



PROIECT DE HOTĂRÂRE

CONSILIUL LOCAL SINAIA JUDEȚUL PRAHOVA ROMÂNIA

Nr. înreg. 2107 / 30.09.2022

privind vânzarea prin licitație publică a terenului în suprafață de 275 mp, situat în Sinaia, str. Aosta nr. 42C, nr. cad. 24915, CF nr. 24915

Consiliul Local al orașului Sinaia, județul Prahova;

Având în vedere:

- Referatul de aprobare nr. 2108/ 30.09.2022 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 275 mp, situat în Sinaia, str. Aosta nr. 42C, nr. cad. 24915, CF nr. 24915;

- Raportul de specialitate a Serviciului Urbanism și Cadastru nr. 2109/ 30.09.2022;

- 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 275 mp, situat în Sinaia, str. Aosta nr. 42C, nr. cad. 24915, CF nr. 24915, conform anexei 1, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

ART.2. – Aprobă raportul de evaluare a terenului în suprafață de 275 mp, situat în Sinaia, str. Aosta nr. 42C, nr. cad. 24915, CF nr. 24915.

ART.3. – Aprobă vânzarea prin licitație publică a terenului în suprafață de 275 mp, situat în Sinaia, str. Aosta nr. 42C, nr. cad. 24915, CF nr. 24915, 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. 2108 / 30.09.2022

REFERAT DE APROBARE

La proiectul de hotărâre privind vânzarea prin licitație publică a terenului în suprafață de 275 mp, situat în Sinaia, str. Aosta nr. 42C, nr. cad. 24915, CF nr. 24915, conform art. 363 din Ordonanța de urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ.

Promovarea proiectului de hotărâre are la bază cererea nr. 13766/11.05.2022 a S.C. BOJNAR IMPEX S.R.L., prin care solicită cumpărarea terenului situat în Sinaia, str. Aosta nr. 42C, nr. cad. 24915, CF nr. 24915, în suprafață de 275 mp, aparținând domeniului privat al orașului Sinaia.

Pe terenul situat în Sinaia, str. Aosta nr. 42C, nr. cad. 24915, CF nr. 24915, în suprafață de 275 mp, se află o construcție proprietatea S.C. BOJNAR IMPEX S.R.L., edificată în baza autorizațiilor de construire 54/14.07.2013, 69/29.08.2016 și 46/16.10.2020, finalizată și recepționată conform Proceselor verbale de recepție la terminarea lucrărilor nr. 64020/19.12.2017 și nr. 20172/13.07.2021.

Propunem vânzarea prin licitație publică a terenului în suprafață de 275 mp, situat în Sinaia, str. Aosta nr. 42C, nr. cad. 24915, CF nr. 24915.

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 275 mp, situat în Sinaia, str. Aosta nr. 42C, nr. cad. 24915, CF nr. 24915, 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 *06.10.2022*

PREȘEDINTE,





Către: Consiliul Local al orașului Sinaia

Nr. înreg. 2109 / 30.09.2022

RAPORT DE SPECIALITATE

al Serviciului de Urbanism și Cadastru

privind vânzarea prin licitație publică a terenului în suprafață de 275 mp, situat în Sinaia, str. Aosta nr. 42C, nr. cad. 24915, CF nr. 24915, conform art. 363 din Ordonanța de urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ

Urmare a cererii înregistrată la Primăria orașului Sinaia cu nr. 13766/11.05.2022, prin care se solicită cumpărarea terenului din Sinaia, str. Aosta nr. 42C, nr. cad. 24915, CF nr. 24915, în suprafață de 275 mp, teren pe care se află construcția proprietatea S.C. BOJNAR IMPEX S.R.L.;

Terenul din Sinaia, str. Aosta nr. 42C, nr. cad. 24915, CF nr. 24915, în suprafață de 275 mp, aparține domeniului privat al orașului Sinaia conform HCL 73/21.04.2022 și se află în intravilanul orașului Sinaia, în UTR 27 – zona locuințe și funcțiuni complementare cu caracter predominant de odihnă, recreere, turism.

Prin contractul de concesiune nr. 29360 din 27.11.2007 și actul aditional nr. 27776 din 24.11.2010, S.C. BOJNAR IMPEX S.R.L. a concesionat terenul în suprafața de 158 mp, situat în Sinaia, str. Aosta nr. 42C. Pe terenul respectiv S.C. BOJNAR IMPEX S.R.L. a început construirea în baza autorizației de construire nr. 54/14.07.2013, a unui sediu firma și activități PSI, D+P+E+M.

Prin contractul de concesiune nr. 16432/22.06.2015 S.C. BOJNAR IMPEX S.R.L. a concesionat terenurile în suprafață de 32 mp și 15 mp, situate în Sinaia, str. Aosta nr. 42C lot 2 și lot 3. Pe terenurile respective S.C. BOJNAR IMPEX S.R.L. a continuat construirea în baza autorizației de construire nr. 69/29.08.2016, a unui sediu firma și activități PSI, D+P+E+M, cu modificare soluție tehnică autorizată prin AC 54/14.07.2013.

Prin actul de alipire nr. 221/26.02.2016 s-au alipit terenurile în suprafață de 158 mp, 32 mp și 15 mp, într-un singur lot în suprafața de 205 mp nr. cad. 23809.

Prin Procesul verbal de recepție la terminarea lucrărilor nr. 64020/19.12.2017 s-au recepționat lucrările autorizate prin autorizațiile de construire nr. 54/14.07.2013 și nr. 69/29.08.2016.

Prin contractul de concesiune nr. 9299 / 02.04.2018 s-a concesionat către S.C. BOJNAR IMPEX S.R.L. terenul în suprafață de 70 mp, aparținând domeniului privat al orașului Sinaia, situat în str. Aosta nr. 42D, nr. cad. 24726, pentru consolidare teren cu zid de sprijin.

Prin actul de alipire nr. 1094/13.11.2018 s-au alipit terenurile în suprafață de 205 mp și 70 mp, într-un singur lot în suprafața de 275 mp nr. cad. 24915.

Prin HCL 149/28.08.2019 contractul de concesiune nr. 9299 / 02.04.2018 fost reziliat, deoarece nu s-a respectat termenul de 12 luni pentru începerea lucrărilor de construire.

