



**S. C. C O N F O R T S. A.**

CĂLĂRAȘI-9011.ROMÂNIA. J51/23/1993; Aleea Centralei nr.1

Tel.: 0242/318770; Fax : 0242/318771;Email:

office@confortcom.ro.



Nr.710/13.11.2017

## CONVOCATOR

### AL ADUNĂRII GENERALE EXTRAORDINARE A ACȚIONARILOR SOCIETĂȚII CONFORT S.A.

Consiliul de Administrație al societății CONFORT S.A., societate administrată în sistem unitar, înființată și funcționând în conformitate cu legislația română, înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului sub nr. J51/23/1993, cod de înregistrare fiscală RO 1922262, cu sediul în Călărași, jud. Călărași, str. Aleea Centralei nr. 1, (denumită în continuare „Societatea”), în conformitate cu dispozițiile art. 117 din Legea nr. 31/1990 precum și cu prevederile actului constitutiv al societății

## CONVOACĂ

ADUNAREA GENERALĂ EXTRAORDINARĂ A ACȚIONARILOR Societății, în data de 20.12.2017, ora 9.00, la sediul Societății din Călărași, str. Aleea Centralei nr. 1, jud. Călărași.

La AGEA vor putea participa și vota doar acționarii înregistrați în Registrul Acționarilor Societății la sfârșitul zilei de 05.12.2017, stabilită ca dată de referință pentru AGEA. În cazul neîndeplinirii condițiilor statutare sau a oricăror altor condiții de validitate, AGEA se va ține în data de 21.12.2017, ora 09.00, în același loc, cu aceeași ordine de zi pentru toți acționarii înregistrați în Registrul Acționarilor la aceeași dată de referință, cu următoarea

## ORDINE DE ZI

1. Aprobarea Raportului de evaluare pentru imobilul teren intravilan + construcție, situat în Bușteni, str. George Coșbuc nr. 12.
2. Aprobarea majorării capitalului social al societății Confort S.A. cu suma de 3.000.030 lei, respectiv de la valoarea de 762.300 lei, la valoarea de 3.762.330 lei, prin emisiunea unui număr de 9091 acțiuni nominative noi, cu valoarea nominală de 330 lei fiecare.

Majorarea capitalului social se realizează prin:

- a) emiterea unui număr de 9091 acțiuni noi, cu valoarea nominală de 330 lei fiecare, oferite spre subscriere acționarilor existenți ai Societății pentru exercitarea dreptului de preferință, proporțional cu numărul acțiunilor pe care le dețin, potrivit art. 216 din Legea nr. 31/1990 privind societățile.
  - b) în situația în care după perioada de exercitare a dreptului de preferință va rămâne nesubscris un număr mai mare de 5526 acțiuni emise conform pct. 2 a), acționarul societatea Euro Confort SRL va putea subscrie acțiunile rămase, prin aportul în natură a imobilului teren intravilan + construcție situat în Bușteni, str. George Coșbuc nr. 12. Valoarea imobilului a fost stabilită prin raportul de evaluare întocmit de expert tehnic judiciar inginer Dobrescu Adrian, autorizație nr. 14348 Seria 5193, ca fiind de 1.823.869 lei.
  - c) plata acțiunilor subscribe se va face astfel, un procent de 30% se va achita la momentul subscrierii, restul de 70% urmând să fie plătit în termen de 90 de zile de la momentul publicării hotărârii Adunării Generale Extraordinare a Acționarilor în Monitorul Oficial, Partea a IV-a.
  - d) majorarea capitalului social se va face în limita sumelor efectiv subscribe și vărsate în contul Societății, acțiunile noi emise și nesubscrise fiind anulate.
3. Aprobarea termenului de 32 de zile de la data publicării hotărârii Adunării Generale Extraordinare a Acționarilor în Monitorul Oficial al României, Partea a IV-a, pentru exercitarea dreptului de preferință de către acționarii existenți ai Societății.
  4. Imputernicirea Consiliului de Administrație: de a verifica subscripțiile și vărsămintele efectuate; de a anula acțiunile nou emise, nesubscrise și/sau nevărsate după expirarea perioadelor de subscriere și vărsare a prețului acțiunilor noi, de a adopta orice alte hotărâri necesare punerii în executare a hotărârii AGEA de majorare a capitalului social.
  5. Mandatarea Președintelui Consiliului de Administrație de a întocmi, semna și efectua toate actele necesare în vederea punerii în executare și înregistrării hotărârilor AGEA de majorare a capitalului social, precum și a hotărârilor adoptate de către Consiliul de Administrație în executarea operațiunilor delegate prin hotărârile AGEA din 20/21.12.2017, în Registrul Comerțului, precum și în celelalte mijloace de informare a acționarilor.

#### **MENȚIUNI PRIVIND ȘEDINȚA AGEA**

Accesul acționarilor îndreptățiți să participe la AGEA este permis prin simpla probă a identității acestora făcută în cazul persoanelor fizice cu documentul de identitate, iar în cazul persoanelor juridice, cu actul de identitate al reprezentatului legal al persoanei juridice.

Calitatea de reprezentant legal va fi probată prin prezentarea, în original, a unui certificat constatator emis de Oficiul Registrului Comerțului, emis cu nu mai mult de 7 (șapte) zile în cazul persoanelor juridice, anterior datei primei întruniri a AGEA. Documentele care atestă calitatea de reprezentant legal întocmite într-o limbă străină, alta decât limba engleză, vor fi însoțite de o traducere în limba română sau în limba engleză realizată de un traducător autorizat.

Acționarii Societății vor putea participa la AGEA prin reprezentant, în baza unei procuri speciale acordată pentru AGEA din data de 20/21.12.2017. Procurile vor trebui depuse sau transmise în original la sediul Societății, astfel încât să fie recepționate de Societate cu cel puțin 48 de ore înainte de adunare, sub sancțiunea pierderii dreptului de vot în respectiva adunare.

Procura specială poate fi acordată oricărei persoane, cu excepția administratorilor, directorilor sau funcționarilor Societății, pentru reprezentare în AGEA din data de 20/21.12.2017, și trebuie să conțină instrucțiuni specifice de vot din partea acționarului emitent. Împuternicitul nu poate fi substituit de o altă persoană.

Procurile sau documentele care atestă calitatea de reprezentant legal vor fi reținute de Societate și se va face mențiune despre aceasta în procesul-verbal al AGEA.

Procurile speciale vor fi însoțite de o copie a actului de identitate al acționarului persoană fizică, sau, pentru persoanele juridice, de o copie a actului de identitate al reprezentatului legal și de documentele care atestă calitatea de reprezentant legal enumerate mai sus.

Unul sau mai mulți acționari reprezentând împreună sau separat cel puțin 5% din capitalul social, au dreptul de a cere introducerea unor noi puncte pe ordinea de zi a adunării. Cererile se înaintează Consiliului de Administrație în cel mult 15 zile de la publicarea convocării.

Fiecare acționar poate adresa Consiliului de Administrație al Societății întrebări în scris privitor la punctele de pe ordinea de zi a adunării generale. Acestea vor fi adresate în scris, în original, semnate și însoțite de actele stipulate în alineatele precedente pentru acționarii persoane juridice sau fizice după caz. Societatea poate formula un răspuns general pentru întrebările cu același conținut care va fi disponibil pe pagina de internet a Societății, înainte de desfășurarea AGEA.

Materialele informative aferente Adunării vor fi puse la dispoziția acționarilor, la sediul Societății, cu cel puțin 30 de zile înainte de data AGEA, de luni până joi între orele 11.00-14.00 și vineri între orele 9.00- 12.00 precum și pe pagina de internet a Societății la adresa [www.confortcom.ro](http://www.confortcom.ro).

**Președintele Consiliului de Administrație,  
Deacu Alexandru Marian**

CONFORT S.A.

## HOTĂRÂREA ADUNĂRII GENERALE EXTRAORDINARE A ACȚIONARILOR

din \_\_\_\_\_

- PROIECT -

Adunarea Generală Extraordinară a Acționarilor societății Confort S.A., cu sediul în Călărași, jud. Călărași, str. Aleea Centralei nr. 1, înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului sub nr. J51/23/1993, cod de înregistrare fiscală RO 1922262, convocată în condițiile legii pentru data de \_\_\_\_\_, ora \_\_\_\_\_, la sediul social al societății, în prezența a \_\_\_\_\_ acționari, ce dețin un număr de \_\_\_\_\_ acțiuni, reprezentând \_\_\_\_\_ din capitalul social total, ca urmare a dezbaterilor care au avut loc cu privire la punctele înscrise pe ordinea de zi și consemnate în procesul verbal de ședință,

### AVÂND ÎN VEDERE

- Ordinea de zi a ședinței Adunării Generale Extraordinare a Acționarilor;
- Dispozițiile Legii nr. 31/1990 privind societățile, cu modificările și completările ulterioare;

### HOTĂRĂȘTE

1. **Varianta 1:** Se aprobă raportul de evaluare pentru imobilul teren intravilan + construcție, situat în Bușteni, str. George Coșbuc nr. 12.

**Varianta 2:** Se respinge raportul de evaluare pentru imobilul teren intravilan + construcție, situat în Bușteni, str. George Coșbuc nr. 12.

2. **Varianta 1:** Se aprobă majorarea capitalului social al societății Confort S.A. cu suma de 3.000.030 lei, respectiv de la valoarea de 762.300 lei, la valoarea de 3.762.330 lei, prin emisiunea unui număr de 9091 acțiuni nominative noi, cu valoarea nominală de 330 lei fiecare.

Majorarea capitalului social se realizează prin:

- a) emiterea unui număr de 9091 acțiuni noi, cu valoarea nominală de 330 lei fiecare, oferite spre subscriere acționarilor existenți ai Societății pentru exercitarea dreptului de preferință, proporțional cu numărul acțiunilor pe care le dețin, potrivit art. 216 din Legea nr. 31/1990 privind societățile.
- b) în situația în care după perioada de exercitare a dreptului de preferință va rămâne nesubscris un număr mai mare de 5526 acțiuni emise conform pct. 2 a), acționarul societatea Euro Confort SRL va putea subscrie acțiunile rămase, prin aportul în natură a imobilului teren intravilan + construcție situat în Bușteni, str. George Coșbuc nr. 12. Valoarea imobilului a fost stabilită prin raportul de evaluare întocmit de expert tehnic judiciar inginer Dobrescu Adrian, autorizație nr. 14348 Seria 5193, ca fiind de 1.823.869 lei.
- c) plata acțiunilor subscrise se va face astfel, un procent de 30% se va achita la momentul subscrierii, restul de 70% urmând să fie plătit în termen de 90 de zile de la momentul publicării hotărârii Adunării Generale Extraordinare a Acționarilor în Monitorul Oficial, Partea a IV-a.
- d) majorarea capitalului social se va face în limita sumelor efectiv subscrise și vărsate în contul Societății, acțiunile noi emise și nesubscrise fiind anulate.

**Varianta 2:** Se respinge majorarea capitalului social al societății Confort S.A. cu suma de 3.000.030 lei, respectiv de la valoarea de 762.300 lei, la valoarea de 3.762.330 lei, prin emisiunea unui număr de 9091 acțiuni nominative noi, cu valoarea nominală de 330 lei fiecare.

3. **Varianta 1:** Se aprobă termenul de 32 de zile de la data publicării hotărârii Adunării Generale Extraordinare a Acționarilor în Monitorul Oficial al României, Partea a IV-a, pentru exercitarea dreptului de preferință de către acționarii existenți ai Societății.

**Varianta 2:** Se respinge termenul de 32 de zile de la data publicării hotărârii Adunării Generale Extraordinare a Acționarilor în Monitorul Oficial al României, Partea a IV-a, pentru exercitarea dreptului de preferință de către acționarii existenți ai Societății.

4. **Varianta 1:** Se aprobă împuternicirea Consiliului de Administrație: de a verifica subscripțiile și vărsămintele efectuate; de a anula acțiunile nou emise, nesubscrise și/sau nevărsate după expirarea perioadelor de subscriere și vărsare a prețului acțiunilor noi, de a adopta orice alte hotărâri necesare punerii în executare a hotărârii AGEA de majorare a capitalului social.



**Varianta 2:** Se respinge împuternicirea Consiliului de Administrație: de a verifica subscripțiile și vărsămintele efectuate; de a anula acțiunile nou emise, nesubscrise și/sau nevărsate după expirarea perioadelor de subscriere și vărsare a prețului acțiunilor noi, de a adopta orice alte hotărâri necesare punerii în executare a hotărârii AGEA de majorare a capitalului social.

5. **Varianta 1:** Se aprobă mandatarea Președintelui Consiliului de Administrație de a întocmi, semna și efectua toate actele necesare în vederea punerii în executare și înregistrării hotărârilor AGEA de majorare a capitalului social, precum și a hotărârilor adoptate de către Consiliul de Administrație în executarea operațiunilor delegate prin hotărârile AGEA din 20/21.12.2017, în Registrul Comerțului, precum și în celelalte mijloace de informare a acționarilor.

**Varianta 2:** Se respinge mandatarea Președintelui Consiliului de Administrație de a întocmi, semna și efectua toate actele necesare în vederea punerii în executare și înregistrării hotărârilor AGEA de majorare a capitalului social, precum și a hotărârilor adoptate de către Consiliul de Administrație în executarea operațiunilor delegate prin hotărârile AGEA din 20/21.12.2017, în Registrul Comerțului, precum și în celelalte mijloace de informare a acționarilor.

Redactată astăzi \_\_\_\_, în 3 (trei) exemplare originale.

PREȘEDINTE

SECRETAR DE ȘEDINȚĂ



**S. C. C O N F O R T S. A.**

CĂLĂRAȘI-9011.ROMÂNIA. J51/23/1993; Aleea Centralei nr.1

Tel.: 0242/318770; Fax : 0242/318771;Email:

office@confortcom.ro.



**MATERIAL INFORMATIV CU PRIVIRE LA PUNCTUL 2 DE PE ORDINEA DE ZI A  
ADUNARII GENERALE EXTRAORDINARE A ACTIONARILOR SOCIETATII CONFORT  
S.A. DIN DATA DE 20/21.12.2017**

Societatea CONFORT S.A. Are un patrimoniu invechit care nu a fost modernizat in totalitate.

In prezent, societatea plateste circa 100.000 lei impozite si taxe la Primaria Municipiului Calarasi.

Desi imobilele din patrimoniu (conform Anexei nr.1) nu au fost modernizate in intregime, in prezent toate sunt in exploatare aducand plus valoare soacietatii. Azi se inregistreaza la sediul societatii multe cereri de inchiriere pentru birouri si hale industriale.

Cu toate acestea, in cadrul patrimoniului iese in evidenta nepunerea in valoare a unor terenuri dupa cum urmeaza:

-teren Str. Varianta Nord nr.1	=24.000 mp;
-teren din Str. Rocatei nr.77	=20.000 mp;
-teren din Str.Nicolae Titulescu	=2.400 mp.

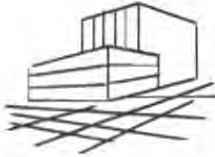
Reliefam acest lucru prin faptul ca in cadrul Strategiei de Dezvoltare al SC CONFORT SA 2017-2022 (conform Anexei nr.3) avem in vedere dezvoltarea unui Parc Industrial pe aceste terenuri.

Din solicitarile avute in prezent apare necesitatea investirii in anul 2018, intr-o prima hala industrială in suprafata de 1800 mp (modulata in trei module a 600 mp fiecare), aceasta hala avand ca destinatie depozit si productie.

Constructia acestei hale o estimam la  $1800 \text{ mp} \times 320 \text{ euro/mp} = 570.000 \text{ euro} \times 4,6 \text{ lei/ora} = 2.600.000 \text{ lei}$ .

O presiune mare avem deasemenea pentru igienizarea si modernizarea imobilului Cantina 600 locuri din zona Ceremag, Str.Rocatei nr.77, prin transformarea acesteia in birouri.

Din estimarile compartimentului tehnic rezulta pentru aceasta modernizare o suma de 400.000 lei, conform Anexei nr.2.



**S. C. C O N F O R T S. A.**

CĂLĂRAȘI-9011.ROMÂNIA. J51/23/1993; Aleea Centralei nr.1

Tel.: 0242/318770; Fax : 0242/318771;Email:

office@confortcom.ro.



Pentru aceste doua obiective cu o valoare de investitii de circa 3000000 lei, avem potentiali beneficiari ceea ce ne conduce la amortizarea acestor obiective intre 5 – 7 ani, deci o investitie foarte rentabila.

Pentru acoperirea financiara a acestor urgente de investitii, intrucat profitul societatii abia acopera mentenanta patrimoniului din dotare, propunem Adunarii generale ca aceste doua obiective de circa 3.000.000 lei sa se faca cu aport de capital din partea actionarilor in termenul cel mai scurt, astfel ca in 2018 cele doua obiective sa fie puse in exploatare.

De asemenea, in situatia in care punctul 2 lit. a) al convocatorului AGEA Confort S.A. din data de 21/22.12.2017, referitor la majorarea capitalului social prin aporturile in numerar ale actionarilor existentei, nu va putea fi dus la indeplinire, societatea propune majorarea capitalului social prin aportul in natura a imobilului teren intravilan + constructie situat in Bușteni, str. George Coșbuc nr. 12, evaluat de către expert tehnic judiciar inginer Dobrescu Adrian, autorizatie nr. 14348 Seria 519, desemnat de către Oficiul Reistrului Comerțului de pe lângă Tribunalul Călărași, la o valoare de 1.823.869 lei, deținut de acționarul Euro Construct SRL.

Principalele obiective urmărite de societate, în urma majorării capitalului social prin aportul în natură a imobilului situat în Bușteni sunt următoarele:

1. Având în vedere strategia de dezvoltare a societății Confort S.A. pentru perioada 2017 - 2022, se dorește deschiderea unui punct de lucru în județul Prahova, care să faciliteze dezvoltarea activității societății și în această regiune.
2. Acest imobil va fi utilizat pentru cazarea muncitorilor și a personalului tehnic. În situația utilizării unui spațiu propriu pentru cazarea muncitorilor, pe termen lung vor scădea costurile pe care societatea le are din această perspectivă.
3. Imobilul situat în Bușteni, județul Prahova, este cel mai mare teren liber din zonă, fapt ce permite staționarea utilajelor necesare pentru efectuarea lucrărilor de construcții. De asemenea, pe acest teren se dorește și construirea unei parcuri.
4. Intrarea acestui imobil în patrimoniul societății Confort S.A. ar permite dezvoltarea unei baze de producție, necesare desfășurării activității în regiunea județului Prahova.
5. Imobilul situat în Bușteni este amplasat în apropierea râului Prahova, la o înălțime de 10 metri, lângă o cascadă amenajată, unde în trecut a funcționat o turbină, ceea ce ar permite societății





**S. C. C O N F O R T S. A.**

CĂLĂRAȘI-9011.ROMÂNIA. J51/23/1993; Aleea Centralei nr.1

Tel.: 0242/318770; Fax : 0242/318771;Email:

office@confortcom.ro.



posibilitatea construirii unei microhidrocentrale, fapt ce ar asigura independența energetică pentru desfășurarea fără impedimente a activității societății.

6. De asemenea, conform certificatului de informare urbanistică emis de autoritățile locale, terenul conferă posibilitatea construirii mai multor imobile P+2, întrucât întregul amplasament deține toate utilitățile necesare, respectiv: apă, gaz, curent electric etc.

Intrarea în patrimoniul societății a imobilului situat în Bușteni, str. George Coșbuc nr. 12, ar conduce la dezvoltarea activității societății în regiunea Prahova, precum și la diminuarea, pe termen lung, a costurilor operaționale.

PRESEDINTE C.A.,



S. C. C O N F O R T S. A.

CĂLĂRAȘI-9011.ROMÂNIA. J51/23/1993; Aleea Centralei nr.1

Tel.: 0242/318770; Fax : 0242/318771;Email:

office@confortcom.ro.



ANEXA NR.1

### PATRIMONIUL CONFORT S.A.

Nr. Crt.	Denumire imobil	Anul punerii in functiune	Observatii
1.	Spatiu comercial E24	1997	Modernizat partial
2.	Spatiu comercial I37	2003	Modernizat partial
3.	Spatiu comercial A38	2005	Modernizat partial
4.	Spatiu comercial M19	1997	
5.	Spatiu comercial D26	1998	Modernizat partial
6.	Spatiu comercial I36	2002	Modernizat partial
7.	Container birou	2009	
8.	Camin 304 locuri	1972	Modernizat
9.	Cantina 600 locuri	1978	
10.	Atelier confectii metalice	1973	
11.	Depozit materiale	1978	

COMPARTIMENT EC.,

**CHELTUIELI ESTIMATIE**

**I. LUCRARI INTERIOARE**

Nr. crt	Denumire lucrare	U.M.	Cantitate	P.U.	Valoare totala (lei)
<b>LUCRARI DE CONSTRUCTII</b>					<b>244.898,50</b>
1	Demolare zid caramida	mc	77,0	51,5	3.965,5
2	Demolari usi	mp	20,0	7,3	146,0
3	Reparatii tencuieli	mp	47,5	21,3	1.011,7
4	Pereti gips carton	mp	511,0	57,47	27.834,2
5	Tavan fix gipscarton	mp	701,0	39,5	27.689,5
6	Strat suport pardoseli	mp	493,0	21,8	10.747,4
7	Pardoseli parchet	mp	208,0	66,5	13.832,0
8	Plinta pvc	m	140,0	14,8	2.072,0
9	Pardoseli covor pvc	mp	152,0	96,7	14.698,4
10	Pardoseli gresie	mp	149,0	71,5	10.653,5
11	Plinta gresie	m	95,0	11,8	1.121,0
12	Faianta	mp	46,0	89,1	4.098,6
13	Usi metalice rezistente la foc	buc	4,0	982,0	3.928,0
14	Usi pvc	mp	30,2	506,0	15.281,2
15	Usi + suprafata vitrata sticla	mp	83,4	1.043,7	87.044,6
16	Pereti despartitori HPL grup sanitar	mp	11,0	233,8	2.571,8
17	Glet	mp	238,0	7,2	1.713,6
18	Zugraveli lavabile	mp	1.743,0	8,5	14.815,5
19	Glafuri ferestre	m	45,0	37,2	1.674,0
<b>INSTALATII SANITARE</b>					<b>8.446,9</b>
1	Tevi ppr 20-25	m	25,0	15,5	387,5
2	Tuburi pp 32, 50 ,110	m	16,0	20,8	332,8
3	Robineti trecere 1/2"	buc	10,0	19,4	194,0
4	Lavoar portelan	buc	3,0	220,2	660,6
5	Spalator	buc	1,0	165,0	165,0
6	Vas wc	buc	4,0	373,1	1.492,4
7	Pisoar	buc	1,0	217,0	217,0
8	Baterielavoar, spalator	buc	4,0	170,1	680,4
9	Etajera	buc	3,0	73,2	219,6
10	Oglinda	buc	3,0	100,3	300,9
11	Sapuniera	buc	3,0	85,9	257,7
12	Porthartie	buc	4,0	91,5	366,0
13	Sifon pardoseala	buc	1,0	173,0	173,0
<b>INSTALATII ELECTRICE</b>					<b>38.942,0</b>
1	Cablu CYY F 3x1,5	m	650,0	9,3	6.045,0
2	Cablu CYY F 3x2,5	m	850,0	10,5	8.925,0
3	Tub flexibil 20	m	150,0	6,9	1.035,0
4	Tub pvc 20	m	250,0	6,2	1.550,0
5	Doze ramificatie	buc	24,0	7,5	180,0
6	Intreruptoare , prize	buc	60,0	16,8	1.008,0
7	Corpuri iluminat fluorerscente	buc	43,0	385,0	16.555,0
8	Corp iluminat incandescente	buc	4,0	98,5	394,0
9	Tablou electric	buc	1,0	3.250,0	3.250,0
<b>INSTALATII TERMICE</b>					<b>43.088,10</b>
1	Centrala termica complet echipata 80kw	buc	1,0	22.500,0	22.500,0
2	Corpuri de incalzire, rob.dezaerisire	buc	23,0	285,0	6.555,0
3	Tub pexal 16	m	425,0	21,5	9.137,5
4	Teava ppr 32	m	35,0	14,0	490,0
5	Teava ppr 50	m	45,0	26,0	1.170,0
6	Distribitor	buc	2,0	845,0	1.690,0
7	Robineti radiator tur+retur	buc	46,0	33,6	1.545,6
<b>TOTAL I</b>					<b>335.375,5</b>

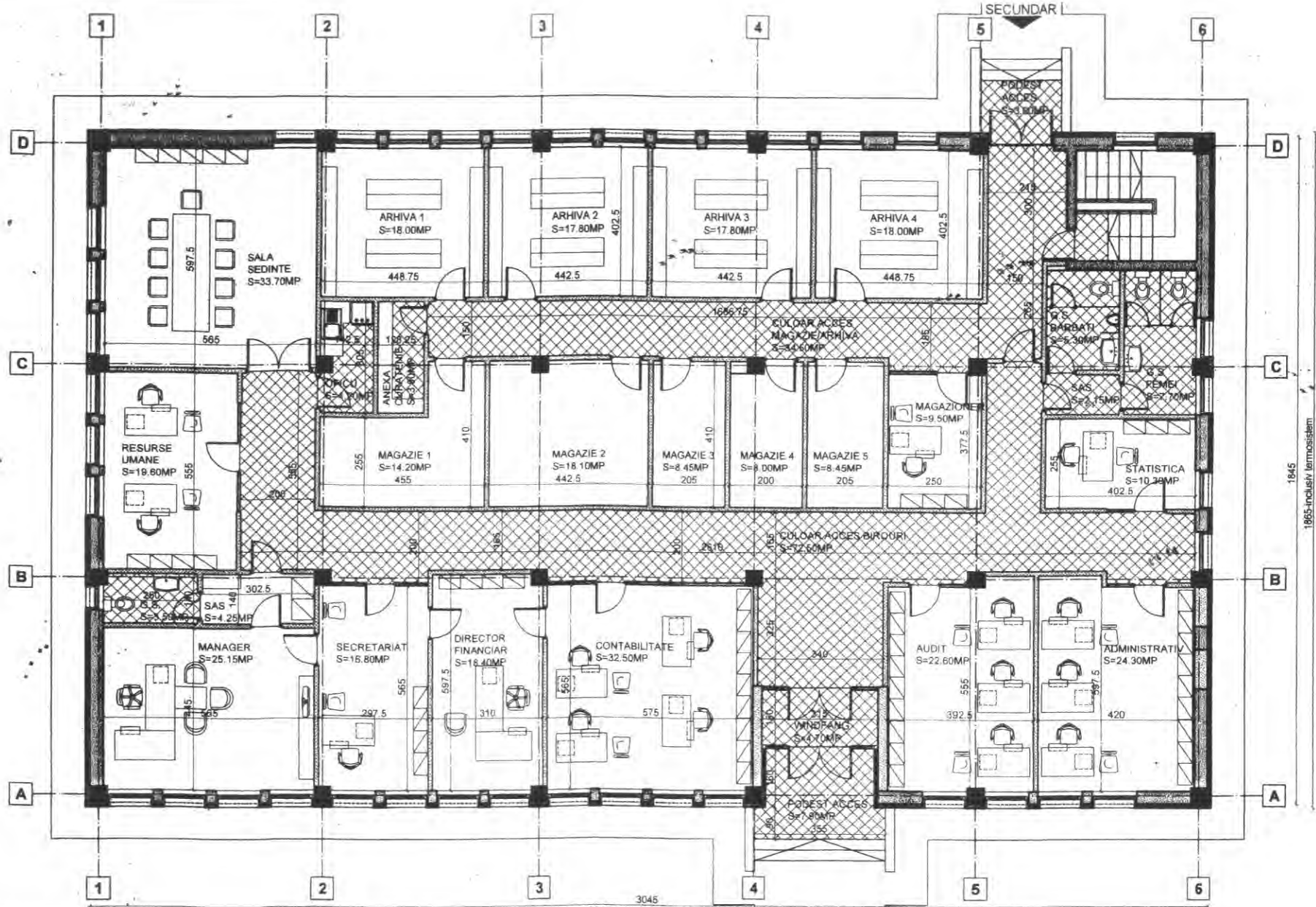
## II. LUCRARI EXTERIOARE

Nr. crt	Denumire lucrare	U.M.	Cantitate	P.U.	Valoare totala (lei)
1	Ferestre pvc	mp	77,5	552,0	42.780,0
2	Termosiste fata polistire expandat 10 cm	mp	317,5	49,8	15.811,5
3	Termosistem soclu polistiren extrudat de 5 cm	mp	47,5	66,0	3.135,0
4	Termosistem glafuri ferestre polist. 2 cm	mp	35,0	27,5	962,5
5	Glafuri ferestre al.	m	53,5	39,5	2.113,3
6	<b>TOTAL II</b>				<b>64.802,3</b>

**TOTAL CHELTUILI TOTALE (I+II) = 335.375,5 + 64.802,3 = 400.177,8 Lei**

- Valoarea nu include TVA

Serviciul tehnic.



