



HOTĂRÂREA NR. 91

CONSILIUL LOCAL SINAIA JUDEȚUL PRAHOVA ROMANIA

privind aprobarea inventarierii în domeniul privat al orașului Sinaia a unor terenuri

Consiliul Local al orașului Sinaia, județul Prahova;

Având în vedere:

- Referatul de aprobare nr. 1449/16.05.2023, întocmit de Vlad Oprea, Primar;
- Raportul de specialitate nr. 1450/16.05.2023, întocmit de către Serviciul Urbanism și Cadastru din cadrul aparatului de specialitate al Primarului orașului Sinaia;
- Procesul verbal nr. 1435/16.05.2023 al Comisiei speciale de inventariere a domeniului public și privat al orașului Sinaia;
- Avizul Comisiei de specialitate a Consiliului Local;

În conformitate cu prevederile:

- art. 551 și art. 553, alin (1) din Legea nr. 287/2009 - Codul Civil, republicat;
- art.354, alin. (1) și alin. (2) și art. 357 din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare;
- art. 6, alin. (1) din Legea nr. 213/1998 privind bunurile proprietate publică;
- H.G. nr. 392/2020 privind aprobarea normele tehnice pentru întocmirea inventarului bunurilor care alcătuiesc domeniul public și privat al comunelor, al orașelor, al municipiilor și al județelor;

În temeiul art. 129, alin. (2), lit. c), art. 139, alin. (3), lit. g), coroborate cu art. 196, alin. (1), lit. a) din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

CONSILIUL LOCAL AL ORAȘULUI SINAIA HOTĂRĂȘTE:

ART.1. – Aprobă inventarierea în domeniul privat al orașului Sinaia a unor terenuri, conform anexei parte integrantă din prezenta hotărâre.

ART.2. – Prevederile prezentei hotărâri vor fi aduse la îndeplinire de Serviciul Urbanism și Cadastru și Serviciul Buget și Resurse Umane.

Art. 3. – Prezenta hotărâre va fi adusă la cunoștință/comunicată de Secretarul General prin intermediul Compartimentului Juridic, Contencios Administrativ și Administrație Publică, Instituției Prefectului Județului Prahova, Primarului Orașului Sinaia, Serviciului Buget și Resurse Umane și Serviciului Urbanism și Cadastru.

Sinaia, 22 mai 2023

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

REMUS DAVID



CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL

BEATRICE-EUGENIA RADULESCU

ANEXĂ LA HCL nr. 91/22.05.2023

INVENTAR BUNURI CARE APARTIN DOMENIULUI PRIVAT AL ORAȘULUI SINAIA

| Nr. crt. | Codul de clasificare | Denumire a bunului | Elemente de identificare | Anul dobândirii și/sau al dării în folosință | Valoarea de inventar (lei) | Situația juridică actuală |
|----------|----------------------|--------------------|---------------------------------------|--|----------------------------|---------------------------------|
| 1. | 9.2.1.1.1. | Teren | Str. Tisei, nr. 12 – 239 mp | 2023 | 82.646 | Proprietate privată oraș Sinaia |
| 2. | 9.2.1.1.1. | Teren | Str. Coștilei, nr. 27, lot 2 – 298 mp | 2023 | 88.327 | Proprietate privată oraș Sinaia |

PREȘEDINTE DE SEDINȚĂ,

REMUS DAVID



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 Tisei nr.12

PROPRIETAR: **CONSILIUL LOCAL SINAIA**

CAPITOLUL 1. DEFINIREA MISIUNII

1.1.IDENTIFICAREA CLIENTULUI SI A PROPRIETARULUI BUNULUI EVALUAT

Terenul , in suprafata de 239,00 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 care face obiectul evaluarii este o fasie aflata intre Strada Trandafirilor si o proprietate care figureaza pe Strada Tisei .

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 02.04.2023 .

4.2. AMPLASAMENT

Terenul este amplasat in zona de vest a orasului Sinaia , si desi figureaza pe Strada Tisei are front la Strada Trandafirilor .

4.3. DESCRIERE ,CARACTERISTICI TEHNICE

Terenul respectiv are forma aproximativ trapezoidala cu una din laturi front la Strada Trandafirilor , front de 37,00ml.

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 04.04.2023.

