

GORAN MARIA-CĂTĂLINĂ



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 210 mp situată în Județul Prahova, Localitatea Valea Târsei, Strada Drum Nou F.N., CF 29217 Breaza, Nr. Cadastral 29217 cu scopul estimării valorii de piață la data de 27.02.2026, ținând cont de ipotezele și ipotezele speciale exprimate mai jos în raport. Pe teren este edificată o construcție întăbulată care nu face subiectul evaluării, terenul fiind evaluat considerat liber de construcții.

1.2 Rezumatul faptelor și sinteza rezultatelor

Prezentul Raport de evaluare a fost întocmit la solicitarea Achizitorului și este parte din termenii de furnizare a serviciilor achiziționate în SEAP prin cumpărarea directă, inițiate de autoritatea contractantă Orașul Breaza având codul de identificare DA39888617 și confirmată de BUFNEA OVIDIU EUGEN ÎNTREPRINDERE INDIVIDUALĂ în calitate de Prestator.

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 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 2025 (Standardelor de evaluare a bunurilor 2025) ținând cont de ipotezele și ipotezele speciale exprimate în raport.

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

- DENUMIRE PROPRIETATE IMOBILIARĂ : Teren 210 mp
- ADRESA: Județul Prahova, Localitatea Valea Târsei, Strada Drum Nou F.N., CF 29217 Breaza, Nr. Cadastral 29217
- CARTE FUNCİARĂ : 29217 Breaza
- PROPRIETARI: Orașul Breaza
- DATA EVALUĂRII: 27.02.2026
- CURS VALUTAR: 1 EUR = 5,0953 lei
- VALOAREA DE PIAȚĂ ESTIMATĂ A PROPRIETĂȚII IMOBILIARE (fără TVA):
14.114 Lei (2.770 Eur)

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

Data : 28.02.2026

Inginer Bufnea Ovidiu Eugen
Evaluator Autorizat "Evaluarea proprietăților imobiliare"
Evaluator Autorizat de bunuri mobile



CAPITOLUL 2: TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

2.1 Identificare și competența evaluatorului

Raportul de evaluare este întocmit de BUFNEA OVIDIU EUGEN ÎNTREPRINDERE INDIVIDUALĂ, cu sediul în Jud.Brașov, Comuna Bran, Sat Predeluț, Strada Muscelului, nr.63, Nr. de ordine în Registrul Comerțului F08/177/2008, Cod de înregistrare fiscală 23379940, 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:

- Afirmările susținute în prezentul raport sunt reale și în conformitate cu cerințele expuse de Achizitor, 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 și proprietarului

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

2.3 Utilizarea desemnată. Utilizatorul desemnat

Motivul (motivele) pentru care este estimată o valoare, așa cum este aceasta descrisă în termenii de referință ai evaluării

Scopul este estimare valoare pentru vânzare.

Studiul de evaluare este destinat strict scopului și utilizării menționate mai sus și poate fi folosit numai de utilizatorii desemnați în prezentul raport de evaluare.

Utilizatorul desemnat: Orașul Breaza

2.4 Identificarea activului(proprietăți imobiliare) supuse evaluării

- Localizare

Adresa poștală a proprietății imobiliare :Județul Prahova, Localitatea Valea Târsei, Strada Drum Nou F.N., CF 29217 Breaza, Nr.Cadastral 29217.

- Caracteristici generale:

Teren intravilan de 210 mp, cu amplasament la drum asfaltat în zona rezidențială aflat în proximitatea pârâului Târșa. Pe teren este edificată o construcție întabulată care nu face subiectul evaluării, terenul fiind evaluat considerat liber de construcții.



Proprietate imobiliară evaluată este un activ individual, nefiind evaluat ca făcând parte dintr-un grup de active înrudite, dependente unul de altul. Se consideră că valoarea maximă pentru participanții de pe piață ar putea rezulta din folosirea activului pe o bază de sine stătătoare.

- **Dreptul de proprietate**

"Dreptul de proprietate este acel drept real care permite titularului sau de a stăpâni bunul, de a folosi, de a-i culege foloasele materiale și de a dispune de el în mod exclusiv și perpetuu cu respectarea dispozițiilor legale. Dreptul de proprietate este reglementat atât în Constituție, în art. 41 și 135, cât și în Codul Civil, în art. 480.

Dreptul real: Este acel drept care se exercită asupra unui bun (mobil sau imobil)."

Conform documentelor de proprietate (Extras CF Nr. cerere 24399 din 10.11.2016- Anexa 1) Orașul Breaza are la data curentă drept de proprietate deplin și individual asupra proprietății imobiliare subiect.

Conform ipotezelor speciale estimarea valorii de piață s-a făcut de la premisa ca imobilul este Liber de sarcini la data evaluării.

2.5 Tipul valorii. Definiții. Moneda evaluării

Valorile au fost estimate prin aplicarea metodelor și procedurilor de evaluare în conformitate cu cerințele STANDARDELOR ANEVAR 2025 (Standardelor de evaluare a bunurilor 2025) în ipotezele și ipotezele speciale exprimate în Raport.

- În baza STANDARDELOR ANEVAR 2025:

- Conform Glosar: Valoare (value)

Opinia cantitativă a evaluatorului cu privire la rezultatele procesului de evaluare, care este conformă în totalitate cu cerințele SEV la data evaluării.

