



PROIECT DE HOTĂRÂRE

CONSILIUL LOCAL SINAIA JUDEȚUL PRAHOVA ROMÂNIA

Nr. înreg. 11026 / 13.04.2022

privind schimbul de terenuri între proprietatea S.C. SINAIA IMOINVEST S.R.L. (terenuri în suprafață de 33 mp nr. cad. 25414 și 31 mp nr. cad. 25412) și proprietatea privată a orașului Sinaia (teren în suprafață de 64 mp nr. cad. 25425)

Consiliul Local al orașului Sinaia, județul Prahova;

Având în vedere:

- Referatul de aprobare nr. 11028 / 13.04.2022 întocmit de Consilierii locali David Remus, Popa Gheorghe, Arieșan Aurora, Constantin Marcoci, Călin Miloș, prin care propun schimbul de terenuri între proprietatea S.C. SINAIA IMOINVEST S.R.L. (terenuri în suprafață de 33 mp nr. cad. 25414 și 31 mp nr. cad. 25412) și proprietatea privată a orașului Sinaia (teren în suprafață de 64 mp nr. cad. 25425);
 - Raportul de specialitate a Serviciului Urbanism și Cadastru nr. 11029 / 13.04.2022;
 - Avizul Comisiei de specialitate a Consiliului Local;
- În conformitate cu: *art. 108, hte*
- prevederile art. 355 din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul Administrativ;
 - prevederile art. 1763, 1764 din Codul Civil (Legea nr. 287/2009, republicată, cu modificările ulterioare);
 - prevederile art. 129, alin. (1), alin. (2), lit. c) și alin. (6), lit. b) coroborat cu art. 196, alin. (1), lit. a) din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul Administrativ;

HOTĂRĂȘTE:

ART.1. – Aprobă raportul de evaluare pentru terenurile în suprafață de 33 mp nr. cad. 25414, 31 mp nr. cad. 25412 și 64 mp nr. cad. 25425, situate în Sinaia, Calea Codrului nr. 11-13.

ART.2. – Aprobă schimbul de terenuri între proprietatea S.C. SINAIA IMOINVEST S.R.L. (terenuri în suprafață de 33 mp nr. cad. 25414 și 31 mp nr. cad. 25412) și proprietatea privată a orașului Sinaia (teren în suprafață de 64 mp nr. cad. 25425), identificate prin planurile cadastrale ale loturilor menționate, dimensiunile și vecinătățile fiind cele din aceste planuri.

ART.3. – Împuternicește Primarul sau Viceprimarul orașului Sinaia să semneze contractul de schimb în fața notarului public.

ART.4. – S.C. SINAIA IMOINVEST S.R.L. are obligația de a suporta cheltuielile aferente raportului de evaluare, cadastrului, dezmembrării și intabulării terenurilor, precum și pe cele ocazionate cu perfectarea contractului de schimb în fața notarului public.



PROIECT DE HOTĂRÂRE

CONSILIUL LOCAL SINAIA JUDEȚUL PRAHOVA ROMÂNIA

ART.5. - Prevederile prezentei hotărâri vor fi aduse la îndeplinire de Serviciul Urbanism și Cadastru și Serviciul Buget.

Sinaia, _____ 2022

INIȚIATORI,

Consilieri Locali,

DAVID REMUS

POPA GHEORGHE

ARIEȘAN AURORA.....

CONSTANTIN MARCOCI.....

CĂLIN MILOȘ.....

ROMANIA
JUDEȚUL PRAHOVA
ORAȘUL SINAIA
Nr. înreg. 11028 / 13.04.2022

REFERAT DE APROBARE

La proiectul de hotărâre privind schimbul de terenuri între proprietatea S.C. SINAIA IMOINVEST S.R.L. (terenuri în suprafață de 33 mp nr. cad. 25414 și 31 mp nr. cad. 25412) și proprietatea privată a orașului Sinaia (teren în suprafață de 64 mp nr. cad. 25425)

Promovarea proiectului de hotărâre are la bază cererea nr. 457/06.01.2022 a S.C. SINAIA IMOINVEST S.R.L., prin care solicita schimbul terenurilor în suprafață de 33 mp nr. cad. 25414 și 31 mp nr. cad. 25412, proprietatea sa, cu terenul în suprafață de 64 mp nr. cad. 25425, proprietatea privată a orașului Sinaia;

Propunem schimbul de terenuri între proprietatea S.C. SINAIA IMOINVEST S.R.L. (terenuri în suprafață de 33 mp nr. cad. 25414 și 31 mp nr. cad. 25412) și proprietatea privată a orașului Sinaia (teren în suprafață de 64 mp nr. cad. 25425).

