



PROIECT DE HOTĂRÂRE

CONSILIUL LOCAL SINAIA JUDEȚUL PRAHOVA ROMANIA

Nr. înregistrare: 81/ 16.05.2023

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

Consiliul Local al oraşului Sinaia, judeţul 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 Primăriei oraşului Sinaia;
- Avizul Comisiei de specialitate a Consiliului Local;
- Procesul verbal nr. 1435/16.05.2023 al Comisiei speciale de inventariere a domeniului public și privat al oraşului Sinaia;

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;
- 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 oraşelor, 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;

Consiliul Local al oraşului Sinaia

HOTĂRĂȘTE:

ART.1. – Aprobă inventarierea în domeniul privat al oraşului 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.

Sinaia, 2023

INIȚIATOR,

PRIMAR,
VLAD OPREA



PROIECT DE HOTĂRÂRE

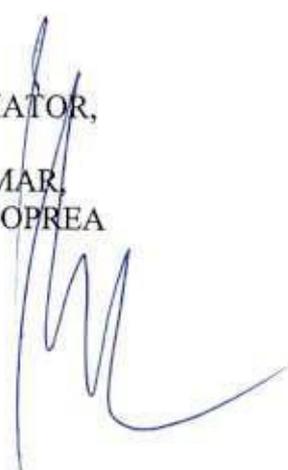
CONSILIUL LOCAL SINAIA JUDEȚUL PRAHOVA ROMANIA

ANEXĂ LA HCL nr.

INVENTAR BUNURI CARE APARTIN DOMENIULUI PRIVAT AL ORAȘULUI SINAIA

Nr. crt.	Codul de clasificare	Denumirea 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

INIȚIATOR,
PRIMAR,
VLAD OPREA



ROMANIA
JUDEȚUL PRAHOVA
ORAȘUL SINAIA
Nr. înreg: 1449/ 16.05.2023

REFERAT DE APROBARE

La proiectul de hotărâre privind aprobarea inventarierii în domeniul privat al orașului Sinaia, a următoarelor terenuri:

- teren în suprafață de 239 mp , situat în Sinaia, str. Tisei, nr. 12, lot 1;
- teren în suprafață de 298 mp, situat în Sinaia, str. Coștilei, nr. 27, lot 2;

Promovarea proiectului de hotărâre are la bază următoarele:

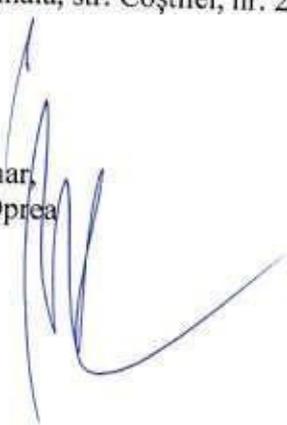
- Urmare cererii nr. 5935 din 06.03.2023, prin care se solicită cumpărarea terenului situat în Sinaia, str. Tisei, nr. 12, lot 1, în suprafață de 239 mp, pentru întregire proprietate;
- Urmare cererii nr. 31579 din 15.11.2022, prin care se solicită cumpărarea terenului situat în str. Coștilei, nr. 27, lot 2, în suprafață de 298 mp, pentru întregire proprietate.

Este necesară identificarea și inventarierea în domeniul privat al orașului Sinaia a terenurilor sus menționate, în vederea întocmirii documentatiei cadastrale de primă înscriere și întabulare în cartea funciară a orașului Sinaia, urmând apoi procedurile de vânzare, închiriere sau concesiune, în funcție de solicitările beneficiarilor.

Propun aprobarea inventarierii în domeniul privat al orașului Sinaia a următoarelor terenuri:

- teren în suprafață de 239 mp , situat în Sinaia, str. Tisei, nr. 12, lot 1;
- teren în suprafață de 298 mp, situat în Sinaia, str. Coștilei, nr. 27, lot 2;

Primar,
Vlad Oprea



Către: Primarul oraşului Sinaia
Consiliul Local al oraşului Sinaia



RAPORT DE SPECIALITATE al Serviciului de Urbanism şi Cadastru

Ca urmare a:

- Procesului verbal al comisiei de inventariere a domeniului public şi privat al oraşului Sinaia nr. 1435/ 16.05.2023;
- Referatului de aprobare nr. 1449/16.05.2023;
- Cererii nr. 5935 din 06.03.2023, prin care se solicită cumpărarea terenului situat în Sinaia, str. Tisei, nr. 12, lot 1, în suprafaţă de 239 mp, pentru întregire proprietate;
- Cererii nr. 31579 din 15.11.2022, prin care se solicită cumpărarea terenului situat în str. Coştilei, nr. 27, lot 2, în suprafaţă de 298 mp, pentru întregire proprietate.