1845  
1965-inclusiv termosisiem

**Transformare si Modernizare**  
**"Cantina 600 locuri"**  
 Str.Rocada nr.77 in "Birouri"

3065-inclusiv termosisiem

**LEGENDA ELEMENTE STRUCTURALE SI DE COMPARTIMENTARE:**

- STRUCTURA DIN BETON ARMAT - EXISTENTA
- PERETI ZIDARIE 38cm; 28cm - EXISTENTI
- PERETI ZIDARIE 36cm; 25cm - NCI
- PERETI OPS CARTON 12cm

ACCES PRINCIPAL

**PROPUNERE AMENAJARE SPATII BIROURI SI ADMINISTRATIVE**  
 Aria construita = 561.80 mp  
 Suprafata utila spatii birourii, circulatiei, oficiu, grupuri sanitare = 307.65  
 Suprafata utila spatii administrative inclusiv circulatiei aferente = 176.70  
**Arhitect Studio CN**



EXPERT TEHNIC JUDICIAR  
ING. DOBRESCU ADRIAN  
AUTORIZATIE NR. 14348 SERIA 5193  
SPECIALIZAREA – EVALUAREA PROPRIETATII  
IMOBILIARE,

CALARASI, STR PANDURI, H 13,  
SC. A, PARTER , AP 2 ,  
TEL : 0722 585 734  
FAX : 0242 333 185

## RAPORT DE EXPERTIZA TEHNICA JUDICIARA

Proprietate imobiliara : constructie+ teren



**Adresa : Busteni, Str George Cosbuc, nr 12, Jud Prahova**

**Proprietar : EURO CONFORT S.R.L**

**Destinatar : OFICIUL NATIONAL AL REGISTRULUI COMERTULUI CALARASI**

Datele, informatiile si continutul prezentului raport , fiind confidentiale, nu vor putea fi copiate in parte sau in totalitate si nu vor fi transmise unor terti fara acordul scris si prealabil al Expertului Tehnic Judiciar Ing. Dobrescu Adrian

27 aprilie 2017

**Proprietar : EURO CONFORT S.R.L**

**Destinatar : OFICIUL NATIONAL AL REGISTRULUI COMERTULUI CALARASI**

### **Scopul evaluarii**

Prezentul raport de evaluare este intocmit la cererea CONFORT S.A ,in scopul estimarii valorii de piata a imobilului (constructie+ teren) pentru marire capital social pentru CONFORT S.A aflat in proprietatea EURO CONFORT S.R.L este interzisa utilizarea raportului de evaluare integral sau in parte ,pentru orice alt scop .In consecinta ,in mod expres ,este interzisa utilizarea valorii de piata rezultate in urma aplicarii GEV 630. „Evaluarea bunurilor imobile ” in alt scop .

### **Identificarea cladirilor supuse evaluarii**

Obiectul evaluarii se refera exclusiv la imobil (constructie + teren ) situat in Busteni, Str George Cosbuc, nr 12, Jud Prahova

### **Tipul valorii estimate**

Valoarea de piata este un tip al valorii estimat in scopul unei tranzactii si reprezinta rezultatul evaluarii pentru stabilirea valorii de piata in baza prevederilor Standardelor de Evaluare a Bunurilor 2016

### **Data evaluarii**

27.04.2017

**Curs de schimb RON/EUR : 4,52 89LEI/EUR**

**Data raportului : 27.04.2017**

## Restricții de utilizare ,difuzare sau publicare

Este interzisă distribuirea și reproducerea raportului de evaluare ,iar utilizarea raportului de evaluare este restricționată la părțile care detin din punct de legal acest drept.

## Declarația conformității cu SEV

Prezentul raport de evaluare este întocmit în conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor 2016 -GEV 630

## Verificarea raportului de evaluare

Verificarea pentru Evaluarea bunurilor imobile poate fi realizată în conformitate cu prevederile SEV 400, Verificarea evaluării "numai de către un evaluator autorizat având ca specializare Verificarea Evaluării („VE”), dovedită cu parafă de verificator cu specializarea EPI .

## Rezultate evaluare

1.	Teren	St = 4000 MP. (conform acte)	Busteni, Str George Cosbuc, nr 12, Jud Prahova	1 811 560 LEI
2	Constructie S+P+1E+M	Sd = 499,27 mp	Busteni, Str George Cosbuc, nr 12, Jud Prahova	12 309 LEI
	<b>TOTAL</b>			<b>1 823 869 LEI</b>

EXPERT TEHNIC JUDICIAR  
ING. DOBRESCU ADRIAN  
AUTORIZATIE NR. 14348 SERIA 5193  
SPECIALIZAREA - EVALUAREA PROPRIETATII IMOBILIARE



## REZUMAT, FAPTE, IPOTEZE SPECIALE, CONDITII LIMITATIVE EXTRAORDINARE, REZULTATELE ANALIZELOR, CONCLUZII

In conformitate cu cererea CONFORT S.A si datele inregistrate in baza de date proprie a Expertului, prezentul raport de evaluare se adreseaza exclusiv **O.N.R.C CALARASI**, in calitate de destinatar; evaluarea s-a realizat in scopul stabilirii valorii de piata; expertul nu isi asuma responsabilitatea in fata nici unui tert, niciodata si in nicio alta circumstanta in care raportul de evaluare ar putea fi utilizat.

In conformitate cererea CONFORT S.A si datele de inregistrate in baza de date proprie a Expertului, prezenta evaluare se refera la proprietatea imobil (constructie + teren), situat in Busteni, Str George Cosbuc, nr 12, Jud Calarasi, proprietate alcatuita din:

**-teren intravilan = 4000 mp.**

**-constructie S+P+1E+M Sd= 499,27 mp**

Informatii detaliate despre proprietatea evaluata se gasesc in capitolul 2 - Analiza proprietatii evaluate.

Datele referitoare la drepturile de proprietate sunt prezentate detaliat in cap. 2.1 - Identificarea fizica si legala a proprietatii

Luand in considerare scopul prezentei evaluari, tipul valorii adecvat este "valoarea de piata".

Expertul a procedat la inspectia proprietatii la data de 24.04.2017, in baza extrasului de carte funciara nr 21734/16.03.2017, data evaluarii este **27 aprilie 2017** cursul valutar valabil la aceasta data este 4,52 89 LEI pentru 1 EUR.

Valoarea raportata este afectata de urmatoarele ipoteze si conditii limitative speciale (precum si de celelalte ipoteze si conditii limitative prezentate in raport):

Evaluatorul a examinat extrasul de carte funciara si a identificat proprietatea; locatia indicata si limitele proprietatii indicate se considera a fi corecte. Expertul nu este topograf/topometrist/geodez si nu are calificarea necesara pentru a masura si garanta ca locatia si limitele proprietatii asa cum au fost ele indicate de proprietar si descrise in raport corespund cu documentele de proprietate/cadastrale. Evaluatorul a presupus ca destinatia permisibila legal a imobilului de evaluat cea "rezidentiala" in conformitate cu destinatia proprietatilor din imediata vecinatate. Deasemenea evaluatorul a tinut cont in cadrul metodei de evaluare de suprafata imobilului asa cum rezulta din documentatia cadastrala. Acest raport are menirea de a estima o valoare a proprietatii identificata si descrisa in raport in ipoteza in care aceasta corespunde cu cea din documentele de proprietate. Orice neconcordanza intre proprietatea identificata si cea din documentele de proprietate invalideaza corespondenta dintre valoarea estimata si proprietatea atestata de documentele de proprietate dar pastreaza valida valoarea estimata pentru proprietatea identificata in raport.

Procesul evaluarii a fost condus iar prezentul raport a fost intocmit in conformitate cu Standardele de Evaluare a bunurilor 2016, care incorporeaza Standardele Internationale de Evaluare (IVS) editia 2013, precum si alte Standarde si Ghiduri Metodologice de Evaluare elaborate de catre ANEVAR.

Aplicarea metodelor de evaluare prezente a condus la obtinerea urmatoarelor indicatii asupra **valorii de piata** a proprietatii:

	<b>Analiza prin piata</b>	<b>Analiza prin venit</b>	<b>Analiza prin cost</b>
<b>rezultate in EUR</b>	<b>421 500 EUR</b>	<b>402 718 EUR</b>	<b>422 778 EUR</b>
<b>rezultate in LEI</b>	<b>1 908 931 LEI</b>	<b>1 823 869 LEI</b>	<b>1 914 720 LEI</b>
<b>finala in analiza</b>	<b>vederea selectarii indicatiei</b>	<b>vederea selectarii indicatiei</b>	<b>asupra valorii</b>
<b>Adecvarea</b>	<b>Buna</b>	<b>Buna</b>	<b>Buna</b>
<b>Precizia</b>	<b>Mai putin rezonabila</b>	<b>Rezonabila</b>	<b>Rezonabila</b>

Cantitatea de informatii de piata	suficienta	suficienta	insuficienta
-----------------------------------	------------	------------	--------------

Avand in vedere ca proprietatea ce face obiectul evaluarii este generatoare de profit cu o depreciere fizica dificil de apreciat in functie de conditiile specifice pietei – cheltuielile de adecvare fiind totusi la latitudinea cumparatorului functie de destinatia dorita, tinand cont de cantitatea datelor preluate din piata, analizand din punct de vedere precizie, adecvare, expertul tinand cont ca totusi corectiile totale brute din abordarea prin piata sunt destul de mari (neputand fi identificate alte comparabile mai apropiate de proprietatea subiect) expertul in urma reconcilierii ajunge la concluzia ca valoarea obtinuta prin abordarea prin venit este cea mai adecvata respectiv cu cele mai multe elemente de precizie

**402 718 EUR respectiv 1 823 869 LEI**

Referitor la aceste valori pot fi precizate urmatoarele :

- includ valoarea drepturilor asupra terenului;
- au fost exprimate tinand seama exclusiv de ipotezele, conditiile limitative si aprecierile exprimate in prezentul raport si sunt valabile in conditiile generale si specifice.
- Valoarea de piata nu este afectata de TVA, aceasta taxa fiind un element de fiscalitate care apare sau nu in momentul realizarii unei tranzactii, in conditiile si la valorile specificate de lege si in functie de calitatea persoanelor implicate in tranzactie (juridice sau fizice) , iar in cazul persoanelor juridice in functie de inregistrarea fiscala a acestora (ca platitoare sau nu de TVA)

EXPERT TEHNIC JUDICIAR  
ING. DOBRESOU ADRIAN  
AUTORIZATIE NR. 14348 SERIA 193  
SPECIALIZAREA - EVALUAREA PROPRIETATII IMOBILIARE





## CERTIFICARE

Prezenta evaluare este realizata de catre Expert Tehnic Judiciar Ing. Dobrescu Adrian – Autorizatie nr. 14348 Seria 5193 – Specializarea – Evaluarea Proprietatii Imobiliare , in limita cunostintelor si informatiilor detinute , certifica urmatoarele :

-afirmatiile prezentate si sustinute in acest raport sunt adevarate si corecte  
-analizele, opiniile si concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele considerate si conditiile limitative specifice si sunt analizele, opiniile si concluziile noastre personale, fiind nepartinitoare din punct de vedere profesional.

-nu avem niciun interes prezent sau de perspectiva in proprietatea care face obiectul prezentului raport de evaluare si nici un interes sau influenta legata de partile implicate

-suma ce ne revine drept plata pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legatura cu declararea in raport a unei anumite valori (din evaluare) sau interval de valori care sa favorizeze una din parti si nu este influentata de aparitia unui eveniment ulterior.

-analizele si opiniile noastre au fost bazate si dezvoltate conform cerintelor Standardelor de evaluare a bunurilor 2016 .

-expertul a respectat codul deontologic

-proprietatea a fost inspectata personal de catre evaluator Dobrescu Adrian .

-in elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistenta semnificativa din partea niciunei alte persoane in afara expertului care semneaza mai jos, acesta la data elaborarii prezentului raport , este expertul , a indeplinit cerintele programului de pregatire profesionala continua si are competenta necesara intocmirii acestuia.

Expertul are incheiata asigurare de raspundere profesionala la ALLIANZ- TIRIAC ASIGURARI S.A iar evaluatorul care semneaza prezentul raport de evaluare a incheiat asigurare de raspundere profesionala la ALLIANZ -TIRIAC ASIGURARI S.A

EXPERT TEHNIC JUDICIAR  
ING. DOBRESCU ADRIAN  
AUTORIZATIE NR. 14348 SERIA 5193  
SPECIALIZAREA - EVALUAREA PROPRIETATII IMOBILIARE  
Nr. 5193-14348

## Cuprins

1. Elemente introductive
  - 1.1 Evaluatorul, competente, certificarea valorii
  - 1.2 Clientul si utilizatorii desemnati; scopul evaluarii
  - 1.3 Obiectul evaluarii; drepturile detinute; drepturile evaluate;alte drepturi care influenteaza dreptul evaluat
  - 1.4 Tipul valorii; definitii
  - 1.5 Calendarul evaluarii, moneda raportului
  - 1.6 Documentarea necesara pentru efectuarea evaluarii
  - 1.7 Natura si sursa informatiilor utilizate
  - 1.8 Ipoteze de lucru si conditii limitative
  - 1.9 Restrictii de utilizare , distribuire sau publicare
  - 1.10 Conformitatea cu SEV
  - 1.11 Descrierea raportului
- 2 Analiza proprietatii evaluate
  - 2.1 Identificarea fizica si legala a proprietatii
  - 2.2 Analiza datelor despre cladiri si constructii speciale
3. Analiza pietei imobiliare specifice
  - 3.1 Tipul proprietatii, identificarea pietei
  - 3.2 Analiza pietei imobiliare
  - 3.3 Analiza ofertei
  - 3.4 Analiza cererii
  - 3.5 Echilibrul pietei
4. Analiza celei mai bune utilizari
  - 4.1 CMBU a terenului considerat liber
  - 4.2 CMBU a proprietatii construite (in situatia de la data evaluarii)
  - 4.3 Concluziile analizei CMBU
5. Abordarile valorii
  5. 1 Abordarea prin piata
  - 5.2 Abordarea prin venit
  - 5.3 Abordarea prin cost
6. Indicatii asupra valorii de piata, reconciliere, opinie finala
7. Anexe
  - 7.1 Fotografii suplimentare
  - 7.2 Copii dupa documentele ce atesta dreptul de proprietate
  - 7.3 Date de piata (tranzactii , oferte, etc)

## 1. Elemente introductive

### 1.1 Evaluatorul; competente; certificarea valorii

Prezenta evaluare este realizata de catre Expert tehnic Judiciar ing. Dobrescu Adrian Autorizatie nr. 14348 seria 5193 Specializarea Evaluarea proprietatii imobiliare , in limita cunostintelor si informatiilor detinute , certifica urmatoarele :

-afirmatiile prezentate si sustinute in acest raport isunt adevarate si corecte  
-analizele, opiniile si concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele considerate si conditiile limitative specifice si sunt analizele, opiniile si concluziile noastre personale, fiind nepartinitoare din punct de vedere profesional.

-nu avem niciun interes prezent sau de perspectiva in proprietatea care face obiectul prezentului raport de evaluare si niciun interes sau influenta legata de partile implicate .

-suma ce ne revine drept plata pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legatura cu declararea in raport a unei anumite valori (din evaluare) sau interval de valori care sa favorizeze una din parti si nu este influentata de aparitia unui eveniment ulterior.

-analizele si opiniile noastre au fost bazate si dezvoltate conform cerintelor Standardelor de evaluare a bunurilor 2016 (prezentate detaliat in cap 1.10- Conformitate cu )

-evaluatorul a respectat codul deontologic  
-proprietatea a fost inspectata personal de catre Expert Dobrescu Adrian .  
-in elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistenta semnificativa din partea niciunei alte persoane in afara evaluatorului care semneaza mai jos, acesta la data elaborarii prezentului raport , este evaluator autorizat , a indeplinit cerintele programului de pregatire profesionala continua si are competenta necesara intocmirii acestuia.

Expertul are incheiata asigurare de raspundere profesionala la ALLIANZ- TIRIAC ASIGURARI S.A iar evaluatorul care semneaza prezentul raport de evaluare a incheiat asigurare de raspundere profesionala la ALLIANZ -TIRIAC ASIGURARI S.A

### 1.2 Clientul si utilizatorii desemnati ; scopul evaluarii

In conformitate cu contractul si datele inregistrate in baza de date proprii a Expertului, prezentul raport de evaluare se adreseaza exclusiv O.N.R.C CALARASI in calitate de destinatar ; evaluarea s-a realizat in scopul informarii in vederea stabilirii valorii de piata ; evaluatorul nu isi asuma responsabilitatea in fata niciunui tert , niciodata si in nicio alta circumstanta in care raportul de evaluare ar putea fi utilizat .

### 1.3 Obiectivul evaluarii ; drepturile detinute; drepturile evaluate; alte drepturi care influenteaza dreptul evaluat

In conformitate cu cererea CONFORT S.A si datele inregistrate in baza de date proprie a Expertului , prezenta evaluare se refera la proprietatea imobiliara (constructii + teren )situata in Busteni, Str George Cosbuc, nr 12, Jud Prahova, proprietate alcatuita din :

- Teren in suprafata totala St = 4000 mp (conform acte)  
-Constructie in suprafata desfasurata Sc =499,27 mp , conform plan amplasament  
Informatii detaliate despre proprietatea evaluata se gasesc in capitolul 2 - Analiza proprietatii evaluate.

Datele referitoare la drepturile de proprietate sunt prezentate detaliat in cap. 2.1  
-Identificarea fizica si legala a proprietatii.

Sintetic, proprietatea , din punct de vedere al drepturilor asupra ei, este structurata astfel :

- teren in suprafata de 4000 mp conform extras carte funciara 21734/16.03.2017
- constructie S+P+1E+M in suprafata desfasurata 499,27 mp

In prezentul raport este evaluat dreptul de proprietate absolut , influenta altor drepturi fiind specificata prin ipoteze de lucru adecvate (cap. 1.8 - Ipoteze de lucru si conditii limitative )

#### **1.4 Tipul valorii ; definitii**

Luand in considerare scopul prezentei evaluari (identificat in cap 1.2 ) , tipul valorii adecvat este "valoarea de piata " , definita de GEV 630 – Cadru general ca fiind:

„ suma estimata pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a) la data evaluarii, intre un cumparator hotarat si un vanzator hotarat, intr-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat si in care partile au actionat fiecare in constiinta de cauza, prudent si fara constrangere. „

Valoarea de piata nu reprezinta valoarea de impozitare ,valoarea justa ,valoarea de investitie sau orice tip de valoare definit in Standardele de Evaluare a bunurilor 2016.

#### **1.5 Calendarul evaluarii ; moneda raportului**

Expertul a procedat la inspectia proprietatii la data de 24.04.2017, data evaluarii este **27 aprilie 2017** cursul valutar valabil la aceasta data este 4,52 89LEI pentru 1 EUR .

#### **1.6 Documentarea necesara pentru efectuarea evaluarii**

-cu ocazia inspectiei proprietatii evaluate,a fost asigurat accesul si au fost vizualizate toate componentele acesteia.

-in vederea documentarii si colectarii datelor despre vecinatate si zona, precum si a celor despre localitate, evaluatorul a avut acces la toate informatiile relevante.

-in realizarea analizelor, judecatilor si calculelor din prezentul raport, evaluatorul a avut acces la toate informatiile relevante necesare – planului de amplasament – anexa carte funciara cuprinzand detalii despre constructie .

#### **1.7 Natura si sursa informatiilor utilizate**

A. Informatii primite de la client :

-elemente si date de identificare ale proprietatii evaluate - adresa, delimitare fizica pe teren

-datele necesare pentru verificarea dreptului asupra proprietatii evaluate - acte de intrare in posesie, documentatie cadastrala , planuri si relevee, incheiere de intabulare, extrase de carte funciara, alte documente; suprafetele terenului in cota indiviza si a apartamentului au fost preluate din respectivele documente:

- extras de carte funciara nr 21734/16.03.2017

Responsabilitatea pentru aceste informatii revine proprietarului Euro Confort S.R.L

B. Informatii colectate de evaluator

-datele descriptive referitoare la proprietatea evaluata

-informatii despre vecinatatea proprietatii evaluate, despre zona si localitate

-date privind piata imobiliara locala, incluzand elemente deja existente in baza de date a evaluatorului, actualizate cu informatii de la participanti pe piata specifica si din mass-media de specialitate

-Standarde de Evaluare a Bunurilor 2016, formate din Standardele de Evaluare SEV si Ghidurile de evaluare .

#### **1.8 Ipoteze de lucru si conditii limitative**

A. Ipoteze si conditii limitative speciale :

-Evaluatorul a examinat extrasul de carte funciara nr 21734/16.03.2017 si a identificat proprietatea .

Locatia indicata si limitele proprietatii indicate se considera a fi corecte. Expertul nu este



topograf/topometrist/geodez si nu are calificarea necesara pentru a masura si garanta ca locatia si limitele proprietatii asa cum au fost ele indicate de proprietar si descrise in raport corespund cu documentele de proprietate/cadastrale. Acest raport are menirea de a estima o valoare a proprietatii identificata si descrisa in raport in ipoteza in care aceasta corespunde cu cea din documentele de proprietate . Orice neconcordanza intre proprietatea identificata si cea din documentele de proprietate invalideaza corespondenta dintre valoarea estimata si proprietatea atestata de documentele de proprietate dar pastreaza valida valoarea estimata pentru proprietatea identificata in raport.

**-Expertul a avut la dispozitie copie Extras de Carte funciara pentru informare nr 21734/16.03.2017**

## B. Ipoteze

Valoarea opinata in raportul de evaluare este estimata in conditiile realizarii ipotezelor care urmeaza si in mod special in ipoteza in care situatiile la care se face referire mai jos nu genereaza niciun fel de restrictii in afara celor aratate expres pe parcursul raportului si a caror impact este expres scris ca a fost luat in considerare. Daca se va demonstra ca cel putin una din ipotezele sub care este realizat raportul si care sunt detaliate in cele ce urmeaza nu este valabila, valoarea estimata este invalida:

-Aspectele juridice (descrierea legala si a dreptului de proprietate) se bazeaza exclusiv pe informatii si documentele furnizate de catre proprietar/destinatar si au fost prezentate fara a se intreprinde verificari sau investigatii suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil si transferabil (in circuitul civil) . Afirmatiile facute de expert privitoare la descrierea legala a proprietatii nu se substituie avizelor juridice exprimate de specialisti ; verificarea situatiei juridice a bunului , astfel cum ea rezulta din documentele puse la dispozitia expertului, nu este de competenta expertului si nu ii angajeaza raspunderea ; evaluarea se face presupunand ca atat expertul cat si destinatarul au primit acelasi set de documente.

-Se presupune o detinere responsabila a proprietatii.

-Se presupune ca toate studiile ingineresti puse de reclamant la dispozitia expertului sunt corecte. Planurile de situatie si materialele ilustrative din acest raport au fost incluse doar pentru a ajuta cititorul raportului in vizualizarea proprietatii.

-Se presupune ca proprietatea se conformeaza tuturor reglementarilor si restrictiilor de zonare, urbanism, mediu si utilizare, in afara cazului in care a fost identificata o ne-conformitate, descrisa si luata in considerare in prezentul raport.