- Conform SEV 102:

A10.1 Valoarea de piață reprezintă suma estimată pentru care un activ și/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.

Moneda evaluării:

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 februarie 2026.

Data la care se aplică opinia asupra valorii este data evaluării: 27.02.2026. La data evaluării cursul de referință afișat de BNR este: 1 Eur = 5,0953 RON.

Data Raportului de evaluare este 28.02.2026.

2.7 Natura și amploarea activităților evaluatorului. Documentarea

Analizarea și studierea actelor puse la dispoziție de client :

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

Evaluatorul a inspectat/vizualizat proprietatea în data de 14.02.2026 urmărind obiectivele:

- inspecția proprietății imobiliare prin vizualizarea zonei, amplasamentului și a căilor de acces la imobil



- inspecția zonelor adiacente și culegerea informațiilor legate de terenurile și imobilele din vecinătate
- culegerea informațiilor de piață disponibile la fața locului

Cu ocazia inspecției 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; lajumată.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 s-a limitat la a constata utilizarea curentă a terenurilor din imediata vecinătate a proprietății subiect la data evaluării cu mențiunea existenței unei posibile utilizări ca teren constructibil.
- Pe teren este edificată o construcție întăbulată care nu face subiectul evaluării, terenul fiind evaluat considerat liber de construcții.

2.10 Utilizarea și rolul unui specialist

În elaborarea prezentului raport nu s-a acordat asistență din partea nici unei alte persoane sau grup de persoane, evaluatorul considerând că are capacități tehnice, experiență și cunoștințe necesare pentru a realiza prezenta evaluare.

2.11 Factorii de mediu, sociali și de guvernare (ESG)

Factorii ESG pot influența evaluările atât din perspectivă calitativă, cât și cantitativă și pot prezenta riscuri sau oportunități care ar trebui luate în considerare.

Factori de mediu pot include următoarele, dar fără a se limita la acestea: poluarea aerului și a apei; biodiversitatea; schimbările climatice (riscurile curente și viitoare); apa curată și salubritatea; emisiile de carbon și de alte gaze; despaduririle;



dezastrele naturale; eficiența utilizării resurselor (de exemplu, energie, apă și materii prime); gestionarea deșeurilor.

Factori sociali pot include următoarele, dar fără a se limita la acestea: relațiile cu comunitatea; conflictul; gradul de satisfacție a clienților; protecția datelor cu caracter personal și a vieții private; dezvoltarea capitalului uman (sănătate și educație); implicarea angajaților; egalitatea de gen și de rasă; starea de sănătate și bunăstarea; drepturile omului; condițiile de muncă; mediul de muncă.

Factori de guvernanta pot include următoarele, dar fără a se limita la acestea: structura comitetului de audit; diversitatea și structura consiliului director; mita și corupția; guvernanta corporativă; donațiile; standardele de raportare ESG și costurile de reglementare; remunerația personalului executiv; puterea instituțională; planificarea succesiunii manageriale; parteneriatele; activitatea de lobby politic; statul de drept; transparența; procedurile privind avertizorul de integritate

Conform SEV 104 :

A10.6 Factorii ESG și mediul de reglementare a acestora ar trebui să fie luați în considerare în măsura în care aceste elemente sunt măsurabile și dacă ar fi considerate rezonabile de către un evaluator care ar aplica raționamentul profesional

Evaluatorul nu are cunoștință asupra unor factori ESG semnificativi care pot fi luați în considerare și care pot impacta asupra valorii estimate.

2.12 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- Prestatorul
- 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
- persoană 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-Prestatorul, 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-Prestatorul
- 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.

2.13 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 2025 (Standardelor de evaluare a bunurilor 2025) respectiv în conformitate cu standardele SEV enumerate mai jos.

Standardele SEV utilizate în evaluare:



- SEV 100- *Cadrul general al evaluării (IVS 100)*
- SEV 101- *Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)*
- SEV 102- *Tipuri ale valorii (IVS 102)*
- SEV 103- *Abordări în evaluare (IVS 103)*
- SEV 104- *Informații și date de intrare (IVS 104)*
- SEV 105- *Modele de evaluare (IVS 105).*
- SEV 106- *Documentare și raportare (IVS 106)*
- SEV 230- *Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400)*
- GEV 630- *Evaluarea bunurilor imobile*



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 24399 din 10.11.2016 - Anexa 1).

Identificarea scriptică:

➤ Teren intravilan

Cartea funciară nr.29217 Breaza

Comuna/Oraș/Municipiu: Breaza

Teren Intravilan

Nr.cadastral /Nr.topografic : 29217

Suprafața(mp) : 210 mp

Categoria de folosință: curți construcții

Pe teren este edificată o construcție întăbulată care nu face subiectul evaluării, terenul fiind evaluat considerat liber de construcții.

➤ Dreptul de proprietate

Orașul Breaza are la data curentă drept de proprietate deplin asupra terenului (Intabulare drept de proprietate domeniul privat, dobandit prin Lege,cota actuala 1/1).

Înscrieri privitoare la sarcini:Nu sunt

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 3 : 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,Frăsinet,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 s-a ridicat 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 are perspective reduse de dezvoltare din punct de vedere imobiliar.

Proprietatea poate fi accesată la data evaluării din DJ 710 Breaza-Pucioasa la stânga pe sensul de mers din Breaza către Pucioasa pe Strada Drum Lung aproximativ 1km 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 300 m 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: - existentă la limita proprietate

-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; teren inundabil aflat în proximitatea pârâului Târsa.