Este necesară inventarierea în domeniul privat al oraşului Sinaia a terenurilor sus menţionate în vederea întocmirii documentaţiei cadastrale de primă înscriere şi întabulare în cartea funciară a oraşului Sinaia, urmând apoi procedurile de vânzare, închiriere sau concesionare, în funcţie de solicitările beneficiarilor.

În baza Legii nr. 7/1996 – Legea cadastrului şi publicităţii imobiliare şi a Ordinului 700 din 09.07.2014 – privind aprobarea Regulamentului de avizare, recepţie şi înscriere în evidenţele de cadastru şi carte funciară, pentru vânzarea terenurilor trebuie întocmită documentaţia cadastrală şi întabularea în Cartea Funciară a bunului imobil supus înstrăinării.

Pe teritoriul oraşului Sinaia, identificarea şi inventarierea bunurilor proprietate publică, indiferent de modul de dobândire al acestora a fost reglementată prin aprobarea inventarului bunurilor publice, aprobat prin H.C.L. 107/1999 şi H.G.R. nr. 1359/2001, conform normativelor din H.G. nr. 392/2020.

În conformitate cu art. 354, alin. (1) şi alin. (2) din Ordonanţa de Urgenţă nr. 57/2019 - privind Codul Administrativ, domeniul privat al statului sau al unităţilor administrativ-teritoriale este alcătuit din bunuri aflate în proprietatea lor şi care nu fac parte din domeniul public, asupra acestor bunuri, statul sau unităţile administrativ-teritoriale au drept de proprietate privată.

Având în vedere reglementările legale în materie, privind înregistrarea în evidențele contabile și cadastrale a tuturor bunurilor proprietatea unității administrative teritoriale, în cazul în speță – orașul Sinaia, supunem analizei Consiliului Local Sinaia, aprobarea inventarierii în domeniul privat a localității a tuturor bunurilor imobile identificate sau care urmează a fi identificate, indiferent de modul de dobândire și care prin natura lor nu pot fi și nu au fost declarate de uz sau interes public de stat sau local.

Conform procesului verbal nr. 1435/16.05.2023 al Comisiei speciale de inventariere a domeniului public și privat al orașului Sinaia, constituită în baza Dispoziției nr. 116/15.03.2023 a Primarului orașului Sinaia, privind aprobarea inventarierii în domeniul privat al orașului Sinaia a unor terenuri, anexat prezentei, supunem analizei Consiliului Local al orașului Sinaia, inventarierea în domeniul privat al orașului Sinaia a terenurilor:

- teren în suprafață de 239 mp , situat în Sinaia, str. Tisei, nr. 12, lot 1;
- teren în suprafață de 298 mp, situat în Sinaia, str. Coștilei, nr. 27, lot 2.

MIHAIELA GHERASIM
Arhitect Șef

CRISTINA MANEA
Inspector

ROMANIA
JUDEȚUL PRAHOVA
ORAȘUL SINAIA
Nr. înreg: 1435/ 16.05.2023

Proces-verbal
al Comisiei speciale de inventariere a domeniului public si privat al
orasului Sinaia, constituită în baza Dispoziției nr. 116/15.03.2023 a
Primarului orașului Sinaia, privind aprobarea inventarierii în domeniul
privat al orașului Sinaia a unor terenuri:

- teren în suprafață de 239 mp , situat în Sinaia, str. Tisei, nr. 12, lot 1 – fosta proprietate a Eforiei Spitalelor Civile naționalizată în baza Decizia nr. 202/1948, publicată în Monitorul Oficial nr. 27/03.02.1948 și nu a fost niciodată revendicată pe cale judecătorească sau administrativă conform legii 10/2001, teren lăsat pentru amenajarea străzii;

- teren în suprafață de 298 mp, situat în Sinaia, str. Coștilei, nr.27, lot 2 - fosta proprietate a Eforiei Spitalelor Civile naționalizată în baza Decizia nr. 202/1948, publicată în Monitorul Oficial nr. 27/03.02.1948 și nu a fost niciodată revendicată pe cale judecătorească sau administrativă conform legii 10/2001, teren rezultat după sistematizarea vâlcului și a străzii Gheorghe Doja, nr. cad. 24767 și strada Coștilei, nr. cad. 24773;

Ca urmare a:

- Cererii nr. 5935 din 06.03.2023, prin care se solicită cumpărarea terenului situat în Sinaia, str. Tisei, nr. 12, lot 1, în suprafață de 239 mp, pentru întregire proprietate;

- Cererii nr. 31579 din 15.11.2022, prin care se solicită cumpărarea terenului situat în str. Coștilei, nr. 27, lot 2, în suprafață de 298 mp, pentru întregire proprietate.

