



## HOTĂRÂREA NR. 176

CONSILIUL LOCAL SINAIA JUDEȚUL PRAHOVA ROMANIA

privind vânzarea fără licitație a terenului în suprafață de 28 mp (nr. cad. 1710, CF nr. 24353 - nr. CF vechi 2101/c), situat în Sinaia, str. Telecabinei nr. 3, către Brânzea Marian, Brânzea Daniel, Brânzea Simona Marilena, Danel Florina Minodora, prin exercitarea dreptului de preemțiune, conform art. 364 din OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ

### Având în vedere :

- Referatul de aprobare nr. 26155 / 08.09.2021 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 în suprafață de 28 mp (nr. cad. 1710, CF nr. 24353 - nr. CF vechi 2101/c), situat în Sinaia, str. Telecabinei nr. 3, către Brânzea Marian, Brânzea Daniel, Brânzea Simona Marilena, Danel Florina Minodora, prin exercitarea dreptului de preemțiune, conform art. 361 și 364 din OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ.;
- Raportul Serviciului Urbanism și Cadastru nr. 26156 / 08.09.2021;
- Avizul Comisiei de dezvoltare urbană, servicii publice, evenimente din cadrul Consiliului local Sinaia;

În conformitate cu art. 364 din OUG. Nr. 57/2019 privind Codul administrativ cu modificările și completările ulterioare și art. 586 din Noul Cod Civil, republicat, aprobat prin Legea 287/2009;

În temeiul art. 129, alin. (2), lit. c) și alin. (6) lit. b), coroborat cu art. 139, alin. (2) și art. 196, alin. (1), lit. a) din OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

### CONSILIUL LOCAL AL ORAȘULUI SINAIA HOTĂRĂȘTE:

**ART.1.** – Aproba Studiul de oportunitate privind vânzarea fără licitație publică a terenului în suprafață de 28 mp (nr. cad. 1710, CF nr. 24353 - nr. CF vechi 2101/c), situat în Sinaia, str. Telecabinei nr. 3, prin exercitarea dreptului de preemțiune, conform anexei 1, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

**ART.2.** – Aprobă raportul de evaluare a terenului în suprafață de 28 mp (nr. cad. 1710, CF nr. 24353 - nr. CF vechi 2101/c), situat în Sinaia, str. Telecabinei nr. 3, conform anexei 2, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

**ART.3.** – Aprobă vânzarea fără licitație publică a terenului în suprafață de 28 mp (nr. cad. 1710, CF nr. 24353 - nr. CF vechi 2101/c), situat în Sinaia, str. Telecabinei nr. 3, prin exercitarea dreptului de preemțiune de către Brânzea Marian, Brânzea Daniel, Brânzea Simona Marilena, Danel Florina Minodora, astfel:

- Brânzea Marian primește o cotă parte indiviză de 1/4 (7 mp) din terenul în suprafață de 28 mp (nr. cad. 1710, CF nr. 24353 - nr. CF vechi 2101/c);
- Brânzea Daniel primește o cotă parte indiviză de 1/4 (7 mp) din terenul în suprafață de 28 mp (nr. cad. 1710, CF nr. 24353 - nr. CF vechi 2101/c);
- Brânzea Simona Marilena primește o cotă parte indiviză de 1/4 (7 mp) din terenul în suprafață de 28 mp (nr. cad. 1710, CF nr. 24353 - nr. CF vechi 2101/c).
- Danel Florina Minodora primește o cotă parte indiviză de 1/4 (7 mp) din terenul în suprafață de 28 mp (nr. cad. 1710, CF nr. 24353 - nr. CF vechi 2101/c).

**ART.4.** – Aprobă prețul de vânzare a terenului de 32 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 contractului de vânzare-cumpărare.

**ART.6.** – În termen de 15 zile de la data adoptării prezentei hotărâri, Brânzea Marian, Brânzea Daniel, Brânzea Simona Marilena, Danel Florina Minodora vor fi notificați, aceștia 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.** – Brânzea Marian, Brânzea Daniel, Brânzea Simona Marilena, Danel Florina Minodora, au obligația de a suporta cheltuielile aferente raportului de evaluare, precum și pe cele ocazionate cu perfectarea contractului de vânzare-cumpărare în fața notarului public.

**ART.10.** - Prevederile prezentei hotărâri vor fi aduse la îndeplinire de Serviciul Urbanism și Cadastru și Serviciul Buget, din cadrul aparatului de specialitate al Primarului orasului Sinaia.

**Sinaia, 30 septembrie 2021**

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,**

**AURORA ARIEȘAN**



**CONTRASEMNEAZĂ,**

**SECRETAR GENERAL**

**BEATRICE-EUGENIA RADULESCU**

1 ex. Prefect

1 ex. Primar

1 ex. Serv. Urbanism si Cadastru

1 ex. Serv. Buget

1 ex. Brânzea Marian, Brânzea Daniel, Brânzea Simona Marilena, Danel Florina Minodora

1 ex. Se va afisa pe site-ul propriu



### STUDIU DE OPORTUNITATE

privind vânzarea fără licitație a terenului în suprafață de 28 mp (nr. cad. 1710, CF nr. 24353 - nr. CF vechi 2101/c), situat în Sinaia, str. Telecabinei nr. 3, prin exercitarea dreptului de preemțiune, conform art. 364 din OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ

#### Cap. I. OBIECTUL VÂNZĂRII

1.1. Terenul care urmează a fi vândute se află situat în intravilanului orașului Sinaia, str. Telecabinei nr. 3.

Terenul are acces din str. Telecabinei.

