



PROIECT DE HOTARARE

PH. NR. 10

CONSILIUL LOCAL SINAIA JUDEȚUL PRAHOVA ROMANIA

NR.3767/08.02.2022

privind vânzarea apartamentului nr.3 situat în Sinaia, str.Gării nr.1, parter, având număr cadastral 23069-C1-U3 către dl.Țirlescu Sebastian Cristian

Consiliul Local al orașului Sinaia, județul Prahova;
Având în vedere:

- Referatul de aprobare a d-lui Vlad Oprea – Primarul orașului Sinaia, înregistrat cu nr.3766/08.02.2022;
- Raportul Compartimentului Patrimoniu și Protecție Civilă înregistrat cu nr.3771/08.02.2022 prin care propune aprobarea raportului de evaluare și vânzarea apartamentului nr.3 situat în Sinaia, str.Gării nr.1, parter, având număr cadastral 23069-C1-U3 către dl.Țirlescu Sebastian Cristian;
- Prevederile Legii nr.112/1995 pentru reglementarea situației juridice a unor imobile cu destinația de locuințe, trecute în proprietatea statului, art.9;
- Prevederile Legii nr.10/2001 privind regimul juridic al unor imobile preluate în mod abuziv în perioada 6 martie 1945 – 22 decembrie 1989, republicată – art.42;
- Prevederile Codului fiscal, art.292, alin.2, lit.f: sunt scutite de taxa “livrarea de construcții/părți de construcții și a terenurilor pe care sunt construite, precum și a oricăror altor terenuri. Prin excepție scutirea nu se aplică pentru livrarea de construcții noi, de părți de construcții noi sau de terenuri construibile”.
- Avizul comisiei de specialitate a Consiliului Local Sinaia;

În temeiul prevederilor art.129 alin.(1) și alin.(7), lit.q) coroborat cu art.139 alin.(2) și art.196 alin(1), lit.a) din Ordonanța de Urgență nr.57/2019 privind Codul Administrativ

HOTĂRĂȘTE:

ART.1. – Aprobă raportul de evaluare a apartamentului nr.3 situat în Sinaia, , str.Gării nr.1, parter, având număr cadastral 23069-C1-U3 , conform anexei nr.1 la prezenta hotărâre.

ART.2. – Aprobă vânzarea către dl.Țirlescu Sebastian Cristian a apartamentului nr.3 situat în Sinaia, str.Gării nr.1, parter, având număr cadastral 23069-C1-U3 conform releveului anexa nr.2 la prezenta hotărâre.

ART.3. – Prețul vânzării este de 30.000 lei (scutit de TVA) .

ART.4. – Plata se face integral la data semnării contractului de vânzare-cumpărare.

ART.5. – Contractul de vânzare-cumpărare se va încheia în termen de maxim 6 luni de la data adoptării prezentei hotărâri.

ART.6. – Dl.Țirlescu Sebastian Cristian are obligația de a suporta cheltuielile aferente raportului de evaluare, cadastrului și intabulării apartamentului în Cartea Funciară, precum și pe cele ocazionate cu perfectarea contractului de vânzare-cumpărare în fața notarului public.

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

ART.8. – Compartimentul patrimoniu și protecție civilă, Serviciul Buget vor duce la îndeplinire prezenta hotărâre.

Sinaia, _____ 2022

INITIATOR,

PRIMAR,

VLAD OPREA

REFERAT DE APROBARE

La proiect de hotarare privind vanzarea apartamentului nr.3 situat in Sinaia, str.Garii nr.1, parter, avand numar cadastral 23069-C1-U3 către dl.Țîrlescu Sebastian Cristian

Avand in vedere cererea dlui Țîrlescu Sebastian Cristian, inregistrata la Primaria orasului Sinaia cu nr.2877/31.01.2022 prin care solicita cumpararea apartamentului ce il detine in baza contractului de inchiriere nr.6323/27.08.1999 si a actelor aditionale ale acestuia, apartament situat in Sinaia, str.Garii nr.1, parter, avand numar cadastral 23069-C1-U3 s-a realizat evaluarea acestuia rezultand o valoare de 22509lei. Cumparatorul va suporta pe langa pretul integral al acestuia si cheltuielile ocazionate de perfectarea contractului de vanzare – cumparare.

Apartamentul care face obiectul acestui proiect de hotarare, apartine domeniului privat al orasului Sinaia, identificat in HCL nr.159/2007 rectificata cu HCL nr.123/05.08.2021 .