Este necesară inventarierea în domeniul privat al orașului Sinaia a terenurilor sus menționate în vederea întocmirii documentației cadastrale de primă înscriere și întabulare în cartea funciară a orașului Sinaia, urmând apoi procedurile de vânzare, închiriere sau concesiune, în funcție de solicitările beneficiarilor.

Din evidențele Primăriei orașului Sinaia rezultă că terenurile nu sunt revendicate și nu fac obiectul unor dosare pe rolul instanțelor judecătorești.

În baza Legii nr. 7/1996 – Legea cadastrului și publicității imobiliare și a Ordinului 700 din 09.07.2014 – privind aprobarea Regulamentului de avizare, recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară, pentru vânzarea terenurilor trebuie întocmită documentația cadastrală și întabularea în Cartea Funciară a bunului imobil supus înstrăinării.

Pe teritoriul oraşului Sinaia, identificarea și inventarierea bunurilor proprietate publică, indiferent de modul de dobândire al acestora a fost reglementată prin aprobarea inventarului bunurilor publice, aprobat prin H.C.L. 107/1999 și H.G.R. nr. 1359/2001, conform normativelor din H.G. nr. 392/2020.

În conformitate cu art. 354, alin. (1) și alin. (2) din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 - privind Codul Administrativ, domeniul privat al statului sau al unităților administrativ-teritoriale este alcătuit din bunuri aflate în proprietatea lor și care nu fac parte din domeniul public, asupra acestor bunuri, statul sau unitățile administrativ-teritoriale au drept de proprietate privată.

Având în vedere reglementările legale în materie, privind înregistrarea în evidențele contabile și cadastrale a tuturor bunurilor proprietatea unității administrative teritoriale, în cazul în speță – orașul Sinaia, supunem analizei Consiliului Local Sinaia, aprobarea inventarierii în domeniul privat a localității a tuturor bunurilor imobile identificate sau care urmează a fi identificate, indiferent de modul de dobândire și care prin natura lor nu pot fi și nu au fost declarate de uz sau interes public de stat sau local.

Conform celor de mai sus, supunem analizei Consiliului Local al orașului Sinaia, inventarierea în domeniul privat al orașului Sinaia a terenurilor:

- teren în suprafață de 239 mp , situat în Sinaia, str. Tisei, nr. 12, lot 1;
- teren în suprafață de 298 mp, situat în Sinaia, str. Coștilei, nr.27, lot 2;

Comisia specială de inventariere a domeniului public și privat al orașului Sinaia

- | | | |
|------------|--|---|
| Președinte | – BĂDĂRAN GHEORGHE - Viceprimar; |  |
| Membru | – BEATRICE- EUGENIA RĂDULESCU – Secretar General; |  |
| Membru | – MIHAIELA GHERASIM – Arhitect Șef; |  |
| Membru | – IOANA NEDELCU – Consilier Juridic; |  |
| Membru | – PAULA VASILE – Șef Serviciul Buget; |  |
| Membru | – ALINA ELENA BANU – Șef Birou Patrimoniu și Protecție Civilă; |  |
| Membru | – ADRIAN POPESCU – Inspector Birou Patrimoniu și Protecție Civilă - responsabil cu evidența registrului agricol. |  |

Catre : Primaria Orasului Sinaia
Adresa : Bulevardul Carol I nr.47
In atenta : Domnului Primar Vlad Oprea



Referitor: Cerere Cumparare Teren str.Tisei Nr.12

Subscrisa S.C MINI FARM S.R.L cu sediul în jud. Tulcea, orașul Babadag, str. Republicii, nr. 85, bloc A1, scara A, apt. 1, CUI 8868896, J36/470/1996, reprezentata de Calin Marin in calitate de Administrator, vă rog să-mi aprobați CUMPĂRAREA terenului ce nu are atribuit numar cadastral, situat în Sinaia, str. Tisei, ce are urmatoarele vecinatati:

- in partea de Nord terenul de pe strada Tisei, nr. 12, avand nr. Cadastral 21235, aflat deja in proprietatea S.C MINI-FARM S.R.L

- in partea de Sud – Strada Trandafirilor

- in partea de Vest- partial Nr cadastral 23623

Terenul solicitat spre cumparare este în suprafață de 239 mp si este marcat conform planului anexat.

Menționez că achizitia terenului este solicitata în scopul atribuirii suprafeței terenului aflat deja in proprietate, cu nr. cadastral nr. 21235, in vederea creșterii suprafeței curții cu spațiu verde amenajat, acest lucru fiind benefic si Orasului Sinaia, intrucat terenul va fi imprejmuit, curatat si ingrijit constant.

Vă mulțumesc anticipat!