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 intravilan considerat liber de construcţii de 210 mp.

Terenul este descris în anexe astfel:

Anexa 1 : Documentaţie: Extras de carte funciară, Plan de amplasament şi delimitare a imobilului

Anexa 2 : Amplasare proprietate imobiliară în localitate (captura ANCPI E-Terra, capturi G-maps)

Anexa 3 : Fotografii

Terenul are o formă relativ regulată, cu front la drum asfaltat de 15,55

Caracteristici principale:



Denumire:	Teren împrejmuit
Localizare	Județul Prahova, Breaza, Valea Târsei, Strada Drum Nou FN,
Cod Poștal	105410
Proprietar	Orașul Breaza
Data evaluării:	27.02.2026
Curs BNR Eur/Lei	5,0953
Data inspecției:	28.02.2026

NUMAR CADASTRAL/NR TOPOGRAFIC	29217
SUPRAFAȚĂ(mp)	210
CATEGORIA DE FOLOSINȚĂ(Conform CF)	Intravilan curți construcții
DESCIDERE LA DRUM(m)	15,55
SERVITUTE LA DRUM Lung.x lățime (mxm)	nu e cazul
FORMA	aproximativ dreptunghiulară
RAPORT LATURI	aproximativ 2/1
TOPOGRAFIE	teren panta usoara
ACCES	da, drum asfaltat
FRONT LA STRADA PRINCIPALĂ (m)	15,55
FRONT LA STRADA SECUNDARĂ (m)	-
TIPUL ȘI VOLUMUL TRAFICULUI	numai riverani
VECINĂȚĂȚI ȘI ÎMPREJMUIRE	gard
UTILITĂȚI ENERGIE ELECTRICĂ	da
UTILITĂȚI APĂ	da
UTILITĂȚI CANAL	nu
UTILITĂȚI GAZ	da
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, cu amplasament în localitatea Breaza, zone periferice .

- Definirea pieței și subpieței: -piața proprietăților imobiliare de tip teren liber de construcții cu amplasament în zona localității Breaza, zone periferice.
- Definirea ariei de căutare: - localitatea Breaza, zone periferice.
- 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 proprietăți 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 redusă. 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 vânzare pentru terenuri cu dezvoltare imobiliară: au fost identificate în piață oferte de terenuri libere de construcții la nivel de localitate, cu valori cuprinse între 9 Eur/mp și 35 Eur/mp.

Numărul de proprietăți oferite la vânzare este relativ ridicat.

- Echilibrul pieței:

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 102 Tipuri ale valorii: Anexă (Standardele ANEVAR 2025):

A90. Cea mai bună utilizare

A90.1 Cea mai bună utilizare este utilizarea care, din perspectiva unui participant de pe piață, are ca rezultat cea mai mare valoare a unui activ.

(...)

A90.3 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 necesar conversiei activului la cea mai bună utilizare a sa.

A90.4 Cea mai bună utilizare a unui activ poate fi utilizarea sa curentă/ existentă atunci când activul este utilizat optim.

A90.5 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 acelui activ la valoarea totală a grupului de active.

A90.6 Determinarea celei mai bune utilizări implică luarea în considerare a următoarelor:

(a) pentru a stabili dacă utilizarea este fizic posibilă, se va avea 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, este necesar să fie 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 ia 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.

Conform GEV 630-Evaluarea bunurilor imobile(Standardele ANEVAR 2025):

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

36 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.

37 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.

38În situația în care estimarea valorii s-a făcut în ipoteza CMBU, alta decât utilizarea existentă, evaluatorul va prezenta argumentarea acestei concluzii.

39Raționamentul 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

Valoarea de piață a terenului trebuie estimată având în vedere cea mai bună utilizare a acestuia, utilizare care trebuie analizată și argumentată în cadrul raportului de evaluare

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 asfaltat



- proprietatea imobiliară subiect se află situată în zona periferică a localității Breaza, zonă rezidențială circulată de riverani, aflată în proximitatea pârlului Târșă
- dimensiunile și forma terenului în anumite condiții de autorizare permit edificarea de construcții conform ipotezei speciale.

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 are o utilizare permisibilă legal construită, 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, zone periferice.

4.2 Metoda de evaluare a terenului. Generalități

Conform GEV 630-Evaluarea bunurilor imobile:

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

83. 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.(...)

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
 - utilități
 - cea mai bună utilizare

Pentru alegerea comparabilelor, evaluatorul a identificat oferte de vânzare (Anexa 4) din sursele deja precizate.

În tabelul 1 a fost analizată proprietatea de evaluat în comparație cu proprietățile comparabile. În urma aplicării corecțiilor, a fost estimată valoarea de piață-valoarea corectată cu corecția brută totală procentuală cea mai mică adică comparabila T1.

