



# PROIECT DE HOTĂRÂRE

**CONSILIUL LOCAL SINAIA JUDEȚUL PRAHOVA ROMÂNIA**

Nr. înreg. 16109 din 31.05.2021

privind concesionarea fără licitație a terenului situat în Sinaia, Aleea Arinilor nr. 2A, lot 1, în suprafață de 86 mp, către [redacted] pentru extindere construcție

Având în vedere referatul de aprobare nr. 16104 din 31.05.2021 întocmit de Consilierii locali David Remus, Popa Gheorghe, Arieșan Aurora, Constantin Marcoci, Călin Miloș, prin care propun concesionarea fără licitație a terenului situat în Sinaia, Aleea Arinilor nr. 2A, lot 1, în suprafață de 86 mp, pentru extindere construcție.

Având în vedere Raportul Serviciului Urbanism și Cadastru nr. 16106 /31.05.2021;

În conformitate cu prevederile Legii 50/1991, republicată cu modificările și completările ulterioare (art. 15, lit. e), privind autorizarea executării lucrărilor de construcții; În temeiul art. 129, al. 2, lit. b) și al. 4 lit. f) din OUG 57/2019, privind Codul Administrativ;

## HOTĂRĂȘTE:

**ART.1.** - Aprobă concesionarea fără licitație a terenului situat în Sinaia, Aleea Arinilor nr. 2A, lot 1, în suprafață de 86 mp, aflat pe domeniul privat al orașului Sinaia, către [redacted], pentru extindere construcție.

**ART.2.** - Prețul concesiunii este de ..... EURO/mp.

**ART.3.** - Terenul se concesionează pe o perioadă de 49 ani.

**ART.4.** - Plată concesiunii se va face integral până la semnarea contractului de concesiune.

**ART.5.** - [redacted] are obligația de a realiza cadastrul și înscrierea terenului în cartea funciară pe cheltuiala sa, înainte de încheierea contractului de concesiune. De asemenea, [redacted] va plăti și cheltuielile aferente raportului de evaluare.

**ART.6.** - Contractul de concesiune se va încheia în termen de maxim 6 luni de la data adoptării prezentei hotărâri. În cazul neîncheierii contractului de concesiune în termenul menționat, prezenta hotărâre devine nulă.

**ART.7.** - Împuternicește Primarul sau Viceprimarul orașului Sinaia să semneze contractul de concesiune.

**ART.8.** - Dreptul de concesiune se înscrie în cartea funciară de către concesionar, ulterior încheierii contractului de concesiune.

**ART.9.** - Prevederile prezentei hotărâri vor fi aduse la îndeplinire de Serviciul Urbanism și Cadastru din cadrul Primăriei orașului Sinaia.

Sinaia, 31.05 2021

INIȚIATORI,



# PROIECT DE HOTĂRÂRE

**CONSILIUL LOCAL SINAIA JUDEȚUL PRAHOVA ROMÂNIA**

Consilieri Locali

DAVID REMUS .....

POPA GHEORGHE .....

ARIEȘAN AURORA.....

CONSTANTIN MARCOCI.....

CĂLIN MILOȘ.....

## REFERAT DE APROBARE

**la proiectul de hotărâre privind concesionarea fără licitație a terenului situat în Sinaia, Aleea Arinilor nr. 2A, lot 1, în suprafață de 86 mp, pentru extindere construcție, către**

Promovarea proiectului de hotărâre are la bază cererea nr. 10631/07.04.2021, a d-nei \_\_\_\_\_, prin care solicită concesionarea terenului situat în Sinaia, Aleea Arinilor nr. 2A, lot 1, în suprafață de 86 mp, pentru extindere construcție.

Propunem concesionarea fără licitație a terenului situat în Sinaia, Aleea Arinilor nr. 2A, lot 1, în suprafață de 86 mp, către \_\_\_\_\_ pentru extindere construcție, în conformitate cu art. 15 lit. e), din Legea nr. 50/1991 republicată, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții.

Consilieri Locali,

DAVID REMUS .....

POPA GHEORGHE .....

ARIEȘAN AURORA.....

CONSTANTIN MARCOCI.....

CĂLIN MILOȘ.....



