



# PROIECT DE HOTĂRÂRE

**CONSILIUL LOCAL SINAIA JUDEŢUL PRAHOVA ROMÂNIA**

Nr. înreg. 10650 / 11.04.2022

privind vânzarea prin licitație publică a terenului în suprafață de 62 mp nr. cad. 25423, situat în Sinaia, Calea Codrului nr. 11-13, lot 3

Consiliul Local al orașului Sinaia, județul Prahova;

**Având în vedere:**

- Referatul de aprobare nr. 10651 / 11.04.2022 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 62 mp nr. cad. 25423, situat în Sinaia, Calea Codrului nr. 11-13, lot 3;

- Raportul de specialitate a Serviciului Urbanism și Cadastru nr. 10652 / 11.04.2022;

- 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 62 mp nr. cad. 25423, situat în Sinaia, Calea Codrului nr. 11-13, lot 3, conform anexei 1, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

**ART.2.** – Aprobă raportul de evaluare a terenului în suprafață de 62 mp nr. cad. 25423, situat în Sinaia, Calea Codrului nr. 11-13, lot 3.

**ART.3.** – Aprobă vânzarea prin licitație publică a terenului în suprafață de 62 mp nr. cad. 25423, situat în Sinaia, Calea Codrului nr. 11-13, lot 3, 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 240 euro/mp, la care se adaugă TVA.

**ART.6.** – Plata se face integral 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, \_\_\_\_\_ 2022

INIȚIATORI,  
Consilieri Locali,

DAVID REMUS .....  
POPA GHEORGHE .....  
ARIEȘAN AURORA.....  
CONSTANTIN MARCOCI.....  
CĂLIN MILOȘ.....

ROMANIA  
JUDEȚUL PRAHOVA  
ORAȘUL SINAIA  
Nr. înreg. 10651 / 11.04.2022


## REFERAT DE APROBARE

**La proiectul de hotărâre privind vânzarea prin licitație publică a terenului în suprafață de 62 mp nr. cad. 25423 , situat în Sinaia, Calea Codrului nr. 11-13, lot 3, conform art. 363 din Ordonanța de urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ.**

Promovarea proiectului de hotărâre are la bază cererea nr. 457/06.01.2022 a S.C. Sinaia Imoinvest S.R.L., prin care solicită cumpărarea terenului situat în Sinaia, Calea Codrului nr. 11-13, lot 3, în suprafață de 62 mp nr. cad. 25423 , aparținând domeniului privat al orașului Sinaia.

Propunem vânzarea prin licitație publică a terenului în suprafață de 62 mp nr. cad. 25423 , situat în Sinaia, Calea Codrului nr. 11-13, lot 3.

Consilieri Locali,

DAVID REMUS ..... 

POPA GHEORGHE ..... 

ARIEȘAN AURORA.....

CONSTANTIN MARCOCI.....

CĂLIN MILOȘ..... 



Către: Consiliul Local al oraşului Sinaia

Nr. înreg. 10652 / 11.04.2022

## RAPORT DE SPECIALITATE

al Serviciului de Urbanism si Cadastru

privind vânzarea prin licitație publică a terenului în suprafață de 62 mp nr. cad. 25423 , situat în Sinaia, Calea Codrului nr. 11-13, lot 3, conform art. 363 din Ordonanța de urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ

Urmare a cererii S.C. Sinaia Imoinvest S.R.L., înregistrată la Primăria oraşului Sinaia sub nr. 457/06.01.2022, prin care solicită cumpărarea terenului din Sinaia, Calea Codrului nr. 11-13, lot 3, în suprafață de 62 mp nr. cad. 25423 , aflat la limita cu proprietatea deținută de S.C. Sinaia Imoinvest S.R.L.;

Terenul din Sinaia, Calea Codrului nr. 11-13, lot 3, în suprafață de 62 mp nr. cad. 25423, aparține domeniului privat al oraşului Sinaia și se află în intravilanul oraşului Sinaia, în UTR 27-LT 27 – locuințe și funcțiuni complementare existente, cu caracter predominant de odihna, recreere, turism si zona cu valoare peisagistica deosebita Z2.

