



HOTĂRÂREA NR. 50

ROMANIA

JUDETUL PRAHOVA

CONSILIUL LOCAL SINAIA

privind vânzarea fără licitație a terenului din Sinaia, Str. Maceșului nr. 1, în suprafață de 277 mp, nr. cad. 282, CF nr. 24238 (CF vechi 618N), către _____, prin exercitarea dreptului de preemțiune, conform art. 364 din OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ

Având în vedere referatul de aprobare nr. 10247 din 05.04.2021 întocmit de David Remus, Popa Gheorghe, Arieșan Aurora, Constantin Marcoci, Călin Miloș, Consilieri Locali, prin care propun aprobarea raportului de evaluare și vânzarea fără licitație publică a terenului din Sinaia, Str. Maceșului nr. 1, în suprafață de 277 mp, nr. cad. 282, CF nr. 24238 (CF vechi 618N), către _____ și _____, prin exercitarea dreptului de preemțiune, conform art. 361 și 364 din OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ;

Având în vedere Raportul Serviciului Urbanism și Cadastru nr. 10249 din 05.04.2021;

Văzând referatul de avizare al Comisiei de dezvoltare urbană, servicii publice, evenimente;

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

În temeiul art. 364, art. 129, alin. (2), lit. c) și alin. 6 lit. b) coroborat cu art. 139 alin.(2) și art. 196 alin. (1), lit. a) din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul Administrativ,

CONSILIUL LOCAL AL ORAȘULUI SINAIA

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. – Aproba Studiul de oportunitate privind vânzarea fără licitație publică a terenului din Sinaia, Str. Maceșului nr. 1, în suprafață de 277 mp, nr. cad. 282, CF nr. 24238 (CF vechi 618N), prin exercitarea dreptului de preemțiune, conform anexei 1, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2. – Aprobă raportul de evaluare a terenului din Sinaia, Str. Maceșului nr. 1, în suprafață de 277 mp, nr. cad. 282, CF nr. 24238 (CF vechi 618N), conform anexei 2, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.3. – Aprobă vânzarea fără licitație publică a terenului din Sinaia, Str. Maceșului nr. 1, în suprafață de 277 mp, nr. cad. 282, CF nr. 24238 (CF vechi 618N), prin exercitarea dreptului de preemțiune de către _____ CNP : _____ și _____ CNP | _____.

Art.4. – Aprobă prețul de vânzare a terenului de 50 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 contractelor de vânzare-cumpărare.

Art.6. – În termen de 15 zile de la data adoptării prezentei hotărâri, _____ vor fi notificați, aceasta putându-și exprima opțiunea de cumpărare în termen de 15 zile de la primirea notificării.

Art.7. – Contractul de vânzare-cumpărare se va încheia în termen de 6 luni de la data prezentei hotărâri.

Art.8. – Împuternicește Primarul, Viceprimarul sau Secretarul orașului Sinaia să semneze contractul de vânzare-cumpărare în fața notarului public.

Art.9. – _____ au 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.10. - Prevederile prezentei hotărâri vor fi aduse la îndeplinire de Serviciul Urbanism și Cadastru și Serviciul Buget, ale Primăriei orașului Sinaia.

Sinaia, 19 aprilie 2021

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

REMUS DAVID

**CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL**

BEATRICE-EUGENIA RADULESCU



1 ex. Prefectului Jud. Prahova
1 ex. Primarului orașului Sinaia
1 ex. Serviciului de urbanism
1 ex. Serviciului Buget
1 ex. _____
1 ex. se va afișa pe site-ul propriu

STUDIU DE OPORTUNITATE

privind vânzarea fără licitație a terenului din Sinaia, str. Maceșului nr. 1, în suprafață de 277 mp, nr. cad. 282, CF nr. 24238 (CF vechi 618N), prin exercitarea dreptului de preemțiune, conform art. 364 din OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ

Cap. I. OBIECTUL VÂNZĂRII

- 1.1. Terenul care urmează a fi vândut se află situat în intravilanului orașului Sinaia, str. Maceșului nr. 1. Terenul are acces din str. Maceșului.
- 1.2. Terenul este proprietatea privată a orașului Sinaia și are o suprafață de 277 mp. Terenul are 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. Terenul va fi vândut urmare cererii înregistrată la Primăria orașului Sinaia cu nr. 7743/12.03.2021.

Cap. III. ELEMENTE DE PREȚ

- 3.1. Prețul evaluat pentru terenuri este de 30 euro/mp, pret stabilit conform Raportului de evaluare întocmit de Evaluator Imobiliar Autorizat ing. Mârza Neculai, înregistrat la Primaria orașului Sinaia cu nr. 10227/05.04.2021.
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 preemțiune, conform art. 364 din cadrul OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ.



