

PROIECT DE HOTĂRÂRE PH. NR. 27

CONSILIUL LOCAL SINAIA JUDEȚUL PRAHOVA ROMÂNIA

Nr. înreg. 31382 / 26.10.2021

privind vânzarea fără licitație a terenului din Sinaia, Str. Pârâul Dorului nr. 5, în suprafață de 193 mp, nr. cad. 22181 (nr. cad. vechi 11235), CF nr. 22181 (CF vechi 12256), către Pantazi Sergiu Ionuț, 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. 31448 / 26.10.2021 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. Pârâul Dorului nr. 5, în suprafață de 193 mp, nr. cad. 22181 (nr. cad. vechi 11235), CF nr. 22181 (CF vechi 12256), către Pantazi Sergiu Ionuț, 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. 31449 / 26.10.2021;

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. Pârâul Dorului nr. 5, în suprafață de 193 mp, nr. cad. 22181 (nr. cad. vechi 11235), CF nr. 22181 (CF vechi 12256), 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. Pârâul Dorului nr. 5, în suprafață de 193 mp, nr. cad. 22181 (nr. cad. vechi 11235), CF nr. 22181 (CF vechi 12256), conform anexei 2, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

ART.3. – Aprobă vânzarea fără licitație publică a terenului din Sinaia, Str. Pârâul Dorului nr. 5, în suprafață de 193 mp, nr. cad. 22181 (nr. cad. vechi 11235), CF nr. 22181 (CF vechi 12256), prin exercitarea dreptului de preemțiune de către Pantazi Sergiu Ionuț, CNP 1830721295326.

ART.4. – Pantazi Sergiu Ionuț are obligația, ulterior cumpărării terenului, să construiască un zid de sprijin pe latura terenului care se învecinează cu pârâul Izvorul Dorului.

În cazul în care Pantazi Sergiu Ionuț nu realizează acest zid de sprijin, acesta nu va avea nicio pretenție de orice natură (materială sau financiară) față de Orașul Sinaia dacă terenul va fi diminuat sau inundat de o eventuală viitură a pârâului Izvorul Dorului.

ART.5. – Aprobă prețul de vânzare a terenului de euro/mp (la care se adaugă TVA și din care se va scădea suma de 12349,41 lei, care a fost plătită de Pantazi Sergiu Ionuț conform facturii nr. 3913/19.05.2016 și chitanței nr. 0014117/19.05.2016), (prețul de vânzare va fi plătit în lei la cursul valutar al B.N.R, leu-euro, din ziua facturării).

ART.6. – Plata se face integral înainte de data semnării contractului de vânzare-cumpărare.

ART.7. – În termen de 15 zile de la data adoptării prezentei hotărâri, Pantazi Sergiu Ionuț va fi notificat, acesta putându-și exprima opțiunea de cumpărare în termen de 15 zile de la primirea notificării.



PROIECT DE HOTĂRÂRE

CONSILIUL LOCAL SINAIA JUDEŢUL PRAHOVA ROMÂNIA

ART.8. – Contractul de vânzare-cumpărare se va încheia în termen de 6 luni de la data prezentei hotărâri.

ART.9. – Împuterniceşte Primarul, Viceprimarul sau Secretarul oraşului Sinaia să semneze contractul de vânzare-cumpărare în faţa notarului public.

ART.10. – Pantazi Sergiu Ionuţ are 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.11. - 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. 34448 din 26.10.2021

REFERAT DE APROBARE

la proiectul de hotărâre privind vânzarea fără licitație a terenului din Sinaia, Str. Pârâul Dorului nr. 5, în suprafață de 193 mp, nr. cad. 22181 (nr. cad. vechi 11235), CF nr. 22181 (CF vechi 12256), 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. 25736/06.09.2021 prin care se solicita cumpărarea terenului din Sinaia, Str. Pârâul Dorului nr. 5, în suprafață de 193 mp, nr. cad. 22181 (nr. cad. vechi 11235), CF nr. 22181 (CF vechi 12256), teren pe care se află construcția proprietatea d-lui PANTAZI SERGIU IONUȚ, realizată conform autorizațiilor de construire nr. 14/28.02.2017; 49/16.11.2020 și procesului verbal de recepție la terminarea lucrărilor nr. 12417/23.04.2021.

Propunem aprobarea raportului de evaluare și vânzarea fără licitație publică a terenului din Sinaia, Str. Pârâul Dorului nr. 5, în suprafață de 193 mp, nr. cad. 22181 (nr. cad. vechi 11235), CF nr. 22181 (CF vechi 12256), către Pantazi Sergiu Ionuț, 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.....

