



PROIECT DE HOTĂRÂRE

CONSILIUL LOCAL SINAIA JUDEȚUL PRAHOVA ROMÂNIA

Nr. înreg. 3464 / 04.02.2022

privind concesionarea fără licitație a terenului situat în Sinaia, Str. Lăstunilor nr. 8-16, lot 6, în suprafață de 214 mp, către Țicu Andreea Petruța, pentru extindere construcție

Având în vedere referatul de aprobare nr. 3465 / 04.02.2022 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, Str. Lăstunilor nr. 8-16, lot 6, în suprafață de 214 mp, pentru extindere construcție.

Având în vedere Raportul Serviciului Urbanism și Cadastru nr. 3466 / 04.02.2022;

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, Str. Lăstunilor nr. 8-16, lot 6, în suprafață de 214 mp, aflat pe domeniul privat al orașului Sinaia, către Țicu Andreea Petruța, pentru extindere construcție.

ART.2. - Prețul concesiunii este de ³⁸..... EURO/mp.

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

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

ART.5. - Țicu Andreea Petruța are obligația de a realiza cadastrul și înscrierea terenului în cartea funciară pe cheltuiala sa, înainte de încheierea contractului de concesiune. De asemenea, Țicu Andreea Petruța 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.



PROIECT DE HOTĂRÂRE

CONSILIUL LOCAL SINAIA JUDEȚUL PRAHOVA ROMÂNIA

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

Sinaia, _____ 2022

INIȚIATORI,

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, Str. Lăstunilor nr. 8-16, lot 6, în suprafață de 214 mp, pentru extindere construcție, către Țicu Andreea Petruța

Promovarea proiectului de hotărâre are la bază cererea nr. 37265/09.12.2021, a d-nei Țicu Andreea Petruța, prin care solicită concesionarea terenului situat în Sinaia, Str. Lăstunilor nr. 8-16, lot 6, în suprafață de 214 mp, pentru extindere construcție.

Propunem concesionarea fără licitație a terenului situat în Sinaia, Str. Lăstunilor nr. 8-16, lot 6, în suprafață de 214 mp, către Țicu Andreea Petruța, 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.....

**CONSILIUL LOCAL SINAIA
COMISIA DE DEZVOLTARE URBANĂ, SERVICII PUBLICE,
EVENIMENTE**

RAPORT DE AVIZARE

La proiectul de hotărâre privind *concesionarea fără licitație a terenului situat în Sinaia, str. Lăstunilor nr. 8-16, lot 6, în suprafață de 214 mp, pentru extindere construcție, către Țicu Andreea Petruța*

Comisia de DEZVOLTARE URBANĂ, SERVICII PUBLICE, EVENIMENTE în sesiunea sa din data a analizat acest proiect de hotărâre și a avizat:

- **Favorabil** *DA*
- **Nefavorabil**

Pentru următoarele:

MOTIVE:

.....
.....
.....
.....
.....
.....

PROPUNERI:

DATA *16.02.2011*

PREȘEDINTE,
[Signature]



RAPORT DE SPECIALITATE

al Serviciului de Urbanism și Cadastru

privind concesionarea fără licitație a terenului situat în Sinaia, str. Lăstunilor nr. 8-16, lot 6, în suprafață de 214 mp, pentru extindere construcție

Urmare cererii nr. 37265/09.12.2021, a d-nei Țicu Andreea Petruța, prin care solicită concesionarea terenului situat în Sinaia, str. Lăstunilor nr. 8-16, lot 6, în suprafață de 214 mp, pentru extindere construcție, vă comunicăm:

Terenul în suprafață de 214 mp, situat în Sinaia, Str. Lăstunilor nr. 8-16, lot 6, se află în intravilanul orașului Sinaia, în UTR 23 - locuințe și funcțiuni complementare existente, cu caracter predominant de odihnă, recreere, turism.

Terenul situat în Sinaia, str. Lăstunilor nr. 8-16, lot 6, în suprafață de 214 mp, face parte din domeniul privat al orașului Sinaia.

Din evidențele Primăriei orașului Sinaia rezultă că terenul situat în Sinaia, Str. Lăstunilor nr. 8-16, lot 6, în suprafață de 214 mp, nu este revendicat.

D-na Țicu Andreea Petruța este proprietara construcției situate în Orașul Sinaia, str. Lăstunilor nr. 8-16, jud. Prahova, în suprafață construită la sol de 68 mp, nr. cad. 20767-C1, conform extrasului de carte funciară de informare nr. 13849/04.02.2022.

Prin Raportul de evaluare nr. 2457/26.01.2022, întocmit de Evaluatorul Imobiliar Autorizat, s-a evaluat imobilul situat în Sinaia, str. Lăstunilor nr. 8-16, lot 6 și s-a stabilit valoarea de **36 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 **36 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, str. Lăstunilor nr. 8-16, lot 6, în suprafață de 214 mp, către Țicu Andreea Petruța, pentru extindere construcție, în conformitate cu art. 15 lit. e), din Legea nr. 50/1991 republicată, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții.