Consilieri Locali,

DAVID REMUS 

POPA GHEORGHE 

ARIEȘAN AURORA.....

CONSTANTIN MARCOCI..... 

CĂLIN MILOȘ..... 



Către: Consiliul Local al orașului Sinaia

Nr. înreg. 11029 / 13.04.2022

RAPORT DE SPECIALITATE

al Serviciului de Urbanism și Cadastru

privind schimbul de terenuri între proprietatea S.C. SINAIA IMOINVEST S.R.L. (terenuri în suprafață de 33 mp nr. cad. 25414 și 31 mp nr. cad. 25412) și proprietatea privată a orașului Sinaia (teren în suprafață de 64 mp nr. cad. 25425)

Având în vedere cererea nr. 457/06.01.2022 a S.C. SINAIA IMOINVEST S.R.L., prin care solicita schimbul terenurilor în suprafață de 33 mp nr. cad. 25414 și 31 mp nr. cad. 25412, proprietatea sa, cu terenul în suprafață de 64 mp nr. cad. 25425, proprietatea privată a orașului Sinaia;

Terenurile în suprafață de 33 mp nr. cad. 25414 și 31 mp nr. cad. 25412, proprietatea S.C. SINAIA IMOINVEST S.R.L., se suprapun parțial peste Calea Codrului, proprietate a orașului Sinaia. În vederea menținerii unei lățimi corespunzătoare a străzii Calea Codrului, este necesar schimbul de terenuri între proprietatea S.C. SINAIA IMOINVEST S.R.L. (terenuri în suprafață de 33 mp nr. cad. 25414 și 31 mp nr. cad. 25412) și proprietatea privată a orașului Sinaia (teren în suprafață de 64 mp nr. cad. 25425).

În conformitate cu:

- **Art. 355** din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul Administrativ: *“Regimul juridic al proprietății private a statului sau a unităților administrativ-teritoriale Bunurile care fac parte din domeniul privat al statului sau al unităților administrativ-teritoriale se află în circuitul civil și se supun regulilor prevăzute de Legea nr. 287/2009, republicată, cu modificările ulterioare, dacă prin lege nu se prevede altfel.”*
- **Art. 1763, 1764** din Codul Civil (Legea nr. 287/2009, republicată, cu modificările ulterioare);
Art. 1.763. - *Schimbul este contractul prin care fiecare dintre părți, denumite copermutanți, transmite sau, după caz, se obligă să transmită un bun pentru a dobândi un altul.*
Art. 1.764. - **(1)** *Dispozițiile privitoare la vânzare se aplică, în mod corespunzător, și schimbului.*
(2) *Fiecare dintre părți este considerată vânzător, în ceea ce privește bunul pe care îl înstrăinează, și cumpărător, în ceea ce privește bunul pe care îl dobândește.*

Raportul de evaluare nr. 8517/21.03.2022, stabilește un preț de 40 euro/mp pentru terenurile care fac obiectul schimbului.

Având în vedere cele de mai sus, supunem aprobării Consiliului Local al orașului Sinaia schimbul de terenuri între proprietatea S.C. SINAIA IMOINVEST S.R.L. (terenuri în suprafață de 33 mp nr. cad. 25414 și 31 mp nr. cad. 25412) și proprietatea privată a orașului Sinaia (teren în suprafață de 64 mp nr. cad. 25425), identificate prin planurile cadastrale ale loturilor menționate, dimensiunile și vecinătățile fiind cele din aceste planuri.

