



PROIECT DE HOTĂRÂRE

CONSILIUL LOCAL SINAIA JUDEȚUL PRAHOVA ROMÂNIA

Nr. înreg. 321 / 19.05.2022

privind vânzarea prin licitație publică a terenurilor în suprafață de 82 mp nr. cad. 23798 și 168 mp nr. cad. 23856, situate în Sinaia, Calea Codrului FN lot 2/1 și T16, P121 lot 5

Consiliul Local al orașului Sinaia, județul Prahova;

Având în vedere:

- Referatul de aprobare nr. 322/ 19.05.2022 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 terenurilor în suprafață de 82 mp nr. cad. 23798 și 168 mp nr. cad. 23856, situate în Sinaia, Calea Codrului FN lot 2/1 și T16, P121 lot 5;

- Raportul de specialitate a Serviciului Urbanism și Cadastru nr. 323 / 19.05.2022;
- 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. – Aprobă Studiul de oportunitate privind vânzarea prin licitație publică a terenurilor în suprafață de 82 mp nr. cad. 23798 și 168 mp nr. cad. 23856, situate în Sinaia, Calea Codrului FN lot 2/1 și T16, P121 lot 5, conform anexei 1, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

ART.2. – Aprobă raportul de evaluare a terenurilor în suprafață de 82 mp nr. cad. 23798 și 168 mp nr. cad. 23856, situate în Sinaia, Calea Codrului FN lot 2/1 și T16, P121 lot 5.

ART.3. – Aprobă vânzarea prin licitație publică a terenurilor în suprafață de 82 mp nr. cad. 23798 și 168 mp nr. cad. 23856, situate în Sinaia, Calea Codrului FN lot 2/1 și T16, P121 lot 5, 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 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 terenurilor 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 terenurilor 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. 322 / 19.05.2022

REFERAT DE APROBARE

La proiectul de hotărâre privind vânzarea prin licitație publică a terenurilor în suprafață de 82 mp nr. cad. 23798 și 168 mp nr. cad. 23856, situate în Sinaia, Calea Codrului FN lot 2/1 și T16, P121 lot 5, conform art. 363 din Ordonanța de urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ.

Promovarea proiectului de hotărâre are la bază cererea nr. 8454/21.03.2022 a S.C. Danski Sin S.R.L, prin care solicită cumpărarea terenurilor situate în Sinaia, Calea Codrului FN lot 2/1 și T16, P121 lot 5, în suprafață de 82 mp nr. cad. 23798 și 168 mp nr. cad. 23856, aparținând domeniului privat al orașului Sinaia.

Pe terenurile respective este edificată o construcție spațiu depozitare material sportiv și materiale informare turistică cu caracter provizoriu pe durata contractului de închiriere asupra terenului, prin amplasare containere prefabricate tipizate, conform autorizației de construire nr. 16 din 05.04.2019. Terenurile sunt deținute în chirie de S.C. Danski Sin S.R.L., beneficiarul autorizației de construire nr. 16 din 05.04.2019, conform contractului de închiriere nr. 12554 / 12.05.2017.

Propunem vânzarea prin licitație publică a terenurilor în suprafață de 82 mp nr. cad. 23798 și 168 mp nr. cad. 23856, situate în Sinaia, Calea Codrului FN lot 2/1 și T16, P121 lot 5.

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 terenurilor în suprafață de 82 mp nr. cad. 23798 și 168 mp nr. cad. 23856, situate în Sinaia, Calea Codrului FN lot 2/1 și T16, P121 lot 5, conform art. 363 din Ordonanța de urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ

Comisia de DEZVOLTARE URBANĂ, SERVICII PUBLICE, EVENIMENTE în sedința 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. 323 / 19.05.2022

RAPORT DE SPECIALITATE

al Serviciului de Urbanism și Cadastru

privind vânzarea prin licitație publică a terenurilor în suprafață de 82 mp nr. cad. 23798 și 168 mp nr. cad. 23856, situate în Sinaia, Calea Codrului FN lot 2/1 și T16, P121 lot 5, conform art. 363 din Ordonanța de urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ

Urmare a cererii S.C. Danski Sin S.R.L., înregistrată la Primăria oraşului Sinaia sub nr. 8454/21.03.2022, prin care solicită cumpărarea terenurilor din Sinaia, Calea Codrului FN lot 2/1 și T16, P121 lot 5, în suprafață de 82 mp nr. cad. 23798 și 168 mp nr. cad. 23856;

Pe terenurile respective este edificată o construcție spațiu depozitare material sportiv și materiale informare turistică cu caracter provizoriu pe durata contractului de închiriere asupra terenului, prin amplasare containere prefabricate tipizate, conform autorizației de construire nr. 16 din 05.04.2019. Terenurile sunt deținute în chirie de S.C. Danski Sin S.R.L., beneficiarul autorizației de construire nr. 16 din 05.04.2019, conform contractului de închiriere nr. 12554 / 12.05.2017.

