



PROIECT DE HOTĂRÂRE

CONSILIUL LOCAL SINAIA JUDEȚUL PRAHOVA ROMÂNIA

Nr. înreg. 309 / 18.05.2022

privind vânzarea prin licitație publică a terenului în suprafață de 141 mp, situat în Sinaia, str. Pârâul Dorului nr. 18, lot 1

Consiliul Local al orașului Sinaia, județul Prahova;

Având în vedere:

- Referatul de aprobare nr. 310 / 18.05.2022 întocmit de David Remus, Popa Gheorghe, Arieșan Aurora, Constantin Marcoci, Călin Miloș, Consilieri Locali, prin care propun aprobarea raportului de evaluare și vânzarea prin licitație publică a terenului în suprafață de 141 mp, situat în Sinaia, Str. Pârâul Dorului nr. 18, lot 1;

- Raportul de specialitate a Serviciului Urbanism și Cadastru nr. 311 / 18.05.2022;
- Avizul Comisiei de specialitate a Consiliului Local;

În conformitate cu:

- 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;
- prevederile art. 363 din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul Administrativ;

HOTĂRĂȘTE:

ART.1. – Aproba Studiul de oportunitate privind vânzarea prin licitație publică a terenului în suprafață de 141 mp, situat în Sinaia, Str. Pârâul Dorului nr. 18, lot 1, conform anexei 1, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

ART.2. – Aprobă raportul de evaluare a terenului în suprafață de 141 mp, situat în Sinaia, Str. Pârâul Dorului nr. 18, lot 1.

ART.3. – Aprobă vânzarea prin licitație publică a terenului în suprafață de 141 mp, situat în Sinaia, Str. Pârâul Dorului nr. 18, lot 1, conform planului de situație din anexa 5.

ART.4. - Aprobă documentația pentru licitație conform anexelor 1,2,3,4,5,6,7,8, parte integrantă din prezenta hotărâre.

ART.5. – Prețul de pornire a licitației este de euro/mp, la care se adaugă TVA.

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

ART.7. – Contractul de vânzare-cumpărare se va încheia în termen maxim de 6 luni de la data adjudecării terenului prin licitație publică.

ART.8. – Împuternicește Primarul sau Viceprimarul orașului Sinaia să semneze contractul de vânzare-cumpărare în fața notarului public.



PROIECT DE HOTĂRÂRE

CONSILIUL LOCAL SINAIA JUDEȚUL PRAHOVA ROMÂNIA

ART.9. – Câștigătorul licitației are obligația de a suporta cheltuielile aferente raportului de evaluare, cadastrului și înscrierii terenului în cartea funciară, precum și pe cele ocazionate cu perfectarea contractului de vânzare-cumpărare în fața notarului public.

ART.10. - 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. 310 / 18.05.2022

REFERAT DE APROBARE

La proiectul de hotărâre privind vânzarea prin licitație publică a terenului în suprafață de 141 mp, situat în Sinaia, str. Pârâul Dorului nr. 18, lot 1, conform art. 363 din Ordonanța de urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ.

Promovarea proiectului de hotărâre are la bază cererea nr. 6392/02.03.2022 a S.C. YRI ASIGONLINE S.R.L., prin care solicită cumpărarea terenului situat în Sinaia, str. Pârâul Dorului nr. 18, lot 1, în suprafață de 141 mp, aparținând domeniului privat al orașului Sinaia, pentru asigurare cale de acces la proprietate.

Propunem vânzarea prin licitație publică a terenului în suprafață de 141 mp, situat în Sinaia, str. Pârâul Dorului nr. 18, lot 1.

Consilieri Locali,

DAVID REMUS 

POPA GHEORGHE ... 

ARIEȘAN AURORA..... 

CONSTANTIN MARCOCI..... 

CĂLIN MILOȘ..... 

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

RAPORT DE AVIZARE

La proiectul de hotărâre privind vânzarea prin licitație publică a terenului în suprafață de 141 mp, situat în Sinaia, Str. Pârâul Dorului nr. 18, lot 1, conform art. 363 din Ordonanța de urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ

Comisia de DEZVOLTARE URBANĂ, SERVICII PUBLICE, EVENIMENTE în sesiunea sa din data03.08.2022..... a analizat acest proiect de hotărâre și a avizat:

- FavorabilDA.....
- Nefavorabil—.....

Pentru următoarele:

MOTIVE:

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

PROPUNERI:

DATA03.08.2022.....

PREȘEDINTE





Către: Consiliul Local al orașului Sinaia

Nr. înreg. 311 / 18.05.2022

RAPORT DE SPECIALITATE

al Serviciului de Urbanism și Cadastru

privind vânzarea prin licitație publică a terenului în suprafață de 141 mp, situat în Sinaia, str. Pârâul Dorului nr. 18, lot 1, conform art. 363 din Ordonanța de urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ

Urmare a cererii S.C. YRI ASIGONLINE S.R.L., înregistrată cu nr. 6392/02.03.2022, prin care solicită cumpărarea terenului din Sinaia, str. Pârâul Dorului nr. 18, lot 1, în suprafață de 141 mp, pentru asigurare cale de acces la proprietate.

Terenul din Sinaia, str. Pârâul Dorului nr. 18, lot 1, în suprafață de 141 mp, aparține domeniului privat al orașului Sinaia și se află în intravilanul orașului Sinaia, în UTR 12 – zona locuinte și funcțiuni complementare existente.

