



R O M Â N I A
JUDEȚUL BRAȘOV

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI SĂCELE

Str. Piața Libertății nr. 17, Săcele, cod 505600, Tel/fax: 40-268-276.164 / 273.091

www.municipiulsacele.ro, E-mail: primaria@municipiulsacele.ro

HOTĂRÂREA Nr. 52

Data: 26.02.2026

HOTĂRÂRE A CONSILIULUI LOCAL

privind însușirea Raportului de evaluare și aprobarea vânzării, prin licitație publică, a imobilului (teren și construcții), situat în Bdul. George Moroianu nr. 111, proprietatea privată a Municipiului Săcele

Consiliul Local al Municipiului Săcele, întrunit în ședință ordinară în data de 26.02.2026,

Analizând referatul de aprobare nr. 11293/13.02.2026 al inițiatorului – Primar ing. Popa Virgil și Raportul de evaluare nr. C-102/2026, întocmit de către [REDACTED], prin evaluator autorizat ANEVAR – [REDACTED], înregistrat la Primăria Municipiului Săcele cu nr. 11283/13.02.2026;

Ținând cont de Studiul de oportunitate nr. 11283/13.02.2026, precum și de faptul că imobilul (teren și construcții) înscris în C.F. nr. 117104 Săcele este proprietatea privată a Municipiului Săcele, conform extrasului de carte funciară eliberat de către OCPI Brașov sub nr. 678/08.01.2026;

Având în vedere Raportul de specialitate nr. 11294/13.02.2026 al Serviciului Fond funciar, Cadastru și Avizele Comisiilor de specialitate;

Văzând prevederile Legii nr. 24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată, cu modificările și completările ulterioare, H.C.L. nr. 248/26.11.2020 pentru aprobarea Regulamentului privind metodologia de vânzare a bunurilor imobile din domeniul privat al Municipiului Săcele, completată prin H.C.L. nr. 216/26.08.2021 și modificată prin H.C.L. nr. 302/28.11.2024, precum și ale H.C.L. nr. 215/22.06.2022 privind actualizarea Regulamentului de Organizare și Funcționare al Consiliului Local al Municipiului Săcele;

În temeiul art. 87 alin. (5), art. 96 alin. (1) art. 129 alin. (1), alin. (2) lit. c), alin. (6) lit. b), art. 133 alin. (1), art. 134 alin. (1) lit. a), art. 139 alin. (2), art. 196 alin. (1) lit. a), art. 197 alin. (1), art. 243 alin. (1) lit. a), art. 354, art. 355 și art. 363 alin. (1), alin. (6), alin. (7) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

H O T Ă R Ă Ș T E:

Art.1. Se aprobă studiul de oportunitate privind vânzarea prin licitație publică, a imobilului (teren și construcții) înscris în C.F. nr. 117104 Săcele, în suprafață de 1.968 mp, situat la adresa Bdul. George Moroianu nr. 111, proprietatea privată a Municipiului Săcele, conform anexei care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2. Se însușește Raportul de evaluare nr. C-102/2026, întocmit de către [REDACTED], prin evaluator autorizat ANEVAR – [REDACTED], înregistrat la Primăria Municipiului Săcele cu nr. 11283/13.02.2026.

Art.3. Se aprobă vânzarea prin licitație publică a imobilului (teren și construcții), înscris în C.F. nr. 117104 Săcele, nr. cad. 117104, în suprafață de 1.968 mp, având categoria de folosință curți construcții, proprietatea privată a Municipiului Săcele.

Art.4. (1) Se aprobă prețul minim de pornire la licitație de 2.618.965 lei, echivalent a 514.095 euro, la cursul B.N.R. lei/euro = 5,0943 lei din data de 04.02.2026, conform raportului de evaluare prevăzut la art. 2.

(2) Prețul va fi plătit în lei la cursul B.N.R din ziua plății.

(3) Prețul de vânzare nu conține T.V.A. Plata T.V.A. se va face în conformitate cu prevederile legale în vigoare.

(4) La prețul de vânzare final se va adăuga contravaloarea raportului de evaluare, în cuantum de 968 lei cu T.V.A.

Art.5. Caietul de sarcini cadru, aprobat prin H.C.L. nr. 242/30.09.2021, se va aplica în mod corespunzător.

Art.6. Se mandatează Primarul Municipiului Săcele, Dl Ing. Popa Virgil, pentru a semna, în numele și pe seama Municipiului Săcele, contractul de vânzare-cumpărare și orice alte documente necesare și utile vânzării imobilului (teren și construcții) indicat la art. nr. 3.

