



# PROIECT DE HOTĂRÂRE

**CONSILIUL LOCAL SINAIA JUDEȚUL PRAHOVA ROMÂNIA**

Nr. înreg. 45 / 21.03.2023

privind vânzarea prin licitație publică a terenului în suprafață de 41 mp, situat în Sinaia, Str. Gheorghe Șincai nr. 2C, lot 2

Consiliul Local al orașului Sinaia, județul Prahova;

**Având în vedere:**

- Referatul de aprobare nr. 834 / 21.03.2023 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 41 mp, situat în Sinaia, Str. Gheorghe Șincai nr. 2C, lot 2;

- Raportul de specialitate a Serviciului Urbanism și Cadastru nr. 836/ 21.03.2023;
- 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 41 mp, situat în Sinaia, Str. Gheorghe Șincai nr. 2C, lot 2, conform anexei 1, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

**ART.2.** – Aprobă raportul de evaluare a terenului în suprafață de 41 mp, situat în Sinaia, Str. Gheorghe Șincai nr. 2C, lot 2.

**ART.3.** – Aprobă vânzarea prin licitație publică a terenului în suprafață de 41 mp, situat în Sinaia, Str. Gheorghe Șincai nr. 2C, lot 2, 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. 834 / 21.03.2023

## REFERAT DE APROBARE

**La proiectul de hotărâre privind vânzarea prin licitație publică a terenului în suprafață de 41 mp, situat în Sinaia, Str. Gheorghe Șincai nr. 2C, lot 2, conform art. 363 din Ordonanța de urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ.**

Promovarea proiectului de hotărâre are la bază cererea nr. 1668/19.01.2023 a d-lui Voicu Laurențiu Doru, prin care solicită cumpărarea terenului situat în Sinaia, Str. Gheorghe Șincai nr. 2C, lot 2, în suprafață de 41 mp, aparținând domeniului privat al orașului Sinaia, pentru întregire proprietate.

Propunem vânzarea prin licitație publică a terenului în suprafață de 41 mp, situat în Sinaia, Str. Gheorghe Șincai nr. 2C, lot 2.

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 41 mp, situat în Sinaia, Str. Gheorghe Șincai nr. 2C, lot 2, 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,

*14*



Către: Consiliul Local al orașului Sinaia

Nr. înreg. 836 / 21.03.2023

## RAPORT DE SPECIALITATE

al Serviciului de Urbanism si Cadastru

privind vânzarea prin licitație publică a terenului în suprafață de 41 mp, situat în Sinaia, Str. Gheorghe Șincai nr. 2C, lot 2, conform art. 363 din Ordonanța de urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ

Urmare a cererii d-lui Voicu Laurențiu Doru, înregistrată cu nr. 1668/19.01.2023, prin care solicită cumpărarea terenului din Sinaia, Str. Gheorghe Șincai nr. 2C, lot 2, în suprafață de 41 mp, pentru întregire proprietate.

Terenul din Sinaia, Str. Gheorghe Șincai nr. 2C, lot 2, în suprafață de 41 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, Str. Gheorghe Șincai nr. 2C, lot 2, în suprafață de 41 mp, face parte din domeniul privat al orașului Sinaia.

Din evidentele Primăriei orașului Sinaia rezulta că terenul din Sinaia, Str. Gheorghe Șincai nr. 2C, lot 2, în suprafață de 41 mp, nu este revendicat.

Conform art. 42 din Legea 10/2001 terenul din Sinaia, Str. Gheorghe Șincai nr. 2C, lot 2, în suprafață de 41 mp, se poate vinde.

Terenul în suprafață de 41 mp, situat în Sinaia, Str. Gheorghe Șincai nr. 2C, lot 2, 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 **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. 5948/06.03.2023. 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, Str. Gheorghe Șincai nr. 2C, lot 2, în suprafață de 41 mp, din domeniul privat al orașului Sinaia, conform art. 363 din Ordonanța de urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ.