MIHAIELA GHERASIM

Arhitect Șef

ILIE VOICU

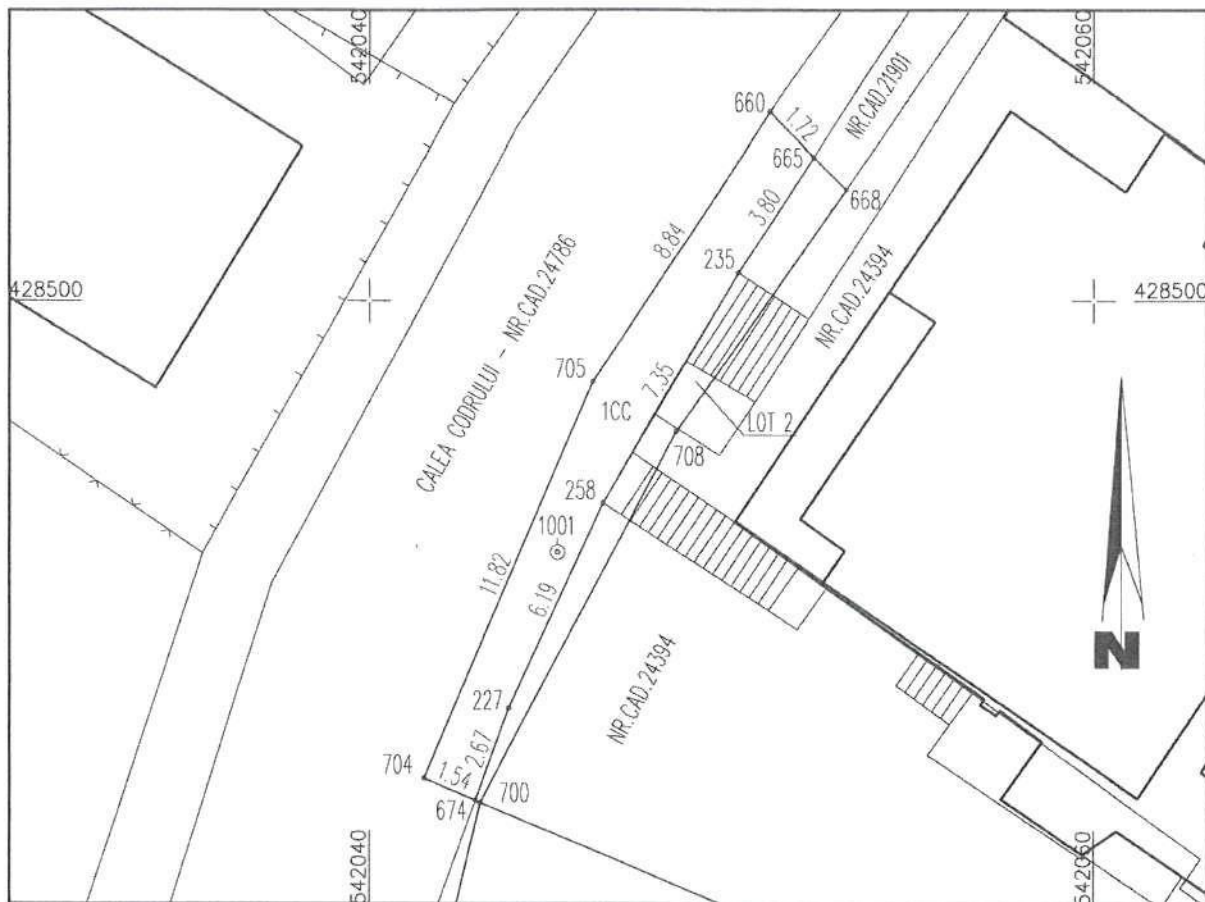
Inspector

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI

SCARA 1:200

Nr.cadastral	Suprafata masurata	Adresa imobilului
25414	33mp.	Sinaia, Calea Codrului, nr.13, lot 1, jud. Prahova

Cartea Funciara nr.	UAT	Busteni, intravilan - Tarla 31, Parcela 193
---------------------	-----	---



A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiuni
1	CC	33mp.	terenul nu este imprejmuit
Total		33mp.	—

B. Date referitoare la constructii

Cod	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentiuni
Total		—	—

Suprafata totala masurata=33mp.

Suprafata din act=33mp.

Executant,
SC TOPOMONT CONSULT SRL

Confirm executarea masuratorilor la teren,
corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si
corespondenta acestora cu realitatea din teren.

TOPOMONT
CONSULT SRL

Semnat digital de Mirica-Damian Nicolae-Adrian, RO-B-F 0403, Categoria A, ANCP
2022.02.24 16:42:27 +02'00'

DATA: 02.2022



Inspector,

Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata
si atribuirea numarului cadastral.