Din evidentele Primăriei oraşului Sinaia rezulta că terenul din Sinaia, Calea Codrului nr. 11-13, lot 3, în suprafață de 62 mp nr. cad. 25423, nu este revendicat.

Conform art. 42 din Legea 10/2001 terenul din Sinaia, Calea Codrului nr. 11-13, lot 3, în suprafață de 62 mp nr. cad. 25423, se poate vinde.

Terenul în suprafață de 62 mp, situat în Sinaia, Calea Codrului nr. 11-13, lot 3, prin dimensiuni, suprafață, conform HG nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism și conform Regulamentului Local de Urbanism, nu este lot constructibil și nu poate fi folosit în mod independent.

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 oraşului Sinaia cu nr. 8517/21.03.2022. 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, Calea Codrului nr. 11-13, lot 3, în suprafață de 62 mp nr. cad. 25423, 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

## STUDIU DE OPORTUNITATE

privind vânzarea terenului din Sinaia, Calea Codrului nr. 11-13, lot 3

### Cap. I. OBIECTUL VÂNZĂRII

1.1. Terenul care urmează a fi vândut se află situat în intravilanului orașului Sinaia, Calea Codrului nr. 11-13, lot 3.

Terenul are acces din Calea Codrului

1.2. Terenul este proprietatea privată a orașului Sinaia și are o suprafață de 62 mp nr. cad. 25423 .

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. 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. Sinaia Imoinvest S.R.L.

### Cap. III. ELEMENTE DE PREȚ

3.1. Prețul evaluat pentru teren este de **40 euro/mp**, preț stabilit conform Raportului de evaluare întocmit de Evaluator Imobiliar Autorizat ing. Mârza Neculai, înregistrat la Primaria orașului Sinaia cu nr. 8517/21.03.2022.

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.

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

4.1. Procedura de vânzare propusă este vânzare prin licitație publică, conform art. 334-346 și art. 363 din cadrul OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ.

Întocmit,  
VOICU ILIE – Inspector Urbanism



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

## OFERTĂ

Pentru vânzarea terenului în suprafață de 62 mp nr. cad. 25423 , din Sinaia, Calea Codrului nr. 11-13, lot 3, 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

ANEXA NR. 8  
la HCL nr. \_\_\_\_\_

### FIȘA OFERTANTULUI

**La licitația publică deschisă în vederea vânzării terenului în suprafață de 62 mp nr. cad. 25423 , din Sinaia, Calea Codrului nr. 11-13, lot 3, 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.

## REGULAMENTUL

privind vânzarea prin licitație publică a terenului în suprafață de 62 mp nr. cad. 25423 ,  
din Sinaia, Calea Codrului nr. 11-13, lot 3, 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 înscrși 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,



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 înscrși (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 înscrși (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 31.12.2019 (după caz).

Plicul exterior va conține documentele de mai sus și **plicul interior** în care va fi depusă oferta pentru terenurile 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.

Documentele susmenționate se vor depune la Registratura Primăriei Sinaia, până LA DATA .....**2022, ora 09.00.**

Pe plicul exterior se va face mențiunea: **LICITAȚIE PUBLICĂ PENTRU VÂNZARE TEREN. A NU SE DESCHIDE PÂNĂ LA DATA .....2022, ora .....**

Pe **plicul interior** se vor menționa:

- numele ofertantului;
- adresa și specificația amplasamentului pentru care se va licita.

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 terenurile 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.

Caștigătorul licitației va suporta contravaloarea cheltuielilor ocazionate de obținerea avizelor de la deținătorii de utilități, pentru eliberarea certificatului de urbanism și înscrierea în Cartea Funciară.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

## 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 62 mp nr. cad. 25423 , din Sinaia, Calea Codrului nr. 11-13, lot 3, 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 62 mp nr. cad. 25423 , din Sinaia, Calea Codrului nr. 11-13, lot 3, 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 terenurile apartinand domeniului privat al orasului SINAIA, situat in intravilanul orasului SINAIA, Calea Codrului nr. 11-13, lot 3, judetul Prahova, in suprafata de 62 mp nr. cad. 25423 , categorie curti-constructii, fara constructii pe el, identificat cu numarul cadastral ..... și 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, terenurile 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,**