-Nu am realizat o analiza structurala a cladirilor , nici nu am inspectat acele parti care sunt acoperite, neexpuse sau inaccesibile, acestea fiind considerate in starea tehnica precizata , conform informatiilor primite de la parti. Nu ne putem exprima opinia asupra starii tehnice , a partilor neinspectate si acest raport nu trebuie inteles ca ar valida integritatea structurii sau sistemului cladirilor/construcțiilor.

-Ca parte a procesului de evaluare expertul a efectuat o inspectie neinvaziva a proprietatii si nu s-a intentionat a se scoate in evidenta defecte sau deteriorari ale constructiei sau instalatiilor altele decat cele care sunt prin executie aparente. Prezenta unor astfel de deteriorari care nu au fost puse in evidenta ar putea afecta in mod negativ opinia expertului asupra valorii . Expertul recomanda partilor preocupate de asemenea potential negativ sa angajeze experti tehnici de specialitate care sa investigheze astfel de aspecte.

-Nu am realizat niciun fel de investigatie pentru stabilirea existentei contaminantilor . Se presupune ca nu exista conditii ascunse sau ne-aparente ale proprietatii, solului , sau structurii care sa influenteze valoarea. Evaluatorul nu isi asuma nici o responsabilitate pentru asemenea conditii sau pentru obtinerea studiilor necesare pentru a le descoperi; Cu ocazia inspectiei nu am fost informati despre existenta pe amplasament a unor contaminanti; Nu am realizat niciun fel de investigatie suplimentara pentru stabilirea existentei altor contaminanti;

-Se presupune ca toate licentele, autorizatiile si acordurile de functionare precum si orice alte cerinte legale necesare functionarii au fost sau pot fi obtinute si reinnoite pentru orice utilizare considerata pentru evaluare in acest raport .

-Scopul prezentei evaluari corelat cu situatia actuala a proprietatii imobiliare, inclusiv caracteristicile pietei specifice, au stat la baza selectarii metodelor de evaluare utilizate si a modalitatilor de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate sa conduca la estimarea cea mai



probabila a valorii proprietatii in conditiile tipului valorii selectate ;

-Expertul considera ca presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile considerand datele care sunt disponibile la data evaluarii ;

-Expertul a utilizat in estimarea valorii numai informatiile si documentele pe care le-a avut la dispozitie, existand posibilitatea existentei si a altor informatii sau documente de care expertul nu avea cunostinta.

-Orice referinta in acest raport de evaluare la rasa, etnie, credinta , varsta sau orice alt grup individual a fost facut in scop informativ. Aceste date prezentate s-a considerat ca nu au niciun efect asupra valorii de piata a proprietatii evaluate sau a oricarei proprietati in zona studiata.

-Se considera ca proprietatea evaluata se conformeaza tuturor cerintelor de acces pentru persoane cu dizabilitati. Nu au fost efectuate investigatii in acest sens si evaluatorul nu are calificarea necesara pentru a face acest demers .

### C. Conditii limitative

-Prezenta evaluare a fost intocmita pentru scopul declarat in cadrul raportului si asumat prin contractul de prestari servicii intocmit intre evaluator si beneficiar/destinatar. Acest raport de evaluare nu va putea fi utilizat pentru niciun alt scop decat cel declarat.

- Pentru atingerea scopului expertizei dispuse expertul a intocmit schita releveu , dar dimensiunile proprietatii au fost preluate din descrierea sa legala (contractul de vanzare cumparare , extras de carte funciara, documentatie topografica ) ; evaluatorul nu are calificarea de a valida aceste documentatii. Toate planurile constructiilor, schitele , planurile de situatie puse la dispozitia evaluatorului se considera a fi corecte dar nu se asuma nicio responsabilitate in aceasta privinta.

-Expertul a obtinut informatii, opinii, estimari din surse considerate a fi corecte si de incredere dar nu se asuma nicio responsabilitate in cazul in care acestea s-ar dovedi a fi corecte ;

-Expertul nu are cunostinta de posibilele litigii generate de elemente ascunse sau vecinatati care sa afecteze proprietatea evaluata ;

-Opinia expertului este cu referire la proprietate asa cum reiese din documentele si titlurile de proprietate puse la dispozitie de proprietar /utilizator , fiind limitata exclusiv de acestea ;

-Raportul de evaluare este valabil in conditiile economice, fiscale, juridice si politice de la data intocmirii sale. Daca aceste conditii se vor modifica concluziile acestui raport isi pot pierde valabilitatea.

-Orice valori estimate in raport se aplica intregii proprietati si orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fractionate va invalida valoarea estimata, in afara cazului in care o astfel de distribuire a fost prevazuta in raport.

-Prestatia expertului este limitata strict la clauzele contractului incheiat; acestea nu includ obligativitatea de a oferi in continuare consultanta sau marturia in instanta relativ la proprietatea in chestiune.

-Activitatea expertului referitor la proprietatea evaluata se limiteaza strict la analiza sa, a utilizarii ei si a pietei specifice, luand in considerare "calitatile " si "defectele " care dau imobilului o pozitie relativa intre cele din piata sa, Destinatarului revenindu-i sarcina de a stabili daca bunul evaluat este corespunzator .

### 1.9 Restrictii de utilizare , distribuire sau publicare

Raportul de evaluare, in totalitate sau pe parti , sau orice alta referire la acesta, nu poate fi publicat , nici inclus intr-un document destinat publicitatii fara acordul scris si prealabil al evaluatorului cu specificarea formei si contextului in care urmeaza sa apara. Publicarea , partiala sau integrala , precum si utilizarea lui de catre alte persoane decat cele la care s-au facut referiri anterior (cap 1.2 - Destinatarul si utilizatorii desemnati; scopul evaluarii ), atrage dupa sine incetarea obligatiilor contractuale . De asemenea, intrarea in posesia unui tert a unei copii a acestui raport nu implica dreptul de publicare a acestuia.

### 1.10 Conformitate cu SEV

-Definitiiile si conceptele pe care se bazeaza acest raport sunt cele din SEV 100 - Cadrul general (IVS -Cadrul general ) si SEV 101 - Termenii de referinta ai evaluarii (IVS 101) .

-Misiunea de evaluare a fost condusa in acord cu prevederile SEV 102 - Implementare (IVS 102) , prezentul raport de evaluare fiind intocmit cu respectarea cerintelor SEV 103- Raportare (IVS 103)

-Obiectul raportului de evaluare fiind o proprietate imobiliara , procesul de evaluare a tinut cont si de prevederile SEV 230 - Drepturi asupra proprietatii imobiliare (IVS 230) si GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile.

Conform prevederilor contractuale si a instructiunilor evaluarii, nu a fost necesara abaterea de la niciunul din standardele respective.

### 1.11 Descrierea raportului

Raportul de evaluare este unul narativ, detaliat, intocmit in conformitate cu SEV 103 si cuprinde descrierea tuturor datelor , faptelor, analizelor, calculelor si judecatilor relevante pe care s-a bazat opinia privitoare la indicatia asupra valorii raportate, nefiind necesara nicio excludere sau abatere de la respectivul Standard.

## 2. Analiza proprietatii evaluate

### 2.1 Identificarea fizica si legala a proprietatii

Proprietatea evaluata este situata in Busteni, Str George Cosbuc, nr 12, Jud Prahova

Inscrisurile in baza carora au fost identificate drepturile asupra proprietatii evaluate sunt :

Document	Nr /data	Disponibil pentru evaluator
Contract vanzare cumparare pentru 30 % din proprietate	510/22.05.2007	da
Contract vanzare cumparare pentru 70 % din proprietate	3515/10.12.2009	da
extras carte funciara	21734/16.03.2017	da
Incheiere de intabulare	21734/16.03.2017	Da
plan situatie		da
certificat de urbanism		da
	Dreptul de proprietate este absolut in favoarea Euro Confort S.R.L conform extras carte funciara 21734/16.03.2017	

### 2.2 Analiza datelor despre cladiri

#### Identificare cladire

Tip cladire : turistica

Regim inaltime : Subsol + Parter + 1 Etaj + Mansarda

Data pif: 1930 imbunatatiri in anul 1980

Utilizare : rezidentiala

#### Arii :

Suprafata construita subsol: 56,55 mp

Suprafata construita parter : 176,20 mp

Suprafata construita etaj : 139,78 mp

Suprafata construita mansarda : 126,74 mp

#### Sistem constructiv :

Infrastructura : cu subsol

Suprastructura : caramida

Anvelopa :

Inchidere : caramida

compartimentari : caramida

Acoperis : tabla

Finisaj exterior :

**Tencuieli : da**  
**Termosistem : fara**  
**Zugraveli : da**  
**Placaje : fara**  
**Tamplarie : din lemn**

**Finisaj interior :**  
**Pardoseli : dusumea**  
**Tencuieli : da**  
**Zugraveli : da**  
**Tamplarie : din lemn**

**Instalatii :**  
**Electrice: de iluminat si prize**  
**Sanitare : apa (retea)**  
**Ventilatie : fara**  
**Aer conditionat : fara**

### **3. Analiza pietei imobiliare specifice**

In acceptiunea SEV 100 - Cadrul general "Piata imobiliara" este mediul in care proprietatile imobiliare se pot comercializa , fara restrictii , intre cumparatori si vanzatori prin mecanismul pretului. Partile reactioneaza la raporturile dintre cerere si oferta dar si la alti factori de stabilire a pretului, dupa propria lor intelegere a utilitatii relative a imobilului respectiv , raportata la nevoile si dorintele personale in contextul puterii de cumparare.

#### **3.1 Tipul proprietatii, identificarea pietei**

Caracteristicile naturale ale apartamentului, impreuna cu toate elementele care au fost atasate acestuia, asa cum au fost prezentate si analizate in capitolele precedente , fac din proprietatea evaluata una de tip rezidential.

Analizand vecinatatile , zona si localitatea , am constatat ca piata acestei proprietati este una locala.

#### **3.2 ANALIZA PIETEI IMOBILIARE**

Anul 2017 pare a fi cel in care se poate consemna falimentul marilor dezvoltatori imobiliari, dar si mari reduceri de pret ce vor face zona imobiliara mai atractiva in anii urmasi, este concluzia unei dezbateri organizate la Bucuresti de Institutul de Relatii Internationale si Cooperare Economica (IRICE).

Cifrele anului 2016 au fost incurajatoare, calculele medii aratand scaderi medii de preturi, de circa 25% in anul trecut. Aceste reduceri au fost sensibile si arata o tendinta de normalizare a pietii si de racordare la posibilitatile economice ale clientilor, dar mai este nevoie de inca trei-patru ani de scaderi similare pentru a obtine preturile normale, arata IRICE.

O statistica interesanta a aratat ca cine a cumparat anul trecut o proprietate a pierdut deja 20% din valoare. Dezbaterea despre piata locuintelor si apartamentelor a reunit specialisti din domeniul imobiliarelor, precum: economisti bancari, experti imobiliari, firme de brokeraj imobiliar si reprezentanti ai fondurilor de investitii imobiliare din strainatate. „Evolutia pietei imobiliare, in 2017, va fi in continuare una negativa, mult accelerata de agravarea crizei economice la nivel european si mondial, reducerea economiei romanesti si in acest an, piedicile in fata creditarii, fiscalitate ridicata, prognozele economice negative. Cel mai afectat de scaderile de preturi va fi palierul proprietatilor din zonele periferice si de provincie si zona vilelor de vacanta cu reduceri de circa 50% si o noua scadere de 40% - 50% este prognozata pentru zona proprietatilor din Prahova ”, au precizat cei prezenti la dezbateri.

#### **3.3 Analiza ofertei**

Pe piata imobiliara, oferta reprezinta numarul dintr-un tip de proprietate care este disponibil pentru vanzare sau inchiriere la diferite preturi, pe o piata data, intr-o anumita perioada de timp. Existenta ofertei pentru o anumita proprietate la un anumit moment, anumit pret si un anumit loc indica gradul de raritate a acestui tip de proprietate. Oferta de imobile rezidentiale este scazuta fata de 2016, atat pentru constructiile vechi cat si pentru constructiile noi. Cei mai multi proprietari amana tot mai mult decizia vanzarii in speranta ca preturile vor creste si mai mult.

#### **3.4 Analiza cererii .**

Pe pietele imobiliare, cererea reprezinta numarul dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifesta dorinta pentru cumparare sau inchiriere la diferite preturi, pe o anumita piata, intr-un anumit interval de timp. Pentru ca pe o piata imobiliara oferta se ajusteaza incet la nivelul si tipul cererii, valoarea proprietatilor tinde



Pentru ca pe o piata imobiliara oferta se ajusteaza incet la nivelul si tipul cererii, valoarea proprietatilor tinde sa varieze direct cu schimbarile de cerere, fiind astfel influentata de cererea curenta. Cererea poate fi analizata sub cele doua dimensiuni ale sale:

Calitativ si cantitativ.

Un motiv este ca pe piata imobiliara se speculeaza mult, pretul de oferta al locuintei fiind cu 10-15% mai mare decat pretul de la care incepe negocierea dintre vanzator si cumparator. Piata achizitiilor rezidentiale este influentata si de dezvoltarea rapida a sistemului de credit ipotecar.

### **3.5 Echilibrul pietei**

Punctul de echilibru este foarte greu de atins sau niciodata, ciclul imobiliar neputand fi sincronizat cu ciclul de dezvoltare a afacerilor, datorita instabilitatii economice, activitatea imobiliara raspunzand la stimulii pe termen lung sau pe termen scurt.

## **4. Analiza celei mai bune utilizari**

In viziunea SEV 100 - Cadrul general , valoarea de piata a acestui activ reflecta cea mai buna utilizare a sa (CMBU), si o defineste ca fiind :

utilizarea unui activ care ii maximizeaza valoarea si care este posibila , permisa legal si fezabila financiar .

Orice imobil reprezinta o "simbioza intre doua entitati " : terenul si amenajarile acestuia , si este unanim acceptat ca terenul este suportul care are valoare, amenajarile venind sa adauge valoare acestuia sau sa i-o diminueze . "Contributia " , pozitiva sau negativa , a amenajarilor este in relatie directa si cu starea acestora, dar mai ales , cu "potrivirea " intre utilizarea cladirilor si utilizarea solicitata de piata pentru teren . Sa mai spunem si faptul ca, de regula , factorii guvernamentali actioneaza mai mult asupra terenului liber si mai putin asupra constructiilor deja existente; chiar si atunci cand apare o limitare asupra utilizarii unei proprietati deja construite , aceasta se face in virtutea schimbarii solicitarilor pietei pentru utilizările amplasamentelor din zona coerenta a respectivei proprietati. Rezulta astfel ca CMBU trebuie analizata distinct pentru terenul liber si pentru proprietatea construita, asa cum se afla ea la data evaluarii.

Ambele analize pornesc de la identificarea utilizarilor rezonabile si trecerea acestora prin filtrele posibilitatii fizice si legale de aplicare a lor, al testului fezabilitatii financiare ; CMBU se afla prin utilizarile care trec aceste conditii si este cea care maximizeaza "productivitatea " entitatii analizate.

### **4.1 CMBU a terenului considerat liber**

Asa cum valoarea de piata a terenului se calculeaza in ipoteza ca este liber (chiar daca exista constructii pe el) , si aceasta parte a analizei CMBU se face in aceeasi ipoteza .

Proprietatea evaluata face parte dintr-o incinta turistica, este prin urmare , de la sine inteles ca , daca amplasamentul ar fi analizat liber , el ar fi adecvat unor investitii similare. Astfel putem afirma ca amplasamentul analizat se afla in CMBU a sa .

### **4.2 CMBU a proprietatii construite ( in situatia de la data evaluarii )**

Cu exceptia cazurilor in care piata terenurilor libere este slab segmentata si nu face diferenta intre utilizari, CMBU pentru proprietatea construita o urmeaza pe cea a terenului liber, astfel , luand in considerare tipul cladiri existente pe amplasament, se constata ca acestea sunt coerente cu utilizarea terenului.

### **4.3 Concluziile analizei CMBU**

Cele doua analize au evidentiat faptul ca proprietatea se afla in cea mai buna utilizare a sa, utilizare coerenta cu a celorlalte imobile din zona.

Pe baza analizei CMBU si a respectivelor analize :

- se pot identifica terenurile comparabile cu cel al proprietatii evaluate
- se pot valida indicatiile asupra valorii terenului obtinuta prin comparatia de piata
- se pot identifica proprietatile comparabile cu cea evaluata spre a fi utilizate in abordarea prin venit
- se poate valida utilizarea curenta ca fiind cea care maximizeaza productivitatea proprietatii analizate; proprietatea evaluata este una rezidentiala si va fi evaluata in contextul faptelor curente din piata sa.

## **5 . Abordari in evaluare**

In conformitate cu Standardele de Evaluare a bunurilor 2016, pentru determinarea valorii de piata, exista 3 abordari, fiecare dintre ele cuprinzand un numar de tehnici si metode specifice , astfel :

**Abordarea prin cost** - ofera o indicatie asupra valorii bazata pe aplicarea principiului substitutiei conform caruia, niciun cumparator rational si informat nu va plati pentru bunul achizitionat decat costul necesar obtinerii unui bun cu aceeaasi utilitate, fie prin cumparare, fie prin construire.

Abordarea prin cost este procesul de obtinere a unei indicatii asupra valorii proprietatii imobiliare subiect prin deducerea din costul de nou al constructiei/constructiilor a deprecierei cumulare si adaugarea la acest rezultat a valorii terenului estimata la data evaluarii.

Utilizarea abordarii prin cost poate fi adecvata atunci cand proprietatea imobiliara include:

- Constructii noi sau constructii relativ nou construite
- Constructii vechi, cu conditia sa existe date suficiente si adecvate pentru estimarea deprecierei acestora.

Abordarea prin cost ofera o indicatie asupra valorii prin utilizarea principiului economic conform caruia un cumparator nu va plati mai mult pentru un activ decat costul necesar obtinerii unui activ cu aceeaasi utilitate, fie prin cumparare, fie prin construire.

Aceasta abordare se bazeaza pe principiul conform caruia pretul, pe care un cumparator de pe piata il va plati pentru activul supus evaluarii, nu va fi mai mare decat costul aferent cumpararii sau construirii unui activ echivalent. Deseori, activul supus evaluarii va fi mai putin atractiv decat echivalentul care ar putea fi cumparat sau construit, din cauza vechimii sau a deprecierei. In acest caz, poate fi necesar sa se aplice ajustari asupra costului activului echivalent, in functie de tipul valorii solicitat. Astfel abordarea nu poate fi aplicata.

**Abordarea prin piata** - ofera o indicatie asupra valorii prin compararea imobilului evaluat cu altele identice sau macar similare, al caror pret este cunoscut.

Prima etapa a acestei abordari este obtinerea preturilor activelor identice sau similare care au fost tranzactionate recent pe piata. Daca exista putine tranzactii recente, poate fi util sa se ia in considerare si preturile activelor identice sau similare care sunt listate sau oferite spre vanzare, cu conditia ca relevanta acestor informatii sa fie clar stabilita si analizata critic. Poate fi necesar ca pretul altor tranzactii sa fie ajustat pentru a reflecta orice diferente intre tranzactia reala si tipul valorii si orice ipoteze care urmeaza sa fie adoptate pentru evaluarea care se realizeaza. Pot exista si diferente intre caracteristicile juridice, economice sau fizice ale activelor din alte tranzactii fata de cele ale activului evaluat.

Proprietatea evaluata face parte dintr-o categorie de imobile a caror piata a inregistrat activitate, in actualele conditii, tranzactiile sunt suficiente, de asemenea exista in piata un numar adecvat de oferte precum si elementele necesare ajustarii acestora, astfel ca sa se poata fundamenta o analiza care sa conduca la o indicatie asupra valorii de piata a respectivei proprietati. Abordarea a putut fi aplicata.

**Abordarea prin venit** - ofera o indicatie asupra valorii prin convertirea fluxurilor de numerar viitoare, intr-o singura valoare a capitalului.

Abordarea prin venit este procesul de obtinere a unei indicatii asupra valorii proprietatii imobiliare subiect, prin aplicarea metodelor pe care un evaluator le utilizeaza pentru a analiza capacitatea proprietatii subiect de a genera venituri si pentru a transforma aceste venituri intr-o indicatie asupra valorii proprietatii prin metode de actualizare.

Abordarea prin venit este aplicabila oricarei proprietati imobiliare care genereaza venit la data evaluarii sau care are acest potential in contextul pietei (proprietati vacante sau ocupate de proprietar).

Pe piata specifica, expertul a putut identifica operatiuni de inchiriere pentru astfel de imobile drept pentru care abordarea poate fi aplicata.



**CALCULUL RATEI DE CAPITALIZARE**

COMPARABILE	B	C
Chirie lunara solicitata	2500	2500
<b>Venit Brut Potential (EUR/an)</b>	<b>30 000</b>	<b>30 000</b>
Grad de neocupare (10% din VBP)	-3000	-3000
Cheltuieli cu impozitul pe cladire	1000	900
Cheltuieli cu asigurarea 2%	-520	522
Cheltuieli cu managementul proprietatii	200	150
<b>Venit Net din Exploatare (EUR/an)</b>	<b>25 280</b>	<b>25 428</b>
<b>Valoarea solicitata a proprietatii (EUR)</b>	<b>240 000</b>	<b>235000</b>
<b>Rata de capitalizare (%)</b>	<b>10</b>	<b>10</b>
<b>Rata de capitalizare (%)</b>	<b>10,00%</b>	

**VALOAREA DE PIATA ESTIMATA PE BAZA CAPITALIZARII VENITULUI GENERAT DE PROPRIETATE DIN CHIRIE**

ELEMENTE DE CALCUL	U.M.	CANTITATE	VALOARE
0	1	2	3
Suprafata utila de calcul	Mp		4 300
VENIT BRUT ANUAL (col.3x 12 luni)	EUR		51 600
Grad de neocupare	% din Venitul brut	-10,00%	-5 160
Cheltuieli cu impozitul pe cladire	EUR	800	-800
Cheltuieli cu asigurarea	% din Venitul brut	-2%	-913
Cheltuieli cu managementul proprietatii	EUR	-450	-450
Venit net anual	EUR		44 277
Rata de capitalizare (conform Darian DRS revista Valoarea NR 11)			10%
Curs de schimb la data de referinta	LEI/1EUR	4,52 89	
<b>VALOAREA PROPRIETATII</b>	EUR		<b>442 770 EUR</b>
	LEI		<b>2 005 261 LEI</b>
<b>Cheltuieli adecvare</b>		<b>40 052 EUR ECHIVALENT 181 392 RON</b>	
<b>VALOAREA DE PIATA ESTIMATA PE BAZA CAPITALIZARII VENITULUI GENERAT DE PROPRIETATE</b>		<b>402 718 EUR ECHIVALENT 1 823 869 RON</b>	
<b>VALOAREA NU CONTINE T.V.A. SI A FOST ESTIMATA LA DATA DE 27.04.2017</b>			

**Estimarea chiriei in functie de comparabile de inchiriere imobile asemanatoare :**

Avand in vedere comparabilele pentru chirie :

a) 2500 EUR / LUNA pentru constructie avand suprafata utila 233 mp si teren in suprafata de 2224 mp

b) 2500 EUR/LUNA pentru constructie avand suprafata utila 210 mp si teren in suprafata de 2300 mp

Expertul estimeaza o chirie de circa 4300 EUR/LUNA pentru constructie avand suprafata utila de 365 mp si teren in suprafata de 4000 mp

**Anexa 1****Cheltuieli adecvare**

Expertul apreciaza existenta unor cheltuieli de adecvare constand in :

Invelitoare tabla zincata INVTZ	203 MP	226,4 LEI/MP	1,0 0	1,0 0	1,38 87	314,40 LEI/MP	63 823 LEI
Instalati electrice ELINGR	442,72 MP	82,4 LEI/MP	1,0 0	1,0 0	1,05 29	86,76 LEI/MP	38 410 LEI
Instalatii sanitare lavoar + wc LAVWC	3 ans	1424,6 LEI/ANS	1,0 0	1,0 0	1,02 19	1 455,80 LEI/MP	4 367 LEI
Finisaj obisnuit FOBFS	115 MP	918,1 LEI/MP	1,0 0	1,0 0	1,03 48	950,05 LEI/MP	109 256 LEI
Total cheltuieli pentru adecvare inclusiv TVA							215 856 lei
Total cheltuieli pentru adecvare exclusiv TVA							181 392 lei respectiv 40 052 eur

**INCHIRIERE PROPRIETATE DE EXCEPTIE CARE A APARTINUT UNEI CELEBRE ACTRIT**

Busteni, zona Poiana Tapului

Actualizat in 01.01.2017

**2.500 EUR / luna**

Salvează

**Detalii****CERE DETALII**

UNIC PE VALEA PRAHOVEI ! PROPRIETATE DE EXCEPTIE CARE A APARTINUT UNEI CELEBRE ACTRIT.

**Caracteristici**

Nr. camere:	10	Suprafata teren:	2224 mp
Suprafata utila:	233 mp	Nr. fronturi:	1
Suprafata desfasurata:	300 mp	Front stradal:	30 m
Nr. bucatarii:	3	Invelitoare acoperis:	Tigla
Nr. bai:	3	An constructie:	Intre 1977 si 1990
Nr. terase:	3	Structura rezistenta:	beton
Suprafata terase:	50 mp	Regim inaltime:	D+P+M
		Nr. locuri parcare:	4

**Specificatii****Utilitati**

Utilitati generale: Curent, Curent trifazic, Apa, Fosa septica, Gaz, CATV  
Sistem incalzire: Centrala proprie  
Acces internet: Cablu

**Finisaje**

Podele: Parchet, Gresie  
Usi Interior: Lemn  
Izolatii termice: Exterior  
Pereti: Faianta, Vopsea lavabila, Lambriu  
Ferestre cu geam termopan: Lemn  
Usa intrare: Lemn

**Dotari**

Alte spatii utile: Pivnita, Spatiu depozitare, WC Serviciu  
Bucatarie: Mobilata  
Contorizare: Contor caldura  
Diverse: Scara interioara, Sistem de alarma  
Dotari imobil: Acoperis, Curte  
Electrocasnice: Aragaz, Hota, TV

**Alte detalii zona**

Amenajare strazi: Asfaltate  
Mijloace de transport  
Iluminat stradal

**Vicinatati**

ZAMORA

**Alte detalii**

- Pretul la inchiriere este de 2500 Euro/luna (la semnare => 2 luni avans + 4 luni garantie, ce vor fi restituiti la sfirsitul contractului, in functie de starea vilei, care este ca noua, in momentul de fata)
- Publicul tinta : familie - nefumatori/liber profesionist (ex. doctor...)/ corporatie straina pentru comitetul de directie/ ....