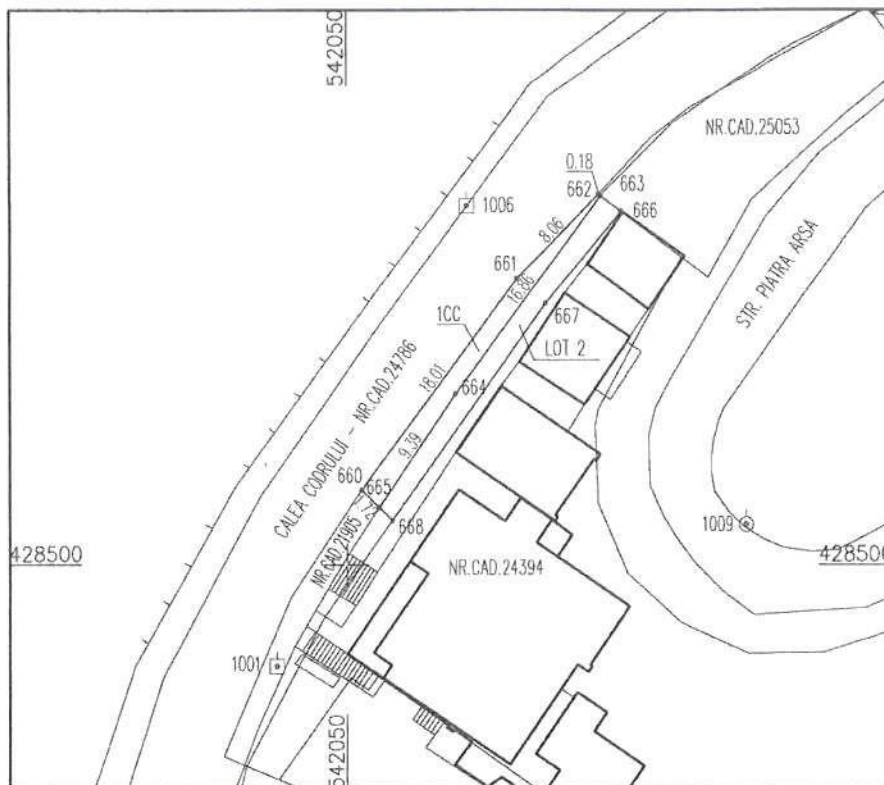
Daniela Ion

Semnat digital de
Daniela Ion
Data: 2022.03.08
07:23:31 +02'00'

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI

SCARA 1:500

Nr.cadastral 25412	Suprafata masurata 31mp.	Adresa imobilului Sinala, Calea Codrului, nr.11, lot 1, jud. Prahova
Cartea Funciara nr.	UAT	Busteni, intravilan - Tarla 31, Parcela 193



A. Date referitoare la teren			
Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiuni
1	CC	31mp.	terenul nu este imprejmuit
Total		31mp.	—
B. Date referitoare la constructii			
Cod	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentiuni
Total		—	—
Suprafata totala masurata=31mp. Suprafata din act=31mp.			
Executant, SC TOPOMONT CONSULT SRL Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea intocmirii documentelor cadastrale si corespondenta acestora cu rezultatele teren.		Inspector, Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si atribuirea numarului cadastral.	
TOPOMONT CONSULT SRL Semnat digital de Mirica-Damian Nicolae-Adrian, RO: B-F 0403, Categoria A, ANCP 2022.02.24 16:39:50 +02'00'		Marius Vilsanescu Semnat digital de Marius Vilsanescu Data: 2022.03.07 16:14:39 +02'00'	
DATA: 02.2022			

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 , Calea Codrului nr. 11-13 ;loturi 1,2,3 si 4

PROPRIETAR: **CONSILIUL LOCAL SINAIA**

CAPITOLUL 1. DEFINIREA MISIUNII

1.1.IDENTIFICAREA CLIENTULUI SI A PROPRIETARULUI BUNULUI EVALUAT

Terenul ce face obiectul evaluarii este alcatuit din 4 loturi cu suprafete de : lot 1 = **33mp** ; lot 2 = **31mp.** ; lot 3 = **62mp.** si lot 4 = **64mp.** Loturile 1 si 2 sunt proprietate SC SINAIA IMOINVEST SRL iar loturile 3 si 4 sunt proprietate a orasului SINAIA .

1.2.SCOPUL EVALUARII

Evaluarea are ca scop stabilirea valorii terenului in vederea vanzarii si schimbului.

1.3.IDENTIFICAREA BUNULUI

Conform planului de situatie anexat cele 4 loturi care fac obiectul evaluarii sunt dispuse pe laturile vest si est ale unei proprietati fiind de fapt resturi de teren dintre proprietate si limita strazilor Calea Codrului si Piatra Arsa .