Terenul situat în Sinaia, str. Pârâul Dorului nr. 18, lot 1, în suprafață de 141 mp, face parte din domeniul privat al orașului Sinaia.

Din evidentele Primăriei orașului Sinaia rezulta că terenul din Sinaia, Str. Pârâul Dorului nr. 18, lot 1, în suprafață de 141 mp, nu este revendicat.

Conform art. 42 din Legea 10/2001 terenul din Sinaia, str. Pârâul Dorului nr. 18, lot 1, în suprafață de 141 mp, se poate vinde.

Terenul în suprafață de 141 mp, situat în Sinaia, Str. Pârâul Dorului nr. 18, lot 1, prin dimensiuni, suprafață, conform HG nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism și conform Regulamentului Local de Urbanism, nu este un lot constructibil și nu poate fi folosit în mod independent.

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. 14670/19.05.2022. 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 Urbanism, supunem aprobării Consiliului Local Sinaia vânzarea prin licitație publică a terenului situat în Sinaia, Str. Pârâul Dorului nr. 18, lot 1, în suprafață de 141 mp, din domeniul privat al orașului Sinaia, conform art. 363 din Ordonanța de urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ.

MIHAIELA GHERASIM

Arhitect Șef

ILIE VOICU

Inspector

STUDIU DE OPORTUNITATE

privind vânzarea terenului din Sinaia, Str. Pârâul Dorului nr. 18, lot 1

Cap. I. OBIECTUL VÂNZĂRII

1.1. Terenul care urmează a fi vândut se află situat în intravilanului oraşului Sinaia, Str. Pârâul Dorului nr. 18, lot 1.

Terenul are acces din str. Pârâul Dorului.

1.2. Terenul este proprietatea privată a oraşului Sinaia și are o suprafață de 141 mp.

Terenul are categoria de curti-construcții.

Cap. II. MOTIVAȚIA VÂNZĂRII

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

2.1. Prevederile art. 334-346 și art. 363 din cadrul OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ - Exercitarea dreptului de proprietate privată a statului sau a unitatilor administrativ-teritoriale;

2.2. Administrarea eficientă a domeniului public și privat al oraşului Sinaia pentru atragerea de venituri suplimentare la bugetul local, prin valorificarea patrimoniului oraşului Sinaia.

2.3. Terenul va fi vândut la cererea S.C. YRI ASIGONLINE S.R.L..

Cap. III. ELEMENTE DE PREȚ

3.1. Prețul evaluat pentru teren este de 30 euro/mp, preț stabilit conform Raportului de evaluare întocmit de Evaluator Imobiliar Autorizat ing. Mârza Neculai, înregistrat la Primaria oraşului Sinaia cu nr. 14670/19.05.2022.

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 propusă este vânzare prin licitație publică, conform art. 334-346 și art. 363 din cadrul OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ.

Întocmit,
VOICU ILIE – Inspector Urbanism



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. 18 ;lot 1

PROPRIETAR: **CONSILIUL LOCAL SINAIA**

CAPITOLUL 1. DEFINIREA MISIUNII

1.1.IDENTIFICAREA CLIENTULUI SI A PROPRIETARULUI BUNULUI EVALUAT

Terenul in suprafata de 141mp. care 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 si se afla pe la mijlocul strazii Paraul Dorului .

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 .

CAPITOLUL 4. PREZENTAREA BUNULUI EVALUAT

4.1. DATA INSPECTIEI

Inspectia in teren a fost efectuata in data de 02.05.2022 .

4.2. AMPLASAMENT

Terenul este amplasat aproximativ la mijlocul Strazii Paraul Dorului pe partea de nord a strazii .

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 05.05.2022.

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 .

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 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 terenurilor-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 evaluat 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.18;lot1 este :

141mp. x 30euro/mp.x 4,94lei/euro = **20.896lei**

Nota ; -Valoarea nu contine TVA

Mai 2022

Elaborat
Ing.Marza Neculai
Evaluator imobiliar membru ANEVAR



Plan de situatie

adresa: Sinaia, str. nr. 18, lot.

Paraul Dorului,

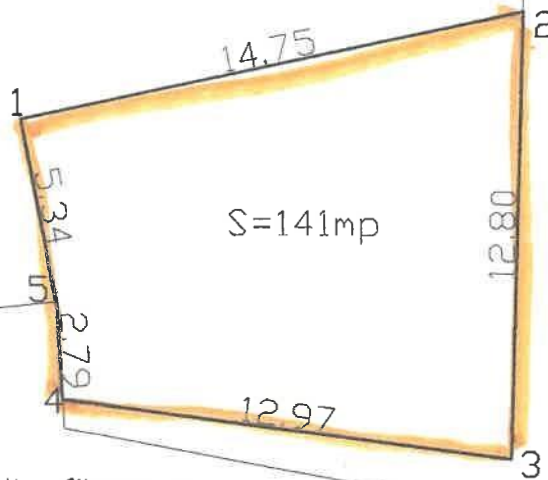
23527

NR.CAD.
25247

TEREN PROPR.GARBEA ELENA

TEREN PROPR.YRI ASIGONLINE SRL

NR.CAD.
22247



TEREN PROPRIETATE TONI BUNEA

strada PARAU-~~IZVORUL~~ DORULUI

PARAU IZVORUL DORULUI

