



PROIECT DE HOTARARE

CONSILIUL LOCAL SINAIA JUDEȚUL PRAHOVA ROMANIA

NR.2978/08.12.2022

privind vânzarea apartamentului situat în Sinaia, Calea București nr.47A, D+P, având număr cadastral 25459-C1 către d-na.Ursache Georgeta

Consiliul Local al orașului Sinaia, județul Prahova;
Având în vedere:

- Referatul de aprobare a d-lui Vlad Oprea – Primarul orașului Sinaia, înregistrat cu nr.2974/08.12.2022;
- Raportul de specialitate al Biroului Patrimoniu și Protecție Civilă înregistrat cu nr.2979/08.12.2022 prin care propune aprobarea raportului de evaluare și vânzarea apartamentului situat în Sinaia, Calea București nr.47A, D+P, având număr cadastral 25459 către d-na.Ursache Georgeta;
- Prevederile Legii nr.112/1995 pentru reglementarea situației juridice a unor imobile cu destinația de locuințe, trecute în proprietatea statului, art.9;
- Prevederile Legii nr.10/2001 privind regimul juridic al unor imobile preluate în mod abuziv în perioada 6 martie 1945 – 22 decembrie 1989, republicată – art.42;
- Prevederile Codului fiscal, art.292, alin.2, lit.f: sunt scutite de taxa “livrarea de construcții/părți de construcții și a terenurilor pe care sunt construite, precum și a oricăror altor terenuri. Prin excepție scutirea nu se aplică pentru livrarea de construcții noi, de părți de construcții noi sau de terenuri construibile”.
- Avizul comisiei de specialitate a Consiliului Local Sinaia;

În temeiul prevederilor art.129 alin.(1) și alin.(7), lit.q) coroborat cu art.139 alin.(2) și art.196 alin(1), lit.a) din Ordonanța de Urgență nr.57/2019 privind Codul Administrativ

HOTĂRĂȘTE:

ART.1. – Aprobă raportul de evaluare a apartamentului situat în Sinaia, Calea București nr.47A, D+P, având număr cadastral 25459-C1, conform anexei nr.1 la prezenta hotărâre.

ART.2. – Aprobă vânzarea către d-na.Ursache Georgeta a apartamentului situat în Sinaia, Calea București nr.47A, D+P, având număr cadastral 25459-C1 conform relevului anexa nr.2 la prezenta hotărâre.

ART.3. – Prețul vânzării este de _____ lei (scutit de TVA) .

ART.4. – Plata se face integral la data semnării contractului de vânzare-cumpărare.

ART.5. – Contractul de vânzare-cumpărare se va încheia în termen de maxim 6 luni de la data adoptării prezentei hotărâri.

ART.6. – D-na.Ursache Georgeta are obligația de a suporta cheltuielile aferente raportului de evaluare, cadastrului și intabulării apartamentului în Cartea Funciară, precum și pe cele ocazionate cu perfectarea contractului de vânzare-cumpărare în fața notarului public.

ART.7. – Împuternicește Primarul, Viceprimarul sau Secretarul General al orașului Sinaia să semneze contractul de vânzare-cumpărare în fața notarului public.

ART.8. – Biroul patrimoniu și protecție civilă, Serviciul Buget vor duce la îndeplinire prezenta hotărâre.

Sinaia, _____ 2023

INITIATOR,

PRIMAR,
VLAD OPREA

REFERAT DE APROBARE

La proiect de hotarare privind vanzarea apartamentului situat in Sinaia, Calea Bucuresti nr.47A, D+P, avand numar cadastral 25459-C1, către dna.Ursache Georgeta

Avand in vedere cererea dnei Ursache Georgeta, inregistrata la Primaria orasului Sinaia cu nr.37267/09.12.2021 prin care solicita cumpararea apartamentului ce il detine in baza contractului de inchiriere nr.6362/15.09.1999 si a actelor aditionale succesive ale acestuia, apartament situat in Sinaia, Calea Bucuresti nr.47A, avand numar cadastral 25459 – C1, s-a realizat evaluarea acestuia rezultand o valoare de 13.140lei. Cumparatoarea va suporta pe langa pretul integral al acestuia si cheltuielile ocazionate de perfectarea contractului de vanzare – cumparare.

