



# PH.NR.36 PROIECT DE HOTĂRÂRE

CONSILIUL LOCAL SINAIA JUDEȚUL PRAHOVA ROMÂNIA

Nr. înreg. 4068 / 10.02.2022

privind vânzarea prin licitație publică a terenului în suprafață de 203 mp, situat în Sinaia, Fdt. Scropoasa nr. 10

Consiliul Local al orașului Sinaia, județul Prahova;

**Având în vedere:**

- Referatul de aprobare nr. 4069 / 10.02.2022 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 203 mp, situat în Sinaia, Fdt. Scropoasa nr. 10;

- Raportul de specialitate a Serviciului Urbanism și Cadastru nr. 4070 / 10.02.2022;

- 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 203 mp, situat în Sinaia, Fdt. Scropoasa nr. 10, conform anexei 1, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

**ART.2.** – Aprobă raportul de evaluare a terenului în suprafață de 203 mp, situat în Sinaia, Fdt. Scropoasa nr. 10.

**ART.3.** – Aprobă vânzarea prin licitație publică a terenului în suprafață de 203 mp, situat în Sinaia, Fdt. Scropoasa nr. 10, conform planului de situație din anexa 5.

**ART.4.** - Aprobă documentația pentru licitație conform anexelor 1,2,3,4,5,6,7,8.

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

**ART.6.** – Plata se face integral înainte de 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.** – Pentru terenul în suprafață de 203 mp, situat în Sinaia, Fdt. Scropoasa nr. 10, se instituie servitutea pentru fosa septică și instalațiile aferente existente pe teren pentru deversarea apelor menajere de la fondurile învecinate, precum și un drept de servitute de trecere pentru beneficiarii învecinați, de fiecare dată când este necesară vidanajarea, întreținerea sau reparația fosei septice și instalațiilor aferente existente.



# PROIECT DE HOTĂRÂRE

CONSILIUL LOCAL SINAIA JUDEȚUL PRAHOVA ROMÂNIA

**ART.9.** – Împuternicește Primarul sau Viceprimarul orașului Sinaia să semneze contractul de vânzare-cumpărare în fața notarului public.

**ART.10.** – Câștigătorul licitației are obligația de a suporta cheltuielile aferente raportului de evaluare, cadastrului, intabulării terenului și pe cele ocazionate cu perfectarea contractului de vânzare-cumpărare în fața notarului public.

**ART.11.** - Prevederile prezentei hotărâri vor fi aduse la îndeplinire de Serviciul Urbanism și Cadastru și Serviciul Buget.

Sinaia, \_\_\_\_\_ 2022

INIȚIATORI,  
Consilieri Locali,

DAVID REMUS ..... 

POPA GHEORGHE ..... 

ARIEȘAN AURORA..... 

CONSTANTIN MARCOCI.....

CĂLIN MILOȘ..... 

ROMANIA  
JUDEȚUL PRAHOVA  
ORAȘUL SINAIA  
Nr. înreg. 4069 / 10.02.2022

## REFERAT DE APROBARE

**La proiectul de hotărâre privind vânzarea prin licitație publică a terenului în suprafață de 203 mp, situat în Sinaia, Fdt. Scropoasa nr. 10, conform art. 363 din Ordonanța de urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ.**

Promovarea proiectului de hotărâre are la bază cererea nr. 35777/24.11.2021 a S.C. Ivasit Diesel S.R.L., prin care solicită cumpărarea terenului situat în Sinaia, Fdt. Scropoasa nr. 10, în suprafață de 203 mp, aparținând domeniului privat al orașului Sinaia.

Pe terenul situat în Sinaia, Fdt. Scropoasa nr. 10, în suprafață de 203 mp, se află o fosă septică în care se deversează apele menajere de la proprietatea învecinată a S.C. Ivasit Diesel S.R.L. și de la încă o proprietate de peste calea ferată.

Având în vedere că pe terenul situat în Sinaia, Fdt. Scropoasa nr. 10, în suprafață de 203 mp, se află o fosă septică în care se deversează apele menajere de la proprietatea învecinată a S.C. Ivasit Diesel S.R.L. și de la încă o proprietate de peste calea ferată, este necesară instituirea unei servituți pentru fosa septică și instalațiile aferente existente pe teren pentru deversarea apelor menajere de la fondurile învecinate, precum și un drept de servitute de trecere pentru beneficiarii învecinați, de fiecare dată când este necesară vidanjarea, întreținerea sau reparația fosei septice și instalațiilor aferente existente.