Nr. inreg. 16106/ 31.05.2021

## RAPORT DE SPECIALITATE

al Serviciului de Urbanism și Cadastru

privind concesionarea fără licitație a terenului situat în Sinaia, Aleea Arinilor nr. 2A, lot 1, în suprafață de 86 mp, pentru extindere construcție

Urmare cererii nr. 10631/07.04.2021, a [redacted] prin care solicită concesionarea terenului situat în Sinaia, Aleea Arinilor nr. 2A, lot 1, în suprafață de 86 mp, pentru extindere construcție, vă comunicăm:

Terenul în suprafață de 86 mp, situat în Sinaia, Aleea Arinilor nr. 2A, lot 1, se află în intravilanul orașului Sinaia, în UTR 24 - zona centrala, subzona 2 - instituții și servicii publice, locuințe, parcuri amenajate, căi de comunicație.

Terenul situat în Sinaia, Aleea Arinilor nr. 2A, lot 1, în suprafață de 86 mp, face parte din domeniul privat al orașului Sinaia.

Din evidențele Primăriei orașului Sinaia rezultă că terenul situat în Sinaia, Aleea Arinilor nr. 2A, lot 1, în suprafață de 86 mp, nu este revendicat.

I [redacted] este proprietara unei cote indivize de  $\frac{1}{4}$  din imobilul situat în Orașul Sinaia, Aleea Arinilor nr. 2A, jud. Prahova, compus din teren curți construcții în suprafață de 81 mp (nr. cad. 25096) și construcția situată pentru acest teren în suprafață construită la sol 81 mp (nr. cad. 25096 - C1), conform contractului de donație nr. 595/02.04.2021.

Prin Raportul de evaluare nr. 15989/31.05.2021, întocmit de Evaluatorul Imobiliar Autorizat, s-a evaluat imobilul situat în Sinaia, Aleea Arinilor nr. 2A, lot 1 și s-a stabilit valoarea de **40 euro/mp**. Având în vedere că prin legislația actuală, redevența se stabilește astfel încât valoarea bunului concesionat să se recupereze în maximum 49 ani, valoarea de concesionare nu poate fi mai mică de **40 euro/mp**.

În conformitate cu art. 15 lit. e), din Legea nr. 50/1991 republicată, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, *"Prin excepție de la prevederile art. 13 alin. (1), terenurile destinate construirii se pot concesiona fără licitație publică, cu plata taxei de redevență stabilite potrivit legii, (... ..) pentru extinderea construcțiilor pe terenuri alăturate, la cererea proprietarului sau cu acordul acestuia."*

Având în vedere cele de mai sus, supunem aprobării Consiliului Local Sinaia concesionarea fără licitație a terenului situat în Sinaia, Aleea Arinilor nr. 2A, lot 1, în suprafață de 86 mp, către [redacted] pentru extindere construcție, în conformitate cu art. 15 lit. e), din Legea nr. 50/1991 republicată, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții.

MIHAELA GHERASIM  
Arhitect Șef

ILIE VOICU  
Inspector

**EVALUATOR IMOBILIAR ING.MARZA NECULAI**  
**SINAIA,STR.MIHAIL KOGALNICEANU NR.53**  
**TEL: 0244-311044; MOB. 0723-381929**  
Cod fiscal 21020299/01.01.2007



## **RAPORT DE EVALUARE TEREN**

**SINAIA Strada Arinilor nr.2A ; lot 1**

PROPRIETAR: **CONSILIUL LOCAL SINAIA**

## **CAPITOLUL 1. DEFINIREA MISIUNII**

### **1.1.IDENTIFICAREA CLIENTULUI SI A PROPRIETARULUI BUNULUI EVALUAT**

Terenul , in suprafata de 86,00,00 mp. ce face obiectul evaluarii este proprietate a Consiliului Local Sinaia .

### **1.2.SCOPUL EVALUARII**

Evaluarea are ca scop stabilirea valorii terenului in vederea instrainarii .

### **1.3.IDENTIFICAREA BUNULUI**

Terenul evaluat este un teren aferent unei locuinte care a fost cumparata din fondul locativ de stat .

## **CAPITOLUL 2. DECLARATIA EVALUATORULUI**

Prezentul raport este intocmit de catre ing. Marza Neculai , Evaluator Autorizat-Membru Titular , cu legitimatia nr. 13977 .

Se mentioneaza ca lucrarea de fata, analizele, opiniile si concluziile prezentate sunt personale , limitate de ipotezele considerate si conditiile limitative specifice, nefiind influentate de nici un factor generat de obligatii materiale si morale . Evaluatorul este independent (nu are nici un interes direct sau indirect, prezent sau viitor fata de beneficiar) si isi asuma intreaga responsabilitate pentru opiniile exprimate in prezentul raport de evaluare .

