



## HOTĂRÂREA NR. 32

ROMANIA

JUDETUL PRAHOVA

CONSILIUL LOCAL SINAIA

**privind vânzarea apartamentului situat în Sinaia, str.Badea Cârțan nr.31,demisol, apartament nr.2, având număr cadastral 20674-C1-U5, către dna.**

### Având în vedere:

- Referatul de aprobare întocmit de către dl. Vlad Oprea, Primarul orașului Sinaia, înregistrat sub nr.4347/11.02.2021;
- Raportul Compartimentului Patrimoniu și Protecție Civilă înregistrat sub nr.4362/11.02.2021 prin care propune aprobarea raportului de evaluare și vânzarea apartamentului situat în Sinaia, str.Badea Cârțan nr.31,demisol, apartament nr.2, având număr cadastral 20674-C1-U5, către dna.;
- Avizul comisiei de specialitate a Consiliului local ;

### În conformitate cu :

- Prevederile art.9 din Legea nr.112/1995 pentru reglementarea situației juridice a unor imobile cu destinația de locuințe, trecute în proprietatea statului;
- Prevederile art.42 din Legea nr.10/2001 privind regimul juridic al unor imobile preluate în mod abuziv în perioada 6 martie 1945 – 22 decembrie 1989, republicată ;
- Prevederile Codului fiscal, art.292, alin.(2), lit.f) care specifică : sunt scutite de taxă “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”.

**În temeiul** 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,

### CONSILIUL LOCAL AL ORAȘULUI SINAIA

#### HOTĂRĂȘTE:

**Art.1.** – Aprobă raportul de evaluare a apartamentului situat în Sinaia, str.Badea Cârțan nr.31,demisol, apartament nr.2, având număr cadastral 20674-C1-U5 , conform anexei nr.1 la prezenta hotărâre.

**Art.2.** – Aprobă vânzarea către [redacted] a apartamentului nr.2, situat în Sinaia, str.Badea Cârțan nr.31,demisol, apartament nr.2, având număr cadastral 20674-C1-U5, conform releveului anexa nr.2 la prezenta hotărâre.

**Art.3.** – Prețul vânzării este de 17000 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.** – Dna. [redacted] 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.** – Prevederile prezentei hotărâri vot fi aduse la îndeplinire de Compartimentul Patrimoniu și Protecție Civilă și Serviciul Buget – Biroul Impozite și Taxe Locale din cadrul aparatului de specialitate al Primarului 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. Compartimentului Patrimoniu  
1 ex. Serviciului Buget  
1 ex. [redacted]  
1 ex. se va afișa pe site-ul propriu

**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 , Strada Badea Cartan nr.31, demisol ; ap.2**

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 proprietate de stat , este administrata de Consiliul Local Sinaia si este inchiriata d-nei \_\_\_\_\_ 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 evaluata este alcatuita dintr-o camera , magazie ,culuar , bucatarie ,camara si WC aflate la demisol . Deasemeni locuinta are si o suprafata in din vestibulul-casa scarii de la parter .

## **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 mixta . O parte din locuinte au fost vandute fostilor chiriasi .

Pentru locuinta ce face obiectul evaluarii au fost prezentate urmatoarele documente :

- Lucrarea de cadastru – nr. cadastral 20674-C1-U5.
- Incheiere nr.133833/19.11.2019.
- Extras de carte funciara nr.133833/19.11.2019

## CAPITOLUL 4. PREZENTAREA BUNULUI EVALUAT

### 4.1. DATA INSPECTIEI

Inspectia in teren a fost efectuata in data de 03.02.2021 .

### 4.2. AMPLASAMENT

Imobilul in care se afla locuinta evaluata este amplasat in cartierul Izvor , in zona intersectiei Strazii Badea Cartan cu Fundatura Mioritei .

### 4.3. DESCRIERE ,CARACTERISTICI TEHNICE

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

## CAPITOLUL 5. DESCRIEREA SI ANALIZA PIETEI BUNULUI

**Datorita specificului locuintei ce face obiectul evaluarii (locuinte proprietate de stat care se vand chirasilor ) 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 05.02.2021.

Cursul de schimb BNR utilizat in calcule este :

1 EURO=4,77lei

### 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 ( **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 .

Evaluatorul nu a realizat investigatii sau teste si nu au fost puse la dispozitie date privind poluarea sau contaminarea terenului si a apei freaticice . Prin urmare evaluarea a fost realizata neluand in considerare aceste aspecte care ar putea afecta valoarea proprietatii .

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 chirasilor in baza Legii 10/2001 sau a Legii 112/1995 .**

Consiliul Local a aprobat vanzarea unor locuinte asemanatoare ca suprafata si dotari , evaluatorul avand ca exemplu locuinte aflate in locatii diferite : Strada Theodor Aman nr.6 , B-ul Carol I nr.40B si Strada Badea Cartan nr.31 Ap.1.

In concluzie prin metoda comparatiei directe am luat ca referinta comparabilele respective si procedand la o actualizare a pretului fata de anul instrainarii a rezultat un pret mediu de 374,00 lei/mp. suprafata utila .

Conform lucrarii de cadastru , locuinta este alcatuita din urmatoarele suprafete utile :

**Parter: 3,08mp.** suprafata utila .

**Demisol** : o camera , magazie , culuar , bucatarie , camera si WC care insumeaza o suprafata utila totala de **41,77mp.**

Total suprafata utila luata in calcul= 3,08mp.+41,77mp. = **44,85mp**

Rezulta o valoare propusa a locuintei de :

44,85mp. x 374,00lei/mp. = **16.774lei**

**Terenul aferent locuintei , este proprietatea Orasului Sinaia si nu face obiectul prezentei evaluari .**

### **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 , Strada Badea Cartan nr. 31 , demisol ; ap.2 este :

**16.774lei**

**Nota ;** -Valoarea nu contine TVA

Februarie 2021

Elaborat  
Ing.Marza Neculai  
Evaluator imobiliar membru ANEVAR