Art.7. Taxele ocazionate de autentificarea contractului de vânzare - cumpărare și efectuarea operațiunilor de publicitate imobiliară vor fi suportate de către cumpărător.

Art.8. Primarul Municipiului Săcele, prin aparatul de specialitate, răspunde de ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
CONSILIER LOCAL
Ing. GÉCZI GELLÉRT

CONTRASEMNAT PENTRU LEGALITATE
SECRETARUL GENERAL AL MUNICIPIULUI SĂCELE
C.J. ZAMFIR GETA

Redactat: Insp. Acăroaie Elena/6 ex.

Hotărârea a fost adoptată: 13 voturi pentru, 2 împotriva, 4 abțineri

Nr. consilierilor în funcție: 19

Nr. consilierilor prezenți la ședință: 19

Prezenta hotărâre s-a difuzat la:

- 1 ex. Instituția Prefectului Brașov
- 1 ex. Dosar colecție
- 1 ex. Dosar ședință
- 1 ex. D-1 Primar
- 2 ex. Serviciul Fond funciar, Cadastru

STUDIU DE OPORTUNITATE

privind vânzarea prin licitație publică, a imobilului (teren și construcții) înscris în C.F. nr. 117104 Săcele, în suprafață de 1.968 mp situat la adresa Bdul. George Moroianu nr. 111, proprietatea Municipiului Săcele - domeniul privat

I. Date generale: obiectul vânzării

Acest studiu este în vederea adoptării hotărârii consiliului local al Municipiului Săcele pentru vânzarea prin licitație publică a imobilului (teren și construcții), înscris în CF nr. 117104 Săcele, nr. cad. 117104 în suprafață de 1.968 mp, având categoria de folosință curți construcții, situat în Bdul. George Moroianu, nr. 111, proprietatea Municipiului Săcele - domeniul privat, precum și pentru administrarea eficientă a acestuia.

Vânzarea se va face în conformitate cu prevederile art. 129 alin. (2) lit. c) alin. (6) lit. b), art. 139 alin. (2), art. 363 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

II. Regimul juridic, tehnic, economic privind imobilul

Imobilul (teren și construcții) este înscris în Cartea Funciară nr. 117104 Săcele, nr. cad. 117104 în suprafață de 1.968 mp, având categoria de folosință curți construcții, situat la adresa Bdul. George Moroianu, nr. 111, proprietatea Municipiului Săcele - domeniul privat.

Terenul înscris în CF nr. 117104 Săcele, în suprafață de 1.968 mp are formă regulată, pe el sunt intabulate două construcții cu acte (C1 și C2), cu destinație construcții de locuințe și două construcții fără acte (C3 și C4), neintabulate în cartea funciară, cu destinație anexă.

Intrarea în legalitate a construcțiilor "fără acte" (C3 și C4) existente pe teren se poate face numai dacă sunt respectate reglementările urbanistice pentru zona respectivă. Imobilul (teren și construcții) ce urmează a fi vândut este liber de sarcini, conform extrasului de carte funciară nr. 117104 Săcele emis în baza cererii nr. 678/08.01.2026, de către OCPI Brașov, nu este revendicat, nu face obiectul legilor speciale de restituire a proprietăților ori obiectul vreunui litigiu.

III. Motivația vânzării

Prin vânzarea imobilului (teren și construcții) înscris în CF nr. 117104 Săcele, nr. cad. 117104 în suprafață de 1.968 mp, situat în Bdul. George Moroianu, nr. 111, se creează premisele obținerii unor venituri suplimentare la bugetul Municipiului Săcele, venituri net superioare într-un interval de timp scurt, venituri ce vor putea fi folosite în vederea realizării de investiții de interes local.

IV. Elemente de pret

Prețul minim de pornire este determinat în baza Raportului de evaluare nr. C-102/2026, întocmit de către S.C. MARORY S.R.L – prin evaluator autorizat ANEVAR – Vasilache Viorel Marian, înregistrat la Primăria Municipiului Săcele cu nr. 11283/13.02.2026. Astfel, pentru imobilul (teren și construcții) înscris în CF nr. 117104 Săcele, nr. cad. 117104, s-a stabilit valoarea de piață de **2.618.965 lei**, echivalent a **514.095 euro**, la cursul B.N.R. lei/euro = 5,0943 lei din data de 04.02.2026. Prețul nu conține T.V.A., va fi plătit în lei la cursul B.N.R din ziua plății și se va achita integral până la data încheierii contractului de vânzare-cumpărare. Plata T.V.A. se va face în conformitate cu prevederile legale în vigoare.

