



PROIECT DE HOTĂRÂRE

Nr. înreg. 161 / 04.12.2024

CONSILIUL LOCAL SINAIA JUDEȚUL PRAHOVA ROMÂNIA

privind vânzarea prin licitație publică a terenului în suprafață de 24 mp, situat în Sinaia, Str. Mihai Eminescu FN, lot 24B, nr. cad. 25752, CF nr. 25752

Având în vedere:

- Referatul de aprobare nr. 3645/ 04.12.2024 întocmit de Primarul Orașului Sinaia, prin care propune vânzarea prin licitație publică a terenului în suprafață de 24 mp, situat în Sinaia, Str. Mihai Eminescu FN, lot 24B, nr. cad. 25752, CF nr. 25752;

- Raportul de specialitate a Serviciului Urbanism Cadastru și Planificare Urbană nr. 3646/ 04.12.2024;

- Avizul Comisiei de specialitate a Consiliului Local;

În conformitate cu prevederile art. 363 din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul Administrativ;

În temeiul prevederile art. 129, alin. (1), alin. (2), lit. c) și alin. (6), lit. b) coroborat cu art. 139 alin. (2) și art. 196, alin. (1), lit. a) din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

CONSILIUL LOCAL AL ORASULUI SINAIA HOTĂRĂȘTE :

ART.1. – Aproba Studiul de oportunitate privind vânzarea prin licitație publică a terenului în suprafață de 24 mp, situat în Sinaia, str. Mihai Eminescu FN, lot 24B, nr. cad. 25752, CF nr. 25752, conform anexei 1, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

ART.2. – Aprobă vânzarea prin licitație publică a terenului în suprafață de 74 mp, situat în Sinaia, str. Mihai Eminescu FN, lot 24B, nr. cad. 25752, CF nr. 25752, conform planului de situație din anexa 5.

ART.3. - Aprobă documentația pentru licitație conform anexelor 1,2,3,4,5,6,7,8, parte integrantă din prezenta hotărâre.

ART.4. – Prețul de pornire a licitației este de *100* euro/mp, la care se adaugă TVA, în baza raportului de evaluare nr. 30659/26.11.2024, anexat la prezenta hotărâre.

ART.5. – Plata se face integral până la data semnării contractului de vânzare-cumpărare.

ART.6. – Contractul de vânzare-cumpărare se va încheia în termen maxim de 6 luni de la data adjudecării terenului prin licitație publică.

ART.7. – Împuternicește Primarul sau Viceprimarul orașului Sinaia să semneze contractul de vânzare-cumpărare în fața notarului public.



PROIECT DE HOTĂRÂRE

Nr. înreg. 161 / 04.12.2024

CONSILIUL LOCAL SINAIA JUDEȚUL PRAHOVA ROMÂNIA

ART.8. – Câștigătorul licitației are obligația de a suporta cheltuielile aferente raportului de evaluare și pe cele ocazionate cu perfectarea contractului de vânzare-cumpărare în fața notarului public.

ART.9. - Prevederile prezentei hotărâri vor fi aduse la îndeplinire de Serviciul Urbanism Cadastru și Planificare Urbană și Serviciul Buget și Resurse Umane.

ART.10. - Prezenta hotărâre va fi comunicată de Secretarul General al orașului Sinaia prin Compartiment Juridic, Contencios Administrativ și Administrație Publică, către: Prefectul Județului Prahova, Primarul orașului Sinaia, Serviciul Urbanism Cadastru și Planificare Urbană, Serviciul Buget și Resurse Umane.

Sinaia, _____

INIȚIATOR,

PRIMARUL ORAȘULUI SINAIA

ROMANIA
JUDEȚUL PRAHOVA
ORAȘUL SINAIA
Nr. înreg. 3645/ 04.12.2024

REFERAT DE APROBARE

La proiectul de hotărâre privind vânzarea prin licitație publică a terenului în suprafață de 24 mp, situat în Sinaia, Str. Mihai Eminescu FN, lot 24B, nr. cad. 25752, CF nr. 25752, conform art. 363 din Ordonanța de urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ.

Promovarea proiectului de hotărâre are la bază cererea nr. 23478/25.09.2024 a d-nei Pocovnicu Carmen Cristina și d-lui Pocovnicu Ciprian Constantin, prin care solicită cumpărarea terenului situat în Sinaia, Str. Mihai Eminescu FN, lot 24B, nr. cad. 25752, CF nr. 25752, în suprafață de 24 mp, aparținând domeniului privat al orașului Sinaia.

Prin contractul de concesiune nr. 16682/06.09.2006 s-a concesionat către Marian Lola Olguța și Costache Gabriel terenul în suprafață de 24 mp nr. cad. 25752, situat în Sinaia, str. Mihai Eminescu nr. FN, lot 42B, pentru extindere construcție.

Pe terenul concesionat s-a executat extinderea construcției cu zid de sprijin conform autorizației de construire nr. 227/10.10.2008 și procesului verbal de recepție la terminarea lucrărilor nr. 17975/29.07.2009.

Prin actul adițional nr. 31834 din 02.12.2015, cota de 1/2 din terenul în suprafață de 24 mp, situat în Sinaia, Mihai Eminescu nr. 42B, obiect al contractului de concesiune nr. 3345/08.02.2008, a fost cesionată către Marian Lola Olguța ca urmare a decesului d-lui Costache Gabriel.

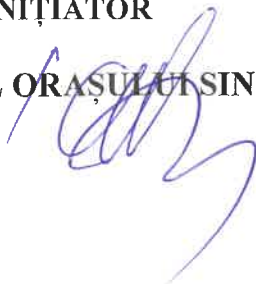
Marian Lola Olguța a vândut către Pocovnicu Carmen Cristina și Pocovnicu Ciprian Constantin construcția situată și pe terenul concesionat, conform contractului de vânzare autentificat sub nr. 496/12.04.2024 de către notarul public Barbu Roxana Maria din București.

Prin actul adițional nr. 14012 din 05.06.2024, terenul în suprafață de 24 mp, situat în Sinaia, Mihai Eminescu nr. 42B, obiect al contractului de concesiune nr. 3345/08.02.2008, a fost cesionat către Pocovnicu Carmen Cristina și Pocovnicu Ciprian Constantin.

Propun vânzarea prin licitație publică a terenului în suprafață de 24 mp, situat în Sinaia, Str. Mihai Eminescu FN, lot 24B, nr. cad. 25752, CF nr. 25752.

INIȚIATOR

PRIMARUL ORAȘULUI SINAIA





Către: Consiliul Local al orașului Sinaia

Nr. înreg. 3646/ 04.12.2024

RAPORT DE SPECIALITATE

al Serviciului Urbanism Cadastru și Planificare Urbană

privind vânzarea prin licitație publică a terenului în suprafață de 24 mp, situat în Sinaia, str. Mihai Eminescu FN, lot 24B, nr. cad. 25752, CF nr. 25752, conform art. 363 din Ordonanța de urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ

Urmare a cererii înregistrată la Primăria orașului Sinaia cu nr. 23478/25.09.2024, prin care se solicită cumpărarea terenului din Sinaia, str. Mihai Eminescu FN, lot 24B, nr. cad. 25752, CF nr. 25752, în suprafață de 24 mp, teren pe care se află construcția proprietatea d-nei Pocovnicu Carmen Cristina și d-lui Pocovnicu Ciprian Constantin;

Terenul din Sinaia, str. Mihai Eminescu FN, lot 24B, nr. cad. 25752, CF nr. 25752, în suprafață de 24 mp, aparține domeniului privat al orașului Sinaia conform HCL nr. 158/ 14.08.2007 și se află în intravilanul orașului Sinaia, în UTR 21 – locuințe și funcțiuni complementare existente.

Prin contractul de concesiune nr. 16682/06.09.2006 s-a concesiionat către Marian Lola Olguța și Costache Gabriel terenul în suprafață de 24 mp nr. cad. 25752, situat în Sinaia, str. Mihai Eminescu nr. FN, lot 42B, pentru extindere construcție.

Pe terenul concesiionat s-a executat extinderea construcției cu zid de sprijin conform autorizației de construire nr. 227/10.10.2008 și procesului verbal de recepție la terminarea lucrărilor nr. 17975/29.07.2009.

Prin actul adițional nr. 31834 din 02.12.2015, cota de 1/2 din terenul în suprafață de 24 mp, situat în Sinaia, Mihai Eminescu nr. 42B, obiect al contractului de concesiune nr. 3345/08.02.2008, a fost cesionată către Marian Lola Olguța ca urmare a decesului d-lui Costache Gabriel.

Marian Lola Olguța a vândut către Pocovnicu Carmen Cristina și Pocovnicu Ciprian Constantin construcția situată și pe terenul concesiionat, conform contractului de vânzare autentificat sub nr. 496/12.04.2024 de către notarul public Barbu Roxana Maria din București.

Prin actul adițional nr. 14012 din 05.06.2024, terenul în suprafață de 24 mp, situat în Sinaia, Mihai Eminescu nr. 42B, obiect al contractului de concesiune nr. 3345/08.02.2008, a fost cesionat către Pocovnicu Carmen Cristina și Pocovnicu Ciprian Constantin.

Din evidentele Primăriei orașului Sinaia rezulta că terenul din Sinaia, str. Mihai Eminescu FN, lot 24B, nr. cad. 25752, CF nr. 25752, în suprafață de 24 mp, nu este revendicat.

Conform art. 42 din Legea 10/2001 terenul din Sinaia, Str. Mihai Eminescu FN, lot 24B, nr. cad. 25752, CF nr. 25752, în suprafață de 24 mp, se poate vinde.

Terenul situat în Sinaia, str. Mihai Eminescu FN, lot 24B, nr. cad. 25752, CF nr. 25752, în suprafață de 24 mp, prin formă, dimensiuni, suprafață, conform HG nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism și conform Regulamentului Local de Urbanism, nu este un lot construibil și nu poate fi folosit în mod independent.

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 Primăria orașului Sinaia cu nr. 30659/26.11.2024. Valoarea de inventar a imobilului este de 3059 lei (aprox. **26 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 analizei Consiliului Local Sinaia vânzarea prin licitație publică a terenului situat în Sinaia, str. Mihai Eminescu FN, lot 24B, nr. cad. 25752, CF nr. 25752, în suprafață de 24 mp, din domeniul privat al orașului Sinaia, conform art. 363 din Ordonanța de urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ.