Prin contractul de concesiune nr. 10882 / 27.04.2020 s-a concesionat către S.C. BOJNAR IMPEX S.R.L. terenul în suprafață de 70 mp, aparținând domeniului privat al orașului Sinaia, situat în str. Aosta nr. 42D, nr. cad. 24726, pentru consolidare teren cu zid de sprijin. Pe terenul respectiv S.C. BOJNAR IMPEX S.R.L. a construit în baza autorizației de construire nr. 46/16.10.2020, a unui zid de sprijin.

Prin Procesul verbal de recepție la terminarea lucrărilor nr. 20172/13.07.2021 s-au recepționat lucrările autorizate prin autorizația de construire nr. 46/16.10.2020.

Din evidentele Primăriei orașului Sinaia rezulta că terenul din Sinaia, str. Aosta nr. 42C, nr. cad. 24915, CF nr. 24915, în suprafață de 275 mp, nu este revendicat.

Conform art. 42 din Legea 10/2001 terenul din Sinaia, Str. Aosta nr. 42C, nr. cad. 24915, CF nr. 24915, în suprafață de 275 mp, se poate vinde.

Menționăm că prețul evaluat pentru teren este de **60 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. 26072/30.09.2022. 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. Aosta nr. 42C, nr. cad. 24915, CF nr. 24915, în suprafață de 275 mp, se află o construcție proprietatea S.C. BOJNAR IMPEX S.R.L. edificată în baza autorizațiilor de construire 54/14.07.2013, 69/29.08.2016 și 46/16.10.2020, finalizată și recepționată conform Proceselor verbale de recepție la terminarea lucrărilor nr. 64020/19.12.2017 și nr. 20172/13.07.2021.

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. Aosta nr. 42C, nr. cad. 24915, CF nr. 24915, în suprafață de 275 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. Aosta nr. 42C, nr. cad. 24915, CF nr. 24915

Cap. I. OBIECTUL VÂNZĂRII

1.1. Terenul care urmează a fi vândut se află situat în intravilanului orașului Sinaia, str. Aosta nr. 42C, nr. cad. 24915, CF nr. 24915.

Terenul are acces din str. Aosta.

1.2. Terenul este proprietatea privată a orașului Sinaia și are o suprafață de 275 mp.

Terenul are categoria de curți-construcții. Pe terenul situat în Sinaia, str. Aosta nr. 42C, nr. cad. 24915, CF nr. 24915, în suprafață de 275 mp, se află o construcție proprietatea S.C. BOJNAR IMPEX S.R.L. edificată în baza autorizațiilor de construire 54/14.07.2013, 69/29.08.2016 și 46/16.10.2020.

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 proprietarului construcției edificată teren, S.C. BOJNAR IMPEX S.R.L.

Cap. III. ELEMENTE DE PREȚ

3.1. Prețul evaluat pentru teren este de 60 euro/mp, preț stabilit conform Raportului de evaluare întocmit de Evaluator Imobiliar Autorizat ing. Mârza Neculai, înregistrat la Primaria orașului Sinaia cu nr. 26072/30.09.2022.

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 ILIJE – Inspector Urbanism

06.07.2022

Auz de la judec

PRIMĂRIA ORAȘULUI SINAIA

REGISTRATURĂ

DOMNUL PRIMAR,

NR. 13266 DATA 11. MAI. 2022

04.10.22
Auz favorabil
[Signature]

Subsemnatul/ Subscrisa S.C. BOJNAR IMPEX SRL cu domiciliul/sediul in jud. PRAHOVA, orasul SINAIA, str. AOSTA nr. 42C, CNP/CUI 21202193 in calitate de concesionar al terenului situat in Sinaia, str. AOSTA nr. 42C, in suprafata de 275 mp cu destinatia SEDIU FIRMA conform contractului de concesiune nr. 15432 din data 22.05.2017, va rog sa-mi aprobati cumpararea terenului mentionat, in baza HCL Sinaia nr. 183/15.09.2006.

Mentionez ca **am realizat** obiectul contractului de concesiune si anexas prezentei cereri urmatoarele documente:

1. Contract de concesiune/Acte aditionale (2 copii)
2. Autorizatia de construire pe terenul concesionat (2 copii)
3. Procesul verbal de receptie la terminarea lucrarilor pe terenul concesionat (2 copii)
4. Cadastrul terenului concesionat (original + copie)
5. Incheiere de intabulare a terenului concesionat (original + copie)
6. Carte de identitate (sot si soție) si certificat de casatorie/certificat de inmatriculare/imputernicire a cumparatorului (2 copii)
7. Certificat fiscal privind îndeplinirea obligațiilor exigibile de plată a impozitelor și taxelor către bugetul local (original)

Va multumesc anticipat.

Data: 11.05.2022

Semnatura: [Signature]



R E G U L A M E N T U L

privind vânzarea prin licitație publică a terenului în suprafață de 275 mp, din Sinaia, str. Aosta nr. 42C, nr. cad. 24915, CF nr. 24915, situat în domeniul privat al orașului Sinaia,

1. Comisia în componența desemnată prin Dispoziția nr./2022 a Primarului orașului Sinaia funcționează valabil în prezența tuturor membrilor săi și adoptă decizii valabile cu votul majorității membrilor.
2. Hotărârile comisiei de licitație sunt obligatorii pentru comisia de licitație și pentru ofertanți.
3. Licitația se desfășoară în două faze:
 - în prima fază se verifică îndeplinirea de către ofertanți a criteriilor de eligibilitate stabilite de Consiliul Local Sinaia prin anexa 3 la Hotărârea nr./2022;
 - în faza a doua a licitației participa numai ofertanții care îndeplinesc criteriile de eligibilitate. În această a doua fază a licitației se deschide oferta financiară, iar adjudecarea se face prin strigare liberă.
4. Licitația publică se desfășoară numai dacă sunt înscrși cel puțin doi ofertanți pentru respectivul amplasament. În cazul în care la data organizării licitației nu sunt minim 2 (doi) ofertanți eligibili, se recurge la republicarea anunțului pentru un nou termen al licitației. Dacă nici la republicarea anunțului nu sunt minim doi ofertanți eligibili, adjudecarea se face, dacă se oferă prețul minim al vânzării, chiar dacă există un singur ofertant, care trebuie să participe la licitație, și bineînțeles cu îndeplinirea condițiilor de eligibilitate.
5. Comisia de licitație adjudecă licitația publică deschisă.
6. Pasul de licitare va fi de 10 % din valoarea prețului de pornire/mp al licitației, respectiv EURO/mp.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

INSTRUCȚIUNI PENTRU OFERTANȚI

de organizare și desfășurare a licitației publice
deschise pentru vânzarea terenului în suprafață de 275 mp, din Sinaia, str. Aosta nr.
42C, nr. cad. 24915, CF nr. 24915, situat în domeniul privat al orașului Sinaia,

Ofertanții interesați să participe la licitația publică pentru vânzarea terenului în suprafață de 275 mp, din Sinaia, str. Aosta nr. 42C, nr. cad. 24915, CF nr. 24915, vor depune la sediul Primăriei orașului Sinaia, bd. Carol I, nr.47, Birou Registratură, până la data de**2022, ora 09.00**, oferta pentru vânzarea terenului ce urmează a fi supus licitației publice.

