

# PROIECT DE HOTĂRÂRE

**CONSILIUL LOCAL SINAIA JUDEȚUL PRAHOVA ROMÂNIA**

Nr. înreg. 31393 / 26.10.2021

privind vânzarea prin licitație publică a terenului în suprafață de 33 mp, situat în Sinaia, Calea Prahovei nr. 17-19, lot 5

Consiliul Local al orașului Sinaia, județul Prahova;

**Având în vedere:**

- Referatul de aprobare nr. 31797 / 28.10.2021 întocmit de David Remus, Popa Gheorghe, Arieșan Aurora, Constantin Marcoci, Călin Miloș, Consilieri Locali, prin care propun aprobarea raportului de evaluare și vânzarea prin licitație publică a terenului în suprafață de 33 mp, situat în Sinaia, Calea Prahovei nr. 17-19, lot 5, ;

- Raportul de specialitate a Serviciului Urbanism și Cadastru nr. 31798 / 28.10.2021;

- Avizul Comisiei de specialitate a Consiliului Local;

În conformitate cu:

- prevederile art. 129, alin. (1), alin. (2), lit. c) și alin. (6), lit. b) coroborat cu art. 196, alin. (1), lit. a) din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul Administrativ;

- prevederile art. 363 din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul Administrativ;

## HOTĂRĂȘTE:

**ART.1.** – Aproba Studiul de oportunitate privind vânzarea prin licitație publică a terenului în suprafață de 33 mp, situat în Sinaia, Calea Prahovei nr. 17-19, lot 5, conform anexei 1, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

**ART.2.** – Aprobă raportul de evaluare a terenului în suprafață de 33 mp, situat în Sinaia, Calea Prahovei nr. 17-19, lot 5, .

**ART.3.** – Aprobă vânzarea prin licitație publică a terenului în suprafață de 33 mp, situat în Sinaia, Calea Prahovei nr. 17-19, lot 5, conform planului de situație din anexa 5.

**ART.4.** - Aprobă documentația pentru licitație conform anexelor 1,2,3,4,5,6,7,8, parte integrantă din prezenta hotărâre.

**ART.5.** – Prețul de pornire a licitației este de ..... euro/mp, la care se adaugă TVA.

**ART.6.** – Plata se face integral la până la data semnării contractului de vânzare-cumpărare.

**ART.7.** – Contractul de vânzare-cumpărare se va încheia în termen maxim de 6 luni de la data adjudecării terenului prin licitație publică.

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



# PROIECT DE HOTĂRÂRE

CONSILIUL LOCAL SINAIA JUDEȚUL PRAHOVA ROMÂNIA

**ART.9.** – Câștigătorul licitației are obligația de a suporta cheltuielile aferente raportului de evaluare, cadastrului și înscrierii terenului în cartea funciară, 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.

Sinaia, 26.10. 2021

INIȚIATORI,  
Consilieri Locali,

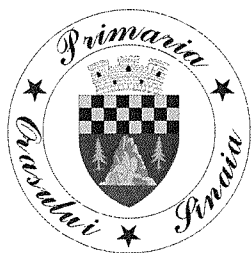
DAVID REMUS .....

POPA GHEORGHE .....

ARIEȘAN AURORA.....

CONSTANTIN MARCOCI.....

CĂLIN MILOȘ.....



Către: Consiliul Local al oraşului Sinaia

Nr. înreg. 31798 / 28.10.2021

## RAPORT DE SPECIALITATE

al Serviciului de Urbanism si Cadastru

privind vânzarea prin licitație publică a terenului în suprafață de 33 mp, situat în Sinaia, Calea Prahovei nr. 17-19, lot 5, conform art. 363 din Ordonanța de urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ

Urmare a cererii S.C. Mitcam S.R.L., înregistrată cu nr. 28728/04.10.2021, prin care solicită cumpărarea terenului din Sinaia, Calea Prahovei nr. 17-19, lot 5, în suprafață de 33 mp, pentru întregire proprietate.

Terenul din Sinaia, Calea Prahovei nr. 17-19, lot 5, în suprafață de 33 mp, aparține domeniului privat al oraşului Sinaia și se află în intravilanul oraşului Sinaia, în UTR 24 – zona de locuințe și funcțiuni complementare existente.

Terenul situat in Sinaia, Calea Prahovei nr. 17-19, lot 5, în suprafață de 33 mp, face parte din domeniul privat al orasului Sinaia, conform HCL 207/23.11.2017.

Din evidentele Primariei orasului Sinaia rezulta că terenul din Sinaia, Calea Prahovei nr. 17-19, lot 5, în suprafață de 33 mp, nu este revendicat.

Conform art. 42 din Legea 10/2001 terenul din Sinaia, Calea Prahovei nr. 17-19, lot 5, în suprafață de 33 mp, se poate vinde.

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 Primaria oraşului Sinaia cu nr. 31758/28.10.2021. 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 Urbanism, supunem aprobării Consiliului Local Sinaia vânzarea prin licitație publică a terenului situat în Sinaia, Calea Prahovei nr. 17-19, lot 5, în suprafață de 33 mp, din domeniul privat al oraşului Sinaia, conform art. 363 din Ordonanța de urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ.