Ca urmare a celor expuse mai sus, propun Consiliului Local Sinaia aprobarea unui proiect de hotarare cu privire la vanzarea apartamentului nr. 3 situat in Sinaia, str.Garii nr.1, parter, avand numar cadastral 23069-C1-U3 către dl.Țîrlescu Sebastian Cristian .

Proiectul de hotarare impreuna cu toata documentatia, va fi supus spre dezbateri si aprobare Consiliului Local Sinaia.

Vlad Oprea

Primar



**PRIMARIA
ORASULUI
SINAIA**

**COMPARTIMENT
PATRIMONIUL SI
PROTECTIE
CIVILA**

CONTACT:

B-dul Carol I nr.47
Tel. 0244/311788
Fax. 0244/314509
e-mail:

**ROMANIA
PRAHOVA**



NR:3771/08.02.2022

RAPORT DE SPECIALITATE

La proiect de hotărâre privind vânzarea apartamentului nr.3 situat în Sinaia, str.Gării nr.1, parter, având număr cadastral 23069-C1-U3 către dl.Țirlescu Sebastian Cristian

În conformitate cu prevederile Legii nr.112/1995 pentru reglementarea situației juridice a unor imobile cu destinația de locuințe, trecute în proprietatea statului, art.9 "chiriașii titulari de contract ai apartamentelor ce nu se restituie în natură foștilor proprietari sau moștenitorilor acestora pot opta, după expirarea termenului prevăzut la art. 14, pentru cumpărarea acestor apartamente cu plata integrală sau în rate a prețului".

Totodată Legea nr.10/2001 privind regimul juridic al unor imobile preluate în mod abuziv în perioada 6 martie 1945-22 decembrie 1989, republicată, art.42 prevede:

- (1) Imobilele care în urma procedurilor prevăzute la cap. III nu se restituie persoanelor îndreptățite rămân în administrarea deținătorilor actuali.
- (3) Imobilele cu destinația de locuințe, prevăzute la alin. (1), pot fi înstrăinate potrivit legislației în vigoare, chiriașii având drept de preemțiune.
- 4) Sumele încasate ca urmare a vânzării imobilelor prevăzute la alin. (3) vor alimenta fondul prevăzut la art. 13 alin. 6 din Legea nr. 112/1995.

Prin cererea înregistrată la Primăria Sinaia cu nr.2877/31.01.2022, dl. Țirlescu Sebastian Cristian, titular al contractului de închiriere nr.6323/27.08.1999 prelungit și modificat prin acte adiționale succesive, apartament având nr.cadastral 23069-C1-U3, a solicitat cumpărarea spațiului locativ detinut.

Spațiul locativ este compus din 2 camere și dependințe în suprafața utilă de 61mp, acesta fiind trecut în domeniul privat al orașului Sinaia, conform HCL nr.159/2007 rectificată cu HCL nr.123/05.08.2021.

Intrucât societatea care a fost imputernicită să efectueze aceste vânzări, respectiv SC CONTI SA se afla în insolvență, înstrăinarea se face cu acordul Consiliului Local Sinaia.

În acest sens a fost întocmit Raport de evaluare de către ing.Mârza Neculai, care a determinat ca valoare de vânzare 22509 lei fără TVA.

Nr. Crt.	NUMELE ȘI PRENUMELE	ADRESA	RAPORT EVALUARE	PROPUNERE PREȚ VÂNZARE	SUPRAFAȚA UTILĂ
1	Țirlescu Marian	Str.Gării nr.1, parter, ap.3	22509 lei		61mp

În conformitate cu art.292,, alin(2), lit.f din Codul Fiscal, livrarea de construcții/parti de construcții și a terenurilor pe care sunt construite, precum și a oricărui altor terenuri, sunt scutite de TVA. Prin excepție, scutirea nu se aplică pentru livrarea de construcții noi, definindu-se: " **livrarea unei construcții noi sau a unei parti din aceasta înseamnă livrarea efectuată cel târziu până la data de 31 decembrie a anului următor anului primei ocupări ori utilizări a construcției sau a unei parti a acesteia, după caz, în urma transformării.** ". Anul construcției clădirii din care face parte apartamentul mai sus menționat este 1905 .

Supun aprobării Consiliului Local Sinaia prezentul proiect de hotărâre privind vânzarea apartamentului nr.3 situat în Sinaia, str.Gării nr.1, parter, având număr cadastral 23069-C1-U3 către dl.Țirlescu Sebastian Cristian .