$V_{\text{unitar piață}} = 13,2 \text{ Eur/mp}$

$V_{\text{piață}} = 14.114 \text{ Lei (2.770 Eur)}$



Data evaluării		27.02.2026				Curs BNR Eur/Leu=	5,0953
Comparația directă		PROPRIETATE IMOBILIARĂ -TEREN					
		Subiect	Comparabila T1	Comparabila T2	Comparabila T3	Comparabila T4	
	Preț de ofertare/vânzare(Eur/mp)		15,0	12,7	17,4	15,0	
	Tip tranzacție/Data		Oferta;febr.2026	Oferta;febr.2026	Oferta;febr.2026	Oferta;febr.2026	
	Ajustare pentru negociere %		20	20	20	20	
	Ajustare pt. condițiile de piață		3,0	2,5	3,5	3,0	
	Valoare ajustată(Eur/mp)		12,0	10,2	13,9	12,0	
	Explicație ajustare pentru negociere	Aceasta ajustare (estimată la -20%) 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	
1	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)		12,0	10,2	13,9	12,0	
	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.					
2	Condiții de finanțare	Proprii	Proprii	Proprii	Proprii	Proprii	
	Ajustare %		0	0	0	0	
	Ajustare (Eur/mp)		0,0	0,0	0,0	0,0	
	Valoare ajustată(Eur)		12,0	10,2	13,9	12,0	
	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 curente), ceea ce înseamnă o ajustare nulă.					
3	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)		12,0	10,2	13,9	12,0	
	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, libere de motivații speciale, nepărtinitoare, ceea ce înseamnă o ajustare nulă.					
4	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)		12,0	10,2	13,9	12,0	
	Explicație ajustare la Cheltuielile necesare imediat după vânzare	Reflectă eventuale cheltuieli ce ar trebui realizate după achiziționare și pe care un cumpărător avizat le-ar putea negocia în preț; documentație PUZ pentru intravilan ceea ce înseamnă o ajustare negativă.					
5	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)		12,0	10,2	13,9	12,0	
	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 ca comparabilele au condiții de piață similare celor de la data curentă, ceea ce înseamnă o corecție nulă.					
6	Localizare	Valea Târsei	Valea Târsei	Valea Târsei	Valea Târsei, DJ	Valea Târsei, DJ	
	Ajustare %		0	0	-5	-5	
	Ajustare (Eur/mp)		0,0	0,0	0,0	-0,6	
	Valoare ajustată(Eur/mp)		12,0	10,2	13,2	11,4	
	Explicație ajustare la Localizare	Comparabilele 1,2 au localizare considerată similară cu localizarea proprietății subiect, nu se fac ajustări. Comparabilele 3,4 au localizare considerată superioară cu localizarea proprietății subiect, se fac ajustări negative.					

7	Caracteristici fizice					
7.1	Suprafața(mp)	210	2380	7200	2300	2500
	Ajustare %		5	15	5	5
	Ajustare (Eur/mp)		0,6	1,5	0,7	0,6
	Valoare ajustată(Eur/mp)		12,6	11,7	13,9	12,0
	Explicație ajustare la Suprafață	Pentru amplasamente cu CMBU rezidențial 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 vandut,ca atarenu are CMBU independenta 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 vandut,are CMBU independenta și poate contribui la valoarea parcelei. S-a corectat pozitiv prețul comparabilelor cu suprafața mai mare.				
7.2	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)		12,6	11,7	13,9	12,0
	Explicație ajustare la Deschidere	Comparabilele au deschidere direct la drum, similar cu cea a proprietății subiect ,nu se fac ajustări .				
7.3	Forma;Raport laturi deschidere/adâncime (m/m)	regulată;	regulată;	neregulată;	neregulată;	neregulată;
	Ajustare %		0	5	5	5
	Ajustare (Eur/mp)		0,0	0,6	0,7	0,6
	Valoare ajustată(Eur/mp)		12,6	12,3	14,6	12,6
	Explicație ajustare la Forma; Raport laturi	Comparabilele 2,3,4 au forma teren neregulată inferior cu cel al proprietății subiect ,se fac ajustări pozitive.				
7.4	Topografie	pantă usoara	pantă usoara	pantă usoara	plat	pantă
	Ajustare %		0	0	-10	5
	Ajustare (Eur/mp)		0,0	0,0	-1,5	0,6
	Valoare ajustată(Eur/mp)		12,6	12,3	13,1	13,2
	Explicație ajustare la Topografie	Comparabila 3 superior cu proprietatea subiect , se fac ajustări negative.Comparabila 4 inferior cu proprietatea subiect , se fac ajustări pozitive.				
7.5	Posibilități de acces	Drum asfaltat	Drum pietruit	Drum pietruit	Drum asfaltat	Drum asfaltat
	Ajustare (Eur/mp)		5	5	0	0
	Ajustare (Eur/mp)		0,6	0,6	0,0	0,0
	Valoare ajustată(Eur/mp)		13,2	12,9	13,1	13,2
	Explicație ajustare la Posibilități de acces	Comparabilele1,2 cu acces din drum inferior proprietatii subiect,se fac ajustări pozitive .				
8	Utilități tehnico-edilitare disponibile	CE,A,G	CE,A,G	Curent electric; Apa	CE,A,G	CE,A,G
	Ajustare (Eur/mp)		0	5	0	0
	Ajustare (Eur/mp)		0,0	0,6	0,0	0,0
	Valoare ajustată(Eur/mp)		13,2	13,5	13,1	13,2
	Explicație ajustare la Utilități	Comparabila 2 inferior cu proprietatea subiect ,se fac ajustări pozitive .				
9	Zonarea	Rezidențial unifamilial	Rezidențial unifamilial	Rezidențial unifamilial	Rezidențial unifamilial	Rezidențial unifamilial
	Ajustare %		0	0	0	0
	Ajustare (Eur/mp)		0,0	0,0	0,0	0,0
	Valoare ajustată(Eur/mp)		13,2	13,5	13,1	13,2
	Explicație ajustare la Zonare	Comparabilele considerat similar cu proprietate subiect ,nu se fac ajustări .				
10	Componente nonimobiliare-Comision agenție imobiliară					
	Ajustare %					
	Ajustare (Eur/mp)		0,0	0,0	0,0	0,0
	Valoare ajustată(Eur/mp)		13,2	13,5	13,1	13,2