Propunem vânzarea prin licitație publică a terenului în suprafață de 203 mp, situat în Sinaia, Fdt. Scropoasa nr. 10.

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 203 mp, situat în Sinaia, Fdt. Scropoasa nr. 10, 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 ..... a analizat acest proiect de hotărâre și a avizat:

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

Pentru următoarele:

**MOTIVE:**

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

**PROPUNERI:**

DATA .....

PREȘEDINTE





Către: Consiliul Local al orașului Sinaia

Nr. înreg. 4070 / 10.02.2022

## RAPORT DE SPECIALITATE

al Serviciului de Urbanism și Cadastru

privind vânzarea prin licitație publică a terenului în suprafață de 203 mp, situat în Sinaia, Fdt. Scropoasa nr. 10, conform art. 363 din Ordonanța de urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ

Urmare cererii nr. 35777/24.11.2021 a S.C. Ivasit Diesel S.R.L., prin care solicită cumpărarea terenului situat în Sinaia, Fdt. Scropoasa nr. 10, în suprafață de 203 mp, aparținând domeniului privat al orașului Sinaia, vă comunicăm:

Terenul în suprafață de 203 mp, situat în Sinaia, Fdt. Scropoasa nr. 10, se află în intravilanul orașului Sinaia, în UTR 34 – zona de locuințe și funcțiuni complementare existente.

Terenul situat în Sinaia, Fdt. Scropoasa nr. 10, în suprafață de 203 mp, face parte din domeniul privat al orașului Sinaia.

Pe terenul situat în Sinaia, Fdt. Scropoasa nr. 10, în suprafață de 203 mp, se află o fosă septică în care se deversează apele menajere de la proprietatea învecinată a S.C. Ivasit Diesel S.R.L. și de la încă o proprietate de peste calea ferată.

Având în vedere că pe terenul situat în Sinaia, Fdt. Scropoasa nr. 10, în suprafață de 203 mp, se află o fosă septică în care se deversează apele menajere de la proprietatea învecinată a S.C. Ivasit Diesel S.R.L. și de la încă o proprietate de peste calea ferată, este necesară instituirea unei servituți pentru fosa septică și instalațiile aferente existente pe teren pentru deversarea apelor menajere de la fondurile învecinate, precum și un drept de servitute de trecere pentru beneficiarii învecinați, de fiecare dată când este necesară vidanșarea, întreținerea sau reparația fosei septice și instalațiilor aferente existente.

Din evidențele Primăriei orașului Sinaia rezultă că terenul situat în Sinaia, Fdt. Scropoasa nr. 10, în suprafață de 203 mp, nu este revendicat.

Menționăm că prețul evaluat pentru teren este de **40 EURO/mp**, la care se adaugă TVA, preț stabilit conform Raportului de evaluare întocmit de Evaluator Imobiliar Autorizat ing. Mârza Neculai, înregistrat la Primăria orașului Sinaia cu nr. 2450/26.01.2022. 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 analizei Consiliului Local Sinaia vânzarea prin licitație publică a terenului situat în Sinaia, Fdt. Scropoasa nr. 10, în suprafață de 203 mp, din domeniul privat al orașului Sinaia, conform art. 363 din Ordonanța de urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ.

MIHAIELA GHERASIM  
Arhitect Șef

ILIE VOICU  
Inspector

## STUDIU DE OPORTUNITATE

privind vânzarea terenului din Sinaia, Fdt. Scropoasa nr. 10

### Cap. I. OBIECTUL VÂNZĂRII

1.1. Terenul care urmează a fi vândut se află situat în intravilanului orașului Sinaia, Fdt. Scropoasa nr. 10.

Terenul are acces din Fdt. Scropoasa.

1.2. Terenul este proprietatea privată a orașului Sinaia și are o suprafață de 203 mp.

Terenul are categoria de curți-construcții.

Având în vedere că pe terenul situat în Sinaia, Fdt. Scropoasa nr. 10, în suprafață de 203 mp, se află o fosă septică în care se deversează apele menajere de la proprietatea învecinată a S.C. Ivasit Diesel S.R.L. și de la încă o proprietate de peste calea ferată, este necesară instituirea de servitute pentru fosa septică și instalațiile aferente existente pe teren pentru deversarea apelor menajere de la fondurile învecinate, precum și un drept de servitute de trecere pentru beneficiarii învecinați, de fiecare dată când este necesară vidanajarea, întreținerea sau reparația fosei septice și instalațiilor aferente existente.