Alina Elena Banu
Coordonator Compartiment Patrimoniu

Marilena Boteanu
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 LOCUINTA

SINAIA Strada Garii nr.1 , ap.3

PROPRIETATE : **STAT**

ADMINISTRATOR : **CONSILIUL LOCAL SINAIA**

CAPITOLUL 1. DEFINIREA MISIUNII

1.1.IDENTIFICAREA CLIENTULUI SI A PROPRIETARULUI BUNULUI EVALUAT

Locuinta ce face obiectul evaluarii este proprietatea de stat , administrata de Consiliul Local Sinaia si este inchiriata domnului Tirlescu Marian in baza contractului de inchiriere nr.6323/27.08.1999 .

1.2.SCOPUL EVALUARII

Evaluarea are ca scop stabilirea valorii locuintei in vederea instrainarii .

1.3.IDENTIFICAREA BUNULUI

Locuinta ce face obiectul evaluarii este situata la parterul unui imobil P+E si este alcatuita din 2 camere , bucatarie , baie , camara , hol , debara si veranda .

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

Locuinta evaluata este proprietate de stat aflata in administrarea Consiliului Local Sinaia si are nr. cadastral 23069-C1-U3 .In prezent locuinta este inchiriata d-lui Tirlescu Marian in baza contractului de inchiriere nr.6323/27.08.1999 si a actelor aditionale nr.5548/09.04.2004 ; nr.7231/26.03.2009 ; nr.13567/09.06.2009 ; nr.14234/30.05.2014 ; nr.11784/05.05.2015 ; nr.12290/06.05.2016 ; nr.13457/22.05.2017 ; nr.11527/24.04.2018 ; 11958/17.04.2019 ; nr.12003/11.05.2020 si nr.12292/22.04.2021 .

CAPITOLUL 4. PREZENTAREA BUNULUI EVALUAT

4.1. DATA INSPECTIEI

Inspectia in teren a fost efectuata in data de 04.11.2021 .

4.2. AMPLASAMENT

Imobilul in care se afla locuinta evaluata este amplasat in partea de nord a zonei centrale a orasului , in apropiere de intersectia dintre Strada Garii si DN1 .

4.3. DESCRIERE ,CARACTERISTICI TEHNICE

Imobilul din care face parte locuinta evaluata are urmatoarele caracteristici tehnice : fundatii din beton ; pereti din piatra si caramida ; plansee din lemn ; sarpanta din lemn ; invelitoare din tabla .

Locuinta evaluata este alcatuita din 2 camere cu suprafata utila de **14,10mp.** respectiv **13,38mp.**, o bucatarie cu suprafata utila de **5,70mp.** , o baie cu suprafata utila de **5,10mp.** , o debara cu suprafata utila de **2,10mp.** , un hol cu suprafata utila de **13,30mp.** si o veranda cu suprafata utila de **5,20mp.**

Total suprafata utila : 61,00mp.

CAPITOLUL 5. DESCRIEREA SI ANALIZA PIETEI BUNULUI

Datorita specificului locuintei ce face obiectul evaluarii (locuinte proprietate de stat care se vand chirasilor) nu se poate face o evaluare prin metoda comparatiei cu locuinte care se vand pe piata libera .

In aceasta situatie pentru evaluare s-au cautat comparabile intre locuinte cu acelasi statut juridic care au fost instrainate .

CAPITOLUL 6. PREMISE

6.1. DATA INTOCMIRII RAPORTULUI

Raportul de evaluare a fost intocmit la data de 10.11.2021.

Cursul de schimb BNR : 1 EURO=4,94 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 ;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 LOCUINTEI

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 cazul locuintei ce face obiectul evaluarii , analiza s-a facut pe baza datelor si informatiilor rezultate din identificarea unor locuinte proprietate de stat care au fost vandute chirasilor in baza Legii 10/2001 sau a Legii 112/1995 .

Pentru comparatie au fost analizate locuinte cu acelasi statut juridic care au fost instrainate , respectiv doua locuinte din B-dul Carol I nr.40 si doua din B-dul Republicii nr.23 , locuinte care au fost instrainate cu un pret mediu actualizat de 369,00lei/mp.