I. PREZENTAREA OFERTELOR

I.1. Licitația publică va avea loc în data de**2022, ora**, la sediul Primăriei orașului Sinaia, bd. Carol I, nr.47 și se va efectua prin strigare liberă de către ofertanți sau reprezentanții acestora, în care caz se va prezenta documentul de împuternicire.

Licitația se desfășoară în două faze. În prima fază se verifică documentele doveditoare ale încadrării în criteriile stabilite prin Hotărârea Consiliului local Sinaia. Ofertanții declarați admiși în prima fază, participă la faza a doua în care adjudecarea se face prin strigare liberă.

Pe terenul situat în Sinaia, str. Aosta nr. 42C, nr. cad. 24915, CF nr. 24915, în suprafață de 275 mp, se află o construcție proprietatea S.C. BOJNAR IMPEX S.R.L.. În cazul în care licitația este câștigată de alt ofertant decât actualul proprietar al construcției aflate pe terenul respectiv, ofertantul câștigător va despăgubi, la justa valoare pe S.C. BOJNAR IMPEX S.R.L. pentru construcția respectivă, în termen de 30 zile calendaristice de la data adjudecării terenului prin licitație publică. În cazul în care ofertantul câștigător nu despăgubește pe S.C. BOJNAR IMPEX S.R.L. pentru construcția respectivă în termenul stipulat, licitația se va anula.

Criterii de eligibilitate:

La licitație pot participa numai persoane fizice sau juridice care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

1. Să dețină certificat de înregistrare la Oficiul Registrului Comerțului valabil și certificat constatator ORC;

2. Să prezinte certificat fiscal în termen de la Primăria orașului Sinaia – Serviciul Buget, privind îndeplinirea obligațiilor de plată către bugetul local, din care să rezulte că nu figurează cu datorii la bugetul local;

3. Să prezinte certificat fiscal în termen eliberat de Administrația Financiară de pe raza orașului în care figurează că nu are datorii la bugetul de stat;

4. Participantul la licitație nu trebuie să fie în stare de insolvență, faliment sau lichidare.

5. Nu are dreptul să participe la licitație persoana care a fost desemnată câștigătoare la o licitație publică anterioară privind bunurile statului sau ale unităților administrativ-teritoriale în ultimii 3 ani, dar nu a încheiat contractul ori nu a plătit prețul, din culpă proprie. Restricția operează pentru o durată de 3 ani, calculată de la desemnarea persoanei respective drept câștigătoare la licitație (declarație pe proprie răspundere).

Oferta se depune în două plicuri după cum urmează:

- **plicul exterior:**

I. Pentru persoane fizice:

1. Dovada depunerii garanției de participare la licitație în valoare de **EURO, egală cu 10%** din valoarea prețului minim al vânzării.
2. Dovada achitării caietului de sarcini, în valoare de 300 lei (nu se restituie).
3. Dovada achitării taxei de participare la licitație în valoare de 300 lei (nu se va restitui).
4. Certificat fiscal eliberat de Primăria Sinaia, prin Serviciul Buget – Taxe și Impozite privind îndeplinirea obligațiilor de plată către bugetul local (în original), din care să rezulte că nu figurează cu datorii la bugetul local al orașului Sinaia.
5. Certificat fiscal eliberat de Administrația Financiară de pe raza Orașului în care figurează că nu are datorii la bugetul de stat (în original).
6. Copie BI / CI persoană fizică și/sau a reprezentantului legal.
7. Împuternicire notarială pentru cazurile în care la licitație participă alte persoane decât titularii înscriși (în original).
8. Declarație pe propria răspundere menționată la criteriile de eligibilitate pentru punctul 5.
9. Fișă cu informații privind ofertantul și o declarație de participare, semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări (anexele 7 și 8)
10. Declarație notarială pe propria răspundere că va despăgubi, la justa valoare pe S.C. BOJNAR IMPEX S.R.L. pentru construcția aflată pe terenul licitat, în termen de 30 zile calendaristice de la data adjudecării terenului prin licitație publică. În cazul în care ofertantul câștigător nu despăgubește pe S.C. BOJNAR IMPEX S.R.L. pentru construcția respectivă în termenul stipulat, licitația se va anula (se solicită pentru alt ofertant decât S.C. BOJNAR IMPEX S.R.L.).

II. Pentru persoane juridice:

1. Dovada depunerii garanției de participare la licitație în valoare de **EURO, egală cu 10%** din valoarea prețului minim al vânzării.
2. Dovada achitării caietului de sarcini, în valoare de 300 lei (nu se restituie).
3. Dovada achitării taxei de participare la licitație în valoare de 300 lei (nu se va restitui).
4. Copie certificat de înmatriculare de la Oficiul Registrului Comerțului și certificat constatator nu mai vechi de 30 de zile la data depunerii ofertei.
5. Certificat fiscal eliberat de Primăria Sinaia, prin Serviciul Buget – Taxe și Impozite privind îndeplinirea obligațiilor de plată către bugetul local (în original), din care să rezulte că nu figurează cu datorii la bugetul local al orașului Sinaia.
6. Certificat fiscal eliberat de Administrația Financiară de pe raza Orașului în care figurează că nu are datorii la bugetul de stat (în original).
7. Copie BI / CI persoană fizică sau a reprezentantului legal.
8. Împuternicire notarială pentru cazurile în care la licitație participă alte persoane decât titularii înscriși (în original).
9. Declarație pe propria răspundere menționată la criteriile de eligibilitate pentru punctul 5.
10. Fișă cu informații privind ofertantul și o declarație de participare, semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări (anexele 7 și 8)
11. Bilanțul contabil sau declarația unică la 31.12.2021 (după caz).