- Vila nu poate fi subinchiriată
- Contract minim : 1 an.

• Pretul la inchiriere este de 2200 Euro/luna (la semnare => 2 luni avans + 2 luni garantie, ce vor fi restituiti la sfirsitul contractului, in functie de starea vilei, care este ca noua, in momentul de fata)

- Vila nu poate fi subinchiriată.
- Contract minim : 1 an.

#### UNIC PE VALEA PRAHOVEI ! PROPRIETATE DE EXCEPTIE CARE A APARTINUT UNEI CELEBRE ACTRITRE

De inchiriat, vila de 300 mp, restructurata in 2012, unica in stilul ei montan de o simplitate rafinata, situata in mijlocul unei teren de 2224 de mp.

§ Proprietate de exceptie, care a apartinut unei celebre actrite, izolata, fara vis-a-vis, cu vedere panoramica spre muntii Carpati si Caraiman.

**VEZI TELEFON**  
CARACTERISTICI :

**CERE DETALII**

§ Vila este compusa din 3 niveluri (demisol/parter/mansarda) fiecare nivel reprezentind un apartament independent, cu intrare separata.

§ Mai multe terase, brazi inalti, vegetatie, 4 locuri de parcare completeaza o proprietate unica in zona.

§ Atit vila cit si terenul ofera posibilitati multiple de amenajari complementare, in functie de standingul si de activitatile proprietarului/locatarului.

§ Restructurarea vilei a inclus, din proiect, si posibilitatea de a construi, ulterior, o piscina cu vedere catre munti.

§ Vila poate oferi 18 locuri de cazare (4 la demisol/8 la parter/6 la mansarda).

#### PRETURI :

Tinind cont de caracterul unic al acestei proprietati, de istoria ei si de prestigiul dat de celebritatea fostilor proprietari preturile sunt urmatoarele : 2200 euro / inchiriere

#### Alte detalii pret

• Pretul la inchiriere este de 2500 Euro/luna (la semnare => 2 luni avans + 2 luni garantie, ce vor fi restituiti la sfirsitul contractului, in functie de starea vilei, care este ca noua, in momentul de fata)

Vila nu poate fi subinchiriată.

• Contract minim : 1 an.

□ INCHIRIERE => Pret de 2500 Euro/Luna

- vila este complet finalizata

- Pe de alta parte pozitia (vedere catre Carpati si Cruce), gradina (aproape 3000 m2) care confera intimitate, farmec, natura si, nu in ultimul rind, istoria si povestea acestei vile, unde au trait un mare scriitor, Eugen Barbu, si o mare actrita, Marga Barbu, fac din aceasta proprietate un loc unic si de prestigiu

Comision: standard

**Disponibilitate proprietate**

IMEDIAT

### Detalii de contact

Sună la

**0753.012.245**

Alte telefoane:

+40-753.012.245



ADMINISTRATOR  
PROHOUSE OFFICE

Găsește mai multe anunțuri: Case / vile în zona Poiana Tapului, Busteni, Case / vile 10 camere în Busteni, Case / vile 10 camere în zona Poiana Tapului, Busteni

[Înapoi în listă](#)

[Sus](#)

---

Anunț publicat în cadrul serviciului [www.imobiliare.ro](http://www.imobiliare.ro) - Poziția și descrierea anunțului



**Casa de închiriat 8 camere**

Busteni

Actualizat ieri

**2.500 EUR** / lună


Salvează

Salvează

**CERE DETALII**
**Detalii**

Coldwell Banker Alpin va propune o proprietate, situata in Busteni, in zona Zamora. Aceasta a fost recent renovata, proprietarii optand pentru pastrarea arhitecturii initiale a imobilului. Vila este compusa din doua apartamente dupa cum urmeaza: La parter, apartament format din bucatarie deschisa, salon, loc de luat masa, doua dormitoare, trei grupuri sanitare si terasa; La mansarda, apartament compus din bucatarie deschisa, living, dormitor si grup sanitar. In plus, exista un apartament la demisol in curs de amenajare. Aceasta vila se remarca prin finisajele de foarte buna calitate si de asemenea, prin terenul generos de 2300 m2. Marelui atuu al acestei proprietati este reprezentat de panorama deosebita catre Muntii Bucegi.

**Caracteristici**

Nr. camere:	8	Suprafata teren:	2300 mp
Suprafata utila:	210 mp	Front stradal:	35 m
Suprafata desfasurata:	260 mp	Învelitoare acoperis:	Tigla
Nr. bucatarii:	3	An constructie:	2013
Nr. bai:	4	Structura rezistenta:	caramida
Nr. balcoane:	1	Regim inaltime:	D+P+M
Nr. terase:	1		

**Specificatii**
**Utilitati**

Utilitati generale: Apa, Canalizare, Gaz  
Sistem incalzire: Centrala proprie

**Finisaje**

Podele: Parchet, Gresie  
Usi interior: PVC  
Pereti: Faianta  
Stare interior: Renovat

**Dotari**

Alte spatii utile: Spatiu depozitare, WC Serviciu  
Contorizare: Apometre, Contor caldura, Contor gaz  
Diverse: Scara interioara  
Dotari imobil: Acoperis, Curte, Gradina

**Alte detalii zonă**

Amenajare strazi: Asfaltate  
Mijloace de transport  
Iluminat stradal

**Vicii**

Fara vicii.

**Alte detalii preț**

Comision: Standard

**Detalii de contact**

Sună la

**0730.177.145**

**0268.322.377**

Alte telefoane:

0268.322.377

0268.322.377 (fax)



DANIEL GORGU  
Broker

COLDWELL BANKER ALPIN

[Înapoi în listă](#)

[Sus](#)

A nu se poate folosi în serviciul www.imobiliare.ro - Portalul afacerilor imobiliare!

**VEZI TELEFON**

**CERE DETALII**

### 5.1. Analiza rezultatelor si concluzii asupra valorii

In fundamentarea concluziei asupra valorii expertul specifica ca a utilizat urmatoarea abordare :

- Abordare prin cost : 422 778 eur respectiv 1 914 720 lei
- Abordarea prin piata : 421 500 eur respectiv 1 908 931 lei
- Abordare prin venit : 402 718 eur respectiv 1 823 869 lei

Fiecare abordare cuprinzand metode si tehnici de evaluare adecvate , informatii diferite privind cantitate, calitate , credibilitate.

### 6. Indicatii asupra valorii de piata, reconciliere , opinie finala

Aplicarea metodelor de evaluare prezentate a condus la obtinerea urmatoarelor indicatii asupra valorii de piata a proprietatii :

	Analiza prin piata		Analiza prin venit		Analiza prin cost
rezultate in EUR	421 500 EUR		402 718 EUR		422 778 EUR
rezultate in LEI	1 908 931 LEI		1 823 869 LEI		1 914 720 LEI
finala in	anali <del>za</del>	vederea selectarii	vederea selectarii	vederea selectarii	asupra valorii
Adecvarea	Buna		Buna		Buna
Precizia	Rezonabila		Rezonabila		Rezonabila

Cantitatea de informatii de piata	suficienta	suficienta	suficienta
-----------------------------------	------------	------------	------------

Avand in vedere ca proprietatea ce face obiectul evaluarii este generatoare de profit cu o depreciere fizica dificil de apreciat in functie de conditiile specifice pietei – cheltuielile de adecvare fiind totusi la latitudinea cumparatorului functie de destinatia dorita, tinand cont de cantitatea datelor preluate din piata, analizand din punct de vedere precizie, adecvare, expertul tinand cont ca totusi corectiile totale brute din abordarea prin piata sunt destul de mari (neputand fi identificate alte comparabile mai apropiate de proprietatea subiect) expertul in urma reconcilierii ajunge la concluzia ca valoarea obtinuta prin abordarea prin venit este cea mai adecvata respectiv cu cele mai multe elemente de precizie

402 718 eur respectiv 1 823 869 lei

Referitor la aceste valori pot fi precizate urmatoarele :

- includ valoarea drepturilor asupra terenului;
- au fost exprimate tinand seama exclusiv de ipotezele, conditiile limitative si aprecierile exprimate in prezentul raport si sunt valabile in conditiile generale si specifice aferente perioadei **aprilie 2017**
- nu reprezinta valoare de asigurare

Valoarea de piata nu este afectata de TVA, aceasta taxa fiind un element de fiscalitate care apare sau nu in momentul realizarii unei tranzactii , in conditiile si la valorile specificate de lege si in functie de calitatea persoanelor implicate in aceasta tranzactie (juridice sau fizice), iar in cazul persoanelor juridice in functie de inregistrarea fiscala a acestora (platitoare sau nu de TVA )

EXPERT TEHNIC JUDICIAR  
ING. DOBRESCU ADRIAN  
AUTORIZAT NR. 148 SERIA 5193  
SPECIALIZAREA - EVALUAREA PROPRIETATII IMOBILIARE

## Fisa inspectie /comanda

Cu ocazia inspectiei efectuate asupra imobilului(cladire+teren), , prezentat in data de 24.04.2017, terenul intravilan in suprafata de 4000 mp si cladirile Subsol+Parter+1Etaj+Mansarda, in suprafata desfasurata Sd = 499,27 mp

Anul de punere in functiune este inainte de 1950 estimativ 1930 imbunatatiri in anul 1980 respectiv invelitoare, instalatii diverse, finisaje) . Imobilul este situat in Busteni, Str George Cosbuc, nr 12, Jud Prahova , in vederea intocmirii raportului de expertiza pentru estimarea valorii de piata in vederea maririi de capital social pentru Confort S.A .

24.04.2017

CONFORT S.A



## Evaluarea terenului

Metoda comparatiilor directe este o metoda globala care aplica informatiile culese urmarind raportul cerere – oferta pe piata imobiliara, reflectate in mass – media sau alte surse de informare. Se utilizeaza la evaluarea terenului liber sau care se considera liber pentru scopul evaluarii. Metoda este cea mai utilizata si preferata atunci cand exista date comparabile. Prin aceasta metoda, preturile referitoare la loturi similare sunt analizate, comparate si corectate in functie de asemanari sau diferentieri. Se bazeaza pe valoarea pe metru patrat a terenurilor libere expuse pe piata imobiliara locala.

Pentru aplicarea metodei s-a utilizat o varianta a tehnici cantitative, analiza comparatiilor pe perechi de date, care reflecta cel mai bine natura imperfecta a pietei imobiliare si tipul datelor de piata.

Sursele de informatii pentru imobilele de comparatie au fost din baza proprie de date, de la agentile imobiliare colaboratoare si partial de la institutiile si persoanele direct implicate in tranzactii.

Proprietatile comparabile utilizate in analiza sunt prezentate mai jos :

Criterii si elemente de comparatie	Teren de evaluat	Terenuri de comparatie			
		A	B	C	D
Tipul comparabilei		Oferta	Oferta	Oferta	Oferta
Drepturi de proprietate transmise	Fara restrictii	Fara restrictii	Fara restrictii	Fara restrictii	Fara restrictii
Conditii de finantare	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale
Conditii de vanzare	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale
Conditile pietei	Actuale	Actuale	Actuale	Actuale	Actuale
Localizare/Acces :	Str. George Cosbuc, Nr.12, Loc. Busteni, Jud. Prahova	Zona Zamora Loc. Busteni Jud. Prahova	Loc. Busteni Jud. Prahova	Str. Teleabinei Loc. Busteni Jud. Prahova	Zona Stadionului Loc. Busteni Jud. Prahova
Caracteristici fizice					
Suprafata (mp)	4000	3868	3400	2870	2703
Forma, raport, front/adancime	Regulata	Regulata	Regulata	Regulata	Regulata
CMBU	Turistic	Turistic	Turistic	Turistic	Turistic
Utilitati publice	Da	Da	La gard	La gard	Da
Pret total		485.000EUR	300.000EUR	315.700EUR	405.450
Pret/mp (EURO)		125 EUR	88.23EUR	110 EUR	150EUR
Sursa		<a href="http://www.imobiliarecalarasi.ro">www.imobiliarecalarasi.ro</a> Tel :0720.634.253 din discutia telefonica pretul este negociabil	<a href="http://www.imobiliarecalarasi.ro">www.imobiliarecalarasi.ro</a> Tel :0723.567.722 din discutia telefonica pretul este negociabil	<a href="http://www.imobiliarecalarasi.ro">www.imobiliarecalarasi.ro</a> Tel :0788.888.899 din discutia telefonica pretul este negociabil	<a href="http://www.imobiliarecalarasi.ro">www.imobiliarecalarasi.ro</a> Tel:0749.274.716 din discutia telefonica pretul este negociabil



	Ecart-ul de negociere a ofertei (%)		-20,00%	-20,00%	-20,00%	-20,00%
			97 000	60000	63 140	81 090
	Elementul de comparatie	Proprietatea Subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	Comparabila D
	Pretul probabil de vanzare (eur/mp)		100	70,58	88	120
1	<b>DREPTUL DE PROPRIETATE</b>					
	Drepturi de proprietate transmise	deplin	deplin	deplin	deplin	deplin
	Corectia unitara sau procentuala		0	0	0	0
	Pret corectat (EUR/MP)		100	70,58	88	120
2	<b>RESTRICTII LEGALE</b>					
	Restrictii legale -coeficienti urbanistici	Urbanismul zonei	Urbanismul zonei	Urbanismul zonei	Urbanismul zonei	Urbanismul zonei
	Corectie unitara sau procentuala		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Corectie totala pentru restrictii legale -coeficienti urbanistici		0	0	0	0
	Pret corectat (eur/mp)		100	70,58	88	120
3	<b>CONDITII DE FINANTARE</b>					
	Corectie unitara sau procentuala		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Corectie totala pentru finantare		0	0	0	0
	Pret corectat (eur/mp)		100	70,58	88	120
4	<b>CONDITII DE VANZARE</b>					
	Conditii de vanzare	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale
	Corectie unitara sau procentuala		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Corectie totala pentru conditii de vanzare		0	0	0	0
	Pret corectat (eur/mp)		100	70,58	88	120
5	<b>CHETUIELI IMEDIAT DUPA CUMPARARE</b>					
	Cheltuieli imediat dupa cumparare	Fara	Fara	Fara	Fara	Fara
	Corectie unitara sau procentuala		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Corectie totala pentru cheltuieli		0	0	0	0
	Pret corectat (eur/mp)		100	70,58	88	120
6	<b>CONDITII DE PIATA</b>					
	Conditii ale pietei	Prezent	Prezent	Prezent	Prezent	Prezent
	Corectie unitara sau procentuala		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Corectie totala pentru conditiile pietei		0	0	0	0
	Pret corectat (eur/mp)		100	70,58	88	120
7	<b>LOCALIZARE</b>					
	Localizare	Str. George Cosbuc, Nr.12, Loc. Busteni, Jud. Prahova	Zona Zamora Loc. Busteni Jud. Prahova	Loc. Busteni Jud. Prahova	Str. Teleabinei Loc. Busteni Jud. Prahova	Zona Stadionului Loc. Busteni Jud. Prahova
	Corectie unitara sau procentuala		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Corectie totala pentru localizare		0	0	0	0

	Pret corectat (eur/mp)		100	70,58	88	120
8	<b>CARACTERISTICI FIZICE</b>					
a	Marime (suprafata)	4000	3868	3400	2870	2703
	Corectie unitara sau procentuala		0,00%	0,00%	-10%	-10%
	Corectie totala pentru dimensiuni		0	0	-8,8	-12
b	Forma	regulata	regulata	regulata	regulata	regulata
	Corectie unitara sau procentuala		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Corectie pentru forma		0	0	0	0
d	Topografie	plana	plana	plana	plana	plana
	Corectie unitara sau procentuala		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Corectie totala caracteristici fizice		0	0	0	0
	Prêt corectat (eur/mp)		<b>100</b>	<b>70,58</b>	<b>79,2</b>	<b>108</b>
9	CMBU	Turistic	Turistic	Turistic	Turistic	Turistic
	Corectie unitara sau procentuala		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Corectie totala caracteristici fizice		0	0	0	0
	Prêt corectat		<b>100</b>	<b>70,58</b>	<b>79,2</b>	<b>108</b>
10	<b>UTILITATI DISPONIBILE</b>					
	Electricitate/apa/canalizare si gaz	La gard	La gard Similar	Da	La gard Similar	Da
	Corectie unitara sau procentuala utilitati (eur/ml)		0,00%	+40%	0,00%	-10%
	Corectie totala utilitati (eur)		0	28	0	11
	Prêt corectat (eur/mp)		<b>100</b>	<b>70,58</b>	<b>79,2</b>	<b>108</b>
	<b>Pret corectat(EUR/mp)</b>		<b>€ 100</b>	<b>€98,58</b>	<b>€ 79,2</b>	<b>€119</b>
	Nr.corectii		0	1	1	2
	Corectie totala bruta	Absolut	0	28	8,8	23
	Corectie totala procentuala		0	39,67%	10%	19,16%
	Suprafata → 4000mp					
	Opinie eur/m <sup>2</sup> --> 100					
	Curs valutar euro →4.5289					
	Data evaluarii : 27.04.2015					

■ **Tip comparabila :**

-A fost aplicata o corectie negativa de 20% tuturor comparabilelor, aceasta fiind o marja considerata corecta pentru acest tip de proprietate ,tinand cont de marimea investitiei; acest discount este diferit de la un proprietar la altul ,la baza varietei lui stau indicatori psihologici greu de cuantificat ,precum si abilitatile de negociere ale partilor direct implicate in procesul de tranzactionare. De asemenea ,conteaza si caracteristicile proprietatii ,locatia ,potentialul de dezvoltare ,utilitatile strada de acces etc. Corectiile cantitative s-au luat in considerare astfel :

■ **Drepturi de proprietate transferate :**

-nu s-a operat nici o corectie asupra comparabilelor, dreptul de proprietate transmis fiind integral

■ **Restrictii legale :**

-nu s-a operat nici o corectie asupra comparabilelor intrucat nu exista restrictii legale

■ **Conditii de finantare :**

-nu s-a operat nici o corectie asupra comparabilelor, conditiile de finantare fiind aceleasi la data evaluarii pentru toate comparabilele si pentru proprietatea subiect

■ **Conditii de vanzare :**

-nu s-a operat nici o corectie asupra comparabilelor ,intrucat ofertele sunt valabile la data evaluarii

■ **Conditii de piata :**

-nu s-a operat nici o corectie asupra comparabilelor intrucat toate comparabilele sunt actuale

■ **Localizare :**

-nu s-a operat nici o corectie asupra comparabilelor intrucat toate comparabilele sunt actuale

■ **Tipul drumului :**

-nu s-a operat nici o corectie asupra comparabilelor intrucat tipul drumului este acelasi -asfaltat

■ **Caracteristici fizice -marime :**

- s-au aplicat corectii comparabilelor C si D, intrucat acestea au suprafata de teren mai mica fata de proprietatea evaluata , pe motivul ca sunt mai usor vandabile

■ **Caracteristici fizice -forma**

- nu au fost necesare corectii

■ **Caracteristici fizice -utilitati**

- s-au corectat comparabilele B si D, cu + 10%, respectiv, +40%, procent estimat de evaluator din vanzari anterioare.

■ **Cea mai buna utilizare**

-nu s-a operat nici o corectie asupra comparabilelor acestea fiind alese avand CMBU furistic

Valoarea estimata pentru terenul supus evaluarii a fost asimilata ca fiind valoarea corectata a terenului comparabilei A deoarece terenului A, i-au fost aduse cele mai putine corectii (corectia bruta procentuala cea mai mica) avand in vedere caracteristicile analizate.

In acest context valoarea rezultata pentru teren prin abordarea prin comparatia directa, analiza pe perechi de date este de 400 000 EURO ( 1.811 560 LEI)

Valoarea nu contine TVA si a fost estimata in data de 27.04.2017

**panorama exceptionala teren intravilan parcelabil**

Busteni, zona Zamora

Actualizat in 27.04.2017

**485.000 EUR**

125 EUR / mp

Comision 0% cumpărător



Salvează

**Caracteristici**

Suprafață teren:	3868 mp
Front stradal:	87 m
Nr. fronturi:	2
Lățime drum acces:	4 m
Înclinație teren:	2,9° (5%)

Tip teren:	construcții
Clasificare teren:	intravilan
Construcție pe teren:	Nu

**Specificații****Utilități**

- Apa
- Canalizare
- Gaz
- Curent

**Alte detalii**

apartine familiei de multe generatii; datorita pozitiei deosebite (in fata vila, in spate padurea, pe laturi cele doua cai de acces) vederea va ramine neschimbata

Va puteti bucura de o priveliste unica de la propria ferestra !

O oaza de liniste ,la numai 10 minute de mers pe jos, de centrul orasului !

SE POATE PARCELA / se pot construi 5 vile,pensiune.

Acces la doua strazi

Certificat urbanism.

Toate utilitatile : energie electrica ,gaze ,canalizare .

**Detalii de contact**

Sună la

**0720.634.253**PROPRIETAR  
proprietar

Găsește mai multe anunțuri: Terenuri construcții în zona Zamora, Busteni

Sus

**Teren 2,870mp Busteni / Strada Telecabinei**

Busteni, zona Telecabinei

Actualizat azi

**315.700 EUR**

Comision: standard



Salvează

**Detalii**

Busteni Telecabina teren 2870 mp, toate utilitatile, pretabil constructie hotel, complex turistic.

**Caracteristici**

Suprafață teren:	2870 mp	Tip teren:	constructii
		Clasificare teren:	intravilan
		Construcție pe teren:	Nu

**Specificații****Alte detalii zonă**Amenajare strazi: asfaltate  
Iluminat stradal**Detalii de contact**

Sună la

**0788.888.899**

Alte telefoane:

0788.888.899

**COSTEL POPA**  
General Manager  
MANUFACTURA POPA COSTEL SRL

Găsește mai multe anunțuri: Terenuri construcții in zona Telecabinei, Busteni

Înapoi în listă

Sus



**Vand teren Busteni 2703 mp**

Busteni, zona Stadionului

Actualizat in 13.02.2017

**405.450 EUR**

150 EUR / mp

Comision 0% cumpărător



Salvează

**Detalii**

Vand teren intravilan, constructibil, in suprafata de 2703mp, langa stadion, dubla deschidere, utilitati, strada generoasă, asfaltata. Pret: 150 euro/mp

**Caracteristici**

Suprafață teren:	2703 mp	Tip teren:	constructii
Front stradal:	60 m	Clasificare teren:	intravilan
Nr. fronturi:	2	Construcție pe teren:	Da

**Specificații****Utilități**

- Apa
- Canalizare
- Curent

**Alte detalii zonă**

- Amenajare străzi, asfaltate
- Iluminat stradal

**Vecinătăți**

Stadion, Gara Busteni

**Alte detalii**

Pe teren se afla 10 casute si un pavilion administrativ unde a functionat un camping.

**Detalii de contact**

Sună la

**0749.274.716**

Alte telefoane:

021.2095696

021.2095673 (fax)



GHEORGHE LAZAR  
Director zona  
IMS PROPRIETATI

Găsește mai multe anunțuri: Terenuri construcții în zona Stadionului, Busteni

Înapoi în listă

Sus

**Vand teren Busteni Prahova 3400 mp 65 ml 300.000 euro**

Busteni

Actualizat în 21.03.2017

**300.000 EUR + TVA**

86 EUR + TVA / mp

Comision 0% cumpărător



Salvează

**Detalii**

Proprietatea imobiliara este amplasata pe DN 1, la intrarea in statiunea Busteni dinspre Bucuresti, in cartierul Poiana Tapului.

Vecinatati: ROWE, HOTEL VALEA CERBULUI.

Teren disponibil pentru vanzare/inchiriere:

3.500 mp, cu deschidere de 65 ml la DN 1

**Caracteristici**

Suprafață teren:	3400 mp	Tip teren:	constructii
Front stradal:	70 m	Clasificare teren:	intravilan
Nr. fronturi:	1	Construcție pe teren:	Da
		Suprafață construită:	350 mp

**Specificații****Utilități**

Utilitati in zona

**Alte detalii zonă**

Amenajare strazi: asfaltate, betonate

**Vecinătăți**

ROWE, HOTEL VALEA CERBULUI.

**Detalii de contact**

Sună la

**0723.567.722**

Alte telefoane:

0725.609.118



DEZIM

Înapoi în listă

Sus

FISA TEHNICA nr 1

OBIECTUL EVALUARII	CONSTRUCTIE
Adresa	Busteni, Str George Cosbuc, nr 12, Jud Prahova
Constructie tip	CONSTRUCTIE SUBSOL TEHNIC + PARTER + 1 E + M
Sc	176 mp
Sd	499,27 mp.

- conform P135/99 - Anexa nr 34 - (1.6.1.a)

-An pif: 1965

- Stare: „S” - situatie in care s-au efectuat cel mult unele lucrari de intretinere, neglijandu-se complet lucrarile de reparatii curente si capitale.

Avand in vedere tipul constructiei, anul constructiei, analizand catalogul IROVAL, MATRIX ROM respectiv costuri de reconstructie din 1965 expertul in urma reconcilierii datelor a ajuns la concluzia ca valoarea de nou stabilita conform catalog IROVAL indeplineste conditiile de: adecvare, precizie si suficienta, drept pentru care il va folosi in estimarea costului de nou.

