



# PROIECT DE HOTĂRÂRE

CONSILIUL LOCAL SINAIA JUDEȚUL PRAHOVA ROMÂNIA

Nr. Înreg. 7880/ 15.03.2021

privind vânzarea fără licitație a terenului din Sinaia, Str. Octavian Goga nr. 1, în suprafață de 23,10 mp, către [redacted], prin exercitarea dreptului de preemțiune, conform art. 364 din OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ

Consiliul Local al orașului Sinaia, județul Prahova;

Având în vedere referatul de aprobare nr. 7878 din 15.03.2021 întocmit de David Remus, Popa Gheorghe, Arieșan Aurora, Constantin Marcoci, Călin Miloș, Consilieri Locali, prin care propun aprobarea raportului de evaluare și vânzarea fără licitație publică a terenului din Sinaia, Str. Octavian Goga nr. 1, în suprafață de 23,10 mp, către [redacted] prin exercitarea dreptului de preemțiune, conform art. 361 și 364 din OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ.;

Având în vedere Raportul Serviciului Urbanism și Cadastru nr. 7879 din 15.03.2021;

Având în vedere Raportul de avizare a membrilor Comisiei de dezvoltare urbană, servicii publice, evenimente;

În conformitate cu 551, al. (1) și art. 553 al. (1) din Codul Civil, republicat, aprobat prin Legea 287/2009.

În temeiul art. 361 al. (2), (3) și 364 din OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ;

În temeiul art. 129, al. 2, lit. c) și al. 6 lit. b) din OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ:

## HOTĂRĂȘTE:

**ART.1.** – Aproba Studiul de oportunitate privind vânzarea fără licitație publică a terenului din Sinaia, Str. Octavian Goga nr. 1, în suprafață de 23,10 mp, prin exercitarea dreptului de preemțiune, conform anexei 1, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

**ART.2.** – Aprobă raportul de evaluare a terenului din Sinaia, str. Octavian Goga nr. 1, în suprafață de 23,10 mp, conform anexei 2, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

**ART.3.** – Aprobă vânzarea fără licitație publică a terenului din Sinaia, str. Octavian Goga nr. 1, în suprafață de 23,10 mp, prin exercitarea dreptului de preemțiune de către [redacted] CNP 2610215296184.

**ART.4.** – Aprobă prețul de vânzare a terenului de ..... euro/mp (la care se adaugă TVA), (prețul de vânzare va fi plătit în lei la cursul valutar al B.N.R, leu-euro, din ziua facturării).

**ART.5.** – Plata se face integral înainte de data semnării contractelor de vânzare-cumpărare.

**ART.6.** – În termen de 15 zile de la data adoptării prezentei hotărâri, [redacted] va fi notificată, aceasta putându-și exprima opțiunea de cumpărare în termen de 15 zile de la primirea notificării.

**ART.7.** – Contractul de vânzare-cumpărare se va încheia în termen de 6 luni de la data prezentei hotărâri.

**ART.8.** – Împuternicește Primarul, Viceprimarul sau Secretarul orașului Sinaia să semneze contractul de vânzare-cumpărare în fața notarului public.

**ART.9.** – [redacted] are obligația de a suporta cheltuielile aferente raportului de evaluare, precum și pe cele ocazionate cu perfectarea contractului de vânzare-cumpărare în fața notarului public.



# PROIECT DE HOTĂRÂRE

**CONSILIUL LOCAL SINAIA JUDEȚUL PRAHOVA ROMÂNIA**

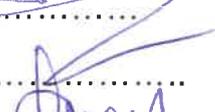
**ART.10.** - Prevederile prezentei hotărâri vor fi aduse la îndeplinire de Serviciul Urbanism și Cadastru și Serviciul Buget, ale Primăriei orașului Sinaia.

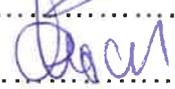
Sinaia, \_\_\_\_\_ 2021

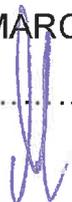
INITIAȚORI,  
Consilieri Locali,

DAVID REMUS ..... 

POPA GHEORGHE ..... 

ARIEȘAN AURORA ..... 

CONSTANTIN MARCOCI ..... 

CĂLIN MILOȘ ..... 

Nr. 7878 din 15.03.2021

## REFERAT DE APROBARE

**la proiectul de hotărâre privind vânzarea fără licitație a terenului din Sinaia, Str. Octavian Goga nr. 1, în suprafață de 23,10 mp, prin exercitarea dreptului de preemțiune, conform art. 364 din OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ**

Promovarea proiectului de hotărâre are la bază cererea înregistrată la Primăria orașului Sinaia cu nr. 2598/27.01.2021 prin care se solicita cumpărarea terenului din Sinaia, str. Octavian Goga nr. 1, în suprafață de 23,10 mp, teren pe care se află construcția proprietatea d-nei [redacted] realizată conform autorizațiilor de construire 57/27.05.1999; nr. 5/22.01.2001; 20/02.04.2003.