12. Declarație notarială pe propria răspundere că va despăgubi, la justa valoare pe S.C. BOJNAR IMPEX S.R.L. pentru construcția aflată pe terenul licitat, în termen de 30 zile calendaristice de la data adjudecării terenului prin licitație publică. În cazul în care ofertantul câștigător nu despăgubește pe S.C. BOJNAR IMPEX S.R.L. pentru construcția respectivă în termenul stipulat, licitația se va anula (se solicită pentru alt ofertant decât S.C. BOJNAR IMPEX S.R.L.).

Plicul exterior va conține documentele de mai sus și **plicul interior** în care va fi depusă oferta pentru terenul supus licitației, care va cuprinde formularul de ofertă (anexa 6);

Pe plicul interior se vor menționa:

- numele ofertantului;
- adresa terenului pentru care se va licita.

Documentele susmenționate se vor depune la Registratura Primăriei Sinaia, până LA DATA**2022, ora 09.00.**

Pe plicul exterior se va face mențiunea: *LICITAȚIE PUBLICĂ PENTRU VÂNZARE TEREN. A NU SE DESCHIDE PÂNĂ LA DATA2022, ora*

Pe **plicul interior** se vor menționa:

- numele ofertantului;
- adresa și specificația amplasamentului pentru care se va licita.

După depunerea ofertei, care va fi sigilată, nu se mai acceptă completări la documentele acesteia.

Ofertanții vor avea asupra lor toate documentele originale care au fost depuse în copie în ofertă.

I.2. Comisia de licitație verifică, în prima fază, documentele solicitate pentru îndeplinirea criteriilor de eligibilitate, cuprinse în plicul exterior.

I.3. După verificarea documentelor depuse în plicul exterior se comunică ofertanților faptul că au fost declarați admiși sau respinși pentru participarea la licitație.

I.4. Licitația se desfășoară sub formă de licitație publică deschisă cu strigare la care participă ofertanții declarați admiși, iar adjudecarea se face prin strigare liberă. Hotărârea comisiei de licitație înscrisă în procesul verbal privind adjudecarea este definitivă.

I.5. Pe baza hotărârii comisiei de licitație se comunică ofertantului câștigător acceptarea ofertei și data la care trebuie să se prezinte pentru încheierea contractului conform art. 341 al. 26 din OUG 57/2019 (Codul Administrativ), după împlinirea termenului de 20 zile calendaristice de la comunicare, dar nu mai târziu de 6 luni de la data adjudecării.

În legătură cu oferta se precizează următoarele:

- Ofertantul are obligația de a elabora oferta în conformitate cu prevederile documentației de atribuire.
- Ofertele și documentele prezentate vor fi redactate în limba română
- Oferta trebuie să fie fermă;
- Organizatorul licitației are dreptul să descalifice orice ofertant care nu îndeplinește una sau mai multe cerințe impuse prin documentele licitației și prin aceste instrucțiuni;
- Depunerea ofertei reprezintă manifestarea voinței ofertantului de a semna contractul de vânzare a terenului în condițiile precizate în caietul de sarcini;
- Revocarea ofertei de către ofertant, după deschiderea ei și după adjudecare, atrage după sine pierderea garanției de participare.
- Oferta este valabilă pe o perioadă de 90 zile de la deschiderea ofertelor. Ofertantul va înscrie această durată în declarația de participare la licitație și în ofertă.

- Nu se acceptă completarea dosarului cu documente în timpul desfășurării licitației.
- În cazul în care la data organizării licitației nu sunt minim 2 (doi) ofertanți eligibili, se recurge la republicarea anunțului pentru un nou termen al licitației. Dacă nici la republicarea anunțului nu sunt minim doi ofertanți eligibili, adjudecarea se face, dacă se oferă prețul minim al vânzării, chiar dacă există un singur ofertant, care trebuie să participe la licitație, și bineînțeles cu îndeplinirea condițiilor de eligibilitate.

I.6. Nu se pot înscrie la licitație:

- persoanele juridice sau fizice care au fost desemnată câștigătoare la o licitație publică anterioară privind bunurile statului sau ale unităților administrativ-teritoriale în ultimii 3 ani, dar nu au încheiat contractul ori nu a plătit prețul, din culpă proprie. Restricția operează pentru o durată de 3 ani, calculată de la desemnarea persoanei respective drept câștigătoare la licitație;
- persoanele juridice sau fizice care au debite față de bugetul local sau față de bugetul de stat;

II. GARANȚII

În vederea participării la licitație ofertanții sunt obligați să depună la organizator garanția de participare.

Ofertanților necâștigători li se restituie garanția de participare în termen de cel mult 30 de zile de la data adjudecării.

Garanția de participare se pierde în următoarele cazuri:

- dacă ofertantul își retrage oferta în termenul de valabilitate al acesteia;
- în cazul ofertantului declarat câștigător dacă acesta nu se prezintă la data prevăzută de comisia de licitație pentru perfectarea contractului sau refuză încheierea contractului.

Garanția de participare se depune la Casieria Primăriei orașului Sinaia sau prin ordin de plată la Trezoreria Bușteni.

Pentru ca licitația să fie validată pentru amplasament trebuie să existe minim **2 (doi)** ofertanți. În cazul în care la data organizării licitației nu se prezintă minim 2 (doi) ofertanți eligibili, se recurge la republicarea anunțului pentru un nou termen al licitației. Dacă nici la republicarea anunțului nu sunt minim doi ofertanți eligibili, adjudecarea se face, dacă se oferă prețul minim al vânzării, chiar dacă există un singur ofertant, care trebuie să participe la licitație, și bineînțeles cu îndeplinirea condițiilor de eligibilitate.

În cazul în care ofertantul declarat câștigător nu se prezintă la data prevăzută de comisia de licitație pentru încheierea contractului de vânzare sau refuză încheierea contractului, procedura de licitație se anulează, ofertantul declarat câștigător pierde garanția de participare la licitație, iar autoritatea contractantă reia procedura, în condițiile legii, studiul de oportunitate păstrându-și valabilitatea.

III. ALTE PREVEDERI

Pasul de licitație va fi de EURO/mp., echivalent în lei/mp.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

CAIET DE SARCINI

**de organizare și desfășurare a licitației publice
pentru vânzarea terenului în suprafață de 275 mp, din Sinaia, str. Aosta nr.
42C, nr. cad. 24915, CF nr. 24915, situat pe domeniul privat al orașului
Sinaia,**

I. OBIECTUL VÂNZĂRII

I.1. Terenul situat în orasul Sinaia, **str. Aosta nr. 42C, nr. cad. 24915, CF nr. 24915, CONFORM PLANULUI DE SITUAȚIE DIN ANEXA 5**, are o suprafață de 275 mp și beneficiază de acces din strada Aosta.