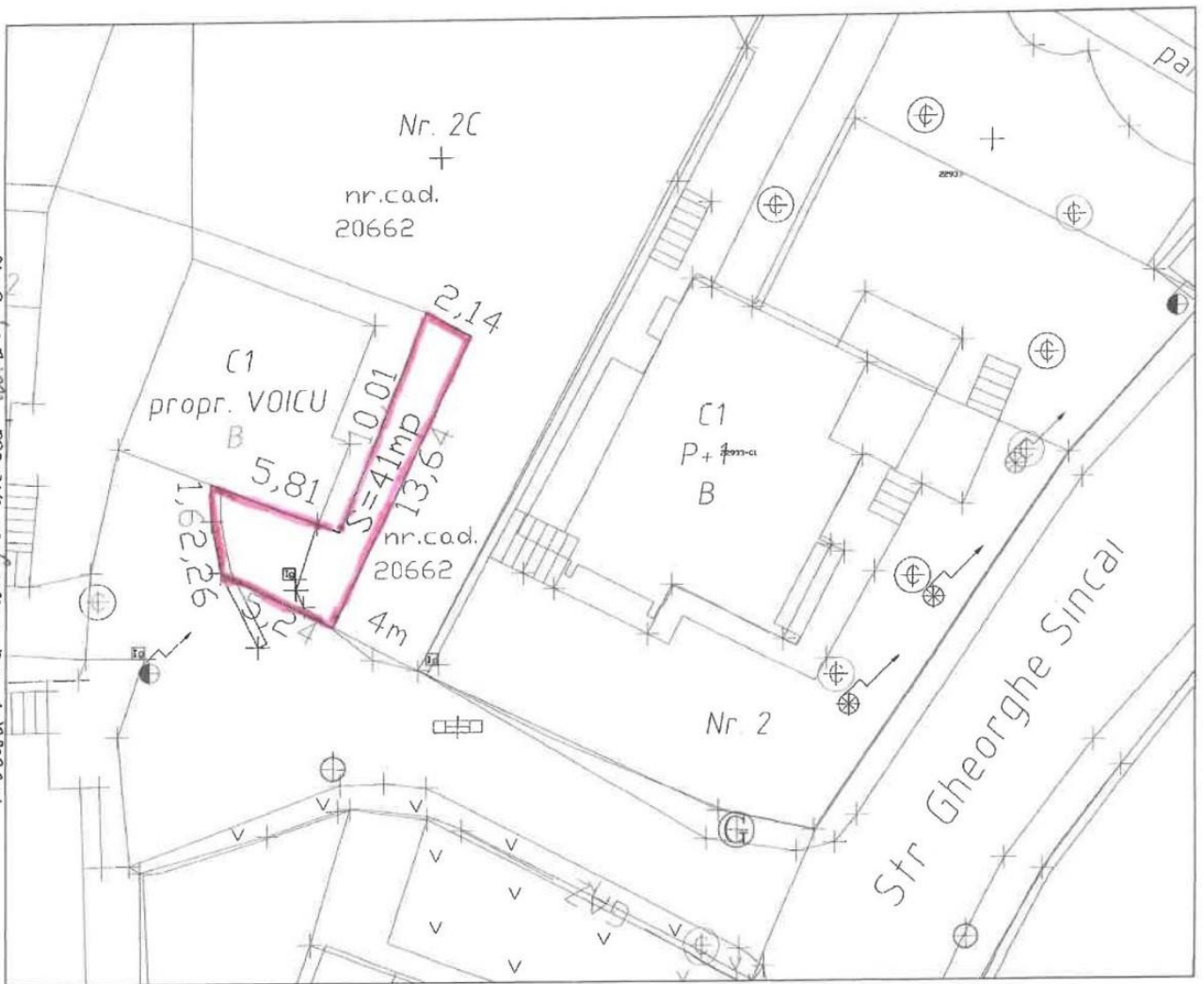
MIHAIELA GHERASIM

Arhitect Șef

ILIE VOICU

Inspector

Adresa: Str. Gheorghe Sincai nr. 2C, lot 2



**EVALUATOR IMOBILIAR ING.MARZA NECULAI**  
**SINAIA,STR.MIHAIL KOGALNICEANU NR.53**  
**TEL: 0244-311044; MOB. 0723-381929**  
Cod fiscal 21020299/01.01.2007

PRIMĂRIA ORAȘULUI SINAIA  
REGISTRATURĂ  
NR. 5948 DATA 06. MAR. 2023

## **RAPORT DE EVALUARE TEREN**

**SINAIA Strada Gheorghe Sincai nr.2C ; lot 2**

PROPRIETAR: **CONSILIUL LOCAL SINAIA**

## **CAPITOLUL 1. DEFINIREA MISIUNII**

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

Terenul , in suprafata de 41,00 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 aferent unui imobil si se desfasoara pe laturile sud si est al acestuia .

## **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 .

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 28.02.2023 .

### **4.2. AMPLASAMENT**

Terenul este amplasat in partea de vest a orasului Sinaia , in apropiere de intersectia Strazii Gheorghe Sincai cu Strada Aosta .



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

Terenul respectiv are o forma neregulata fiind alcatuit din doua fasii , una foarte ingusta pe latura de sud a proprietatii si cealalta de forma unui trapez pe latura de sud a proprietatii .

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

**Datorita specificului terenurilor care fac obiectul evaluarii ( terenuri cu suprafete mici 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 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 - 2022 .

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.

## **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.

**In cazul terenului-subiect, analiza s-a făcut pe baza datelor și informațiilor rezultate din identificarea unor terenuri din aceeași zonă care s-au instrăinat și care au caracteristici asemănătoare.**

In zona învecinată au fost instrăinate terenuri (cu același statut juridic):

- teren Strada Theodor Aman nr.21; (371,00mp.) s-a instrăinat cu 65euro/mp.
- teren Strada Costilei nr.1 (193,00mp.) s-a instrăinat cu 60euro/mp.
- teren Strada Gheorghe Sincai nr.8A (114mp.) s-a instrăinat cu 40euro/mp.

**Având în vedere comparabilele prezentate și în principal locația din imediată vecinătate (Gheorghe Sincai nr.8A) care are aceleași caracteristici, în opinia evaluatorului valoarea recomandată a proprietății imobiliare este de 40EURO/mp.**

**respectiv 196,80 lei/mp.**

pentru un curs de 4,92lei/euro valabil la data evaluării.

## **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 , Strada Gheorghe Sincai nr.2C ; lot 2 , este :

$$41,00 \text{ mp.} \times 40 \text{ euro/mp.} \times 4,92 \text{ lei/mp.} = \underline{\underline{8.069 \text{ lei}}}$$

**Nota ;** -Valoarea nu contine TVA

Martie 2023

Elaborat  
Ing.Marza Neculai  
Evaluator imobiliar membru ANEVAR

