

PROIECT DE HOTĂRÂRE

CONSILIUL LOCAL SINAIA JUDEȚUL PRAHOVA ROMÂNIA

Nr. Înreg. 2739 /28.01.2021

privind vânzarea conform HCL 183/2006, a terenului situat în Sinaia, Calea Prahovei nr. 13C, în suprafață de 275 mp măsurată (278 mp din acte), nr. cad. 20608 (nr. cad. vechi 10169), CF nr. 20608 (CF vechi 7936), ce face obiectul contractului de concesiune nr. 250/22.01.1999, către [REDACTAT]

Consiliul Local al orașului Sinaia, județul Prahova;

Având în vedere referatul de aprobare nr. 2737 din 28.01.2021 întocmit de David Remus, Popa Gheorghe, Arieșan Aurora, Constantin Marcoci, Călin Miloș, Consilieri Locali, prin care propun vânzarea conform HCL 183/2006 a terenului situat în Sinaia, Calea Prahovei nr. 13C, în suprafață de 275 mp măsurată (278 mp din acte), nr. cad. 20608 (nr. cad. vechi 10169), CF nr. 20608 (CF vechi 7936), ce face obiectul contractului de concesiune nr. 250/22.01.1999, către [REDACTAT]

Având în vedere Raportul de specialitate al Serviciului Urbanism și Cadastru nr. 2738 din 28.01.2021.

În conformitate cu HCL 183/2006 privind vânzarea terenurilor ce fac obiectul contractelor de concesiune;

În conformitate cu 551, al. (1) și art. 553 al. (1) din Codul Civil, republicat, aprobat prin Legea 287/2009.

În temeiul art. 364 din OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ;

În temeiul art. 129, al. 2, lit. c) și al. 6 lit. b) din OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ:

HOTĂRAȘTE:

ART.1. – Aprobă, conform HCL 183/2006, raportul de reevaluare nr. 2689/27.01.2021 a terenului situat în Sinaia, Calea Prahovei nr. 13C, în suprafață de 275 mp măsurată (278 mp din acte), nr. cad. 20608 (nr. cad. vechi 10169), CF nr. 20608 (CF vechi 7936), ce face obiectul contractului de concesiune nr. 250/22.01.1999.

ART.2. – Aprobă vânzarea către [REDACTAT] conform HCL 183/2006, a terenului situat în Sinaia, Calea Prahovei nr. 13C, în suprafață de 275 mp măsurată (278 mp din acte), nr. cad. 20608 (nr. cad. vechi 10169), CF nr. 20608 (CF vechi 7936), ce face obiectul contractului de concesiune nr. 250/22.01.1999.

ART.3. – Aprobă prețul de vânzare a terenului de euro/mp, la care se adaugă TVA.

ART.4. – Plata se face integral înainte de data semnării contractului de vânzare-cumpărare, în lei, la cursul valutar al B.N.R, leu-euro, din ziua facturării.

ART.5. – Contractul de vânzare-cumpărare se va încheia în termen de 6 luni de la data adoptării prezentei hotărâri. În cazul neîncheierii contractului de vânzare-cumpărare în termenul menționat, prezenta hotărâre devine nulă.



PROIECT DE HOTĂRÂRE

CONSILIUL LOCAL SINAIA JUDEȚUL PRAHOVA ROMÂNIA

ART.6. – Împuternicește Primarul sau Viceprimarul orașului Sinaia să semneze contractul de vânzare-cumpărare în fața notarului public.

ART.7. – [REDACTED] 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.8. – Prevederile prezentei hotărâri vor fi aduse la îndeplinire de Serviciul Urbanism și Cadastru și de Serviciul Buget din cadrul Primăriei orașului Sinaia.

Sinaia, _____ 2020

INITIAȚORI,
Consilieri Locali,

DAVID REMUS 

POPA GHEORGHE 

ARIEȘAN AURORA 

CONSTANTIN MARCOCI 

CĂLIN MILOȘ 

Nr. 2737 din 28.01.2021

REFERAT DE APROBARE

La proiectul de hotărâre privind vânzarea conform HCL 183/2006 a terenului situat în Sinaia, Calea Prahovei nr. 13C, în suprafață de 275 mp măsurată (278 mp din acte), nr. cad. 20608 (nr. cad. vechi 10169), CF nr. 20608 (CF vechi 7936), ce face obiectul contractului de concesiune nr. 250/22.01.1999, către [REDACTAT]

Promovarea proiectului de hotărâre are la bază cererea înregistrată la Primăria orașului Sinaia cu nr. 29207/30.10.2020, prin care se solicită cumpărarea conform HCL 183/2006 a terenului situat în Sinaia, Calea Prahovei nr. 13C, în suprafață de 275 mp măsurată (278 mp din acte), nr. cad. 20608 (nr. cad. vechi 10169), CF nr. 20608 (CF vechi 7936), ce face obiectul contractului de concesiune nr. 250/22.01.1999, menționând că solicită această cumpărare deoarece a realizat construcția pe terenul concesionat.