Apartamentul care face obiectul acestui proiect de hotarare, apartine domeniului privat al orasului Sinaia, identificat in HCL nr.159/2007.

Ca urmare a celor expuse mai sus, propun Consiliului Local Sinaia aprobarea unui proiect de hotarare cu privire la vanzarea apartamentului situat in Sinaia, Calea Bucuresti nr.47A, avand numar cadastral 25459-C1 către dna.Ursache Georgeta.

Proiectul de hotarare impreuna cu toata documentatia, va fi supus spre dezbateri si aprobare Consiliului Local Sinaia.



Vlad Onrea

Primar



NR:2979/08.12.2022

**PRIMARIA
ORASULUI
SINAIA**

**BIROUL
PATRIMONIUL SI
PROTECTIE
CIVILA**

CONTACT:

B-dul Carol I nr.47
Tel. 0244/311788
Fax. 0244/314509
e-mail:

RAPORT DE SPECIALITATE

La proiect de hotărâre privind vânzarea apartamentului situat în Sinaia, Calea Bucuresti nr.47A, D+P, având număr cadastral 25459-C1 către d-na.Ursache Georgeta

În conformitate cu prevederile Legii nr.112/1995 pentru reglementarea situației juridice a unor imobile cu destinația de locuințe, trecute în proprietatea statului, art.9 "chiriașii titulari de contract ai apartamentelor ce nu se restituie în natură foștilor proprietari sau moștenitorilor acestora pot opta, după expirarea termenului prevăzut la art. 14, pentru cumpărarea acestor apartamente cu plata integrală sau în rate a prețului".

Totodată Legea nr.10/2001 privind regimul juridic al unor imobile preluate în mod abuziv în perioada 6 martie 1945-22 decembrie 1989, republicată, art.42 prevede:

(1) Imobilele care în urma procedurilor prevăzute la cap. III nu se restituie persoanelor îndreptățite rămân în administrarea deținătorilor actuali.

(3) Imobilele cu destinația de locuințe, prevăzute la alin. (1), pot fi înstrăinate potrivit legislației în vigoare, chiriașii având drept de preemțiune.

4) Sumele încasate ca urmare a vânzării imobilelor prevăzute la alin. (3) vor alimenta fondul prevăzut la art. 13 alin. 6 din Legea nr. 112/1995.

Prin cererea înregistrată la Primăria Sinaia cu nr .37267/09.12.2021, dna. Ursache Georgeta, titulara a contractului de închiriere nr.6362/15.09.1999 prelungit și modificat prin acte adiționale succesive, apartament având nr.cadastral 25459-C1, a solicitat cumpărarea spațiului locativ detinut contractului menționat.

Spațiul locativ este compus din 1 camera, hol și bucatărie în suprafața utilă de 22mp, suprafața construită de 27mp, beci în suprafața utilă de 14mp și suprafața construită de 19mp, acesta fiind trecut în domeniul privat al orașului Sinaia, conform HCL nr.159/2007.

Întrucât societatea care a fost împuternicită să efectueze aceste vânzări, respectiv SC CONTI SA se afla în insolvență, înstrăinarea se face cu acordul Consiliului Local Sinaia.

În acest sens a fost întocmit Raport de evaluare de către ing.Mărza Neculai, care a determinat ca valoare de vânzare suma de 13.140 lei fără TVA.

