



# PROIECT DE HOTĂRÂRE

**CONSILIUL LOCAL SINAIA JUDEȚUL PRAHOVA ROMANIA**

Nr. înregistrare: 121/ 09.08.2023

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

Consiliul Local al orașului Sinaia, județul Prahova;

**Având în vedere:**

- Procesul verbal nr. 2337/09.08.2023 al Comisiei speciale de inventariere a domeniului public și privat al orașului Sinaia;
- Referatul de aprobare nr. 2340 / 09.08.2023, întocmit de David Remus, Popa Gheorghe, Istrate Iuliana, Marcoci Constantin, Miloș Călin, Consilieri locali;
- Raportul de specialitate nr. 2341/ 09.08.2023, întocmit de către Serviciul Urbanism și Cadastru din cadrul Primăriei 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;
- 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;

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.** – Se abrogă poziția nr. 1 din Anexa la Hotărârea Consiliului Local nr. 92 din 03.05.2018;

**ART.3.** – Prevederile prezentei hotărâri vor fi aduse la îndeplinire de Serviciul Urbanism și Cadastru și Serviciul Buget și Resurse Umane.

**ART.4.** - Prezenta hotărâre va fi comunicată de Secretarul General al orașului Sinaia prin Compartimentul Juridic, Contencios Administrativ și Administrație Publică, către: Instituția Prefectului jud. Prahova, Primarul orașului Sinaia, Serviciul Urbanism și Cadastru, Serviciul Buget și Resurse Umane.

Sinaia, ..... 2023

INIȚIATORI,  
Consilieri Locali,

David Remus .....

Popa Gheorghe .....

Istrate Iuliana .....

Marcoci Constantin .....

Miloș Călin .....



# 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	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. Mănăstirii, nr. 2A – 430 mp	2023	127.968	Proprietate privată oraș Sinaia
2.	9.2.1.1.1.	Teren	Calea București, nr. 47A – 93 mp	2023	18.451	Proprietate privată oraș Sinaia
3.	9.2.1.1.1.	Teren	Str. Tirul cu Porumbei, nr. 14, lot 1 – 24 mp	2023	3 550	Proprietate privată oraș Sinaia

### INIȚIATORI,

David Remus .....

Popa Gheorghe .....

Istrate Iuliana .....

Marcoci Constantin .....

Miloș Călin .....

ROMANIA  
JUDEȚUL PRAHOVA  
ORAȘUL SINAIA  
Nr. înreg: 2340/ 09.08.2023

## REFERAT DE APROBARE

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

- teren în suprafață de 430 mp , situat în Sinaia, str. Mănăstirii, nr. 2A;
- teren în suprafață de 93 mp, situat în Sinaia, str. Calea București, nr. 47A;
- teren în suprafață de 24 mp, situat în Sinaia, str. Tirul cu Porumbei, nr. 14, lot 1.

Promovarea proiectului de hotărâre are la bază următoarele:

- Realizării unui Plan Urbanistic Zonal situat în zona str. Mănăstiri – str. Octavian Goga este necesar inventarierea în domeniul privat al orașului Sinaia a terenului situat str. Mănăstirii, nr. 2A, în suprafață de 430 mp;
- Cererii nr. 11743 din 05.05.2023, prin care se solicită cumpărarea terenului situat în Sinaia, Calea București, nr. 47A, în suprafață de 93 mp, pentru extindere locuință;
- Cererii nr. 14955 din 12.06.2023, prin care se solicită cumpărarea terenului situat în str. Tirul cu Porumbei, nr. 14, lot 1, în suprafață de 24 mp, pentru întregire proprietate;
- Necesității identificării și inventarierii 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.

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

- teren în suprafață de 430 mp, situat în Sinaia, str. Mănăstirii, nr. 2A;
- teren în suprafață de 93 mp, situat în Sinaia, str. Calea București, nr. 47A;
- teren în suprafață de 24 mp, situat în Sinaia, str. Tirul cu Porumbei, nr. 14, lot 1.

Consilieri locali,

David Remus .....

Popa Gheorghe .....

Istrate Iuliana .....

Marcoci Constantin .....

Miloș Călin .....