Terenurile din Sinaia, Calea Codrului FN lot 2/1 și T16, P121 lot 5, în suprafață de 82 mp nr. cad. 23798 și 168 mp nr. cad. 23856, aparțin domeniului privat al oraşului Sinaia și se află în intravilanul oraşului Sinaia, în UTR 27- LM 27- locuințe și funcțiuni complementare existente, cu caracter predominant de odihnă, recreere, turism.

Din evidentele Primăriei oraşului Sinaia rezulta că terenurile din Sinaia, Calea Codrului FN lot 2/1 și T16, P121 lot 5, în suprafață de 82 mp nr. cad. 23798 și 168 mp nr. cad. 23856, nu sunt revendicate.

Conform art. 42 din Legea 10/2001 terenurile din Sinaia, Calea Codrului FN lot 2/1 și T16, P121 lot 5, în suprafață de 82 mp nr. cad. 23798 și 168 mp nr. cad. 23856, se pot vinde.

Terenurile în suprafață de 121 mp și 76 mp, situate în Sinaia, Calea Codrului FN lot 2/1 și T16, P121 lot 5, prin dimensiuni, suprafață, conform HG nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism și conform Regulamentului Local de Urbanism, nu sunt loturi construibile și nu pot fi folosite în mod independent.

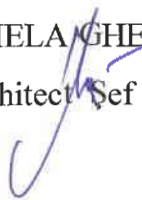
Menționăm că prețul evaluat pentru terenuri este de **35 EURO/mp**, la care se adaugă TVA, preț stabilit conform Raportului de evaluare întocmit de Evaluator Imobiliar Autorizat ing. Mârza Neculai, înregistrat la Primăria oraşului Sinaia cu nr. 14673/19.05.2022. Valoarea de inventar a imobilului este 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 analizei Consiliului Local Sinaia vânzarea prin licitație publică a terenurilor situate în Sinaia, Calea Codrului FN lot 2/1 și T16, P121 lot 5, în suprafață de 82 mp nr. cad. 23798 și 168 mp

nr. cad. 23856 , din domeniul privat al oraşului Sinaia, conform art. 363 din Ordonanţa de urgenţă nr. 57/2019 privind Codul administrativ.

MIHAIELA GHERASIM

Arhitect Şef



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 Calea Codrului f.nr. ; lot 2/1 si lot 5

PROPRIETAR: **CONSILIUL LOCAL SINAIA**

CAPITOLUL 1. DEFINIREA MISIUNII

1.1.IDENTIFICAREA CLIENTULUI SI A PROPRIETARULUI BUNULUI EVALUAT

Terenul , alcatuit din 2 loturi unul in suprafata de 168,00 mp. si celalalt de 82mp. 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

Cele 2 loturi fac parte dintr-o lotizare a unui teren aflat in zona respectiva si care este proprietate a Consiliului Local Sinaia .

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 cele doua loturi au numerele cadastrale 23856 respectiv 23798 ..

CAPITOLUL 4. PREZENTAREA BUNULUI EVALUAT

4.1. DATA INSPECTIEI

Inspectia in teren a fost efectuata in data de 10.05.2022 .

4.2. AMPLASAMENT

Terenul este amplasat in zona Statiei Telegondolei si a partiei de ski “ Drumul de vara “ .

4.3. DESCRIERE ,CARACTERISTICI TEHNICE

Cele doua loturi sun de fapt doua fasii sub forma aproximativ de paralelogram (conform planurilor de situatie anexate).

CAPITOLUL 5. DESCRIEREA SI ANALIZA PIETEI BUNULUI

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 15.05.2022.

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(S.E.V.) .

Legislatia folosita in evaluare :

- Informatii de pe piata imobiliara ;
- 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 .

In absenta unor informatii contrare , evaluarea s-a facut in ipoteza ca proprietatea nu este afectata de proiecte cum ar fi largirea strazilor sau alte lucrari .Evaluatorul nu a realizat investigatii sau teste si nu au fost puse la dispozitie date privind poluarea sau contaminarea terenului si a apei freaticice .

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 cu acelasi statut juridic .

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 din aceeaasi zona care s-au instrainat si care au avut acelasi statut juridic :

- Teren Calea Codrului nr.14A s-a instrainat cu 70euro/mp.
- Teren Calea Codrului nr.16A s-a instrainat cu 70euro/mp.
- Teren Calea Codrului nr.24E s-a instrainat cu 70 euro/mp.

In opinia evaluatorului , tinand cont de precizarile de la pct.4.3. si faptul ca datorita formei este neconstruibil , valoarea recomandata a proprietatii imobiliare este de 35euro/mp.

respectiv 172,90 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 (alcatuit din 2 loturi) ce face obiectul evaluarii , teren situat in Sinaia , Calea Codrului f.nr. este :

Lot 2/1 : **168,00 mp.** x 35euro/mp. x 4,94lei/euro = **29.047lei**

Lot 5 : **82,00mp.** X 35euro/mp.x 4,94lei/euro = **14.178lei**

Nota ; -Valoarea nu contine TVA

Mai 2022

Elaborat
Ing.Marza Neculai
Evaluator imobiliar membru ANEVAR



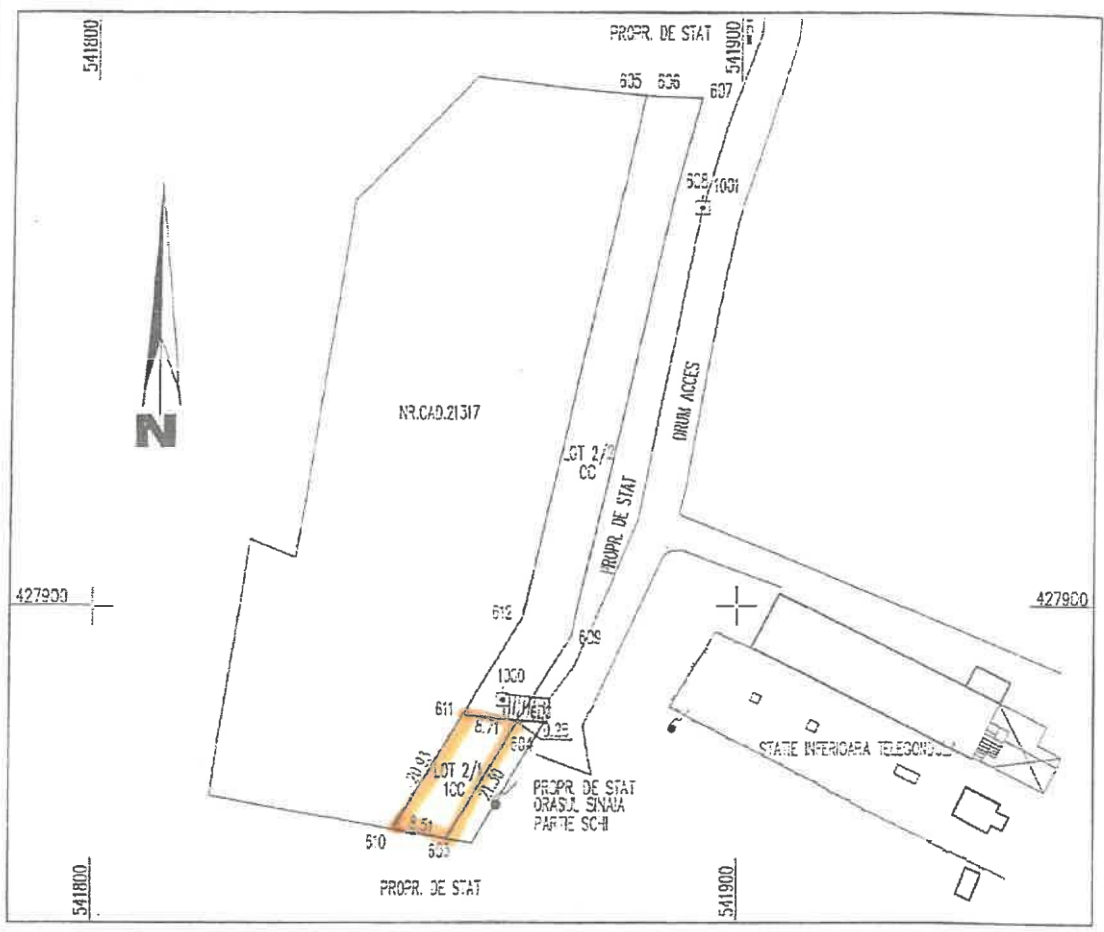
ALEXA I.

ANEXA NR. 1.35

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI
SCARA 1:1000

Nr.cadastral	Suprafata masurata	Adresa imobilului
23856	168mp.	Sinaia, Calea Codrului, nr. lot 2/1, jud. Prahova.

Cartea Funciara nr.	UAT	Sinaia, Intravilan - T16, Parcela 121
---------------------	-----	---------------------------------------



A. Date referitoare la teren			
Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Mentii
1	CC	168mp.	terenul nu este imprajmuit
Total		168mp.	

B. Date referitoare la constructii			
Cod	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentii
Total			

Suprafata totala masurata = 168mp.
Suprafata din act = 959mp.



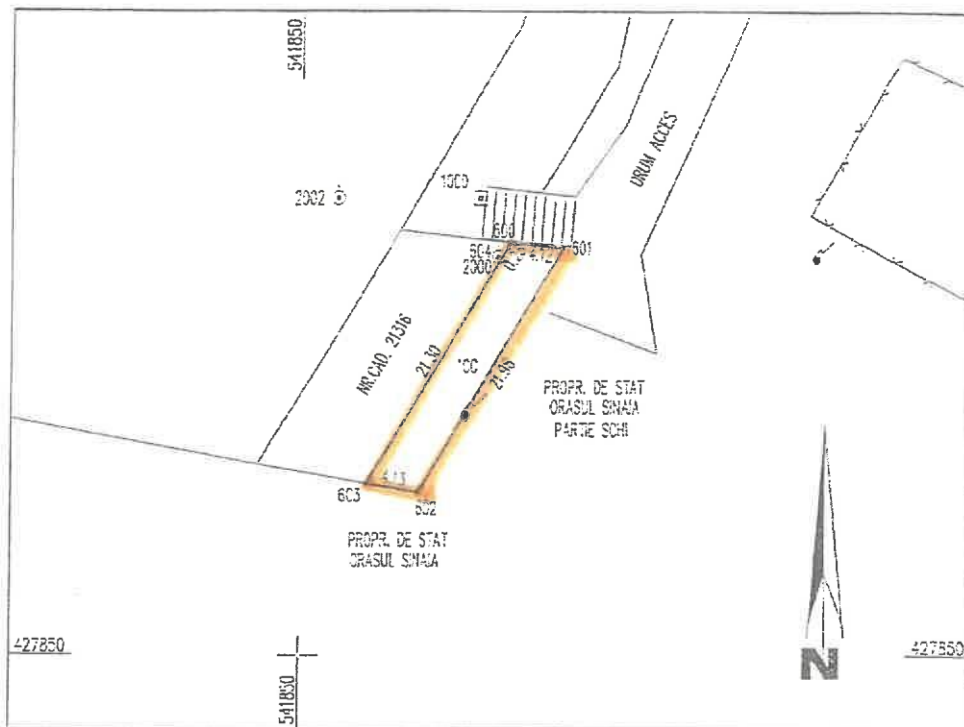
Executant,
SC TOPOMONT CONSULT SRL
CERTIFICAT
Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si corespondenta acesteia cu realitatea din teren.
S.C. TOPOMONT CONSULT S.R.L.
Ing. Mircea-Damian Niculescu-Adrian
CATEGORIA 3
DATA: 10.2015

Inspector,
Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si atribuirea numarului cadastral.
Birou de Cadastru si Publicitate Imobiliara Prahova
TUDOR AMALIA CLAUDIA
Consilier cadastru II
110749 / 11 NOV 2015

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI
SCARA 1:500

Nr.cadastral	Suorafata masurata	Adresa imobilului
645877	82mp.	Sinaia, Tarla 16, Parcela 121, lot 5, jud. Prahova.

Cartea Funciara nr.	UAT	Sinaia, intrevilan
---------------------	-----	--------------------



A. Date referitoare la teren			
Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Mentii
1	CC	82mp.	terenul este marcat cu tarusi din lemn
Total		82mp.	

B. Date referitoare la constructii			
Cod	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentii
Total			

Suprafata totala masurata=82mp.
Suprafata din act=82mp.

<p>Executant, SC TOPOMONT CONSULT SRL</p> <p>Confirm executarea masuratorilor teren, corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si corespondenta acesteia cu realitatea din teren.</p> <p>DE AUTORIZARE Seria RO-B-J Nr. 0114 S.C. TOPOMONT CONSULT S.R.L. CLASA III</p> <p>Ing. Nitică-Damian Nicolae-Adrian</p> <p>DATA: 07.2015</p>	<p>Inspector,</p> <p>Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si atribuirea numerului cadastral.</p> <p>Oficiu de Cadastru si Publicitate Imobiliară</p> <p>BĂLAN VALE</p> <p>CONSILIER GENERAL</p> <p>AGENTIA NATIONALA DE CADASTRU SI PUBLICITATE IMOBILIARA</p>
---	---