



PROIECT DE HOTĂRÂRE

CONSILIUL LOCAL SINAIA JUDEȚUL PRAHOVA ROMÂNIA

Nr. înreg. 1295 / 02.08.2022

privind vânzarea prin licitație publică a terenului în suprafață de 337 mp, situat în Sinaia, str. Trandafirilor nr. 11, lot 1

Consiliul Local al orașului Sinaia, județul Prahova;

Având în vedere:

- Referatul de aprobare nr. 1296 / 02.08.2022 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 337 mp, situat în Sinaia, Str. Trandafirilor nr. 11, lot 1;

- Raportul de specialitate a Serviciului Urbanism și Cadastru nr. 1297 / 02.08.2022;

- 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 337 mp, situat în Sinaia, Str. Trandafirilor nr. 11, lot 1, conform anexei 1, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

ART.2. – Aprobă raportul de evaluare a terenului în suprafață de 337 mp, situat în Sinaia, Str. Trandafirilor nr. 11, lot 1.

ART.3. – Aprobă vânzarea prin licitație publică a terenului în suprafață de 337 mp, situat în Sinaia, Str. Trandafirilor nr. 11, 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. – Pentru terenul menționat la art. 1 se instituie servitutea continuă de trecere pentru rețelele edilitare ce deservesc nr. cad. 22644 și fondurile învecinate cum ar fi: conducte de apă, gaz, canale și cabluri electrice subterane și supraterane, după caz, precum și alte materiale și instalații cu același scop.

ART.10. – Pentru terenul menționat la art. 1 se instituie servitutea de acces **pietonal** în favoarea proprietarilor de la nr. cad. 22644.

ART.11. – 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.12. - 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. 1296 / 02.08.2022

REFERAT DE APROBARE

La proiectul de hotărâre privind vânzarea prin licitație publică a terenului în suprafață de 337 mp, situat în Sinaia, str. Trandafirilor nr. 11, lot 1, conform art. 363 din Ordonanța de urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ.

Promovarea proiectului de hotărâre are la bază cererea nr. 9677/31.03.2022 a S.C. AGROMCOS S.R.L., prin care solicită cumpărarea terenului situat în Sinaia, str. Trandafirilor nr. 11, lot 1, în suprafață de 337 mp, aparținând domeniului privat al orașului Sinaia, pentru parcare auto și acces proprietate.

Propunem vânzarea prin licitație publică a terenului în suprafață de 337 mp, situat în Sinaia, str. Trandafirilor nr. 11, 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 337 mp, situat în Sinaia, Str. Trandafirilor nr. 11, 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 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. 1297 / 02.08.2022

RAPORT DE SPECIALITATE

al Serviciului de Urbanism și Cadastru

privind vânzarea prin licitație publică a terenului în suprafață de 337 mp, situat în Sinaia, str. Trandafirilor nr. 11, lot 1, conform art. 363 din Ordonanța de urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ

Urmare a cererii S.C. AGROMCOS S.R.L., înregistrată cu nr. 9677/31.03.2022, prin care solicită cumpărarea terenului din Sinaia, str. Trandafirilor nr. 11, lot 1, în suprafață de 337 mp, pentru parcare auto și acces proprietate.

Terenul din Sinaia, str. Trandafirilor nr. 11, lot 1, în suprafață de 337 mp, aparține domeniului privat al orașului Sinaia și se află în intravilanul orașului Sinaia, în UTR 27 – locuințe și funcțiuni complementare existente, cu caracter predominant de odihnă, recreere, turism.

Terenul situat în Sinaia, str. Trandafirilor nr. 11, lot 1, în suprafață de 337 mp, face parte din domeniul privat al orașului Sinaia.

Din evidentele Primăriei orașului Sinaia rezulta că terenul din Sinaia, Str. Trandafirilor nr. 11, lot 1, în suprafață de 337 mp, nu este revendicat.

Conform art. 42 din Legea 10/2001 terenul din Sinaia, str. Trandafirilor nr. 11, lot 1, în suprafață de 337 mp, se poate vinde.

Terenul în suprafață de 337 mp, situat în Sinaia, Str. Trandafirilor nr. 11, 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.

Având în vedere că terenul situat în Sinaia, Str. Trandafirilor nr. 11, lot 1, în suprafață de 337 mp, este traversat de rețele de utilități și căi de acces, este necesară instituirea de servitutea de trecere, în favoarea proprietarilor de la nr. cad. 22644, și servitutea continuă de trecere pentru rețelele edilitare ce deserveșc nr. cad. 22644 și fondurile învecinate cum ar fi: conducte de apă, gaz, canale și cabluri electrice subterane și supraterane, după caz, precum și alte materiale și instalații cu același scop.

Menționăm că prețul evaluat pentru teren este de **70 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. 19474/14.07.2022. 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.

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. Trandafirilor nr. 11, lot 1, în suprafață de 337 mp, din domeniul privat al orașului Sinaia, conform art. 363 din Ordonanța de urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ.

MIHAIELA GHERAȘIM

Arhitect Șef

ILIE VOICU

Inspector

STUDIU DE OPORTUNITATE

privind vânzarea terenului din Sinaia, Str. Trandafirilor nr. 11, lot 1

Cap. I. OBIECTUL VÂNZĂRII

1.1. Terenul care urmează a fi vândut se află situat în intravilanului orașului Sinaia, Str. Trandafirilor nr. 11, lot 1.

Terenul are acces din str. Trandafirilor.

1.2. Terenul este proprietatea privată a orașului Sinaia și are o suprafață de 337 mp.

Terenul are categoria de curți-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 - Exercițarea 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 S.C. AGROMCOS S.R.L..

Cap. III. ELEMENTE DE PREȚ

3.1. Prețul evaluat pentru teren este de 70 euro/mp, preț stabilit conform Raportului de evaluare întocmit de Evaluator Imobiliar Autorizat ing. Mârza Neculai, înregistrat la Primaria orașului Sinaia cu nr. 19474/14.07.2022.

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 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 Trandafirilor nr. 11 ; lot 1

PROPRIETAR: **CONSILIUL LOCAL SINAIA**

CAPITOLUL 1. DEFINIREA MISIUNII

1.1.IDENTIFICAREA CLIENTULUI SI A PROPRIETARULUI BUNULUI EVALUAT

Terenul , in suprafata de 337,00 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

Terenul evaluat este dispus pe latura nord a unei proprietati , respective intre aceasta proprietate si Strada Trandafirilor .

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 02.07.2022 .

4.2. AMPLASAMENT

Terenul este amplasat in extremitatea de vest a orasului Sinaia , la intersectia Strazii Trandafirilor cu Strazile Tisei si Sportului .

4.3. DESCRIERE ,CARACTERISTICI TEHNICE

Terenul respectiv are forma aproximativ trapezoidală și are o pantă ușoară ascendentă pe direcția est-vest .

CAPITOLUL 5. DESCRIEREA SI ANALIZA PIETEI BUNULUI

Având în vedere situația juridică a terenurilor , pentru evaluare s-au cautat comparabile între terenurile tranzacționate având caracteristici și statut juridic asemănător .

CAPITOLUL 6. PREMISE

6.1. DATA ÎNTOCMIRII RAPORTULUI

Raportul de evaluare a fost întocmit la data de 04.06.2022.

Cursul de schimb BNR utilizat în calcule este :

1 EURO=4,94 lei .

6.2. BAZA DE EVALUARE

Conform standardului SEV 4.03.”valoarea de piață este mărimea estimată pentru care o proprietate ar fi schimbată la data evaluării, între un vânzător hotărât și un cumpărător hotărât, într-o tranzacție echilibrată , după un marketing adecvat, în care fiecare parte a acționat în cunoștința de cauză, prudent și fără constrângeri “.

Evaluarea este realizată în conformitate cu legislația în vigoare, cu standardele internaționale promovate de TEGOVA, cu respectarea Standardelor Europene de Evaluare (E.V.S.) și a Standardelor ANEVAR(S.E.V.) .

Legislația folosită în evaluare :

- Informații de pe piața imobiliară (**specifica**);
- Standarde de Evaluare – ANEVAR –2022;

6.3. IPOTEZE SI CONDITII LIMITATIVE

Datele cuprinse în raportul de evaluare au fost confirmate și însușite prin inspectarea proprietății, ocazie în care au fost puse la dispoziție planul terenului și actele care atestă regimul juridic al bunului imobil .

În absența unor informații contrare , evaluarea s-a făcut în ipoteza că proprietatea nu este afectată de proiecte cum ar fi lărgirea străzilor sau alte lucrări .

S-a considerat că toate informațiile obținute sunt corecte și 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 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 caracteristici asemanatoare :

- teren (470mp.)situat in Sinaia , Drum Cota 1400;nr.7 – a fost instrainat cu 70euro/mp.
- teren (950mp.)situat in Sinaia , Drum Cota 1400 , nr.7;lot 1 – a fost instrainat cu 70euro/mp.
- Teren (80mp.) situat in Sinaia , Drum Cota 1400 nr.7 ; lot2- a fost instrainat cu 70 euro/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

70EURO/mp.

respectiv 345,80 lei/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 , Strada Trandafirilor nr.11 ; lot 1 este :

$$337,00 \text{ mp.} \times 70 \text{ euro/mp.} \times 4,94 \text{ lei/euro} = \underline{\underline{116.535 \text{ lei}}}$$

Nota ; -Valoarea nu contine TVA

Iulie 2022

Elaborat
Ing.Marza Neculai
Evaluator imobiliar membru ANEVAR