**Calculul varstei cronologice ponderate**

Componenta	Cost initial	An pif	varsta /vechime (ani)	Contributia componentei la varsta cronologica ponderata
Cladire initiala	876 865	1930	87	72,07
Extindere /modernizari	181 630	1980	37	6,35
total	1 058 495			78,42 ani

Modernizarile au constat in : invelitoare, instalatii electrice, instalatii sanitare si finisaj

68

Denumire elemente de constructie si Simbol	Suprafata	Cost catalog /mp.	Corectie Distanta	Corectie Manoper a	Indice Actualizare	Cost total corectat	Cost total	Depreciere %	Valoarea
Fundatie beton simplu FCBS	119,45 MP	359,3 LEI/MP	1,0 0	1,0 0	1,10 45	396,85 LEI/MP	47 404 LEI	86 % 40 767	6 637 LEI
Subsol partial FSUBSPAR	56,55 MP.	1178,6 LEI/MP.	1,0 0	1,0 0	1,01 22	1192,98 LEI/MP.	67 463 LEI	86 % 58 018	9 445 LEI
Structura parter caramida 6ZIDCAR24PS	176,2 MP.	665,0 LEI/MP	1,0 0	1,0 0	1,10 49	734,76 LEI/MP	129 465 LEI	86% 111 340	18 125 LEI
Structura etaj cu scara 6ZIDCAR24ES	139,78 MP	665,0 LEI/MP	1,0 0	1,0 0	1,10 49	734,76 LEI/MP	102 705 LEI	86 % 88 326	14 379 LEI
Structura mansarda 6ZIDCAR24M	126,74 MP	300,3 LEI/MP	1,0 0	1,0 0	1,02 16	306,78 LEI/MP	38 881 LEI	86 % 33 437	5 444 LEI
Invelitoare tabla zincata INVTZ	203 MP	226,4 LEI/MP	1,0 0	1,0 0	1,38 87	314,40 LEI/MP	63 823 LEI	86 % 54 887	8 936 LEI
Finisaj obisnuit FOBFS	315,9 MP	918,1 LEI/MP	1,0 0	1,0 0	1,03 48	950,05 LEI/MP	300 121 LEI	86 % 258 104	42 017 lei
Finisaj mansarda FOMANS	126,74 MP	608,3 LEI/MP	1,0 0	1,0 0	1,00 17	609,33 LEI/MP	77 226 LEI	86% 66 414	10 812 lei
Scara obisnuita SCAMOZ	2 buc	3563,5 lei/buc	1,0 0	1,0 0	0,98 22	3 500,07 lei/buc x 2 buc	7 000 LEI	86 % 6 020	980,00 lei
Instalatii electrice ELINGR	442,72 MP	82,4 LEI/MP	1,0 0	1,0 0	1,05 29	86,76 LEI/MP	38 410 LEI	86 % 33 033	5 377 lei
Instalatii sanitare lavoar + wc LAVWC	3 ans	1424,6 LEI/ANS	1,0 0	1,0 0	1,02 19	1 455,80 LEI/MP	4 367 LEI	86% 3 756	611,00 lei
TOTAL CU TVA							876 865 LEI	754 102 LEI	122 763 LEI
TOTAL FARA TVA							736 861 LEI	633 699 LEI	103 162 LEI

Cf. P135/99 respectiv anexa 34 – 1.6.1.a stare tehnica 5 respectiv analiza concreta in urma inspectiei efectuate , deprecierea fizica este de 86 %.  
Evaluatorul a utilizat indici de actualizare valabili iulie 2016-iulie 2017

Valoarea nu include TVA si a fost estimata 27. 04.2017

361

Centralizator

1. Teren 4000 mp .....1 811 560 lei

2. Constructie Sd= 499,27 mp..... 103 162 lei

Total ..... 1 914 720 lei echivalent cu 422 778 EUR

59



## ABORDAREA PRIN PIATA

**Metoda comparatiei directe** isi are baza in analiza pietei si utilizeaza analiza comparativa, respectiv estimarea valorii se face prin analizarea pietei pentru a gasi proprietati similare, comparand apoi aceste proprietati cu cea "de evaluat".

Premiza majora a metodei este aceea ca valoarea de piata a unei proprietati imobiliare este in relatie directa cu preturile de tranzactionare a unor proprietati competitive si comparabile. Analiza comparativa se bazeaza pe asemanarile si diferentele intre proprietati si tranzactiile care influenteaza valoarea.

Metoda este o abordare globala, care aplica informatiile culese urmarind raportul cerere-oferta pe piata, reflectate in mass-media sau alte surse credibile de informare. Ea se bazeaza pe valoarea unitara rezultata in urma tranzactiilor cu imobile similare sau asimilabile efectuate in zona, sau zone comparabile satisfactor.

S-a aplicat ca metoda analiza comparativa prin exprimarea unor corectii cantitative pentru fiecare element de comparatie. Evaluatorul a analizat astfel vanzarile si ofertele comparabile pentru a determina daca acestea sunt superioare, inferioare sau egale proprietatii de analizat. Corectiile au fost exprimate procentual sau in valoare absoluta. Criteriul de selectie a valorii a fost corectia totala bruta ca procent din pretul de vanzare cea mai mica.

Sursele de informatii pentru imobilele de comparatie au fost din baza proprie de date, de la agentiiile imobiliare colaborate si partial de la institutiile si persoanele direct implicate in tranzactii.

Proprietatii comparabile utilizate in analiza sunt prezentate mai jos.

Criterii si elemente de comparatie	Proprietatea de evaluat	Proprietati comparabile comparatie		
		1.	2	3
Pret		315 000 EUR	325 000 EUR	990 000 EUR
Tipul comparatiei		Oferta	Oferta	Oferta
Drept de proprietate transmis	Integral	Integral	Integral	Integral
Conditii de finantare	Normale	Similar	Similar	similar
Conditii de vanzare	Normale	Normale	Normale	Normale
Conditiiile pietei	Prezent	Prezent	Prezent	Prezent
Cheltuieli imediat urmatoarea dupa cumparare	da	nu	nu	Nu
Adresa	Busteni Judetul Prahova	Busteni Zona Poiana Tapului	Busteni Cartier Zamora Jud Prahova	Busteni Jud Prahova
Localizare	Busteni Judetul Prahova	Busteni Zona Poiana Tapului similar	Busteni Cartier Zamora Jud Prahova similar	Busteni Jud Prahova similar
Caracteristici fizice				
Suprafata teren (mp)	4000 mp	1300 mp	1000 mp	1013 mp
Suprafata utila	365 mp	200 mp.	240 mp.	982 mp
Sursa		Www.imobiliare.ro tel ; 0737402529, din discutia cu proprietarul pretul este negociabil	Www.imobiliare.ro tel ; 0722477664, din discutia cu proprietarul pretul este negociabil	Www.imobiliare.ro tel ; 0722477733, din discutia cu proprietarul pretul este negociabil

Grila de comparatii este urmatoarea

Element de comparatie	Proprietatea Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
<b>Identificare Proprietate</b>	Busteni Judetul Prahova	Busteni Zona Poiana Tapului	Busteni Cartier Zamora Jud Prahova	Busteni Jud Prahova
<b>Pret vanzare</b>		315 000 EUR	325 000 EUR	990 000 EUR
<b>Ecart -ul de negociere a ofertei (%)</b>		-15 % -47 250	-15 % -48 750	-15% -148 500
<b>TIP COMPARABILA</b>		Oferta	Oferta	Oferta
<b>DREPT DE PROPRIETATE</b>				
Dept de proprietate transferat	Integral	Integral	Integral	Integral
Corectie unitara sau procentuala				
Corectie totala drept de proprietate		0%	0%	0%
Pret corectat		0 267 750	0 276 250	0 841 500
<b>CONDITII DE FINANTARE</b>				
Conditii de finantare	Normale	Normale	Normale	Normale
Corectie unitara sau procentuala		0%	0%	0%
Corectie totala conditii de finantare		0	0	0
Pret corectat		267 750	276 250	841 500
<b>CONDITII DE VANZARE</b>				
Conditii de vanzare	Normale	Normale	Normale	Normale
Corectie unitara sau procentuala		0%	0%	0%
Corectie totala conditii de vanzare		0	0	0
Pret corectat		267 750	276 250	841 500
<b>CONDITII DE PIATA</b>				
Conditii de piata (timpul)	Prezent	Prezent	prezent	prezent
Corectie procentuala		0%	0%	0%
Corectie totala conditii de piata		0	0	0
Pret corectat		267 750	276 250	841 500
<b>LOCALIZARE</b>	Busteni Judetul Prahova	Busteni Zona Poiana Tapului similar	Busteni Cartier Zamora Jud Prahova similar	Busteni Jud Prahova similar
Corectie procentuala localizare		0%	0%	0%
Corectie totala localizare		0	0	0
Pret corectat		267 750	276 250	841 500
<b>CARACTERISTICI FIZICE</b>				
<b>TEREN</b>	4000 mp	1300 mp	1000 mp	1013 mp
Corectie totala suprafata teren (100 EUR/MP)		$2700 \text{ MP} \times 100 \text{ EUR/MP} = +270\,000$	$3000 \text{ MP} \times 100 \text{ EUR/MP} = +300\,000$	$102\,987 \times 100 \text{ EUR/MP} = +298\,700$
Pret corectat		537 750	576 250	1 140 200
<b>SUPRAFATA UTILA</b>	365 mp	200 mp.	240 mp.	982 mp
Corectie procentuala pentru suprafata utila		$165 \text{ MP} \times 1100 \text{ EUR/MP} = +181\,500$	$125 \text{ MP} \times 1100 \text{ EUR/MP} = +137\,500$	$617 \text{ MP} \times 1100 \text{ eur/mp} = +678\,700$
Corectie totala suprafata utila		+181 500	+137 500	-678 700
Pret corectat		719 250	713 750	461 500
<b>Caracteristici economice</b>	Comerciala/turistica	Comerciala/turistica similar	Comerciala/turistica similar	Comerciala/turistica similar
Corectie procentuala		0%	0%	0%
Corectie totala caracteristici economice		0	0	0
Pret corectat		719 250	713 750	461 500

Cheltuieli imediat urmatoare (conform anexa 1)	-40 000	nu	nu	nu
Corectie totala pentru cheltuieli imediat urmatoare		-40 000	-40 000	-40 000
Prêt corectat		679 250	673 750	421 500
Nr corectii		3	3	3
Corectie totala Bruta EUR		491 500	477 500	1 017 400
Corectie totala Bruta (%)		183,56%	172,85%	120,90%
Valoare adoptata : COMPARABILA 3 valoarea cu cele mai mici corectii brute				
Curs valutar la 27.04.2017	LEI/ 1 EUR	4,52 89		
Valoare adoptata	EUR LEI	421 500 1 908 931		

■ Tip comparabila :

-A fost aplicata o corectie negativa de 15% tuturor comparabilelor,aceasta fiind o marja considerata corecta pentru acest tip de proprietate ,tinand cont de marimea investitiei;acest discount este diferit de la un proprietar la altul ,la baza varietiei lui stau indicatori psihologici greu de cuantificat ,precum si abilitatile de negociere ale partilor direct implicate in procesul de tranzactionare.De asemenea ,conteaza si caracteristicile proprietatii ,locatia ,potentialul de dezvoltare ,utilitatile strada de acces etc.

Corectiile cantitative s-au luat in considerare astfel :

■Drepturi de proprietate transferate :

-nu s-a operat nici o corectie asupra comparabilelor,dreptul de proprietate transmis fiind integral

■ Restrictii legale :

-nu s-a operat nici o corectie asupra comparabilelor intrucat nu exista restrictii legale

■Conditii de finantare :

-nu s-a operat nici o corectie asupra comparabilelor,conditiile de finantare fiind aceleasi la data evaluarii pentru toate comparabilele si pentru proprietatea subiect

■Conditii de vanzare :

-nu s-a operat nici o corectie asupra comparabilelor ,intrucat ofertele sunt valabile la data evaluarii

■Conditii de piata :

-nu s-a operat nici o corectie asupra comparabilelor intrucat toate comparabilele sunt actuale

■Localizare :

- nu s-a operat nici o corectie asupra comparabilelor intrucat comparabilele sunt localizate similar cu proprietatea subiect

■Caracteristici fizice Suprafata teren :

-s-au corectat comparabilele pentru suprafata teren cu 100 EUR/MP valoare rezultata din piata

■Caracteristici fizice –suprafata utila :

-s-a aplicat corectie de 1100 EUR/MP pentru suprafata utila valoare rezultata din piata

Cheltuieli imediat urmatoare

- s-au aplicat corectii pentru cheltuieli imediat urmatoare in valoare de -40 000 EUR conform cheltuieli stabilite de evaluator

Valoarea asimilata pentru proprietatea supusa evaluarii a fost estimata ca fiind asimilabila valorii corectate a comparabilei C deoarece comparabilei C i-au fost aduse cele mai putine corectii (corectia bruta procentuala cea mai mica) avand in vedere caracteristicile analizate.

In acest context valoarea rezultata pentru proprietate prin abordarea prin comparatie directa , analiza pe perechi de date este de 421 500 EUR respectiv 1 908 931 LEI

Valoarea nu contine TVA si a fost estimata in data de 27.04.2017

<b>VALOAREA DE PIATA DETERMINATA PRIN ANALIZA COMPARATIVA</b>	<b>421 500 EUR respectiv 1 908 931 LEI</b>
<b>VALOAREA NU CONTINE T.V.A. SI A FOST ESTIMATA LA DATA DE 27 .04.2017</b>	

38

**Busteni-Poiana Tapului**

Busteni, zona Poiana Tapului

Actualizat in 03,04,2017

**315.000 EUR**

Salvează

**Detalii**

Va prezint spre vanzare o frumoasa vila cu caracter, boema, la poalele Muntilor Carpati ( M-tii Jepi), situata intru-un spatiu mirific at orasul ul Busteni, localizata in Poiana Tapului. Construita in anul 2010, pe un teren de 1300mp, din beton cu caramida, avand o suprafata construita de 240 mp, utila 198 mp cu o amprenta de 100 mp si cu o impartire a spatiului locativ foarte bine gandita.

**Caracteristici**

Nr. camere:	5	Suprafata teren:	1300 mp
Suprafata utila:	200 mp	Nr. fronturi:	1
Suprafata construita		Front stradal:	16 m
Suprafata de curatata:	240 mp 100 mp	Invelitoare acoperis:	Tabla
Nr. bucatarii:	1	An constructie:	2010
Nr. bai:	3	Structura rezistenta:	beton

**Detalii de contact**

Sună la

**0737.402.529****DORU CHERECHES**  
CHERECHES T.DORU-BOGDAN PFA

Găsește mai multe anunțuri: Case / vile in zona Poiana Tapului, Busteni, Case / vile 5 camere in Busteni, Case / vile 5 camere in zona Poiana Tapului, Busteni

[Înapoi în listă](#)[Sus](#)

**Vila in Busteni, teren 1000 mp**

Busteni, zona Zamora

Actualizat in 01.03.2017

**325.000 EUR**


Salvează

**Detalii**

Vila de vanzare in Busteni situata in cartierul Zamora, amplasata pe un teren de 1000 mp cu deschidere la 2 strazi ambele asfaltate; vila este orientata catre vest si dispune de o priveliste deosebita asupra masivului Bucegi;

Vila este construita din beton si caramida ( 2006 ) acoperis tigla bramac si renovata complet in 2014 fiind compartimentata astfel:

S - camera CT, dressing, camera si zona de relaxare ( biliard )

P - living cu bar si semineu cu iesire pe terasa, bucatarie, baie si un dormitor cu baie proprie;

E - 3 dormitoare fiecare cu baie proprie;

M - 2 dormitoare si un grup sanitar;

Vila este finisata cu materiale de calitate, tamplarie termopan din lemn masiv, mobilier din cires si se vinde complet mobilata si utilata ( mai putin obiectele personale si anumite suveniruri ).

Curt...Citește mai mult

**Caracteristici**

Nr. camere:	8	Suprafata teren:	1000 mp
Suprafata utila:	240 mp	Nr. fronturi:	2
Suprafata construita (inclusiv la sol):	118 mp	Front stradal:	40 m
Nr. bai:	6	Învelitoare acoperis:	Tigla
Nr. terase:	1	An constructie:	2006
		Structura rezistenta:	caramida
		Regim inaltime:	S+P+1E+M
		Nr. locuri parcare:	8
		Nr. garaje:	1

**Specificatii**
**Utilitati**

Utilitati generale: Curent, Apa, Canalizare, Fosa septica, Gaz  
Sistem incalzire: Centrala proprie

**Finisaje**

Podele: Parchet, Gresie  
Usi interior: Lemn  
Izolatii termice: Exterior  
Pereti: Faianta, Vopsea lavabila, Lambriu  
Ferestre cu geam termopan: Lemn



Usa intrare: PVC

**Dotări**

Alte spatii utile: Spatiu depozitare, Dressing, WC Serviciu, Anexe

Bucatarie: Mobilata, Utilata

Contorizare: Apometre, Contor gaz

Diverse: Scara interioara, Semineu, Telecomanda poarta acces auto

Dotari imobil: Acoperis, Curte, Gradina, Spatii agrement

Mobilat: Complet

**Alte detalii zonă**

Amenajare strazi: Asfaltate

Iluminat stradal

**Vicii**

nu sunt

**Disponibilitate proprietate**

imediat

**Detalii de contact**

Sună la

**0722.477.664**

Alte telefoane:

0344.145.019

0722.477.664

0344.145.019 (fax)



CIPRIAN KORE  
Agent Imobiliar  
COLEX IMOBILIARE

**VEZI TELEFON**

**CERE DETALII**

Găsește mai multe anunțuri: Case / vile in zona Zamora, Buzeni, Case / vile B camere in Buzeni, Case / vile B camere in zona Zamora, Buzeni

[Înapoi în listă](#)

[Sus](#)

Anunț publicat prin intermediul site-ului [www.imobiliare.ro](http://www.imobiliare.ro). Pentru informații suplimentare...

(3)

**Pensiune turistica de vanzare in Busteni**

Busteni, zona Sud

Actualizat in 13.10.2016

**990.000 EUR**

Salvează

Salvează

**CERE DETALII****Detalii**

Pensiune de vanzare in Busteni, semicentral, compusa din D+P+2E+M, avand in totalitate 23 camere ( 17 cu baie proprie ), dependinte, dispuse astfel: la demisol spatiu tehnic, camera, garaj / sala de conferinte, camere de depozitare, minisala de cinema;

la parter bucatarie (rece +calda), restaurant, 3 holuri, baie, camere cu baie proprie, terasa inchisa;

la etaj 1 si II camere cu baie proprie, hol,

la mansarda camere si un apartament, terasa. Toate camerele au vedere superba asupra Muntilor Bucegi sau a padurii din apropiere.

Prin spatele pensiunii curge un paraiaș, pensiunea avand iesire directa la acesta.

Constructia a fost edificata in 1991, din caramida, invelita cu tabla, este bransata la toate utilitatile: apa, gaze, energie electrica, canalizare.

Finisajele pensiunii sunt ...Citește mai mult

**Caracteristici**

Nr. camere:	23	Suprafata teren:	1013 mp
Suprafata utila:	982 mp	Învelitoare acoperis:	Tabla
Suprafata desfasurata:	1272 mp	An constructie:	1992
Nr. bucatarii:	2	Structura rezistenta:	caramida
Nr. bai:	18	Regim inaltime:	S+P
Nr. balcoane:	10	Nr. garaje:	1

**Specificatii****Utilitati**

Utilitati generale: Curent, Apa, Canalizare, Gaz

Sistem incalzire: Centrala proprie

**Finisaje**

Podele: Parchet, Gresie

Izolatii termice: Exterior

Pereti: Faianta

Usa intrare: Lemn

**Alte detalii pret**

Comision: 3%

**Detalii de contact**

52

Sună la

**0722.477.733**

Alte telefoane:

0344.145.019

0722.477.664

0344.145.019 (fax)



MIHAELA BULEI  
Agent imobiliar  
COLEX IMOBILIARE

Găsește mai multe anunțuri: Case / vile in zona Sud, Busteni, Case / vile 23 camere in Busteni, Case / vile 23 camere in zona Sud, Busteni

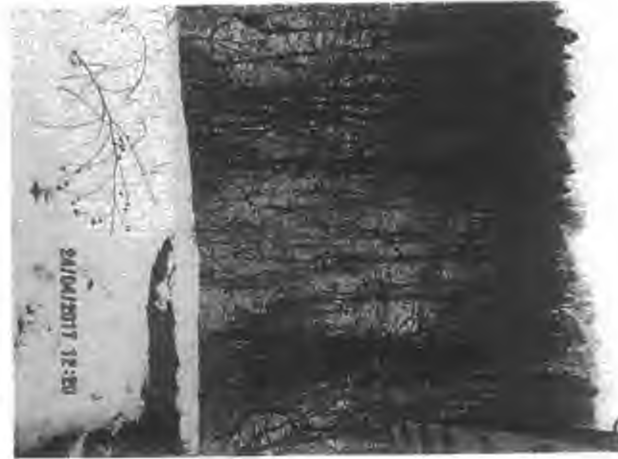
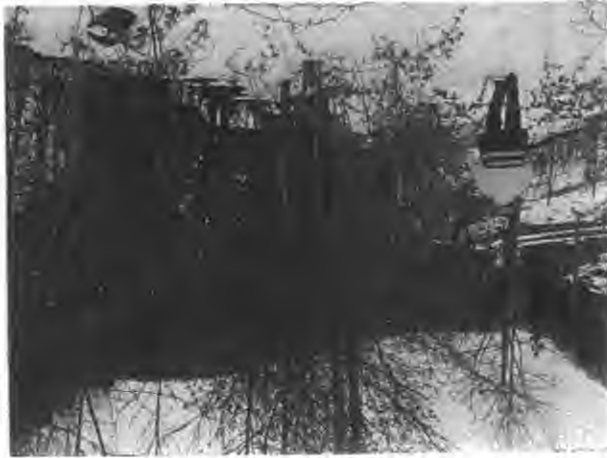
[Înapoi în listă](#)

[Sus](#)

Strada Paralela 10, Busteni, Jud. Prahova, Romania. Tel: 0722 477 733

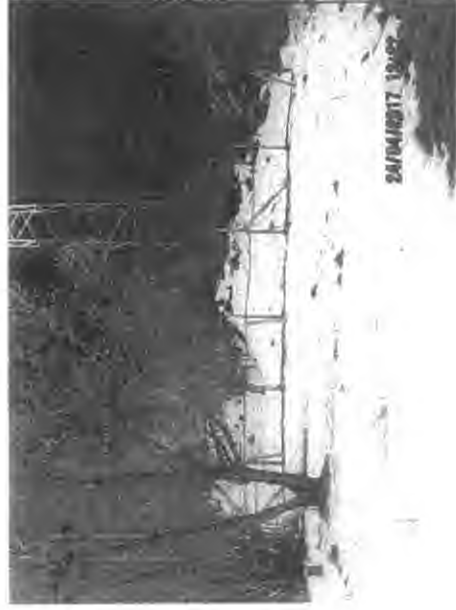
**VEZI TELEFON**

**CERE DETALII**



6/29



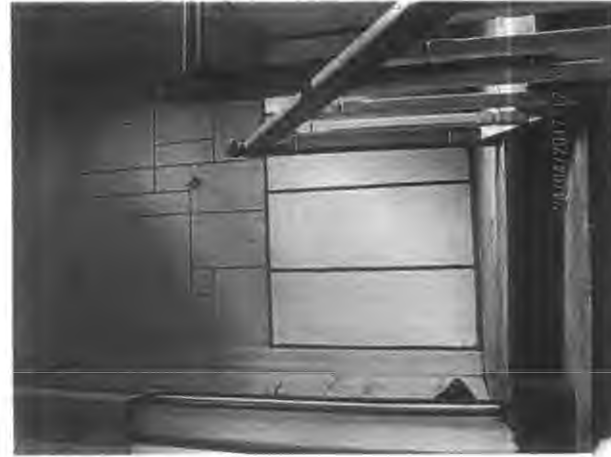








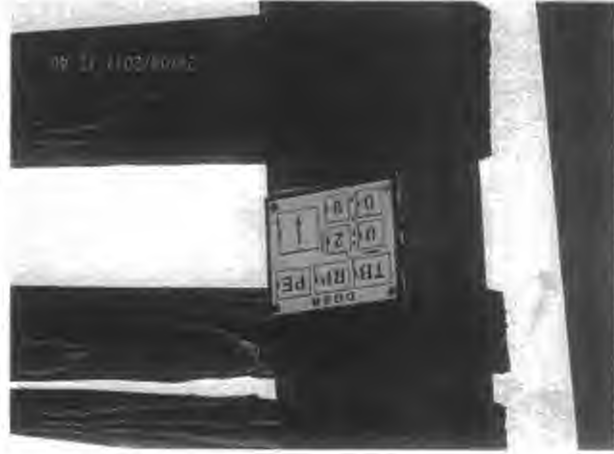
107



84







25





15



## CONTRACT DE VÂNZARE - CUMPĂRARE

Timbru sec

ÎN TRE PĂRȚILE :-----

**MANLIU MIRCEA-THEODOR-LUIGI-IOAN**, cetățean român, născut la 31.10.1925, în Municipiul București, sector 1, cu domiciliul în Municipiul București, strada Londra nr. 36, sector 1, identificat cu Buletin de Identitate seria Z nr. 764656, eliberat la 23.07.1972, de Secția 1 Poliție București, cod numeric personal 1251031400161, **în calitate de VÂNZĂTOR**, prin mandatar **Dima Valia**, domiciliată în Municipiul București, Aleea Ilia nr. 1, bloc 58A, etaj 10, apartament 110, sector 2, cod numeric personal 2500606400643, conform procurii speciale autentificate sub nr. 3431/10.10.2005, de Notar Public Ciurea Cosmina Andreea, din București și-----

**Societatea Comercială „MAGNA TECH” Societate cu Răspundere Limitată**, cu sediul social în Municipiul București, Calea Griviței nr. 371, Spațiul comercial C 334, sector 1, cu număr de ordine în Registrul Comerțului de pe lângă Tribunalul București nr. J40/6330/05.04.2005, cod de înregistrare fiscală RO17446289, având ca asociat unic pe **Drăgan Mariana**, cu domiciliul în Municipiul București, strada Gheorghe Asachi nr. 26, sector 5, cod numeric personal 2690303344267, care a împuternicit pe **Drăgan Marian**, cu domiciliul în Municipiul București, strada Gheorghe Asachi nr. 26, sector 5, cod numeric personal 1650624400089, conform împuternicirii din data de 21.05.2007;-----