Nr. Crt.	NUMELE ȘI PRENUMELE	ADRESA	RAPORT EVALUARE	PROPUNERE PREȚ VÂNZARE	SUPRAFATA UTILA
1	URSACHE GEORGETA	Calea Bucuresti nr.47A	13.140 lei		Camera, bucatărie, hol - 22mp; Beci - 14mp

În conformitate cu art.292., alin(2), lit.f din Codul Fiscal, livrarea de construcții/parti de construcții și a terenurilor pe care sunt construite, precum și a oricărui altor terenuri, sunt scutite de TVA. Prin excepție, scutirea nu se aplică pentru livrarea de construcții noi, definindu-se: " *livrarea unei construcții noi sau a unei parti din aceasta înseamnă livrarea efectuată cel târziu până la data de 31 decembrie a anului următor anului primei ocupări ori utilizări a construcției sau a unei parti a acesteia , după caz, în urma transformării.*". Anul construcției clădirii din care face parte apartamentul mai sus menționat este 1913.

Supun aprobării Consiliului Local Sinaia prezentul proiect de hotărâre privind vânzarea apartamentului situat în Sinaia, Calea Bucuresti nr.47A,D+P, având număr cadastral 25459-C1 către d-na.Ursache Georgeta.

Marilena Boteanu
Inspector



**ROMANIA
PRAHOVA**

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 LOCUINTA

SINAIA Calea Bucuresti nr.47A

PROPRIETATE : **STAT**

ADMINISTRATOR : **CONSILIUL LOCAL SINAIA**

CAPITOLUL 1. DEFINIREA MISIUNII

1.1.IDENTIFICAREA CLIENTULUI SI A PROPRIETARULUI BUNULUI EVALUAT

Locuinta ce face obiectul evaluarii este proprietatea de stat , administrata de Consiliul Local Sinaia si este inchiriata doamnei Ursache Georgeta in baza unui contract de inchiriere

1.2.SCOPUL EVALUARII

Evaluarea are ca scop stabilirea valorii locuintei in vederea instrainarii .

1.3.IDENTIFICAREA BUNULUI

Locuinta ce face obiectul evaluarii este de fapt o constructie anexa alcatuita dintr-o camera , o bucatarie si un hol iar la demisol o boxa .

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

Imobilul in care se afla locuinta evaluata este proprietate de stat aflata in administrarea Consiliului Local Sinaia si are nr. cadastral 25459-C1 .In prezent locuinta este inchiriata catre Ursache Georgeta in baza unui contract de inchiriere .

CAPITOLUL 4. PREZENTAREA BUNULUI EVALUAT

4.1. DATA INSPECTIEI

Inspectia in teren a fost efectuata in data de 25.05.2022 .

4.2. AMPLASAMENT

Imobilul in care se afla locuinta evaluata este amplasat in partea de sud a orasului , in cartierul Platou Izvor , in zona intersectiei dintre Calea Bucuresti (DN1) si Strada Platou Izvor .

4.3. DESCRIERE ,CARACTERISTICI TEHNICE

Imobilul din care face parte locuinta evaluata are urmatoarele caracteristici tehnice : fundatii din beton ; pereti din lemn si caramida ; plansee din lemn ; sarpanta din lemn ; invelitoare din tabla .

Locuinta evaluata este alcatuita dintr-o camera cu suprafata utila de **9,90mp.**, o bucatarie cu suprafata utila de **5,20mp.** , un hol cu suprafata utila de **7,00mp.** si o boxa la demisol cu suprafata utila de **14,00mp.**

Total suprafata utila : 36,10mp.

CAPITOLUL 5. DESCRIEREA SI ANALIZA PIETEI BUNULUI

Datorita specificului locuintei ce face obiectul evaluarii (locuinte proprietate de stat care se vand chiriasilor) nu se poate face o evaluare prin metoda comparatiei cu locuinte care se vand pe piata libera .

In aceasta situatie pentru evaluare s-au cautat comparabile intre locuinte cu acelasi statut juridic care au fost instrainate .

CAPITOLUL 6. PREMISE

6.1. DATA INTOCMIRII RAPORTULUI

Raportul de evaluare a fost intocmit la data de 03.06.2022.