Rezulta o valoare propusa a locuintei de :

$$61,00\text{mp.} \times 369,00\text{lei/mp.} = \underline{\underline{22.509 \text{ lei}}}$$

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 locuintei ce face obiectul evaluarii , locuinta situata in Sinaia , Strada Garii nr. 1 , ap.3 este :

22.509 lei

Nota ; -Valoarea nu contine TVA

Noiembrie 2021

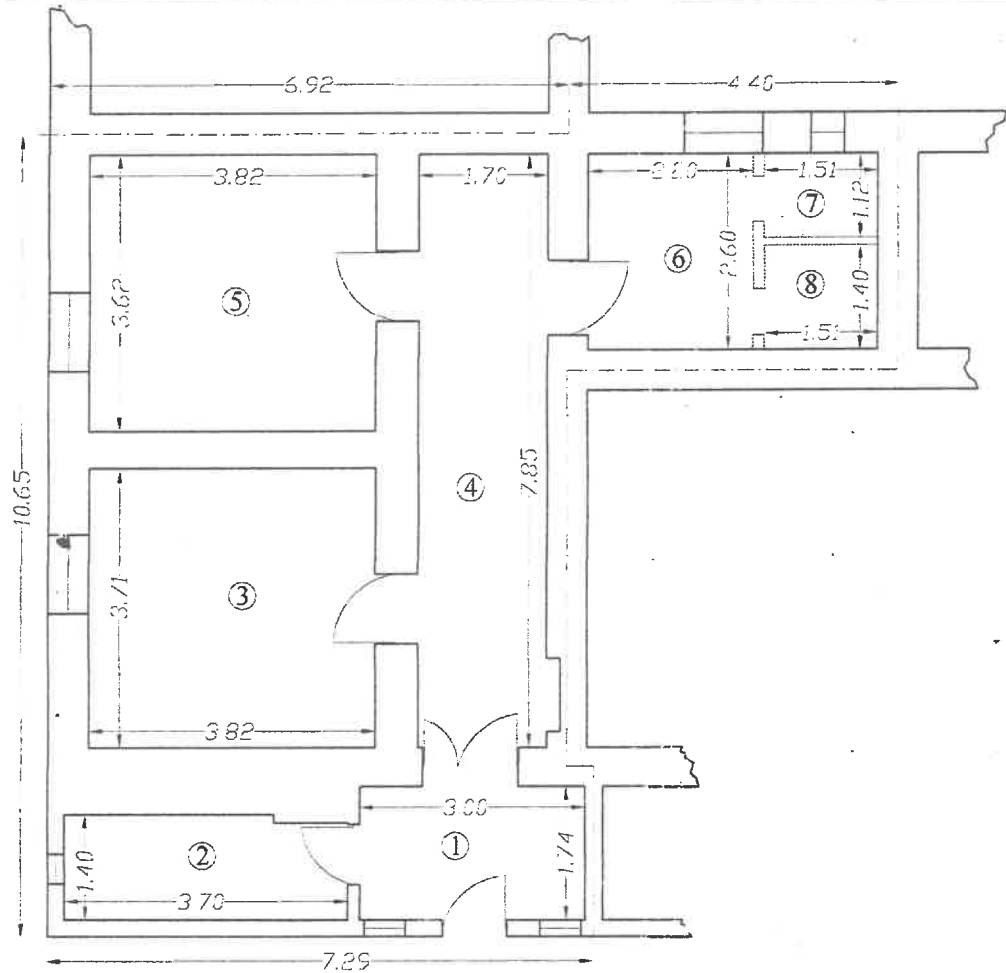
Elaborat
Ing. Marza Neculai
Evaluator imobiliar membru ANEVAR



RELEVU APARTAMENT
Scara 1: 100

Anexa la HCL nr. 123/05.08.2021

Nr. cadastral al terenului: 23069	Suprafata 193 m.p.	Adresa imobilului Strada Garii, nr. 1, parter, apartament 3	
Cartea funciara colectiva nr. 23069-C1		U.A.T.	Sinaia
Cod unitate individuala (U)		C.F. individuala	



Nr. incapere	Denumire incapere	Suprafata utila (m.p.)
1	Veranda	5.2
2	Baie	5.1
3	Camera	14.1
4	Hol	13.3
5	Camera	13.8
6	Bucatarie	5.7
7	Camara	1.7
8	Debara	2.1

Suprafata utila = 61,0 m.p.
Suprafata construita = 89,5 m.p.

Cota parti de folosinta comuna = 23,55%
Cota parte din terenul de sub constructie = 44,21 m.p.