Către: Primarul orașului Sinaia  
Consiliul Local al orașului Sinaia



## RAPORT DE SPECIALITATE al Serviciului de Urbanism și Cadastru

Ca urmare a:

- Procesului verbal al comisiei de inventariere a domeniului public și privat al orașului Sinaia nr. 2337/ 09.08.2023 ;
  - Referatului de aprobare nr. 2340/ 09.08.2023 ;
  - Realizării unui Plan Urbanistic Zonal situat în zona str. Mănăstiri – str. Octavian Goga este necesară inventarierea în domeniul privat al orașului Sinaia a terenului situat str. Mănăstirii, nr. 2A, în suprafață de 430 mp;
- Având în vedere că prin Hotărârea Consiliului Local nr. 92/03.05.2018, a fost evidențiat în domeniul privat terenul în suprafață de 200 mp, cuprinși în suprafață de 430 mp, propunem revocare poziției nr. 1 din HCL 92/03.05.2018 și inventariat terenul cu întreaga suprafață de 430 mp.
- Cererii nr. 11743 din 05.05.2023, prin care se solicită cumpărarea terenului situat în Sinaia, Calea București, nr. 47A, în suprafață de 93 mp, pentru extindere locuință;
  - Cererii nr. 14955 din 12.06.2023, prin care se solicită cumpărarea terenului situat în str. Tirul cu Porumbei, nr. 14, lot 1, în suprafață de 24 mp, pentru întregire proprietate;
  - Necesității identificării și inventarierii 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 concesionare, în funcție de solicitările beneficiarilor.

În baza Legii nr. 7/1996 – Legea cadastrului și publicității imobiliare și Ordinul 600/2023 pentru aprobarea Regulamentului de 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 orașului 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.

Conform procesului verbal nr. 2337/ 09.08.2023 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 430 mp , situat în Sinaia, str. Mănăstirii, nr. 2A;
- teren în suprafață de 93 mp, situat în Sinaia, str. Calea București, nr. 47A;
- teren în suprafață de 24 mp, situat în str. Tirul cu Porumbei, nr. 14, lot 1.

MIHAIELA GHERASIM  
Arhitect Șef

CRISTINA MANEA  
Inspector

ROMANIA  
JUDEȚUL PRAHOVA  
ORAȘUL SINAIA  
Nr. înreg: 2337/ 09.08.2023

**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 430 mp, situat în Sinaia, str. Mănăstirii, nr. 2A** – 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 legilor proprietății;
- **teren în suprafață de 93 mp, situat în Sinaia, str. Calea București, nr. 47A** – fostă proprietate Herman Lentzen, trecut în proprietatea statului conform Sentință civilă nr. 370 din 04.11.1954, în temeiul Decretului nr. 111/ 14.07.1954 și fostă proprietate Michel Zentler, trecut în proprietatea statului conform Sentinței nr. 427 din 22.11.1954, în temeiul Decretului nr. 111/ 14.07.1954, nu a fost niciodată revendicată pe cale judecătorească sau administrativă conform legilor proprietății;
- **teren în suprafață de 212 mp, situat în str. Sportului, nr. 17** – 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 legilor proprietății;
- **teren în suprafață de 24 mp, situat în str. Tirul cu Porumbei, nr. 14, 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 legilor proprietății, teren rezultat după sistematizarea vâlcelui;

Ca urmare a:

- Realizării unui Plan Urbanistic Zonal situat în zona str. Mănăstiri – str. Octavian Goga, este necesară inventarierea în domeniul privat al orașului Sinaia a terenului situat str. Mănăstirii, nr. 2A, în suprafață de 430 mp. Având în vedere că prin Hotărârea Consiliului Local nr. 92/03.05.2018, a fost evidențiat în domeniul privat terenul în suprafață de 200 mp, cuprinși în suprafață de 430 mp, propunem revocare poziției nr. 1 din HCL 92/03.05.2018 și inventariat terenul cu întreaga suprafață de 430 mp.
- Cererii nr. 11743 din 05.05.2023, prin care se solicită cumpărarea terenului situat în Sinaia, Calea București, nr. 47A, în suprafață de 93 mp, pentru extindere locuință;
- Cererii nr. 8661 din 23.03.2022, prin care se solicită cumpărarea terenului situat în str. Sportului, nr. 17, în suprafață de 212 mp, pentru întregire proprietate;

- Cererii nr. 14955 din 12.06.2023, prin care se solicită cumpărarea terenului situat în str. Tirul cu Porumbei, nr. 14, lot 1, în suprafață de 24 mp, pentru întregire proprietate;
- Necesității identificării și inventarierii 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 concesionare, 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 Ordinul 600/2023 pentru aprobarea Regulamentului de 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 orașului 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 proprietate 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 oraşului Sinaia, inventarierea în domeniul privat al oraşului Sinaia a următoarelor bunuri imobile:

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. Mănăstirii, nr. 2A – 430 mp	2023	127.968	Proprietate privată oraș Sinaia
2.	9.2.1.1.1.	Teren	Calea București, nr. 47A – 93 mp	2023	18.451	Proprietate privată oraș Sinaia
3.	9.2.1.1.1.	Teren	Str. Sportului, nr. 17 – 212 mp	2023	73.606	Proprietate privată oraș Sinaia
4.	9.2.1.1.1.	Teren	Str. Tirul cu Porumbei, nr. 14, lot 1 – 24 mp	2023	3 550	Proprietate privată oraș Sinaia

**Comisia specială de inventariere a domeniului public și privat al oraşului 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 – CRISTINA MANEA – Inspector de specialitate Serviciul Politici Publice.



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

**RAPORT DE AVIZARE**

**La proiectul de hotărâre privind aprobarea inventarierii a unor terenuri în domeniul privat al oraşului Sinaia**

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 *20.09.23* .....

PREȘEDINTE,



ROMANIA  
JUDETUL PRAHOVA  
ORASUL SINAIA  
CONSILIUL LOCAL

### AVIZ DE LEGALITATE

Subsemnata BEATRICE EUGENIA RADULESCU, secretarul general al Orasului Sinaia, in baza raportului de specialitate nr. 2341/09.08.2023 al Serviciului Urbanism , a Referatului de aprobare nr. 2340/09.08..2023 , avizez de legalitate proiectul de hotarare privind aprobarea inventarierii in domeniul privat al Orasului Sinaia a unor terenuri.

Temei legal:

Art 551 si art. 553 alin 1 din Legea 287/2009 privind Codul Civil.

HG 392/ 2020 privind aprobarea normelor tehnice pentru intocmirea inventarului bunurilor care alcatuiesc domeniul public si privat al orasului

Art 129 alin 2 lit c) , art 354 alin 1 si alin 2, art 357 coroborat cu art.139 alin 3 lit g) si art. 196 alin 1 lit a) din OUG 57/2019 privind Codul Administrativ

SECRETAR GENERAL ORAS SINAIA,  
BEATRICE EUGENIA RADULESCU

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 Manastirii nr.2A**

PROPRIETAR: **CONSILIUL LOCAL SINAIA**

## **CAPITOLUL 1. DEFINIREA MISIUNII**

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

Terenul , in suprafata de 430,00 mp. ce face obiectul evaluarii este proprietate a Consiliului Local Sinaia si este propus pentru instrainare .

### **1.2.SCOPUL EVALUARII**

Evaluarea are ca scop stabilirea valorii terenului in vederea instrainarii .

### **1.3.IDENTIFICAREA BUNULUI**

Terenul evaluat este situat in intravilanul localitatii si are categoria de folosinta "curti-constructii" ..

## **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 25.05.2023 .

## **4.2. AMPLASAMENT**

Terenul este amplasat între Aleea Nifon și Strada Mănăstirii și are acces direct din strada Mănăstirii .

## **4.3. DESCRIERE ,CARACTERISTICI TEHNICE**

Terenul respectiv are forma unui triunghi ascuțit cu laturile lungi la Strada Mănăstirii respectiv Aleea Nifon . **Terenul are o pantă accentuată ascendentă de la Strada Mănăstirii spre Aleea Nifon .**

## **CAPITOLUL 5. DESCRIEREA SI ANALIZA PIETEI BUNULUI**

**Având în vedere situația juridică a terenurilor , pentru evaluare s-au căutat comparabile între terenurile tranzacționate având caracteristici și statut juridic asemănător .**

## **CAPITOLUL 6. PREMISE**

### **6.1. DATA ÎNTOCMIRII RAPORTULUI**

Raportul de evaluare a fost întocmit la data de 03.06.2023.

Cursul de schimb BNR utilizat în calcule este :

1 EURO=4,96 lei

### **6.2. BAZA DE EVALUARE**

Conform standardului SEV 4.03.”valoarea de piață este mărimea estimată pentru care o proprietate ar fi schimbată la data evaluării, între un vânzător hotărât și un cumpărător hotărât, într-o tranzacție echilibrată , după un marketing adecvat, în care fiecare parte a acționat în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângeri “.