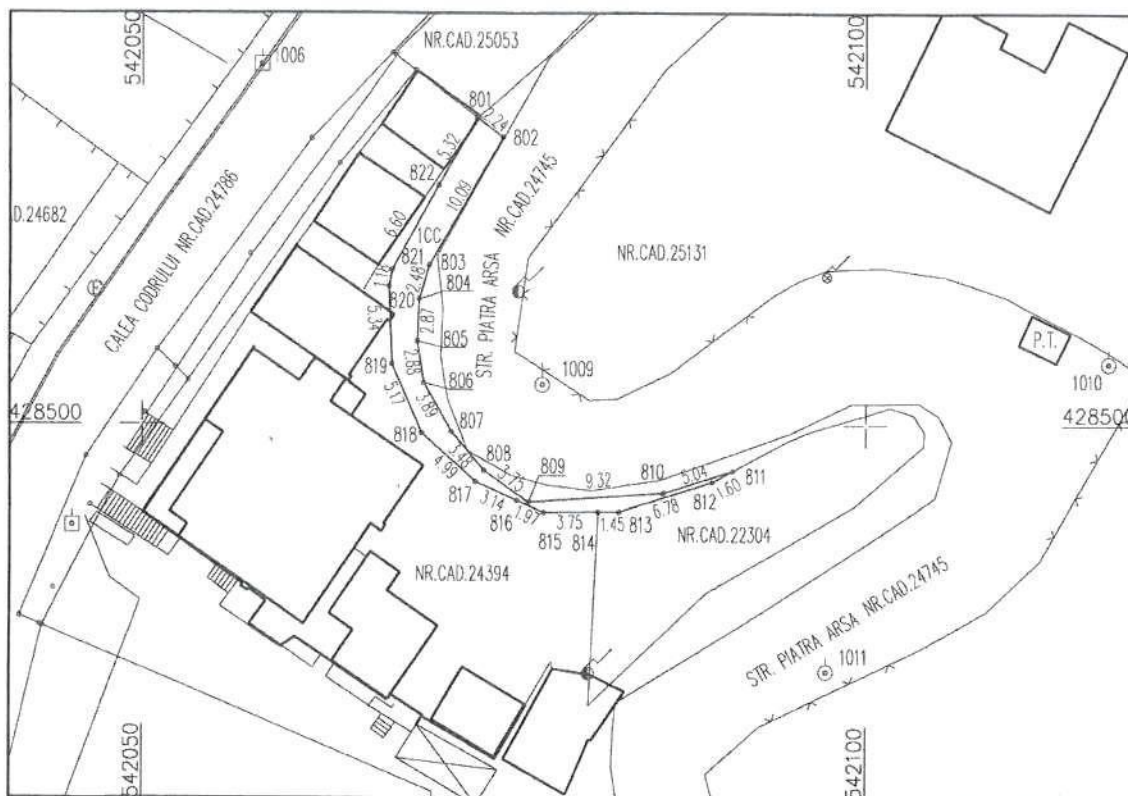
Cumparator,

# PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI

SCARA 1:500

Nr.cadastral <b>25423</b>	Suprafata masurata 62mp.	Adresa imobilului Sinaia, Calea Codrului, nr.11-13, lot 3, jud. Prahova
------------------------------	-----------------------------	----------------------------------------------------------------------------

Cartea Funciara nr.	UAT	Sinaia, intravilan - Tarla 31, din Parcela CC193
---------------------	-----	--------------------------------------------------



## A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Mentuni
1	CC	62mp.	terenul nu este imprejuiuit
Total		62mp.	

## B. Date referitoare la constructii

Cod	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentuni
Total			

Suprafata totala masurata=62mp.

Suprafata din act=62mp.

Executant,  
SC TOPOMONT CONSULT SRL

Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si corespondenta acestora cu realitatea din teren.

MIRICA-DAMIAN  
NICOLAE-ADRIAN

Semnat digital de Mirica-Damian Nicolae-Adrian  
Damian Nicolae-Adrian, TOPOMONT CONSULT SRL  
B-F 0403, Categoria A, ANCP  
2022.03.16 19:00:03.402'00"

Seria RO-B-J Nr.2125

CLASA III

Inspector,

Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si atribuirea numarului cadastral.