**CONSILIUL LOCAL SINAIA
COMISIA DE DEZVOLTARE URBANĂ, SERVICII PUBLICE,
EVENIMENTE**

RAPORT DE AVIZARE

La proiectul de hotărâre privind vânzarea fără licitație a terenului din Sinaia, Str. Pârâul Dorului nr. 5, în suprafață de 193 mp, nr. cad. 22181 (nr. cad. vechi 11235), CF nr. 22181 (CF vechi 12256), prin exercitarea dreptului de preemțiune, conform art. 364 din OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ

COMISIA DE DEZVOLTARE URBANĂ, SERVICII PUBLICE, EVENIMENTE în sesiunea sa din data a analizat acest proiect de hotărâre și a avizat:

- **Favorabil** *DA*
- **Nefavorabil** *-*

Pentru următoarele:

MOTIVE:

.....
.....
.....
.....
.....
.....

PROPUNERI:

DATA *16.02.2022*

PREȘEDINTE,





Către: Consiliul Local al orașului Sinaia

Nr. înreg. 31449 / 26.10.2021

RAPORT DE SPECIALITATE

al Serviciului de Urbanism și Cadastru

privind vânzarea fără licitație a terenului din Sinaia, Str. Pârâul Dorului nr. 5, în suprafață de 193 mp, nr. cad. 22181 (nr. cad. vechi 11235), CF nr. 22181 (CF vechi 12256), prin exercitarea dreptului de preemțiune, conform art. 364 din OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ

Urmare a cererii înregistrată la Primăria orașului Sinaia cu nr. 25736/06.09.2021, prin care se solicită cumpărarea terenului din Sinaia, str. Pârâul Dorului nr. 5, în suprafață de 193 mp, nr. cad. 22181 (nr. cad. vechi 11235), CF nr. 22181 (CF vechi 12256), teren pe care se află construcția proprietatea dlui Pantazi Sergiu Ionuț;

Terenul din Sinaia, str. Pârâul Dorului nr. 5, în suprafață de 193 mp, nr. cad. 22181 (nr. cad. vechi 11235), CF nr. 22181 (CF vechi 12256), aparține domeniului privat al orașului Sinaia și se află în intravilanul orașului Sinaia, în UTR 13 – zona cu unitati de productie și depozitare - unitati industriale existente.

Din evidentele Primăriei orașului Sinaia rezulta că terenul din Sinaia, str. Pârâul Dorului nr. 5, în suprafață de 193 mp, nr. cad. 22181 (nr. cad. vechi 11235), CF nr. 22181 (CF vechi 12256), nu este revendicat.

Conform art. 42 din Legea 10/2001 terenul din Sinaia, Str. Pârâul Dorului nr. 5, în suprafață de 193 mp, nr. cad. 22181 (nr. cad. vechi 11235), CF nr. 22181 (CF vechi 12256), se poate vinde.

Având în vedere că pe terenul din Sinaia, Str. Pârâul Dorului nr. 5, în suprafață de 193 mp, nr. cad. 22181 (nr. cad. vechi 11235), CF nr. 22181 (CF vechi 12256), dl. Pantazi Sergiu Ionuț, a realizat o anexă gospodărească conform autorizațiilor de construire nr. 14/28.02.2017; 49/16.11.2020 și procesului verbal de recepție la terminarea lucrărilor nr. 12417/23.04.2021, terenul se poate vinde direct către el, prin exercitarea dreptului de preemțiune, conform art. 364 din OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ. Lucrările de construire au fost executate în termenul prevăzut de autorizațiile de construire nr. 14/28.02.2017; 49/16.11.2020, conform procesului verbal de recepție la terminarea lucrărilor nr. 12417/23.04.2021, cu respectarea autorizațiilor de construire nr. 14/28.02.2017; 49/16.11.2020, construcția fiind intabulată conform extrasului de carte funciară de informare nr. 90737/12.07.2021.

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 orașului Sinaia cu nr. 31370/26.10.2021. 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.