I.2. Terenul situat la adresa de identificare de mai sus aparține domeniului privat al orașului Sinaia.

Lucrările de racordare la rețelele de utilități cad în răspunderea câștigătorului licitației care va suporta și contravaloarea cheltuielilor ocazionate de acestea.

II. ELEMENTE DE PREȚ

II.1. Prețul minim al vânzării pentru terenul situat în Sinaia, **str. Aosta nr. 42C, nr. cad. 24915, CF nr. 24915**, este de EURO/mp., echivalent în lei/mp., fără TVA și a fost stabilit conform Hotărârii Consiliului Local Sinaia nr. /2022.

II.2. Pasul de strigare este de EURO/mp.

II.3. Prețul vânzării licitat va fi cel puțin egal cu cel înscris la pct. II.1.

II.4. Plata vânzării se va face integral la data semnării contractului.

III. SOLUȚIONAREA LITIGIILOR

Litigiile de orice fel care pot apărea între părțile contractante sunt de competența instanțelor judecătorești.

IV. DISPOZIȚII FINALE

IV.1. Ofertanții declarați admiși în urma verificării criteriilor de eligibilitate stabilite prin Anexa 3 la HCL /2022 vor participa la faza a doua a licitației unde adjudecarea se face prin strigare.

IV.2. Drepturile și îndatoririle părților se stabilesc prin modelul de contract cadru de vânzare.

IV.3. După încheierea contractului, realizarea obiectivului de investiții se va face numai pe baza unui proiect legal avizat și a autorizației de construire eliberată de Serviciul Urbanism și Cadastru din cadrul Primăriei Sinaia, în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

IV.4. Obținerea tuturor avizelor tehnice pentru realizarea și funcționarea investiției îl privesc pe cumpărător.

IV.5. Toate lucrările privind racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente și obținerea avizelor de la deținătorii de utilități privesc pe cumpărător.

IV.6. Pe terenul situat în Sinaia, str. Aosta nr. 42C, nr. cad. 24915, CF nr. 24915, în suprafață de 275 mp, se află o construcție proprietatea S.C. BOJNAR IMPEX S.R.L.. În cazul în care licitația este câștigată de alt ofertant decât actualul proprietar al construcției aflate pe terenul respectiv, ofertantul câștigător va despagubi, la justa valoare pe S.C. BOJNAR IMPEX S.R.L. pentru construcția respectiva, în termen de 30

zile calendaristice de la data adjudecării terenului prin licitație publică. În cazul în care ofertantul câștigător nu despăgubește pe S.C. BOJNAR IMPEX S.R.L. pentru construcția respectivă în termenul stipulat, licitația se va anula.

IV.7. Caietul de sarcini, inclusiv toate documentațiile se pun la dispoziția solicitanților, contra cost, prețul fiind de 300 lei.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

Anexa nr. 6 la
HCL nr. _____

OFERTĂ

Pentru vânzarea terenului în suprafață de 275 mp, din Sinaia, str. Aosta nr. 42C, nr. cad. 24915, CF nr. 24915, situat pe domeniul privat al orașului Sinaia.

Subsemnatul _____ oferim un preț de _____ euro/mp.

Prin prezenta mă oblig să particip la licitația publică din data de _____ ora _____, organizată la sediul Primăriei orașului Sinaia.

Termenul de valabilitate al ofertei este de 90 zile de la data semnării prezentei _____.

Declar că am luat act ca în cazul nerespectării prețului vânzării oferit, sunt de acord cu anularea vânzării, urmând să suport toate cheltuielile ce derivă din aceasta în condițiile din caietul de sarcini.

OFERTANT,

Numele și prenumele _____
L.S.

OFERTANT

ANEXA NR. 8

la HCL nr.

FIȘA OFERTANTULUI

La licitația publică deschisă în vederea vânzării terenului în suprafață de 275 mp, din Sinaia, str. Aosta nr. 42C, nr. cad. 24915, CF nr. 24915, situat pe domeniul privat al orașului Sinaia.

- 1) Ofertant _____
- 2) Sediul societății sau adresa: _____
- 3) Telefon, fax, email _____
- 4) Reprezentant legal: _____
- 5) Funcția _____
- 6) Cod fiscal _____
- 7) Nr. Înregistrare la Registrul Comerțului _____
- 8) Nr. Cont _____
- 9) Banca _____
- 10) Capitalul social (lei) _____
- 11) Cifra de afaceri (lei) la 31.12.2021 _____
- 12) Sediul sucursalelor (filialelor) locale –dacă este cazul _____
- 13) Certificatele de înmatriculare a sucursalelor locale _____

Data _____

Ofertant

L.S.

DECLARAȚIE

Subsemnatul(a) _____, domiciliat în orașul _____, str. _____, nr. __, bl. __, sc. __, ap. __, având CNP _____, declar pe propria răspundere că în ultimii 3 (trei) ani nu am fost desemnat câștigător a unei licitații publice anterioare privind bunurile statului sau ale unităților administrativ – teritoriale și nu am refuzat încheierea contractului ori nu am plătit pretul, din culpa proprie.

Aceasta îmi este declarația pe care o dau, susțin și semnez.

Data _____

Semnătura

OFERTANT

DECLARAȚIE DE PARTICIPARE

La licitația publică deschisă în vederea vânzării terenului în suprafață de 275 mp, din Sinaia, str. Aosta nr. 42C, nr. cad. 24915, CF nr. 24915, situat pe domeniul privat al orașului Sinaia.

Către Primăria orașului Sinaia

Urmare a anunțului publicitar apărut în publicația _____ din data de _____

Prin prezenta,
Noi,

(numele și prenumele/ denumirea ofertantului)

Ne manifestăm intenția fermă de participare la licitația publică deschisă *pentru vânzarea* terenului în suprafață de 275 mp, din Sinaia, str. Aosta nr. 42C, nr. cad. 24915, CF nr. 24915, situat pe domeniul privat al orașului Sinaia.

Am luat cunoștință condițiile de participare la licitație, condițiile respingerii ofertei, de pierdere a garanției de participare la licitație, prevăzute în instrucțiunile de licitație și ne asumăm responsabilitatea pierderii lor în condițiile stabilite.