**Societatea Comercială „EURO CONFORT” Societate cu Răspundere Limitată**, cu sediul social în Municipiul Călărași, Aleea Centralei, bloc Confort, Camera 7, etaj P, județul Călărași, cu număr de ordine în Registrul Comerțului de pe lângă Tribunalul Călărași nr. J/51/491/17.08.2006, cod de înregistrare fiscală RO18947199, reprezentată prin asociat unic și administrator **Drăgan Florin**, cu domiciliul în Municipiul Călărași, strada Flacăra nr. 5, bloc C16, etaj 3, apartament 6, județul Călărași, cod numeric personal 1820412226771, ambele **în calitate de CUMPĂRĂTOARE**,-----

A intervenit prezentul contract de vânzare-cumpărare:-----

Subsemnatul **Manliu Mircea-Theodor-Luigi-Ioan** prin mandatar **Dima Valia**, declar că vând un procent de 70% Societății Comerciale „MAGNA TECH” S.R.L., prin împuternicit **Drăgan Marian** și un procent de 30% Societății Comerciale „EURO CONFORT” S.R.L., prin asociat unic și administrator **Drăgan Florin**, din imobilul proprietatea mea, situat în intravilanul orașului **Bușteni**, strada **George Coșbuc** nr. 12, județul **Prahova**, cu număr cadastral 2391, înscris în Cartea Funciară a localității **Bușteni** nr. 1971, cu încheierea nr. 21833/26.10.2005, compus din:-----

1.- Terenul curți-construcții, în suprafață de 4.000 m.p., (patrumii) din acte, iar din măsurători 4.002 m.p. (patrumiidoi), notat cu 1CC pe planul de amplasament, identificat între punctele 1-18,1.-----

2.- Locuința situată pe terenul de la punctul 1, notată cu C1 pe planul de amplasament, în suprafață construită la sol de 176,20 m.p. (unasutășaptezecișisaseși20%), având fundații din beton și piatră, pereți din piatră și lemn, pardoseli cu dușumea și ciment, planșee din lemn, acoperită cu tablă, formată din **subsol** cu: două pivnițe, în suprafață construită de 56,55 m.p. (cincizecișisaseși55%) și utilă de 44,85 m.p. (patruzecișipatruși85%), **parter** cu: trei camere, verandă, vestibul, oficiu, cameră de zi, baie și casa scării, în suprafață construită de 176,20 m.p. (unasutășaptezecișisaseși20%) și utilă de 132,97 m.p. (unasutătreizecișidoiși97%), **etaj** cu: trei camere, verandă, oficiu, vestibul, baie, casa scării și cameră de zi, în suprafață construită de 139,78 m.p. (unasutătreizecișinouăși78%) și utilă de 121,44 m.p. (unasutădouăzecișiuși44%) și **mansardă** cu: hol, culoar, trei camere și debara, în suprafață construită de 126,74 m.p. (unasutădouăzecișisaseși74%) și utilă de 65,59 m.p. (șasezecișicinciși69%).-----

Dima Valia, în calitate de mandatar, declar pe proprie răspundere, sub sancțiunea prevăzută de art. 292 din Codul penal, privind falsul în declarații, că imobilul este dotat numai cu instalații electrice și că procura în baza căreia închei prezentul contract nu a fost revocată, iar mandantul este în viață. -----

Imobilul a fost identificat prin documentația cadastrală înregistrată la O.C.P.I. – Prahova sub nr. 8565/2005, care a stat la baza întabulării în Cartea Funciară, iar eu vânzătorul, prin mandatară, declar că aceasta de la data întabulării și până în prezent nu a fost modificată și care semnată de părți face parte integrantă din prezentul act. -----

Imobilul ce face obiectul vânzării este proprietatea mea a vânzătorului, dobândit prin restituire în natură în temeiul Legii nr. 112/1995, conform sentinței civile nr.1038/25.11.1998, definitivă prin respingerea apelului, pronunțată de Judecătoria Sinaia, în dosar nr.1052/1998 și proces-verbal de restituire nr. 6362/23.09.1999, încheiat cu Primăria orașului Bușteni. -----

Societățile cumpărătoare, prin împuternicit și asociat, declarăm că știm că imobilul a fost dobândit de vânzător așa cum s-a menționat mai sus.-----

Prețul acestei vânzări este de 190.000,00 Euro (unasutănouăzecimiiEuro), din care eu, vânzătorul, prin mandatar, declar că am primit de la societatea cumpărătoare „MAGNA TECH” S.R.L suma de 10.000,00 Euro (zecemiiEuro) la data încheierii antecontractului de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 328/28.03.2007, de Notar Public Dănescu Petruța, din Bușteni, iar diferența de 180.000,00 Euro (unasutăoptzecimiiEuro), urmează să o primesc în lei, în contul meu, al mandatarei vânzătorului nr. RO89RZBR0000060008985162, deschis la Raiffeisen Bank, Agenția Bușteni, din aportul propriu al celor două societăți și creditul ipotecar în sumă de 470.000,00 lei (patrusuteșaptezecimiilei), credit acordat Societății Comerciale „MAGNA

*Drăgan*  
TECH" S.R.L. de către B.R.D. – Groupe Societe Generale-Sucursala Călărași, din contul nr. RO67BRDE120SV07974181200, deschis la B.R.D. Călărași, după întabularea dreptului de ipotecă asupra imobilului în favoarea băncii și depunerea unui extras de carte funciară privind acest imobil.-----

Echivalentul în lei, a sumei de 190.000,00 Euro (unasutânouăsprezecemiiEuro), este de 619.020,00 (șasesute-nouăsprezecemiidouăzecilei), la cursul de referință al B.N.R. din data de 22.05.2007, de 3,2580 lei / 1 Euro.-----

Taxele ocazionate cu perfectarea prezentului contract privesc societățile cumpărătoare.-----

Societățile cumpărătoare „MAGNA TECH” S.R.L., prin împuternicit Drăgan Marian și „EURO CONFORT” S.R.L., prin asociat unic și administrator Drăgan Florin, declarăm că am cumpărat de la Manliu Mircea-Theodor-Luigi-Ioan prin mandatar Dima Valia, imobilul descris mai sus, cu prețul de 190.000,00 Euro (unasutânouăzecimiiEuro), din care noi, societățile cumpărătoare, prin împuternicit și asociat unic, declarăm că am achitat vânzătorului, prin mandatar, până astăzi, data autentificării prezentului contract, astfel: S.C. „MAGNA TECH” S.R.L. suma de 10.000,00 Euro (zecemiiEuro), cu titlu de avans la data încheierii antecontractului de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 328/28.03.2007, de Notar Public Dănescu Petruța, din Bușteni, iar diferența de 180.000,00 Euro (unasutăoptzecimiiEuro) urmează să o achităm în lei, atât din aportul propriu al S.C. „EURO CONFORT” S.R.L. și S.C. „MAGNA TECH” S.R.L., cât și din credit ipotecar în sumă de 470.000,00 lei (patrusuteșaptezecimiilei) acordat Societății Comerciale „MAGNA TECH” S.R.L. de către B.R.D. – Groupe Societe Generale-Sucursala Călărași, prin virament din contul societății nr. RO67BRDE120SV07974181200, deschis la B.R.D. Călărași, în contul mandatarii vânzătorului nr. RO89RZBR0000060008985162, deschis la Raiffeisen Bank, Agenția Bușteni.-----

Noi, părțile prezentului act, declarăm că ne-am îndeplinit obligațiile asumate prin antecontractul de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 328/28.03.2007, promisiune notată sub B,2 în Cartea Funciară nr. 1971 a localității Bușteni, cu încheierea nr. 13351/2007 și solicităm radierea acestei notări.-----

Totodată, societățile cumpărătoare, prin împuternicit și asociat unic declarăm că ne obligăm să îndeplinim toate formalitățile necesare pentru obținerea creditului solicitat și aprobat de B.R.D. – Groupe Societe Generale-Sucursala Călărași.-----

Pentru garantarea restului de preț, eu vânzătorul, prin mandatar declar că nu-mi rezerv niciun fel de privilegiu sau drept special și că sunt de acord ca S.C. „EURO CONFORT” S.R.L. și S.C. „MAGNA TECH” S.R.L. să ipotecheze imobilul în vederea garantării creditului solicitat.-----

Societățile cumpărătoare, intră de drept și de fapt în stăpânirea imobilului vândut, de astăzi, data autentificării prezentului contract, sunt de acord ca întabularea proprietății să se facă pe numele societăților cumpărătoare, iar în cazul neîndeplinirii obligațiilor asumate mai sus, eu



vânzătorul, prin mandatar să solicite rezoluțiunea contractului în condițiile dreptului comun.-----

Eu, vânzătorul, declar pe proprie răspundere că imobilul nu a fost scos din circuitul civil prin vreun act normativ de trecere în proprietatea statului, nu am mai încheiat convenții de înstrăinare, constituiri de drepturi, ipoteci sau alte sarcini și nu face obiectul vreunui litigiu aflat în curs de judecată, rămânând în mod continuu în stăpânirea mea, de la data dobândirii și până în prezent.-----

Societățile cumpărătoare, prin împuternicit și asociat unic, declarăm că avem cunoștință de situația de drept și de fapt a imobilului vândut, știm că a fost stăpânit de vânzător și nu a trecut în proprietatea statului prin vreun act normativ, știm că nu are sarcini astfel cum rezultă și din extrasul de Carte Funciară nr. 22799/17.05.2007, eliberat de O.C.P.I.- Prahova, Biroul Ploiești.-----

Contribuabilul nu înregistrează creanțe restante la bugetul local, iar consumul de energie electrică este achitat la zi, astfel cum rezultă din certificatul de atestare fiscală nr. 2461/22.05.2007, eliberat de Primăria orașului Bușteni și chitanța anexată.-----

În conformitate cu dispozițiile art.1337 Cod Civil, eu vânzătorul, declar că răspund către societățile cumpărătoare de evicțiunea totală sau parțială a imobilului vândut sau de sarcinile la care s-ar pretinde supus acesta și care n-ar fi fost declarate la facerea actului.-----

În temeiul Legii nr. 7/1996, cu modificările și completările ulterioare, înscrierea dreptului de proprietate în Cartea Funciară se face de notarul public care a întocmit actul.-----

Noi, părțile, am luat cunoștință de dispozițiile Legii nr.241/2005 privind combaterea evaziunii fiscale și Legii nr.656/2002, referitoare la combaterea și sancționarea spălării banilor și ne asumăm răspunderea că cele declarate în conținutul actului sunt reale.-----

Tehnoredactat, multiplicat și autentificat la Biroul Notarului Public Dănescu Petruța, cu sediul în orașul Bușteni, B-dul Libertății nr.89, județul Prahova, astăzi, 22 mai 2007, în șapte exemplare, din care cinci s-au înmănat părților.-----

VÂNZĂTOR,  
Prin mandatar

CUMPĂRĂTORI,  
S.C. „MAGNA TECH” S.R.L.,  
Prin împuternicit Drăgan Marian,

S.C. „EURO CONFORT” S.R.L.,  
Prin asociat unic și administrator Drăgan Florin



Urmează încheierea de autentificare



ROMÂNIA

BIROUL NOTARULUI PUBLIC DĂNESCU PETRUȚA

Sediul: Bușteni, B-dul Libertății nr.89, județul Prahova

Operator de date cu caracter personal nr.1159/2007

**ÎNCHEIERE DE AUTENTIFICARE NR.510**

Anul 2007, luna mai, ziua 22

În fața mea, Dănescu Petruța, Notar Public, la sediul biroului din Bușteni, B-dul Libertății nr.89, județul Prahova, s-au prezentat :

Dima Valia, domiciliată în Municipiul București, Aleea Ilia nr. 1, bloc 58A, etaj 10, apartament 110, sector 2, identificată prin Carte de Identitate seria RT nr. 233956/17.07.2002/Secția 9 Poliție București, cod numeric personal 2500606400643, ca mandatară pentru Manliu Mircea-Theodor-Luigi-Ioan, conform procurii speciale autentificată sub nr. 3431/10.10.2005, de Notar Public Ciurea Cosmina Andreea, din București și

Drăgan Marian, cu domiciliul în Municipiul București, strada Gheorghe Asachi nr. 26, sector 5, identificat prin Carte de Identitate seria RX nr. 199566/24.07.2003/Secția 17 Poliție București, cod numeric personal 1650624400089, în calitate de împuternicit al S.C. „MAGNA TECH” S.R.L. și

Drăgan Florin, cu domiciliul în Municipiul Călărași, strada Flacăra nr. 5, bloc C16, etaj 3, apartament 6, județul Călărași, identificat prin Carte de Identitate seria KL nr. 193548/09.06.2006/SPCLEP Călărași, cod numeric personal 1820412226771, în calitate de asociat unic și administrator al S.C. „EURO CONFORT” S.R.L., care au solicitat și consimțit la autentificarea prezentului înscris, iar după citire au semnat personal toate exemplarele, în fața mea.

În temeiul art.8 lit.b și art.65 din Legea nr.36/1995.

**SE DECLARĂ AUTENTIC PREZENTUL ÎNSCRIS.**

Impozitul din această tranzacție, stabilit conform art. 77<sup>1</sup>, litera „a”, prin H.G. nr. 1861/2006, privind modificarea și completarea normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 571/2003, este de 9.650,70 lei și s-a achitat cu bon fiscal nr. 8 /22.05.2007.

Onorariul de 6.500,00 lei și t.v.a. de 1.235,00 lei, s-a achitat cu Bilet la Ordin din data 22.05.2007.

NOTAR PUBLIC,



*S-a cerut autentificarea prezentului in scris.*

## **CONTRACT DE VINZARE – CUMPARARE**

*Intre:*

*1. Societatea Comercială MAGNA TECH cu sediul in municipiul București, str. Virtutii nr.25, sectorul 6, inregistrată in Registrul Comerțului sub nr. J40/6330/2005, cod de inregistrare fiscală RO17446289, reprezentată de asociatul său unic STAN CLAUDIU VIRGIL, cetățean român, CNP 1690912450010, domiciliat in municipiul Bucuresti, str. Tg. Neamț nr.198, bl. TS31, sc.1, et.5, ap.33, sectorul 6, in calitate de vânzătoare pe de o parte și*

*2. Societatea Comercială EURO CONFORT SRL cu sediul in Călărași, str. Aleea Centralei, bl. Confort, camera 7, parter, Judetul Călărași, inregistrată in Registrul Comerțului sub nr. J51/491/2006, CUI 18947199, reprezentată de asociatul său unic DRĂGAN FLORIN, cetățean român, CNP 1820412226771, domiciliat in Călărași, str. Flacăra nr.5, bl. C16, et.3, Judetul Călărași, in calitate de cumpărătoare*

*a intervenit prezentul:*

### *Contract de vnzare - cumparare*

*in următoarele condiții:*

*Eu, Stan Claudiu Virgil in calitate de asociat unic al SC Magna Tech SRL vind Societatii Comerciale Euro Confort SRL, procentul de 70 % din imobilul situat in intravilanul orașului Bușteni, str. George Coșbuc nr.12, Judetul Prahova, compus din: -----*

*- terenul curții construcții in suprafața de 4000 mp (patru mii mp) din acte, iar din măsurători 4002 mp (patru mii doi mp) notat cu ICC pe planul de amplasament, identificat intre punctele 1 – 18,1. -----*

*- locuinta situată pe terenul de la punctul 1, notată cu C1 pe planul de amplasament, in suprafața construită la sol de 176,20 mp, avind fundatii din beton și piatră, pereti din piatră și lemn, pardoseli cu dușumea și ciment, planșee din*

lemn, acoperită cu tablă, formată din subsol cu: două pivnițe, în suprafață construită de 56,55 mp și utilă de 44,85 mp, parter cu: trei camere, verandă, vestibul, oficiu, cameră de zi, baie și casa scării, în suprafață construită de 176,20 mp și utilă de 132,97 mp, etaj cu: trei camere, verandă, oficiu, vestibul, baie, casa scării și cameră de zi, în suprafață construită de 139,78 mp și utilă de 121,44 mp și mansardă cu: hol, culoar, trei camere și debara, în suprafață construită de 126,74 mp și utilă de 65,59 mp.

Dreptul de proprietate asupra acestui imobil a fost intabulat prin încheierea nr.24302/23.05.2007 eliberată de O.C.P.I. Prahova - B.C.P.I. Ploiești și este înscris în CARTEA FUNCIARĂ NR.1971/Bușteni a localității Bușteni (provenită din conversia de pe hartie a CF nr.1971) și cu NUMARUL CADASTRAL 2391.

Eu reprezentantul vânzătoarei declar pe proprie răspundere că dreptul de proprietate a cotei de 70% din imobil a fost dobândit de vânzătoare prin cumpărare conform contractului de vânzare cumpărare autentificat sub nr.510/2007 de BNP Dănescu Petruța din Bușteni, Județul Prahova, a fost stăpinit în mod continuu de la dobândire și pînă în prezent și garantează pe cumpărătoare împotriva evictiunilor de orice natură totală sau parțială, în conformitate cu Extrasul de Carte Funciară nr.63549/07.12.2009 eliberat de O.C.P.I. Prahova - BCPI Ploiești.

Restul procentului de 30% din imobil aparține actualei cumpărătoare SC Euro Confort SRL conform aceluiași contract de vânzare cumpărare sus menționat.

Cumpărătoarea intră în stăpînirea de drept și de fapt a procentului de 70% din imobil cu începere de astăzi data autentificării actului.

Prețul vânzării este suma de 421.365 lei (patru sute două zeci și unu de mii trei sute șazeci și cinci lei) reprezentînd 70% din prețul total de 601.950 lei (șase sute una mii nouă sute cinci zeci lei) și se achită prin preluarea de către cumpărătoare a obligațiilor vânzătoarei derivînd din contractul de credit nr.127/22.05.2007, ale actului adițional nr.1/23.05.2007, credit în sumă de 394.400 lei (trei sute nouă zeci și patru de mii patru sute lei) și dobînzi și comisioane restante în sumă de 18.360 lei (opt sprezece mii trei sute șazeci lei) astfel cum a fost stabilit prin contractul de novăție nr.146/10.12.2009 autentificat sub nr.3513/10.12.2009 de acest birou notarial. Diferența de 8605 lei (opt mii șase sute cinci lei) și TVA - ul în sumă de 80.059,35 lei (opt zeci de mii cinci zeci și nouă virgulă-trei zeci și cinci lei) aferent pretului de vânzare, respectiv 421.365 lei au fost achitate în întregime astăzi data autentificării prezentului act prin virament bancar.

Partilor contractante li s-au pus în vedere prevederile Legii nr.241/2005 pentru prevenirea și combaterea evaziunii fiscale și declară că prețul arătat este cel real.

Taxele ocazionate cu perfectarea prezentului act se suportă de cumpărătoare.

legii

conti  
inchi  
nigi  
atlas  
impo

Come  
SRL,  
str.G

iar d  
c.oh

punci  
de 17

cu du  
două

cu:tre  
supra

veran  
de 13

debar  
Cadas

421.36

reprez  
zeci le

de in  
nr.1/2.

(trei și  
sumă

prin cc  
acest b

juridic  
condiți

evictiun



lemn, acoperită cu tablă, formată din subsol cu: două pivnite, în suprafață construită de 56,55 mp și utilă de 44,85 mp, parter cu: trei camere, verandă, vestibul, oficiu, cameră de zi, baie și casa scării, în suprafață construită de 176,20 mp și utilă de 132,97 mp, etaj cu: trei camere, verandă, oficiu, vestibul, baie, casa scării și cameră de zi, în suprafață construită de 139,78 mp și utilă de 121,44 mp și mansardă cu: hol, culoar, trei camere și debara, în suprafață construită de 126,74 mp și utilă de 65,59 mp.

Dreptul de proprietate asupra acestui imobil a fost intabulat prin încheierea nr.24302/23.05.2007 eliberată de O.C.P.I. Prahova - B.C.P.I. Ploiești și este înscris în CARTEA FUNCIARA NR.1971/Bușteni a localității Bușteni (provenită din conversia de pe hartie a CF nr.1971) și cu NUMARUL CADASTRAL 2391.

Eu reprezentantul vânzătoarei declar pe proprie răspundere că dreptul de proprietate a cotei de 70% din imobil a fost dobândit de vânzătoare prin cumpărare conform contractului de vânzare cumpărare autentificat sub nr.510/2007 de BNP Dănescu Petruța din Bușteni, Județul Prahova, a fost stăpinit în mod continuu de la dobândire și pînă în prezent și garantează pe cumpărătoare împotriva evictiunilor de orice natura totală sau parțială, în conformitate cu Extrasul de Carte Funciară nr.63549/07.12.2009 eliberat de O.C.P.I. Prahova - BCPI Ploiești.

Restul procentului de 30% din imobil aparține actualei cumpărătoare SC Euro Confort SRL conform aceluiași contract de vânzare cumpărare sus menționat.

Cumpărătoarea intră în stăpînire de drept și de fapt a procentului de 70% din imobil cu începere de astăzi data autentificării actului.

Prețul vânzării este suma de 421.365 lei (patru sute două zeci și unu de mii trei sute șazeci și cinci lei) reprezentînd 70% din prețul total de 601.950 lei (șase sute una mii nouă sute cinci zeci lei) și se achită prin preluarea de către cumpărătoare a obligațiilor vânzătoarei derivînd din contractul de credit nr.127/22.05.2007, ale actului adițional nr.1/23.05.2007, credit în sumă de 394.400 lei (trei sute nouă zeci și patru de mii patru sute lei) și dobînzii și comisioane restante în sumă de 18.360 lei (opt sprezece mii trei sute șazeci lei) astfel cum a fost stabilit prin contractul de novăție nr.146/10.12.2009 autentificat sub nr.3513/10.12.2009 de acest birou notarial. Diferența de 8605 lei (opt mii șase sute cinci lei) și TVA - ul în sumă de 80.059,35 lei (opt zeci de mii cinci zeci și nouă virgulă trei zeci și cinci lei) aferent pretului de vânzare, respectiv 421.365 lei au fost achitate în întregime astăzi data autentificării prezentului act prin virament bancar.

Partilor contractante li s-au pus în vedere prevederile Legii nr.241/2005 pentru prevenirea și combaterea evaziunii fiscale și declară că prețul arătat este cel real.

Taxele ocazionate cu perfectarea prezentului act se suportă de cumpărătoare.

legii

conțin  
închi  
higi  
adus  
impo

Come  
SRL,  
str.G.

iar d  
ampl  
punci  
de 17  
cu du  
două  
cu:tre  
supra  
veran  
de 13  
debar  
Cadas

421.36  
reprez  
zeci le  
derivin  
nr.1/2.  
(trei si  
sumă c  
prin cc  
acest b

juridic  
conști

evictiu

Impozitele și taxele către stat sunt în sarcina vânzătoarei și cumpărătoarei până astăzi, data autentificării actului astfel cum rezultă din certificatul de atestare fiscală nr.5433/2009 eliberat de Primăria orașului Bușteni, Județul Prahova, dată la care trec asupra cumpărătoarei care are obligația ca în termen de 30 de zile de azi, data autentificării prezentului contract să se adreseze personal Primăriei competente pentru înregistrarea în evidențele fiscale. Eu reprezentantul cumpărătoarei declar că în cazul în care sunt datorii neachitate pentru imobil mă oblig ca societatea să le plătească în întregime și să le achite.

Imobilul care face obiectul prezentului act are înscrisă ipotecă pentru suma de 470.000 lei (patru sute șapte zeci mii lei) în favoarea BRD – GSG SA Sucursala Călărași astfel cum rezultă din Extrasul de Carte Funciara nr.63549/07.12.2009 eliberat de O.C.P.I. Prahova – BCPI Ploiești, înstrăinarea cotei de 70% din imobil fiind întocmită cu acordul BRD Călărași prin adresa nr.16852 din data de 26.11.2009.

Conform art.54 din Legea 7/1996 modificată și completată, publicitatea imobiliară a prezentului act se va efectua de către notarul public instrumentator în termenul prevăzut de lege.

Noi reprezentanții părților contractante declarăm că am citit prezentul contract și constatând că el corespunde integral vointei noastre ne asumăm întreaga răspundere că declarațiile inserate în el sunt reale, așa încât în caz de litigiu evictiune sau orice alte neînțelegeri ce s-ar putea ivi, nu avem nici un fel de pretenții de nici o natură, inclusiv patrimonială față de notarul public care a efectuat autentificarea actului, drept pentru care consimțim la autentificarea lui.

Tehno-redactat și listat în 6 exemplare, la sediul biroului notarului public Mitache Iuliana-Adriana din Calarasi, str.Grivita nr.172, județul Calarasi, astăzi data autentificării actului.

VÂNZATOARE,  
prin reprezentant  
Stan Claudiu Virgil

CUMPARATOARE,  
prin reprezentant  
Drăgan Florin



pre  
Buc  
pen  
seri  
FLC  
seri  
pen  
actu  
Insc  
/200  
act n



ROMANIA



**BIROUL NOTARULUI PUBLIC MITACHE IULIANA ADRIANA**

Calarasi, str. Grivita nr.172, Judetul Călărași

Tel:0242/311601 Fax:0242/311617

Operator de date personale inregistrat la Avocatul Poporului sub nr. 2110

**INCHEIERE DE AUTENTIFICARE NR. 3515**

Anul 2009, luna decembrie, ziua 10

In fata mea, Mitache Iuliana-Adriana, notar public la sediul biroului, s-au prezentat:-----

1.STAN CLAUDIU VIRGIL, CNP 1690912450010, cu domiciliul declarat in Bucuresti, str.Tg.Neamț nr.198, bl.TS31, sc.1, et.5, ap.33, sectorul 6, in numele și pentru SC Magna Tech SRL, in calitate de vinzătoare, identificat cu pasaportul seria 13865378 eliberat la data de 22.02.2008 de Autoritatile Române. 2.DRĂGAN FLORIN din Călărași, str.Flacăra nr.5, bl.C16, et.3, ap.6, Judetul Calarasi, cu CI seria KL nr.193548/2006, SPCLEP Calarasi, CNP 1820412226771, in numele si pentru SC Euro Confort SRL, in calitate de cumparatoare, care, dupa citirea actului au consimtit la autentificarea prezentului in scris, semnand toate exemplarele in scrisului.-----

In temeiul art.8 lit.b din Leg.36/1995,

**SE DECLARA AUTENTIC PREZENTUL INSCRIS.**

S-a incasat onorariul inclusiv TVA in suma de 7700 lei cu bonul fiscal nr. /2009. S-a incasat suma de 3930 lei cu bonul fiscal nr. /2009 reprezentind inscriere act notarial in Cartea Funciară (2.3.1).