Menționăm de asemenea că vânzarea terenului din Sinaia, str. Pârâul Dorului nr. 5, în suprafață de 193 mp, nr. cad. 22181 (nr. cad. vechi 11235), CF nr. 22181 (CF vechi 12256), către dl. Pantazi Sergiu Ionuț, a fost aprobată prin HCL 65/12.04.2016. Pentru cumpărarea terenului respectiv dl. Pantazi Sergiu Ionuț a plătit suma de 12349,41 lei, conform facturii nr. 3913/19.05.2016 și chitanței nr. 0014117/19.05.2016, dar contractul de vânzare nu s-a încheiat în termen de 6 luni de la data HCL 65/12.04.2016 și hotărârea respectivă a devenit nulă. Din acest motiv este necesară aprobarea unei noi hotărâri de consiliu pentru vânzarea terenului respectiv către dl. Pantazi Sergiu Ionuț și plata diferenței de preț până la prețul actual al pieței pentru teren.

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. Pârâul Dorului nr. 5, în suprafață de 193 mp, nr. cad. 22181 (nr. cad. vechi 11235), CF nr. 22181 (CF vechi 12256), către Pantazi Sergiu Ionuț, 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. Pârâul Dorului nr. 5, în suprafață de 193 mp, nr. cad. 22181 (nr. cad. vechi 11235), CF nr. 22181 (CF vechi 12256), 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. Pârâul Dorului nr. 5.

Terenul are acces din str. Pârâul Dorului.

1.2. Terenul este proprietatea privată a orașului Sinaia și are o suprafață de 193 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. 25736/06.09.2021.

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 Primaria orașului Sinaia cu nr. 31370/26.10.2021.

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 Paraul Dorului nr.5;T11;P160

PROPRIETAR: **CONSILIUL LOCAL SINAIA**

CAPITOLUL 1. DEFINIREA MISIUNII

1.1.IDENTIFICAREA CLIENTULUI SI A PROPRIETARULUI BUNULUI EVALUAT

Terenul , in suprafata de 193,00 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 evaluat face parte dintr-o lotizare realizata in zona respectiva .

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 nr. cadastral 22181.

CAPITOLUL 4. PREZENTAREA BUNULUI EVALUAT

4.1. DATA INSPECTIEI

Inspectia in teren a fost efectuata in data de 23.10.2021 .

4.2. AMPLASAMENT

Terenul este amplasat in apropiere de intersectia Strazii Paraul Dorului cu Strada Walter Maracineanu .

4.3. DESCRIERE , CARACTERISTICI TEHNICE

Terenul respectiv are o forma aproximativ trapezoidala si este relativ plat . Terenul are acces direct din Strada Paraul Dorului , strada amenajata cu macadam .

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 25.10.2021.

Cursul de schimb BNR utilizat in calcule este :

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 .

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 lucrării au fost luați în considerare toți factorii care au influențat asupra valorii, nefiind omisă deliberat nici un fel de informație. După cunoștința evaluatorului toate informațiile sunt corecte.

Evaluatorul își asumă întreaga responsabilitate pentru opiniile exprimate în prezentul raport de evaluare.

CAP. 7. DETERMINAREA VALORII BUNULUI IMOBIL

7.1. EVALUAREA TERENULUI

7.1.2. METODA COMPARATIEI DIRECTE

Metoda comparațiilor de piață utilizează analiza comparativă: estimarea valorii de piață se face prin analizarea pieței pentru a găsi proprietăți similare și compararea celei care trebuie evaluată cu aceste proprietăți. Premisa majoră a metodei este aceea că valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este în relație directă cu prețurile unor proprietăți competitive și comparabile.

Analiza comparativă se axează pe asemănările și diferențele între proprietăți și tranzacții, care influențează valoarea. Acestea ar putea cuprinde diferențele în drepturile de proprietate evaluate, motivația cumpărătorilor și a vânzătorilor, condițiile de finanțare, situația pieței la momentul vânzării, dimensiunile și amplasamentul, caracteristicile fizice și economice, utilizarea, componente non-imobiliare.

In cazul terenului-subiect, analiza s-a făcut pe baza datelor și informațiilor rezultate din identificarea unor terenuri care s-au instrăinat și care au caracteristici asemănătoare:

- teren situat în Sinaia, Strada Paraul Dorului nr.3 – a fost instrăinat cu 31euro/mp.
- teren situat în Sinaia, Strada Paraul Dorului nr.15 – a fost instrăinat cu 30euro/mp.

Având în vedere faptul că terenul ce face obiectul evaluării se află aproximativ în aceeași zonă, în opinia evaluatorului valoarea recomandată a proprietății imobiliare este de:

30EURO/mp.

respectiv **148,20 lei/mp.**

pentru un curs valutar de 4,94lei/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 .

