

PROIECT DE HOTĂRÂRE

CONSILIUL LOCAL SINAIA JUDEȚUL PRAHOVA ROMÂNIA

Nr. înreg. 55 / 23.03.2023

privind vânzarea prin licitație publică a terenurilor în suprafață de 100 mp și 203 mp, situate în Sinaia, Str. Gheorghe Doja nr. 18, lot 1 nr. cad. 23167 și lot 2 nr. cad. 23165

Consiliul Local al orașului Sinaia, județul Prahova;

Având în vedere:

- Referatul de aprobare nr. 877 / 23.03.2023 întocmit de David Remus, Popa Gheorghe, Istrate Iuliana, Constantin Marcoci, Călin Miloș, Consilieri Locali, prin care propun aprobarea raportului de evaluare și vânzarea prin licitație publică a terenurilor în suprafață de 100 mp și 203 mp, situate în Sinaia, Str. Gheorghe Doja nr. 18, lot 1 nr. cad. 23167 și lot 2 nr. cad. 23165;

- Raportul de specialitate a Serviciului Urbanism și Cadastru nr. 878/ 23.03.2023;
- 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 terenurilor în suprafață de 100 mp și 203 mp, situate în Sinaia, Str. Gheorghe Doja nr. 18, lot 1 nr. cad. 23167 și lot 2 nr. cad. 23165, conform anexei 1, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

ART.2. – Aprobă raportul de evaluare a terenurilor în suprafață de 100 mp și 203 mp, situate în Sinaia, Str. Gheorghe Doja nr. 18, lot 1 nr. cad. 23167 și lot 2 nr. cad. 23165.

ART.3. – Aprobă vânzarea prin licitație publică a terenurilor în suprafață de 100 mp și 203 mp, situate în Sinaia, Str. Gheorghe Doja nr. 18, lot 1 nr. cad. 23167 și lot 2 nr. cad. 23165, 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 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, _____ 2023

INIȚIATORI,
Consilieri Locali,

DAVID REMUS

POPA GHEORGHE 

ISTRATE IULIANA 

CONSTANTIN MARCOCI 

CĂLIN MILOȘ.....

ROMANIA
JUDEȚUL PRAHOVA
ORAȘUL SINAIA
Nr. înreg. 877 / 23.03.2023

REFERAT DE APROBARE


La proiectul de hotărâre privind vânzarea prin licitație publică a terenurilor în suprafață de 100 mp și 203 mp, situate în Sinaia, Str. Gheorghe Doja nr. 18, lot 1 nr. cad. 23167 și lot 2 nr. cad. 23165, conform art. 363 din Ordonanța de urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ.


Promovarea proiectului de hotărâre are la bază cererea nr. 34092/29.11.2022 a d-lui Slobozeanu Ilie, prin care solicită cumpărarea terenurilor situate în Sinaia, Str. Gheorghe Doja nr. 18, lot 1 nr. cad. 23167 și lot 2 nr. cad. 23165, în suprafață de 100 mp și 203 mp, aparținând domeniului privat al orașului Sinaia, pentru întregire proprietate.

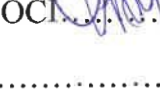
Propunem vânzarea prin licitație publică a terenurilor în suprafață de 100 mp și 203 mp, situate în Sinaia, Str. Gheorghe Doja nr. 18, lot 1 nr. cad. 23167 și lot 2 nr. cad. 23165.

Consilieri Locali,

DAVID REMUS

POPA GHEORGHE 

ISTRATE IULIANA..... 

CONSTANTIN MARCOCI..... 

CĂLIN MILOȘ.....



Către: Consiliul Local al orașului Sinaia

Nr. înreg. 878 / 23.03.2023

RAPORT DE SPECIALITATE

al Serviciului de Urbanism și Cadastru

privind vânzarea prin licitație publică a terenurilor în suprafață de 100 mp și 203 mp, situate în Sinaia, str. Gheorghe Doja nr. 18, lot 1 nr. cad. 23167 și lot 2 nr. cad. 23165, conform art. 363 din Ordonanța de urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ

Urmare a cererii înregistrată la Primăria orașului Sinaia cu nr. 34092/29.11.2022, prin care se solicită cumpărarea terenurilor din Sinaia, str. Gheorghe Doja nr. 18, lot 1 nr. cad. 23167 și lot 2 nr. cad. 23165, în suprafață de 100 mp și 203 mp, terenuri care se află în imediata vecinătate a proprietății d-lui Slobozeanu Ilie;