Cursul de schimb BNR utilizat in calcule este :

1 EURO=4,94lei

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 –2022 ;

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 .

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 .

Analiza comparativa se axeaza pe asemanarile si diferentele intre proprietati si tranzactii , care influenteaza valoarea .Acelea 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 apropiere care s-au instrainat si care au caracteristici asemanatoare :

- teren situat in Sinaia , Drum Cota 1400 ; lot 2 – a fost instrainat cu 70euro/mp.
- teren situat in Sinaia , Strada Tisei f.n. – a fost instrainat cu 75euro/mp.
- Teren situat in Sinaia , Drum Cota 1400 nr.7 ; lot 1- a fost instrainat cu 70 euro/mp..

Avand in vedere faptul ca terenul ce face obiectul evaluarii se afla aproximativ in aceeasi zona , in opinia evaluatorului valoarea recomandata a proprietatii imobiliare este de :

70EURO/mp.
respectiv **345,80 lei/mp.**

pentru un curs de 4,94lei/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 Tisei nr.12 este :

$239,00 \text{ mp.} \times 70\text{euro/mp.} \times 4,94\text{lei/euro} = \mathbf{82.646\text{lei}}$

Nota ; -Valoarea nu contine TVA

Aprilie 2023

Elaborat
Ing.Marza Neculai
Evaluator imobiliar membru ANEVAR



PLAN DE SITUATIE

ADRESA : Sinaia, str.Tisei, nr.12, lot1

S.R.L.