Explicație ajustare la Comision agenție imobiliară	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/agenție în regim de reprezentare ceea ce înseamnă o ajustare nulă.				
Ajustare totală brută (Eur/mp)		1	3	4	2
Ajustare totală brută procentuală		10,25%	33,13%	25,21%	19,97%
Valoarea ajustată propusă (Eur/mp)	13,2				
Explicație alegere valoare propusă	În urma aplicării ajustărilor a fost estimată valoarea de piață-valoarea corectată a proprietății T1(cu ajustarea totală brută procentuală cea mai mică).				
Valoarea de piață rotunjită(Eur/mp)	13,2				
Valoarea de piață rotunjită(Eur)	2.770				
Valoarea de piață rotunjită(Lei)	14.114				

4.4 Opinia și concluziile evaluatorului. Valoarea de piață estimată

Având în vedere cele de mai sus, evaluatorul estimează că la data de 27.02.2026 valoarea de piață pentru proprietatea imobiliară compusă din Teren 210 mp situată în Județul Prahova, Localitatea Valea Târsei, Strada Drum Nou F.N., CF 29217 Breaza ,Nr.Cadastral 29217 este :

$V_{\text{Teren}} = 14.114 \text{ Lei (2.770 Eur)}$

Inginer Bufnea Ovidiu Eugen

Evaluator Autorizat "Evaluarea proprietăților imobiliare"

Evaluator Autorizat de bunuri mobile




CAPITOLUL 5 :ANEXE

Anexa 1 : Documentație: Extras de carte funciară, Plan de amplasament și delimitare a imobilului

Anexa 2 : Amplasare proprietate imobiliară în localitate(captura ANCPI E-Terra, capturi G-maps)

Anexa 3 : Fotografii

Anexa 4 : Metoda comparației de piață : Comparabile



Anexa 1 : Documentație: Extras de carte funciară

10004352167

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 29217 Comuna/Oraș/Municipiu: Breaza

ANCPI
Asociația Națională a Notarilor Publici

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

Nr.	24399
Ziua	10
Luna	11
Anul	2016

TEREN Intravilan

A. Partea I. Descrierea imobilului

Adresa: Loc. Valea Târsei, Str Drum Nou, Nr. FN, Jud. Prahova

Nr. Crt	Nr cadastral Nr.	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	29217	210	Teren imprejmuit; Constructia C1 înscrisa în CF 29217-C1;

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
24399 / 10/11/2016		
Act Administrativ nr. 148, din 27/10/2016 emis de PRIMARIA BREAZA; Act Administrativ nr. 49824, din 03/11/2016 emis de PRIMARIA BREAZA; Act Administrativ nr. 2187, din 11/10/2016 emis de PRIMARIA BREAZA; Act Administrativ nr. 49507, din 31/10/2016 emis de PRIMARIA BREAZA;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuala	A1
1/1	1) ORASUL BREAZA, DOMENIUL PRIVAT	

C. Partea III. SARCINI

Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
24399 / 10/11/2016		
Act Administrativ nr. 2187, din 11/10/2016 emis de PRIMARIA BREAZA;		
C1	Intabulare, drept de FOLOSINTA pe o durata de 2 ani	A1
1)	LAZĂR VIOREL	

Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii



Carte Funciară Nr. 29217 Comuna/Oraș/Municipiu: Breaza

Anexa Nr. 1 La Partea I

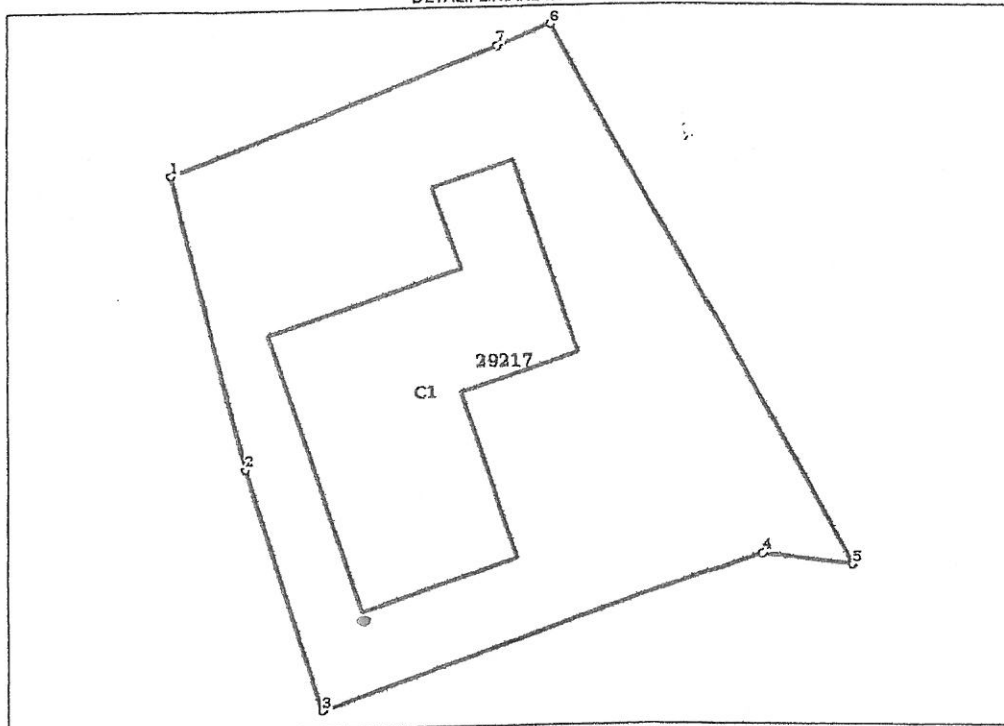
CALEA ALTA
SI
MUNICIPIU
BREAZA
Județul
Buzău