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

Loturile 1 si 2 sunt proprietate SC SINAIA IMOINVEST SRL iar loturile 3 si 4 sunt proprietate a orasului Sinaia . .

CAPITOLUL 4. PREZENTAREA BUNULUI EVALUAT

4.1. DATA INSPECTIEI

Inspectia in teren a fost efectuata in data de 02.03.2022 .

4.2. AMPLASAMENT

Terenul este amplasat in extremitatea vestica a orasului Sinaia ,

4.3. DESCRIERE ,CARACTERISTICI TEHNICE

Asa cum se observa din planul de situatie anexat la raportul de evaluare , toate cele 4 loturi care alcatuiesc terenul evaluat , au forme neregulate si sunt de fapt **niste fasii in lungul strazilor Calea Codrului si Piatra Arsa .**

CAPITOLUL 5. DESCRIEREA SI ANALIZA PIETEI BUNULUI

Datorita specificului terenurilor care fac obiectul evaluarii (suprafete mici care conform regulamentului de urbanism sunt neconstruibile daca sunt luate fiecare in parte si deasemeni care au forme deosebite : triunghiuri sau trapeze cu un raport mare intre laturile mari si cele mici) nu se poate face o evaluare prin metoda comparatiei cu terenuri de pe piata libera unde sunt terenuri care de regula au peste 200mp. si luate individual pot fi folosite pentru o constructie rezidentiala sau comerciala .

In aceasta situatie pentru evaluare sau 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 10.03.2022.

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 “.

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 .

Evaluatorul nu a realizat investigatii sau teste si nu au fost puse la dispozitie date privind poluarea sau contaminarea terenului si a apei freaticice . Prin urmare evaluarea a fost realizata neluand in considerare aceste aspecte care ar putea afecta valoarea proprietatii .

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 care s-au instrainat si care au statut juridic asemanator .

-Teren pe Calea Codrului nr.24E(145mp.) a fost instrainat cu **56,10 euro/mp.**

-Teren pe Calea Codrului nr.16A;lot 1 (40mp.) a fost instrainat cu **70 euro/mp.**

-Teren pe Drum Cota 1400 nr.7;lot1(950mp.) a fost instrainat cu **70 euro/mp.**

In opinia evaluatorului , avand in vedere si facand o comparatie intre **formele celor 3 comparabile cu formele loturilor evaluate** valoarea recomandata a proprietatii imobiliare este de

40EURO/mp.

respectiv **197,60 lei/mp.**

pentru un curs de 4,59lei/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 alcatuit din 4 loturi , situate in Sinaia , Calea Codrului nr. 11-13 , este :

- **Lot 1 : 33,00mp. x 40euro/mp. x 4,94lei/euro = 6.521lei**
- **Lot 2 : 31,00mp. x 40euro/mp. x 4,94lei/euro = 6.126lei**
- **Lot 3: 62,00mp. x 40euro/mp. x 4,94lei/euro = 12.251lei**
- **Lot 4 : 64,00mp. x 40euro/mp. x 4,94lei/euro = 12.646lei**