Propunem aprobarea raportului de evaluare și vânzarea fără licitație publică a terenului din Sinaia, str. Octavian Goga nr. 1, în suprafață de 23,10 mp, [redacted] prin exercitarea dreptului de preemțiune, conform art. 361 și 364 din OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ.

Consilieri Locali,

DAVID REMUS .....

POPA GHEORGHE .....

ARIEȘAN AURORA.....

CONSTANTIN MARCOCI.....

CALIN MILOȘ.....



Către: Consiliul Local al oraşului Sinaia

Nr. înreg. 7879/ 15.03.2021

## RAPORT DE SPECIALITATE

al Serviciului de Urbanism si Cadastru

privind vânzarea fără licitație a terenului din Sinaia, str. Octavian Goga nr. 1, în suprafață de 23,10 mp, prin exercitarea dreptului de preemțiune, conform art. 364 din OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ

Urmare a cererii înregistrată la Primăria oraşului Sinaia cu nr. 2598/27.01.2021, prin care se solicită cumpărarea terenului din Sinaia, str. Octavian Goga nr. 1, în suprafață de 23,10 mp, teren pe care se află construcția proprietatea d-nei [redacted]

Terenul din Sinaia, str. Octavian Goga nr. 1, în suprafață de 23,10 mp, aparține domeniului privat al oraşului Sinaia și se află în intravilanul oraşului Sinaia, în UTR 24- zona centrala subzona 4 și în subzona Z1 rezervații de arhitectură.

Din evidentele Primariei oraşului Sinaia rezulta că terenul din Sinaia, str. Octavian Goga nr. 1, în suprafață de 23,10 mp, nu este revendicat.

Conform art. 42 din Legea 10/2001 terenul din Sinaia, str. Octavian Goga nr. 1, în suprafață de 23,10 mp, se poate vinde.

Având în vedere că pe terenul din Sinaia, str. Octavian Goga nr. 1, în suprafață de 23,10 mp, d-na [redacted] a realizat o extindere a locuinței conform autorizațiilor de construire nr. 57/27.05.1999; nr. 5/22.01.2001; 20/02.04.2003 terenul se poate vinde direct către ea, prin exercitarea dreptului de preemțiune, conform art. 364 din OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ. Din verificările efectuate a rezultat că edificarea construcției s-a făcut în conformitate cu autorizațiile de construire mai sus menționate și este finalizată.

Menționăm că prețul evaluat pentru teren este de 30 EURO/mp, la care se adaugă TVA, preț stabilit conform Raportului de evaluare întocmit de Evaluator Imobiliar Autorizat ing. Mârza Neculai, înregistrat la Primăria oraşului Sinaia cu nr. 7340/10.03.2021. Valoarea de inventar a imobilului este de 25 EURO/mp. Conform art. 363, al. (6) din Ordonanța de urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ, prețul minim de vânzare, care va fi aprobat prin hotărâre a Consiliului Local Sinaia, va fi valoarea cea mai mare dintre prețul de piață determinat prin raport de evaluare și valoarea de inventar a imobilului.

Ținând cont de cele de mai sus și de avizul favorabil al Comisiei de dezvoltare Urbană, supunem analizei Consiliului Local Sinaia vânzarea fără licitație publică a terenului din Sinaia, Str. Octavian Goga nr. 1, în suprafață de 23,10 mp, către [redacted], prin exercitarea dreptului de preemțiune, conform art. 364 din OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ.

MIHAIELA GHERASIM

Arhitect Șef

ILIE VOICU

Inspector

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



## **RAPORT DE EVALUARE TEREN**

**SINAIA Strada Octavian Goga nr.1**

PROPRIETAR: **CONSILIUL LOCAL SINAIA**

## **CAPITOLUL 1. DEFINIREA MISIUNII**

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

Terenul , in suprafata de 23,10 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 o portiune de teren pe care s-a autorizat o extindere a locuintei de la aceeasi adresa , locuinta care a fost cumparata din fondul locativ de stat .

## **CAPITOLUL 2. DECLARATIA EVALUATORULUI**

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

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

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 03.03.2021 .

## **4.2. AMPLASAMENT**

Terenul este amplasat in zona centrala a orasului , in apropiere de intersectia Strazii Octavian Goga cu B-dul Carol I .

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

Terenul respectiv are o forma dreptunghiulara cu laturile de 7,00ml. respectiv 3,30ml.

## **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 deosebite : triunghiuri sau trapeze cu un raport mare intre laturile mari si cele mici ) 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 04.03.2021.

Cursul de schimb BNR utilizat in calcule este :

1 EURO=4,87 lei

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

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

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

Legislatia folosita in evaluare :

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

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

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

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

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

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 zona , care s-au instrainat si care au caracteristici asemanatoare .**

**In acest sens au fost luate in considerare urmatoarele comparabile :**

- teren – Strada I.L.Caragiale nr.3 s-a instrainat cu 40euro/mp.
- teren – B-dul Republicii nr.8 – s-a instrainat cu 30euro/mp.
- teren – B-dul Republicii nr.10- s-a instrainat cu 30 euro/mp.

