



HOTĂRÂREA NR. 48

ROMANIA

JUDETUL PRAHOVA

CONSILIUL LOCAL SINAIA

privind vânzarea fără licitație a terenului din Sinaia, Str. Octavian Goga nr. 1, în suprafață de 23,10 mp, către _____, prin exercitarea dreptului de preemțiune, conform art. 364 din OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ

Având în vedere referatul de aprobare nr. 7878 din 15.03.2021 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. Octavian Goga nr. 1, în suprafață de 23,10 mp, către _____, 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 C înregistrat sub adastru nr. 7879 din 15.03.2021;

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 conformitate cu prevederile art. 364 din OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ;

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. – Aprobă Studiul de oportunitate privind vânzarea fără licitație publică a terenului din Sinaia, Str. Octavian Goga nr. 1, în suprafață de 23,10 mp, 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. Octavian Goga nr. 1, în suprafață de 23,10 mp, conform anexei 2, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.3. – Aprobă vânzarea fără licitație publică a terenului din Sinaia, str. Octavian Goga nr. 1, în suprafață de 23,10 mp, prin exercitarea dreptului de preemțiune de către _____, 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, [redacted] va fi notificată, 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. – [redacted] 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.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 RĂDULESCU



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

STUDIU DE OPORTUNITATE

privind vânzarea terenului din Sinaia, Str. Octavian Goga nr. 1

Cap. I. OBIECTUL VÂNZĂRII

- 1.1. Terenul care urmează a fi vândut se află situat în intravilanului orașului Sinaia, Str. Octavian Goga nr. 1. Terenul are acces din str. Octavian Goga.
- 1.2. Terenul este proprietatea privată a orașului Sinaia și are o suprafață de 23,10 mp. Terenul are categoria de curți-construcții.

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 - Exercițarea 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 d-nei [redacted] | | [redacted].

Cap. III. ELEMENTE DE PREȚ

3.1. Prețul evaluat pentru teren este de 30 euro/mp, preț stabilit conform Raportului de evaluare întocmit de Evaluator Imobiliar Autorizat ing. Mârza Neculai, înregistrat la Primaria orașului Sinaia cu nr. 7340/10.03.2021.

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 propusă este vânzare prin licitație publică, conform art. 334-346 și art. 363 din cadrul OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ.

PRESEDINTE DE SEDINTA
REMUS DAVID



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 Octavian Goga nr.1

PROPRIETAR: **CONSILIUL LOCAL SINAIA**

CAPITOLUL 1. DEFINIREA MISIUNII

1.1.IDENTIFICAREA CLIENTULUI SI A PROPRIETARULUI BUNULUI EVALUAT

Terenul , in suprafata de 23,10 mp. ce face obiectul evaluarii este proprietate a Consiliului Local Sinaia .

1.2.SCOPUL EVALUARII

Evaluarea are ca scop stabilirea valorii terenului in vederea instrainarii .

1.3.IDENTIFICAREA BUNULUI

Terenul evaluat este o portiune de teren pe care s-a autorizat o extindere a locuintei de la aceeași adresa , locuinta care a fost cumparata din fondul locativ de stat .

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 .

CAPITOLUL 4. PREZENTAREA BUNULUI EVALUAT

4.1. DATA INSPECTIEI

Inspectia in teren a fost efectuata in data de 03.03.2021 .

4.2. AMPLASAMENT

Terenul este amplasat in zona centrala a orasului , in apropiere de intersectia Strazii Octavian Goga cu B-dul Carol I .

4.3. DESCRIERE ,CARACTERISTICI TEHNICE

Terenul respectiv are o forma dreptunghiulara cu laturile de 7,00ml. respectiv 3,30ml.

CAPITOLUL 5. DESCRIEREA SI ANALIZA PIETEI BUNULUI

Datorita specificului terenurilor care fac obiectul evaluarii (suprafete mici care conform regulamentului de urbanism sunt neconstruibile daca sunt luate fiecare in parte si deasemeni care au forme deosebite : triunghiuri sau trapeze cu un raport mare intre laturile mari si cele mici) nu se poate face o evaluare prin metoda comparatiei cu terenuri de pe piata libera unde sunt terenuri care de regula au peste 200mp. si luate individual pot fi folosite pentru o constructie rezidentiala sau comerciala .

In aceasta situatie pentru evaluare sau 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 04.03.2021.

Cursul de schimb BNR utilizat in calcule este :

1 EURO=4,87 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 - 2020 .

Legislatia folosita in evaluare :

- Informatii de pe piata imobiliara ;
- 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 zona , care s-au instrainat si care au caracteristici asemanatoare .

In acest sens au fost luate in considerare urmatoarele comparabile :

- teren – Strada I.L.Caragiale nr.3 s-a instrainat cu 40euro/mp.
- teren – B-dul Republicii nr.8 – s-a instrainat cu 30euro/mp.
- teren – B-dul Republicii nr.10- s-a instrainat cu 30 euro/mp.

In opinia evaluatorului , avand in vedere forma si configuratia terenurilor analizate ,valoarea recomandata a proprietatii

imobiliare este de 30EURO/mp.

respectiv 146,10 lei/mp.

pentru un curs de 4,87lei/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 Octavian Goga nr.1 este :

$$23,10 \text{ mp.} \times 30,00 \text{ euro/mp.} \times 4,87 \text{ lei/mp.} = \underline{\underline{3.375 \text{ lei}}}$$

Nota ; -Valoarea nu contine TVA

Martie 2021

Elaborat
Ing.Marza Neculai
Evaluator imobiliar membru ANEVAR



SCHEMA STRADALA

PLAN DE SITUATIE SC. 1/500



EXTINDERE LOCUINTA
STR. OCTAVIAN GOGA, NR. 1, SINAIA
PROPR. GAMAN ELENA

ING. D. PANDELESCU AUT. NR. 5993/94



CONSILIUL LOCAL SINAIA

Biroul urbanism si amenajare teritoriu
Vizat spre neschimbare

Semnatura MM
Data 27.01.001