



PROIECT DE HOTĂRÂRE

CONSILIUL LOCAL SINAIA JUDEȚUL PRAHOVA ROMÂNIA

Nr. Înreg. 10252 / 05.04.2021

privind vânzarea fără licitație a terenului din Sinaia, Str. Maceșului nr. 1, în suprafață de 277 mp, nr. cad. 282, CF nr. 24238 (CF vechi 618N), către [redacted] prin exercitarea dreptului de preemțiune, conform art. 364 din OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ

Consiliul Local al orașului Sinaia, județul Prahova;

Având în vedere referatul de aprobare nr. 10247 din 05.04.2021 întocmit de David Remus, Popa Gheorghe, Arieșan Aurora, Constantin Marcoci, Călin Miloș, Consilieri Locali, prin care propun aprobarea raportului de evaluare și vânzarea fără licitație publică a terenului din Sinaia, Str. Maceșului nr. 1, în suprafață de 277 mp, nr. cad. 282, CF nr. 24238 (CF vechi 618N), către [redacted], prin exercitarea dreptului de preemțiune, conform art. 361 și 364 din OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ.;

Având în vedere Raportul Serviciului Urbanism și Cadastru nr. 10249 din 05.04.2021;

Având în vedere Raportul de avizare a membrilor Comisiei de dezvoltare urbană, servicii publice, evenimente;

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

În temeiul art. 361 al. (2), (3) și 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;

HOTĂRĂȘTE:

ART.1. – Aproba Studiul de oportunitate privind vânzarea fără licitație publică a terenului din Sinaia, Str. Maceșului nr. 1, în suprafață de 277 mp, nr. cad. 282, CF nr. 24238 (CF vechi 618N), prin exercitarea dreptului de preemțiune, conform anexei 1, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

ART.2. – Aprobă raportul de evaluare a terenului din Sinaia, Str. Maceșului nr. 1, în suprafață de 277 mp, nr. cad. 282, CF nr. 24238 (CF vechi 618N), conform anexei 2, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

ART.3. – Aprobă vânzarea fără licitație publică a terenului din Sinaia, Str. Maceșului nr. 1, în suprafață de 277 mp, nr. cad. 282, CF nr. 24238 (CF vechi 618N), prin exercitarea dreptului de preemțiune de către [redacted] și [redacted]

ART.4. – Aprobă prețul de vânzare a terenului de euro/mp (la care se adaugă TVA), (prețul de vânzare va fi plătit în lei la cursul valutar al B.N.R, leu-euro, din ziua facturării).

ART.5. – Plata se face integral înainte de data semnării contractelor de vânzare-cumpărare.

ART.6. – În termen de 15 zile de la data adoptării prezentei hotărâri, [redacted] vor fi notificați, aceasta putându-și exprima opțiunea de cumpărare în termen de 15 zile de la primirea notificării.

ART.7. – Contractul de vânzare-cumpărare se va încheia în termen de 6 luni de la data prezentei hotărâri.



PROIECT DE HOTĂRÂRE

CONSILIUL LOCAL SINAIA JUDEŢUL PRAHOVA ROMÂNIA

ART.8. – Împuterniceşte Primarul, Viceprimarul sau Secretarul oraşului Sinaia să semneze contractul de vânzare-cumpărare în faţa notarului public.

ART.9. – au obligaţia de a suporta cheltuielile aferente raportului de evaluare, precum şi pe cele ocazionate cu perfectarea contractului de vânzare-cumpărare în faţa notarului public.

ART.10. - Prevederile prezentei hotărâri vor fi aduse la îndeplinire de Serviciul Urbanism şi Cadastru şi Serviciul Buget, ale Primăriei oraşului Sinaia.

Sinaia, _____ 2021

INITIAŢORI,
Consilieri Locali,

DAVID REMUS

POPA GHEORGHE

ARIEŞAN AURORA.....

CONSTANTIN MARCOCI.....

CĂLIN MILOŞ.....

Nr. 10247 din 05.04.2021

REFERAT DE APROBARE

la proiectul de hotărâre privind vânzarea fără licitație a terenului din Sinaia, Str. Maceșului nr. 1, în suprafață de 277 mp, nr. cad. 282, CF nr. 24238 (CF vechi 618N), prin exercitarea dreptului de preemțiune, conform art. 364 din OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ

Promovarea proiectului de hotărâre are la bază cererea înregistrată la Primăria orașului Sinaia cu nr. 7743/12.03.2021 prin care se solicita cumpărarea terenului din Sinaia, Str. Maceșului nr. 1, în suprafață de 277 mp, nr. cad. 282, CF nr. 24238 (CF vechi 618N), teren pe care se află construcția cumpărată de _____, realizată conform autorizațiilor de construire nr. 38/15.06.2000; 83/09.05.2001, care este finalizată și întabulată în cartea funciară nr. 24238-C1 (nr. CF vechi 618N/I) a orașului Sinaia.