Evaluarea este realizată în conformitate cu legislația în vigoare, cu standardele internaționale promovate de TEGOVA, cu respectarea Standardelor Europene de Evaluare (E.V.S.) și a Standardelor ANEVAR-2022 .

Legislația folosită în evaluare :

- Informații de pe piața imobiliară (**specifica**);
- Standarde de Evaluare ANEVAR– 2022 ;

### **6.3. IPOTEZE SI CONDITII LIMITATIVE**

Datele cuprinse în raportul de evaluare au fost confirmate și însușite prin inspectarea proprietății, ocazie în care au fost puse la dispoziție planul terenului și actele care atestă 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 .

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 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 .**

- Teren –Aleea Theodor Neculuta nr.5;lot 1 – s-a instrainat cu 60euro/mp.
- Teren – Strada Furnica nr.47 – s-a instrainat cu 55 euro/mp.
- Teren – Strada Pictor Stefan Luchian nr.9;lot1 s-a instrainat cu 55euro/mp.

**In opinia evaluatorului valoarea recomandata a proprietatii imobiliare este de 60EURO/mp.**

**respectiv 297,60 lei/mp.**

pentru un curs de 4,96lei/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 Manastirii nr.2A este :

$$430,00 \text{ mp.} \times 60\text{euro/mp.} \times 4,95\text{lei/mp.} = \underline{\underline{127.968\text{lei}}}$$

**Nota ;** -Valoarea nu contine TVA

Iunie 2023

Elaborat  
Ing.Marza Neculai  
Evaluator imobiliar membru ANEVAR







**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 Calea Bucuresti nr.47A**

PROPRIETAR: **CONSILIUL LOCAL SINAIA**

## **CAPITOLUL 1. DEFINIREA MISIUNII**

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

Terenul , in suprafata de **93,00 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 aferent unei locuinte fosta proprietate de stat care a fost instrainata chirasului in baza legii .**

## **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 27.05.2023 .

#### **4.2. AMPLASAMENT**

Terenul este amplasat in partea de sud a orasului Sinaia , in zona intersectiei dintre Calea Bucuresti (DN1) si Strada Platou Izvor .

#### **4.3. DESCRIERE ,CARACTERISTICI TEHNICE**

Terenul respectiv are o forma dreptunghiulara cu laturile de 10,80ml , respectiv 8,60ml .

#### **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 03.06.2023.

Cursul de schimb BNR utilizat in calcule este :

1 euro=4,96lei

##### **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 - 2022 .

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 lucrării au fost luați în considerare toți factorii care au influențat asupra valorii, nefiind omisă deliberat nici un fel de informație. După cunoștința evaluatorului toate informațiile sunt corecte.

Evaluatorul își asumă întreaga responsabilitate pentru opiniile exprimate în prezentul raport de evaluare.

## **CAP. 7. DETERMINAREA VALORII BUNULUI IMOBIL**

### **7.1. EVALUAREA TERENULUI**

#### **7.1.2. METODA COMPARATIEI DIRECTE**

Metoda comparațiilor de piață utilizează analiza comparativă: estimarea valorii de piață se face prin analizarea pieței pentru a găsi proprietăți similare și compararea celei care trebuie evaluată cu aceste proprietăți. Premisa majoră a metodei este aceea că valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este în relație directă cu prețurile unor proprietăți competitive și comparabile.

Analiza comparativă se axează pe asemănările și diferențele între proprietăți și tranzacții, care influențează valoarea. Acestea ar putea cuprinde diferențele în drepturile de proprietate evaluate, motivația cumpărătorilor și a vânzătorilor, condițiile de finanțare, situația pieței la momentul vânzării, dimensiunile și amplasamentul, caracteristicile fizice și economice, utilizarea, componente non-imobiliare.

**În cazul terenului-subiect, analiza s-a făcut pe baza datelor și informațiilor rezultate din identificarea unor terenuri care s-au instrăinat și care au caracteristici asemănătoare.**

În zona învecinată au fost instrăinate terenuri (cu același statut juridic):

- Teren Calea București nr.42; lot 8A, s-a instrăinat cu 60 euro/mp.
- Teren Strada Platou Izvor nr.10; lot4, s-a instrăinat cu 35 euro/mp.
- Teren Calea București nr.42; lot 8, s-a instrăinat cu 60 euro/mp.