MIHAIELA GHERASIM

pt. Arhitect Șef

ILIE VOICU

Inspector

STUDIU DE OPORTUNITATE

privind vânzarea terenului din Sinaia, Str. Mihai Eminescu FN, lot 24B, nr. cad. 25752, CF nr. 25752

Cap. I. OBIECTUL VÂNZĂRII

1.1. Terenul care urmează a fi vândut se află situat în intravilanului orașului Sinaia, Str. Mihai Eminescu FN, lot 24B, nr. cad. 25752, CF nr. 25752.

Terenul are acces din str. Mihai Eminescu.

1.2. Terenul este proprietatea privată a orașului Sinaia și are o suprafață de 24 mp. Terenul are categoria de curți-construcții. Pe terenul situat în Sinaia, str. Mihai Eminescu FN, lot 24B, nr. cad. 25752, CF nr. 25752, în suprafață de 24 mp, se află o construcție, proprietatea d-nei Pocovnicu Carmen Cristina și d-lui Pocovnicu Ciprian Constantin, conform contractului de vânzare autentificat sub nr. 496/12.04.2024.

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, d-na Pocovnicu Carmen Cristina și dl. Pocovnicu Ciprian Constantin.

Cap. III. ELEMENTE DE PREȚ

3.1. Prețul evaluat pentru teren este de 50 euro/mp, preț stabilit conform Raportului de evaluare întocmit de Evaluator Imobiliar Autorizat ing. Mârza Neculai, înregistrat la Primaria orașului Sinaia cu nr. 30659/26.11.2024.

Valoarea de inventar a imobilului este de 3059 lei (aprox. 26 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



REGULAMENTUL

privind vânzarea prin licitație publică a terenului în suprafață de 24 mp, din Sinaia, Str. Mihai Eminescu FN, lot 24B, nr. cad. 25752, CF nr. 25752, situat în domeniul privat al orașului Sinaia,

1. Comisia în componența desemnată prin Dispoziția nr. ____/2024 a Primarului orașului Sinaia funcționează valabil în prezența tuturor membrilor săi și adoptă decizii valabile cu votul majorității membrilor.
2. Hotărârile comisiei de licitație sunt obligatorii pentru comisia de licitație și pentru ofertanți.
3. Licitația se desfășoară în două faze:
 - în prima fază se verifică îndeplinirea de către ofertanți a criteriilor de eligibilitate stabilite de Consiliul Local Sinaia prin anexa 3 la Hotărârea nr. /2024;
 - în faza a doua a licitației participa numai ofertanții care îndeplinesc criteriile de eligibilitate. În această a doua fază a licitației se deschide oferta financiară, iar adjudecarea se face prin strigare liberă.
4. Licitația publică se desfășoară numai dacă sunt înscriși cel puțin doi ofertanți pentru respectivul amplasament. În cazul în care la data organizării licitației nu sunt minim 2 (doi) ofertanți eligibili, se recurge la republicarea anunțului pentru un nou termen al licitației. Dacă nici la republicarea anunțului nu sunt minim doi ofertanți eligibili, adjudecarea se face, dacă se oferă prețul minim al vânzării, chiar dacă există un singur ofertant, care trebuie să participe la licitație, și bineînțeles cu îndeplinirea condițiilor de eligibilitate.
5. Comisia de licitație adjudecă licitația publică deschisă.
6. Pasul de licitare va fi de 10 % din valoarea prețului de pornire/mp al licitației, respectiv EURO/mp.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

INSTRUCIUNI PENTRU OFERTANȚI

de organizare și desfășurare a licitației publice
deschise pentru vânzarea terenului în suprafață de 24 mp, din Sinaia, Str. Mihai
Eminescu FN, lot 24B, nr. cad. 25752, CF nr. 25752, situat în domeniul privat al orașului
Sinaia,

Ofertanții interesați să participe la licitația publică pentru vânzarea terenului în suprafață de 24 mp, din Sinaia, Str. Mihai Eminescu FN, lot 24B, nr. cad. 25752, CF nr. 25752, vor depune la sediul Primăriei orașului Sinaia, bd. Carol I, nr.47, Birou Registratură, până la data de**2025, ora 09.00**, oferta pentru vânzarea terenului ce urmează a fi supus licitației publice.

I. PREZENTAREA OFERTELOR

I.1. Licitația publică va avea loc în data de**2025, ora**, la sediul Primăriei orașului Sinaia, bd. Carol I, nr.47 și se va efectua prin strigare liberă de către ofertanți sau reprezentanții acestora, în care caz se va prezenta documentul de împuternicire.

Licitația se desfășoară în două faze. În prima fază se verifică documentele doveditoare ale încadrării în criteriile stabilite prin Hotărârea Consiliului local Sinaia. Ofertanții declarați admiși în prima fază, participă la faza a doua în care adjudecarea se face prin strigare liberă.

Terenul situat în Sinaia, str. Mihai Eminescu FN, lot 24B, nr. cad. 25752, CF nr. 25752, în suprafață de 24 mp, prin formă, dimensiuni, suprafață, conform HG nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism și conform Regulamentului Local de Urbanism, nu este un lot construibil și nu poate fi folosit în mod independent.

Pe terenul situat în Sinaia, str. Mihai Eminescu FN, lot 24B, nr. cad. 25752, CF nr. 25752, în suprafață de 24 mp, se află o parte din construcție care este proprietatea d-nei Pocovnicu Carmen Cristina și d-lui Pocovnicu Ciprian Constantin conform contractului de vânzare autentificat sub nr. 496/12.04.2024. În cazul în care licitația este câștigată de alt ofertant decât actualul proprietar al construcției aflate pe terenul respectiv, ofertantul câștigător va despăgubi, la justa valoare pe Pocovnicu Carmen Cristina și Pocovnicu Ciprian Constantin pentru construcția respectivă, în termen de 30 zile calendaristice de la data adjudecării terenului prin licitație publică. În cazul în care ofertantul câștigător nu despăgubește pe Pocovnicu Carmen Cristina și Pocovnicu Ciprian Constantin pentru construcția respectivă în termenul stipulat, licitația își pierde valabilitatea.

Criteria de eligibilitate:

La licitație pot participa numai persoane fizice sau juridice care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

1. Să dețină certificat de înregistrare la Oficiul Registrului Comerțului valabil și certificat constatator ORC (pentru persoane juridice);
2. Să prezinte certificat fiscal în termen de la Primăria orașului Sinaia – Serviciul Buget, privind îndeplinirea obligațiilor de plată către bugetul local, din care să rezulte că nu figurează cu datorii la bugetul local;
3. Să prezinte certificat fiscal în termen eliberat de Administrația Financiară de pe raza orașului în care figurează că nu are datorii la bugetul de stat;

4. Participantul la licitație nu trebuie să fie în stare de insolvență, faliment sau lichidare (pentru persoane juridice).

5. Nu are dreptul să participe la licitație persoana care a fost desemnată câștigătoare la o licitație publică anterioară privind bunurile statului sau ale unităților administrativ-teritoriale în ultimii 3 ani, dar nu a încheiat contractul ori nu a plătit prețul, din culpă proprie. Restricția operează pentru o durată de 3 ani, calculată de la desemnarea persoanei respective drept câștigătoare la licitație (declarație pe proprie răspundere).

Oferta se depune în două plicuri după cum urmează:

- **plicul exterior:**

I. Pentru persoane fizice:

1. Dovada depunerii garanției de participare la licitație în valoare de **EURO, egală cu 10%** din valoarea prețului minim al vânzării.
2. Dovada achitării caietului de sarcini, în valoare de 300 lei (nu se restituie).
3. Dovada achitării taxei de participare la licitație în valoare de 300 lei (nu se va restitui).
4. Certificat fiscal eliberat de Primăria Sinaia, prin Serviciul Buget – Taxe și Impozite privind îndeplinirea obligațiilor de plată către bugetul local (în original), din care să rezulte că nu figurează cu datorii la bugetul local al orașului Sinaia.
5. Certificat fiscal eliberat de Administrația Financiară de pe raza Orașului în care figurează că nu are datorii la bugetul de stat (în original).
6. Copie BI / CI persoană fizică și/sau a reprezentantului legal.
7. Împuternicire notarială pentru cazurile în care la licitație participă alte persoane decât titularii înscriși (în original).
8. Declarație pe propria răspundere menționată la criteriile de eligibilitate pentru punctul 5.
9. Fișă cu informații privind ofertantul și o declarație de participare, semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări (anexele 7 și 8)
10. Declarație notarială pe propria răspundere că va despăgubi, la justa valoare pe Pocovnicu Carmen Cristina și Pocovnicu Ciprian Constantin pentru construcția care este proprietatea d-nei Pocovnicu Carmen Cristina și d-lui Pocovnicu Ciprian Constantin conform contractului de vânzare autentificat sub nr. 496/12.04.2024, construcție aflată pe terenul licitat cu nr. cad. 25752, CF nr. 25752, în termen de 30 zile calendaristice de la data adjudecării terenului prin licitație publică. În cazul în care ofertantul câștigător nu despăgubește pe Pocovnicu Carmen Cristina și Pocovnicu Ciprian Constantin pentru construcția respectivă în termenul stipulat, licitația își pierde valabilitatea (se solicită pentru alt ofertant decât Pocovnicu Carmen Cristina și Pocovnicu Ciprian Constantin).

II. Pentru persoane juridice:

1. Dovada depunerii garanției de participare la licitație în valoare de **EURO, egală cu 10%** din valoarea prețului minim al vânzării.
2. Dovada achitării caietului de sarcini, în valoare de 300 lei (nu se restituie).
3. Dovada achitării taxei de participare la licitație în valoare de 300 lei (nu se va restitui).
4. Copie certificat de înmatriculare de la Oficiul Registrului Comerțului și certificat constatator nu mai vechi de 30 de zile la data depunerii ofertei.
5. Certificat fiscal eliberat de Primăria Sinaia, prin Serviciul Buget – Taxe și Impozite privind îndeplinirea obligațiilor de plată către bugetul local (în original), din care să rezulte că nu figurează cu datorii la bugetul local al orașului Sinaia.
6. Certificat fiscal eliberat de Administrația Financiară de pe raza Orașului în care figurează că nu are datorii la bugetul de stat (în original).