Propunem aprobarea raportului de evaluare și vânzarea fără licitație publică a terenului din Sinaia, Str. Maceșului nr. 1, în suprafață de 277 mp, nr. cad. 282, CF nr. 24238 (CF vechi 618N), către _____ prin exercitarea dreptului de preemțiune, conform art. 361 și 364 din OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ.

Consilieri Locali,

DAVID REMUS

POPA GHEORGHE

ARIEȘAN AURORA.....

CONSTANTIN MARCOCI.....

CALIN MILOȘ.....



Către: Consiliul Local al oraşului Sinaia

Nr. înreg. 10249 / 05.04.2021

RAPORT DE SPECIALITATE

al Serviciului de Urbanism și Cadastru

privind vânzarea fără licitație a terenului din Sinaia, str. Maceşului nr. 1, în suprafață de 277 mp, nr. cad. 282, CF nr. 24238 (CF vechi 618N), prin exercitarea dreptului de preemțiune, conform art. 364 din OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ

Urmare a cererii înregistrată la Primăria oraşului Sinaia cu nr. 7743/12.03.2021, prin care se solicită cumpărarea terenului din Sinaia, str. Maceşului nr. 1, în suprafață de 277 mp, nr. cad. 282, CF nr. 24238 (CF vechi 618N), teren pe care se află construcția proprietatea c

Terenul din Sinaia, str. Maceşului nr. 1, în suprafață de 277 mp, nr. cad. 282, CF nr. 24238 (CF vechi 618N), aparține domeniului privat al oraşului Sinaia și se află în intravilanul oraşului Sinaia, în UTR 6 – locuințe și funcțiuni complementare existente.

Din evidentele Primăriei oraşului Sinaia rezulta că terenul din Sinaia, str. Maceşului nr. 1, în suprafață de 277 mp, nr. cad. 282, CF nr. 24238 (CF vechi 618N), nu este revendicat.

Conform art. 42 din Legea 10/2001 terenul din Sinaia, Str. Maceşului nr. 1, în suprafață de 277 mp, nr. cad. 282, CF nr. 24238 (CF vechi 618N), se poate vinde.

Având în vedere că pe terenul din Sinaia, str. Maceşului nr. 1, în suprafață de 277 mp, nr. cad. 282, CF nr. 24238 (CF vechi 618N), au cumpărat o locuință realizată conform autorizațiilor de construire nr. 38/15.06.2000; 83/09.05.2001, care este finalizată și întabulată în cartea funciară nr. 24238-C1 (nr. CF vechi 618N/I) a oraşului Sinaia, terenul se poate vinde direct către prin exercitarea dreptului de preemțiune, conform art. 364 din OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ.

Menționăm că prețul evaluat pentru teren este de **30 EURO/mp**, la care se adaugă TVA, preț stabilit conform Raportului de evaluare întocmit de Evaluator Imobiliar Autorizat ing. Mârza Neculai, înregistrat la Primăria oraşului Sinaia cu nr. 10227/05.04.2021. 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.

Ținând cont de cele de mai sus și de avizul favorabil al Comisiei de dezvoltare Urbană, supunem analizei Consiliului Local Sinaia vânzarea fără licitație publică a terenului din Sinaia, str. Maceşului nr. 1, în suprafață de 277 mp, nr. cad. 282, CF nr. 24238 (CF vechi 618N), către prin exercitarea dreptului de preemțiune, conform art. 364 din OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ.

MIHAIELA GHERASIM
Arhitect Șef

ILIE VOICU
Inspector

STUDIU DE OPORTUNITATE

privind vânzarea fără licitație a terenului din Sinaia, str. Maceșului nr. 1, în suprafață de 277 mp, nr. cad. 282, CF nr. 24238 (CF vechi 618N), prin exercitarea dreptului de preempțiune, 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, str. Maceșului nr. 1.

Terenul are acces din str. Maceșului.

1.2. Terenul este proprietatea privată a orașului Sinaia și are o suprafață de 277 mp.

Terenul are categoria de curți-construcții.

Cap. II. MOTIVAȚIA VÂNZĂRII

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

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. 7743/12.03.2021.

Cap. III. ELEMENTE DE PREȚ

3.1. Prețul evaluat pentru terenuri este de 30 euro/mp, preț stabilit conform Raportului de evaluare întocmit de Evaluator Imobiliar Autorizat ing. Mârza Neculai, înregistrat la Primăria orașului Sinaia cu nr. 10227/05.04.2021.