Propunem vânzarea conform HCL 183/2006 a terenului situat în Sinaia, Calea Prahovei nr. 13C, în suprafață de 275 mp măsurată (278 mp din acte), nr. cad. 20608 (nr. cad. vechi 10169), CF nr. 20608 (CF vechi 7936), ce face obiectul contractului de concesiune nr. 250/22.01.1999, către [REDACTAT]

Consilieri Locali,

DAVID REMUS 

POPA GHEORGHE 

ARIEȘAN AURORA..... 

CONSTANTIN MARCOCI..... 

CALIN MILOȘ..... 



Către: Consiliul Local al orașului Sinaia

Nr. înreg. 2738 /28.01.2021

RAPORT DE SPECIALITATE al Serviciului de Urbanism și Cadastru

privind vânzarea conform HCL 183/2006, a terenului din Sinaia, Calea Prahovei nr. 13C, în suprafață de 275 mp măsurată (278 mp din acte), nr. cad. 20608 (nr. cad vechi nr. cad. vechi 10169), CF nr. 20608 (CF vechi 7936), ce face obiectul contractului de concesiune nr. 250/22.01.1999

Prin cererea înregistrată la Primăria orașului Sinaia cu nr. 29207/30.10.2020, se solicită cumpărarea terenului situat în Sinaia, Calea Prahovei nr. 13C, în suprafață de 275 mp măsurată (278 mp din acte), nr. cad. 20608 (nr. cad. vechi 10169), CF nr. 20608 (CF vechi 7936), ce face obiectul contractului de concesiune nr. 250/22.01.1999, conform HCL 183/2006,

Pentru realizarea obiectului contractului de concesiune nr. 250/22.01.1999, au fost obținute autorizațiile de construire nr. 116/03.09.1999; 267/21.11.2007.

Menționam următoarele:

- lucrările de construire au fost executate conform procesului verbal de recepție la terminarea lucrărilor nr. 13439/05.06.2009, cu respectarea autorizațiilor de construire nr. 116/03.09.1999; nr. 267/21.11.2007, construcția fiind intabulată conform extrasului de carte funciară de informare nr. 112760/29.10.2020;
- terenul se află în intravilan și în domeniul privat al orașului Sinaia;
- prețul de concesiune a fost de **22 USD/mp**;
- prețul din Raportul de evaluare propus de evaluator este de **40 EURO/mp (la care se adaugă TVA)**.

Având în vedere cele de mai sus, supunem analizei Consiliului Local Sinaia raportul de evaluare și vânzarea terenului din Sinaia, Calea Prahovei nr. 13C, în suprafață de 275 mp măsurată (278 mp din acte), nr. cad. 20608 (nr. cad. vechi 10169), CF nr. 20608 (CF vechi 7936), către [REDACTED]

MIHAIELA GHERASIM

Arhitect Șef

ILIE VOICU

Inspector

STUDIU DE OPORTUNITATE

privind vânzarea fără licitație a terenului din Sinaia, Calea Prahovei nr. 13C, în suprafață de 278 mp din acte (275 mp din măsurători), nr. cad. 20608 (nr. cad vechi 10169), CF nr. 20608 (CF vechi 7936), prin exercitarea dreptului de preemțiune, conform art. 364 din OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ

Cap. I. OBIECTUL VÂNZĂRII

1.1. Terenul care urmează a fi vândut se află situat în intravilanului orașului Sinaia, Calea Prahovei nr. 13C.

Terenul are acces din Calea Prahovei.

1.2. Terenul este proprietatea privată a orașului Sinaia și are o suprafață de 278 mp din acte (275 mp din măsurători).

Terenul are categoria de curți-construcții.

Cap. II. MOTIVAȚIA VÂNZĂRII

• Motivele de ordin legislativ, economic, financiar și social care impun vânzarea terenurilor, sunt urmatoarele:

2.1. Prevederile art. 361-364 din cadrul OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ - Exercițarea dreptului de proprietate privată a statului sau a unitatilor administrativ-teritoriale;

2.2. Administrarea eficienta 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 urmare cererii înregistrată la Primăria orașului Sinaia cu nr. 29207/30.10.2020.

