

# PROIECT DE HOTĂRÂRE

**CONSILIUL LOCAL SINAIA JUDEȚUL PRAHOVA ROMÂNIA**

Nr. înreg. 52 / 23.03.2023

privind vânzarea prin licitație publică a terenului în suprafață de 230 mp, situat în Sinaia, Str. Furnica nr. 34, nr. cad. 22639, CF nr. 22639

Consiliul Local al orașului Sinaia, județul Prahova;

**Având în vedere:**

- Referatul de aprobare nr. 870 / 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 230 mp, situat în Sinaia, Str. Furnica nr. 34, nr. cad. 22639, CF nr. 22639;

- Raportul de specialitate a Serviciului Urbanism și Cadastru nr. 871/ 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 230 mp, situat în Sinaia, Str. Furnica nr. 34, nr. cad. 22639, CF nr. 22639, conform anexei 1, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

**ART.2.** – Aprobă raportul de evaluare a terenului în suprafață de 230 mp, situat în Sinaia, Str. Furnica nr. 34, nr. cad. 22639, CF nr. 22639.

**ART.3.** – Aprobă vânzarea prin licitație publică a terenului în suprafață de 230 mp, situat în Sinaia, Str. Furnica nr. 34, nr. cad. 22639, CF nr. 22639, 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. 870 / 23.03.2023

## REFERAT DE APROBARE

**La proiectul de hotărâre privind vânzarea prin licitație publică a terenului în suprafață de 230 mp, situat în Sinaia, Str. Furnica nr. 34, nr. cad. 22639, CF nr. 22639, conform art. 363 din Ordonanța de urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ.**

Promovarea proiectului de hotărâre are la bază cererea nr. 973/11.01.2023 a d-lui Drăgoi Liviu, prin care solicită cumpărarea terenului situat în Sinaia, Str. Furnica nr. 34, nr. cad. 22639, CF nr. 22639, în suprafață de 230 mp, aparținând domeniului privat al orașului Sinaia, pentru întregire proprietate.

Propunem vânzarea prin licitație publică a terenului în suprafață de 230 mp, situat în Sinaia, Str. Furnica nr. 34, nr. cad. 22639, CF nr. 22639.

Consilieri Locali,

DAVID REMUS .....

POPA GHEORGHE ..... 

ISTRATE IULIANA..... 

CONSTANTIN MARCOCI..... 

CĂLIN MILOȘ.....



Către: Consiliul Local al oraşului Sinaia

Nr. înreg. 871 / 23.03.2023

## RAPORT DE SPECIALITATE

al Serviciului de Urbanism si Cadastru

privind vânzarea prin licitație publică a terenului în suprafață de 230 mp, situat în Sinaia, str. Furnica nr. 34, nr. cad. 22639, CF nr. 22639, conform art. 363 din Ordonanța de urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ

Urmare a cererii înregistrată la Primăria oraşului Sinaia cu nr. 973/11.01.2023, prin care se solicită cumpărarea terenului din Sinaia, str. Furnica nr. 34, nr. cad. 22639, CF nr. 22639, în suprafață de 230 mp, teren pe care se află construcția proprietatea d-lui Drăgoi Liviu;

Terenul din Sinaia, str. Furnica nr. 34, nr. cad. 22639, CF nr. 22639, în suprafață de 230 mp, aparține domeniului privat al oraşului Sinaia conform HCL 55/11.04.2013 și se află în intravilanul oraşului Sinaia, în UTR 27 – zona locuinte si functiuni complementare cu caracter predominant de odihna, recreere, turism.

Prin contractul de concesiune nr. 6232 din 27.08.1999 si actul aditional nr. 31465 din 27.11.2015, dl. Drăgoi Liviu a concesionat terenul in suprafata de 230 mp, situat in Sinaia, str. Furnica nr. 34, nr. cad. 22639, CF nr. 22639. Pe terenul respectiv dl. Drăgoi Liviu a construit in baza autorizatiilor de construire nr. 60/23.06.2000 și 53/10.07.2014, o locuință.

