



# PROIECT DE HOTĂRÂRE

**CONSILIUL LOCAL SINAIA JUDEȚUL PRAHOVA ROMÂNIA**

Nr. înreg. 49 / 22.03.2023

privind vânzarea prin licitație publică a terenului în suprafață de 61 mp, situat în Sinaia, Calea Brasovului nr. 7, nr. cad. 20595, CF nr. 20595

Consiliul Local al orașului Sinaia, județul Prahova;

**Având în vedere:**

- Referatul de aprobare nr. 761 / 22.03.2023 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 61 mp, situat în Sinaia, Calea Brasovului nr. 7, nr. cad. 20595, CF nr. 20595;

- Raportul de specialitate a Serviciului Urbanism și Cadastru nr. 762/ 22.03.2023;
- 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 61 mp, situat în Sinaia, Calea Brasovului nr. 7, nr. cad. 20595, CF nr. 20595, conform anexei 1, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

**ART.2.** – Aprobă raportul de evaluare a terenului în suprafață de 61 mp, situat în Sinaia, Calea Brasovului nr. 7, nr. cad. 20595, CF nr. 20595.

**ART.3.** – Aprobă vânzarea prin licitație publică a terenului în suprafață de 61 mp, situat în Sinaia, Calea Brasovului nr. 7, nr. cad. 20595, CF nr. 20595, 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. 761 / 22.03.2023

## REFERAT DE APROBARE

**La proiectul de hotărâre privind vânzarea prin licitație publică a terenului în suprafață de 61 mp, situat în Sinaia, Calea Brașovului nr. 7, nr. cad. 20595, CF nr. 20595, conform art. 363 din Ordonanța de urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ.**

Promovarea proiectului de hotărâre are la bază cererea nr. 3555/08.02.2023 a d-lui Marinache Valeriu, d-nei Marinache Diana Ioanita și d-nei Popescu Maria, prin care solicită cumpărarea terenului situat în Sinaia, Calea Brașovului nr. 7, nr. cad. 20595, CF nr. 20595, în suprafață de 61 mp, aparținând domeniului privat al orașului Sinaia, pentru întregire proprietate.

Propunem vânzarea prin licitație publică a terenului în suprafață de 61 mp, situat în Sinaia, Calea Brașovului nr. 7, nr. cad. 20595, CF nr. 20595.

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 61 mp, situat în Sinaia, Calea Brasovului nr. 7, nr. cad. 20595, CF nr. 20595, 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** ..... *SA* .....
- **Nefavorabil** .....

Pentru următoarele:

**MOTIVE:**

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

**PROPUNERI:**

DATA ..... *24.03.2023* .....

PREȘEDINTE,

*[Signature]*



Către: Consiliul Local al oraşului Sinaia

Nr. înreg. 862 / 22.03.2023

## RAPORT DE SPECIALITATE

al Serviciului de Urbanism si Cadastru

privind vânzarea prin licitație publică a terenului în suprafață de 61 mp, situat în Sinaia, Calea Brasovului nr. 7, nr. cad. 20595, CF nr. 20595, conform art. 363 din Ordonanța de urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ

Urmare a cererii d-lui Marinache Valeriu, d-nei Marinache Diana Ioanita și d-nei Popescu Maria, înregistrată cu nr. 3555/08.02.2023, prin care solicită cumpărarea terenului din Sinaia, Calea Brasovului nr. 7, nr. cad. 20595, CF nr. 20595, în suprafață de 61 mp, pentru întregire proprietate.

Terenul din Sinaia, Calea Brasovului nr. 7, nr. cad. 20595, CF nr. 20595, în suprafață de 61 mp, aparține domeniului privat al oraşului Sinaia și se află în intravilanul oraşului Sinaia, în UTR 32 – locuinte si functiuni complementare existente.

Terenul situat în Sinaia, Calea Brasovului nr. 7, nr. cad. 20595, CF nr. 20595, în suprafață de 61 mp, este concesionat către Marinache Valeriu, Marinache Diana Ioanita și Popescu Maria, conform contractului de concesiune nr. 9960/27.06.2005 și actului adițional nr. 25159 din 21.09.2021.