MINI-FARM

proprietar S.C. nr. cad. nr. 21235

strada Tisei nr. cad. 24754

nr. cad. 20578

nr. cad. 23623

nr. cad. 24741

Strada Tranda-Frillon

6.3.2

353

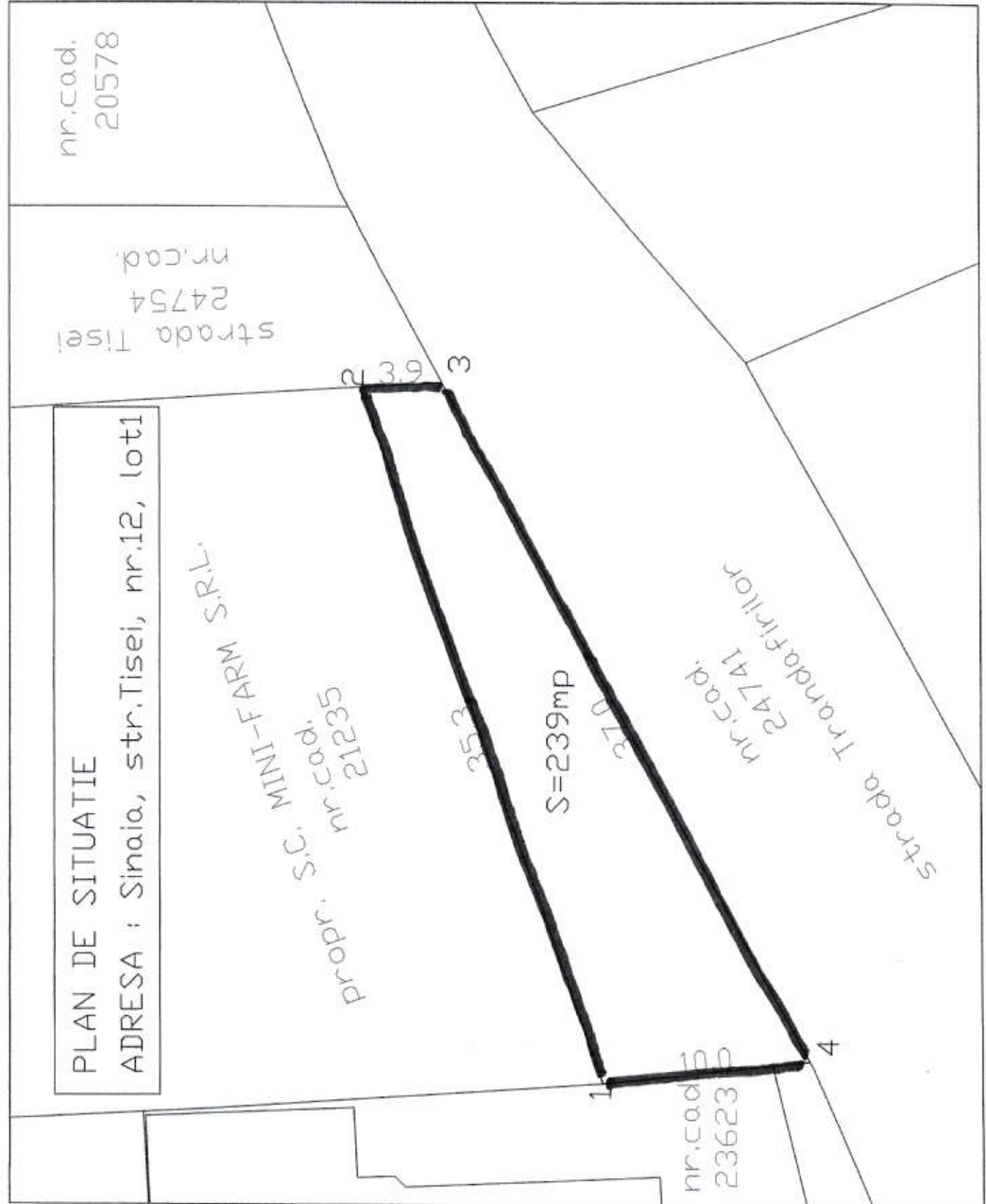
S=239mp

370

1

4

3



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

| | |
|--------------------------|--------------------|
| PRIMĂRIA ORAȘULUI SINAIA | |
| REGISTRATURĂ | |
| NR. 9262 | DATA 06. APR. 2023 |

RAPORT DE EVALUARE TEREN

SINAIA Strada Costilei nr.27 ; lot 2 si lot 3

PROPRIETAR: **CONSILIUL LOCAL SINAIA**

CAPITOLUL 1. DEFINIREA MISIUNII

1.1.IDENTIFICAREA CLIENTULUI SI A PROPRIETARULUI BUNULUI EVALUAT

Cele 2 loturi (lot 2 in suprafata de 298,00 mp. si lot 3 in suprafata de 361mp.) ce fac obiectul evaluarii sunt proprietate a Consiliului Local Sinaia si sunt propuse pentru instrainare .

1.2.SCOPUL EVALUARII

Evaluarea are ca scop stabilirea valorii celor 2 loturi in vederea instrainarii .

1.3.IDENTIFICAREA BUNULUI

Cele 2 loturi , desi au suprafete mari sunt niste fasii cu forme neregulate aflate intre niste proprietati si cele 2 strazi Costilei si Gheorghe Doja (conform planului de situatie anexat) .

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 31.03.2023 .

4.2. AMPLASAMENT

Cele 2 loturi sunt amplasate in zona intersectiei Strazii Costilei cu Strada Gheorghe Doja .

4.3. DESCRIERE ,CARACTERISTICI TEHNICE

Loturile 2 si 3 desi au suprafete mari care in conditii normale ar fi loturi construibile , au forme neregulate fiind de fapt niste fasii de teren ramase intre proprietati si strazile Gheorghe Doja si Costilei .

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 03.04.2023.

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 –2022 ;

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 .

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 .

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 aflate in apropiere , care s-au instrainat si care au avut statut juridic asemanator .

In acest sens au fost luate in considerare urmatoarele comparabile :

- teren – Strada Costilei nr.27 s-a instrainat cu 60 euro/mp.
- teren - Strada Costilei nr.20;lot1 s-a instrainat cu 60,50euro/mp.
- teren – Strada Costilei nr.17;lot1 s-a instrainat cu 60 euro/mp.