EVALUATOR IMOBILIAR ING.MARZA NECULAI
SINAIA , STR.MIHAIL KOGALNICEANU NR.53
TEL: 0244-311044; MOB. 0723-381929
Cod fiscal 21020299/01.01.2007

PRIMĂRIA ORASULUI SINAIA
REGISTRATURĂ
NR. 10227 DATA 05. APR. 2021

RAPORT DE EVALUARE TEREN

SINAIA Strada Macesului nr.1

PROPRIETAR: **CONSILIUL LOCAL SINAIA**

CAPITOLUL 1. DEFINIREA MISIUNII

1.1.IDENTIFICAREA CLIENTULUI SI A PROPRIETARULUI BUNULUI EVALUAT

Terenul ce face obiectul evaluarii este proprietate a Consiliului Local Sinaia si are o suprafata de 277,00mp.

1.2.SCOPUL EVALUARII

Evaluarea are ca scop stabilirea valorii terenului in vederea instrainarii .

1.3.IDENTIFICAREA BUNULUI

Lotul de teren evaluat este concesionat si pe el exista o constructie (locuinta) 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 282 .

CAPITOLUL 4. PREZENTAREA BUNULUI EVALUAT

4.1. DATA INSPECTIEI

Inspectia in teren a fost efectuata in data de 01.04.2021 .

4.2. AMPLASAMENT

Terenul este amplasat in partea de sud a orasului Sinaia , in cartierul Platou Izvor , in vecinatatea intersectiei intre Strada Macesului cu Strada Narciselor .

4.3. DESCRIERE ,CARACTERISTICI TEHNICE

Terenul are o forma trapezoidala si este relativ plat. Accesul se realizeaza direct din Strada Macesului .

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 03.04.2021.

Cursul de schimb BNR utilizat in calcule este :

1 euro = 4,91lei

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 –2020 ;

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 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 aflate in apropiere , care s-au instrainat si care au caracteristici tehnice si juridice asemanatoare .

In acest sens au fost luate in considerare urmatoarele comparabile :

- teren – Strada Platou Izvor nr.10;lot4 s-a instrainat cu 35euro/mp.
- teren- Strada Clopoteilor nr.4; lot1- s-a instrainat cu 30euro/mp.
- teren – Strada Fragilor nr.5 ; lot 1 – s-a instrainat cu 30euro/mp.

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

30EURO/mp.

respectiv 147,30 lei/mp.

pentru un curs de 4,91lei/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 Macesului nr.1 este :

$$277,00\text{mp.} \times 30\text{euro/mp.} \times 4,91\text{lei/euro} = \underline{\underline{40.802\text{lei.}}}$$

Nota ; -Valoarea nu contine TVA

Elaborat
Ing.Marza Neculai
Evaluator imobiliar membru ANEVAR



Aprilie 2021

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE AL CORPULUI DE PROPRIETATE
SC 1:500

TERITORIUL PRAHOVA
LOCALITATE SINAIA
STR. MĂCESULUI
NUMAR POSTAL 1, Lot 7
SUPRAFAȚA TEREN 275 mp (teren propr de stat-concesionat)
CONTRACTULUI DE VÂNZARE - CUMPARĂTOARE NR. 147726/05.2001
PROPRIETAR POPESCU VIORICA
TEREN INTRAVILAN

Mr. cadastral provizioniu al corpului de proprietate



S TOTALĂ = 277mp.

NOTA
SE INSCRIE IN CARTEA FUNCIARĂ CONSTRUCTIA C1
CONFORM RELEVELOR ANEXATE
TERENUL NOTAT CU 1,2,3,4 A FOST ÎNTABULAT ÎN
CARTEA FUNCIARĂ NR. 618 N AVAND NUMARUL
CADASTRAL PROVIZORIU 282.

SUPRAFAȚA MĂSURATĂ SE ÎNCADREAZĂ ÎN TOLERANȚĂ

PLAN ÎNCADRARE ÎN ZONA
SC 1:5.000



VIZA O.J.C.G.C. PRAHOVA
conform art. 61 din Legea nr.7 / 1996

374

PERSOANA FIZICA AUTORIZATA ONCGC AUT B 0753 / 1999 MIRICA-DAMIAN NICOLAE ADRIAN	PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE PENTRU ÎNSCRIEREA ÎN CARTEA FUNCIARĂ A UNEI CONSTRUCTII	BENEFICIAR POPESCU VIORICA
	SCARA 1 : 500 1 : 5.000	PROIECTANT AUTORIZAT MIRICA-DAMIAN NICOLAE ZIAN 14511/1999