### Cap. II. MOTIVAȚIA VÂNZĂRII

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

2.1. Prevederile art. 334-346 și art. 363 din cadrul OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ - Exercițarea dreptului de proprietate privată a statului sau a unitatilor administrativ-teritoriale;

2.2. Administrarea eficientă 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 la cererea S.C. Ivasit Diesel S.R.L.

### Cap. III. ELEMENTE DE PRET

3.1. Pretul evaluat pentru teren este de 40 euro/mp, pret stabilit conform Raportului de evaluare întocmit de Evaluator Imobiliar Autorizat ing. Mârza Neculai, înregistrat la Primaria orașului Sinaia cu nr. 2450/26.01.2022.

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.

## **REGULAMENTUL**

privind vânzarea prin licitație publică a terenului în suprafață de 203 mp, din Sinaia, Fdt. Scropoasa nr. 10, situat în domeniul privat al orașului Sinaia,

1. Comisia în componența desemnată prin Dispoziția nr. \_\_\_\_/2022 a Primarului orașului Sinaia funcționează valabil în prezența tuturor membrilor săi și adoptă decizii valabile cu votul majorității membrilor.
2. Hotărârile comisiei de licitație sunt obligatorii pentru comisia de licitație și pentru ofertanți.
3. Licitația se desfășoară în două faze:
  - în prima fază se verifică îndeplinirea de către ofertanți a criteriilor de eligibilitate stabilite de Consiliul Local Sinaia prin anexa 3 la Hotărârea nr. .... /2022;
  - în faza a doua a licitației participa numai ofertanții care îndeplinesc criteriile de eligibilitate. În această a doua fază a licitației se deschide oferta financiară, iar adjudecarea se face prin strigare liberă.
4. Licitația publică se desfășoară numai dacă sunt înscriși cel puțin doi ofertanți pentru respectivul amplasament. În cazul în care la data organizării licitației nu sunt minim 2 (doi) ofertanți eligibili, se recurge la republicarea anunțului pentru un nou termen al licitației. Dacă nici la republicarea anunțului nu sunt minim doi ofertanți eligibili, adjudecarea se face, dacă se oferă prețul minim al vânzării, chiar dacă există un singur ofertant, care trebuie să participe la licitație, și bineînțeles cu îndeplinirea condițiilor de eligibilitate.
5. Comisia de licitație adjudecă licitația publică deschisă.
6. Pasul de licitare va fi de 10 % din valoarea prețului de pornire/mp al licitației, respectiv ..... EURO/mp.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

Oferta se depune în două plicuri după cum urmează:

- **plicul exterior:**

**I.** Pentru persoane fizice:

1. Dovada depunerii garanției de participare la licitație în valoare de ..... **EURO, egală cu 10%** din valoarea prețului minim al vânzării.
2. Dovada achitării caietului de sarcini, în valoare de 300 lei (nu se restituie).
3. Dovada achitării taxei de participare la licitație în valoare de 300 lei (nu se va restitui).
4. Certificat fiscal eliberat de Primăria Sinaia, prin Serviciul Buget – Taxe și Impozite privind îndeplinirea obligațiilor de plată către bugetul local (în original), din care să rezulte că nu figurează cu datorii la bugetul local al orașului Sinaia.
5. Certificat fiscal eliberat de Administrația Financiară de pe raza Orașului în care figurează că nu are datorii la bugetul de stat (în original).
6. Copie BI / CI persoană fizică și/sau a reprezentantului legal.
7. Împuternicire notarială pentru cazurile în care la licitație participă alte persoane decât titularii înscriși (în original).
8. Declarație pe propria răspundere menționată la criteriile de eligibilitate pentru punctul 5.
9. Fișă cu informații privind ofertantul și o declarație de participare, semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări (anexele 7 și 8)