7. Copie BI / CI persoană fizică sau a reprezentantului legal.
8. Împuternicire notarială pentru cazurile în care la licitație participă alte persoane decât titularii înscriși (în original).
9. Declarație pe propria răspundere menționată la criteriile de eligibilitate pentru punctul 5.
10. Fișă cu informații privind ofertantul și o declarație de participare, semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări (anexele 7 și 8)
11. Bilanțul contabil sau declarația unică la 31.12.2023 (după caz).
12. Declarație notarială pe propria răspundere că va despăgubi, la justa valoare pe Pocovnicu Carmen Cristina și Pocovnicu Ciprian Constantin pentru construcția care este proprietatea d-nei Pocovnicu Carmen Cristina și d-lui Pocovnicu Ciprian Constantin conform contractului de vânzare autentificat sub nr. 496/12.04.2024, construcție aflată pe terenul licitat cu nr. cad. 25752, CF nr. 25752, în termen de 30 zile calendaristice de la data adjudecării terenului prin licitație publică. În cazul în care ofertantul câștigător nu despăgubește pe Pocovnicu Carmen Cristina și Pocovnicu Ciprian Constantin pentru construcția respectivă în termenul stipulat, licitația își pierde valabilitatea (se solicită pentru alt ofertant decât Pocovnicu Carmen Cristina și Pocovnicu Ciprian Constantin).

Plicul exterior va conține documentele de mai sus și **plicul interior** în care va fi depusă oferta pentru terenul supus licitației, care va cuprinde formularul de ofertă (anexa 6);

Pe plicul interior se vor menționa:

- numele ofertantului;
- adresa terenului pentru care se va licita.

Documentele susmenționate se vor depune la Registratura Primăriei Sinaia, pana LA DATA**2025, ora 09.00.**

Pe plicul exterior se va face mențiunea: **LICITAȚIE PUBLICĂ PENTRU VÂNZARE TEREN. A NU SE DESCHIDE PÂNĂ LA DATA2025, ora**

Pe **plicul interior** se vor menționa:

- numele ofertantului;
- adresa și specificația amplasamentului pentru care se va licita.

După depunerea ofertei, care va fi sigilată, nu se mai acceptă completări la documentele acestea.

Ofertanții vor avea asupra lor toate documentele originale care au fost depuse în copie în ofertă.

I.2. Comisia de licitație verifică, în prima fază, documentele solicitate pentru îndeplinirea criteriilor de eligibilitate, cuprinse în plicul exterior.

I.3. După verificarea documentelor depuse în plicul exterior se comunică ofertanților faptul ca au fost declarați admiși sau respinși pentru participarea la licitație.

I.4. Licitația se desfășoară sub formă de licitație publică deschisă cu strigare la care participă ofertanții declarați admiși, iar adjudecarea se face prin strigare liberă. Hotărârea comisiei de licitație înscrisă în procesul verbal privind adjudecarea este definitivă.

I.5. Pe baza hotărârii comisiei de licitație se comunică ofertantului câștigător acceptarea ofertei și data la care trebuie să se prezinte pentru încheierea contractului conform art. 341 al. 26 din OUG 57/2019 (Codul Administrativ), după împlinirea termenului de 20 zile calendaristice de la comunicare, dar nu mai târziu de 6 luni de la data adjudecării.

În legătură cu oferta se precizează următoarele:

- Ofertantul are obligația de a elabora oferta în conformitate cu prevederile documentației de atribuire.
- Ofertele și documentele prezentate vor fi redactate în limba română
- Oferta trebuie să fie fermă;
- Organizatorul licitației are dreptul să descalifice orice ofertant care nu îndeplinește una sau mai multe cerințe impuse prin documentele licitației și prin aceste instrucțiuni;
- Depunerea ofertei reprezintă manifestarea voinței ofertantului de a semna contractul de vânzare a terenului în condițiile precizate în caietul de sarcini;
- Revocarea ofertei de către ofertant, după deschiderea ei și după adjudecare, atrage după sine pierderea garanției de participare.
- Oferta este valabilă pe o perioadă de 90 zile de la deschiderea ofertelor. Ofertantul va înscrie această durată în declarația de participare la licitație și în ofertă.
- Nu se acceptă completarea dosarului cu documente în timpul desfășurării licitației.
- În cazul în care la data organizării licitației nu sunt minim 2 (doi) ofertanți eligibili, se recurge la republicarea anunțului pentru un nou termen al licitației. Dacă nici la republicarea anunțului nu sunt minim doi ofertanți eligibili, adjudecarea se face, dacă se oferă prețul minim al vânzării, chiar dacă există un singur ofertant care trebuie să participe la licitație, și bineînțeles cu îndeplinirea condițiilor de eligibilitate.

I.6. Nu se pot înscrie la licitație:

- persoanele juridice sau fizice care au fost desemnată câștigătoare la o licitație publică anterioară privind bunurile statului sau ale unităților administrativ-teritoriale în ultimii 3 ani, dar nu au încheiat contractul ori nu a plătit prețul, din culpă proprie. Restricția operează pentru o durată de 3 ani, calculată de la desemnarea persoanei respective drept câștigătoare la licitație;
- persoanele juridice sau fizice care au debite față de bugetul local sau față de bugetul de stat;

II. GARANȚII

În vederea participării la licitație ofertanții sunt obligați să depună la organizator garanția de participare.

Ofertanților necâștigători li se restituie garanția de participare în termen de cel mult 30 de zile de la data adjudecării.

Garanția de participare se pierde în următoarele cazuri:

- dacă ofertantul își retrage oferta în termenul de valabilitate al acesteia;
- în cazul ofertantului declarat câștigător dacă acesta nu se prezintă la data prevăzută de comisia de licitație pentru perfectarea contractului sau refuză încheierea contractului.

Garanția de participare se depune la Casieria Primăriei orașului Sinaia sau prin ordin de plată la Trezoreria Bușteni.

Pentru ca licitația să fie validată pentru amplasament trebuie să existe minim **2 (doi)** ofertanți. În cazul în care la data organizării licitației nu se prezintă minim 2 (doi) ofertanți eligibili, se recurge la republicarea anunțului pentru un nou termen al licitației. Dacă nici la republicarea anunțului nu sunt minim doi ofertanți eligibili, adjudecarea se face, dacă se oferă prețul minim al vânzării, chiar dacă există un singur ofertant, care trebuie să participe la licitație, și bineînțeles cu îndeplinirea condițiilor de eligibilitate.

În cazul în care ofertantul declarat câștigător nu se prezintă la data prevăzută de comisia de licitație pentru încheierea contractului de vânzare sau refuză încheierea contractului, procedura de licitație se anulează, ofertantul declarat câștigător pierde

garanția de participare la licitație, iar autoritatea contractantă reia procedura, în condițiile legii, studiul de oportunitate păstrându-și valabilitatea.

III. ALTE PREVEDERI

Pasul de licitație va fi de EURO/mp., echivalent în lei/mp.

Căștigătorul licitației va suporta contravaloarea cheltuielilor ocazionate de obținerea avizelor de la deținătorii de utilități, pentru eliberarea certificatului de urbanism și înscrierea în Cartea Funciară.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

Anexa 4 la

HCL Sinaia nr. /2024

CAIET DE SARCINI

**de organizare și desfășurare a licitației publice
pentru vânzarea terenului în suprafață de 24 mp, din Sinaia, Str. Mihai
Eminescu FN, lot 24B, nr. cad. 25752, CF nr. 25752, situat pe domeniul privat
al orașului Sinaia,**

I. OBIECTUL VÂNZĂRII

I.1. Terenul situat în orasul Sinaia, **Str. Mihai Eminescu FN, lot 24B, nr. cad. 25752, CF nr. 25752, CONFORM PLANULUI DE SITUAȚIE DIN ANEXA 5**, are o suprafață de 24 mp și beneficiază de acces din str. Mihai Eminescu.

I.2. Terenul situat la adresa de identificare de mai sus aparține domeniului privat al orașului Sinaia.

Lucrările de racordare la rețelele de utilități cad în răspunderea câștigătorului licitației care va suporta și contravaloarea cheltuielilor ocazionate de acestea.

II. ELEMENTE DE PREȚ

II.1. Prețul minim al vânzării pentru terenul situat în Sinaia, **Str. Mihai Eminescu FN, lot 24B, nr. cad. 25752, CF nr. 25752**, este de EURO/mp., echivalent în lei/mp., fără TVA și a fost stabilit conform Hotărârii Consiliului Local Sinaia nr. /2024.

II.2. Pasul de strigare este de EURO/mp.

II.3. Prețul vânzării licitat va fi cel puțin egal cu cel înscris la pct. II.1.

II.4. Plata vânzării se va face integral la data semnării contractului.

III. SOLUȚIONAREA LITIGIILOR

Litigiile de orice fel care pot apărea între părțile contractante sunt de competența instanțelor judecătorești.

IV. DISPOZIȚII FINALE

IV.1. Ofertanții declarați admiși în urma verificării criteriilor de eligibilitate stabilite prin Anexa 3 la HCL /2024 vor participa la faza a doua a licitației unde adjudecarea se face prin strigare.

IV.2. Drepturile și îndatoririle părților se stabilesc prin modelul de contract cadru de vânzare.

IV.3. După încheierea contractului, realizarea obiectivului de investiții se va face numai pe baza unui proiect legal avizat și a autorizației de construire eliberată de

Serviciului Urbanism si Cadastru din cadrul Primăriei Sinaia, în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

IV.4. Obținerea tuturor avizelor tehnice pentru realizarea și funcționarea investiției îl privesc pe cumpărător.

IV.5. Toate lucrările privind racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente și obținerea avizelor de la deținătorii de utilități privesc pe cumpărător.

IV.6. Pe terenul situat în Sinaia, str. Mihai Eminescu FN, lot 24B, nr. cad. 25752, CF nr. 25752, în suprafață de 24 mp, se află o parte din construcție care este proprietatea d-nei Pocovnicu Carmen Cristina și d-lui Pocovnicu Ciprian Constantin, conform contractului de vânzare autentificat sub nr. 496/12.04.2024. În cazul în care licitația este câștigată de alt ofertant decât actualul proprietar al construcției aflate pe terenul respectiv, ofertantul câștigător va despăgubi, la justa valoare pe Pocovnicu Carmen Cristina și Pocovnicu Ciprian Constantin pentru construcția respectivă, în termen de 30 zile calendaristice de la data adjudecării terenului prin licitație publică. În cazul în care ofertantul câștigător nu despăgubește pe Pocovnicu Carmen Cristina și Pocovnicu Ciprian Constantin pentru construcția respectivă în termenul stipulat, licitația își pierde valabilitatea.

IV.7. Caietul de sarcini, inclusiv toate documentațiile se pun la dispoziția solicitanților, contra cost, prețul fiind de 300 lei.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

Anexa nr. 6 la
HCL nr. _____

OFERTĂ

Pentru vânzarea terenului în suprafață de 24 mp, din Sinaia, Str. Mihai Eminescu FN, lot 24B, nr. cad. 25752, CF nr. 25752, situat pe domeniul privat al orașului Sinaia.

Subsemnatul _____ oferim un preț de _____ euro/mp.

Prin prezenta mă oblig să particip la licitația publică din data de _____ ora _____, organizată la sediul Primăriei orașului Sinaia.