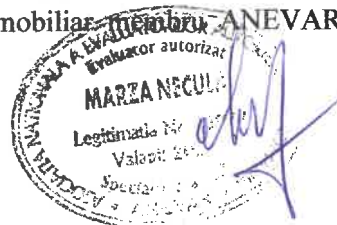
In aceasta situatie valoarea terenului ce face obiectul evaluarii , teren situat in Sinaia , Strada Paraul Dorului nr.5;T11;P160 , este :

$$193,00 \text{ mp.} \times 30 \text{ euro/mp.} \times 4,94 \text{ lei/mp.} = \underline{\underline{28.603 \text{ lei}}}$$

Nota ; -Valoarea nu contine TVA

Octombrie 2021

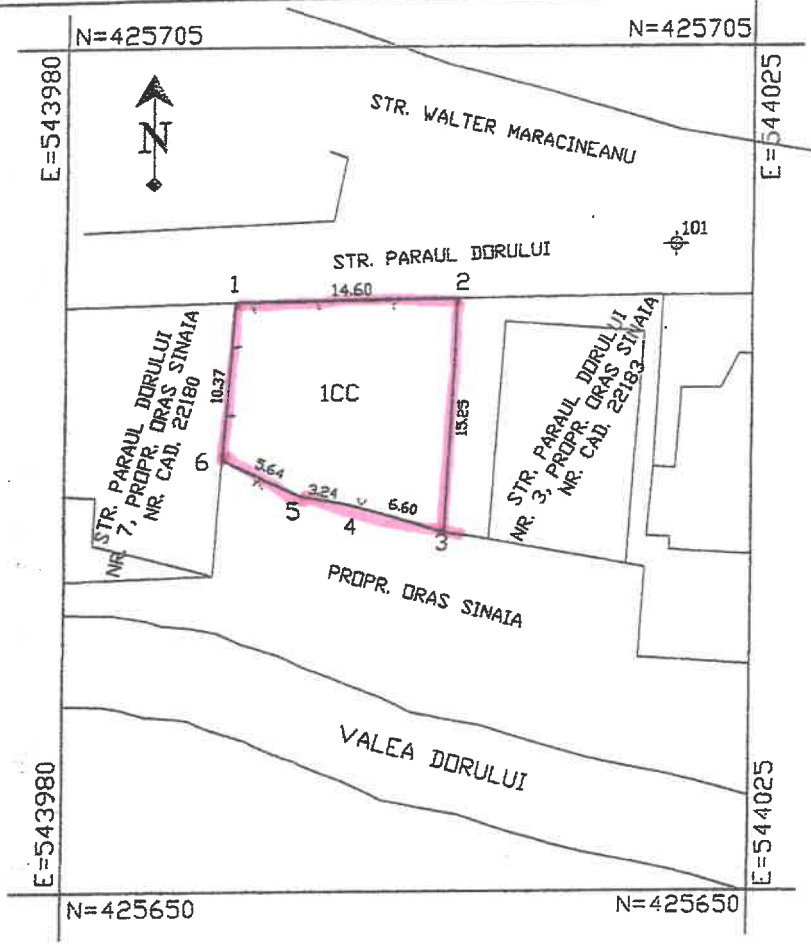
Elaborat
Ing.Marza Neculai
Evaluator imobiliar - membru ANEVAR



Plan de amplasament si delimitare a imobilului
Scara 1 :500

Nr. cadastral	Suprafata masurata	Adresa imobilului
22181	193mp	Sinaia, Str. Paraul Dorului, nr. 5, T 11, P 160

Cartea funciara nr.	UAT	SINAIA
---------------------	-----	--------



A. Date referitoare la teren				
Nr. parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Valoarea de impozitare (lei)	Mentiuни
1	CC	193	-	Terenul este imprejmuit cu gard de lemn si sarma.
Total		193	-	-

B. Date referitoare la constructii			
Cod constr.	Suprafata construita la sol (mp)	Valoarea de impozitare (lei)	Mentiuни
Total			

INVENTAR DE COORDONATE		
Sistem de proiectie 'STEREO 70'		
Pct.	E (m)	N (m)
1	543990.96	425688.39
2	544005.55	425688.56
3	544004.79	425673.34
4	543998.44	425675.15
5	543995.25	425675.70
6	543990.12	425678.05

Executant
ROTI LA CATELIN SEL SINAIA

Data: 07.06.2012

Se confirma suprafata din masuratori si introducerea imobilului in baza de date.

Suprafata totala masurata=193mp
Suprafata din act=193mp

33591/11