**Având în vedere comparabilele prezentate și configurația terenului evaluat (faptul că o parte din teren se află sub locuința cumpărată) în opinia evaluatorului valoarea recomandată a proprietății imobiliare este de 40EURO/mp.**

**respectiv 198,40 lei/mp.**

pentru un curs de 4,96lei/euro valabil la data evaluării.

## 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 , Calea Bucuresti nr.47A este :

$$93,00 \text{ mp.} \times 40,00 \text{ euro/mp.} \times 4,96 \text{ lei/euro} = \underline{\underline{18.451 \text{ lei}}}$$

**Nota ;** -Valoarea nu contine TVA

Iunie 2023

Elaborat  
Ing.Marza Neculai  
Evaluator imobiliar membru ANEVAR



**RELEVULUI CONSTRUCȚIEI CI**

SCARA 1:1000

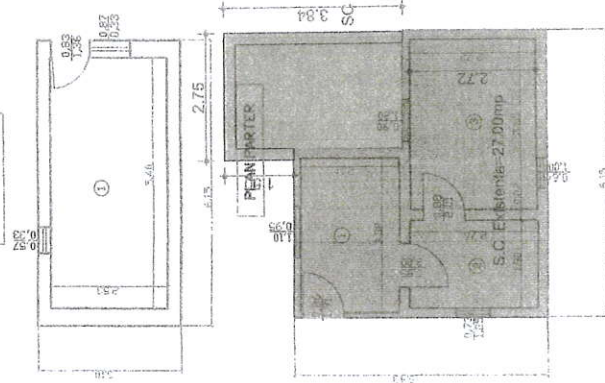
No. cadastral al terenului	Suprafața	Adresa imobilului
27mp	27mp	Calea București, nr.47A
Planul funcționar colectiv nr.	UAT	SINAIA, T18, p35
Cod unitate individuală	CF individuală	

rafastă măsurată  
**27mp**  
 Adresa imobil  
**Sinla , Calea Bucuresti, nr.47A**  
 UAT **SINAIA , T18, p35**