**NOTAR PUBLIC,**  
**Mitache Iuliana-Adriana**



*Gray*

22.09.05

## MEMORIU TEHNIC JUSTIFICATIV

OFICIUL DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ JUD. PRAHOVA	
INTRARE	IEȘIRE
8561	02 JUN 2005
Data: .....	

### A. DATE GENERALE:

**DENUMIREA LUCRĂRII:** • Plan de amplasament și delimitare pentru înscriere în cartea funciară teren și construcție situate în intravilanul localității Bușteni, str. George Coșbuc, nr. 12.

**EXECUTANT:** • Ivan Gheorghe, domiciliat în Sinaia, str. Râscoalei 1907, nr. 17, având Certificatul de autorizare Sr. B nr. 2591, eliberat la data de 28.05.2002 Cod fiscal R 1620514100022.

Numărul lucrării în registrul de evidență propriu: 55/2005.

**BENEFICIAR:** Manliu Mircea Theodor Luigi.

**SUPRAFAȚA CARE SE MĂSOARĂ:** 4002 m.p.

### ACTE DE PROPRIETATE:

Sentința civilă nr. 1038 din 25.11.1998 și

Proces verbal nr. 6362 din 23.09.1999

**SUPRAFAȚA DIN ACTE:** teren = 4000 m.p. ; construită = nespacificată.

**Obiectul lucrării:** Înscrisere în cartea funciară.

**Scopul lucrării:** înscriere teren și construcție în cartea funciară.

**Situația juridică** a corpului de proprietate în cartea funciară: nu este înscris.

### B. STUDIUL ZONEI:

#### AMPLASAMENTUL ȘI DESCRIEREA CORPULUI DE PROPRIETATE

• Corpul de proprietate este situat în intravilanul orașului **Bușteni**, str. **George Coșbuc**, nr. 12, având ca vecini:

*la nord*: - propr. de stat ; *la sud*: - propr. de stat ; *la est* - R.A. Apele Române; *la vest* - S.N.C.F.R.

### C. BAZA TOPOGRAFICĂ ȘI CARTOGRAFICĂ

• În zona de lucru sistemul de sprijin este deficitar. Datorită condițiilor de relief, rețeaua de sprijin a fost rezolvată prin metoda poligonometriei de precizie, fapt ce a dus la situația ca în zonă să existe foarte puține puncte ce pot fi folosite în lucrări de triangulație. Pentru zona de lucru există planul cadastral la scara 1 : 1000 și planul urbanistic general la scara 1 : 5000, care au fost utilizate pentru a se putea evidenția încadrarea în zonă a corpului de proprietate.

## D.EXECUTAREA LUCRĂRILOR

**LUCRĂRI DE TEREN** \* Deoarece densitatea punctelor de îndesire este nesatisfăcătoare în zona de lucru, nefiind vizibilitate pentru executarea măsurătorilor prin metodele retrointersecției, intersecției înainte ori intersecției combinate, lucrările s-au efectuat în sistem de proiecție local, cu axa OX orientată pe direcția Nord, luând măsuri pentru materializarea și conservarea a 4 puncte stabile ce vor folosi ulterior la integrarea în sistemul de proiecție Stereografic 1970. Pentru determinarea orientărilor s-a folosit un teodolit Theo 020 A, iar distanțele s-au măsurat cu ruleta și indirect, cu stadia topografică.

**LUCRĂRI DE BIROU** • S-au determinat coordonatele punctelor de sprijin, punctelor de contur și cele ale detaliilor de planimetrie, după care s-au calculat suprafețele prin metoda analitică, folosind coordonatele punctelor de contur. Planul de amplasament și delimitare a fost întocmit la scara 1:1000, iar planul de încadrare în zonă, furnizat de O.J.C.G.C PH., cu chitanța nr. ...., este la scara 1:25.000.

### DOCUMENTATIA CONTINE:

- fișa corpului de proprietate;
- relevee locuință;
- planul de amplasament și delimitare a corpului de proprietate;
- descrierile topografice ale punctelor de sprijin folosite la ridicare;
- copii xerox acte de proprietate și buletin identitate;
- acte legalizate;
- cerere de recepție;
- cereri de înscriere în cartea funciară;
- declarație privind prelucrarea datelor cu caracter personal.

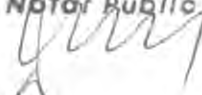
Intocmit:   
Gheorghe Ivan

510

*Time*



PETRUȚA DANESCU  
Notar Public





12097374

Carte Funciară /

744 Comuna/Oraș/Municipiu: Buzeni


**EXTRAS DE CARTE FUNCIARA  
PENTRU INFORMARE**
**Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobil  
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobili**

Nr.	21724
Ziua	18
Luna	03
Anul	2017

PVA

**A. Partea I. Descrierea Imobilului**

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:1971(e:1971)

Adresa: Loc. Buzeni, Str George Cosbuc, Nr. 12, Jud. Prahova

Nr. Crt	Nr cadastral Nr.	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinta
A1	CAD 2391	Din acte: 4.000 Masurata: 4.002	

**Construcții**

Crt	Nr cadastral Nr.	Adresa	Observatii / Referinta
A1.1	CAD 2391-C1	Loc. Buzeni, Str George Cosbuc, Nr. 12, Jud. Prahova	S. construita la sol:176 mp, C1-locuinta cu Sc la sol=176, 20 mp,subsol cu Sc=56,95 mp,Su=44,85 mp,parter cu Sc=176,20 mp,Su=132,97 mp,etaj cu Sc=139,74 mp, su=121,44 mp,mansarda cu Sc=126,74 mp,Su=65,69 mp

**B. Partea II. Proprietari și acte**

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referinta
<b>24302 / 23/05/2007</b> Contract De Vanzare-Cumparare nr. 510, din 22/05/2007 emis de NP DANESCU P.;	
B3 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin CUMPARARE, cota actuala 3/10 2) SC EURO CONFORT SRL, in procent de 30 %	A1, A1.1
<b>64723 / 11/12/2009</b> Contract De Vanzare-Cumparare nr. 3515, din 10/12/2009 emis de NP MITACHE IULIANA ADRIANA;	
B7 Intabulare, drept de PROPRIETATEcumparare pentru cota de 70%, dobandit prin Conventie, cota actuala 7/10 1) SC EURO CONFORT SRL	A1, A1.1
<b>75684 / 07/11/2013</b> Act Notarial nr. 2392, din 07/11/2013 emis de NP MITACHE IULIANA ADRIANA;	
B8 se indreapta eroarea materiala strecurata in cuprinsul cartii funciare in sensul ca imobilul este proprietatea lui SC EURO CONFORT SRL conform incheierilor nr 24302/23.05.2007 (pentru cota de 30%) si nr. 64723/11.12.2009 (pentru cota de 70%)	A1, A1.1

**C. Partea III. SARCINI .**

Inscrieri privind dezmembramintale dreptului de proprietate, drepturi reale de garantie și sarcini	Referinta
NU SUNT	

58



100048349200

Incheiere Nr. 21734 / 16-03-2017



**Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară PRAHOVA**  
**Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Ploiesti**

Dosarul nr. 21734 / 16-03-2017

**INCHEIERE Nr. 21734****Registrator: ALMA POPOVICI****Asistent: SORINA OANA UNGUREANU**

Asupra cererii introduse de BRD-GROUPE SOCIETE GENERALE SA domiciliat in Jud: Neidentifica privind Notare in cartea funciara, in baza:

- Act Notarial nr.482/15-03-2017 emis de NP Mitache Iuliana Adriana fiind indeplinite conditiile prevazute la art. 29 din Legea cadastrului si a publicitatii imobiliare nr. 7/1996, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, tariful achitat in suma de 180 lei, cu documentul de plata;
- Chitanta externa nr.1734/15-03-2017 in suma de 300. Chitanta externa nr.1735/15-03-2017 in suma de 300. Chitanta externa nr.1736/15-03-2017 in suma de 300 pentru serviciul avand codul 242

Vazand referatul asistentului registrator in sensul ca nu exista impedimente la inscriere

**DISPUNE**

Admiterea cererii cu privire la:

- Imobilul cu nr. cadastral 2391, inscris in cartea funciara 23744 UAT Busteni avand proprietarii: SC EURO CONFORT SRL in cota de 3/10 de sub B.3, SC EURO CONFORT SRL in cota de 7/10 de sub B. 7,;
- se radiaza ipoteca si interdictiile inscrise sub C1, B5 prin incheierea nr. 24305/2007, ipoteca si interdictiile inscrise sub C3, B9 prin incheierea nr. 75684/2013 si contractul de novatie inscris sub C2 prin incheierea nr. 64708/2009 asupra A.1, A1.1 sub C.4 din cartea funciara 23744 UAT Busteni;

**Prezenta se va comunica părților:**

- Brd - Groupe Societe Generale S.A., prin notar public Mitache Iuliana Adriana
- Mitache Iuliana Adriana
- Sc Euro Confort Srl, prin notar public Mitache Iuliana Adriana

\*) Cu drept de reexaminare in termen de 15 zile de la comunicarea, care se depune la Biroul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Ploiesti, se inscrie in cartea funciara si se solutioneaza de catre registratorul-sef

Data soluționării,

21-03-2017

Registrator,

ALMA POPOVICI

(parașa și semnătura)



Asistent Registrator,

SORINA OANA UNGUREANU

(parașa și semnătura)

\*) Cu excepția situațiilor prevăzute la Art. 62 alin. 1 din Legea nr. 7/1996, prezentul document de avizare, recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciara, aprobat prin Legea nr. 700/2014.

68



27.MAR.2017 15:04

Carte Funciară Nr. 23744 Comuna/Oraș/Municipiul: Busteni

## Anexa Nr. 1 La Partea I

## Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
CAD: 2391	Din acte: 4.000 Masurata: 4.002	

\* Suprafața este determinată în planul de proiecție Scara 70.

## DETALIUL IMOBIL

Geometria pentru acest imobil nu a fost găsită.

## Date referitoare la teren

Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curei construcții	DA	-	-	-	-	

## Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	CAD: 2391-C1	construcții de locuințe	176	Cu acte	S. construită la sol: 176 mp; C 1-locuință cu Sc la sol=176,20 mp, subsoi cu Sc=56,55 mp, Su=44,85 mp, parter cu Sc=176,20 mp, Su=132,97 mp, etaj cu Sc=139,78 mp, su=121,44 mp, mansarda cu Sc=126,74 mp, Su=65,69 mp

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbaterile succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 900 RON, -Chitanța externă nr.1734/15-03-2017 în suma de 300, Chitanța externă nr. 1735/15-03-2017 în suma de 300, Chitanța externă nr.1736/15-03-2017 în suma de 300, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 242.

Data soluționării.

20-03-2017

Data eliberării.

21 MAR 2017

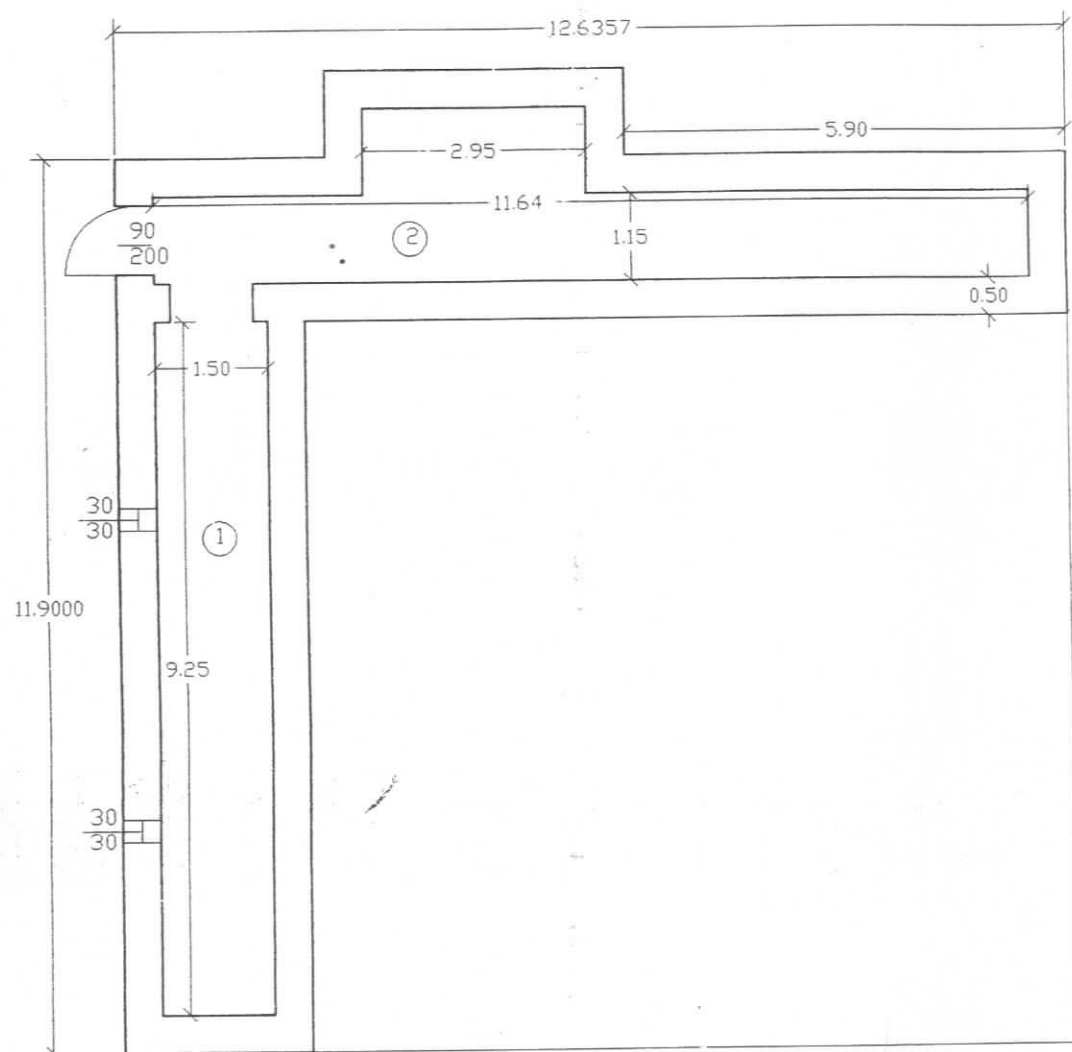
Asistent Registrator,  
SORINA OAMĂNĂȘI REANU

Referent,

(parașă și semnătură)

Număr cadastral al corpului de proprietate:

RELEVEE LOCUINȚĂ  
 Scara 1: 100  
 Bușteni, str. George Coșbuc, nr. 12



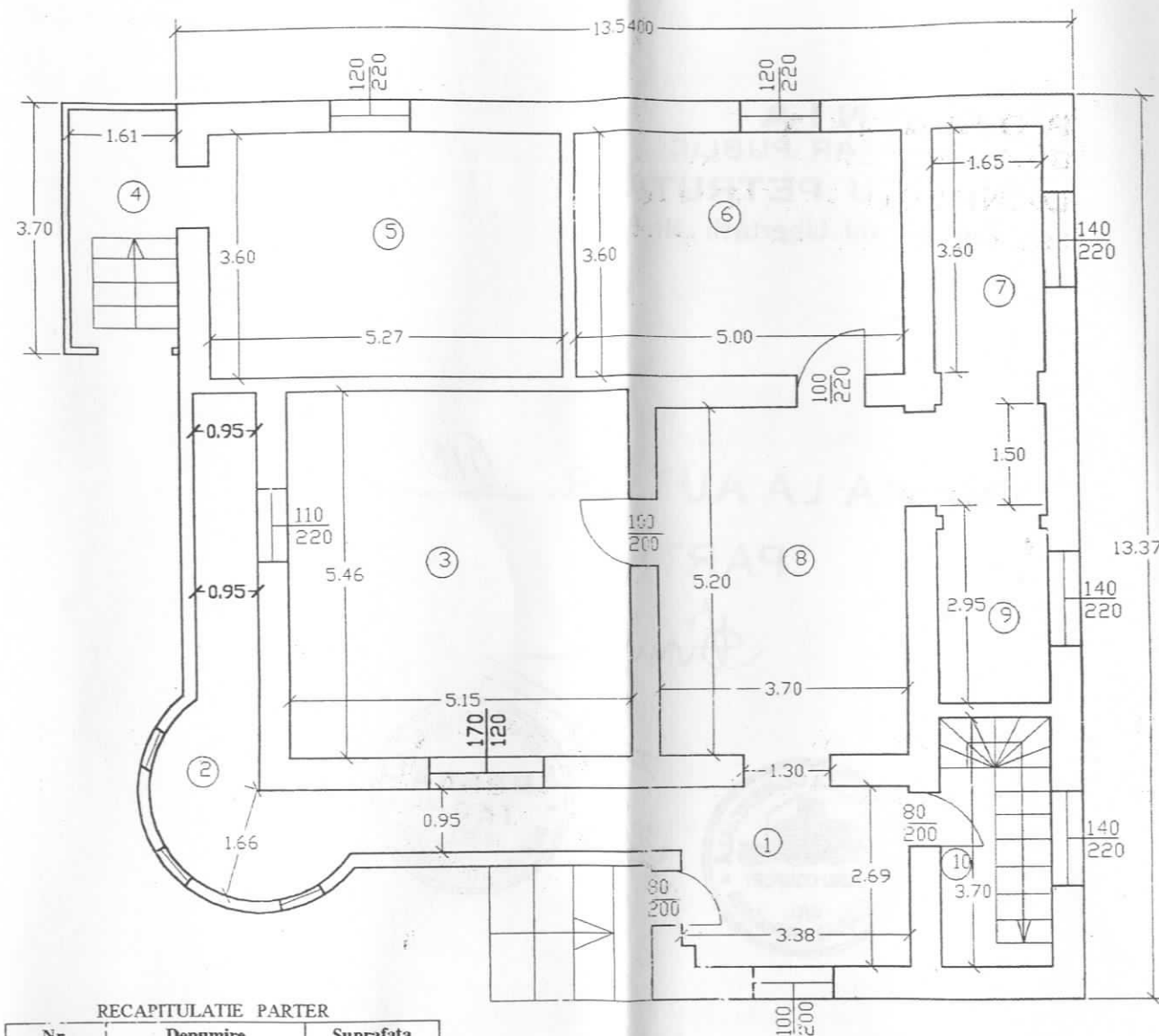
RECAPITULATIE SUBSOL

Nr. încăpere	Denumire încăpere	Suprafața utilă (m.p.)
1	Pivniță	13,88
2	Pivniță	16,68
Suprafață utilă		44,85

Suprafață construită = 56,55 m.p.

Caracteristici constructive clădire:

- Fundatii: beton și piatră;
- Pereți: piatră și lemn;
- Pardoseli: dușumele, ciment;
- Planșee: lemn;
- Îvelitoare: tablă;



RECAPITULATIE PARTER

Nr. încăpere	Denumire încăpere	Suprafața utilă (m.p.)
1	Hol	13,40
2	Verandă	10,20
3	Cameră	28,12
4	Vestibul	5,64
5	Cameră	18,97
6	Cameră	18,00
7	Oficiu	5,94
8	Cameră de zi	21,72
9	Baie	4,87
10	Casa scârilor	6,11
Suprafață utilă		132,97
Suprafață construită		176,20 m.p.

Agentia Națională de Cadastru și Publicitate Imobiliară

Oficiul de cadastru și publicitate imobiliară - Prahova

Nr. de înregistrare 8801 data 20-07-2005

Verificat și recepționat

CONSILIER  
 Ing. POPA MARLENA



Intocmit:

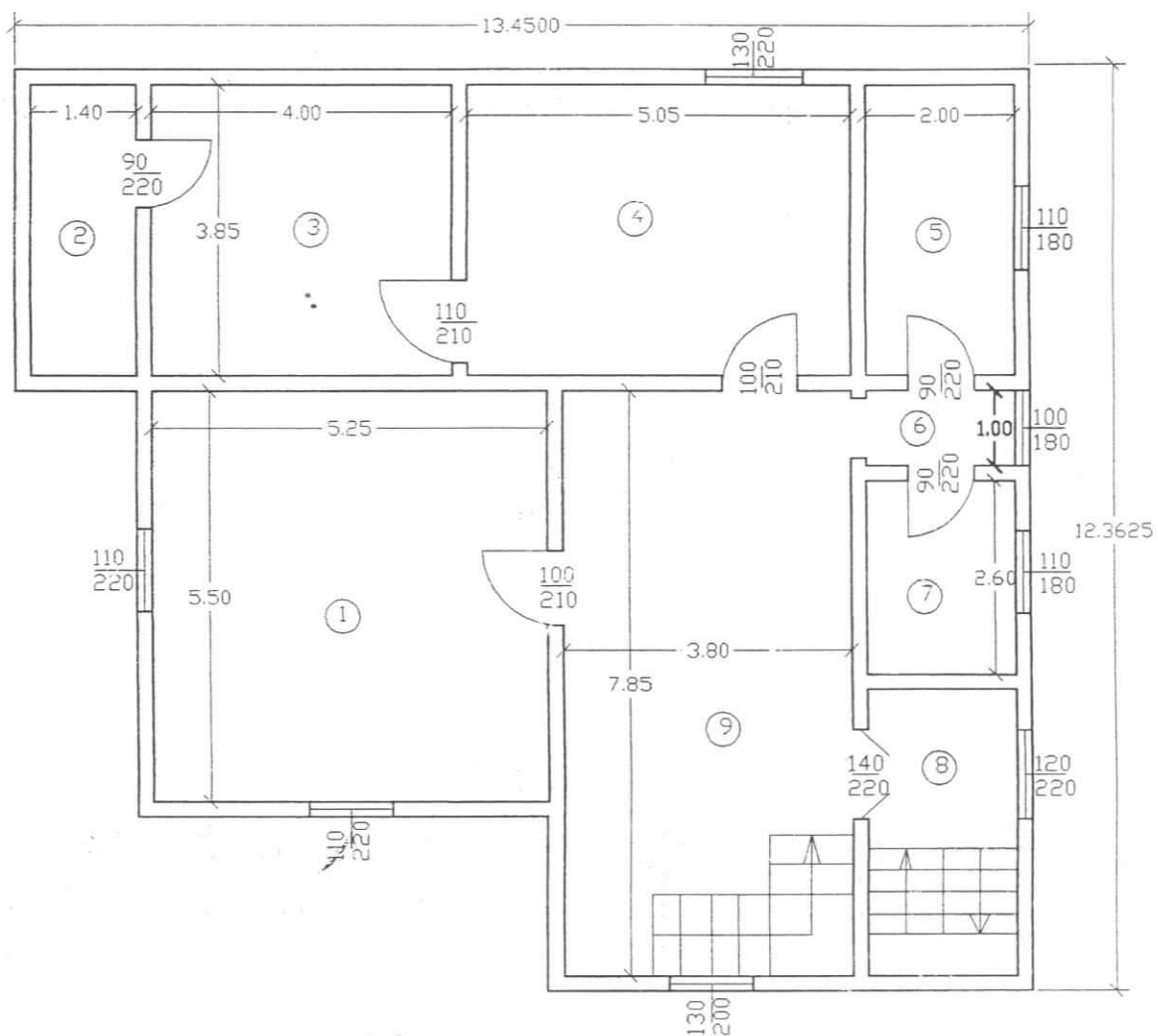
OFICIUL DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ PRAHOVA

Recepționat.....