Prezentul raport de evaluare este elaborat cu respectarea Standardelor de Evaluare SEV , a recomandarilor si metodologiei de lucru A.N.E.V.A.R. (Asociatia Nationala a Evaluatorilor din Romania ) . Evaluatorul a respectat codul deontologic al meseriei sale .

## **CAPITOLUL 3. SITUATIA JURIDICA**

Terenul evaluat face parte din domeniul privat al orasului Sinaia .

## **CAPITOLUL 4. PREZENTAREA BUNULUI EVALUAT**

### **4.1. DATA INSPECTIEI**

Inspectia in teren a fost efectuata in data de 22.05.2021 .

### **4.2. AMPLASAMENT**

Terenul este amplasat in zona centrala a orasului Sinaia , in apropiere de Scoala “ George Enescu “ .

### 4.3. DESCRIERE ,CARACTERISTICI TEHNICE

Terenul respectiv este alcatuit din doua fasii aflate pe laturile sud si vest ale unei locuinte .

### CAPITOLUL 5. DESCRIEREA SI ANALIZA PIETEI BUNULUI

Avand in vedere situatia juridica a terenurilor , pentru evaluare s-au cautat comparabile intre terenurile tranzactionate avand caracteristici si statut juridic asemanator .

### CAPITOLUL 6. PREMISE

#### 6.1. DATA INTOCMIRII RAPORTULUI

Raportul de evaluare a fost intocmit la data de 29.05.2021.

Cursul de schimb BNR utilizat in calcule este :

1 EURO=4,91 lei

#### 6.2. BAZA DE EVALUARE

Conform standardului SEV 4.03.”valoarea de piata este marimea estimata pentru care o proprietate ar fi schimbata la data evaluarii,intre un vanzator hotarat si un cumparator hotarat,intr-o tranzactie echilibrata , dupa un marketing adecvat, in care fiecare parte a actionat in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangeri “.

Evaluarea este realizata in conformitate cu legislatia in vigoare, cu standardele internationale promovate de TEGOVA, cu respectarea Standardelor Europene de Evaluare (E.V.S.) si a Standardelor ANEVAR - 2020 .

Legislatia folosita in evaluare :

- Informatii de pe piata imobiliara- **specifica** ;
- Standarde de Evaluare –ANEVAR –2020 ;

#### 6.3. IPOTEZE SI CONDITII LIMITATIVE

Datele cuprinse in raportul de evaluare au fost confirmate si insusite prin inspectarea proprietatii, ocazie in care au fost puse la dispozitie planul terenului si actele care atesta regimul juridic al bunului imobil .

S-a considerat ca toate informatiile obtinute sunt corecte si complete .

La elaborarea lucrarii au fost luati in considerare toti factorii care au influenta asupra valorii, nefiind omisa deliberat nici un fel de informatie .Dupa cunostinta evaluatorului toate informatiile sunt corecte .

## CAP. 7. DETERMINAREA VALORII BUNULUI IMOBIL

### 7.1. EVALUAREA TERENULUI

#### 7.1.2. METODA COMPARATIEI DIRECTE

Metoda comparatiilor de piata utilizeaza analiza comparativa : estimarea valorii de piata se face prin analiza pietei pentru a gasi proprietati similare si compararea celei care trebuie evaluate cu aceste proprietati . Premisa majora a metodei este aceea ca valoarea de piata a unei proprietati imobiliare este in relatie directa cu preturile unor proprietati competitive si comparabile .

Analiza comparativa se axeaza pe asemanarile si diferentele intre proprietati si tranzactii , care influenteaza valoarea .Acestea ar putea cuprinde diferentele in drepturile de proprietate evaluate , motivatia cumparatorilor si a vanzatorilor , conditiile de finantare , situatia pietei la momentul vanzarii , dimensiunile si amplasamentul , caracteristicile fizice si economice , utilizarea , componente non-imobiliare .

**In cazul terenului-subiect , analiza s-a facut pe baza datelor si informatiilor rezultate din identificarea unor terenuri care s-au instrainat si care au caracteristici asemanatoare .**

In zona invecinata au fost instrainate terenuri ( cu acelasi statut juridic ) :

- " A " – teren B-dul Carol I nr.26 ( 199,00mp.)
- " B " - teren Strada I.L.Caragiale nr.3 ( 175,00mp.)
- " C " - teren Strada Mihai Eminescu nr.5A ( 200,00mp. )