Teren

Nr cadastral	Suprafața măsurată (mp)*	Observații / Referințe
29217	210	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Crt	Categorie folosință	Intravilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	210	15	957	-	

Lungime Segmente

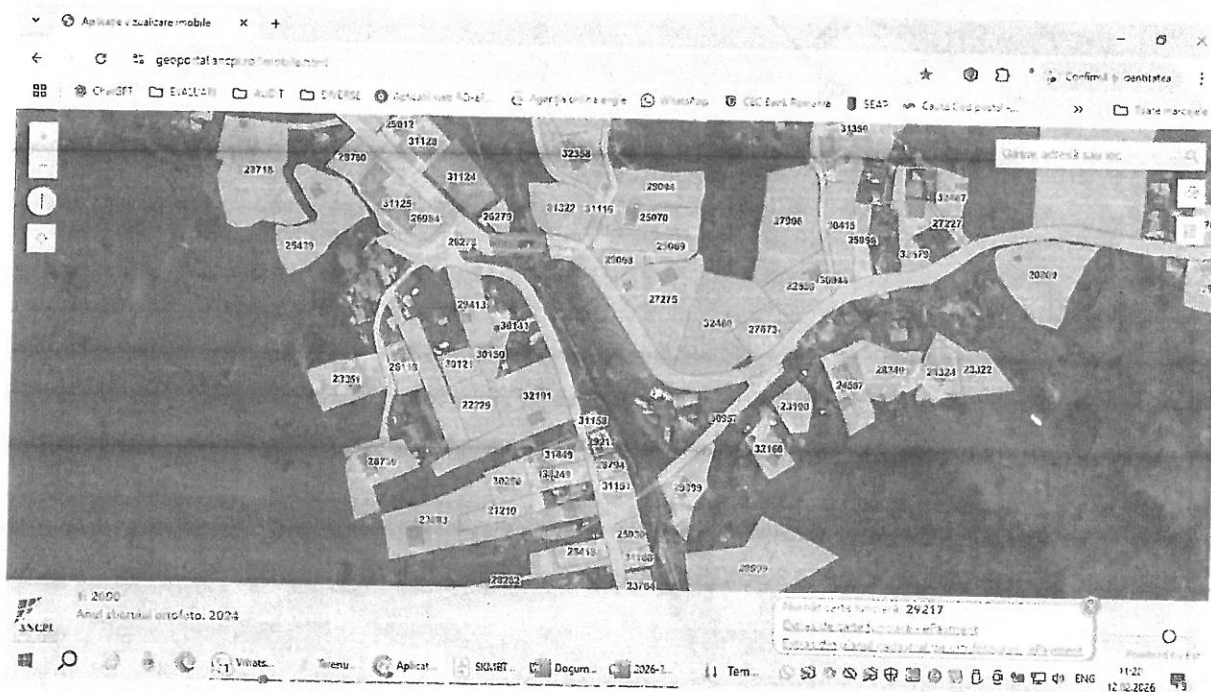
1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	8.468
2	3	7.091
3	4	12.954
4	5	2.512
5	6	17.195
6	7	1.589
7	1	9.779

Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii

Pagina





Anexa 3 : Fotografii



Anexa 5 : Metoda comparației de piață : Comparabile T1

<https://www.publi24.ro/anunturi/ imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/intravilan-breaza-15euro-mp-oportunitate-superba/d710eq10f4ei7305e1i7e7i991380108.html>

publi24.ro

Intravilan Breaza, 15Euro mp - oportunitate superbă

35 700 EUR negociabil

IOAN SOMARDOLEA

0743847093

Contactează vânzătorul

Caractere rămas: 2939

Specificații

Suprafata terenului	2109 mp
Front stradal	1
Numar fronturi	1
Destinatie	Cu drept de constructie - Rezidential
Amenajare strazi	Asfaltat, curte asfalt
Utilitati generale	Apă, Canalizare, Curent, Gaz, Telefon
Alte caracteristici	Acces direct la strada, Oportunitate de investiție

Descriere



publi24.ro

Orasul Breaza, judetul Prahova, cu o suprafata totala de 2 380 m², ideal pentru constructia a una sau doua locuinte. Numarul de carte funciara: 255/5 - vedeti poza alaturata.

Situat intr-o zona linistita, cu acces direct din drum asfaltat, terenul ofera vedere panoramica si o conexiune naturala cu peisajul inconjurator.