Oferta noastră este valabilă până la data de _____

La locul, data și ora indicată de dumneavoastră pentru deschiderea ofertei din partea noastră va participa un reprezentant autorizat să ne reprezinte și să semneze actele încheiate cu această ocazie.

Data _____

Ofertant

L.S

CONTRACTUL - CADRU
CONTINAND CLAUZELE CONTRACTUALE OBLIGATORII

UAT - ORAS SINAIA, cu sediul in SINAIA, BD. CAROL I NR. 47, , telefon: 0244.311788, cod fiscal 2844103, reprezentată prin, funcția, în calitate de **vanzator**, pe de o parte,

și

a) In cazul persoanelor fizice:

....., cu domiciliul in, telefon/fax, identificata cu BI/CI, seria....., nr....., eliberat/a deîn calitate de **cumparator**, pe de altă parte.

b) In cazul persoanelor juridice

....., cu sediul in, telefon/fax, număr de înmatriculare, cod fiscal , reprezentată prin, funcția **administrator**, în calitate de **cumparator**, pe de altă parte,

au convenit incheierea prezentului contract de vanzare-cumparare, in urmatoarele conditii:

Art.1. Subscrisa UAT- Oras SINAIA prin Consiliul Local al Orasului SINAIA, prin reprezentant legal, vand terenul apartinand domeniului privat al orasului SINAIA, situat in intravilanul orasului SINAIA, str. Aosta nr. 42C, nr. cad. 24915, CF nr. 24915, judetul Prahova, in suprafata de 275 mp, categorie curti-constructii, fara constructii pe el, identificat cu numarul cadastral si evidenciat in CF sub numarul

Art.2. Vanzarea de fata se face in baza HCL nr....., privind vanzarea terenului si ca urmare a Raportului procedurii de atribuire a contractului, intocmit de comisia de evaluare a ofertelor, inregistrat la sediul primariei sub numarul..... din

Art.3. Pretul total adjudecat este de pentru intreaga suprafata.

Art.4. Subsemnatul/subsemnata..... , inteleg sa cumpar de la UAT-ORAS SINAIA prin Consiliul Local al orasului SINAIA, terenul descris mai-sus, la pretul si in conditiile prevazute in prezentul contract, cu al carui continut ma declar de acord.

Art.5. Cheltuielile ocazionate de incheierea prezentului contract sunt suportate de cumparator.

Art.6. Eu vanzatoarea, prin reprezentantul legal, ma declar in mod expres de acord cu intabularea dreptului de proprietate al cumparatoarei in Cartea Funciara a imobilului ce formeaza obiectul prezentului in scris.

Art.7. Noi, partile am luat cunostinta de conditiile actului de fata, care exprima in totalitate vointa noastra.

Vanzator,
UAT- ORAS SINAIA,

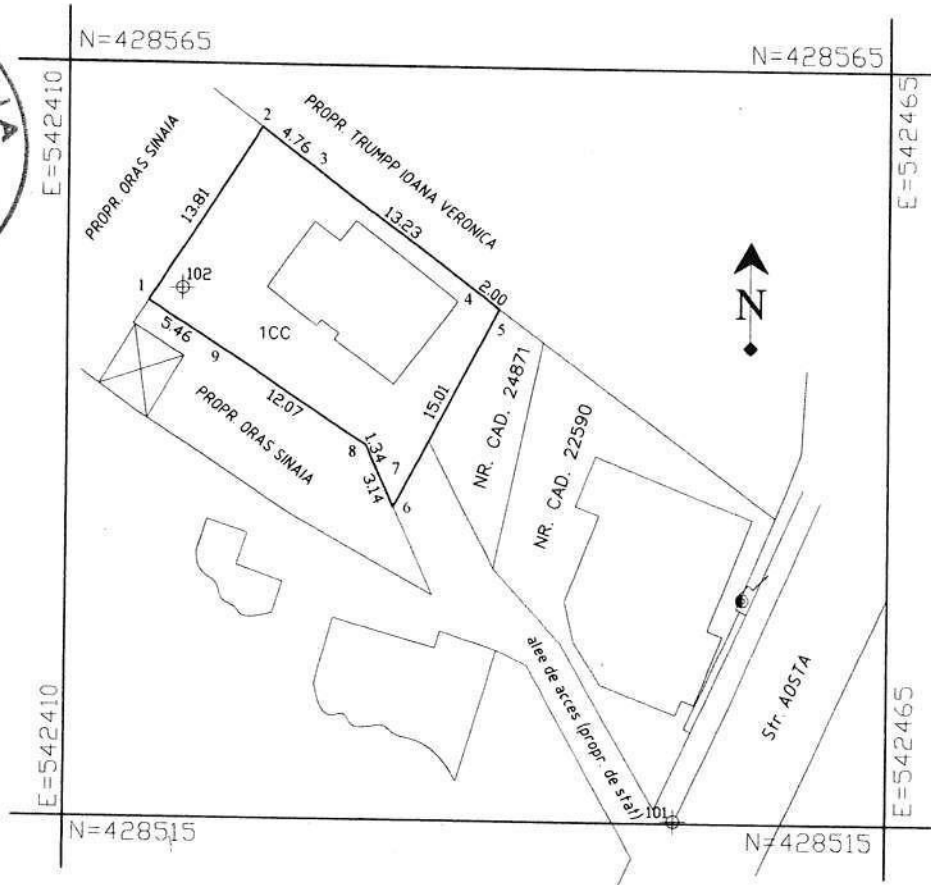
Cumparator,

Plan de amplasament si delimitare a imobilului

Scara 1:500

Nr. cadastral	Suprafata masurata (mp)	Adresa imobilului
24915	275	SINAIA, Str. Aosta, nr. 42C, T 29, P 70

Nr. Cartea Funciară	Unitatea Administrativ Teritorială (UAT)
	SINAIA



A. Date referitoare la teren			
Nr. parcelă	Categorie de folosință	Suprafața (mp)	Mențiuni
1	CC	275	Terenul este marcat la colturi cu tarusi de lemn.
Total		275	
B. Date referitoare la construcții			
Cod	Destinația	Suprafața construită la sol (mp)	Mențiuni
			Construcția nu face obiectul prezentei lucrări
Total			
Suprafața totală măsurată a imobilului = 275 mp Suprafața din act = 275 mp			
Executant ROTILA CATALIN		Inspector	
Confirm executarea măsurătorilor la teren, corectitudinea întocmirii documentației cadastrale și corespondența acesteia cu realitatea din teren Semnătura și ștampila Data 04.10.2018		Confirm introducerea imobilului în baza de date integrată și Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Prahova Ion DANIELA Semnătura și parafa CONSILIER GR. I Data..... Ștampila BCPI 89566 / 15 OCT 2018	





EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 24915 Sinaia

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Sinaia, Str Aosta, Nr. 42C, Jud. Prahova

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	24915	275	Teren neimpregmuit; Terenul este marcat la colturi cu tarusi de lemn.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
104839 / 14/11/2018		
Act Notarial nr. 1094, din 13/11/2018 emis de NP Ionita Dorina;		
B1	Se infiinteaza cf. 24915 a imobilului cu nr. cad. 24915/Sinaia ca urmare a alipirii urmatoarelor 2 imobile: -- nr.cad.23809\cf.23809; -- nr.cad.24726\cf.24726;	A1
B7	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) ORAS SINAIA, CIF:2844103	A1

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
104839 / 14/11/2018		
Hotarare nr. 119, din 22/09/2005 emis de CONSILIUL LOCAL SINAIA;		
C1	Intabulare, drept de ADMINISTRARE 1) PRIMARIA ORASULUI SINAIA <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 23809/Sinaia, inregistrata prin incheierea nr. 19726 din 29/02/2016;</i>	A1
Hotarare nr. 212, din 11/11/2010 emis de Consiliul Local Sinaia;		
C2	Intabulare, drept de CONCESIUNE 1) SC BOJNAR IMPEX SRL, CIF:21202193 <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 23809/Sinaia, inregistrata prin incheierea nr. 19726 din 29/02/2016; pozitie transcrisa din CF 22489/Sinaia, incheierea nr. 4344din 28-01-2011</i>	A1
Contract De Concesiune nr. 29360, din 27/11/2007 emis de Consiliul Local Sinaia;		
C3	se noteaza REDEVENTA in favoarea CONSILIULUI LOCAL SINAIA <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 23809/Sinaia, inregistrata prin incheierea nr. 19726 din 29/02/2016;</i>	A1
Act Administrativ nr. 17286, din 22/06/2018 emis de PRIMARIA SINAIA; Act Administrativ nr. 9310, din 02/04/2018 emis de PRIMARIA SINAIA; Act Administrativ nr. 9299, din 02/04/2018 emis de PRIMARIA SINAIA;		
C4	Intabulare, drept de CONCESIUNE 1) SC BOJNAR IMPEX SRL, CIF:21202193 <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 24726/Sinaia, inregistrata prin incheierea nr. 49577 din 06/06/2018;</i>	A1

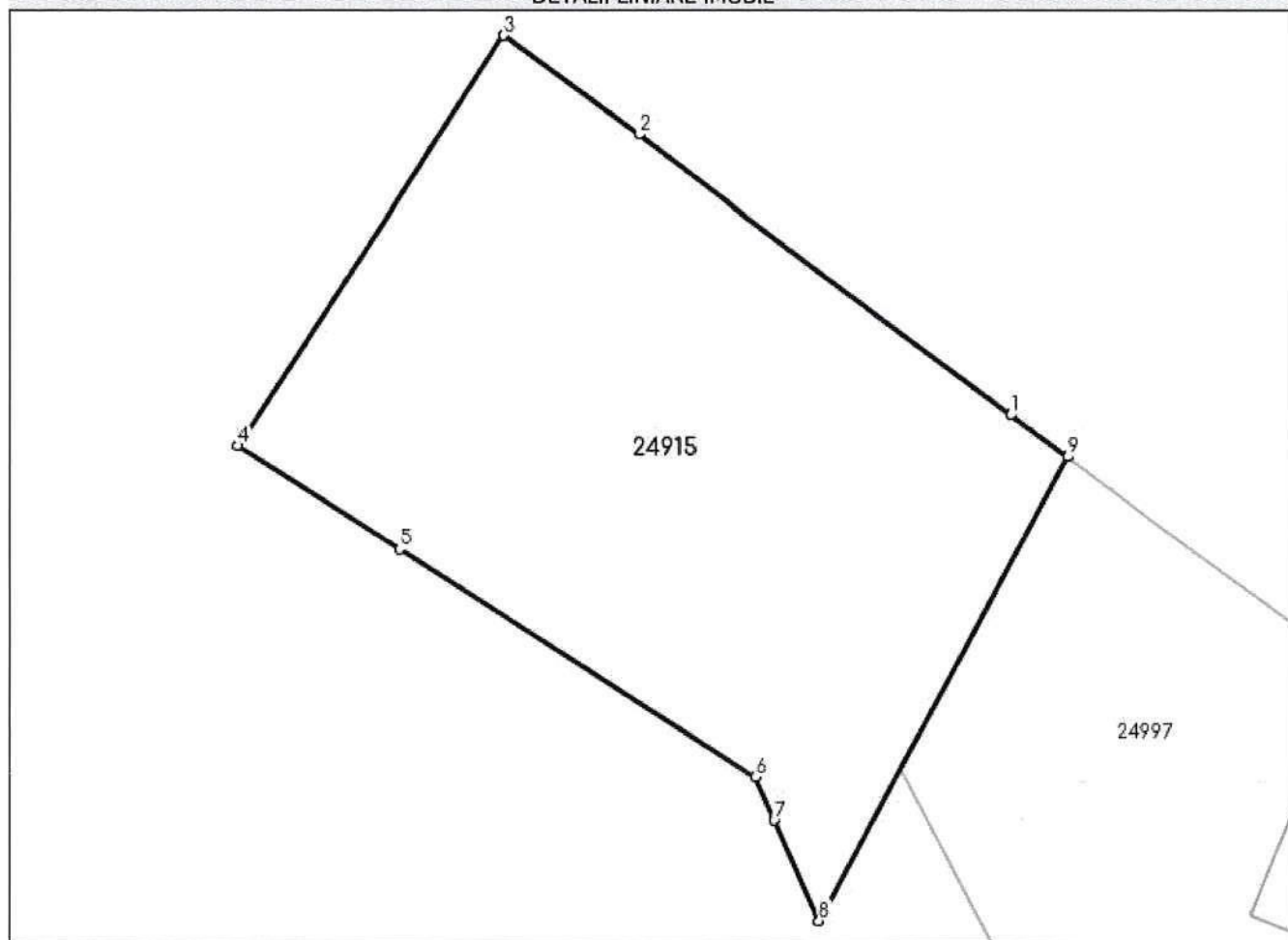
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
24915	275	Terenul este marcat la colturi cu tarusi de lemn.

