



# PROIECT DE HOTĂRÂRE

**CONSILIUL LOCAL SINAIA JUDEȚUL PRAHOVA ROMÂNIA**

Nr. înreg. 332 / 23.05.2022

privind vânzarea prin licitație publică a terenului în suprafață de 187 mp, situat în Sinaia, Calea Codrului nr. 30

Consiliul Local al orașului Sinaia, județul Prahova;

**Având în vedere:**

- Referatul de aprobare nr. 334 / 23.05.2022 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 187 mp, situat în Sinaia, Calea Codrului nr. 30;

- Raportul de specialitate a Serviciului Urbanism și Cadastru nr. 335 / 23.05.2022;

- 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 187 mp, situat în Sinaia, Calea Codrului nr. 30, conform anexei 1, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

**ART.2.** – Aprobă raportul de evaluare a terenului în suprafață de 187 mp, situat în Sinaia, Calea Codrului nr. 30.

**ART.3.** – Aprobă vânzarea prin licitație publică a terenului în suprafață de 187 mp, situat în Sinaia, Calea Codrului nr. 30, 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, \_\_\_\_\_ 2022

INIȚIATORI,  
Consilieri Locali,

DAVID REMUS ..... 

POPA GHEORGHE ..... 

ARIEȘAN AURORA..... 

CONSTANTIN MARCOCI..... 

CĂLIN MILOȘ..... 

ROMANIA  
JUDEȚUL PRAHOVA  
ORAȘUL SINAIA  
Nr. înreg. 334 / 23.05.2022

## REFERAT DE APROBARE

**La proiectul de hotărâre privind vânzarea prin licitație publică a terenului în suprafață de 187 mp, situat în Sinaia, Calea Codrului nr. 30, conform art. 363 din Ordonanța de urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ.**

Promovarea proiectului de hotărâre are la bază cererea nr. 1143/12.01.2022 a d-lui Bujac Alexandru, prin care solicită cumpărarea terenului situat în Sinaia, Calea Codrului nr. 30, în suprafață de 187 mp, aparținând domeniului privat al orașului Sinaia, pentru întregire proprietate.

Propunem vânzarea prin licitație publică a terenului în suprafață de 187 mp, situat în Sinaia, Calea Codrului nr. 30.

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 187 mp, situat în Sinaia, Calea Codrului nr. 30, 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 03.08.2022 a analizat acest proiect de hotărâre și a avizat:

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

Pentru următoarele:

MOTIVE:

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

PROPUNERI:

DATA 03.08.2022 .....

PRESEDINTE,





Către: Consiliul Local al orașului Sinaia

Nr. înreg. 335 / 23.05.2022

## RAPORT DE SPECIALITATE

al Serviciului de Urbanism și Cadastru

privind vânzarea prin licitație publică a terenului în suprafață de 187 mp, situat în Sinaia, Calea Codrului nr. 30, conform art. 363 din Ordonanța de urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ

Urmare a cererii d-lui Bujac Alexandru, înregistrată cu nr. 1143/12.01.2022, prin care solicită cumpărarea terenului din Sinaia, Calea Codrului nr. 30, în suprafață de 187 mp, pentru întregire proprietate.

Terenul din Sinaia, Calea Codrului nr. 30, în suprafață de 187 mp, aparține domeniului privat al orașului Sinaia și se află în intravilanul orașului Sinaia, în UTR 27 – locuințe și funcțiuni complementare existente, cu caracter predominant de odihnă, recreere, turism.

Terenul situat în Sinaia, Calea Codrului nr. 30, în suprafață de 187 mp, face parte din domeniul privat al orașului Sinaia.

Din evidentele Primăriei orașului Sinaia rezulta că terenul din Sinaia, Calea Codrului nr. 30, în suprafață de 187 mp, nu este revendicat.

Conform art. 42 din Legea 10/2001 terenul din Sinaia, Calea Codrului nr. 30, în suprafață de 187 mp, se poate vinde.

Terenul în suprafață de 187 mp, situat în Sinaia, Calea Codrului nr. 30, prin dimensiuni, suprafață, conform HG nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism și conform Regulamentului Local de Urbanism, nu este un 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 orașului Sinaia cu nr. 14668/19.05.2022. 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 aprobării Consiliului Local Sinaia vânzarea prin licitație publică a terenului situat în Sinaia, Calea Codrului nr. 30, în suprafață de 187 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, Calea Codrului nr. 30

### Cap. I. OBIECTUL VÂNZĂRII

1.1. Terenul care urmează a fi vândut se află situat în intravilanului orașului Sinaia, Calea Codrului nr. 30.

Terenul are acces din Calea Codrului.

1.2. Terenul este proprietatea privată a orașului Sinaia și are o suprafață de 187 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. 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 d-lui Bujac Alexandru.