**In opinia evaluatorului , avand in vedere forma si configuratia terenurilor analizate ,valoarea recomandata a proprietatii**

**imobiliare este de 30EURO/mp.**

**respectiv 146,10 lei/mp.**

pentru un curs de 4,87lei/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 Octavian Goga nr.1 este :

$$23,10 \text{ mp.} \times 30,00 \text{ euro/mp.} \times 4,87 \text{ lei/mp.} = \underline{\underline{3.375 \text{ lei}}}$$

**Nota ;** -Valoarea nu contine TVA

Martie 2021

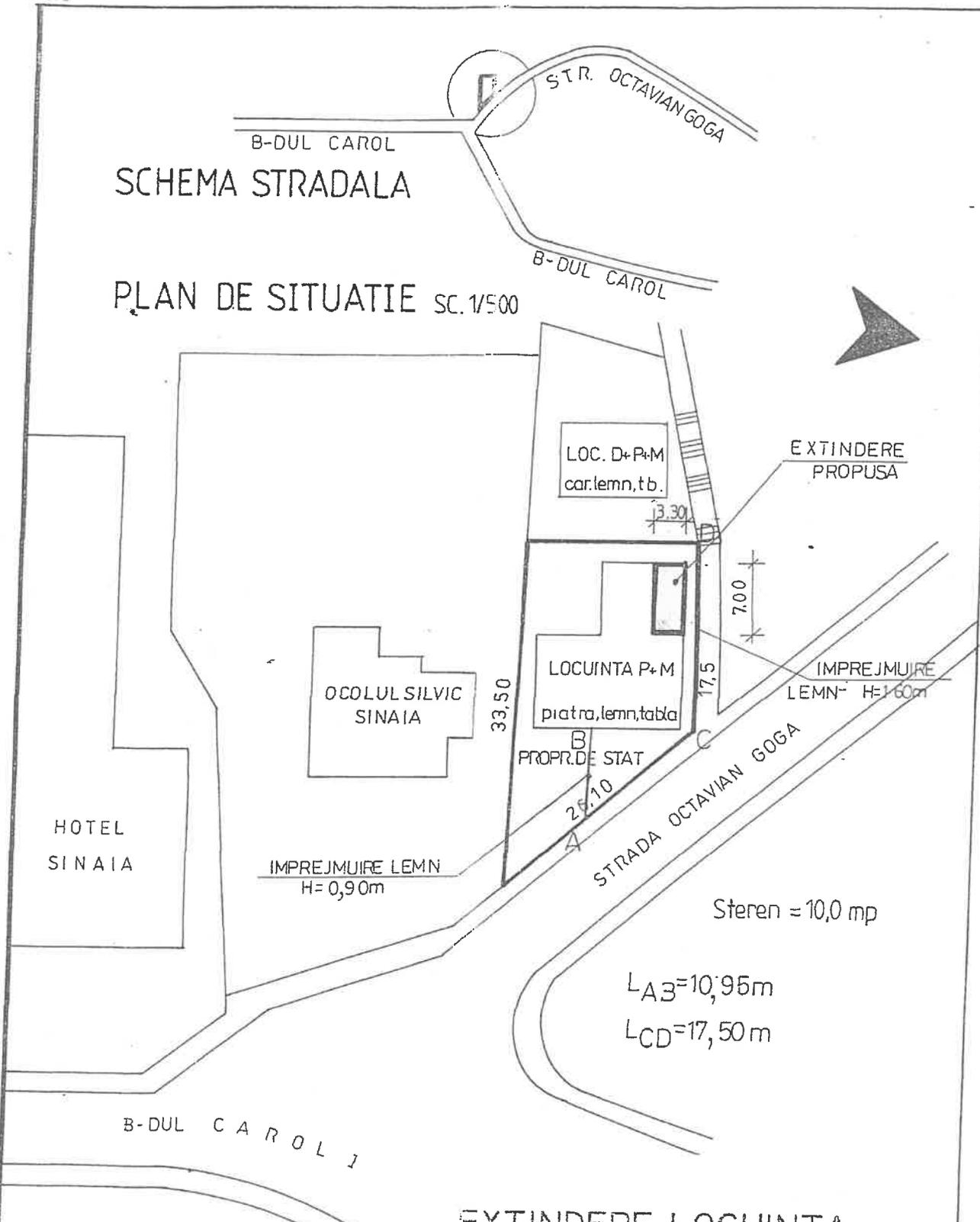
Elaborat  
Ing.Marza Neculai  
Evaluator imobiliar membru ANEVAR



Stamp details:  
- ANEVAR (National Association of Real Estate Appraisers)  
- Evaluador autorizat  
- MARZA NECULAI  
- Licentia Nr. 13977  
- Valabil 2021  
- Specializarea: EPI

# SCHEMA STRADALA

PLAN DE SITUATIE SC. 1/500



## EXTINDERE LOCUINTA STR. OCTAVIAN GOGA, NR. 1, SINAIA PROPR. [REDACTED]

**CONSILIUL LOCAL SINAIA**  
Biroul urbanism si amenajare teritoriu  
Vizat spre neschimbare  
Semnătura *[Signature]*  
Data *27.01.001*

ING. D. PANDELESCU AUT. NR. 5993/94