Pe terenul situat în Sinaia, Calea Brasovului nr. 7, nr. cad. 20595, CF nr. 20595, în suprafață de 61 mp, se află o construcție, cumpărată de Marinache Valeriu, Marinache Diana Ioanita și Popescu Maria, conform contractului de vânzare nr. 178/02.02.2022. Construcția respectivă are nr. cad. 2132-C3 și este înscrisă în cartea funciară nr. 20595-C1/Sinaia, fiind proprietatea d-lui Marinache Valeriu, d-nei Marinache Diana Ioanita și d-nei Popescu Maria.

Terenul situat în Sinaia, Calea Brasovului nr. 7, nr. cad. 20595, CF nr. 20595, în suprafață de 61 mp, face parte din domeniul privat al oraşului Sinaia, conform HCL 81/07.05.2007.

Din evidentele Primăriei oraşului Sinaia rezulta că terenul din Sinaia, Calea Brasovului nr. 7, nr. cad. 20595, CF nr. 20595, în suprafață de 61 mp, nu este revendicat.

Conform art. 42 din Legea 10/2001 terenul din Sinaia, Calea Brasovului nr. 7, nr. cad. 20595, CF nr. 20595, în suprafață de 61 mp, se poate vinde.

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. 7660/22.03.2023. 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 Brasovului nr. 7, nr. cad. 20595, CF nr. 20595, în suprafață de 61 mp, 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 Brasovului nr. 7, nr. cad. 20595, CF nr. 20595

### Cap. I. OBIECTUL VÂNZĂRII

1.1. Terenul care urmează a fi vândut se află situat în intravilanului orașului Sinaia, Calea Brasovului nr. 7, nr. cad. 20595, CF nr. 20595.

Terenul are acces din Str. Calea Brasovului.

1.2. Terenul este proprietatea privată a orașului Sinaia și are o suprafață de 61 mp. Terenul are categoria de curți-construcții. Pe terenul situat în Sinaia, Calea Brasovului nr. 7, nr. cad. 20595, CF nr. 20595, în suprafață de 61 mp, se află o construcție proprietatea d-lui Marinache Valeriu, d-nei Marinache Diana Ioanita și d-nei Popescu Maria, conform contractului de vânzare nr. 178/02.02.2022.

### 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 proprietarilor construcției edificată teren, Marinache Valeriu, Marinache Diana Ioanita și Popescu Maria.

### 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. 7660/22.03.2023.

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 Brasovului nr.7**

PROPRIETAR: **CONSILIUL LOCAL SINAIA**

## **CAPITOLUL 1. DEFINIREA MISIUNII**

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

Terenul , in suprafata de 60,00 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**

Lotul de teren ce face obiectul evaluarii este concesionat si are amplasata o constructie P+E care are amprenta la sol de 34,90mp.

## **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 numarul cadastral 2132.

Terenul este concesionat conform Contractului de concesiune nr.9960/27.06.2005 .

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

### **4.1. DATA INSPECTIEI**

Inspectia in teren a fost efectuata in data de 18.03.2023 .



## **4.2. AMPLASAMENT**

Terenul este amplasat in zona intersectiei dintre Calea Brasovului ( DN1 ) si Strada Cumpatu .

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

Terenul respectiv are o forma aproximativ dreptunghiulara iar accesul se face din calea Brasovului printr-o servitute pietonala .

## **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 20.03.2023.

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 evaluată 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 apropiere , care s-au instrăinat și care au caracteristici asemănătoare .**

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

- teren – Strada Scropoasa nr.10A – s-a instrăinat cu 35euro/mp.
- teren- Calea Brașovului nr.87(lot1)- s-a instrăinat cu 40euro/mp.
- teren- Calea Brașovului nr.87(lot2)- s-a instrăinat cu 40euro/mp.