### 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. 8525/21.05.2022.

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



**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.30**

PROPRIETAR: **CONSILIUL LOCAL SINAIA**



## **CAPITOLUL 1. DEFINIREA MISIUNII**

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

Terenul , in suprafata de 187,00 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 de fapt o fasie lunga de 42,00ml. aflata intre o proprietate si un valcel care traverseaza zona respectiva .

## **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 03.05.2022 .



## **4.2. AMPLASAMENT**

Terenul este amplasat in extremitatea de vest a orasului Sinaia , in apropiere de "Hotel Ana " .

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

**Terenul respectiv desi are o suprafata relativ mare este de fapt o fasie cu o lungime de 42,00ml. , cu un front la strada de doar 3,50ml.si care pe latura sud se margineste cu un valcel care traverseaza Calea Codrului**

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

Datorita specificului terenurilor care fac obiectul evaluarii ( terenuri cu suprafete mici si forme neregulate care luate individual nu sunt construibile ) nu se poate face o evaluare prin metoda comparatiei cu terenuri de pe piata libera unde sunt terenuri cu suprafete peste 200mp. si care conform regulamentului de urbanism se preteaza la o constructive individuala .

**In aceasta situatie 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 07.05.2022.

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 - 2022 .

Legislatia folosita in evaluare :

- Informatii de pe piata imobiliara ;
- Standarde de Evaluare –ANEVAR –2022 ;

### **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 care s-au instrainat si care au avut aceeasi situatie juridica . .**

- Teren – Calea Codrului nr.14A – s-a instrainat cu 70euro/mp.
- Teren – Calea Codrului nr.16A - s-a instrainat cu 70euro/mp.
- Teren – Calea Codrului nr.39E – s-a instrainat cu 70euro/mp.

**In opinia evaluatorului avand in vedere prevederile de la pct.4.3.valoarea recomandata a proprietatii 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 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 Codrului nr.30 este :

$$187,00 \text{ mp.} \times 40 \text{ euro/mp.} \times 4,94 \text{ lei/mp.} = \underline{\underline{36.951 \text{ lei}}}$$

**Nota ;** -Valoarea nu contine TVA

Mai 2022

Elaborat  
Ing.Marza Neculai  
Evaluator imobiliar membru ANEVAR

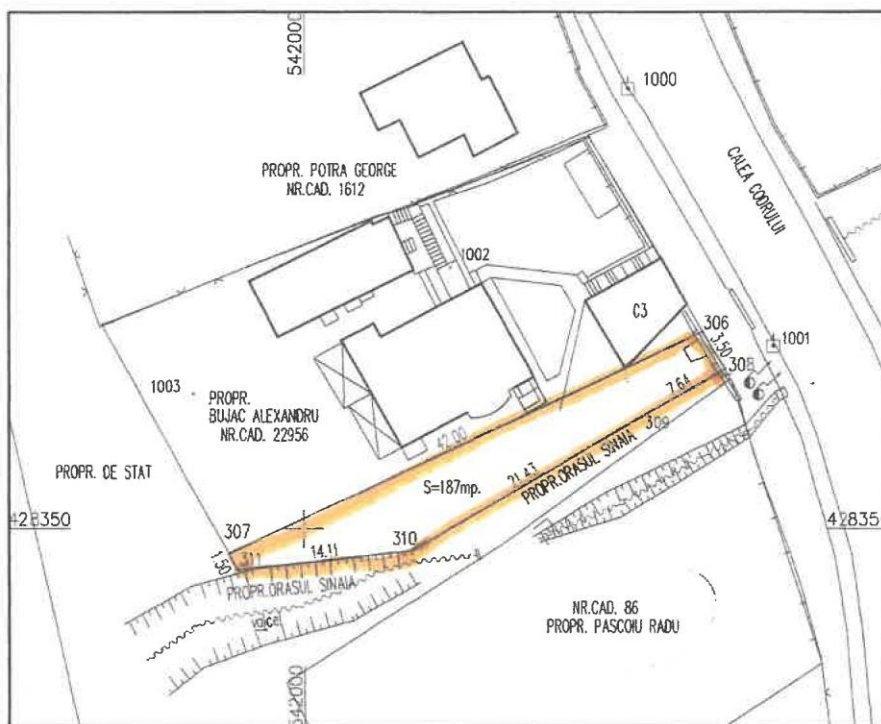


## PLAN DE SITUATIE

SCARA 1:500

Nr.cadastral	Suprafata masurata	Adresa imobilului
	187mp.	Sinaia, Calea Codrului, nr.30, jud. Prahova

Cartea Funciara nr.	UAT	Sinaia, intravilan
---------------------	-----	--------------------



S - 306, 308, 309, 310, 311, 307=187mp.

  
 S.C. SOCIETATEA COMERCIALA  
 TOPOMONT CONSULT S.R.L.  
 SINAIA - ROMANIA  
 INTOCMIT.  
 SC TOPOMONT CONSULT SRL