Termenul de valabilitate al ofertei este de 90 zile de la data semnării prezentei _____.

Declar că am luat act ca în cazul nerespectării prețului vânzării oferit, sunt de acord cu anularea vânzării, urmând să suport toate cheltuielile ce derivă din aceasta în condițiile din caietul de sarcini.

OFERTANT ,

Numele și prenumele _____

L.S.

OFERTANT

ANEXA NR. 8
la HCL nr. _____

FIȘA OFERTANTULUI

La licitația publică deschisă în vederea vânzării terenului în suprafață de 24 mp, din Sinaia, Str. Mihai Eminescu FN, lot 24B, nr. cad. 25752, CF nr. 25752, situat pe domeniul privat al orașului Sinaia.

- 1) Ofertant _____
- 2) Sediul / domiciliul _____
- 3) Telefon, fax, email _____
- 4) Reprezentant legal _____
- 5) Funcția _____
- 6) Cod fiscal/CNP _____
- 7) Nr. Înregistrare la Registrul Comerțului _____
- 8) Nr. Cont _____
- 9) Banca _____
- 10) Capitalul social (lei) _____
- 11) Cifra de afaceri (lei) la 31.12.2023 _____
- 12) Sediul sucursalelor (filialelor) locale –dacă este cazul _____
- 13) Certificatele de înmatriculare a sucursalelor locale _____

Data _____

Ofertant

L.S.

DECLARAȚIE

Subsemnatul(a) _____, domiciliat în orașul _____, str. _____, nr. __, bl. __, sc. __, ap. __, având CNP _____, declar pe propria răspundere că în ultimii 3 (trei) ani nu am fost desemnat câștigător a unei licitații publice anterioare privind bunurile statului sau ale unităților administrativ – teritoriale și nu am refuzat încheierea contractului ori nu am plătit pretul, din culpa proprie.

Aceasta îmi este declarația pe care o dau, susțin și semnez.

Data _____

Semnătura

OFERTANT

_____**DECLARAȚIE DE PARTICIPARE**

La licitația publică deschisă în vederea vânzării terenului în suprafață de 24 mp, din Sinaia, Str. Mihai Eminescu FN, lot 24B, nr. cad. 25752, CF nr. 25752, situat pe domeniul privat al orașului Sinaia.

Către Primăria orașului Sinaia

Urmare a anunțului publicitar apărut în publicația _____ din data de _____

Prin prezenta,
Noi,_____
(numele și prenumele/ denumirea ofertantului)

Ne manifestăm intenția fermă de participare la licitația publică deschisă *pentru vânzarea* terenului în suprafață de 24 mp, din Sinaia, Str. Mihai Eminescu FN, lot 24B, nr. cad. 25752, CF nr. 25752, situat pe domeniul privat al orașului Sinaia.

Am luat cunoștință condițiile de participare la licitație, condițiile respingerii ofertei, de pierdere a garanției de participare la licitație, prevăzute în instrucțiunile de licitație și ne asumăm responsabilitatea pierderii lor în condițiile stabilite.

Oferta noastră este valabilă până la data de _____

La locul, data și ora indicată de dumneavoastră pentru deschiderea ofertei din partea noastră va participa un reprezentant autorizat să ne reprezinte și să semneze actele încheiate cu această ocazie.

Data _____

Ofertant

L.S

CONTRACTUL - CADRU
CONTINAND CLAUZELE CONTRACTUALE OBLIGATORII

UAT - ORAS SINAIA, cu sediul in SINAIA, BD. CAROL I NR. 47, , telefon: 0244.311788, cod fiscal 2844103, reprezentată prin, funcția, în calitate de **vanzator**, pe de o parte,
și

a) In cazul persoanelor fizice:

....., cu domiciliul in, telefon/fax, identificata cu BI/CI, seria....., nr....., eliberat/a deîn calitate de **cumparator**, pe de altă parte.

b) In cazul persoanelor juridice

....., cu sediul in, telefon/fax, număr de înmatriculare, cod fiscal , reprezentată prin, funcția **administrator**, în calitate de **cumparator**, pe de altă parte,

au convenit incheierea prezentului contract de vanzare-cumparare, in urmatoarele conditii:

Art.1. Subscrisa UAT- Oras SINAIA prin Consiliul Local al Orasului SINAIA, prin reprezentant legal, vand terenul apartinand domeniului privat al orasului SINAIA, situat in intravilanul orasului SINAIA, Str. Mihai Eminescu FN, lot 24B, nr. cad. 25752, CF nr. 25752, judetul Prahova, in suprafata de 24 mp, categorie curti-constructii, fara constructii pe el, identificat cu numarul cadastral si evidentiat in CF sub numarul

Art.2. Vanzarea de fata se face in baza HCL nr....., privind vanzarea terenului si ca urmare a Raportului procedurii de atribuire a contractului, intocmit de comisia de evaluare a ofertelor, inregistrat la sediul primariei sub numarul..... din

Art.3. Pretul total adjudecat este de pentru intreaga suprafata.

Art.4. Subsemnatul/subsemnata....., inteleg sa cumpar de la UAT-ORAS SINAIA prin Consiliul Local al orasului SINAIA, terenul descris mai-sus, la pretul si in conditiile prevazute in prezentul contract, cu al carui continut ma declar de acord.

Art.5. Cheltuielile ocazionate de incheierea prezentului contract sunt suportate de cumparator.

Art.6. Eu vanzatoarea, prin reprezentantul legal, ma declar in mod expres de acord cu intabularea dreptului de proprietate al cumparatoarei in Cartea Funciara a imobilului ce formeaza obiectul prezentului inscris.

Art.7. Noi, partile am luat cunostinta de conditiile actului de fata, care exprima in totalitate vointa noastra.

Vanzator,
UAT- ORAS SINAIA,

Cumparator,

Handwritten signature



Cerere

Stimate Domnule Primar,

Subsemnatii Pocovnicu Carmen Cristina si Pocovnicu Ciprian Constantin, proprietari ai imobilului din strada Mihai Eminescu, nr. 24 A, avand CNP 2810317171727 si respectiv CNP 1800502226706, va rog sa binevoiti a aproba cumpararea terenului de 24 de MP, situat in Sinaia, strada Mihai Eminescu, NR FN, lot 42B, nr. cadastral 25752.

Mentionez ca in prezent terenul este cesionat catre noi, Pocovnicu Carmen Cristina si Pocovnicu Ciprian Constantin, conform act de cesiune la contractul de concesiune nr 3345/08.02.2008.

Va multumesc!

Data
25.09.2024

Semnatura

Handwritten signature

Handwritten signature



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară PRAHOVA
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Ploiești

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 25752 Sinaia

Nr. cerere	36588
Ziua	11
Luna	03
Anul	2024

Cod verificare
100165109479



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Sinaia, Str Mihai Eminescu, Nr. FN, Jud. Prahova, LOT 24B

Nr. Crt	Nr. cadastral topografic	Nr.	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	25752		24	Teren imprejmuit;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
36588 / 11/03/2024		
Act Administrativ nr. 158, din 14/02/2007 emis de CONSILIUL LOCAL SINAIA; Act Administrativ nr. 5032, din 26/02/2024 emis de PRIMARIA ORASULUI SINAIA; Act Administrativ nr. 5030, din 26/02/2024 emis de PRIMARIA ORASULUI SINAIA;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE (domeniul privat), dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) ORAȘUL SINAIA , CIF:2844103	A1

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

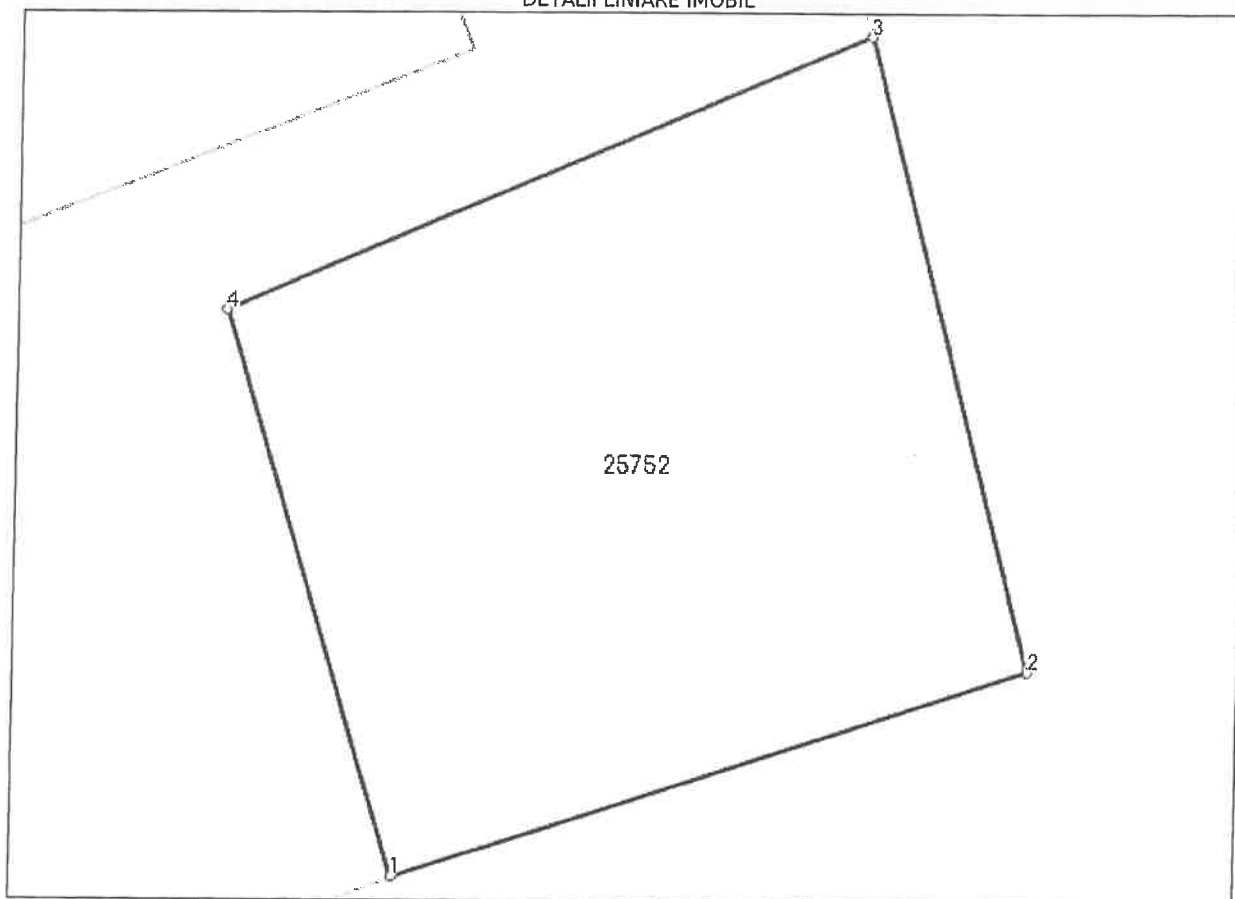
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
25752	24	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți constructii	DA	24	-	-	-	

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment *** (m)
1	2	5.073
2	3	4.969
3	4	5.3
4	1	4.5

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbaterile succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 211.