Florin-Victor  
Alixandrescu

Semnat digital de Florin-Victor Alixandrescu  
Data: 2022.03.21 11:06:24  
402'00"

DATA: 03.2022

**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 Codrului nr. 11-13 ;loturi 1,2,3 si 4**

PROPRIETAR: **CONSILIUL LOCAL SINAIA**

## **CAPITOLUL 1. DEFINIREA MISIUNII**

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

Terenul ce face obiectul evaluarii este alcatuit din 4 loturi cu suprafete de : lot 1 = **33mp** ; lot 2 = **31mp.** ; lot 3 = **62mp.** si lot 4 = **64mp.** Loturile 1 si 2 sunt proprietate SC SINAIA IMOINVEST SRL iar loturile 3 si 4 sunt proprietate a orasului SINAIA .

### **1.2.SCOPUL EVALUARII**

Evaluarea are ca scop stabilirea valorii terenului in vederea vanzarii si schimbului.

### **1.3.IDENTIFICAREA BUNULUI**

Conform planului de situatie anexat cele 4 loturi care fac obiectul evaluarii sunt dispuse pe laturile vest si est ale unei proprietati fiind de fapt resturi de teren dintre proprietate si limita strazilor Calea Codrului si Piatra Arsa .

## **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**

Loturile 1 si 2 sunt proprietate SC SINAIA IMOINVEST SRL iar loturile 3 si 4 sunt proprietate a orasului Sinaia . .



## **CAPITOLUL 4. PREZENTAREA BUNULUI EVALUAT**

### **4.1. DATA INSPECTIEI**

Inspectia in teren a fost efectuata in data de 02.03.2022 .

### **4.2. AMPLASAMENT**

Terenul este amplasat in extremitatea vestica a orasului Sinaia ,

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

Asa cum se observa din planul de situatie anexat la raportul de evaluare , toate cele 4 loturi care alcatuiesc terenul evaluat , au forme neregulate si sunt de fapt **niste fasii in lungul strazilor Calea Codrului si Piatra Arsa** .

## **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 10.03.2022.

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 “.

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 .

Evaluatorul nu a realizat investigatii sau teste si nu au fost puse la dispozitie date privind poluarea sau contaminarea terenului si a apei freaticice . 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 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 care s-au instrainat si care au statut juridic asemanator .**

-Teren pe Calea Codrului nr.24E(145mp.) a fost instrainat cu **56,10 euro/mp.**

-Teren pe Calea Codrului nr.16A;lot 1 ( 40mp.) a fost instrainat cu **70 euro/mp.**

-Teren pe Drum Cota 1400 nr.7;lot1(950mp.) a fost instrainat cu **70 euro/mp.**

In opinia evaluatorului , avand in vedere si facand o comparatie intre **formele celor 3 comparabile cu formele loturilor evaluate** valoarea recomandata a proprietatii imobiliare este de **40EURO/mp.**

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

pentru un curs de 4,59lei/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 alcatuit din 4 loturi , situate in Sinaia , Calea Codrului nr. 11-13 , este :

- **Lot 1 : 33,00mp. x 40euro/mp. x 4,94lei/euro = 6.521lei**
- **Lot 2 : 31,00mp. x 40euro/mp. x 4,94lei/euro = 6.126lei**
- **Lot 3: 62,00mp. x 40euro/mp. x 4,94lei/euro = 12.251lei**
- **Lot 4 : 64,00mp. x 40euro/mp. x 4,94lei/euro = 12.646lei**