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 preempțiune, conform art. 364 din cadrul OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ.

Întocmit,

ILIE VOICU - Inspector

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 Macesului nr.1

PROPRIETAR: **CONSILIUL LOCAL SINAIA**

CAPITOLUL 1. DEFINIREA MISIUNII

1.1.IDENTIFICAREA CLIENTULUI SI A PROPRIETARULUI BUNULUI EVALUAT

Terenul ce face obiectul evaluarii este proprietate a Consiliului Local Sinaia si are o suprafata de 277,00mp.

1.2.SCOPUL EVALUARII

Evaluarea are ca scop stabilirea valorii terenului in vederea instrainarii .

1.3.IDENTIFICAREA BUNULUI

Lotul de teren evaluat este concesionat si pe el exista o constructie (locuinta) finalizata .

CAPITOLUL 2. DECLARATIA EVALUATORULUI

Prezentul raport este intocmit de catre ing. Marza Neculai , Evaluator Autorizat-Membru Titular , cu legitimatia nr. 13977 .

Se mentioneaza ca lucrarea de fata, analizele, opiniile si concluziile prezentate sunt personale , limitate de ipotezele considerate si conditiile limitative specifice, nefiind influentate de nici un factor generat de obligatii materiale si morale . Evaluatorul este independent (nu are nici un interes direct sau indirect, prezent sau viitor fata de beneficiar) si isi asuma intreaga responsabilitate pentru opiniile exprimate in prezentul raport de evaluare .

Evaluatorul nu este responsabil de omiterea de catre client a unor date si informatii , referitoare la imobil, care ar putea afecta valoarea acestuia .

Prezentul raport de evaluare este elaborat cu respectarea Standardelor de Evaluare SEV , a recomandarilor si metodologiei de lucru A.N.E.V.A.R. (Asociatia Nationala a Evaluatorilor din Romania) . Evaluatorul a respectat codul deontologic al meseriei sale .

CAPITOLUL 3. SITUATIA JURIDICA

Terenul evaluat face parte din domeniul privat al orasului Sinaia si are numarul cadastral 282 .

CAPITOLUL 4. PREZENTAREA BUNULUI EVALUAT

4.1. DATA INSPECTIEI

Inspectia in teren a fost efectuata in data de 01.04.2021 .

4.2. AMPLASAMENT

Terenul este amplasat in partea de sud a orasului Sinaia , in cartierul Platou Izvor , in vecinatatea intersectiei intre Strada Macesului cu Strada Narciselor .

4.3. DESCRIERE ,CARACTERISTICI TEHNICE

Terenul are o forma trapezoidala si este relativ plat. Accesul se realizeaza direct din Strada Macesului .

CAPITOLUL 5. DESCRIEREA SI ANALIZA PIETEI BUNULUI

Avand in vedere situatia juridica a terenurilor , pentru evaluare s-au cautat comparabile intre terenurile tranzactionate avand caracteristici si statut juridic asemanator .

CAPITOLUL 6. PREMISE

6.1. DATA INTOCMIRII RAPORTULUI

Raportul de evaluare a fost intocmit la data de 03.04.2021.

Cursul de schimb BNR utilizat in calcule este :

1 euro = 4,91lei

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 –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 .

S-a considerat ca toate informatiile obtinute sunt corecte si complete .

La elaborarea lucrarii au fost luati in considerare toti factorii care au influenta asupra valorii, nefiind omisa deliberat nici un fel de informatie .Dupa cunostinta evaluatorului toate informatiile sunt corecte .

Evaluatorul isi asuma intreaga responsabilitate pentru opiniile exprimate in prezentul raport de evaluare .

CAP. 7. DETERMINAREA VALORII BUNULUI IMOBIL

7.1. EVALUAREA TERENULUI

7.1.2. METODA COMPARATIEI DIRECTE

Metoda comparatiilor de piata utilizeaza analiza comparativa : estimarea valorii de piata se face prin analizarea pietei pentru a gasi proprietati similare si compararea celei care trebuie evaluate cu aceste proprietati . Premisa majora a metodei este aceea ca valoarea de piata a unei proprietati imobiliare este in relatie directa cu preturile unor proprietati competitive si comparabile .

Analiza comparativa se axeaza pe asemanarile si diferentele intre proprietati si tranzactii , care influenteaza valoarea .Acestea ar putea cuprinde diferentele in drepturile de proprietate evaluate , motivatia cumparatorilor si a vanzatorilor , conditiile de finantare , situatia pietei la momentul vanzarii , dimensiunile si amplasamentul , caracteristicile fizice si economice , utilizarea , componente non-imobiliare .

