



HOTĂRÂREA NR. 153

CONSILIUL LOCAL SINAIA JUDEȚUL PRAHOVA ROMANIA

privind vânzarea fără licitație a terenurilor din Sinaia, Str. Gheorghe Doja nr. 73, T 30, P30, nr. cad. 25451, în suprafață de 103 mp și str. Gheorghe Doja nr. 73, lot 2A, nr. cad. 25448, în suprafață de 235 mp, ce fac obiectul contractului de concesiune nr. 14969/23.05.2022, către Panait Valerie Marian

Consiliul Local al orașului Sinaia, județul Prahova;

Având în vedere referatul de aprobare nr. 2869/28.09.2023 întocmit de David Remus, Popa Gheorghe, Istrate Iuliana, Constantin Marcoci, Călin Miloș, Consilieri Locali, prin care propun aprobarea raportului de evaluare și vânzarea către Panait Valerie Marian CNP [REDACTED], fără licitație publică, conform art. 364 din OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ și conform HCL 183/2006, a terenurilor din Sinaia, Str. Gheorghe Doja nr. 73, T 30, P30, nr. cad. 25451, în suprafață de 103 mp și str. Gheorghe Doja nr. 73, lot 2A, nr. cad. 25448, în suprafață de 235 mp, ce fac obiectul contractului de concesiune nr. 14969/23.05.2022;

Având în vedere Raportul Serviciului Urbanism și Cadastru nr. 2870 / 28.09.2023, precum și Referatul Compartimentului juridic, contencios administrativ și administrație locală, înregistrat sub nr. 2913/03.10.2023;

Având în vedere referatul de avizare al membrilor Comisiei de dezvoltare urbană, servicii publice, evenimente;

În conformitate cu HCL 183/15.09.2006 și HCL 248/30.11.2006 privind vânzarea terenurilor ce fac obiectul contractelor de concesiune;

În conformitate cu 551, al. (1) și art. 553 al. (1) din Codul Civil, republicat, aprobat prin Legea 287/2009.

În temeiul art. 364 din OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul art. 129, al. (2), lit. c) și al. (6) lit. b) coroborat cu art. 139 al. (2) și art. 196, al. (1) lit. a) din OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

CONSILIUL LOCAL AL ORAȘULUI SINAIA

HOTĂRĂȘTE:

ART.1. – Aproba Studiul de oportunitate privind vânzarea fără licitație publică a terenurilor din Sinaia, Str. Gheorghe Doja nr. 73, T 30, P30, nr. cad. 25451, în suprafață de 103 mp și str. Gheorghe Doja nr. 73, lot 2A, nr. cad. 25448, în suprafață de 235 mp, prin exercitarea dreptului de preemțiune, conform anexei 1, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

ART.2. – Aprobă raportul de evaluare a terenurilor din Sinaia, Str. Gheorghe Doja nr. 73, T 30, P30, nr. cad. 25451, în suprafață de 103 mp și str. Gheorghe Doja nr. 73, lot 2A, nr. cad. 25448, în suprafață de 235 mp, conform anexei 2, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

ART.3. – Aprobă vânzarea către Panait Valerie Marian CNP [REDACTED], fără licitație publică a terenurilor din Sinaia, Str. Gheorghe Doja nr. 73, T 30, P30, nr. cad. 25451, în suprafață de 103 mp și str. Gheorghe Doja nr. 73, lot 2A, nr. cad. 25448, în suprafață de 235 mp, ce fac obiectul contractului de concesiune nr. 14969/23.05.2022.

ART.4. – Aprobă prețul de vânzare a terenurilor de 70 euro/mp (la care se adaugă TVA), (prețul de vânzare va fi plătit în lei la cursul valutar al B.N.R, leu-euro, din ziua facturării).

ART.5. – Plata se face integral înainte de data semnării contractului de vânzare-cumpărare.

ART.6. – Contractul de vânzare-cumpărare se va încheia în termen de 6 luni de la data prezentei hotărâri. În cazul neîncheierii contractului de vânzare-cumpărare în termenul menționat, prezenta hotărâre își pierde valabilitatea.

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

ART.8. – Panait Valerie Marian are obligația de a suporta cheltuielile aferente raportului de evaluare, precum și pe cele ocazionate cu perfectarea contractului de vânzare-cumpărare în fața notarului public.

ART.9. – Prevederile prezentei hotărâri vor fi aduse la îndeplinire de Serviciul Urbanism și Cadastru și Serviciul Buget, ale Primăriei orașului Sinaia.

ART.10. – Prezenta hotărâre va fi comunicată de Secretarul General al orașului Sinaia prin Compartiment Juridic, Contencios Administrativ și Administrație Publică, către: Prefectul Județului Prahova, Primarul orașului Sinaia, Serviciul Urbanism și Cadastru, Serviciul Buget și dl. Panait Valerie Marian.