In opinia evaluatorului , prin comparatie cu pozitia si configuratia celor trei locatii , valoarea recomandata a proprietatii imobiliare este de 60EURO/mp.

respectiv 296,40 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 Costilei nr.27 ; lot 2 si lot 3 , este :

Lot 2 : 298,00mp. x 60euro/mp. x 4,94lei/mp. = **88.327lei**

Lot 3 :361,00mp. x 60euro/mp. x 4,94lei/mp. = **107.000lei**

Nota ; -Valoarea nu contine TVA

Elaborat
Ing.Marza Neculai
Evaluator imobiliar membru ANEVAR

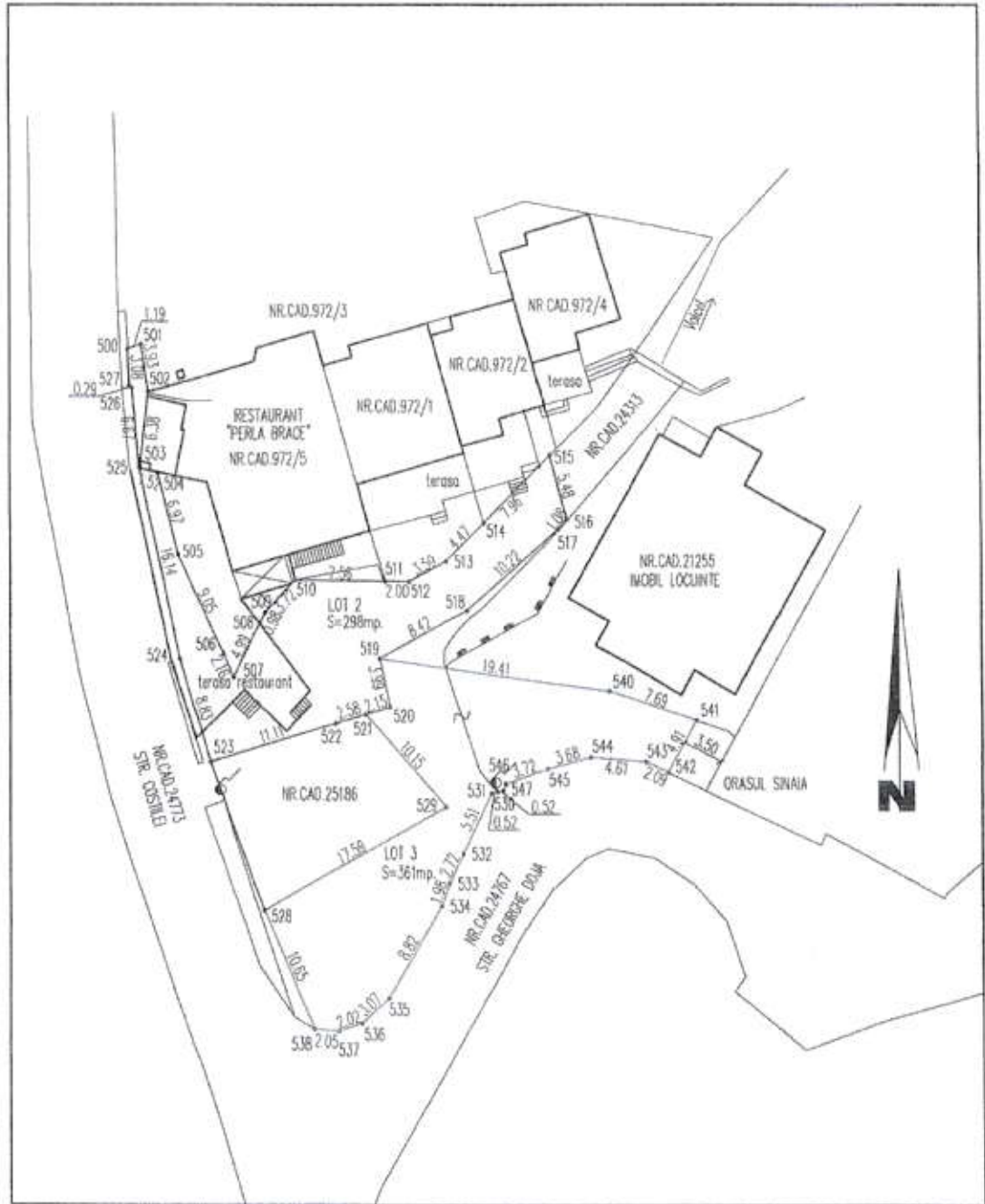


Aprilie 2023

JUDETUL PRAHOVA
U.A.T. : SINAIA
STRADA: COSTILEI
NUMAR POSTAL: 27

PLAN DE SITUATIE

SCARA 1:500



S.lot.2=298mp.
S.lot.3=361mp.

Executant
SC TOPOMONT CONSULT SRL