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți constructii	DA	275	29	70	-	

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
1	2	13.229
2	3	4.765
3	4	13.806
4	5	5.459
5	6	12.069
6	7	1.342

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
7	8	3.136
8	9	15.005
9	1	1.998

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPİ conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

10/05/2022, 09:19

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 Aosta nr.42C ; T29;P70

PROPRIETAR: **CONSILIUL LOCAL SINAIA**

CAPITOLUL 1. DEFINIREA MISIUNII

1.1.IDENTIFICAREA CLIENTULUI SI A PROPRIETARULUI BUNULUI EVALUAT

Terenul , in suprafata de 275,00 mp. ce face obiectul evaluarii este proprietate a Consiliului Local Sinaia si este propus pentru instrainare .

1.2.SCOPUL EVALUARII

Evaluarea are ca scop stabilirea valorii terenului in vederea instrainarii .

1.3.IDENTIFICAREA BUNULUI

Terenul ce face obiectul evaluarii este in prezent concesionat si are amplasata o locuinta care este finalizata .

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 are numarul cadastral 24915 .

CAPITOLUL 4. PREZENTAREA BUNULUI EVALUAT

4.1. DATA INSPECTIEI

Inspectia in teren a fost efectuata in data de 22.09.2022 .

4.2. AMPLASAMENT

Terenul este amplasat in apropiere de intersectia Strazii Aosta cu Strada Caseriei .

4.3. DESCRIERE ,CARACTERISTICI TEHNICE

Terenul respectiv are o forma trapezoidala – cu una din laturi ca front la Strada Aosta . Accesul se realizeaza direct din Strada Aosta .Terenul are o panta destul de accentuata , ascendenta pe directia est-vest.

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 24.09.2022.

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 (**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 evaluate 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 terenului-subiect , analiza s-a făcut pe baza datelor și informațiilor rezultate din identificarea unor terenuri aflate în apropiere , care s-au instrăinat și care au avut statut juridic asemănător .

In acest sens au fost luate în considerare următoarele comparabile :

- teren – Strada Theodor Aman nr.21 s-a instrăinat cu 65 euro/mp.
- teren – Strada Costilei nr.27 s-a instrăinat cu 60 euro/mp.
- teren - Strada Costilei nr.12 s-a instrăinat cu 60euro/mp.

In opinia evaluatorului , prin comparație cu poziția și configurația celor trei locații ,valoarea recomandată a proprietății imobiliare este de 60EURO/mp.

respectiv 296,40 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 Aosta nr.42 , este :

$$275,00 \text{ mp.} \times 60 \text{ euro/mp.} \times 4,94 \text{ lei/mp.} = \underline{\underline{81.510 \text{ lei}}}$$

Nota ; -Valoarea nu contine TVA

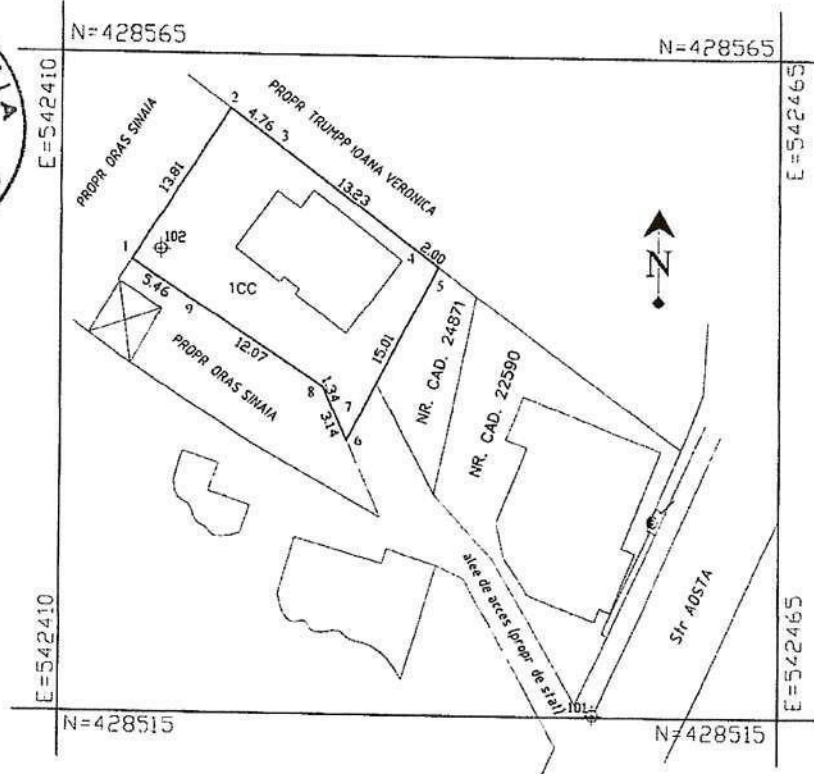
Elaborat
Ing.Marza Neculai
Evaluator imobiliar membru ANEVAR



Septembrie 2022

Plan de amplasament si delimitare a imobilului
Scara 1:500

Nr. cadastral	Suprafata masurata (mp)	Adresa imobilului
24915	275	SINAIA, Str. Aosta, nr. 42C, T 29, P 70
Nr. Cartea Funciară		Unitatea Administrativ Teritorială (UAT)
		SINAIA



A. Date referitoare la teren			
Nr. parcelă	Categorie de folosință	Suprafața (mp)	Mențiuni
I	CC	275	Terenul este marcat la colturi cu tarusi de lemn.
Total		275	
B. Date referitoare la construcții			
Cod	Destinația	Suprafața construită la sol (mp)	Mențiuni
Total			Construcția nu face obiectul prezentei lucrări
Suprafața totală măsurată a imobilului = 275 mp Suprafața din act = 275 mp			
Executant ROTILA CATALIN		Inspector	
Confirm executarea măsurătorilor la teren, corectitudinea întocmirii documentației cadastrale și corespondența acesteia cu realitatea din teren Semnătura și ștampila Data 04.10.2018		Confirm introducerea imobilului în baza de date integrată și atribuirea numărului cadastral Ștampila BCPI Data 04.10.2018	



Ștampila BCPI
 Ion DANIELA
 CONSILIER GR. I
 Data.....

Ștampila BCPI

89566 / 15 OCT 2018