MIHAIELA GHERASIM
Arhitect Șef

ILIE VOICU
Inspector

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
 PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 20767-C1 Sinaia



A. Partea I. Descrierea imobilului

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1	20767-C1	Loc. Sinaia, Str Lastunilor, Nr. 8-16, Jud. Prahova	Nr. niveluri:2; S. construita la sol:68 mp; S. construita desfasurata:141 mp; Locuinta D+P, realizata in anii 2015-2019.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
136185 / 17/12/2020		
Act Administrativ nr. 34640, din 15/12/2020 emis de PRIMARIA ORAS SINAIA; Act Administrativ nr. 95, din 17/06/2013 emis de CONSILIUL LOCAL ORAS SINAIA; Act Administrativ nr. 25662, din 02/09/2019 emis de PRIMARIA ORAS SINAIA; Act Administrativ nr. 40, din 23/08/2017 emis de PRIMARIA ORAS SINAIA; Act Administrativ nr. 51, din 30/07/2015 emis de PRIMARIA ORAS SINAIA;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Construire, cota actuala 1/1 1) TICU ANDREEA-PETRUȚA	A1.1

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Anexa Nr. 1 La Partea I**Date referitoare la construcții**

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1	20767-C1	construcții de locuințe	68	Cu acte în CF propriu	S. construita la sol:68 mp; S. construita desfasurata:141 mp; Locuinta D+P, realizata in anii 2015-2019.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa **www.ancpi.ro/verificare**, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

04/02/2022, 10:39

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 20767 Sinaia

Nr. cerere	13844
Ziua	04
Luna	02
Anul	2022



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:1431N(e:1431N)

Nr. cadastral vechi:1897

Adresa: Loc. Sinaia, Str Lastunilor, Nr. 8-16, Jud. Prahova

Nr. Crt	Nr. cadastral topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	20767	Din acte: 300 Masurata: 298	Teren neimprejmuit; Constructia C1 inscrisa in CF 20767-C1; limita conventionala.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
48402 / 11/05/2015		
Act Administrativ nr. 38245, din 21/04/2015 emis de OCPI PRAHOVA;		
B4	se noteaza repositionarea imobilului conform documentatiei tehnice avizate	A1
136185 / 17/12/2020		
Act Administrativ nr. 51, din 30/07/2015 emis de PRIMARIA ORAS SINAIA; Act Administrativ nr. 34640, din 15/12/2020 emis de PRIMARIA ORAS SINAIA; Act Administrativ nr. 40, din 23/08/2017 emis de PRIMARIA ORAS SINAIA;		
B5	se noteaza actualizarea informatiilor cadastrale in sensul schimbarii categoriei de folosinta a imobilului din teren "faneata" in teren "curti constructii", conform documentatiei tehnice avizate	A1
96171 / 23/07/2021		
Act Notarial nr. 1481, din 23/07/2021 emis de NP Costea Andra Ioana;		
B6	Intabulare, drept de PROPRIETATE cumparare ca bun comun, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) TICU ANDREEA-PETRUȚA 2) TICU CATALIN	A1

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
20767	Din acte: 300 Masurata: 298	limita conventionala.

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți constructii	DA	Din acte: 300 Masurata: 298	21	29	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	14.89
2	3	15.827
3	4	11.064
4	5	8.98

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))
5	6	14.992
6	1	7.002

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în anet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

04/02/2022, 10:35

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 Lastunilor nr. 8-16 ; lot 6

PROPRIETAR: **CONSILIUL LOCAL SINAIA**

CAPITOLUL 1. DEFINIREA MISIUNII

1.1.IDENTIFICAREA CLIENTULUI SI A PROPRIETARULUI BUNULUI EVALUAT

Terenul , in suprafata de 214,00 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

Lotul de teren evaluat se afla intre niste proprietati si are un front la drumul de acces catre Strada Lastunilor de 9,94ml. .

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 .

Evaluatorul nu este responsabil de omiterea de catre client a unor date si informatii , referitoare la imobil, care ar putea afecta valoarea acestuia .

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 20.01.2022 .

4.2. AMPLASAMENT

Terenul este amplasat in zona de sud-vest a orasului Sinaia , in vecinatatea intersectiei Strazii Lastunilor cu Strada Tirul cu Porumbei .

Terenul are acces din Strada Lastunilor prin intermediul unui drum de acces aflat pe latura nord .

4.3. DESCRIERE ,CARACTERISTICI TEHNICE

Terenul respectiv are o forma aproximativ trapezoidala .

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 24.01.2022.

Cursul de schimb BNR utilizat in calcule este :

1 EURO=4,94 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(S.E.V.) .

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 .

In absenta unor informatii contrare , evaluarea s-a facut in ipoteza ca proprietatea nu este afectata de proiecte cum ar fi largirea strazilor sau alte

lucrari .Nu s-au investigat stabilitatea si caracteristicile geologice ale terenului si evaluarea a fost facuta considerand ca terenul indeplineste toate conditiile necesare pentru construirea unei cladiri .