Prin Procesul verbal de recepție la terminarea lucrărilor nr. 28972/11.11.2016 s-au recepționat lucrările autorizate prin autorizațiile de construire nr. 60/23.06.2000 și 53/10.07.2014.

Din evidentele Primariei orasului Sinaia rezulta că terenul din Sinaia, str. Furnica nr. 34, nr. cad. 22639, CF nr. 22639, în suprafață de 230 mp, nu este revendicat.

Conform art. 42 din Legea 10/2001 terenul din Sinaia, Str. Furnica nr. 34, nr. cad. 22639, CF nr. 22639, în suprafață de 230 mp, se poate vinde.

Menționăm că prețul evaluat pentru teren este de **60 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. 5967/06.03.2023. 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.

Pe terenul situat în Sinaia, str. Furnica nr. 34, nr. cad. 22639, CF nr. 22639, în suprafață de 230 mp, se află o construcție cu nr. cad. 22639-C1, înscrisă în cartea funciară nr. 22639-C1/Sinaia, proprietatea d-lui Drăgoi Liviu, edificată în baza autorizatiilor de construire 60/23.06.2000 și 53/10.07.2014, finalizată și recepționată conform Procesului verbal de recepție la terminarea lucrărilor nr. 28972/11.11.2016.

Ținând cont de cele de mai sus și de avizul favorabil al Comisiei de Urbanism, supunem analizei Consiliului Local Sinaia vânzarea prin licitație publică a terenului situat în Sinaia, str. Furnica nr. 34, nr. cad. 22639, CF nr. 22639, în suprafață de 230 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, Str. Furnica nr. 34, nr. cad. 22639, CF nr. 22639

### Cap. I. OBIECTUL VÂNZĂRII

1.1. Terenul care urmează a fi vândut se află situat în intravilanului orașului Sinaia, Str. Furnica nr. 34, nr. cad. 22639, CF nr. 22639.

Terenul are acces din Str. Furnica.

1.2. Terenul este proprietatea privată a orașului Sinaia și are o suprafață de 230 mp.

Terenul are categoria de curți-construcții. Pe terenul situat în Sinaia, str. Furnica nr. 34, nr. cad. 22639, CF nr. 22639, în suprafață de 230 mp, se află o construcție proprietatea d-lui Drăgoi Liviu în baza autorizațiilor de construire nr. 60/23.06.2000 și 53/10.07.2014.

### 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 proprietarului construcției edificată teren, dl. Drăgoi Liviu.

### Cap. III. ELEMENTE DE PREȚ

3.1. Prețul evaluat pentru teren este de 60 euro/mp, preț stabilit conform Raportului de evaluare întocmit de Evaluator Imobiliar Autorizat ing. Mârza Neculai, înregistrat la Primaria orașului Sinaia cu nr. 5967/06.03.2023.

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



**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 230 mp, situat în Sinaia, Str. Furnica nr. 34, nr. cad. 22639, CF nr. 22639, 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** ..... *AA* .....
- **Nefavorabil** .....

Pentru următoarele:

M O T I V E:

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

PROPUNERI:

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

PREȘEDINTE,  
*1/9*



**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 Strada Furnica nr. 34**

PROPRIETAR: **CONSILIUL LOCAL SINAIA**

## **CAPITOLUL 1. DEFINIREA MISIUNII**

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

Terenul , in suprafata de 230,00 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 concesionat si pe el este realizata o locuinta cu regim de inaltime D+P+M .

## **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 22639.

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

### **4.1. DATA INSPECTIEI**

Inspectia in teren a fost efectuata in data de 23.02.2023.



#### **4.2. AMPLASAMENT**

Terenul este amplasat in apropiere de intersectia Strazii Furnica cu Strada Cazarmii .

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

Terenul respectiv are o forma aproximativ trapezoidala cu laturile front la Strada Furnica respective Strada Cazarmii .

