



PROIECT DE HOTĂRÂRE

CONSILIUL LOCAL SINAIA JUDEȚUL PRAHOVA ROMÂNIA

Nr. Înreg. 1048 / 15.07.2022

privind vânzarea fără licitație a terenului din Sinaia, Bd. Republicii nr. 16, nr. cad. 22207 (nr. cad. vechi 11266), CF nr. 22207 (CF vechi 12304), în suprafață de 120 mp, către Huzui Florentina, 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. 1049 / 15.07.2022 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, Bd. Republicii nr. 16, nr. cad. 22207 (nr. cad. vechi 11266), CF nr. 22207 (CF vechi 12304), în suprafață de 120 mp, către Huzui Florentina, 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. 1050 / 15.07.2022;

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. 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, Bd. Republicii nr. 16, nr. cad. 22207 (nr. cad. vechi 11266), CF nr. 22207 (CF vechi 12304), în suprafață de 120 mp, 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, Bd. Republicii nr. 16, nr. cad. 22207 (nr. cad. vechi 11266), CF nr. 22207 (CF vechi 12304), în suprafață de 120 mp, conform anexei 2, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

ART.3. – Aprobă vânzarea fără licitație publică a terenului din Sinaia, Bd. Republicii nr. 16, nr. cad. 22207 (nr. cad. vechi 11266), CF nr. 22207 (CF vechi 12304), în suprafață de 120 mp, prin exercitarea dreptului de preemțiune de către Huzui Florentina CNP 2660426296180.

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 contractului de vânzare-cumpărare.

ART.6. – În termen de 15 zile de la data adoptării prezentei hotărâri, Huzui Florentina va fi notificată, 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

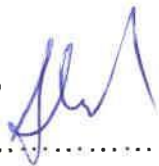
ART.8. – Împuterniceşte Primarul, Viceprimarul sau Secretarul oraşului Sinaia să semneze contractul de vânzare-cumpărare în faţa notarului public.

ART.9. – Huzui Florentina 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.10. - Prevederile prezentei hotărâri vor fi aduse la îndeplinire de Serviciul Urbanism şi Cadastru şi Serviciul Buget, ale Primăriei oraşului Sinaia.

Sinaia, _____ 2022

INITIAŢORI,
Consilieri Locali,

DAVID REMUS 

POPA GHEORGHE

ARIEŞAN AURORA..... 

CONSTANTIN MARCOCI..... 

CĂLIN MILOŞ..... 

REFERAT DE APROBARE

la proiectul de hotărâre privind vânzarea fără licitație a terenului din Sinaia, Bd. Republicii nr. 16, nr. cad. 22207 (nr. cad. vechi 11266), CF nr. 22207 (CF vechi 12304), în suprafață de 120 mp, 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. 11078/13.04.2022 prin care se solicita cumpărarea terenului din Sinaia, Bd. Republicii nr. 16, nr. cad. 22207 (nr. cad. vechi 11266), CF nr. 22207 (CF vechi 12304), în suprafață de 120 mp, teren pe care se află construcția realizată de Huzui Florentina conform autorizației de construire nr. 126/14.10.2010 și finalizată conform procesului verbal de recepție la terminarea lucrărilor nr. 15953/28.07.2011.

Propunem aprobarea raportului de evaluare și vânzarea fără licitație publică a terenului din Sinaia, Bd. Republicii nr. 16, nr. cad. 22207 (nr. cad. vechi 11266), CF nr. 22207 (CF vechi 12304), în suprafață de 120 mp, către Huzui Florentina, 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, Bd. Republicii nr. 16, nr. cad. 22207 (nr. cad. vechi 11266), CF nr. 22207 (CF vechi 12304), în suprafață de 120 mp, 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:

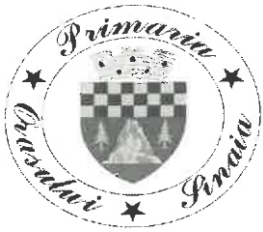
.....
.....
.....
.....
.....
.....

PROPUNERI:

DATA *03.08.2022*

PREȘEDINTE,





Către: Consiliul Local al orașului Sinaia

Nr. înreg. 1050 / 15.07.2022

RAPORT DE SPECIALITATE

al Serviciului de Urbanism și Cadastru

privind vânzarea fără licitație a terenului din Sinaia, bd. Republicii nr. 16, nr. cad. 22207 (nr. cad. vechi 11266), CF nr. 22207 (CF vechi 12304), în suprafață de 120 mp, 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. 11078/13.04.2022, prin care se solicită cumpărarea terenului din Sinaia, bd. Republicii nr. 16, nr. cad. 22207 (nr. cad. vechi 11266), CF nr. 22207 (CF vechi 12304), în suprafață de 120 mp, teren pe care se află construcția proprietatea d-nei Huzui Florentina;

Terenul din Sinaia, bd. Republicii nr. 16, nr. cad. 22207 (nr. cad. vechi 11266), CF nr. 22207 (CF vechi 12304), în suprafață de 120 mp, aparține domeniului privat al orașului Sinaia conform HCL 102/30.06.2009 și se află în intravilanul orașului Sinaia, în UTR 20 – locuințe și funcțiuni complementare existente.