Evaluatorul nu a realizat investigatii sau teste si nu au fost puse la dispozitie date privind poluarea sau contaminarea terenului si a apei freaticice . Prin urmare evaluarea a fost realizata neluand in considerare aceste aspecte care ar putea afecta valoarea proprietatii .

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 .

Evaluatorul isi asuma intreaga responsabilitate pentru opiniile exprimate in prezentul raport de evaluare .

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 analizarea 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 cu acelasi statut juridic .

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 din aceeaasi zona care s-au instrainat si care au avut acelasi statut juridic .

- **Teren Strada Vanturis nr.1B,C D si F s-a instrainat cu 25euro/mp.**
- **Teren Strada Sitarilor T19;P1 s-a instrainat cu 31 euro/mp.**
- **Teren Strada Lastunilor 8-16 (limitrof cu terenul evaluat) s-a instrainat cu 36euro/mp.**

**In opinia evaluatorului valoarea recomandata a proprietatii
imobiliare este de 36euro/mp.**

respectiv 177,80 lei/mp.

pentru un curs de 4,94lei/euro

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 Lastunilor nr.8-16 ; lot 6 , este :

$214,00 \text{ mp.} \times 36\text{euro/mp.} \times 4,94\text{lei/mp.} = \underline{\underline{38.058\text{lei}}}$

Nota ; -Valoarea nu contine TVA

Ianuarie 2022

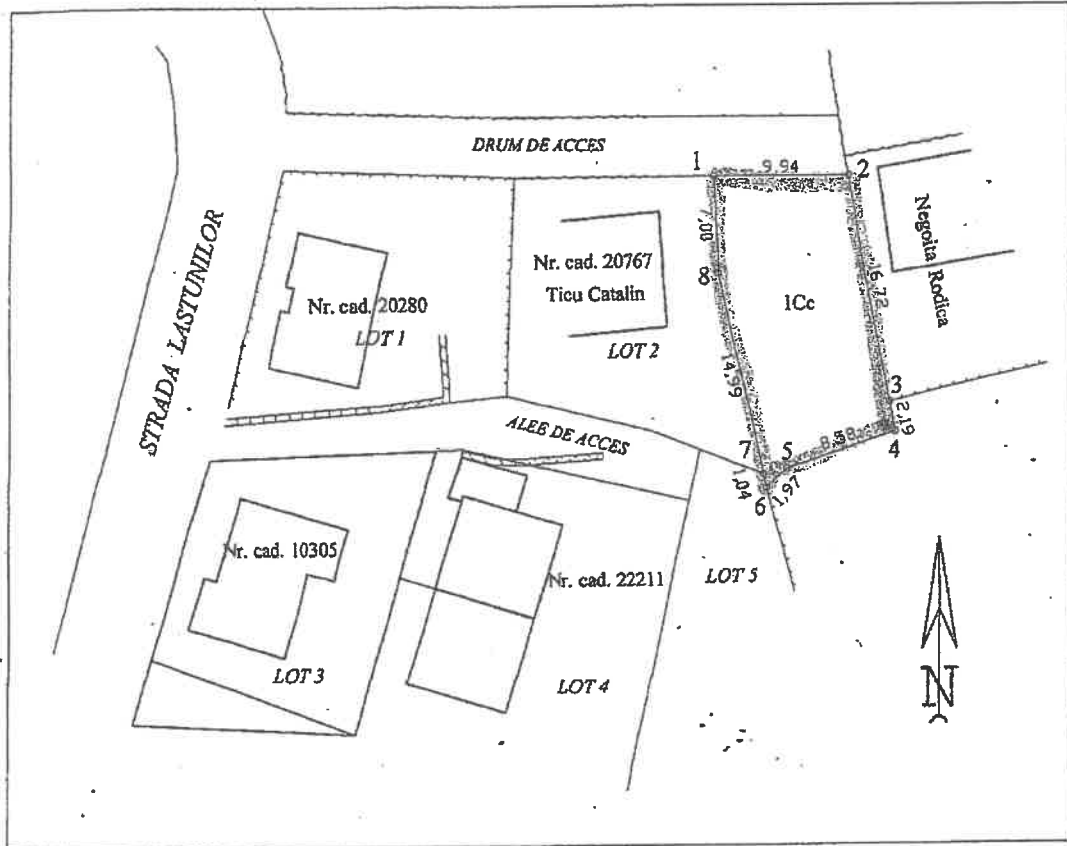
Elaborat
Ing.Marza Neculai
Evaluator imobiliar membru ANEVAR



PLAN DE SITUTIE

Scara 1:500

Sinaia, Str. Lastunilor, nr. 8-16, lot 6



Suprafata masurata a terenului 1,2,3,4,5,6,7,8,1 = 214 m.p.

Executat *Ivan Gheorghe*
Ivan Gheorghe