Terenurile din Sinaia, str. Gheorghe Doja nr. 18, lot 1 nr. cad. 23167 și lot 2 nr. cad. 23165, în suprafață de 100 mp și 203 mp, aparțin domeniului privat al orașului Sinaia conform HCL 114/27.09.2012 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. 1008 din 11.01.2013 dl. Slobozeanu Ilie a concesionat terenurile în suprafață de 100 mp și 203 mp, situate în Sinaia, str. Gheorghe Doja nr. 18, lot 1 nr. cad. 23167 și lot 2 nr. cad. 23165. Pe terenurile respective dl. Slobozeanu Ilie a construit în baza autorizației de construire nr. 43/19.06.2013, amenajare și corectare pârauri.

Din evidentele Primăriei orașului Sinaia rezulta că terenurile din Sinaia, str. Gheorghe Doja nr. 18, lot 1 nr. cad. 23167 și lot 2 nr. cad. 23165, în suprafață de 100 mp și 203 mp, nu sunt revendicate.

Conform art. 42 din Legea 10/2001 terenurile din Sinaia, Str. Gheorghe Doja nr. 18, lot 1 nr. cad. 23167 și lot 2 nr. cad. 23165, în suprafață de 100 mp și 203 mp, se pot vinde.

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 orașului Sinaia cu nr. 5946/06.03.2023. 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 terenurile situate în Sinaia, str. Gheorghe Doja nr. 18, lot 1 nr. cad. 23167 și lot 2 nr. cad. 23165, în suprafață de 100 mp și 203 mp, se află amenajare și corectare pârauri, proprietatea d-lui Slobozeanu Ilie, edificată în baza autorizației de construire nr. 43/19.06.2013.

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, str. Gheorghe Doja nr. 18, lot 1 nr. cad. 23167 și lot 2 nr. cad. 23165, în suprafață de 100 mp și 203 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

**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 100 mp și 203 mp, situate în Sinaia, Str. Gheorghe Doja nr. 18, lot 1 nr. cad. 23167 și lot 2 nr. cad. 23165, 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** *SA*
- **Nefavorabil**

Pentru următoarele:

MOTIVE:

.....
.....
.....
.....
.....
.....

PROPUNERI:

DATA *24.03.2023*

PREȘEDINTE,

[Signature]

STUDIU DE OPORTUNITATE

privind vânzarea terenurilor din Sinaia, Str. Gheorghe Doja nr. 18, lot 1 nr. cad. 23167 si lot 2 nr. cad. 23165

Cap. I. OBIECTUL VÂNZĂRII

1.1. Terenul care urmează a fi vândut se află situate în intravilanului oraşului Sinaia, Str. Gheorghe Doja nr. 18, lot 1 nr. cad. 23167 si lot 2 nr. cad. 23165.

Terenul are acces din Str. Gheorghe Doja.

1.2. Terenul este proprietatea privată a oraşului Sinaia și are o suprafață de 100 mp și 203 mp.

Terenul are categoria de curti-construcții. Pe terenul situate în Sinaia, str. Gheorghe Doja nr. 18, lot 1 nr. cad. 23167 si lot 2 nr. cad. 23165, în suprafață de 100 mp și 203 mp, se află amenajare și corectare pârâuri, proprietatea d-lui Slobozeanu Ilie, edificată în baza autorizației de construire nr. 43/19.06.2013.

Cap. II. MOTIVAȚIA VÂNZĂRII

Motivele de ordin legislativ, economic, financiar și social care impun vânzarea terenurilor, 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 oraşului Sinaia pentru atragerea de venituri suplimentare la bugetul local, prin valorificarea patrimoniului oraşului Sinaia.

2.3. Terenul va fi vândut la cererea proprietarului construcției edificată teren, dl. Slobozeanu Ilie.

Cap. III. ELEMENTE DE PRET

3.1. Pretul evaluat pentru teren este de 35 euro/mp, pret stabilit conform Raportului de evaluare întocmit de Evaluator Imobiliar Autorizat ing. Mârza Neculai, înregistrat la Primaria oraşului Sinaia cu nr. 5946/06.03.2023.