Data soluționării,
14-03-2024

Data eliberării,
/ /

Asistent Registrator,
ILEANA MIHAELA VASILE

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)



**Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară PRAHOVA
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Ploiești**

PLOIESTI, Str. Unirii nr. 2, Cod postal 100043, Tel: (0244) 51 95 69, Fax: (0244) 59 22 95

Nr.cerere	36588
Ziua	11
Luna	03
Anul	2024

**Extras de Plan Cadastral de Carte Funciară
pentru
Imobil număr cadastral 25752 / UAT Sinaia**

TEREN Intravilan

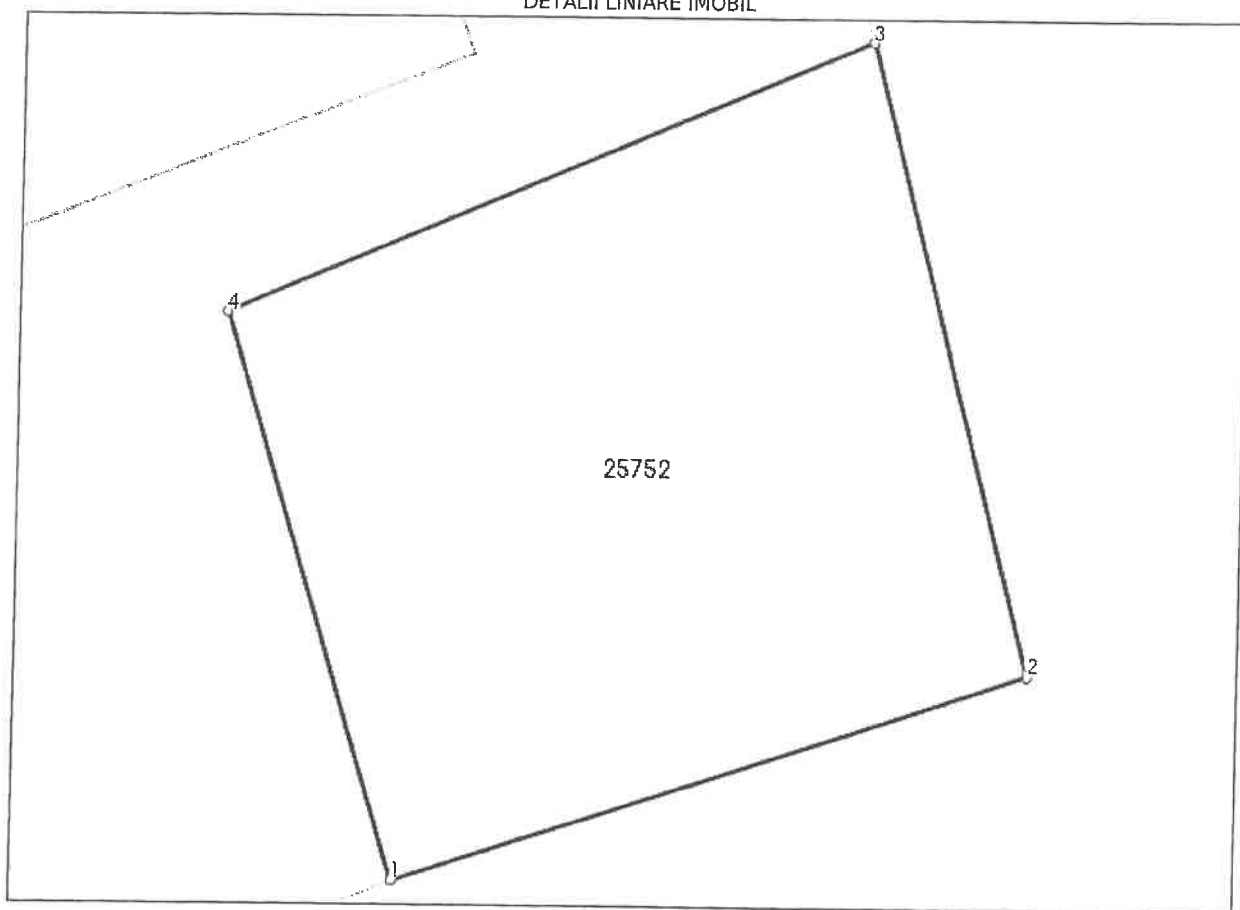
Adresa: Loc. Sinaia, Str Mihai Eminescu, Nr. FN, Jud. Prahova,
LOT 24B

Comuna/Oraș/Municipiu: Sinaia

Nr. cadastral	Suprafața măsurată	Observații / Referințe
25752	24	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



**Incadrare in zonă
scara 1:500**



Date referitoare la teren

Crt	Categoria de folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Taria	Parcelă	Observații / Referințe
1	curti constructii	DA	24			
TOTAL:			24			

Date referitoare la construcții

Crt	Numar	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
Imobilul nu are in componență construcții					

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obtinute din proiectie în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	5.073
2	3	4.969
3	4	5.3
4	1	4.5

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiectie Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Certific că informațiile din prezentul extras sunt conforme cu datele din planul cadastral de carte funciară al OCPI PRAHOVA la data: 13-03-2024
Situția prezentată poate face obiectul unor modificări ulterioare, in condițiile Legii cadastrului și publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată.

Consilier/Inspector de specialitate,

MIHAELA CORBU

DUPLICAT



**SOCIETATEA PROFESIONALĂ NOTARIALĂ
« BARBU ȘI ASOCIIATI »**

S-a cerut autentificarea prezentului înscris:

CONTRACT DE VÂNZARE

Între:

- **MARIAN LOLA-OLGUȚA**, cetățean român, cu domiciliul în Mun. București, Ale. Alexandru Moruzzi Voievod nr. 2, bl. V55, sc. 1, et. 2, ap. 7, Sector 3, posesoare a CI seria RK nr. 405552, emisă de SPCEP Sector 3, la data de 26.08.2019, având CNP 2651003400035, **necăsătorită, în calitate de vânzătoare,**

- **POCOVICU CIPRIAN-CONSTANTIN**, cetățean român, cu domiciliul în Mun. București, Str. Alexandru Lăpușneanu nr. 71, Sector 1, posesor al CI seria RK nr. 742113, emisă de SPCEP Sector 1, la data de 10.06.2021, având CNP 1800502226706 și **POCOVICU CARMEN-CRISTINA**, cetățean român, cu domiciliul în Mun. București, Str. Alexandru Lăpușneanu nr. 71, Sector 1, posesoare a CI seria RK nr. 091569, emisă de SPCEP Sector 1, la data de 20.03.2018, având CNP 2810317171727, **soți, căsătoriți sub regimul matrimonial al comunității legale de bunuri, în calitate de cumpărători,**

a intervenit prezentul **contract de vânzare**, în următoarele condiții:

Eu, **MARIAN LOLA-OLGUȚA**, **vând** soților **POCOVICU CIPRIAN-CONSTANTIN** și **POCOVICU CARMEN-CRISTINA**, imobilul, situat în Orașul Sinaia, Str. Mihai Eminescu nr. 24A, jud. Prahova, înscris în Cartea Funciara nr. 20289 (nr. CF vechi 7558) a localității Sinaia, jud. Prahova, compus din:

- teren intravilan, având categoria de folosința curții construcții, în suprafața de 300 mp, conform actelor de proprietate (304 mp, conform măsurătorilor cadastrale), având nr. cadastral 20289 și

- construcția C1 - locuința, edificata pe acesta, în regim de înălțime P+E+M, cu o suprafața construită la sol de 116 mp, având număr cadastral 20289-C1.

Eu, **MARIAN LOLA-OLGUȚA**, în calitate de beneficiar al dreptului de **concesiune** asupra terenului intravilan situat în Orașul Sinaia, Str. Mihai Eminescu, lot nr. 42B, jud. Prahova, liber de construcții, în suprafață totală de 24 mp, având nr. cadastral 25752, înscris în cartea funciara nr. 25752 a localității Sinaia, jud. Prahova, declar că sunt de acord cu cesionarea acestuia către cumpărătorii **POCOVICU CIPRIAN-CONSTANTIN** și **POCOVICU CARMEN-CRISTINA**.

Eu, **MARIAN LOLA-OLGUȚA**, declar pe proprie răspundere ca am dobândit imobilul, situat în Orașul Sinaia, Str. Mihai Eminescu nr. 24A, jud. Prahova, cu titlu de bun propriu, necăsătorită fiind, astfel:

-cota parte de 1/2 din imobilul, compus din teren și construcția nefinalizată (fiind edificate doar fundația și parterul) prin cumpărare, de la Stănculescu Eduard-George și Stănculescu Ingrid-Veronica, conform Contractului de vânzare-cumpărare

autenticat sub nr. 999/12.03.2007, de notar public Mihaela Moldovan, sediul biroului notarial în Mun. București, prețul fiind achitat integral la contractare;

Din contractul menționat anterior, reiese următorul istoric: Stănculescu Eduard-George și Stănculescu Ingrid-Veronica au dobândit imobilul în timpul căsătoriei, cu titlu de bun comun, astfel: terenul a făcut obiectul contractului de concesiune nr. 15125/17.12.2002 și l-au deținut în baza contractului de vânzare cumpărare autenticat sub nr. 189/30.01.2007 de BNP Ioniță Dorina și Bogasiu Gheorghe, cu sediul biroului notarial în Orașul Sinaia, județul Prahova, prețul acestuia fiind achitat integral la momentul dobândirii, iar dreptul de proprietate s-a intabulat în CF nr. 7558 a localității Sinaia, județul Prahova, prin încheierea nr. 4103/31.01.2007 emisă de O.C.P.I. Prahova - Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Ploiești. Conform aceluiași contract, rezultă că vânzarea terenului s-a făcut în baza Hotărârilor Consiliului Local al Orașului Sinaia nr. 183/15.09.2006, nr. 189/15.09.2006 și nr. 248/30.11.2006, reprezentând domeniul privat al Orașului Sinaia, dobândit în baza Hotărârii Consiliului Local al Orașului Sinaia nr. 172/2006; iar construcția, a fost edificată în stadiu de fundație și parter, de către Stănculescu Eduard-George, înainte de căsătorie, în baza Autorizației de Construire nr. 101/23.07.2004 emisă de Primăria Orașului Sinaia, județul Prahova, notată în CF nr. 7558 a localității Sinaia, județul Prahova, prin încheierea nr. 6678/22.02.2007 emisă de O.C.P.I. Prahova - Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Ploiești.