Cursul de schimb BNR : 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 - 2022 .

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 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 LOCUINTEI

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 locuintei ce face obiectul evaluarii , analiza s-a facut pe baza datelor si informatiilor rezultate din identificarea unor locuinte proprietate de stat care au fost vandute chiriasilor in baza Legii 10/2001 sau a Legii 112/1995 .

Pentru comparatie au fost analizate locuinte cu acelasi statut juridic care au fost instrainate , respectiv o locuinta din Strada Theodor Aman nr.6 , una din B-dul Carol I nr.40 si B-dul Republicii nr.23 , locuinte care au fost instrainate cu un pret mediu actualizat de 364,00lei/mp.

Rezulta o valoare propusa a locuintei de :

$$36,10\text{mp.} \times 364,00\text{lei/mp.} = \underline{\underline{13.140 \text{ lei}}}$$

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 locuintei ce face obiectul evaluarii , locuinta situata in Sinaia , Calea Bucuresti nr. 47A este :

13.140 lei

Nota ; -Valoarea nu contine TVA

Iunie 2022

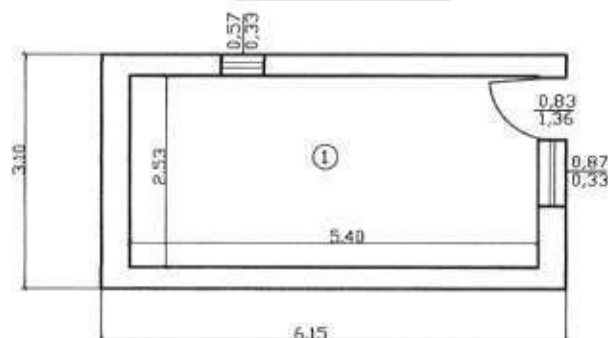
Elaborat
Ing.Marza Neculai
Evaluator imobiliar



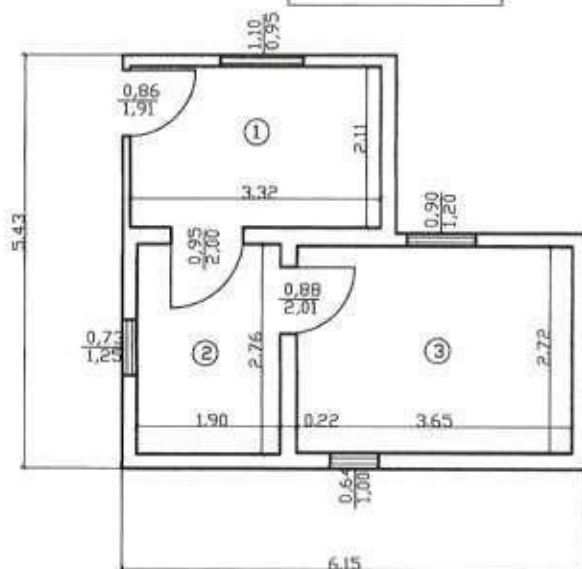
RELEVU CONSTRUCTIE C1
SCARA 1:100

Nr. cadastral al terenului	Suprafata	Adresa imobilului	
	27mp	Calea Bucuresti, nr.47A	
Cartea Funciara colectiva nr.		UAT	SINAIA, T18, p35
Cod unitate individuala		CF Individuala	

PLAN DEMISOL



PLAN PARTER



Nr. Incapere	Denumire Incapere	Suprafata utila
DEMISOL		
1	Beci	13,7
Suprafata utila = 14 mp		
Suprafata construita = 19 mp		
PARTER		
1	Hol	7,0
2	Bucatarie	5,2
3	Camera	9,9
Suprafata utila = 22 mp		
Suprafata construita = 27 mp		

Executant,

GHERASIM MIHAI

GHERASI

M MIHAI

Semnat digital de
GHERASIM MIHAI

Data: 2022.05.02
22:12:00 +03'00'

Data,
MAI 2022