



# PROIECT DE HOTĂRÂRE

CONSILIUL LOCAL SINAIA JUDEȚUL PRAHOVA ROMÂNIA

Nr. înreg. 1062 /18.07.2022

privind vânzarea prin licitație publică a terenului în suprafață de 791 mp, nr. cad. 23857, situat în Sinaia, Calea Codrului FN, lot 2/2, T 16, parcela 121

Consiliul Local al orașului Sinaia, județul Prahova;

**Având în vedere:**

- Referatul de aprobare nr. 1063 din 18.07.2022 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 791 mp, nr. cad. 23857, situat în Sinaia, Calea Codrului FN, lot 2/2, T 16, parcela 121;

- Raportul de specialitate a Serviciului Urbanism și Cadastru nr. 1064 din 18.07.2022;

- 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 791 mp, nr. cad. 23857, situat în Sinaia, Calea Codrului FN, lot 2/2, T 16, parcela 121, conform anexei 1, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

**ART.2.** – Aprobă raportul de evaluare a terenului în suprafață de 791 mp, nr. cad. 23857, situat în Sinaia, Calea Codrului FN, lot 2/2, T 16, parcela 121.

**ART.3.** – Aprobă vânzarea prin licitație publică a terenului în suprafață de 791 mp, nr. cad. 23857, situat în Sinaia, Calea Codrului FN, lot 2/2, T 16, parcela 121, 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 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. 1063 /18.07.2022

## REFERAT DE APROBARE

**La proiectul de hotărâre privind vânzarea prin licitație publică a terenului în suprafață de 791 mp, nr. cad. 23857, situat în Sinaia, Calea Codrului FN, lot 2/2, T 16, parcela 121, conform art. 363 din Ordonanța de urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ.**

Promovarea proiectului de hotărâre are la bază cererea nr. 11137/13.04.2022 a S.C. INTERNAȚIONAL S.A., prin care solicită cumpărarea terenului situat în Sinaia, Calea Codrului FN, lot 2/2, T 16, parcela 121, în suprafață de 791 mp, nr. cad. 23857, aparținând domeniului privat al orașului Sinaia.

Propunem vânzarea prin licitație publică a terenului în suprafață de 791 mp, nr. cad. 23857, situat în Sinaia, Calea Codrului FN, lot 2/2, T 16, parcela 121.

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 791 mp, nr. cad. 23857, situat în Sinaia, Calea Codrului FN, lot 2/2, T 16, parcela 121, 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:

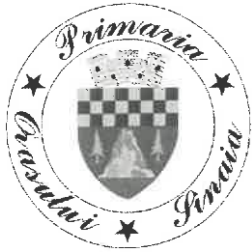
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....

PROPUNERI:

DATA 03.08.2022 .....

PREȘEDINTE,





Către: Consiliul Local al oraşului Sinaia

Nr. înreg. 1064 /18.07.2022

## RAPORT DE SPECIALITATE

al Serviciului de Urbanism si Cadastru

privind vânzarea prin licitație publică a terenului în suprafață de 791 mp, nr. cad. 23857, situat în Sinaia, Calea Codrului FN, lot 2/2, T 16, parcela 121, conform art. 363 din Ordonanța de urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ

Urmare cererii S.C. INTERNAȚIONAL S.A., înregistrată cu nr. 11137/13.04.2022, prin care solicită cumpărarea terenului din Sinaia, Calea Codrului FN, lot 2/2, T 16, parcela 121, în suprafață de 791 mp, nr. cad. 23857.

Terenul din Sinaia, Calea Codrului FN, lot 2/2, T 16, parcela 121, în suprafață de 791 mp, nr. cad. 23857, aparține domeniului privat al oraşului Sinaia și se află în intravilanul oraşului Sinaia, în UTR 27- LT 27 – locuinte si functiuni complementare existente, cu caracter predominant de odihna, recreere, turism.

Din evidentele Primariei orasului Sinaia rezulta că terenul din Sinaia, Calea Codrului FN, lot 2/2, T 16, parcela 121, în suprafață de 791 mp, nr. cad. 23857, nu este revendicat.

Conform art. 42 din Legea 10/2001 terenul din Sinaia, Calea Codrului FN, lot 2/2, T 16, parcela 121, în suprafață de 791 mp, nr. cad. 23857, se poate vinde.

Terenul situat în Sinaia, Calea Codrului FN, lot 2/2, T 16, parcela 121, nu este construibil și nu are acces direct din cale publică.

Menționăm că prețul evaluat pentru teren este de **50 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. 19479/14.07.2022. 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 supunem aprobării Consiliului Local Sinaia vânzarea prin licitație publică a terenului situat în Sinaia, Calea Codrului FN, lot 2/2, T 16, parcela 121, în suprafață de 791 mp, nr. cad. 23857, 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

**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 f.nr. ; lot 2/2**

PROPRIETAR: **CONSILIUL LOCAL SINAIA**

## **CAPITOLUL 1. DEFINIREA MISIUNII**

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

Terenul in suprafata de 791,00 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**

Lotul evaluat face parte dintr-o lotizare a unui teren aflat in zona respectiva si care este proprietate a Consiliului Local Sinaia .

## **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 si are nr. cadastral 23857.

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

### **4.1. DATA INSPECTIEI**

Inspectia in teren a fost efectuata in data de 02.07.2022 .

#### **4.2. AMPLASAMENT**

Terenul este amplasat in zona Statiei Telegondolei si a partiei de ski “ Drumul de vara “ .

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

**Lotul de teren ce face obiectul evaluarii este de fapt o fasie cu o latime de cca.7ml si o lungime de cca.99ml.( conform planului de situatie anexat ).**

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

**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 04.07.2022.

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 –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 .



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 .Evaluatorul nu a realizat investigatii sau teste si nu au fost puse la dispozitie date privind poluarea sau contaminarea terenului si a apei freatic . 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 cu acelasi statut juridic .**

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 din aceeaasi zona care s-au instrainat si care au avut acelasi statut juridic :**

**In aceeaasi zona , recent Consiliul Local a instrainat un lot de teren cu pretul de 55 euro/mp.**

**In opinia evaluatorului , tinand cont de precizarile de la pct.4.3. si faptul ca datorita formei este neconstruibil , valoarea recomandata a proprietatii imobiliare este de 50euro/mp.**

**respectiv 247,00 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 f.nr.; lot 2/2 este :

$$791,00 \text{ mp.} \times 50 \text{ euro/mp.} \times 4,94 \text{ lei/euro} = \underline{\underline{195.377 \text{ lei}}}$$

Nota ; -Valoarea nu contine TVA

Iulie 2022

Elaborat  
Ing. Marza Neculci  
Evaluator imobiliar membru ANEVAR