Sinaia, 17 octombrie 2023

PREȘEDINTE DE SEDINȚĂ,

REMUS DAVID



**CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL**

BEATRICE-EUGENIA RĂDULESCU

STUDIU DE OPORTUNITATE

privind vânzarea fără licitație a terenurilor din Sinaia, str. Gheorghe Doja nr. 73, T 30, P30, nr. cad. 25451, în suprafață de 103 mp și str. Gheorghe Doja nr. 73, lot 2A, nr. cad. 25448, în suprafață de 235 mp, ce fac obiectul contractului de concesiune nr. 14969/23.05.2022, către Panait Valerie Marian

Cap. I. OBIECTUL VÂNZĂRII

1.1. Terenurile care urmează a fi vândute se află situate în intravilanului orașului Sinaia, str. Gheorghe Doja nr. 73, T 30, P30, nr. cad. 25451, în suprafață de 103 mp și str. Gheorghe Doja nr. 73, lot 2A, nr. cad. 25448, în suprafață de 235 mp.

Terenul are acces din str. Gheorghe Doja.

1.2. Terenurile sunt proprietatea privată a orașului Sinaia, conform HCL 226 din 08.12.2021 și HCL 108 din 25.08.2008.

Terenurile au categoria de curți-construcții.

Cap. II. MOTIVAȚIA VÂNZĂRII

• Motivele de ordin legislativ, economic, financiar și social care impun vânzarea terenurilor, sunt următoarele:

2.1. Prevederile art. 361-364 din cadrul OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ - Exercițarea dreptului de proprietate privată a statului sau a unitatilor administrativ-teritoriale;

2.2. Administrarea eficienta a domeniului public și privat al orașului Sinaia pentru atragerea de venituri suplimentare la bugetul local, prin valorificarea patrimoniului orașului Sinaia.

2.3. Terenurile vor fi vândute urmare cererii înregistrată la Primăria orașului Sinaia cu nr. 23405/13.09.2023.

Cap. III. ELEMENTE DE PREȚ

3.1. Prețul evaluat pentru terenuri este de 40 euro/mp, preț stabilit conform Raportului de evaluare întocmit de Evaluator Imobiliar Autorizat ing. Mârza Neculai, înregistrat la Primăria orașului Sinaia cu nr. 24773/27.09.2023.

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 propusa este vânzare directă, prin exercitarea dreptului de preempțiune, conform art. 364 din cadrul OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ și conform HCL 183/2006.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
DAVID REMUȘ



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 Gheorghe Doja nr.73 si nr.73 lot 2A

PROPRIETAR: **CONSILIUL LOCAL SINAIA**

CAPITOLUL 1. DEFINIREA MISIUNII

1.1.IDENTIFICAREA CLIENTULUI SI A PROPRIETARULUI BUNULUI EVALUAT

Cele doua loturi in suprafata de 103mp. respectiv 235mp. ce fac obiectul evaluarii sunt proprietate a Consiliului Local Sinaia .

1.2.SCOPUL EVALUARII

Evaluarea are ca scop stabilirea valorii celor 2 loturi in vederea instrainarii .

1.3.IDENTIFICAREA BUNULUI

Cele 2 loturi aflate in aceeasi zona fac parte dintr-o lotizare a unui teren proprietate a Consiliului Local Sinaia de la adresa respectiva .

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 doua loturi fac parte din domeniul privat al orasului Sinaia si numerele cadastrale 25451 respectiv 25448 .

CAPITOLUL 4. PREZENTAREA BUNULUI EVALUAT

4.1. DATA INSPECTIEI

Inspectia in teren a fost efectuata in data de 14.09.2023 .

4.2. AMPLASAMENT

Terenul alcatuit din cele doua loturi este amplasat in partea de vest a orasului Sinaia , in zona “Malaxa”.

4.3. DESCRIERE ,CARACTERISTICI TEHNICE

Primul lot in suprafata de 103mp. are o forma dreptunghiulara cu latura mica de 4,88ml. ca front la Strada Gheorghe Doja . Al doilea lot in suprafata de 235 mp. are o forma neregulata cu un front la Strada Gheorghe Doja de 9,41ml. Ambele loturi au o panta descendenta de la Strada Gheorghe Doja . Avand in vedere forma loturilor , ambele sunt impropii pentru o constructie .

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 16.09.2023.
Cursul de schimb BNR utilizat in calcule este :
1 EURO=4,96 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 Gheorghe Doja nr.73;lot2-s-a instrainat cu 40euro/mp.
- teren Strada Gheorghe Doja nr.18 lot1si2 s-a instrainat cu 35 euro/mp.