**UTR9-LM9**  
**POT = 40%**  
**CUT = 0.4-1.20**

**SC=37.00mp cu extindere**  
**S teren necesara = 93.00 mp**

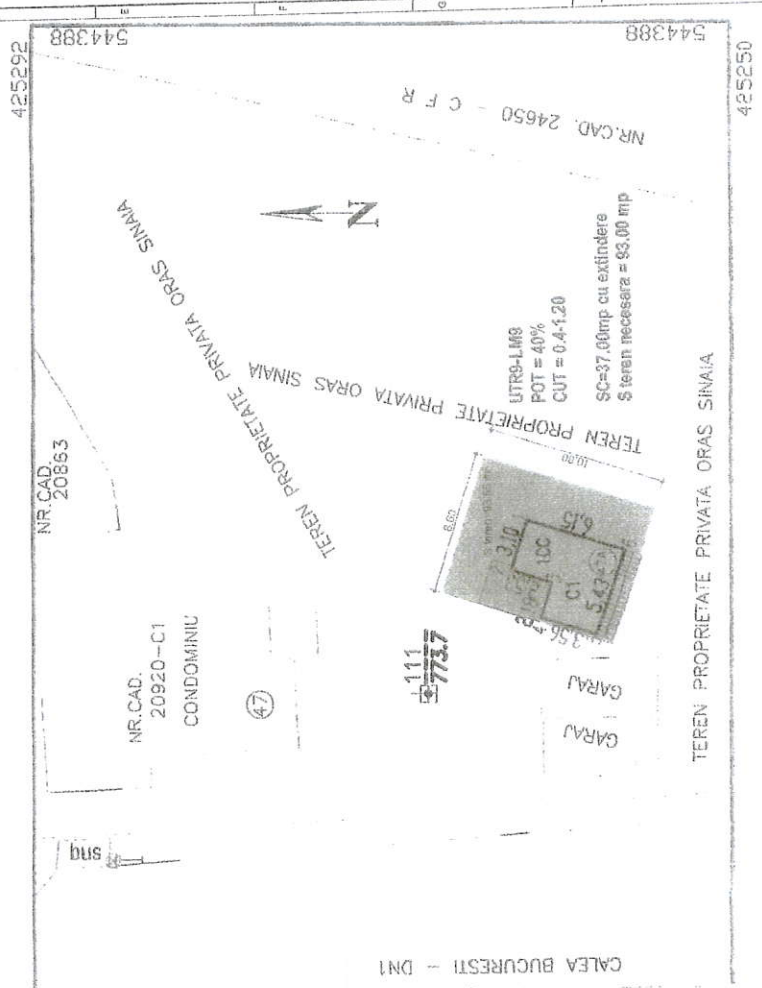
**PLAN DEMISIL**



SC Extindere=10.00mp

Mr. Incaperi	Denumire Incapere	Suprafata utila
<b>DEMISIL</b>		
1	Becl	13.7
Suprafata utila = 14 mp		
Suprafata construita = 19 mp		
<b>PARTER</b>		
1	Hol	7.0
2	Bucatarie	5.2
3	Camera	9.5
Suprafata utila = 22 mp		
Suprafata construita = 27 mp		

Executant,  
**GHERASIM MIHAI**  
**GHERASI** Semnat digital de  
**M MIHAI** GHERASIM MIHAI  
 Data: 2022.05.02  
 22:12:00 +03'00'  
 Data,  
**MIHAI 2022**



CALEA BUCURESTI - DN1

425292  
 544388  
 425250  
 544388

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 Tirul cu Porumbei nr.14 ; lot 1**

PROPRIETAR: **CONSILIUL LOCAL SINAIA**

## **CAPITOLUL 1. DEFINIREA MISIUNII**

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

Terenul , in suprafata de 24,00 mp. ce face obiectul evaluarii este proprietate a Consiliului Local Sinaia si este propus pentru instrainare .

### **1.2.SCOPUL EVALUARII**

Evaluarea are ca scop stabilirea valorii terenului in vederea instrainarii .

### **1.3.IDENTIFICAREA BUNULUI**

Terenul evaluat este de fapt o fasie triunghiulara aflata intre doua proprietati.

## **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 22.07.2023 .

### **4.2. AMPLASAMENT**

Terenul este amplasat pe Strada Tirul cu Porumbei in cartierul Tirul cu Porumbei .

### **4.3. DESCRIERE ,CARACTERISTICI TEHNICE**

Terenul respectiv are forma unui triunghi foarte ascutit cu baza de 3,09ml. front la Strada Tirul cu Porumbei iar varful ascutit merge pana in Strada Privighetorilor ( conform planului de situatie anexat )

## **CAPITOLUL 5. DESCRIEREA SI ANALIZA PIETEI BUNULUI**

**Datorita specificului terenurilor care fac obiectul evaluarii ( suprafete mici care conform regulamentului de urbanism sunt neconstruibile daca sunt luate fiecare in parte si deasemeni care au forme neregulate ) nu se poate face o evaluare prin metoda comparatiei cu terenuri de pe piata libera unde sunt terenuri care de regula au peste 200mp. si luate individual pot fi folosite pentru o constructie rezidentiala sau comerciala .**

**In aceasta situatie pentru evaluare sau 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 24.07.2023.

Cursul de schimb BNR utilizat in calcule este :

1 EURO=4,93lei .

### **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 Internationale 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 .

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 freatice . 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 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 din zonele apropiate care s-au instrainat si care au caracteristici asemanatoare .

- Teren –Strada Mihai Eminescu nr.2A; lot 1 si lot 2– s-a instrainat cu 56euro/mp.
- Teren – Strada Mihai Eminescu nr.5A s-a instrainat cu 51euro/mp.
- Teren – Strada Mihail Kogalniceanu nr.7A- s-a instrainat cu 55euro/mp.

In opinia evaluatorului , luand in considerare faptul ca terenul ce face obiectul evaluarii este de fapt **un triunghi foarte ascutit cu baza de 3,09ml.**valoarea recomandata a proprietatii imobiliare este de **30euro/mp.**

respectiv **147,90 lei/mp.**

pentru un curs de 4,93lei/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 Tirul cu Porumbei nr.14 ; lot 1 este :

$$24,00 \text{ mp.} \times 30\text{euro/mp.} \times 4,93\text{lei/mp.} = \underline{\underline{3.550\text{lei}}}$$