- cota parte de ½ din construcție, prin edificare, în baza Autorizațiilor de Construire nr. 172/27.07.2007 și nr. 227/10.10.2008 emise de Primăria Orașului Sinaia, lucrările fiind recepționate în baza Procesului verbal de Recepție la Terminarea Lucrărilor nr. 17975/29.07.2009, încheiat cu Primăria Orașului Sinaia.

- cota parte de 1/2 din imobilul, compus din teren și construcție, prin moștenire testamentară de pe urma defunctului Costache Gabriel, conform Certificatului de Moștenitor Testamentar nr. 43/30.10.2014, emis în dosarul succesoral nr. 42/2014, reinregistrat la dosarul nr. 33/2014 de notar public Mihaela Moldovan, cu sediul biroului notarial în Mun. București;

Anterior, defunctul Costache Gabriel a dobândit cota sa de 1/2 din imobil conform aceluiași acte mai sus menționate.

Eu, **MARIAN LOLA-OLGUȚA**, declar pe proprie răspundere ca am dobândit dreptul de concesiune asupra terenului mai sus menționat, conform Contractului de Concesiune nr. 3345/20.02.2008 (încheiat în baza Hotărârilor Consiliului Local Sinaia nr. 162/14.08.2007 și 16/25.01.2008) și a Actului Adițional la contractul de concesiune nr. 31834/02.12.2015 (încheiat în baza Hotărârii Consiliului Local Sinaia nr. 143/10.11.2015), ambele încheiate cu Primăria Orașului Sinaia, jud. Prahova.

Eu, **MARIAN LOLA-OLGUȚA**, declar ca mi-au fost aduse la cunoștință prevederile art. 244 Cod penal (privind infracțiunea de « înșelăciune ») și art. 326 Cod penal (privind infracțiunea de « fals în declarații ») și arăt că nu sunt insolubilă și nu există niciun impediment legal pentru înstrăinarea imobilului, descris mai sus, ca acesta este proprietatea mea, că a rămas, de la data dobândirii și până în prezent, în mod continuu și netulburat, în stăpânirea mea, că nu am constituit niciun drept real sau de altă natură, cu privire la acest imobil, în favoarea vreunei alte persoane fizice sau juridice, că nu există conferit legal sau convențional un drept de preempțiune privitor la imobilul înstrăinat, nu am înstrăinat și nu am promis înstrăinarea acestuia unor terți, că nu a fost scos din circuitul civil în temeiul vreunui act normativ, că nu a format și nu formează obiectul niciunui litigiu judecătoresc privind dreptul de proprietate și nu am cunoștință să existe iminența vreunui astfel de litigiu, arbitraj sau procedură administrativă, al căror rezultat ar putea afecta dreptul de proprietate asupra acestui imobil, nu constituie sediu social, punct de lucru al vreunei societăți

NOTA PUBLICĂ

Eu, **MARIAN LOLA-OLGUȚA**, persoane fizice autorizate, asociații, fundații, că nu este închiriat, nu este dat în comodat, că nu a fost adus aport la capitalul social al vreunei societati, nu este monument istoric, nu face obiectul unor acțiuni posesorii sau al unor cereri/acțiuni în temeiul Legii nr. 10/2001 privind regimul juridic al unor imobile preluate în mod abuziv în perioada 6 martie 1945-22 decembrie 1989, cu modificările și completările ulterioare, că nu este supus procedurii de executare silită și nu este grevat de sarcini sau servituti, așa cum rezultă și din **Extrasul de Carte Funciară pentru Autentificare nr. 56714/10.04.2024, eliberat de ANCPI – Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Prahova – Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Ploiești**, iar eu, vânzătoarea, garantez pe cumpărători împotriva oricărei evicțiuni totale sau parțiale, conform art. 1695 din Codul Civil, precum și pentru viciile ascunse ale bunului vândut, în conformitate cu dispozițiile art. 1707 din Codul Civil.

Eu, **MARIAN LOLA-OLGUȚA**, declar că impozitele și taxele de orice natură către stat aferente imobilului au fost achitate de către mine, vânzătoarea, pentru anul 2024, așa cum rezultă din **Certificatul de atestare fiscală pentru persoane fizice privind impozitele, taxele locale și alte venituri datorate bugetului local nr. 2696/02.04.2024, eliberat de Primăria Orașului Sinaia, județul Prahova**, iar ulterior ele sunt preluate de cumpărători, care suporta și taxa de intabulare și autentificare a prezentului contract.

În conformitate cu prevederile art. 53 din Legea nr. 51/2006 a serviciilor comunitare de utilități publice, republicată, cu modificările și completările ulterioare, eu, **MARIAN LOLA-OLGUȚA**, în calitate de vânzătoare, declar că toate datoriile pentru serviciile de utilități publice au fost achitate la zi de către mine, până azi, data autentificării prezentului contract, urmând ca orice datorii restante ar putea apărea pe viitor pentru servicii furnizate anterior predării imobilului să fie suportate în exclusivitate de către subsemnata, vânzătoare.

Eu, **MARIAN LOLA-OLGUȚA**, declar că am pus la dispoziția cumpărătorilor Certificatul de performanță energetică aferent construcției, înregistrat sub nr. 4208/23.05.2022, în registrul auditorului energetic pentru clădiri având seria UA nr. 01510, certificat întocmit de auditor energetic Cîncă Cornel-Marian, conform căruia construcția este clasificată în clasa energetică A, iar noi, cumpărătorii, **POCOVNICU CIPRIAN-CONSTANTIN și POCOVNICU CARMEN-CRISTINA**, declarăm că am primit acest certificat în original și am luat cunoștință despre conținutul lui.

Eu, **MARIAN LOLA-OLGUȚA**, declar pe proprie răspundere că **sunt necăsătorită**.

Eu, **MARIAN LOLA-OLGUȚA**, declar pe proprie răspundere că mi s-au adus la cunoștință dispozițiile art. 111 alin. (1) din Legea nr. 227/2015 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare cu privire la modul de calcul al impozitului pe venitul din transferul proprietăților imobiliare din patrimoniul personal (1%), cu care mă declar de acord și pe care îl suport integral.

Noi, părțile contractante, convenim ca prețul vânzării să fie în sumă de 300.000 EUR (treisutemiieuro), care s-a achitat integral, în monedă euro, din sursele proprii ale cumpărătorilor, astfel:

- **suma de 10.000 EURO (zecemiieuro)**, a fost achitată prin transfer bancar în contul având cod IBAN RO60BTRLEURCRT0V34730001, deschis în monedă euro, la Banca Transilvania SA, pe numele vânzătoarei **MARIAN LOLA-OLGUȚA**, conform Promisiunii Bilaterale de vânzare și cumpărare încheiată sub semnătură privată la data de 14.03.2024, între **MARIAN LOLA-OLGUȚA și POCOVNICU CIPRIAN-CONSTANTIN** și conform Extrasului de cont al vânzătoarei obținut în format electronic;



- restul de preț în sumă de 290.000 EUR (două sute nouăzeci mii euro) achitat azi, data autentificării prezentului înscris, prin transfer bancar, din contul având cod IBAN RO21BTRLEURCRT0CF4469201, deschis în monedă euro, la Banca Transilvania SA, pe numele cumpărătorului POCOVCNICU CIPRIAN-CONSTANTIN, în contul având cod IBAN RO60BTRLEURCRT0V34730001, deschis în monedă euro, la Banca Transilvania SA, pe numele vânzătoarei MARIAN LOLA-OLGUȚA, conform Extrasului de cont al vânzătoarei obținut în format electronic.

Noi, părțile contractante, declarăm ca prețul nu este fictiv sau derizoriu în înțelesul art. 1665 Cod Civil, fiind stabilit în condițiile actuale ale pieței.

Transmisiunea proprietatii are loc la momentul semnării prezentului contract de vânzare.

Predarea imobilului are loc astăzi, data autentificării prezentului înscris, fără nicio altă formalitate.

Totodată, se transmit cumpărătorilor toate utilitățile în stare de funcționare. Cumpărătorii se obligă ca în termen de 30 (treizeci) de zile lucrătoare, începând de azi, data autentificării prezentului contract, să încheie contracte de prestări servicii/furnizare de utilități în nume propriu.

Noi, **POCOVCNICU CIPRIAN-CONSTANTIN și POCOVCNICU CARMEN-CRISTINA**, cumpărăm de la doamna **MARIAN LOLA-OLGUȚA**, imobilul situat în Orașul Sinaia, Str. Mihai Eminescu nr. 24A, jud. Prahova, înscris în Cartea Funciara nr. 20289 (nr. CF vechi 7558) a localității Sinaia, jud. Prahova, compus din:

- teren intravilan, având categoria de folosința curți construcții, în suprafața de 300 mp, conform actelor de proprietate (304 mp, conform măsurătorilor cadastrale), având nr. cadastral 20289 și

- construcția C1 - locuința, edificată pe acesta, în regim de înălțime P+E+M, cu o suprafața construită la sol de 116 mp, având număr cadastral 20289-C1,

la prețul și în condițiile prezentului contract, cu care suntem de acord.

Noi, **POCOVCNICU CIPRIAN-CONSTANTIN și POCOVCNICU CARMEN-CRISTINA**, suntem de acord cu cesionarea către subsemnații a dreptului de concesiune asupra terenului intravilan situat în Orașul Sinaia, Str. Mihai Eminescu, lot nr. 42B, jud. Prahova, urmand sa efectuam toate formalitatile necesare la Primaria Sinaia, in vederea dobandirii dreptului de concesiune.

Noi, **POCOVCNICU CIPRIAN-CONSTANTIN și POCOVCNICU CARMEN-CRISTINA**, cunoaștem situația juridică și de fapt a imobilului pe care-l cumpărăm ca fiind cea descrisă mai sus, știm că este liber de sarcini și servituți, așa cum rezultă și din Extrasul de Carte Funciara pentru Autentificare nr. 56714/10.04.2024, eliberat de ANCPPI - Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Prahova - Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Ploiești, că nu a fost scos din circuitul civil și nu este trecut în proprietatea publică, că nu face obiectul niciunei acțiuni posesorii, fără ca vânzătoarea să fie exonerată de răspunderea pentru viciile ascunse ale bunului vândut, în conformitate cu dispozițiile art. 1707 din Codul Civil și suntem de acord să cumpărăm în aceste condiții.