Detalii teren

Suprafata: 2 380 m²
 Front stradal generos
 Regim intravilan construit
 Acces drum asfaltat

Utilitati disponibile

- * Apa curenta
- * Gaz naturala
- * Energie electrica
- * Canalizare

Alte caracteristici

- * Terenul dispune de ropaci si vedere frumoasa
- * Necesita amenajare (nivelare)
- * Potrivit pentru locuinta individuala, casa de vacanta sau investitie

1.280,53 lei

3.819,00 lei

1.137,64 lei

publi24.ro

Statistica pentru anuntul Intravilan Breaza, 15Euro / mp - oportunitate superba

616 0 0

Vizualizari:

Repostari:

publi24.ro

Mapa

ANEXA NATIONALA A EVALUATORILOR AUTORIZATI

BUFNEA OVIDIU EUGEN

Legislatia Nr. 11/2020

Valabil 2026

Specializarea: EPT, ERM

ANEVAR

T2

<https://www.publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-ptr-casa/anunt/vand-teren-7200mp-breaza/590e39d659fe781h101hi4i3281i8d51.html>

publi24.ro

Vand teren 7200mp Breaza 91 500 EUR negociabili

45 Teren, Breaza, Județul Prahova

Popescu Alexandra
Vând terenuri imobiliare
0754014517

Contactează vânzătorul

Stăpânul terenului, 3 ani de
Cămin de vacanță, 2 etaje, 100 mp

Caracteristici rămase 2939
N. Adresa terenului?

Specificații

Suprafața terenului	7200 m ²
Destinație	De vacanță
Amenajare străzi	Asfaltate, bătute cu nisip
Alte caracteristici	Teren împădurit

Descriere

Vand teren situat în intravilanul orașului Breaza, Valea Tarsei, strada Drum Nou nr.35 C. Județul Prahova. Terenul are 7200mp, este împrejmuit cu gard de lemn nou, are puțin curte, este lângă parcu. Aleea pietonală cu piatră de râu. Loc pentru foc de tabără.

ID anunț 1771702784

> Vezi detalii de construcție

> Vezi planul 2D

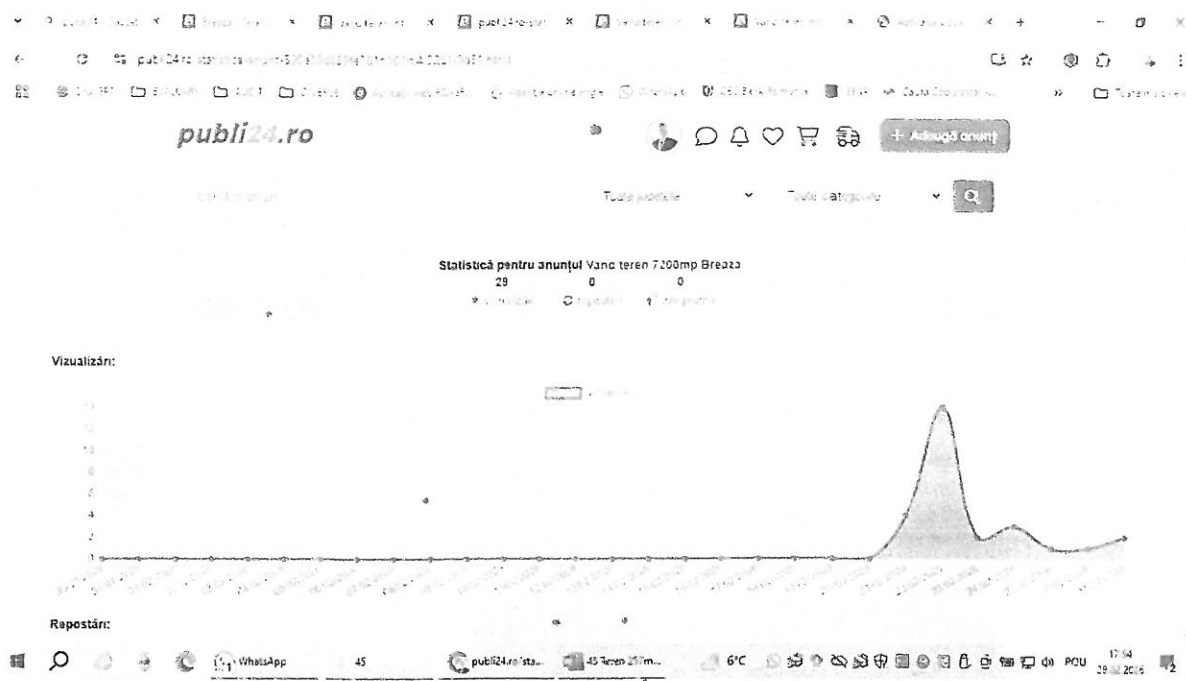
[+] Raportează

Distribuie anunțul pe

f, WhatsApp, Telegram

1.280,53 lei
3.818,00 lei
1.139,64 lei





T3

<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vand-teren-intravilan-2300-m2-breaza-prahova/4587eee72i3d7e8011gd27684d61g413.html>

publi24.ro

Vand teren intravilan 2300 m2. Breaza, Prahova

40 000 EUR

Claudiu Stefan Costache

0722465440

Contactează vânzătorul

Caracteristici: 2539

Mesaj

WhatsApp

Vand teren int...