Vizat:
Primaria orasului Sinaia

Executat:

Ivan Gheorghe
Ivan Gheorghe

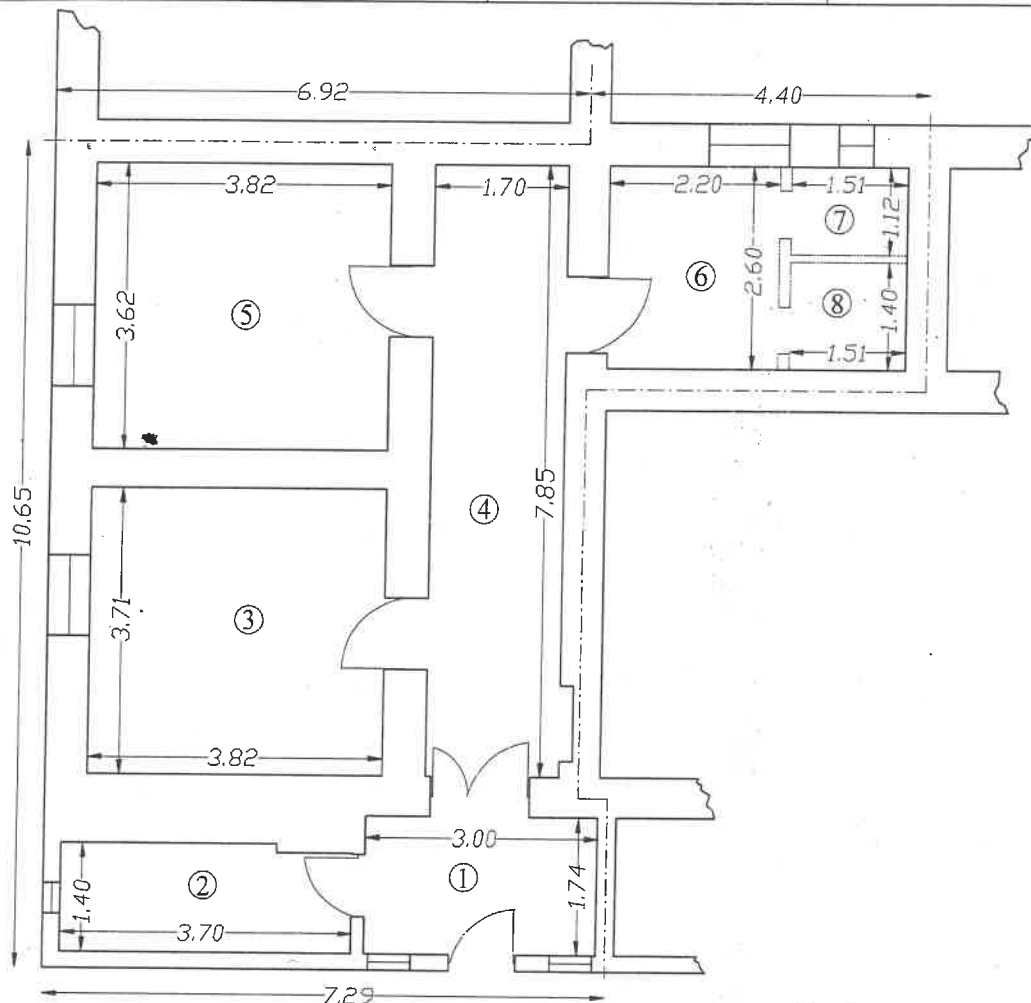
Data: 22.03.2021



RELEVU APARTAMENT
Scara 1: 100

Anexa nr. 2 la
HCL nr.

Nr. cadastral al terenului: 23069	Suprafata	Adresa imobilului	
	193 m.p.	Strada Garii, nr. 1, parter, apartament 3	
Cartea funciara colectiva nr. 23069-C1		U.A.T.	Sinaia
Cod unitate individuala (U)	23069-C1-U3	C.F. individuala	



Nr. incapere	Denumire incapere	Suprafata utila (m.p.)
1	Veranda	5.2
2	Baie	5.1
3	Camera	14.1
4	Hol	13.3
5	Camera	13.8
6	Bucatarie	5.7
7	Camara	1.7
8	Debara	2.1
Suprafata utila = 61,0 m.p.		
Suprafata construita = 89,5 m.p.		

Executat:	Receptionat:
P.f.a. Ivan N: Gheorghe	Marlena Popa
IVAN GHEORGHE	Semnat digital de Marlena Popa Data: 2021.09.22 12:44:38 +03'00'
Digitally signed by IVAN GHEORGHE Date: 2021.09.21 20:55:08 +03'00'	Data:
Data: 15.09.2021	Data: