



PROIECT DE HOTĂRÂRE

CONSILIUL LOCAL SINAIA JUDEȚUL PRAHOVA ROMÂNIA

Nr. înreg. 957 / 06.07.2022

privind vânzarea prin licitație publică a terenului în suprafață de 274 mp, situat în Sinaia, str. Mihail Kogălniceanu nr. 44, nr. cad. 1073, CF nr. 23572

Consiliul Local al orașului Sinaia, județul Prahova;

Având în vedere:

- Referatul de aprobare nr. 958/ 06.07.2022 întocmit de David Remus, Popa Gheorghe, Arieșan Aurora, Constantin Marcoci, Călin Miloș, Consilieri Locali, prin care propun aprobarea raportului de evaluare și vânzarea prin licitație publică a terenului în suprafață de 274 mp, situat în Sinaia, str. Mihail Kogălniceanu nr. 44, nr. cad. 1073, CF nr. 23572;

- Raportul de specialitate a Serviciului Urbanism și Cadastru nr. 959/ 06.07.2022;
- 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 274 mp, situat în Sinaia, str. Mihail Kogălniceanu nr. 44, nr. cad. 1073, CF nr. 23572, conform anexei 1, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

ART.2. – Aprobă raportul de evaluare a terenului în suprafață de 274 mp, situat în Sinaia, str. Mihail Kogălniceanu nr. 44, nr. cad. 1073, CF nr. 23572.

ART.3. – Aprobă vânzarea prin licitație publică a terenului în suprafață de 274 mp, situat în Sinaia, str. Mihail Kogălniceanu nr. 44, nr. cad. 1073, CF nr. 23572, conform planului de situație din anexa 5.

ART.4. - Aprobă documentația pentru licitație conform anexelor 1,2,3,4,5,6,7,8.

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

ART.6. – Plata se face integral înainte de 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, intabulării terenului 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. 958/06.07.2022

REFERAT DE APROBARE

La proiectul de hotărâre privind vânzarea prin licitație publică a terenului în suprafață de 274 mp, situat în Sinaia, str. Mihail Kogălniceanu nr. 44, nr. cad. 1073, CF nr. 23572, conform art. 363 din Ordonanța de urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ.

Promovarea proiectului de hotărâre are la bază cererea nr. 2319/25.01.2022 a d-lor Matis Radu și Matis Felix Daniel, prin care solicită cumpărarea terenului situat în Sinaia, str. Mihail Kogălniceanu nr. 44, nr. cad. 1073, CF nr. 23572, în suprafață de 274 mp, aparținând domeniului privat al orașului Sinaia.

Pe terenul situat în Sinaia, str. Mihail Kogălniceanu nr. 44, nr. cad. 1073, CF nr. 23572, în suprafață de 274 mp, se află o construcție proprietatea Matis Radu și Matis Felix Daniel în baza contractelor de vânzare nr. 402/2003 și 188/2016.

Propunem vânzarea prin licitație publică a terenului în suprafață de 274 mp, situat în Sinaia, str. Mihail Kogălniceanu nr. 44, nr. cad. 1073, CF nr. 23572.

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 274 mp, situat în Sinaia, str. Mihail Kogălniceanu nr. 44, nr. cad. 1073, CF nr. 23572, conform art. 363 din Ordonanța de urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ

Comisia de DEZVOLTARE URBANĂ, SERVICII PUBLICE, EVENIMENTE în sesiunea sa din data 03.08.2022 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 oraşului Sinaia

Nr. înreg. 959 / 06.07.2022

RAPORT DE SPECIALITATE

al Serviciului de Urbanism si Cadastru

privind vânzarea prin licitație publică a terenului în suprafață de 274 mp, situat în Sinaia, str. Mihail Kogălniceanu nr. 44, nr. cad. 1073, CF nr. 23572, conform art. 363 din Ordonanța de urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ

Urmare a cererii înregistrată la Primăria oraşului Sinaia cu nr. 2319/25.01.2022, prin care se solicită cumpărarea terenului din Sinaia, str. Mihail Kogălniceanu nr. 44, nr. cad. 1073, CF nr. 23572, în suprafață de 274 mp, teren pe care se află construcția proprietatea Matis Radu și Matis Felix Daniel;

Terenul din Sinaia, str. Mihail Kogălniceanu nr. 44, nr. cad. 1073, CF nr. 23572, în suprafață de 274 mp, aparține domeniului privat al oraşului Sinaia conform HCL 73/21.04.2022 și se află în intravilanul oraşului Sinaia, în UTR 23 – zona locuinte si functiuni complementare cu caracter predominant de odihna, recreere, turism si in subzona Z1 rezervații de arhitectură.

Prin contractul de concesiune nr. 5509/09.09.1998, s-a concesiionat către CIACĂRU GEORGETA terenul în suprafață de 273 mp, situat în Sinaia, str. Mihail Kogălniceanu nr. 44, lot 4.

Prin autorizația de construire nr. 31/13.04.1999, s-a autorizat construirea de către CIACĂRU GABRIEL și CIACĂRU GEORGETA a unei locuințe pe terenul concesiionat, care a fost finalizată și întabulată în cartea funciară nr. 23572-C1 a oraşului Sinaia, conform încheierii nr. 751 din 13.05.2002.

Matis Radu și Matis Felix Daniel au cumpărat de la Ciacăru Georgeta, prin contractele de vânzare nr. 402/2003 și 188/2016, construcția edficată și intabulată pe terenul concesiionat;

Terenul situat în Sinaia, str. Mihail Kogălniceanu nr. 44, nr. cad. 1073, CF nr. 23572, în suprafață de 274 mp, face obiectul contractului de concesiune nr. 5509/09.09.1998, și a fost cesionat catre Matis Radu și Matis Felix Daniel conform HCL Sinaia nr. 120/2003; nr. 94/22.06.2017 și actelor adiționale nr. 14907/08.01.2004; nr. 21206/18.08.2017.

Din evidentele Primariei orasului Sinaia rezulta că terenul din Sinaia, str. Mihail Kogălniceanu nr. 44, nr. cad. 1073, CF nr. 23572, în suprafață de 274 mp, nu este revendicat.

Conform art. 42 din Legea 10/2001 terenul din Sinaia, Str. Mihail Kogălniceanu nr. 44, nr. cad. 1073, CF nr. 23572, în suprafață de 274 mp, se poate vinde.

Pe terenul din Sinaia, str. Mihail Kogălniceanu nr. 44, nr. cad. 1073, CF nr. 23572, în suprafață de 274 mp, Matis Radu și Matis Felix Daniel, au cumpărat o locuință realizată conform autorizației de construire nr. 31/13.04.1999, care este finalizată și întabulată în cartea funciară nr. 23572-C1 a oraşului Sinaia (conform încheierii nr. 751 din 13.05.2002).

Menționăm că prețul evaluat pentru teren este de **55 EURO/mp**, la care se adaugă TVA, preț stabilit conform Raportului de evaluare întocmit de Evaluator Imobiliar Autorizat ing. Mârza Neculai, înregistrat la Primăria oraşului Sinaia cu nr. 8511/21.03.2022. 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.

Pe terenul situat în Sinaia, str. Mihail Kogălniceanu nr. 44, nr. cad. 1073, CF nr. 23572, în suprafață de 274 mp, se află o construcție proprietatea Matis Radu și Matis Felix Daniel în baza contractelor de vânzare nr. 402/2003 și 188/2016.

Ținând cont de cele de mai sus și de avizul favorabil al Comisiei de Urbanism, supunem analizei Consiliului Local Sinaia vânzarea prin licitație publică a terenului situat în Sinaia, str. Mihail Kogălniceanu nr. 44, nr. cad. 1073, CF nr. 23572, în suprafață de 274 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. Mihail Kogălniceanu nr. 44, nr. cad. 1073, CF nr. 23572

Cap. I. OBIECTUL VÂNZĂRII

1.1. Terenul care urmează a fi vândut se află situat în intravilanului orașului Sinaia, str. Mihail Kogălniceanu nr. 44, nr. cad. 1073, CF nr. 23572.

Terenul are acces din str. Mihail Kogălniceanu.

1.2. Terenul este proprietatea privată a orașului Sinaia și are o suprafață de 274 mp.

Terenul are categoria de curți-construcții. Pe terenul situat în Sinaia, str. Mihail Kogălniceanu nr. 44, nr. cad. 1073, CF nr. 23572, în suprafață de 274 mp, se află o construcție proprietatea Matis Radu și Matis Felix Daniel în baza contractelor de vânzare nr. 402/2003 și 188/2016.

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 - Exerțitarea dreptului de proprietate privată a statului sau a unitatilor administrativ-teritoriale;

2.2. Administrarea eficientă 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 la cererea proprietarilor construcției edificată teren, Matis Radu și Matis Felix Daniel

Cap. III. ELEMENTE DE PREȚ

3.1. Prețul evaluat pentru teren este de 55 euro/mp, preț stabilit conform Raportului de evaluare întocmit de Evaluator Imobiliar Autorizat ing. Mârza Neculai, înregistrat la Primaria orașului Sinaia cu nr. 8511/21.03.2022.

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 Mihail Kogalniceanu nr.44

PROPRIETAR: **CONSILIUL LOCAL SINAIA**

CAPITOLUL 1. DEFINIREA MISIUNII

1.1.IDENTIFICAREA CLIENTULUI SI A PROPRIETARULUI BUNULUI EVALUAT

Terenul , in suprafata de 274 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 ce face obiectul raportului de evaluare este teren aferent unui imobil cu regim de inaltime D1+D2+P+E+M .

Terenul este concesionat .

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 , este intabulat si are nr.cadastral 1073 .In momentul de fata terenul este concesionat .

CAPITOLUL 4. PREZENTAREA BUNULUI EVALUAT

4.1. DATA INSPECTIEI

Inspectia in teren a fost efectuata in data de 01.03.2022 .

4.2. AMPLASAMENT

Terenul este amplasat in partea de vest a orasului Sinaia , intre intersectiile Strazii Mihail Kogalniceanu cu Aleea Artarului si Strada Cerbului.

4.3. DESCRIERE ,CARACTERISTICI TEHNICE

Terenul respectiv are o forma dreptunghiulara (conform planului de situatie anexat) si are o panta descendenta de la Strada Mihail Kogalniceanu .

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 02.03.2022.

Cursul de schimb BNR utilizat in calcule este :

1 EURO=4,94lei

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 .

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 in aceeasi zona si care au acelasi statut juridic .

-Teren in Strada Mihai Eminescu nr.2A (la intersectie cu Strada Mihail Kogalniceanu)a fost instrainat cu 56,00 euro/mp.

-Teren in Strada Mihai Eminescunr.5A a fost instrainat cu 51,00 euro/mp.

-Teren in Strada Mihail Kogalniceanu nr.52 a fost instrainat cu 51euro/mp.

In opinia evaluatorului avand in vedere faptul ca terenul analizat este situat in apropiere si are acelasi regim juridic cu celor trei loturi , valoarea recomandata a proprietatii imobiliare este de

55EURO/mp.

respectiv 271,70 lei/mp. pentru un curs 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 Mihail Kogalniceanu nr.44 , este :

274,00mp. x 55euro/mp. x 4,94lei/euro = **74.446lei**

Nota ; Valoarea nu contine TVA

Martie 2022

Elaborat
Ing.Marza Neculai
Evaluator imobiliar membru ANEVAR