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

PRIMĂRIA ORAȘULUI SINAIA
REGISTRATURĂ
NR. 5946 DATA 06. MAR. 2023

RAPORT DE EVALUARE TEREN

SINAIA
Strada Gheorghe Doja nr.18 ;lot 1 si lot 2

PROPRIETAR: **CONSILIUL LOCAL SINAIA**

CAPITOLUL 1. DEFINIREA MISIUNII

1.1.IDENTIFICAREA CLIENTULUI SI A PROPRIETARULUI BUNULUI EVALUAT

Cele 2 loturi ce face obiectul evaluarii , lot 1 in suprafata de 100,00mp. si lot 2 in suprafata de 203,00mp. sunt proprietate a Consiliului Local Sinaia si sunt propuse pentru instrainare ..

1.2.SCOPUL EVALUARII

Evaluarea are ca scop stabilirea valorii terenului in vederea instrainarii .

1.3.IDENTIFICAREA BUNULUI

Cele 2 loturi sunt de fapt niste fasii inguste aflate pe laturile sud si nord a unei proprietati (conform planurilor de situatie anexate)

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 .

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

Cele 2 loturi fac parte din domeniul privat al orasului Sinaia si au numere cadastrale : lot 1 – nr. cadastral 23167iar lotul 2 nr.cadastral 23165.

CAPITOLUL 4. PREZENTAREA BUNULUI EVALUAT

4.1. DATA INSPECTIEI

Inspectia in teren a fost efectuata in data de 23.02.2023 .

4.2. AMPLASAMENT

Cele 2 loturi sunt amplasate in partea de vest a orasului Sinaia , intre Strazile Gheorghe Doja si Drum Nou Cota 1400 .

4.3. DESCRIERE ,CARACTERISTICI TEHNICE

Lotul 1 este o fasie cu o forma aproximativ trapezoidala cu baza mica de 2,73ml. front la Strada Drum Nou Cota 1400 si baza mica de 6,57ml front la Strada Gheorghe Doja . Lotul 2 are la fel o forma aproximativ trapezoidala cu baza mica de 5,12ml front la Drum Nou Cota 1400 si baza mare de 6,13ml front la Strada Gheorghe Doja .

CAPITOLUL 5. DESCRIEREA SI ANALIZA PIETEI BUNULUI

Datorita specificului terenurilor care fac obiectul evaluarii (terenuri cu suprafete mici care luate individual nu sunt construibile) nu se poate face o evaluare prin metoda comparatiei cu terenuri de pe piata libera unde sunt terenuri cu suprafete peste 200mp. si care conform regulamentului de urbanism se preteaza la o constructive individuala .

In aceasta situatie 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 01.03.2023.

Cursul de schimb BNR utilizat in calcule este :

1 EURO=4,92 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 .

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 .

In zona invecinata au fost instrainate terenuri (cu acelasi statut juridic) :

- teren Strada Theodor Aman nr.21 (**371,00mp.**) s-a instrainat cu 65euro/mp.
- teren Strada Gheorghe Doja nr.7 (**300,00mp.**) s-a instrainat cu 70euro/mp.
- teren Strada Gheorghe Doja nr.87 (**219,00mp.**) s-a instrainat cu 65euro/mp.

Avand in vedere comparabilele prezentate si luand in considerare configuratia precum si suprafetele celor 2 loturi , in opinia evaluatorului valoarea recomandata a proprietatii imobiliare este 35EURO/mp.

respectiv **172,20 lei/mp.**

pentru un curs de 4,92lei/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 celor 2 loturi ce fac obiectul evaluarii loturi situate in Sinaia , Strada Gheorghe Doja nr.18, este :

Lot 1 : 100,00mp. x 35euro/mp. x 4,92lei/mp. = 17.220lei

Lot 2 : 203,00mp. x 35euro/mp. x 4,92lei/mp. = 34.957lei

Nota ; -Valoarea nu contine TVA

Martie 2023

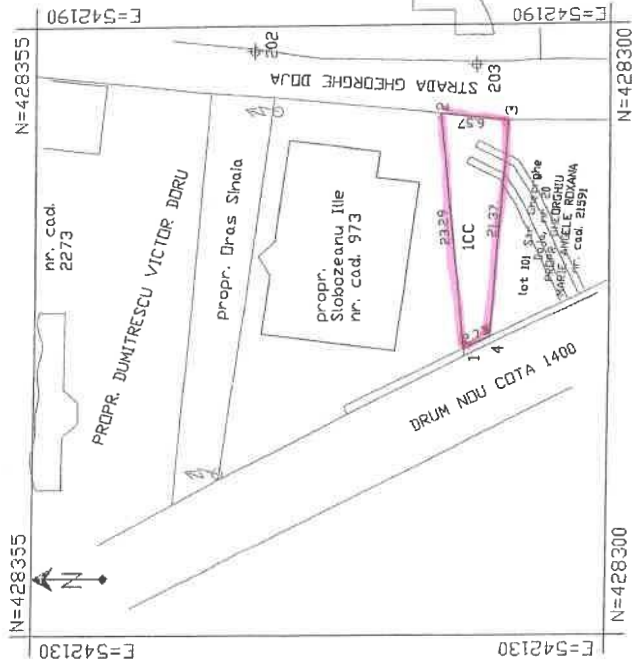
Elaborat
Ing. Marza Neculai
Evaluator imobiliar membru ANEVAR