Noi, **POCOVCNICU CIPRIAN-CONSTANTIN și POCOVCNICU CARMEN-CRISTINA**, declarăm că, înainte de semnarea prezentului contract, am verificat starea în care se afla imobilul pentru a descoperi viciile aparente, am fost de acord cu starea în care se afla acesta și îl preluăm în aceeași stare.



Noi, **POCOVNICU CIPRIAN-CONSTANTIN și POCOVNICU CARMEN-CRISTINA**, declarăm că am vizitat, examinat și inspectat imobilul-obiect al prezentului contract și îl considerăm adecvat cerințelor noastre din toate punctele de vedere. De asemenea, declarăm ca am primit de la vânzătoare documentația cadastrală a imobilului și aceasta corespunde situației de fapt.

Noi, **POCOVNICU CIPRIAN-CONSTANTIN și POCOVNICU CARMEN-CRISTINA**, în calitate de cumpărători, declarăm că ni s-a adus la cunoștință de către notarul public faptul că, în termen de 30 de zile de la data autentificării prezentului contract, trebuie să ne prezentăm la Consiliul Local competent, pentru schimbarea rolului fiscal.

Noi, **POCOVNICU CIPRIAN-CONSTANTIN și POCOVNICU CARMEN-CRISTINA**, declarăm pe proprie răspundere că suntem soți, căsătoriți sub regimul matrimonial al comunității legale de bunuri și nu am încheiat nicio convenție matrimonială.

Eu, **MARIAN LOLA-OLGUȚA**, mă declar în mod expres de acord cu radierea dreptului de proprietate de pe numele meu și intabularea dreptului de proprietate pe numele cumpărătorilor în cartea funciara a imobilului, ce formează obiectul prezentului înscris.

Eu, **MARIAN LOLA-OLGUȚA**, declar că am predat și noi, **POCOVNICU CIPRIAN-CONSTANTIN și POCOVNICU CARMEN-CRISTINA**, declarăm că am primit titlurile și documentele privitoare la proprietatea imobilului în original.

Noi, părțile contractante, declarăm că nu suntem insolvabili, nu ne aflăm în niciunul din cazurile prevăzute de lege care atrag incapacitatea de a vinde, respectiv, cumpăra și în nicio cauză care ar putea atrage ulterior punerea noastră sub interdicție.

În conformitate cu dispozițiile art. 35 alin. 1 din Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare, notarul public ce a autentificat acest act va cere din oficiu înscrierea în cartea funciara la biroul de carte funciara în a cărui rază de activitate se află imobilul.

Conform Ghidului privind valorile orientative ale proprietăților imobiliare din Jud. Prahova, ediția 2024, imobilul – obiect al prezentului contract, se încadrează în Anexa 45 (construcția) și în Anexa 71 (terenul).

Noi, părțile contractante, declarăm că am luat cunoștință de actele care au stat la baza încheierii contractului, că prețul declarat de noi este prețul real al vânzării și că ne-au fost aduse la cunoștință de către notarul public prevederile art. 1660 din Codul Civil, prevederile Codului fiscal, cu modificările și completările ulterioare și prevederile Legii nr. 241/2005 pentru prevenirea și combaterea evaziunii fiscale, cu modificările și completările ulterioare și ni s-a atras atenția asupra consecințelor ce decurg din nerespectarea dispozițiilor legale, mai sus menționate.

Noi, părțile contractante, declarăm că am luat la cunoștință de prevederile Regulamentului (UE) 2016/679 al Parlamentului European și al Consiliului din 27 aprilie 2016 privind protecția persoanelor fizice în ceea ce privește prelucrarea datelor cu caracter personal și privind libera circulație a acestor date și de abrogare a Directivei 95/46/CE (Regulamentul general privind protecția datelor - RGPD) și ale Legii notarilor publici și activității notariale nr 36/1995 republicată cu referire inclusiv la drepturile principale ale persoanei vizate în contextul prelucrării datelor cu caracter personal, dreptul de acces la date, dreptul de rectificare, dreptul de ștergere, dreptul de restricționare, dreptul de portabilitate, dreptul de a se opune, dreptul de a nu fi supus unei decizii individuale automatizate, dreptul de a se adresa Autorității Naționale de Supraveghere a Prelucrării Datelor cu Caracter Personal sau justiției, drepturi care pot fi exercitate în limitele legale.



Noi, părțile contractante, cunoscând prevederile art. 326 Cod Penal (penalizarea la infracțiunea de *fals în declarații*), declarăm că am citit prezentul contract, notarul explicându-ne conținutul și efectele lui juridice și, constatând că acesta exprimă voința noastră, îl semnăm în forma în care acesta a fost redactat și stăruim la autentificarea lui, asumându-ne întreaga răspundere că declarațiile inserate în conținutul actului sunt reale.

Impozitul pe venitul obținut din transferul dreptului de proprietate (1%), onorariul notarial și taxa de înscriere în cartea funciară s-au calculat având în vedere prețul în sumă de 300.000 EUR (treisutemüeuro), echivalentul sumei de 1.491.090 LEI (unmillionpatrusutenouăzecișiumișinouăzecilei), calculat la cursul BNR de azi, data autentificării prezentului contract, de 1 EUR/4, 9703 LEI.

Tehnoredactat și autentificat de Societatea Profesională Notarială Barbu și Asociații, cu sediul în București, sector 1, într-un exemplar original care rămâne în arhiva biroului notarial și 6 (șase) duplicate, din care 1 (un) exemplar va rămâne în arhiva biroului notarial, 1 (un) exemplar se depune la OCPI și 4 (patru) exemplare se eliberează părților.

**VÂNZĂTOARE,
MARIAN LOLA-OLGUȚA
SS**

**CUMPĂRĂTORI,
POCOVNICU CIPRIAN-CONSTANTIN
SS**

**POCOVNICU CARMEN-CRISTINA
SS**



ROMÂNIA
UNIUNEA NAȚIONALĂ A NOTARILOR PUBLICI
SOCIETATEA PROFESIONALĂ NOTARIALĂ
BARBU SI ASOCIAȚII

București, Str. Alexandru Constantinescu nr. 5, parter, ap. 1, sector 1,
Tel./Fax.: 021 – 224.44.30
Licența de funcționare nr. 141/29.05.2023

ÎNCHEIERE DE AUTENTIFICARE NR. 496
ANUL 2024 LUNA APRILIE ZIUA 12

În fața mea, **BARBU ROXANA-MARIA**, notar public, la sediul biroului, s-au prezentat:

- **MARIAN LOLA-OLGUȚA**, cetățean român, cu domiciliul în Mun. București, Ale. Alexandru Moruzzi Voievod nr. 2, bl. V55, sc. 1, et. 2, ap. 7, Sector 3, posesoare a CI seria RK nr. 405552, emisă de SPCEP Sector 3, la data de 26.08.2019, având CNP 2651003400035, în nume propriu,

- **POCOVNICU CIPRIAN-CONSTANTIN**, cetățean român, cu domiciliul în Mun. București, Str. Alexandru Lăpușneanu nr. 71, Sector 1, posesor al CI seria RK nr. 742113, emisă de SPCEP Sector 1, la data de 10.06.2021, având CNP 1800502226706, în nume propriu,

- **POCOVNICU CARMEN-CRISTINA**, cetățean român, cu domiciliul în Mun. București, Str. Alexandru Lăpușneanu nr. 71, Sector 1, posesoare a CI seria RK nr. 091569, emisă de SPCEP Sector 1, la data de 20.03.2018, având CNP 2810317171727, în nume propriu,

care, după ce au citit actul, au declarat că i-au înțeles conținutul, că cele din act reprezintă voința lor, au consimțit la autentificarea prezentului înscris și au semnat unicul exemplar, în fața mea, **BARBU ROXANA-MARIA**, notar public.

*Constatându-se îndeplinirea condițiilor de fond și de formă,
în conformitate cu art. 12 lit. b din Legea nr.36/1995, republicată*

SE DECLARĂ AUTENTIC PREZENTUL ÎNSCRIS.

Se percepe impozit de 14.911 LEI cu bf nr. 1/data autentificării.

Se percepe taxa INFONOT de 15 LEI + 2,85 LEI TVA cu bf nr. 2/data autentificării.

Se percepe taxa ANCPI de 2.237 LEI cu pos bf nr. 3/data autentificării.

Se percepe onorariul de 11.802 LEI + 2.242,38 LEI TVA cu pos bf nr. 4/data autentificării.

Se percepe taxa INFONOT de 15 LEI + 2,85 LEI TVA cu pos bf nr. 5/data autentificării.

Se percepe taxa poștală de 50 LEI + 9,5 LEI TVA cu pos bf nr. 6 / data autentificării.

NOTAR PUBLIC,
BARBU ROXANA-MARIA
S.S. L.S.

DUPPLICAT

Prezentul duplicat s-a întocmit în 6 (șase) exemplare, de BARBU ROXANA-MARIA, notar public, astăzi data autentificării actului, are aceeași forță probantă ca originalul și constituie titlu executoriu în condițiile legii.



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 Mihai Eminescu f.n. , lot 42B

PROPRIETAR: **CONSILIUL LOCAL SINAIA**

CAPITOLUL 1. DEFINIREA MISIUNII

1.1.IDENTIFICAREA CLIENTULUI SI A PROPRIETARULUI BUNULUI EVALUAT

Terenul , in suprafata de 24,00 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 se afla pe latura de sud-est a unei proprietati si are acces direct din Strada Mihai Eminescu .

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 07.11.2024 .

4.2. AMPLASAMENT

Terenul este amplasat in zona de vest a orasului Sinaia , la limita de est a cartierului Tirul cu Porumbei .

4.3. DESCRIERE ,CARACTERISTICI TEHNICE

Terenul respectiv are o forma de paralelogram si are o panta ascendenta de la Strada Mihai Eminescu .

CAPITOLUL 5. DESCRIEREA SI ANALIZA PIETEI BUNULUI

Datorita specificului terenurilor care fac obiectul evaluarii (terenuri cu forme neregulate , cu suprafete mici sau ocupate de constructii) nu se poate face o evaluare prin metoda comparatiei cu terenuri de pe piata libera unde sunt terenuri libere de sarcini si cu suprafete construibile conform regulamentului de urbanism .

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 15.11.2024.

Cursul de schimb BNR utilizat in calcule este :

1 euro=4,97 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 freaticice . Prin urmare evaluarea a fost realizata neluand in considerare aceste aspecte care ar putea afecta valoarea proprietatii .

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 .