Cap. III. ELEMENTE DE PREȚ

3.1. Prețul evaluat pentru terenuri este de 40 euro/mp, preț stabilit conform Raportului de reevaluare întocmit de Evaluator Imobiliar Autorizat ing. Mârza Neculai, înregistrat la Primăria orașului Sinaia cu nr. 2689/27.01.2021.

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 propusa este vânzare directă, prin exercitarea dreptului de preemțiune, conform art. 364 din cadrul OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ.

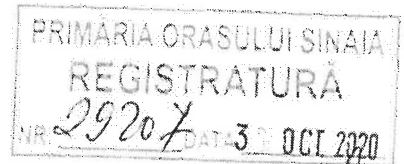
Întocmit,

ILIE VOICU - Inspector

FORMULAR CERERE CUMPĂRARE TEREN CONCESIONAT

*Intervenție
or. 11. 2020*
[Signature]

DOMNULE PRIMAR,



Auș Favorabil

[Signature]

[Redacted] cu domiciliul/sediul în jud. PRAHOVA, orasul SINAIA str. C.ALEA PRAHOVEI nr. 13C, [Redacted] nr. [Redacted] în calitate de concesionar al terenului situat în Sinaia, str. C.ALEA PRAHOVEI nr. 13C, în suprafață de 275 mp cu destinația LOCUINȚA, conform contractului de concesiune nr. 250 din data 22.01.1999, vă rog să-mi aprobați cumpararea terenului mentionat, in baza HCL Sinaia nr. 183/15.09.2006.

Mentionez ca **am realizat** obiectul contractului de concesiune și anexează prezentei cereri următoarele documente:

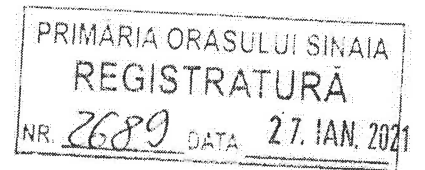
1. Contract de concesiune/Acte aditionale (2 copii)
2. Autorizația de construire pe terenul concesionat (2 copii)
3. Procesul verbal de recepție la terminarea lucrărilor pe terenul concesionat (2 copii)
4. Cadastrul terenului concesionat (original + copie)
5. Încheiere de intabulare și extras de carte funciară actualizat la zi (datat cu cel mult 30 zile în urmă față de data depunerii) (original + copie), pentru terenul concesionat și pentru clădirea realizată.
6. Carte de identitate (soț și soție) și certificat de căsătorie/certificat de înmatriculare, certificat constatator ORC /împuternicire a cumpărătorului (2 copii)
7. Certificat fiscal privind îndeplinirea obligațiilor exigibile de plată a impozitelor și taxelor către bugetul local (original)

Vă mulțumesc anticipat.

Data: 30.10.2020

Semnatura [Redacted]

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 REEVALUARE TEREN

SINAIA , Calea Prahovei nr. 13C

PROPRIETAR: **CONSILIUL LOCAL SINAIA**

CAPITOLUL 1. DEFINIREA MISIUNII

1.1.IDENTIFICAREA CLIENTULUI SI A PROPRIETARULUI BUNULUI EVALUAT

Terenul , in suprafata de 278,00 mp. ce face obiectul reevaluarii 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 face parte din loturile concesionate prin licitatie publica in vederea constructiei de locuinte .

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 reevaluat face parte din domeniul privat al orasului Sinaia si are nr.cadastral 10169.

Terenul este concesionat si pe teren este amplasata o locuinta cu regim de inaltime D+P+2E .

CAPITOLUL 4. PREZENTAREA BUNULUI EVALUAT

4.1. DATA INSPECTIEI

Inspectia in teren a fost efectuata in data de 15.01.2021 .

4.2. AMPLASAMENT

Terenul este amplasat in zona de est a orasului in vecinatatea Complexului commercial Penny Market .

4.3. DESCRIERE ,CARACTERISTICI TEHNICE

Terenul respectiv are o forma trapezoidala , este plat si are un front la Calea Prahovei (DN1) de 18,46ml.

Datorita pozitiei , intre DN1 (varianta ocolitoare cu un trafic greu intens)si linia CFR terenul este expus la o foarte mare poluare fonica .