**II.** Pentru persoane juridice:

1. Dovada depunerii garanției de participare la licitație în valoare de ..... **EURO, egală cu 10%** din valoarea prețului minim al vânzării.
2. Dovada achitării caietului de sarcini, în valoare de 300 lei (nu se restituie).
3. Dovada achitării taxei de participare la licitație în valoare de 300 lei (nu se va restitui).
4. Copie certificat de înmatriculare de la Oficiul Registrului Comerțului și certificat constatator nu mai vechi de 30 de zile la data depunerii ofertei.
5. Certificat fiscal eliberat de Primăria Sinaia, prin Serviciul Buget – Taxe și Impozite privind îndeplinirea obligațiilor de plată către bugetul local (în original), din care să rezulte că nu figurează cu datorii la bugetul local al orașului Sinaia.
6. Certificat fiscal eliberat de Administrația Financiară de pe raza Orașului în care figurează că nu are datorii la bugetul de stat (în original).
7. Copie BI / CI persoană fizică sau a reprezentantului legal.
8. Împuternicire notarială pentru cazurile în care la licitație participă alte persoane decât titularii înscriși (în original).
9. Declarație pe propria răspundere menționată la criteriile de eligibilitate pentru punctul 5.
10. Fișă cu informații privind ofertantul și o declarație de participare, semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări (anexele 7 și 8)
11. Bilanțul contabil sau declarația unică la 31.12.2020 (după caz).

Plicul exterior va conține documentele de mai sus și **plicul interior** în care va fi depusă oferta pentru terenul supus licitației, care va cuprinde formularul de ofertă (anexa 6);

Pe plicul interior se vor menționa:

- numele ofertantului;
- adresa terenului pentru care se va licita.



- persoanele juridice sau fizice care au debite față de bugetul local sau față de bugetul de stat;

## **II. GARANȚII**

În vederea participării la licitație ofertanții sunt obligați să depună la organizator garanția de participare.

Ofertanților necâștigători li se restituie garanția de participare în termen de cel mult 30 de zile de la data adjudecării.

Garanția de participare se pierde în următoarele cazuri:

- dacă ofertantul își retrage oferta în termenul de valabilitate al acesteia;
- în cazul ofertantului câștigător dacă acesta nu se prezintă la data prevăzută de comisia de licitație pentru perfectarea contractului.

Garanția de participare se depune la Casieria Primăriei orașului Sinaia sau prin ordin de plată la Trezoreria Bușteni.

Pentru ca licitația să fie validată pentru amplasament trebuie să existe minim **2 (doi)** ofertanți. În cazul în care la data organizării licitației nu se prezintă minim 2 (doi) ofertanți eligibili, se recurge la republicarea anunțului pentru un nou termen al licitației. Dacă nici la republicarea anunțului nu sunt minim doi ofertanți eligibili, adjudecarea se face, dacă se oferă prețul minim al vânzării, chiar dacă există un singur ofertant, care trebuie să participe la licitație, și bineînțeles cu îndeplinirea condițiilor de eligibilitate.

În cazul în care ofertantul adjudecător nu se prezintă la data prevăzută de comisia de licitație pentru încheierea contractului de vânzare, acesta pierde garanția de participare la licitație și terenul supus licitației va fi vândut ofertantului clasat pe locul 2.

În caz de infirmare și a ofertantului clasat pe locul 2, licitația se repetă, organizatorul comunicând hotărârea, garanțiile fiind restituite integral.

## **III. ALTE PREVEDERI**

Pasul de licitație va fi de ..... EURO/mp., echivalent în lei/mp.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

învecinați, de fiecare dată când este necesară vidanjarea, întreținerea sau reparația fosei septice și instalațiilor aferente existente.

IV.7. Caietul de sarcini, inclusiv toate documentațiile se pun la dispoziția solicitanților, contra cost, prețul fiind de 300 lei.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

Anexa nr. 6 la  
HCL nr. \_\_\_\_\_

## OFERTĂ

Pentru vânzarea terenului în suprafață de 203 mp, din Sinaia, Fdt. Scropoasa nr. 10, situat pe domeniul privat al orașului Sinaia.

Subsemnatul \_\_\_\_\_ oferim un preț de \_\_\_\_\_ euro/mp.

Prin prezenta mă oblig să particip la licitația publică din data de \_\_\_\_\_ ora \_\_\_\_\_, organizată la sediul Primăriei orașului Sinaia.

Termenul de valabilitate al ofertei este de 90 zile de la data semnării prezentei \_\_\_\_\_.