In cazul terenului-subiect , analiza s-a facut pe baza datelor si informatiilor rezultate din identificarea unor terenuri aflate in apropiere , care s-au instrainat si care au caracteristici tehnice si juridice asemanatoare .

In acest sens au fost luate in considerare urmatoarele comparabile :

- teren – Strada Platou Izvor nr.10;lot4 s-a instrainat cu 35euro/mp.
- teren- Strada Clopoteilor nr.4; lot1- s-a instrainat cu 30euro/mp.
- teren – Strada Fragilor nr.5 ; lot 1 – s-a instrainat cu 30euro/mp.

In opinia evaluatorului , prin comparatie cu celelalte loturi , valoarea recomandata a proprietatii imobiliare este de

30EURO/mp.

respectiv **147,30 lei/mp.**

pentru un curs de 4,91lei/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 Macesului nr. 1 este :

$$277,00\text{mp.} \times 30\text{euro/mp.} \times 4,91\text{lei/euro} = \underline{\underline{40.802\text{lei.}}}$$

Nota ; -Valoarea nu contine TVA

Elaborat
Ing.Marza Neculai
Evaluator imobiliar membru ANEVAR



Aprilie 2021

TERITORIUL PRAHOVA
 LOCALITATE: SINAIA
 STR. MACESULUI
 NUMAR POSTAL: 1, Lot 7
 SUPRAFATA TEREN 275 mp (teren propri de stat-concesionat)
 CONTRACTULUI DE VANZARE - CUMPARARE NR 1477/26.06.2001
 PROPRIETAR: POPESCU VIORICA
 TEREN INTRAVILAN

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

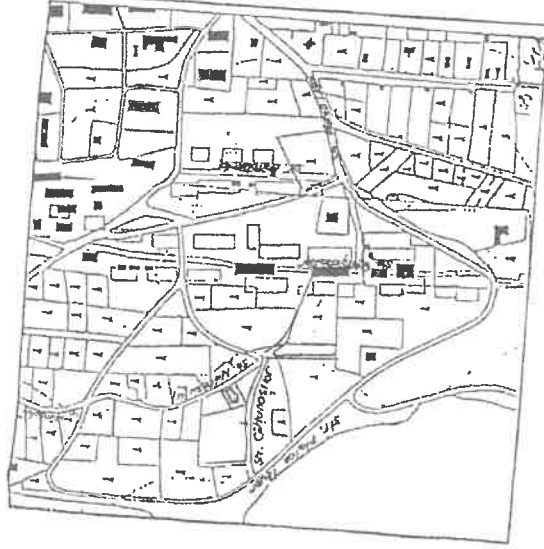
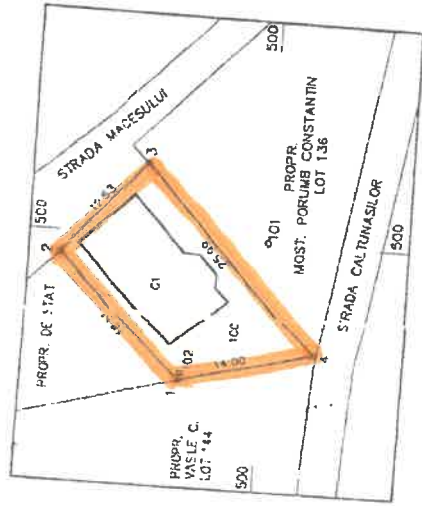
PLAN INCADRARE IN ZONA
 SC 1:5.000

Nr. cadastral provizoriu al corpului de proprietate
 618 N AVAND NUMARUL
 CADASTRAL PROVIZORIU 282.

S TOTALA = 277mp.

NOTA
 SE INSCRIE IN CARTEA FUNCIARA CONSTRUCTIA C1
 CONFORM RELEVELOR ANEXATE
 TERENUL NOTAT CU 1.23.4 A FOST INTABULAT IN
 CARTEA FUNCIARA NR 618 N AVAND NUMARUL
 CADASTRAL PROVIZORIU 282.

SUPRAFATA MASURATA SE INCADREAZA IN TOLERANTA.



VIZA O.J.C.G.C. PRAHOVA
 conform art. 61 din Legea nr 7 / 1995

3714
 7/2005

PERSOANA FIZICA AUTORIZATA ONCGC AUT B 0753 / 1999 MIRICA-DAMIAN NICOLAE ADRIAN	PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE PENTRU INSCRIEREA IN CARTEA FUNCIARA A UNEI CONSTRUCTII	BENEFICIAR POPESCU VIORICA
PROIECTANT AUTORIZAT MIRICA-DAMIAN NICOLAE RIAN AUT B 14517 / 1999	Scara 1 : 500 1:5.000	