1.2. Terenul sunt proprietatea privată a orașului Sinaia și are o suprafață de 28 mp. Terenul are categoria de curți-construcții.

#### Cap. II. MOTIVAȚIA VÂNZĂRII

• Motivele de ordin legislativ, economic, financiar și social care impun vânzarea terenului, sunt următoarele:

2.1. Prevederile art. 361-364 din cadrul OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ - Exercițarea dreptului de proprietate privată a statului sau a unitatilor administrativ-teritoriale;

2.2. Administrarea eficienta a domeniului public și privat al orașului Sinaia pentru atragerea de venituri suplimentare la bugetul local, prin valorificarea patrimoniului orașului Sinaia.

2.3. Terenul va fi vândut urmare cererii înregistrată la Primăria orașului Sinaia cu nr. 10529/06.04.2021.

#### Cap. III. ELEMENTE DE PREȚ

3.1. Prețul evaluat pentru teren este de 30 euro/mp, preț stabilit conform Raportului de evaluare întocmit de Evaluator Imobiliar Autorizat ing. Mârza Neculai, înregistrat la Primaria orașului Sinaia cu nr. 25804/06.09.2021.

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.

3.2. Plata vânzării se va face integral înainte de semnarea contractului de vânzare.

#### Cap. IV. MODALITATEA DE ATRIBUIRE A VÂNZĂRII

4.1. Procedura de vânzare propusa este vânzare directă, prin exercitarea dreptului de preemțiune, conform art. 364 din cadrul OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

AURORA ARIEȘAN



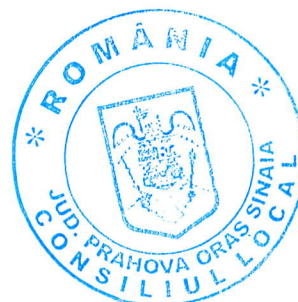
**EVALUATOR IMOBILIAR ING.MARZA NECULAI**  
**SINAIA,STR.MIHAIL KOGALNICEANU NR.53**  
**TEL: 0244-311044; MOB. 0723-381929**  
Cod fiscal 21020299/01.01.2007



## **RAPORT DE EVALUARE TEREN**

**SINAIA Strada Telecabinei nr.3**

PROPRIETAR: **CONSILIUL LOCAL SINAIA**



**CAPITOLUL 1. DEFINIREA MISIUNII**  
**1.1.IDENTIFICAREA CLIENTULUI SI A PROPRIETARULUI**  
**BUNULUI EVALUAT**

Terenul , alcatuit din doua loturi in suprafata de 13,00mp. respectiv 28,00mp 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**

Cele 2 loturi care fac obiectul evaluarii sunt lipite de doua cladiri proprietate private situate la aceeasi adresa .

**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**

Lotul in suprafata de 13,00mp. face parte din domeniul privat al Consiliului Local si are nr. cadastral 25215.

Lotul in suprafata de 28,00mp. face parte din domeniul privat al Consiliului Local si are nr. cadastral 1710.

In momentul actual terenul este concesionat .





## CAPITOLUL 4. PREZENTAREA BUNULUI EVALUAT

### 4.1. DATA INSPECTIEI

Inspectia in teren a fost efectuata in data de 15.08.2021 .

### 4.2. AMPLASAMENT

Terenul este amplasat in apropierea "Telecabinei Sinaia " .

### 4.3. DESCRIERE ,CARACTERISTICI TEHNICE

Lotul in suprafata de 13,00mp. este alcatuit din 2 fasii dreptunghiulare , foarte inguste perpendiculare intre ele (conform planului de situatie anexat ).  
Lotul in suprafata de 28,00mp. are o forma dreptunghiulara avand laturile de 3,50ml. respectiv 8,00ml.

## 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 23.08.2021.

Cursul de schimb BNR utilizat in calcule este :

1 EURO=4,93 lei

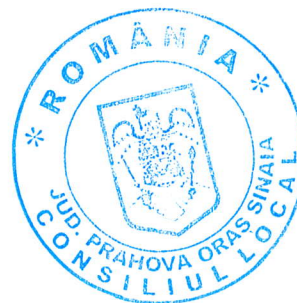
### 6.2. BAZA DE EVALUARE

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

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

Legislatia folosita in evaluare :

- Informatii de pe piata imobiliara ( **specifica** );
- Standarde de Evaluare – ANEVAR –2020 ;



### 6.3. IPOTEZE SI CONDITII LIMITATIVE

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

In acest sens au fost luate in considerare terenuri aferente locuintelor , cu suprafete mici si care sunt lipite de constructii la fel ca in cazul de fata . In imediata vecinatate ( Strada Telecabinei nr.1) un teren in suprafata de 22,50mp. a fost instrainat cu 30euro/mp.

In opinia evaluatorului , prin comparatie cu pozitia si in special configuratia celor doua locatii , 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 Telecabinei nr.3 , este :

$$13,00\text{mp.} \times 30\text{euro/mp.} \times 4,93\text{lei/euro} = \underline{\underline{1.923\text{lei}}}$$

$$28,00 \text{ mp.} \times 30\text{euro/mp.} \times 4,93\text{lei/euro} = \underline{\underline{4.141\text{lei}}}$$

Nota ; -Valoarea nu contine TVA

Elaborat  
Ing. Marza Neculai  
Evaluator imobili  
ASOCIATIA ROMANA A EVALUATORILOR AGENCIA ANEVAR  
MARZA NECULAI  
Legitimata Nr. 1/197  
Valabil 26/08/21  
Specializarea: EPI  
ANEVAR

August 2021