MIHAIELA GHERASIM  
Arhitect Șef

ILIE VOICU  
Inspector

ROMANIA  
JUDEȚUL PRAHOVA  
ORAȘUL SINAIA  
Nr. înreg. 31797/28...10.2021

## REFERAT DE APROBARE

**La proiectul de hotărâre privind vânzarea prin licitație publică a terenului în suprafață de 33 mp, situat în Sinaia, Calea Prahovei nr. 17-19, lot 5, conform art. 363 din Ordonanța de urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ.**

Promovarea proiectului de hotărâre are la bază cererea nr. 28728/04.10.2021 a S.C. Mîtcarn S.R.L., prin care solicită cumpărarea terenului situat în Sinaia, Calea Prahovei nr. 17-19, lot 5, în suprafață de 33 mp, aparținând domeniului privat al orașului Sinaia.

Propunem vânzarea prin licitație publică a terenului în suprafață de 33 mp, situat în Sinaia, Calea Prahovei nr. 17-19, lot 5.

Consilieri Locali,

DAVID REMUS ..... 

POPA GHEORGHE ..... 

ARIEȘAN AURORA..... 

CONSTANTIN MARCOCI..... 

CĂLIN MILOȘ.....

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

**RAPORT DE AVIZARE**

**La proiectul de hotărâre privind vânzarea prin licitație publică a terenului în suprafață de 33 mp, situat în Sinaia, Calea Prahovei nr. 17-19, lot 5, conform art. 363 din Ordonanța de urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ**

Comisia de DEZVOLTARE URBANĂ, SERVICII PUBLICE, EVENIMENTE în sesiunea sa din data 26.10.2020 a analizat acest proiect de hotărâre și a avizat:

- Favorabil DA .....
- Nefavorabil .....

Pentru următoarele:

MOTIVE:

.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....

PROPUNERI:

DATA 26.10.2020 .....

PREȘEDINTE,  


**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 REEVALUARE TEREN**

**SINAIA , Calea Prahovei nr. 17-19 ; lot5**

PROPRIETAR: **CONSILIUL LOCAL SINAIA**

## **CAPITOLUL 1. DEFINIREA MISIUNII**

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

Terenul , in suprafata de 33,00 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 un rest de teren** din loturile concesionate prin licitatie publica in vederea constructiei de locuinte .

## **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 23.10.2021 .

### **4.2. AMPLASAMENT**

Terenul este amplasat in zona de est a orasului in vecinatatea Complexului comercial Penny Market .

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

Terenul respectiv are o forma trapezoidală , este plat și nu are acces direct din Calea Prahovei

**Datorită poziției , între DN1 ( varianta ocolitoare cu un trafic greu intens )și linia CFR terenul este expus la o foarte mare poluare fonica .**

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

Datorită specificului terenurilor care fac obiectul evaluării ( terenuri cu suprafețe mici care luate individual nu sunt construibile ) nu se poate face o evaluare prin metoda comparației cu terenuri de pe piața liberă unde sunt terenuri cu suprafețe peste 200mp. și care conform regulamentului de urbanism se pretează la o construcție individuală .

**In această situație pentru evaluare s-au cautat comparabile între terenurile tranzacționate având caracteristici și statut juridic asemănător .**

## **CAPITOLUL 6. PREMISE**

### **6.1. DATA INTOCMIRII RAPORTULUI**

Raportul de reevaluare a fost întocmit la data de 26.10.2021.

Cursul de schimb BNR utilizat în calcule este :

1 EURO=4,94 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-2020 .

Legislația folosită în evaluare :

- Informații de pe piața imobiliară – **specifică** ;
- 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 .

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 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 aceasta situatie pentru evaluare s-au cautat comparabile intre terenurile tranzactionate avand caracteristici , conditii asemanatoare si statut juridic asemanator .**

**Pe Calea Brasovului nr.87 ( locatie asemanatoare tot la limita DN1 ) au fost instrainate doua loturi cu suprafete de 209mp. , respectiv 226mp. , cu pretul de 40 euro/mp.**

- Teren -Calea Prahovei nr.4C (208mp.) a fost instrainat cu 50euro/mp.

In opinia evaluatorului , luand in considerare specificatiile de la pct.4.3., precum si faptul ca terenul evaluat are o suprafata mica si e un rest de la parcelare , valoarea recomandata a proprietatii imobiliare este de

**30EURO/mp.**  
respectiv **148,20 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 , Calea Prahovei nr.17-19 ; lot5 , este :

$33,00 \text{ mp.} \times 30\text{euro/mp.} \times 4,94\text{lei/mp.} = \underline{\underline{4.891\text{lei}}}$

**Nota ;** -Valoarea nu contine TVA

Octombrie 2021

Elaborat  
Ing.Marza Neculai  
Evaluator imobiliar membru ANEVAR



PLAN DE SITUATIE  
SCARA 1 : 250  
SINAIA, CALEA PRAHOVEI, NR. 17-19, LOT 5