- **Teren Strada Mihai Eminescu nr.5A s-a instrainat cu 51euro/mp.**
- **Teren Strada Mihai Eminescu nr.2A -lot1 si lot 3 s-a instrainat cu 56euro/mp.**

**In opinia evaluatorului valoarea recomandata a proprietatii
imobiliare este de 50euro/mp.**

respectiv

248,50 lei/mp.

pentru un curs de 4,97lei/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 Mihai Eminescu nr.5A , este :

24,00 mp. x 50euro/mp. x 4,97lei/mp. = **5.964lei**

Nota ; -Valoarea nu contine TVA

Noiembrie 2024

Elaborat
Ing.Marza Neculai
Evaluator imobiliar membru ANEVAR



PLAN DE SITUATIE
AL CORPULUI DE PROPRIETATE

Proprietari: Olguta Lola Manicu
Gabriel Costache

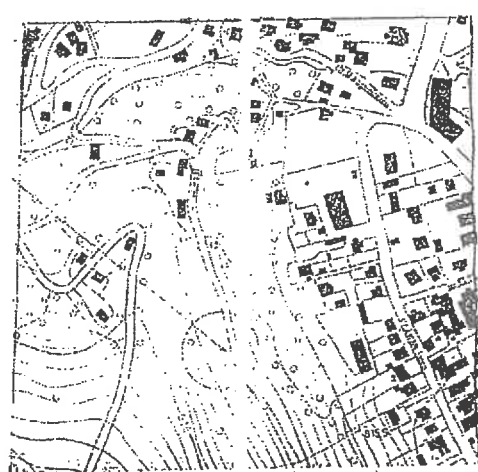
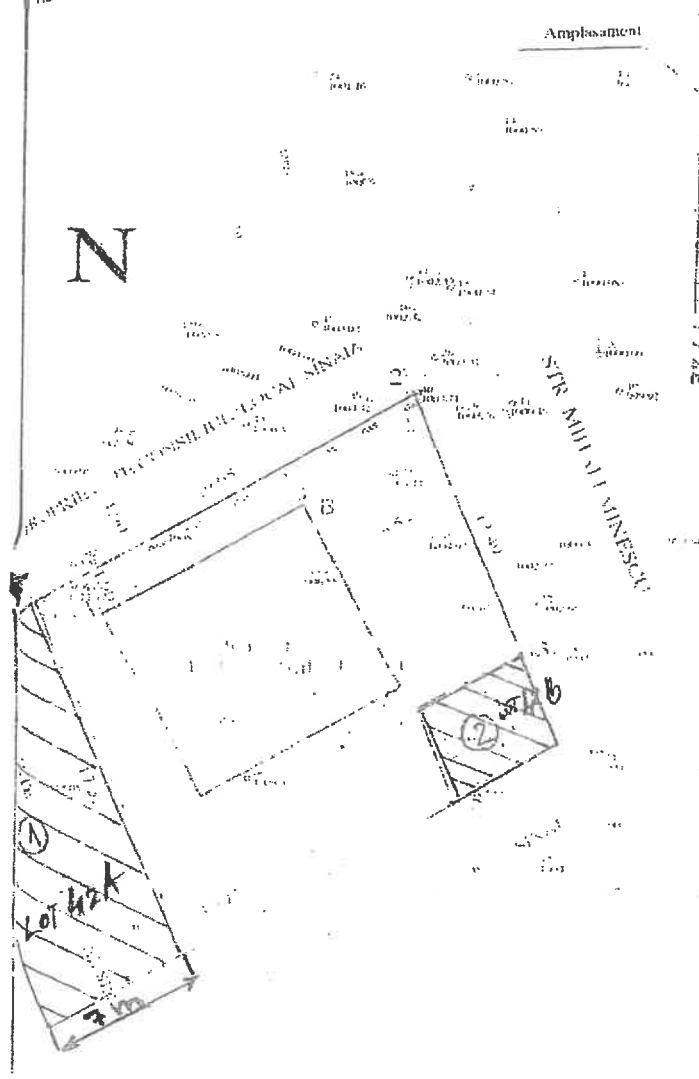
conf. C.V.E. nr. 999/12.03.2007

OBTINERII CERTIFICATULUI DE URBANISM NEDAR
URIZATII DE CONSTRUIRE LOCUINTA IP+L pernat trasadit

DATE

- 1. LOCAL: orasul. Sinaia str. M.Eminescu 1.0142. pdl. Prahova
- 2. (NUME, PRENUME, DOMICILIU): CULESCU EDUARD -GEORGE - cu domiciliul in orasul Sinaia str. Nr.23, pdl. Prahova - concesionar teren
- 3. LOCAL AL ORASULUI SINAI: concedent teren
- 4. RIEN 1.5.teren = 3000 mp
- 5. TATE CONSILIUL LOCAL SINAI, (com. Sinaia - pdl. Munteleacu
- Conform contract de concesiune nr 15128/12.12.2007. Proces verbal
- nr 13: Adeverinta nr 140667/11.8.2008

INCADRARE IN ZONA SC. 1:5 000



- Suprafete solicitate:
- ① $S_1 \approx 120$ mp - Lot. 42A
 - ② $S_2 \approx 24$ mp - Lot. 42B.

CONSILIUL LOCAL PRAHOVA
COM. SINAIA - PDL. MUNTELEACU

LOT 42

PERSONA FIZICA AUTORIZATA
SISTEMULUI DE
PROIECTARE

PROIECTANT
SISTEMULUI DE
PROIECTARE

PROIECTANT
SISTEMULUI DE
PROIECTARE

PLAN DE SITUATIE AL
CORPULUI DE PROPRIETATE
OBTINERII CERTIFICATULUI DE
URBANISM NEDAR
URIZATII DE CONSTRUIRE
LOCUINTA IP+L pernat trasadit

CONSILIUL LOCAL PRAHOVA
COM. SINAIA - PDL. MUNTELEACU

STR. CONSILIUL LOCAL SINAI

Unitatea: ORAS SINAIA	Domeniul: PRIVAT UAT
Gestiunea: TERENURI DOMENIU PRIVAT	Paragraf de cheltuieli: A.51.01.03 --- Autoritati executive
Loc folosinta: TERENURI DOMENIU PRIVAT	Articol bugetar: 71.01.30 - Alte active fixe
Cont activ/Cont amortizare : 211.01.00.02.02 /	Provenienta: HCL

FISA MIJLOCULUI FIX

Numar inventar: 1019097	Denumirea mijlocului fix: TEREN- STR. MIHAI EMINESCU NR.115, LOT 1=24 MP
Grupa: Terenuri	Codul de clasificare: 9.2.1.1.1 --- Terenuri
Document de provenienta: HCL 40 / 19.04.2021	Data dării in folosinta: 19.04.2021
Valoare intrare: 2.956,00 lei	Data expirare DNF: 19.04.2021
Valoare inventar: 3.059,00 lei	Durata normala de functionare: 0 luni
Amortizare lunara: 0,00 lei	Valoare ramasa de amortizat: 0,00 lei
Accesorii:	Valoarea amortizata: 0,00 lei Cota de amortizare: neamortizabil

Caracteristici tehnice: Suprafata: 24.00 mp; HCL 40 /19.04.2021

Data	Fel doc.	Nr. doc.	Denumire operatiune	Sold initial	Debit	Credit	Sold final	Sold cont 105
19.04.2021	NIR	40	Intrare prin HCL Inregistrare terenuri dimeniul privat, conf HCL 40/19.04.2021	0,00	2.956,00	0,00	2.956,00	-
31.12.2022	NC	423	Diferente reevaluare favorabile prin crestere rezerve	2.956,00	103,00	0,00	3.059,00	-

Coșy
03.12.2022

ROMÂNIA
JUDEȚUL PRAHOVA
PRIMĂRIA ORAȘULUI SINAIA
NR. 14012 din 05.06.2024

ACT DE CESIUNE
la contractul de concesiune nr. 3345/08.02.2008

Încheiat în baza HCL Sinaia nr. 53/20.05.2024:

I. PARTILE CONTRACTANTE

1. ORAȘUL SINAIA, reprezentat prin **PRIMAR, VLAD OPREA**, cu sediul în orașul Sinaia, Bd. Carol I nr.47, jud. Prahova, având calitatea de **contractant cedat**, pe de o parte și

2. POCOVNICU CARMEN CRISTINA, cu domiciliul în București, sector 1, str. Alexandru Lăpușeanu nr. 71, identificată cu C.I. seria RK nr. 091569, eliberată de SPCEP sector 1, la data de 20.03.2018, valabilă până la data de 17.03.2028, CNP 2810317171727, și **POCOVNICU CIPRIAN CONSTANTIN**, cu domiciliul în București, sector 1, str. Alexandru Lăpușeanu nr. 71, identificată cu C.I. seria RK nr. 742113, eliberată de SPCEP sector 1, la data de 10.06.2021, valabilă până la data de 02.05.2031, CNP 1800502226706, în calitate de **cesionari**, pe de alta parte.

ART.1. – Obiectul prezentului act de cesiune este cesionarea către Pocovnicu Carmen Cristina și Pocovnicu Ciprian Constantin, a contractului de concesiune 3345/08.02.2008 și actului adițional nr. 31834 din 02.12.2015, ce au ca obiect terenul în suprafață de 24 mp, situat în Sinaia, str. Mihai Eminescu nr. FN, lot 42B, nr. cadastral 25752, cartea funciară nr. 25752, ca urmare a cumpărării, prin contractului de vânzare-cumparare autentificat sub nr. 496/12.04.2024 de către notarul public Barbu Roxana Maria din București, a construcției situată și pe terenul concesionat.

ART.2. – Cesionarul preia calitatea de concesionar în contractul de concesiune nr. 3345/08.02.2008 și actul adițional nr. 31834 din 02.12.2015, exercitand toate drepturile și îndeplinind toate obligațiile care decurg din această calitate.

ART.3. – Toate celelalte clauze înscrise în contractul de concesiune nr. 3345/08.02.2008 și actul adițional nr. 31834 din 02.12.2015, rămân nemodificate.

Prezentul act de cesiune s-a încheiat azi 05.06.2024, în două exemplare originale, câte unul pentru fiecare parte.

CONTRACTAT CEDAT,

CESIONARI,

PRIMAR,

CONSILIER JURIDIC,

POCOVNICU CARMEN CRISTINA

VLAD OPREA

RADU ROXANA GABRIELA

POCOVNICU CIPRIAN CONSTANTIN

ȘEF SERVICIU BUGET

ARHITECT ȘEF

PAULA VASILE

MIHAIELA GHERASIM

VOICU ILIE - Inspector

Am primit un exemplar în original!