45 Teren 257m...

8°C

15°C

28.02.2026

publi24.ro

Distribuie anunțul pe

Specificații

Descriere

Vand teren intravilan 2300m2. Strada Ocnei, Breaza Prahova. Teren plat, fara constructii. Terenul are deschidere de drum la drumul judetean D710. Terenul are constructii in vecinatate. Curentul electric si gazele sunt pe proprietate.

ID anunț: 1521769001

WhatsApp

Vand teren int...

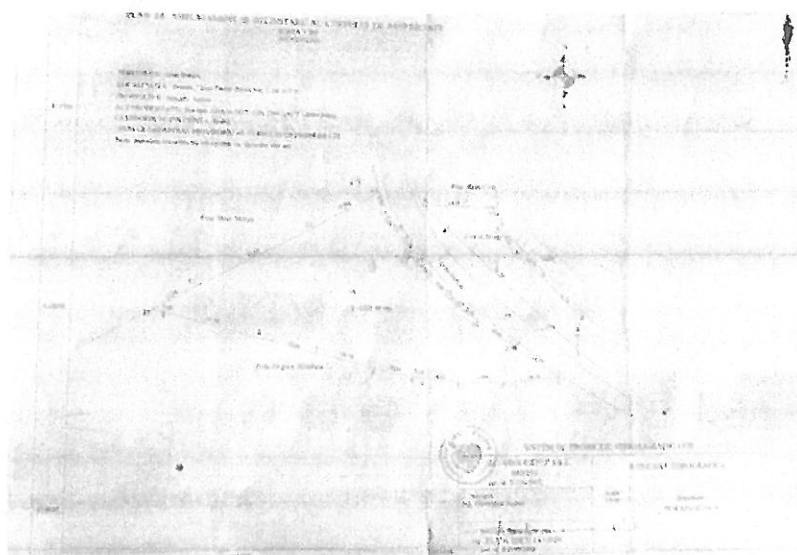
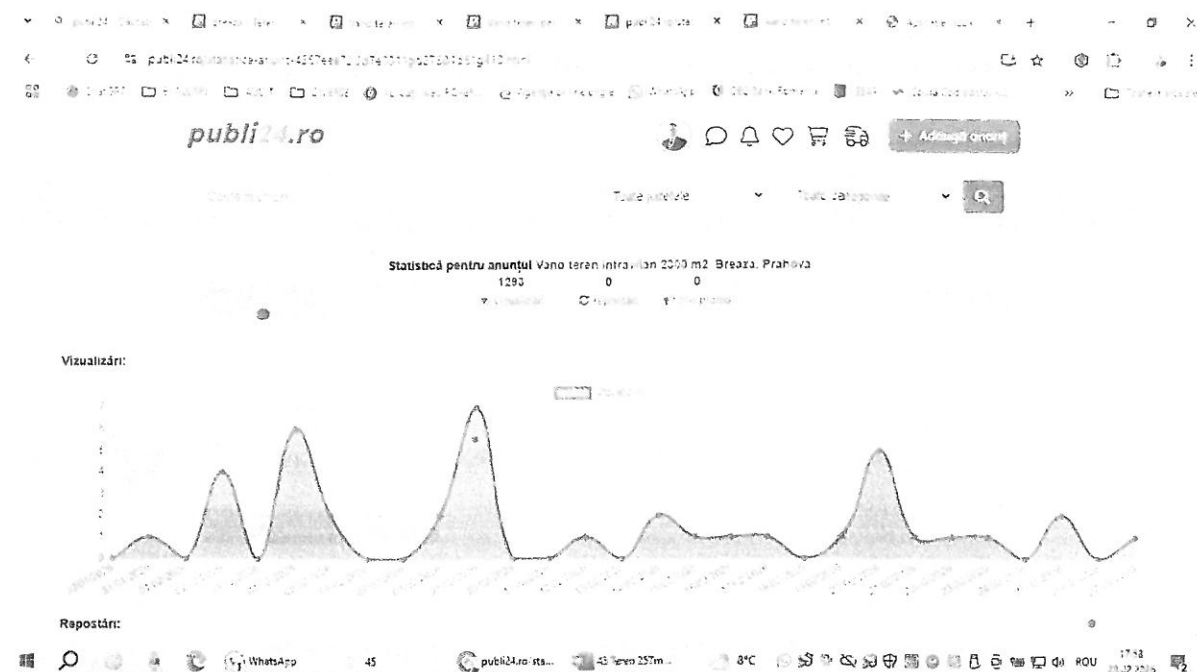
45 Teren 257m...

8°C

15°C

28.02.2026





T4

<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/ocazie-posibil-plata-in-rate-teren-breaza-prahova/413fd9eq456f74gf20159421f0942di0.html>

publi24.ro

OCAZIE, Posibil plata in rate, Teren Breaza Prahova 15 EUR

Cătălin
Văz înțeles anunțurile
0744340153

Contactează vânzătorul

Caractere rămase 2939

Mesaj

publi24.ro

2/9

Distribuie anunțul pe

CRIVIT

BUCHURIA ESTE RĂSPĂLATĂ
SI CALEA DE INTRARE

Specificații

Descriere

Teren intravilan, suprafata 2 500 mp, Valea Târsei Breaza Prahova s tuat la drum județean

ID anunț 1746564625

Văz înțeles anunțurile

Văz înțeles anunțurile

Reportează