**Nota ;** Valoarea nu contine TVA

Martie 2022

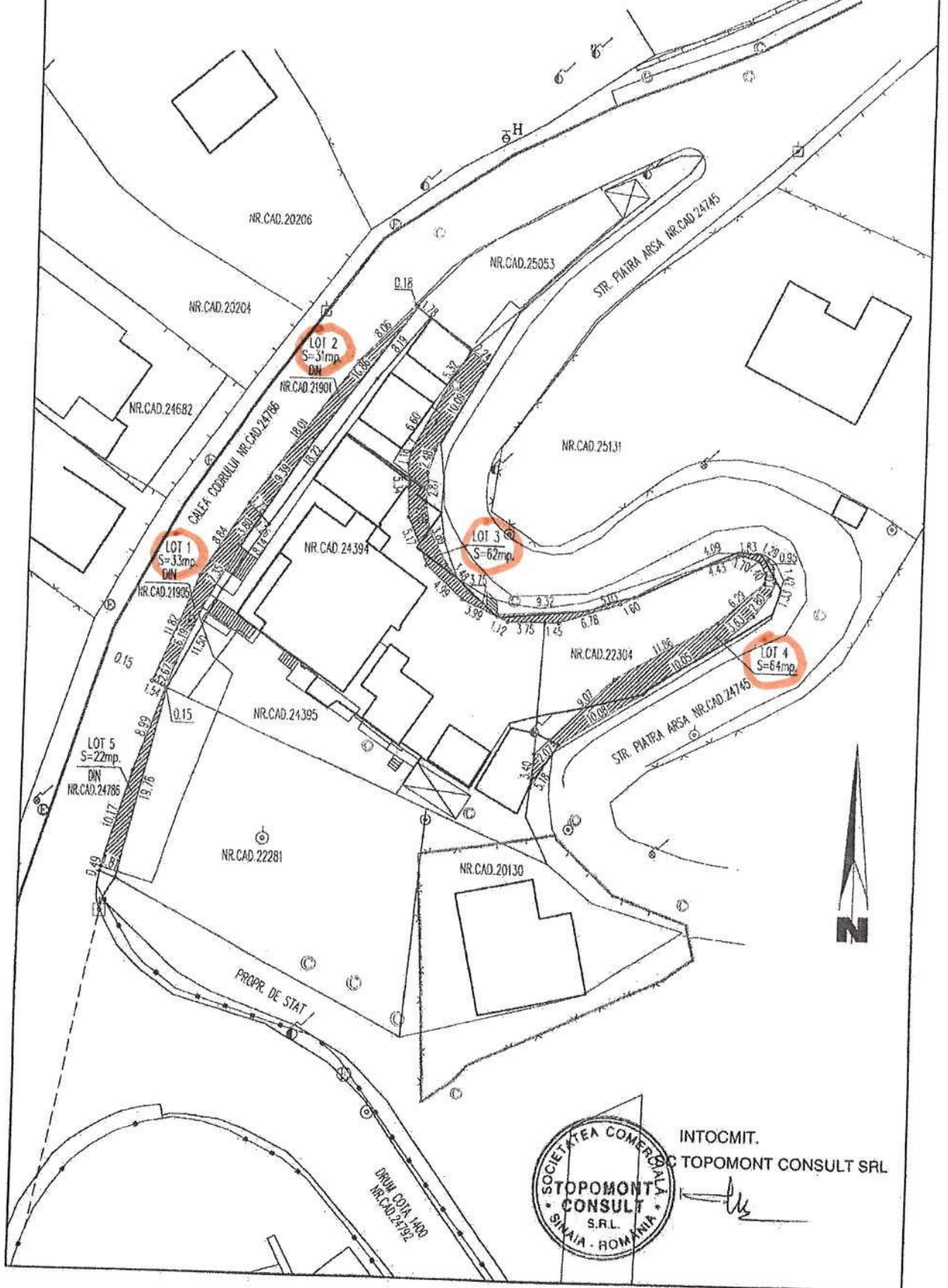
Elaborat  
Ing.Marza Neculai  
Evaluator imobiliar membru ANEVAR



JUDETUL : PRAHOVA  
U.A.T. : SINAIA  
STRADA: CALEA CODRULUI  
NUMAR POSTAL: 11-13-15

# PLAN DE SITUATIE

SCARA 1:500



INTOCMIT.  
STOPOMONT CONSULT SRL

*[Handwritten signature]*

**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 62 mp nr. cad. 25423, situat în Sinaia, Calea Codrului nr. 11-13, lot 3, 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 ..... *15.04.2022* .....

PREȘEDINTE,  
*[Signature]*