**Nota ;** -Valoarea nu contine TVA

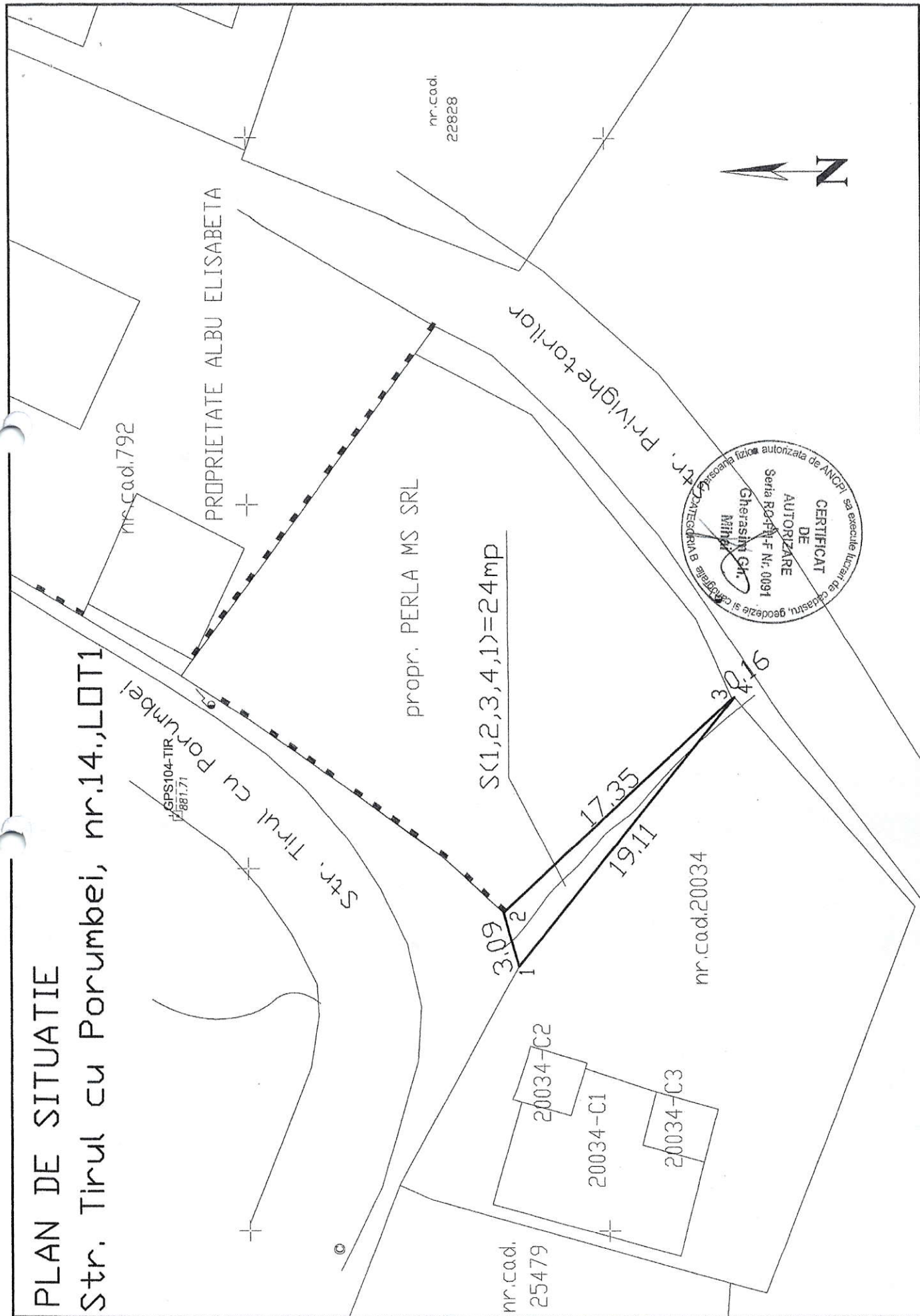
Iulie 2023

Elaborat  
Ing.Marza Neculai  
Evaluator imobiliar membru ANEVAR



# PLAN DE SITUATIE

Str. Tirul cu Porumbel, nr.14.,LOT1



nr.cad.792

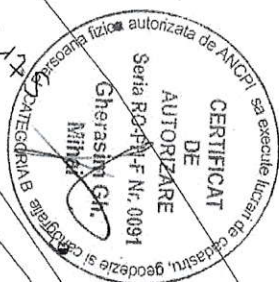
PROPRIETATE ALBU ELISABETA

nr.cad.  
22828



prop. PERLA MS SRL

S(1,2,3,4,1)=24mp



GPS104-TIR  
4881.71

Str. Tirul cu Porumbel

3.09

1

2

17.35

19.11

3.09

nr.cad.20034

nr.cad.  
25479

20034-C2

20034-C1

20034-C3