



# PROIECT DE HOTĂRÂRE

**CONSILIUL LOCAL SINAIA JUDEȚUL PRAHOVA ROMÂNIA**

Nr. înreg. 57 / 23.03.2023

privind vânzarea prin licitație publică a terenului în suprafață de 164 mp, situat în Sinaia, Calea Moroieni nr. 45, lot 4

Consiliul Local al orașului Sinaia, județul Prahova;

**Având în vedere:**

- Referatul de aprobare nr. 881 / 23.03.2023 întocmit de David Remus, Popa Gheorghe, Istrate Iuliana, Constantin Marcoci, Călin Miloș, Consilieri Locali, prin care propun aprobarea raportului de evaluare și vânzarea prin licitație publică a terenului în suprafață de 164 mp, situat în Sinaia, Calea Moroieni nr. 45, lot 4;

- Raportul de specialitate a Serviciului Urbanism și Cadastru nr. 882/ 23.03.2023;
- 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 164 mp, situat în Sinaia, Calea Moroieni nr. 45, lot 4, conform anexei 1, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

**ART.2.** – Aprobă raportul de evaluare a terenului în suprafață de 164 mp, situat în Sinaia, Calea Moroieni nr. 45, lot 4.

**ART.3.** – Aprobă vânzarea prin licitație publică a terenului în suprafață de 164 mp, situat în Sinaia, Calea Moroieni nr. 45, lot 4, 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, \_\_\_\_\_ 2023

INIȚIATORI,  
Consilieri Locali,

DAVID REMUS .....

POPA GHEORGHE ..... 

ISTRATE IULIANA ..... 

CONSTANTIN MARCOCI ..... 

CĂLIN MILOȘ.....

ROMANIA  
JUDEȚUL PRAHOVA  
ORAȘUL SINAIA  
Nr. înreg. 881 / 23.03.2023

## REFERAT DE APROBARE

**La proiectul de hotărâre privind vânzarea prin licitație publică a terenului în suprafață de 164 mp, situat în Sinaia, Calea Moroieni nr. 45, lot 4, conform art. 363 din Ordonanța de urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ.**

Promovarea proiectului de hotărâre are la bază cererea nr. 1323/16.01.2023 a d-lui Busuioc Doru Marian, prin care solicită cumpărarea terenului situat în Sinaia, Calea Moroieni nr. 45, lot 4, în suprafață de 164 mp, aparținând domeniului privat al orașului Sinaia, pentru întregire proprietate.

Propunem vânzarea prin licitație publică a terenului în suprafață de 164 mp, situat în Sinaia, Calea Moroieni nr. 45, lot 4.

Consilieri Locali,

DAVID REMUS .....

POPA GHEORGHE .....

ISTRATE IULIANA.....

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 164 mp, situat în Sinaia, Calea Moroieni nr. 45, lot 4, 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 *24.03.2023* .....

PREȘEDINTE,

*1/4*



Către: Consiliul Local al orașului Sinaia

Nr. înreg. 882 / 23.03.2023

## RAPORT DE SPECIALITATE

al Serviciului de Urbanism și Cadastru

privind vânzarea prin licitație publică a terenului în suprafață de 164 mp, situat în Sinaia, Calea Moroieni nr. 45, lot 4, conform art. 363 din Ordonanța de urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ

Urmare a cererii d-lui Busuioc Doru Marian, înregistrată cu nr. 1323/16.01.2023, prin care solicită cumpărarea terenului din Sinaia, Calea Moroieni nr. 45, lot 4, în suprafață de 164 mp, pentru întregire proprietate.

Terenul din Sinaia, Calea Moroieni nr. 45, lot 4, în suprafață de 164 mp, aparține domeniului privat al orașului Sinaia și se află în intravilanul orașului Sinaia, în UTR 12 – locuințe și funcțiuni complementare existente.