CAPITOLUL 5. DESCRIEREA SI ANALIZA PIETEI BUNULUI

Metoda comparatiilor de piata utilizeaza analiza comparativa : estimarea valorii de piata se face prin analiza 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 .

CAPITOLUL 6. PREMISE

6.1. DATA INTOCMIRII RAPORTULUI

Raportul de reevaluare a fost intocmit la data de 20.01.2021.

Cursul de schimb BNR utilizat in calcule este :

1 EURO=4,87 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-2020 .

Legislatia folosita in evaluare :

- Informatii de pe piata imobiliara – **specifica** ;

- Standarde de Evaluare ANEVAR- 2020 ;

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 .

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 analiza 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 aceasta situatie pentru evaluare s-au cautat comparabile intre terenurile tranzactionate avand caracteristici , conditii asemanatoare si statut juridic asemanator .

Pe Calea Brasovului nr.87 (locatie asemanatoare tot la limita DN1) au fost instrainate doua loturi cu suprafete asemanatoare , lot 1 si lot 2 cu pretul de 40 euro/mp.

In opinia evaluatorului , luand in considerare specificatiile de la pct.4.3., valoarea recomandata a proprietatii imobiliare este de

40EURO/mp.
respectiv **194,80 lei/mp.**

pentru un curs de 4,87lei/EURO valabil la data evaluarii .

CAP. 8. RECONCILIAREA REZULTATELOR- ESTIMAREA VALORII FINALE

Prin reconcilierea rezultatelor s-a procedat la revederea intregii evaluari pentru a putea avea siguranta ca datele disponibile , tehnicile analitice , logica si rationamentele aplicate au condus la judecati consistente .

In aceasta situatie valoarea terenului ce face obiectul evaluarii , teren situat in Sinaia , Calea Prahovei nr.13C este :

$278,00 \text{ mp.} \times 40\text{euro/mp.} \times 4,87\text{lei/mp.} = \underline{\underline{54.154\text{lei}}}$

Nota ; -Valoarea nu contine TVA

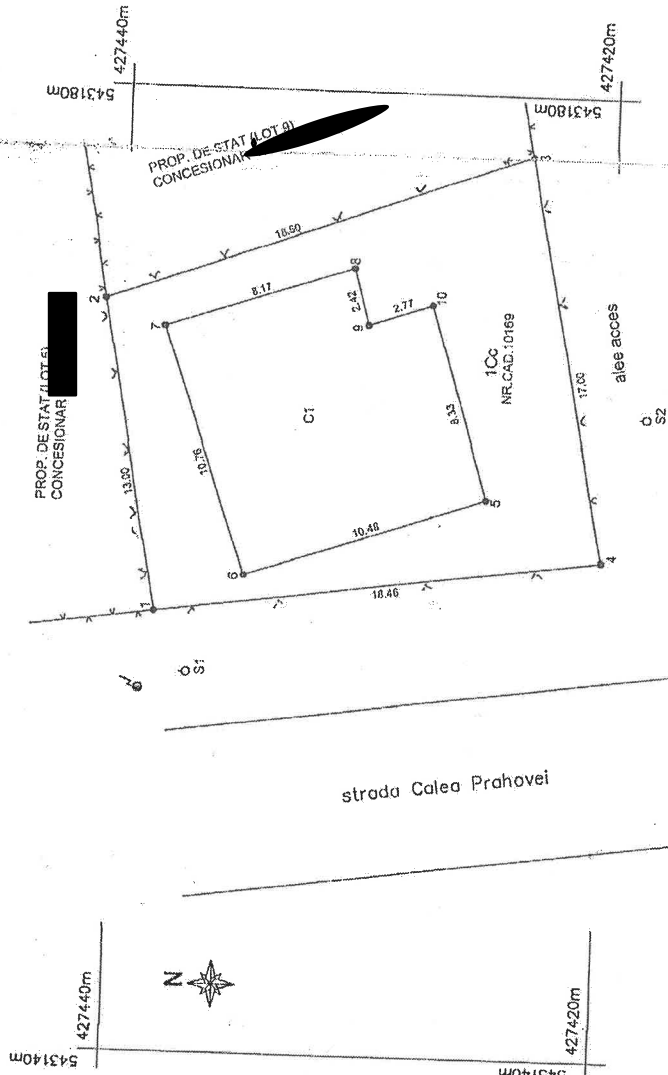
Ianuarie 2021

Elaborat
Ing.Marza Neculai
Evaluator imobiliar membru ANEVAR



PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI
SCARA 1:200

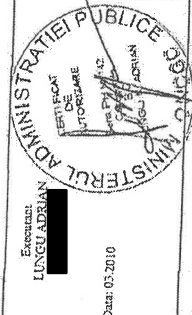
NR. CADASTRAL	SUPRAFATA MASURATA	ADRESA IMOBILULUI:
10169	275.00 mp.	scaz Sinaia, INTRAVILAN strada Calea Prahovei, nr.15, LOT 4
CARTE FUNCIARA nr.	UAT	SINAIA