Data:

03.03.2023

Semnatura

Administrator

S.C MINI-FARM S.R.L

Calin Marin



PLAN DE SITUATIE

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

proprietar S.C. MINI-FARM S.R.L.
nr.cad. 21235

S=239mp

nr.cad.
20578

strada Tisei
nr.Cad.
24754

nr.cad.
23623

nr.cad.
24741
strada Tranda Firilor

strada Tranda Firilor

2 6.3 3

35.3

37.0

1

4

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. 9266 DATA 06. APR. 2023

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 .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 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

proprietar: S.C. MINI-FARM S.R.L.

nr.cad. 21235

strada Tisei
nr.cad. 24754

nr.cad. 20578

63.2 3

25.3

S=239mp

27.0

nr.cad. 23623

nr.cad. 24741
strada Trandaflor

4

1

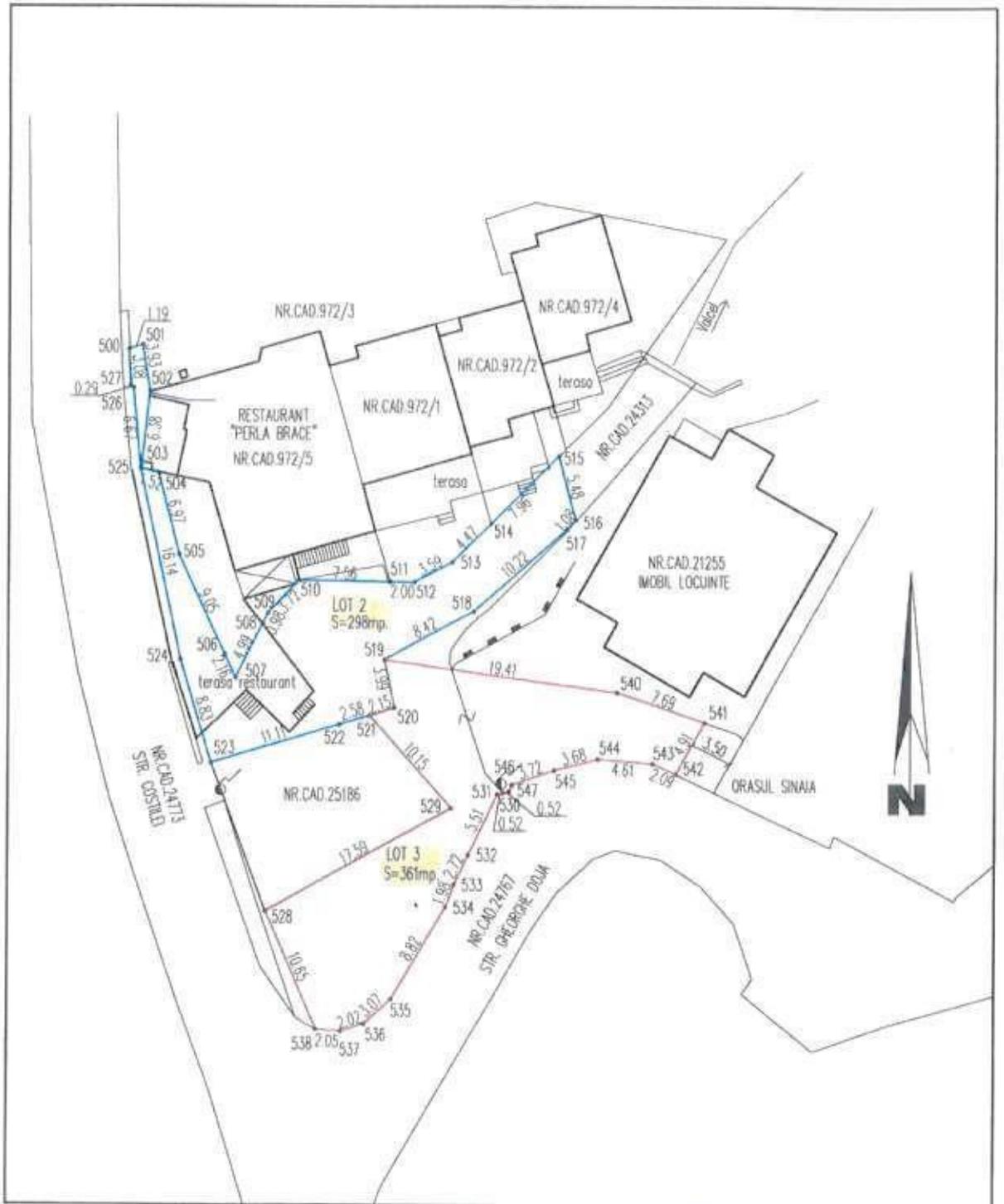
3

63.2

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

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 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 .

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