In opinia evaluatorului , prin comparatie cu celelalte loturi , valoarea recomandata a proprietatii imobiliare este de

40EURO/mp.

respectiv 198,40 lei/mp.

pentru un curs de 4,96lei/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 doua loturi ce fac obiectul evaluarii , loturi situate in Sinaia , Strada Gheorghe Doja nr.73 , este :

$$235,00\text{mp.} \times 40\text{euro/mp.} \times 4,96\text{lei/euro} = \underline{\underline{46.624\text{lei}}}$$

$$103,00\text{mp.} \times 40\text{euro/mp.} \times 4,96\text{lei/euro} = \underline{\underline{20.435\text{lei}}}$$

Nota ; -Valoarea nu contine TVA

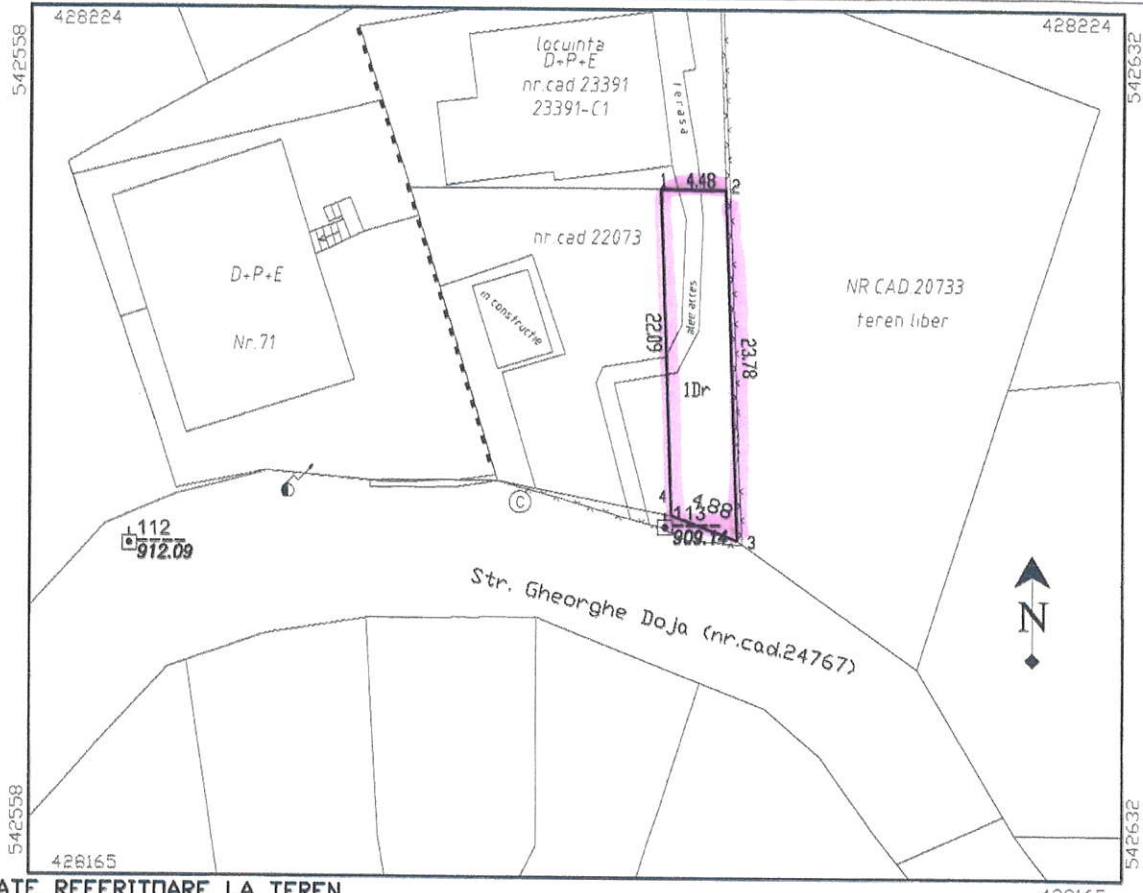
Septembrie 2023

Elaborat
Ing.Marza Neculai
Evaluator imobiliar membru ANEVAR



PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI
(scara 1 : 500)

Nr. cadastral	Suprafata masurata	Adresa imobil
25451	103mp	str. Gheorghe Doja, nr.73 .
Cartea Funciara nr.	UAT	SINAIA, T30, p1



A . DATE REFERITOARE LA TEREN

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp.)	Valoarea de impozitare	Mentiuni
1	Dr	103	-	Terenul este delimitat de tarusi
TOTAL	-	103	-	

B. DATE REFERITOARE LA CONSTRUCTII

Cod constructie	Suprafata construita la sol (mp.)	Valoarea de impozitare	Mentiuni
-	-	-	-
TOTAL	-	-	-

Suprafata totala masurata= 103mp.
Suprafata din act = 103mp.

Executant,
P.F.A. GHERASIM GH. MIHAI

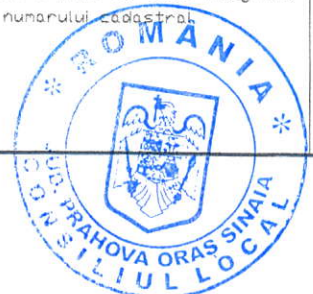
Inspector,

Confirm executarea masuratorilor la teren,
GHERASIM MIHAI
Data: 2022.04.15
22:32:44 +03'00'

Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata
si atribuirea numarului cadastral.

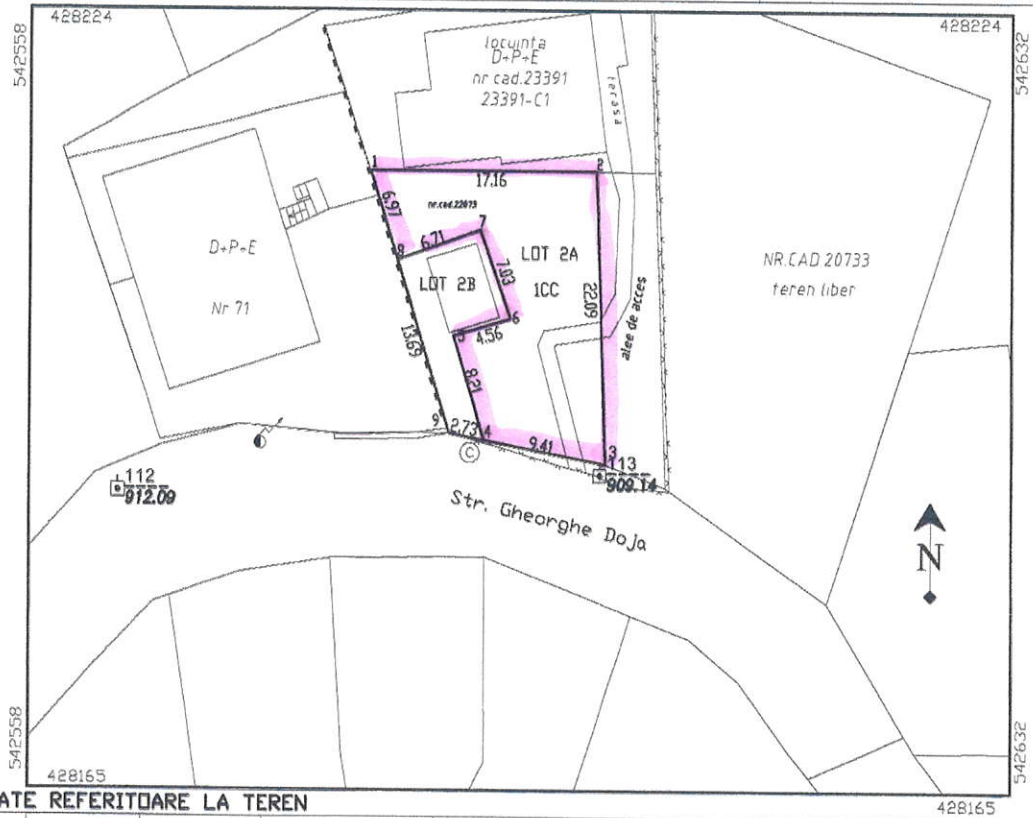
Data: Martie 2022

Amalia
Cludia
Stan



PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI
(scara 1 : 500)

Nr. cadastral	Suprafata masurata	Adresa imobil
25448	235mp	str. Gheorghe Doja, nr.73, lot 2A.
Cartea Funciara nr.	UAT	SINAIA, T.31, P.186



A. DATE REFERITOARE LA TEREN

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp.)	Valoarea de impozitare	Mentuni
1	CC	235	-	Terenul este imprejmuit.
TOTAL	-	235	-	

B. DATE REFERITOARE LA CONSTRUCTII

Cod constructie	Suprafata construita la sol (mp.)	Valoarea de impozitare	Mentuni
-	-	-	-
TOTAL	-	-	

Suprafata totala masurata= 235mp.
Suprafata din act = 235mp.

Executant,
P.F.A. GHERASIM GH. MIHAI

Inspector,

Confirm executarea masuratorilor la teren,
concordanta cu planul de amplasament si delimitare si
cu datele cadastrale si cu rezultatele din teren

GHERASIM MIHAI
Semnat digital de
GHERASIM MIHAI
Data: 2022.04.17
16:41:02 +03'00'

Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata
si atribuirea numarului cadastral

Amalia-Claudia Stan
Semnat digital de
Amalia-Claudia Stan
Data: 2022.04.20
11:19:27 +03:00