Terenul situat în Sinaia, Bd. Republicii nr. 16, nr. cad. 22207 (nr. cad. vechi 11266), CF nr. 22207 (CF vechi 12304), în suprafață de 120 mp, a făcut obiectul contractului de concesiune nr. 17395/22.07.2009.

Din evidentele Primăriei orașului Sinaia rezulta că terenul din Sinaia, bd. Republicii nr. 16, nr. cad. 22207 (nr. cad. vechi 11266), CF nr. 22207 (CF vechi 12304), în suprafață de 120 mp, nu este revendicat.

Conform art. 42 din Legea 10/2001 terenul din Sinaia, bd. Republicii nr. 16, nr. cad. 22207 (nr. cad. vechi 11266), CF nr. 22207 (CF vechi 12304), în suprafață de 120 mp, se poate vinde.

Având în vedere că pe terenul din Sinaia, bd. Republicii nr. 16, în suprafață de 120 mp, nr. cad. 22207 (nr. cad. vechi 11266), CF nr. 22207 (CF vechi 12304), Huzui (fostă Petre) Florentina, a realizat o extindere a locuinței conform autorizației de construire nr. 126/14.10.2010 și procesului verbal de recepție la terminarea lucrărilor nr. 15953/28.07.2011, terenul se poate vinde direct către Huzui Florentina, prin exercitarea dreptului de preemțiune, conform art. 364 din OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ. Lucrările de construire au fost executate în termenul de 12 luni prevăzut de autorizația de construire nr. 126/14.10.2010, conform procesului verbal de recepție la terminarea lucrărilor nr. 15953/28.07.2011, cu respectarea autorizației de construire nr. 126/14.10.2010.

Menționăm că prețul evaluat pentru teren este de **35 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. 19478/15.07.2022. 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, bd. Republicii nr. 16, nr. cad. 22207 (nr. cad. vechi 11266), CF nr. 22207 (CF vechi 12304), în suprafață de 120 mp, către Huzui Florentina, 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, bd. Republicii nr. 16, nr. cad. 22207 (nr. cad. vechi 11266), CF nr. 22207 (CF vechi 12304), în suprafață de 120 mp, 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, bd. Republicii nr. 16, nr. cad. 22207 (nr. cad. vechi 11266), CF nr. 22207 (CF vechi 12304).

Terenul are acces din str. Frasinului.

1.2. Terenul este proprietatea privată a orașului Sinaia și are o suprafață de 120 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. 11078/13.04.2022.

Cap. III. ELEMENTE DE PREȚ

3.1. Prețul evaluat pentru terenuri este de 35 euro/mp, preț stabilit conform Raportului de evaluare întocmit de Evaluator Imobiliar Autorizat ing. Mârza Neculai, înregistrat la Primăria orașului Sinaia cu nr. 19478/14.07.2022.

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

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 B-dul Republicii nr.16 ; lot 3

PROPRIETAR: **CONSILIUL LOCAL SINAIA**

CAPITOLUL 1. DEFINIREA MISIUNII
1.1.IDENTIFICAREA CLIENTULUI SI A PROPRIETARULUI
BUNULUI EVALUAT

Terenul , in suprafata de 120,00 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

Lotul evaluat este un teren aflat intre o locuinta si capatul Fundaturii Nucului. Accesul la locuinta se realizeaza prin terenul ce face obiectul evaluarii .

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 .

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 11266 .

CAPITOLUL 4. PREZENTAREA BUNULUI EVALUAT

4.1. DATA INSPECTIEI

Inspectia in teren a fost efectuata in data de 02.07.2022 .

4.2. AMPLASAMENT

Terenul este amplasat in partea de sud a zonei centrale a orasului Sinaia si desi figureaza pe B-dul Republicii , are acces doar din Fdt. Nucului .

4.3. DESCRIERE ,CARACTERISTICI TEHNICE

Terenul respectiv are o forma aproximativ dreptunghiulara si este plat .

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 04.07.2022.

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 “.

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 - 2022 .

Legislatia folosita in evaluare :

- Informatii de pe piata imobiliara- (**specifica**) ;
- Standarde de Evaluare –ANEVAR –2022 ;

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 .

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 caracteristici asemanatoare .

In zona invecinata au fost instrainate terenuri (cu acelasi statut juridic) :

- teren B-dul Republicii nr.8 s-a instrainat cu 35euro/mp.
- teren B-dul Republicii nr.10 s-a instrainat cu 30euro/mp.
- teren B-dul Republicii nr.30 s-a instrainat cu 40euro/mp.

Avand in vedere faptul ca terenul ce face obiectul evaluarii se afla in aceeasi zona , in opinia evaluatorului valoarea recomandata a proprietatii imobiliare este de 35euro/mp.

respectiv 172.90lei/mp.

pentru un curs de 4,94lei/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 , B-dul Republicii nr.16 ; lot 3 , este :

$$120,00 \text{ mp.} \times 35 \text{ euro/mp.} \times 4,94 \text{ lei/mp.} = \underline{\underline{20.748 \text{ lei}}}$$

Nota ; -Valoarea nu contine TVA

Iulie 2022

Elaborat
Ing.Marza Neculai
Evaluator imobiliar membru ANEVAR