Plan de amplasament si delimitare a imobilului

Scara 1:500

Nr. cadastral	Suprafata masurata (mp)	Adresa imobilului
2273	100	Sinaia, Str. Gheorghe Doja, nr.18, lot 1, T 31, P 135
Cartea funciara nr.	UAT	SINAIA



Nr. parcela	A. Date referitoare la teren		Mentuni
	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	
1	CC	100	-
Total		100	-
Cod constr.	b. Date referitoare la constructii		Mentuni
	Suprafata construita la sol (mp)	Valoarea de inpozitare (lei)	
Total			
INVENTAR DE COORDONATE			
Sistem de protectie 'STEREO 70'			
Pct.	E (m)	N (m)	
1	542158.12	428313.84	
2	542181.30	428316.17	
3	542180.57	428309.64	
4	542159.27	428311.36	
Suprafata totala masurata=100mp Suprafata din act=100mp			

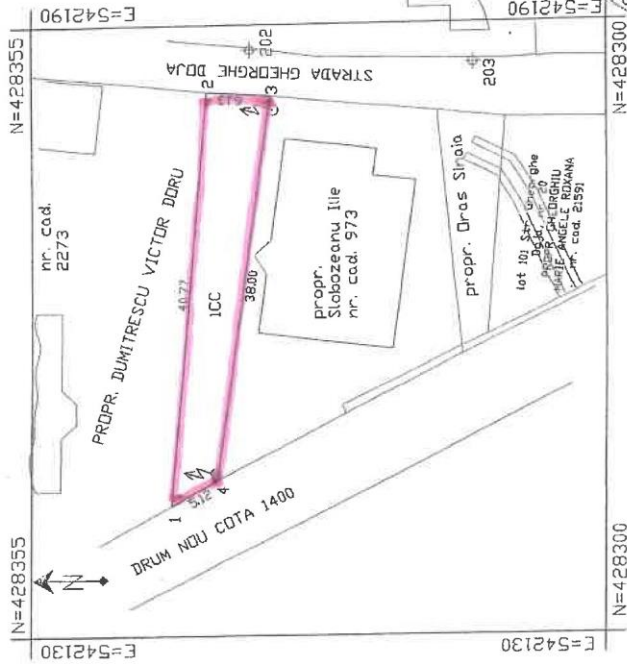
PUBLICITATE
 REGISTRUL IMOBILIAR
 SINAIA
 EXECUTANT
 TILA CALAN
 Data: 28.01.2013

Se confirma dispunerea din aceasta masuratoare si informarea imobilizarii pe act de dare.

5838
 01 FEB 2013

an de amplasament si delimitare a imobilului
Scara 1 : 500

Nr. cadastral	Suprafata masurata (mp)	Adresa imobilului
2365	203	Sinaia, Str. Gheorghe Doja, nr.18, lot 2, T 31, P 135
Cartea functiara nr.	UAT	SINAIA



Nr. parcela	Categorie de folosinta	A. Date referitoare la teren		Mentii
		Suprafata (mp)	Valoarea de impozitare (lei)	
1	CC	203	-	Terenul este marcat la colturi cu tarusi de lemn.
Total		203	-	
Cod constr.	b. Date referitoare la constructii		Mentii	
	Suprafata construita la sol (mp)	Valoarea de impozitare (lei)		
Total				
INVENTAR DE COORDONATE				
Sistem de proiectie 'STEREO 70'				
Pct.	E (m)	N (m)		
1	542142.81	428341.66		
2	542183.43	428336.25		
3	542182.97	428332.14		
4	542145.31	428337.19		
Suprafata totala masurata=203mp Suprafata din act=203mp				



01.FEB.



se confirma suprafata din
planul de amplasament si introducerea
in cartea funciara in baza de date a
C.A. 542130 si C.A. 542190

200