**În opinia evaluatorului valoarea recomandată a proprietății imobiliare este de 40euro/mp.**

**respectiv 196,80 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 Brasovului nr.7 , este :

$$60,00 \text{ mp.} \times 40 \text{ euro/mp.} \times 4,92 \text{ lei/euro} = \underline{\underline{11.808 \text{ lei}}}$$

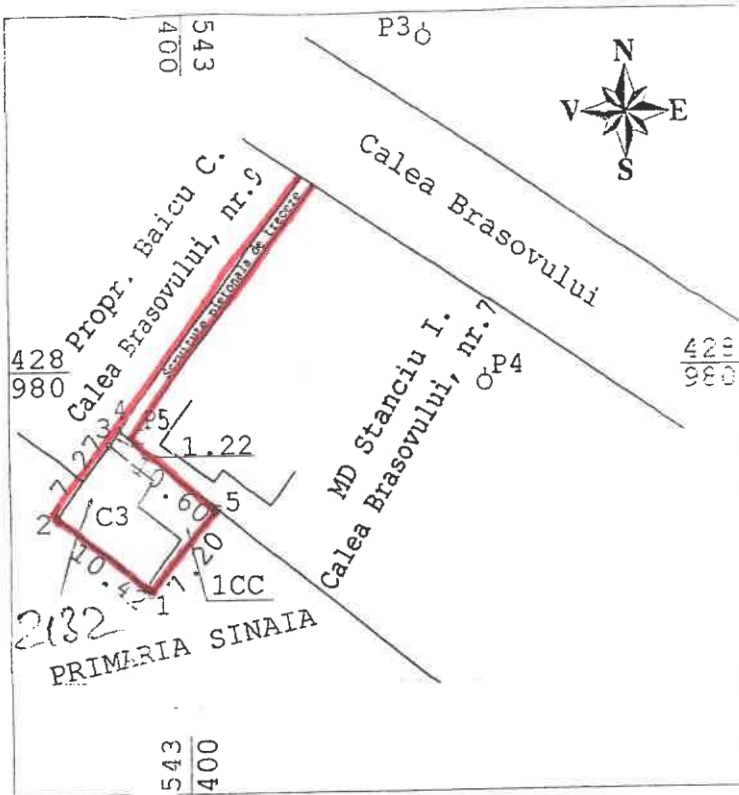
Nota ; Valoarea nu contine TVA

Elaborat  
Ing.Marza Neculai  
Evaluator imobiliar membru ANEVAR

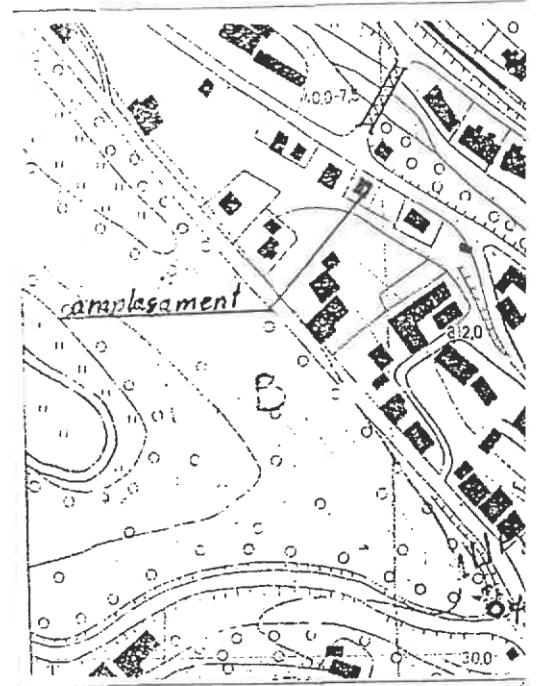


Martie 2023

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE  
AL CORPULUI DE PROPRIETATE  
SCARA 1:500



PLAN DE INCADRARE IN ZI  
SCARA 1:5000



Receptionat O.C.P.I.,  
conform art.61 din Legea 7/1996

Agentia Nationala de Cadastru si Publicitate Imobiliara  
Serviciul de cadastru si publicitate imobiliara - Prahova  
Inregistrare: 0930  
Verificat si recept  
CONSULIER  
DR. CARMELITA

PRIMARIA ORASULUI SINAI  
COMPARTIMENT CADASTRU  
NUMELE: [Signature]  
SEMNATURA: [Signature] DATA: 12.06.2005



PROIECTANT AUTORIZAT  
GHEORGHE IOAN  
C.A. 151  
PERSONA FIZICA  
AUTORIZATA DE A.N.C.P.I.  
GHEORGHE IOAN  
REGISTRATA SI.B nr.2343

OBIECTUL LUCRARIII:	
PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE PENTRU CORPULUI DE PROPRIETATE	
SCARA	BENEFICIAR
1:500	STANCIU
1:5000	STANCIU I
DATA:	STANCIU
08.2005	DOI