Declar că am luat act ca în cazul nerespectării prețului vânzării oferit, sunt de acord cu anularea vânzării, urmând să suport toate cheltuielile ce derivă din aceasta în condițiile din caietul de sarcini.

OFERTANT ,

Numele și prenumele \_\_\_\_\_  
L.S.

OFERTANT

.....

## FIȘA OFERTANTULUI

**La licitația publică deschisă în vederea vânzării terenului în suprafață de 203 mp, din Sinaia, Fdt. Scropoasa nr. 10, situat pe domeniul privat al orașului Sinaia.**

- 1) Ofertant \_\_\_\_\_
- 2) Sediul societății sau adresa: \_\_\_\_\_
- 3) Telefon, fax, email \_\_\_\_\_
- 4) Reprezentant legal: \_\_\_\_\_
- 5) Funcția \_\_\_\_\_
- 6) Cod fiscal/CNP \_\_\_\_\_
- 7) Nr. Înregistrare la Registrul Comerțului \_\_\_\_\_
- 8) Nr. Cont \_\_\_\_\_
- 9) Banca \_\_\_\_\_
- 10) Capitalul social ( lei) \_\_\_\_\_
- 11) Cifra de afaceri ( lei) la 31.12.2020 \_\_\_\_\_
- 12) Sediul sucursalelor (filialelor) locale –dacă este cazul \_\_\_\_\_
- 13) Certificatele de înmatriculare a sucursalelor locale \_\_\_\_\_

Data \_\_\_\_\_

Ofertant

\_\_\_\_\_

L.S.

## DECLARAȚIE

Subsemnatul(a) \_\_\_\_\_, domiciliat în orașul \_\_\_\_\_, str. \_\_\_\_\_, nr. \_\_, bl. \_\_, sc. \_\_, ap. \_\_, având CNP \_\_\_\_\_, declar pe propria răspundere că în ultimii 3 (trei) ani nu am fost desemnat câștigător a unei licitații publice anterioare privind bunurile statului sau ale unităților administrativ – teritoriale și nu am refuzat încheierea contractului ori nu am plătit pretul, din culpa proprie.

Aceasta îmi este declarația pe care o dau, susțin și semnez.

Data \_\_\_\_\_

Semnătura  
\_\_\_\_\_

**OFERTANT**  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_**DECLARAȚIE DE PARTICIPARE****La licitația publică deschisă în vederea vânzării terenului în suprafață de 203 mp, din Sinaia, Fdt. Scropoasa nr. 10, situat pe domeniul privat al orașului Sinaia.**

Către Primăria orașului Sinaia

Urmare a anunțului publicitar apărut în publicația \_\_\_\_\_ din data de \_\_\_\_\_

**Prin prezenta,**

Noi,

\_\_\_\_\_  
**(numele și prenumele/ denumirea ofertantului)**

Ne manifestăm intenția fermă de participare la licitația publică deschisă *pentru vânzarea* terenului în suprafață de 203 mp, din Sinaia, Fdt. Scropoasa nr. 10, situat pe domeniul privat al orașului Sinaia.

Am luat cunoștință condițiile de participare la licitație, condițiile respingerii ofertei, de pierdere a garanției de participare la licitație, prevăzute în instrucțiunile de licitație și ne asumăm responsabilitatea pierderii lor în condițiile stabilite.

Oferta noastră este valabilă până la data de \_\_\_\_\_

La locul, data și ora indicată de dumneavoastră pentru deschiderea ofertei din partea noastră va participa un reprezentant autorizat să ne reprezinte și să semneze actele încheiate cu această ocazie.

Data \_\_\_\_\_

Ofertant  
\_\_\_\_\_

L.S

**CONTRACTUL - CADRU**  
**CONTINAND CLAUZELE CONTRACTUALE OBLIGATORII**

UAT - ORAS SINAIA, cu sediul in SINAIA, BD. CAROL I NR. 47, , telefon: 0244.311788, cod fiscal 2844103, reprezentată prin ....., funcția ....., în calitate de **vanzator**, pe de o parte,

și

a) In cazul persoanelor fizice:

....., cu domiciliul in ....., telefon/fax ....., identificata cu BI/CI, seria....., nr....., eliberat/a de .....în calitate de **cumparator**, pe de altă parte.