Terenul situat în Sinaia, Calea Moroieni nr. 45, lot 4, în suprafață de 164 mp, face parte din domeniul privat al orașului Sinaia.

Din evidentele Primăriei orașului Sinaia rezulta că terenul din Sinaia, Calea Moroieni nr. 45, lot 4, în suprafață de 164 mp, nu este revendicat.

Conform art. 42 din Legea 10/2001 terenul din Sinaia, Calea Moroieni nr. 45, lot 4, în suprafață de 164 mp, se poate vinde.

Terenul în suprafață de 164 mp, situat în Sinaia, Calea Moroieni nr. 45, lot 4, prin dimensiuni, suprafață, formă, 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 **25 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. 5966/06.03.2023. 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 Moroieni nr. 45, lot 4, în suprafață de 164 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 Moroieni nr. 45, lot 4

### Cap. I. OBIECTUL VÂNZĂRII

1.1. Terenul care urmează a fi vândut se află situat în intravilanului orașului Sinaia, Calea Moroieni nr. 45, lot 4.

Terenul are acces din Calea Moroieni.

1.2. Terenul este proprietatea privată a orașului Sinaia și are o suprafață de 164 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 - Exerțitarea 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 Busuioc Doru Marian.

### Cap. III. ELEMENTE DE PREȚ

3.1. Prețel evaluat pentru teren este de 25 euro/mp, preț stabilit conform Raportului de evaluare întocmit de Evaluator Imobiliar Autorizat ing. Mârza Neculai, înregistrat la Primaria orașului Sinaia cu nr. 5966/06.03.2023.

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 Moroieni nr.45 ; lot 4**

PROPRIETAR: **CONSILIUL LOCAL SINAIA**

## **CAPITOLUL 1. DEFINIREA MISIUNII**

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

Terenul , in suprafata de 164,00 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 ce face obiectul evaluarii este de fapt terenul aferent al unei locuinte care a fost cumparata de fostii chiriasi in baza legii .

## **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 24.02.2023 .



#### **4.2. AMPLASAMENT**

Terenul este amplasat la limita orasului , pe Calea Moroieni ( DN71) la iesirea spre Targoviste .

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

Terenul respectiv are o forma trapezoidala , latura cea mai mica ( 9,56ml. ) este front la Calea Moroieni . Terenul este relativ plat si are acces direct din Calea Moroieni .

### **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 01.03.2023.

Cursul de schimb BNR utilizat in calcule este :

1 EURO=4,92 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 .

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 zona apropiată , care s-au instrăinat și care au caracteristici asemănătoare .**

**În acest sens au fost luate în considerare următoarele comparabile :**

teren – Calea Moroieni nr.74 ; lot 1s-a instrăinat cu 25euro/mp.

teren - Calea Moroieni nr.74;lot2s-a instrăinat cu 25euro/mp.

teren- Calea Moroieni nr.39A(lot1 și2) s-a instrăinat cu 25euro/mp.

**În opinia evaluatorului , prin comparație cu poziția și configurația celor trei locații , valoarea recomandată a proprietății imobiliare este de 25EURO/mp.**

**respectiv 123,00 lei/mp.**

pentru un curs de 4,92lei/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 Moroieni nr.45 ; lot 4 , este :

$$164,00 \text{ mp.} \times 25 \text{ euro/mp.} \times 4,92 \text{ lei/euro} = \underline{\underline{20.172 \text{ lei}}}$$

Nota ; -Valoarea nu contine TVA

Elaborat  
Ing.Marza Neculai  
Evaluator imobiliar membru ANEVAR



Martie 2023

DN 71 (CALEA MOROIENI)

SUPRAFATA=164mp

STN2 / 1000  
827.51

9.56

208

TEREN PROPRIETATE PRIVATA DRAS SINATA

45

locuinta  
22008

23013

TEREN PRPR. BUSUIOC D.

22.27

LOT 4

13.32

locuinta  
21126

PRPR. IRINA AMINA

14.3m

14m

12.83

terti