### **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 02.03.2023.

Cursul de schimb BNR utilizat in calcule este :

1 EURO=4,92lei

#### **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 Internationale 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 .

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 aflate in apropiere , care s-au instrainat si care au caracteristici asemanatoare .**

**In acest sens au fost luate in considerare urmatoarele comparabile :**

- teren – Strada Furnica nr.47– s-a instrainat cu 55euro/mp.
- teren- Strada Manastirii nr.2A- a fost instrainat 60euro/mp.
- teren -Aleea Teodor Neculuta nr.5- a fost instrainat cu 60euro/mp.

**In opinia evaluatorului , prin comparatie cu celelalte loturi si avand in vedere forma si pozitia terenului ce face obiectul evaluarii , valoarea recomandata a proprietatii imobiliare este de**

**60EURO/mp.**

**respectiv 295,20 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 , Strada Furnica nr.34 , este :

$$230,00 \text{ mp.} \times 60 \text{ euro/mp.} \times 4,92 \text{ lei/mp.} = \underline{\underline{67.896 \text{ lei}}}$$

**Nota ;** Valoarea nu contine TVA

Martie 2023

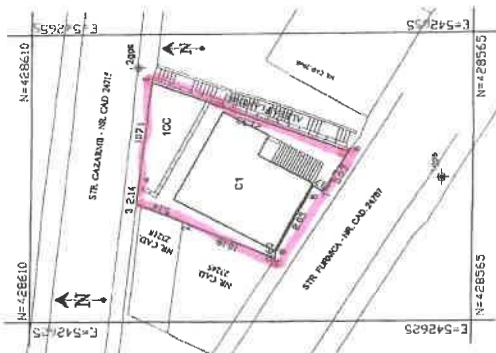
Elaborat  
Ing.Marza Neculai  
Evaluator imobiliar membru ANEVAR



ANEXA NR. 1.35 la re  
ment

Plan de amplasament si delimitare a imobilului  
Scara 1:500

Nr. cadastral 22639	Suprafata masurata 230mp	Adresa imobilului Sinaia, Str. Furnica, nr. 34
Nr. Cartea Funciara		Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT) SINAIA



Semnat digital de  
**ROTIȚA CATALIN**  
Data: 2021.07.12  
11:52:12 +03'00'

A. Date referitoare la teren		
Nr. parcelă	Categorie de folosință	Suprafata (mp)
1	CC	230
Total		230
B. Date referitoare la construcții		
Cod	Destinația	Suprafata construită la sol (mp)
C1	CL	107
Total		107
Mențiuni		
Terenul este împrejmuit cu gard lemn, sarma, zid beton și limita conventionala.		
Mențiuni		
Sc. Desfasurata=340mp		
Locuinta D+P+M, realizata in anii 2000-2016.		
Suprafata totală măsurată a imobilului = 230 mp		
Suprafata din act = 230 mp		
Inspector		
Confirm introducerea imobilului în baza de date integrată și atribuirea numărului cadastral		
Semnătura și parafa		
Data..... Sefan Chiricu		
Stampila BCPI		

ROMANIA  
JUDETUL PRAHOVA  
ORASUL SINAIA  
CONSILIUL LOCAL

#### AVIZ DE LEGALITATE

Subsemnata BEATRICE EUGENIA RADULESCU, secretarul general al orasului Sinaia, in baza raportului de specialitate nr. 871/ 23.03.2023 al Serviciului Urbanism , a Referatului de aprobare nr. 870 /23.03.2023 , aavizez de legalitate proiectul de hotarare privind vanzarea prin licitatie publica a terenului in suprafata de 230 mp, situate in Sinaia, str. Furnica nr.34.

Temei legal:

Art129 alin 2 lit c) ,alin 6 lit b) , art.363, coroborat cu art.139 alin 2 si art. 196 alin 1 lit a) din OUG 57/2019 privind Codul Administrativ

SECRETAR GENERAL ORAS SINAIA,  
BEATRICE EUGENIA RADULESCU