N număr cadastral al corpului de proprietate:

RELEVEE LOCUINȚĂ  
Scara 1: 100  
Bușteni, str. George Coșbuc, nr. 12



RECAPITULATIE ETAJ

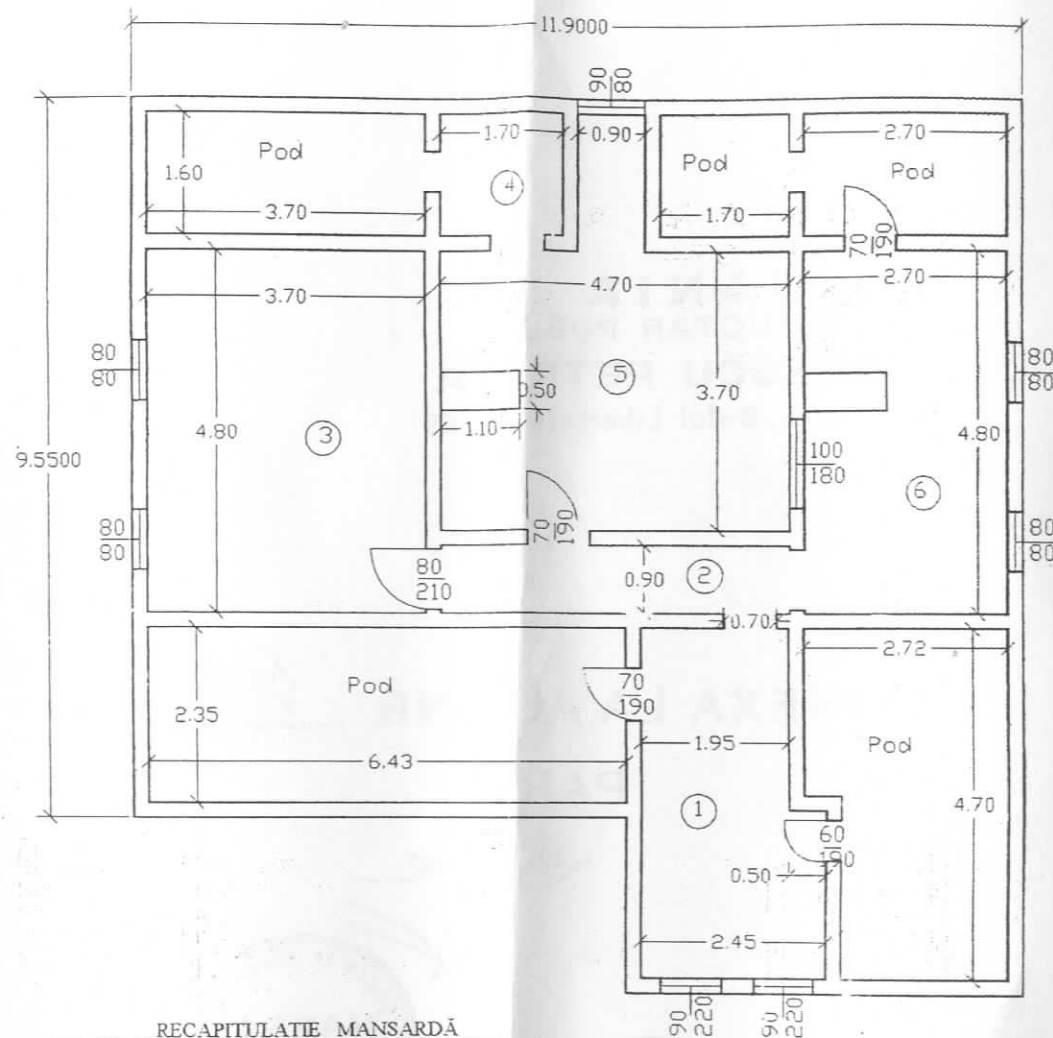
Nr. încăpere	Denumire încăpere	Suprafața utilă (m.p.)
1	Cameră ✓	28,88
2	Verandă ✓	5,39
3	Cameră ✓	15,40
4	Cameră ✓	19,44
5	Oficiu ✓	7,70
6	Vestibul ✓	2,00
7	Baie ✓	5,20
8	Casa scârilor ✓	7,60
9	Camera de zi ✓	29,83
Suprafață utilă		121,44

Suprafață construită = 139,78 m.p.

Caracteristici constructive clădire:

- Fundatii: beton și piatră;
- Pereți: piatră și lemn;
- Pardoseli: dușumele, ciment;
- Planșee: lemn;
- Învelitoare: tablă;
- Utilități: apă, curent electric;
- An construcție: 1908.

63



RECAPITULATIE MANSARDĂ

Nr. încăpere	Denumire încăpere	Suprafața utilă (m.p.)
1	Hol ✓	10,27
2	Culuar ✓	4,23
3	Cameră ✓	17,76
4	Debara ✓	2,72
5	Cameră ✓	18,30
6	Cameră ✓	12,41
Suprafață utilă		65,69

Suprafață construită = 126,74 m.p.

Intocmit:

Ivan Gheorghe



Agencia Națională de Cadastru și Publicitate Imobiliară  
Oficiul de cadastru și publicitate imobiliară - Prahova  
Nr. de înregistrare 8.165 data 20-07-2005  
Verificat și recepționat  
CONSILIER  
Ing. POPA

OFICIUL DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ PRAHOVA

Recepționat.....



Județul: PRAHOVA

Unitatea administrativ-teritorială: BUȘTENI

Cod SIRUTA:

Adresa corpului de proprietate:

Str. George Coșbuc, nr. 12

Număr cadastral al corpului de proprietate:

2391

Numele și prenumele proprietarului:

Manliu Mircea-Theodor-Luigi-Ioan

Domiciliul:

București, sectorul 1, str. Londra, nr. 36

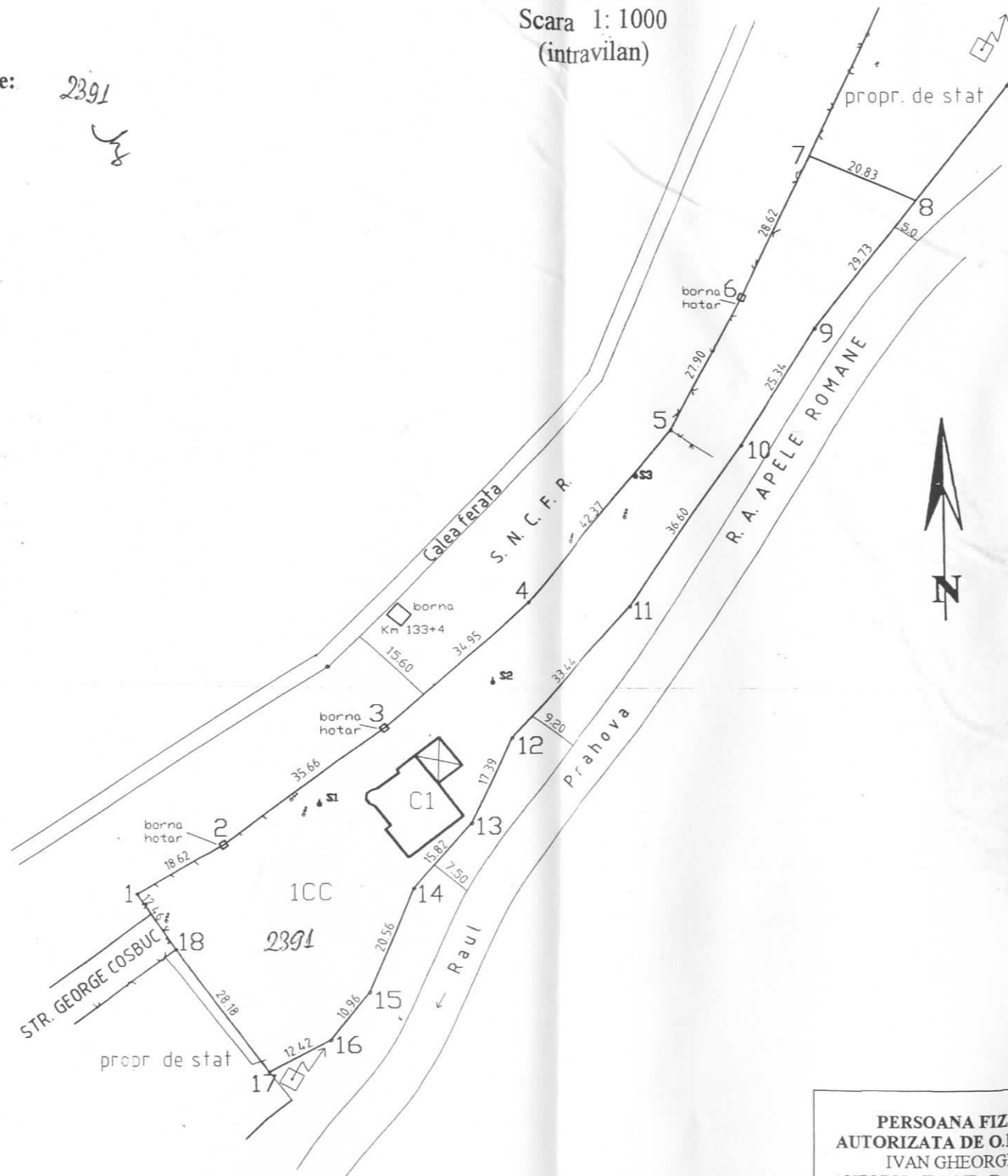
Act de proprietate:

Sentința civilă nr. 1038 din 25.11.1998 și  
Proces verbal nr. 6362 din 23.09.1999

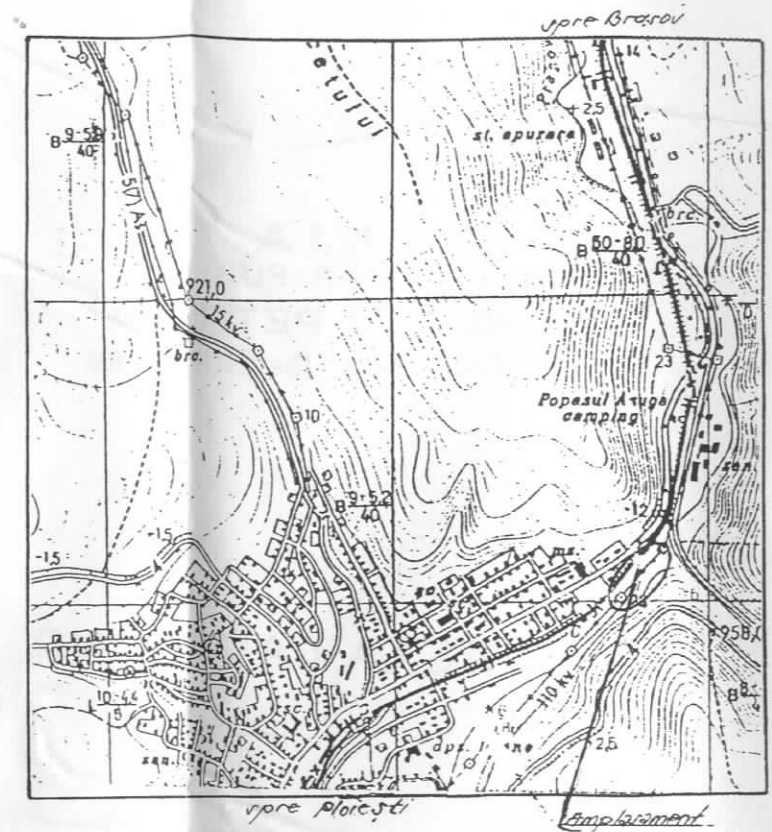
Suprafața din act: teren = 4000 m.p.  
construită = nespecificată

Suprafața măsurată = 4002 m.p.

PLAN DE AMPLASAMENT ȘI DELIMITARE A CORPULUI DE  
PROPRIETATE  
Scara 1: 1000  
(intravilan)



PLAN DE INCADRARE ÎN ZONĂ  
Scara 1: 25000



OFICIUL DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ PRAHOVA

Recepționat.....

Agencia Națională de Cadastru și Publicitate Imobiliară
Oficiul de cadastru și publicitate imobiliară - Prahova
Nr. de înregistrare... 8561 data... 20-07-2005
Verificat și recepționat
CONSILIER MIRCEA ARLENA

PERSOANA FIZICA  
AUTORIZATA DE O.N.C.G.C.:  
IVAN GHEORGHE  
AUTORIZATIA NR. B. 2591/2002

DENUMIREA LUCRĂRII  
PLAN DE AMPLASAMENT ȘI DELIMITARE PENTRU  
ÎNSCRIERE TEREN ȘI CONSTRUCȚIE ÎN CARTEA  
FUNCIARĂ

Scara:  
1: 1000  
1: 25 000

Data:  
mai 2005

BENEFICIAR  
Manliu Mircea-Theodor-Luigi-  
Ioan

Se înscrie în cartea funciară:

- terenul 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 1;
- construcția C1, formată din:
  - subsol, cu S.c. = 56,55 m.p. și S.u. = 44,85 m.p.;
  - parter, cu S.c. = 176,20 m.p. și S.u. = 132,97 m.p.;
  - etaj, cu S.c. = 139,78 m.p. și S.u. = 121,44 m.p.;
  - mansardă, cu S.c. = 126,74 m.p. și S.u. = 65,69 m.p.

Notă: suprafața măsurată se încadrează în toleranță.





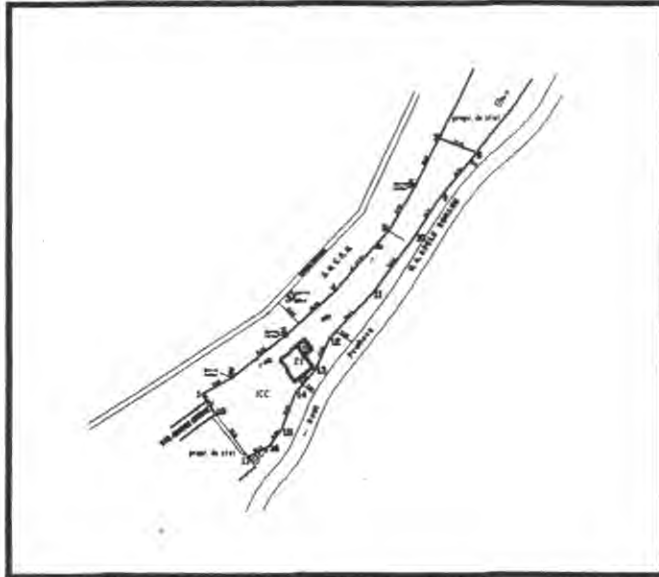
**FISA COPULUI DE PROPRIETATE**  
din Bușteni, str. George Coșbuc, nr. 12

Judetul Prahova  
Unitatea administrativ-teritorială Bușteni  
Cod SIRUTA  
Cod intravilan/ extravilan Intravilan

Secțiune plan/ nomenclatură  
Nr. Sector cadastral  
Nr. cadastral al corpului de proprietate  
Nr. carte funciara

*2391*

Schița corpului de proprietate



**A. DATE REFERITOARE LA TEREN**

Nr. parcelă	Categoria de folosință	Cod grupă destinație	Suprafața din măsurători (mp)	Clasă de calitate	Zona în cadrul localității	Mențiuni
1	2	3	4	5	6	7
1	CC	TDI	4002	-	-	
<b>TOTAL</b>						

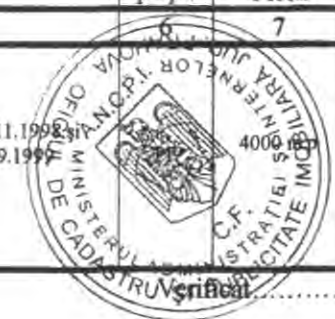
**B. DATE REFERITOARE LA CONSTRUCȚII**

Nr. corp clădire/ constr.	Denumire	Suprafața utilă (mp)	Cod grupă destinație	Mențiuni
1	2	3	4	5
C1	Locuință	S.c. la sol = 176,20	CL	- subsol, cu S.c. = 56,55 m.p. și S.u. = 44,85 m.p.; - parter, cu S.c. = 176,20 m.p. și S.u. = 132,97 m.p.; - etaj, cu S.c. = 139,78 m.p. și S.u. = 121,44 m.p.; - mansardă, cu S.c. = 126,74 m.p. și S.u. = 65,69 m.p.
<b>Total</b>		176,20		

**C. DATE REFERITOARE LA PROPRIETARI**

Nr. crt.	Nume/ denumire proprietar	Domiciliu/ sediu proprietar	Cod numeric personal/ Cod SIRUES	Tipul actului de proprietate, nr. și data înregistrării/eliberării	Cod grupa propr.	Suprafața din act (ha sau mp)		Modul de detinere Teren/construcție		Mențiuni
						Teren	Construcție	Exclusiv	Indiviziune	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Maniu Mirocea-Theodor-Luigi-Ioan	București, sectorul 1, str. London, nr. 36	1251031400161	Sentința civilă nr. 1038 din 25.11.1998 și Proces verbal nr. 6362 din 23.09.1999	4000		neprecizată	da/da		

Intocmit: Gheorghe Iyan Data... mai 2005





ROMANIA  
Judetul PRAHOVA  
Primaria orasului Busteni  
Nr. 14706 din 18.01.2017

## CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 4 din 18.01 2017

**ÎN SCOPUL: Date informative teren conform prevederilor Regulamentului de Urbanism  
afereant Planului Urbanistic General al localitatii**

Urmare cererii adresate de: S.C., EURO CONFORT,,S.R.L reprezentata de Dragan Florin

Cu domiciliul in judetul municipiul  
orasul **CALARASI**  
sediul comuna  
satul - comuna - sectorul - cod postal

STR.ALEEA CENTRALEI nr. - bl.-sc.-CAMERA 7 et.- ap. PARTER

Inregistrata la nr. 14706 din 20.12.2016

Pentru imobilul - teren și/sau construcții - situat în județul PRAHOVA  
municipiul  
orasul **BUSTENI** satul \_\_\_\_\_ sectorul \_\_\_\_\_  
comuna \_\_\_\_\_  
cod postal STR. GEORGE COSBUC nr. cadastral 2391 bl. - sc. \_\_\_\_\_ et. \_\_\_\_\_ ap. \_\_\_\_\_

În temeiul reglementărilor documentației de urbanism nr. 4/12042/ MAJ 2000 , faza PUG aprobată prin hotărârea Consiliului județean/local nr. 55/ 15.12.2000 ,

În conformitate cu prevederile Legii nr.50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare, se

### CERTIFICĂ:

**1.REGIMUL JURIDIC** :Terenul este situat în intravilanul localității și se afla situat în U.T.R 23 zona de locuinte și funcțiuni complementare cu caracter predominant de odihna,turism ,recreere conform prevederilor Regulamentului de Urbanism afeant P.U.G aprobat .Dreptul de proprietate asupra terenului este dovedit cu contract de vanzare-cumparare autentificat cu nr. 3515 din data de 10.12.2009 de Biroul Notarului Public,,Mitache Iuliana,, .

65

2. **REGIMUL ECONOMIC** : Folosinta actuala :Curti-construcții

Destinatia : Zona de locuinte si functiuni complementare cu caracter predominant de odihna,turism, recreere

3.**REGIMUL TEHNIC**: Suprafata terenului 4000 mp (acte)P.O.T max 40% ,C.U.T 1,4 Regimul de inaltime maxim admis este P+2E+M.Construcțiile care se vor realiza la DN 1 vor avea minim P+E .Realizarea locuintelor pe terenul proprietate de stat se va face pe baza unui PUZ.Terenul dispune de urmatoarele utilitati edilitare:apa-canal,electrice,gaze ,cablu ,telefonie..Se admit constructii de locuinte noi,individuale sau colective in regim de minim P si Maxim P+2E+M.

Se admite afectarea unor spatii de la parterul locuintelor sau amenajarea unor spatii independente pentru comert si servicii .Se admit lucrari de reparatii,consolidari,extinderi,supraetajari ale constructiilor existente .Sunt permise amenajari de spatii plantate ,refaceri trotuare si modernizari ,refaceri imprejmuiri ,modernizare iluminat stradal.Este interzisa autorizarea oricaror constructii cu alta destinatie decat locuintele ,respectiv cele din domeniul institutiilor publice fara elaborarea unui PUZ in care sa fie analizate toate aspectele realizarii obiectivului .Mentiunea este valabila si in cazul realizarii unor locuinte colective cu mai mult de 6 apartamente ,precum si in cazul parcelarilor din care rezulta mai mult de 4 parcele construibile . Lucrarile propuse se vor executa cu respectarea prevederilor Codului Civil ,normelor sanitare,PSI si de protectia mediului .Volumetria si expresivitatea arhitecturala vor fi adecvate functiunii si zonei de amplasare .Se vor avea in vedere precizarile din Anexele 3,4,5,6 la Regulamentul General de Urbanism (HGR 925/1995 ,republicata cu modificarile si completarile ulterioare)referitor la orientarea cladirilor fata de punctele cardinale ,asigurarea acceselor carosabile ,amenajarea parcajelor si a spatiilor verzi in cadrul incintei.Interdictiile temporare sunt rezultate din servitutea pe care unele constructii si activitati cu functii generatoare de riscuri tehnologice o creeaza prin zonele de protectie instituite conform normelor in vigoare .Este interzisa utilizarea terenurilor instabile din punct de vedere geologic ,situate pe viroage torentiale .Nu se accepta in zonele de locuit amplasarea oricaror unitati poluante care genereaza trafic intens sau care prezinta riscuri tehnologice .Nu se admit constructii provizorii gen „chiosc„metalice sau din lemn ,pentru comert,alimentatie publica si altele ,fara elaborarea prealabila a unui PUZ care sa grupeze astfel de constructii in zonele stabilite de primarie .In aceasta zona majoritatea constructiilor existente este amplasata retras fata de aliniament .Alinierea constructiilor noi se va la cel putin 12 m din axul strazii in zonele neconstruite .Suprafata minima a parcelei trebuie sa fie de 150 mp pentru cladiri insiruite si respectiv 200 mp pentru cladiri izolate sau cuplate .Adancimea parcelei mai mare sau cel putin egala cu latimea la strada .Suprafata parcajelor se determina in functie de destinatia si capacitatea constructiei.Imprejmuirile realizate la aliniament vor fi de preferinta transparente .Imprejmuire realizate pe limitele laterale si posterioare ale parcelelor vor fi de preferinta opace .Inaltimea maxima a imprejmuirii terenului este de 2 m .Imprejmuirea va fi transparenta spre aliniamentul de drum si se va realiza din materiale traditionale (lemn si piatra) Aspectul exterior va fi in acord cu arhitectura traditionala locala specific montanaScurgerea apelor pluviale se va dirija in limita posibilitatilor la reseaua stradala (rigole sau drenuri) prin lucrari de sistematizare verticala adecvate.

Documentatia tehnica pentru obtinerea autorizatiei de construire se va intocmi si semina conform anexei nr. 1 din Legea 50/1991,publicata (MO 933/13-10/204 ) si se va prezenta in doua exemplare completata cu conditiile din avizele obtinute.

Prezentul Certificat de Urbanism poate fi utilizat in scopul declarat pentru /intrucat :

**Date informative teren conform prevederilor Regulamentului de Urbanism aferent Planului Urbanistic General al localitatii**

**CERTIFICATUL DE URBANISM NU ŢINE LOC DE AUTORIZAŢIE DE CONSTRUIRE / DESFIINŢARE  
ŞI NU CONFERĂ DREPTUL DE A EXECUTA LUCRĂRI DE CONSTRUCŢII**

4. **OBLIGAŢII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM :**

În scopul elaborării documentaţiei pentru autorizarea executării lucrărilor de construcţii – de construire / de desfiinţare – solicitantul se va adresa autorităţii competente pentru protecţia mediului :

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modificată prin Directivele Consiliului 97/11/CE și prin Directiva Consiliului și Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri și programe în legătură cu mediul și modificarea, cu privire la participarea publicului și accesul la justiție, a Directivei 85/337/CEE și a Directivei 96/61/CE prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligația de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze și să decidă, după caz, încadrarea / neîncadrarea proiectului investiției publice / private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.

În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfășoară după emiterea Certificatului de urbanism, anterior depunerii documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții la autoritatea administrației publice competente.

În vederea satisfacerii cerințelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opțiunilor publicului și formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiției în acord cu rezultatele consultării publice.

În aceste condiții:

După primirea prezentului Certificat de urbanism, **TITULARUL** are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și stabilirii necesității evaluării efectelor acesteia asupra mediului. În urma evaluării inițiale a investiției se va emite actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului

În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește necesitatea evaluării efectelor investiției asupra mediului, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente cu privire la menținerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții

În situația în care, după emiterea Certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a efectelor investiției asupra mediului solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente.

#### 5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE / DESFIINȚARE VA FI ÎNSOȚITĂ DE URMĂTOARELE DOCUMENTE:

a) Certificatul de urbanism;

b) Dovada titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel (copie legalizată)

c) Documentația tehnică – D.T., după caz:

D.T.A.C.

D.T.O.E.

D.T.A.D.

d) Avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism

d.1. Avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura:

alimentare cu apă

gaze naturale

Alte avize/acorduri

canalizare

telefonizare

alimentare cu energie electrică

salubritate

alimentare cu energie termică

transport urban

securitatea la incendiu

protecția civilă

sănătatea populației

f) Dovada privind achitarea taxelor legale

Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie)

0.5% din valoarea lucrărilor din devizul general -taxa de autorizare ;2.5% din valoarea lucrărilor autorizate -taxa degradare drum ;2.5% din valoarea lucrărilor autorizate -taxa infrumusetare oras ;0.05 % din valoarea lucrărilor autorizate -taxa de timbru de arhitectura ;

Prezentul certificat de urbanism are valabilitate de 12 luni de la data emiterii.

VICEPRIMAR CU ATRIBUTII DE PRIMAR

NAE SAVEI



SECRETAR,  
Jr. Adriana BARDAN

SEF BIROU URBANISM,  
Ing. Roxana CRIVAT

Achitat taxa de OP ron, conform chitanței nr. 327 din 15.12.2016

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct / prin poștă la data de 18.01.2017

În conformitate cu prevederile Legii 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare

Se prelungeste valabilitatea

Certificatului de urbanism

De la data de \_\_\_\_\_ la data de \_\_\_\_\_

Dupa aceasta data, o noua prelungire a valabilitatii nu este posibila, solicitantul urmand sa obtina, in conditiile legii, un alt certificat de urbanism

PRIMAR

SECRETAR

SEF BIROU URBANISM,

Data prelungirii valabilitatii \_\_\_\_\_

Achitat taxa de: \_\_\_\_\_ lei, conform chitanței nr. \_\_\_\_\_ din \_\_\_\_\_

Transmis solicitantului la data de \_\_\_\_\_ direct/ prin posta





# MINISTERUL JUSTIȚIEI

SERVICIUL PROFESII JURIDICE CONEXE  
BIROUL CENTRAL PENTRU EXPERTIZE TEHNICE JUDICIARE

## AUTORIZAȚIE

EXPERT TEHNIC JUDICIAR

Nr. 14348 Seria 5193

În conformitate cu art. II din Legea nr. 208/2010 pentru modificarea și completarea Ordonanței Guvernului nr. 2/2000 privind organizarea activității de expertiză tehnică judiciară și extrajudiciară, aprobată prin Legea nr. 156/2002, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul dispozițiilor art. 11 alin. (2) din Ordonanța Guvernului nr. 2/2000, aprobată prin Legea nr. 156/2002, cu modificările și completările ulterioare;

Se emite următoarea

## AUTORIZAȚIE

Domnul/Doamna **Dobrescu Adrian**, cod numeric personal 1520806510022, se autorizează ca **expert tehnic judiciar** în specializarea/specializările:

**Evaluarea proprietatii imobiliare**

Eliberată astăzi, 15/11/2013

Șef Serviciu  
Serviciul Profesi Juridice Conexa

*Aurelia TUDOSE*  
Aurelia TUDOSE