A. Date referitoare la teren			
Nr. inregistrare	Categoria de teren	Suprafata (mp)	Valoare de inregistrare
1	108	275	275
Total			

B. Date referitoare la constructii			
Cod constructii	Suprafata construita in sol (mp)	Valoare de inregistrare	Metriaj
1	0	0	0
Total			

INVENTARUL DE COORDONATE			
SISTEMUL DE COORDONATE STARS 2011			
Pz.	E(m)	N(m)	
1	543158.29	427438.42	
2	543171.08	427440.77	
3	543177.48	427423.41	
4	543160.80	427420.14	



Se confirma suprafata din masuratori si
introducerea in baza de date

Executant:
LUNGU ADRIAN

Data: 05.2010

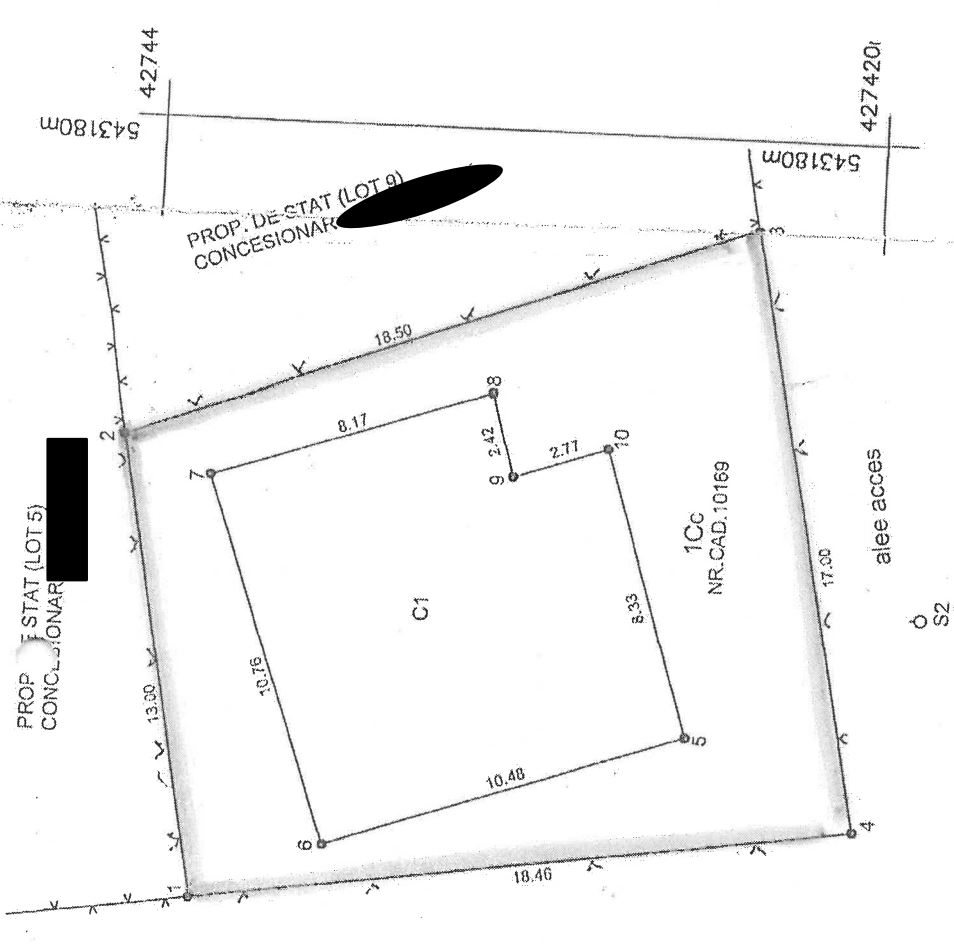
Pan6
Semnatura si data
Stampila B.C.P.I.

Oficiu de Cadastru si Publicitate Imobiliara Prahova
CHIRICU STEFAN
CONSILIER GR. I



13072

15. MAR. 2010



strada Calea Prahovei



427440m
543140m

427420m
543140m