Grila datelor de piață  
Analiza datelor de perechi

Nr. crt.	Element de comparație	Teren de evaluat	Proprietate		
			Teren A	Teren B	Teren C
1.	Preț de vânzare (Euro)		75,00	60,00	51,00
2.	Drepturi de proprietate tansmise	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut
3.	Preț corectat		75,00	60,00	51,00
4.	Raportat la regulamentul urbanism	neconstruibil	construibil	construibil	construibil
5.	Corectie		-25%	-25%	-25%
6.	Preț corectat		56,00	45,00	38,00
7.	Localizare		egala	inferioara	inferioara
8.	Corectie localizare		0%	+5%	+5%
9.	Preț corectat		56,00	47,00	40,00

Avand in vedere comparabilele prezentate , in opinia evaluatorului valoarea recomandata a proprietatii imobiliare este cea de la comparabila “ C “ la care au fost facute cele mai mici corectii (in valoare absoluta) , respectiv 40EURO/mp.

respectiv 196,40 lei/mp.  
pentru un curs de 4,91lei/euro valabil la data evaluarii .

### **CAP. 8. RECONCILIAREA REZULTATELOR- ESTIMAREA VALORII FINALE**

Prin reconcilierea rezultatelor s-a procedat la revederea intregii evaluari pentru a putea avea siguranta ca datele disponibile , tehnicile analitice ,logica si rationamentele aplicate au condus la judecati consistente .

In aceasta situatie valoarea terenului ce face obiectul evaluarii , teren situat in Sinaia , Strada Arinilor nr.2A ; lot 1, este :

86,00 mp. x 40euro/mp. x 4,91lei/mp. = 16.890lei

**Nota ;** -Valoarea nu contine TVA

Mai 2021

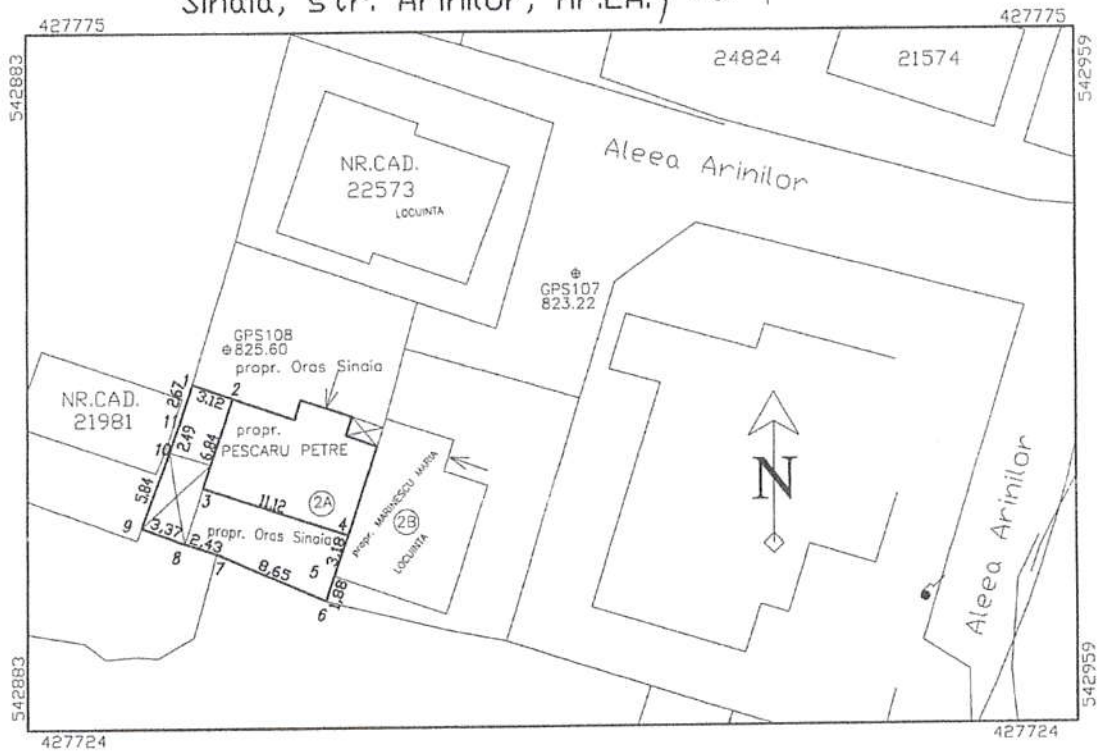
Elaborat  
Ing.Marza Neculai  
Evaluator imobiliare



# PLAN DE SITUATIE

(scara 1 : 500)

Adresa imobil  
Sinaia, str. Arinilor, nr.2A, LOT 1



Suprafata teren curte(1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,1) = 86mp