Nota ; Valoarea nu contine TVA

Martie 2022

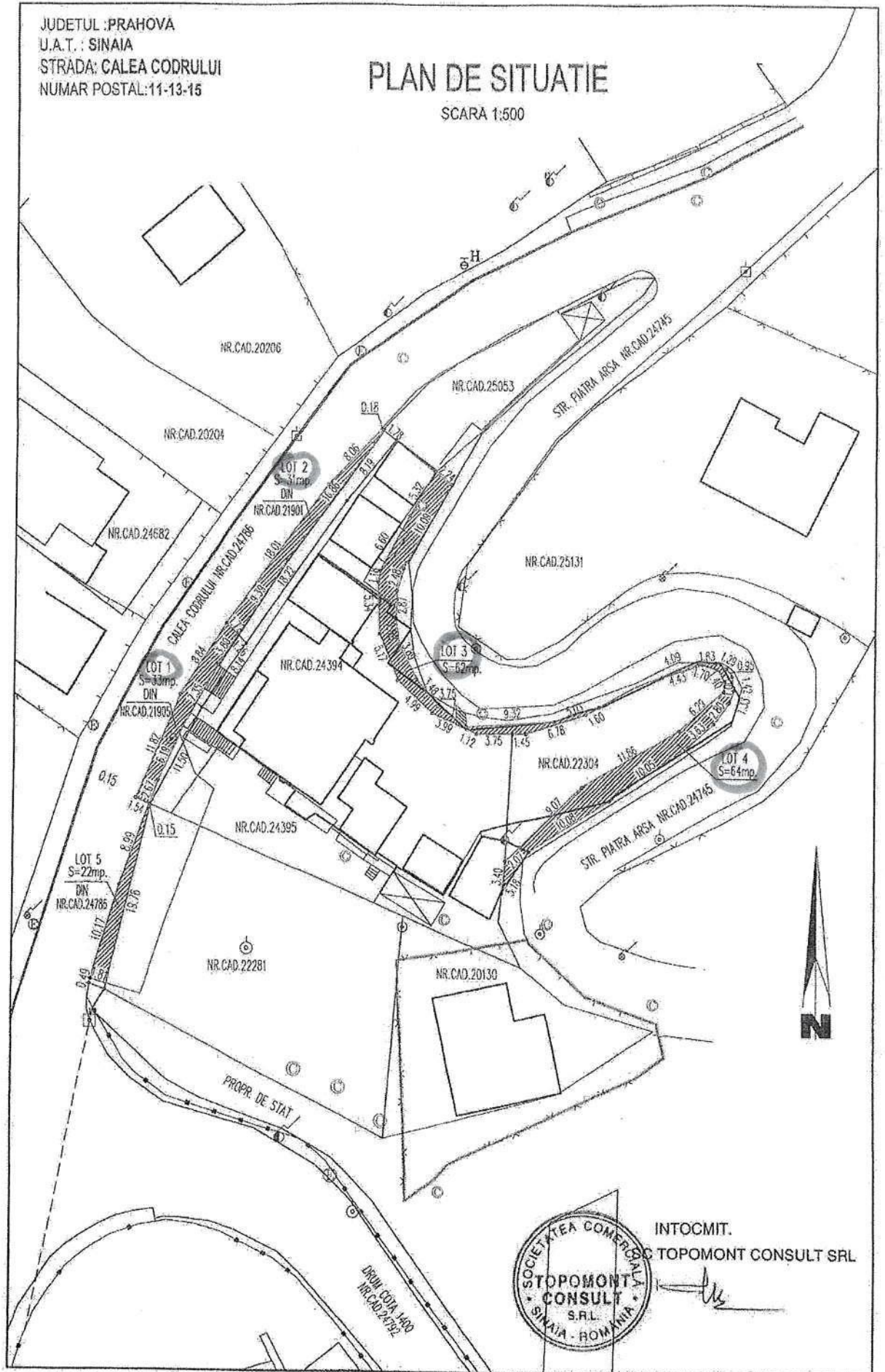
Elaborat
Ing.Marza Neculai
Evaluator imobiliar membru ANEVAR



JUDETUL : PRAHOVA
U.A.T. : SINAIA
STRADA: CALEA CODRULUI
NUMAR POSTAL: 11-13-15

PLAN DE SITUATIE

SCARA 1:500



INTOCMIT.
TOPOMONT CONSULT SRL

[Signature]

CAPITOLUL II

Contractul de schimb

Noțiune

Art. 1.763. - Schimbul este contractul prin care fiecare dintre părți, denumite copermutanți, transmite sau, după caz, se obligă să transmită un bun pentru a dobândi un altul.

Aplicabilitatea dispozițiilor de la vânzare

Art. 1.764. - (1) Dispozițiile privitoare la vânzare se aplică, în mod corespunzător, și schimbului.

(2) Fiecare dintre părți este considerată vânzător, în ceea ce privește bunul pe care îl înstrăinează, și cumpărător, în ceea ce privește bunul pe care îl dobândește.

Cheltuielile schimbului

Art. 1.765. - În lipsă de stipulație contrară, părțile suportă în mod egal cheltuielile pentru încheierea contractului de schimb.

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

RAPORT DE AVIZARE

La proiectul de hotărâre privind schimbul de terenuri între proprietatea S.C. SINAIA IMOINVEST S.R.L. (terenuri în suprafață de 33 mp nr. cad. 25414 și 31 mp nr. cad. 25412) și proprietatea privată a orașului Sinaia (teren în suprafață de 64 mp nr. cad. 25425)

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 *15.04.2022*

PREȘEDINTE,