b) In cazul persoanelor juridice

....., cu sediul in ....., telefon/fax ....., număr de înmatriculare ....., cod fiscal , reprezentată prin ....., funcția **administrator**, în calitate de **cumparator**, pe de altă parte,

au convenit incheierea prezentului contract de vanzare-cumparare, in urmatoarele conditii:

**Art.1.** Subscrisa UAT- Oras SINAIA prin Consiliul Local al Orasului SINAIA, prin reprezentant legal, vand terenul apartinand domeniului privat al orasului SINAIA, situat in intravilanul orasului SINAIA, Fdt. Scropoasa nr. 10, judetul Prahova, in suprafata de 203 mp, categorie curti-constructii, fara constructii pe el, identificat cu numarul cadastral ..... si evidentiat in CF sub numarul .....

**Art.2.** Vanzarea de fata se face in baza HCL nr....., privind vanzarea terenului si ca urmare a Raportului procedurii de atribuire a contractului, intocmit de comisia de evaluare a ofertelor, inregistrat la sediul primariei sub numarul..... din .....

**Art.3.** Pretul total adjudecat este de ..... pentru intreaga suprafata.

**Art.4.** Subsemnatul/subsemnata....., inteleg sa cumpar de la UAT-ORAS SINAIA prin Consiliul Local al orasului SINAIA, terenul descris mai-sus, la pretul si in conditiile prevazute in prezentul contract, cu al carui continut ma declar de acord.

**Art.5.** Cheltuielile ocazionate de incheierea prezentului contract sunt suportate de cumparator.

**Art.6.** Eu vanzatoarea, prin reprezentantul legal, ma declar in mod expres de acord cu intabularea dreptului de proprietate al cumparatoarei in Cartea Funciara a imobilului ce formeaza obiectul prezentului in scris.

**Art.7.** Noi, partile am luat cunostinta de conditiile actului de fata, care exprima in totalitate vointa noastra.

Vanzator,  
UAT- ORAS SINAIA,

Cumparator,

**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 Fundatura Scropoasa nr.10**

PROPRIETAR: **CONSILIUL LOCAL SINAIA**



## **CAPITOLUL 1. DEFINIREA MISIUNII**

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

Terenul , in suprafata de 203,00 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 se afla pe latura sud-est a terenului si constructiilor proprietate SC IVASIT DIESEL SRL .

## **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 17.01.2022 .

## **4.2. AMPLASAMENT**

Terenul este amplasat in apropierea intersectiei Fundaturii Scropoasa cu Strada Cumpatu , intre Fundatura Scropoasa si raul Prahova .

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

Terenul respectiv are o forma trapezoidala avand un front la Fundatura Scropoasa de 10,88ml. ( conform planului de situatie anexat ).

## **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 18.01.2022.

Cursul de schimb BNR utilizat in calcule este :

1 EURO=4,94 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 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 evaluate 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 aflate în apropiere, care s-au instrăinat și care au caracteristici asemănătoare.**

**Aceste terenuri au fost instrăinate cu prețuri între 30 și 50 euro/mp.**

**În vecinătatea imediată (Strada Scropoasa nr.10A) un teren în suprafața de 150mp. a fost instrăinat cu 39,60euro/mp.**

**Având în vedere poziția și în special configurația terenului (conform planului de situație anexat), în opinia evaluatorului valoarea recomandată a proprietății imobiliare este de 40EURO/mp.**

**respectiv 197,60 lei/mp.**

pentru un curs de 4,94lei/euro

## **CAP. 8. RECONCILIAREA REZULTATELOR- ESTIMAREA VALORII FINALE**

Prin reconcilierea rezultatelor s-a procedat la revizuirea întregii evaluări pentru a putea avea siguranța că datele disponibile, tehnicile analitice, logica și raționamentele aplicate au condus la judecăți consistente.

In aceasta situatie valoarea terenului ce face obiectul evaluarii , teren situat in Sinaia , Strada Scropoasa nr.10 , este :

$$203,00 \text{ mp.} \times 40 \text{ euro/mp.} \times 4,94 \text{ lei/mp.} = \underline{\underline{40.113 \text{ lei}}}$$

**Nota ;** -Valoarea nu contine TVA

Elaborat  
Ing.Marza Neculai  
Evaluator imobiliar membru ANEVAR



Ianuarie 2022

PLAN DE SITUATIE  
SCARA 1:250  
SINAIA, FDT. SCROPOASA, NR. 10