Detaliem, valoarea totală a imobilului (teren și construcții):

- valoarea de piață a terenului (1.968 mp) de **779.990 lei**, echivalent a **153.110 euro**, la cursul B.N.R. lei/euro = 5,0943 lei din data de 04.02.2026.
- valoarea de piață a construcției C1 (Sc = 468 mp) de **1.372.040 lei**, echivalent a **269.328 euro**, la cursul B.N.R. lei/euro = 5,0943 lei din data de 04.02.2026.
- valoarea de piață a construcției C2 (Sc = 57 mp) de **189.301 lei**, echivalent a **37.159 euro**, la cursul B.N.R. lei/euro = 5,0943 lei din data de 04.02.2026.
- valoarea de piață a construcției C3 (Sc = 82 mp) de **145.006 lei**, echivalent a **28.464 euro**, la cursul B.N.R. lei/euro = 5,0943 lei din data de 04.02.2026.
- valoarea de piață a construcției C4 (Sc = 75 mp) de **132.628 lei**, echivalent a **26.034 euro**, la cursul B.N.R. lei/euro = 5,0943 lei din data de 04.02.2026.

Răspunderea juridică privind corectitudinea stabilirii prețului prevăzut în raportul de evaluare revine exclusiv evaluatorului care a întocmit raportul de evaluare.

Raportul de evaluare menționat mai sus exprimă valoarea identică cu valoarea justă.

Analizând fișele mijlocului fix din evidențele contabile, se constată că valoarea imobilului (teren și construcții) înscris în CF nr. 117104 Săcele, este identică cu valoarea din raportul de evaluare C-102/2026, deoarece valoarea justă este identică cu valoarea de piață, astfel poate fi utilizată pentru înregistrarea în evidențele contabile și pentru tranzacționare.

Conform art. 363 alin. (6) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ cu modificările și completările ulterioare, prețul minim de pornire al licitației în scopul vânzării va fi aprobat prin hotărâre de consiliu local și va fi valoarea cea mai mare dintre prețul de piață (determinat prin raport de evaluare întocmit de evaluatori persoane fizice sau juridice, autorizați, în condițiile legii, selectați cu respectarea legislației în domeniul achizițiilor publice) și valoarea de inventar a imobilului, drept pentru care prețul minim de pornire la licitație este cel stabilit prin raportul de evaluare nr. C-102/2026.

Analizând regulamentul aprobat prin H.C.L. nr. 248/26.11.2020, completat prin H.C.L. nr. 216/26.08.2021 și modificat prin H.C.L. nr. 302/28.11.2024 la Cap. I, art. 4, alin. (4) se impune ca valoarea raportului de evaluare să fie suportată de cumpărător, fiind adăugată la prețul de vânzare al imobilului (teren și construcții).

Prețul de vânzare nu conține T.V.A., va fi plătit în lei la cursul B.N.R din ziua plății și se va achita integral până la data încheierii contractului de vânzare-cumpărare, respectiv în termen de maximum 30 de zile de la data comunicării adjudecării licitației.

V. Modalitatea de atribuire a vânzării

Procedura de vânzare este prevăzută în Regulamentul privind metodologia de vânzare a bunurilor imobile din domeniul privat al Municipiului Săcele, aprobat prin H.C.L. nr. 248/26.11.2020 cu modificările și completările ulterioare și H.C.L. nr. 242/30.09.2021 privind aprobarea caietului de sarcini-cadru pentru procedurile de vânzare ale bunurilor imobile din proprietate privată a Municipiului Săcele.

Având în vedere cele expuse anterior, apreciem că este necesară și oportună vânzarea prin licitație publică a imobilului (teren și construcții) înscris în CF nr. 117104 Săcele, nr. cad. 117104 în suprafață de 1.968 mp, situat la adresa Bdul. George Moroianu, nr. 111, proprietatea Municipiului Săcele - domeniul privat.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
CONSILIER LOCAL
Ing. Géczi Gellért

APROBAT
PRIMAR
Ing. POPA VIRGIL

ARHITECT ȘEF
Arh. Roznovăț Manuela- Alina

ȘEF SERVICIUL
FOND FUNCİAR, CADASTRU
Dr. ing. Brânzea Ovidiu

Întocmit,
COMPARTIMENT PATRIMONIU
Stroia Corina