ROMANIA
JUDETUL PRAHOVA
ORASUL BUSTENI
PRIMAR

PROIECT DE HOTARARE
privind vânzarea terenului în suprafață de 300 mp, situat în str.Gării, nr. 1, jud.Prahova, înscris în CF nr. 21885 Bușteni

Avand in vedere:
Referatul de aprobare nr. 11975/15.07.24 al Primarului orasului Busteni;
Raportul de specialitate nr. 11976/15.07.24 intocmit de Serviciul Urbanism – Comp.cadastru;
Avizele de specialiate ale: **Comisiei nr.1**(economica) –pentru programul de dezvoltare economico-sociala, buget-finante, administrarea domeniului public si privat al orasului, servicii, comert si turism", **Comisiei nr.2**(Urbanism) pentru amenajarea teritoriului, urbanism, realizarea lucrarilor publice, conservarea monumentelor istorice si de arhitectura", **Comisiei nr.3**(juridica) pentru administratie publica, drepturile omului,problemele minoritatilor, juridica, disciplina, relatii cu cetatenii, apararea ordinii publice, invatamant, sanatate, familie, munca si protectie sociala, protectie copii, cultura, culte, sport, protectia mediului, ecologie."
In conformitate cu:
- art 586 alin (3), art. 1650, art.1730 și urm. din Legea 287/2009 privind codul civil;
- art.129 alin (2) lit.c) coroborat cu alin (6) lit.b), art 355, art. 363 și art 364 din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ cu modificarile si completarile ulterioare;
- art.196, alin.(1), lit."a", coroborat cu art.139 alin.(2) din O.U.G. nr.57/3 iulie 2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.
În temeiul art. 136 alin (1) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ , cu modificările și completările ulterioare ,

P R O P U N E:

Art.1. Se aproba vânzarea terenului în suprafață de 300 mp, situat în str.Gării, nr. 1, jud.Prahova, înscris în CF nr. 21885 Bușteni, cu drept de preemțiune către Costandache Verginica Ioana.
Art.2. Se aprobă raportul de evaluare nr. 82/15.07.24., întocmit de Valdis Eval SRL, Anexa 1 la prezenta hotărâre și prețul vânzării de 58 euro/mp, la care se adaugă TVA.
Art.3 Prețul anterior menționat se va achita la cursul BNR din ziua plății și se va achita integral la data semnării contractului.
Art.4 Cumpărătorul va suporta toate cheltuielile generate anterior sau ulterior, de această vânzare.
Art.5 Se mandatează primarul orașului Bușteni să semneze la notar actul de vanzare, în termen de 60 de zile de la comunicarea prezentei hotărâri.

Art.6 Prevederile prezentei hotarare vor fi duse la îndeplinire de Primarul orasului Busteni prin aparatul de specialitate, iar Comp.Administratie Publica locala o va comunica :

- Institutiei Prefectului Judetului Prahova;
- Primarului oras Busteni;
- Compartimentului Patrimoniu;
- Serviciului urbanism, Cadastru și Registru agricol ;
- Compartimentului IT, pentru publicare pe site-ul Primăriei oraș Bușteni.

INITIATOR
PRIMAR,
Corbu Laurentiu Mircea

Busteni, 15.07.2024
Nr. 111

Constantin-Adrian Trandafir Semnat digital de Constantin-Adrian Trandafir Data: 2024.07.15 14:15:35 +03'00'

ORAȘUL BUȘTENI
INTRARE Nr. 11974
IEȘIRE
DATA
15 IUL. 2024

Nr. 82 / 15.07.2024

RAPORT DE EVALUARE

Proprietate imobiliară - Teren intravilan construit

Adresă: *Loc. Bușteni, Str. Garii nr. 1, Jud. Prahova*
Proprietar: *ORAȘUL BUȘTENI asupra terenului, COSTANDACHE VERGINICA IOANA asupra construcției*
Client: *ORAȘUL BUȘTENI*
Destinatar: *ORAȘUL BUȘTENI*

Datele, informațiile și conținutul prezentului raport, fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al VALDIS EVAL SRL, al ORAȘUL BUȘTENI, în calitate de client și al ORAȘUL BUȘTENI, în calitate de utilizator desemnat.

IULIE 2024

REZUMAT – fapte, ipoteze speciale, rezultatele analizelor, concluzii

În conformitate cu contractul și datele înregistrate în baza de date proprie a Evaluatorului, prezentul raport de evaluare se adresează exclusiv **ORAȘUL BUȘTENI**, în calitate de client și **ORAȘUL BUȘTENI**, în calitate de destinatar; evaluarea s-a realizat în scopul estimarii valorii de piata in vederea luarii unor decizii de management, luând în calcul Standardele de Evaluare a bunurilor ANEVAR 2022.

În conformitate cu contractul și datele înregistrate în baza de date proprie a Evaluatorului, prezenta evaluare se referă la proprietatea imobiliară "**Teren intravilan construit**" situată în *Loc. Bușteni, Str. Garii nr. 1, Jud. Prahova*, proprietate alcătuită din:

- teren intravilan curți construcții cu suprafata (totala) de 300 mp din acte, respectiv 300 mp suprafata masurata.

Informații detaliate despre proprietatea evaluată se găsesc în capitolul 2.1 "Identificarea proprietății imobiliare subiect. Descriere Juridică"

Datele referitoare la drepturile de proprietate sunt prezentate detaliat în cap. 2.1 "Identificarea proprietății imobiliare subiect. Descriere Juridică"

Luând în considerare scopul prezentei evaluări (identificat în cap.1.,3 Scopul evaluării), corelat cu specificațiile Standardelor de evaluare a bunurilor - editia 2022, estimarea valorii de piata s-a realizat in conformitate cu legislatia in vigoare.

Inspecția proprietății evaluate a avut loc in data 15.07.2024 și a fost realizată de către evaluator Adrian Trandafir in prezenta dlui Mihai Totpal, reprezentanta clientului; data evaluării este 15.07.2024; cursul valutar valabil la această dată este 4.9737 RON pentru 1 EUR.

Valoarea raportată este afectată de următoarele ipoteze și ipoteze speciale (precum și de celelalte ipoteze prezentate în raport):

Constructia apatine Costandache Verginica Ioana, iar terenul apartine Orasului Busteni, respectiv la partea de sarcini, in extrasul de carte funciara, este intabulat drept de folosinta gratuita in favoarea Constandache Verginica Ioana. Prezenta evaluare se refera la evaluarea exclusiva a terenului, considerat liber de constructii, pentru estimarea valorii de piata in vederea luarii unor decizii de management.

In sensul celor de mai sus, prezenta evaluare este realizata pe baza actelor primite de la proprietarul terenului. S-a considerat ca exista la dosar si celelalte documente. Nu au fost luate in calcul ricuri speciale.

Evaluarea se face in ipoteza ca informatiile primite la inspectie sunt verificabile si certe.

Procesul evaluării a fost condus, iar prezentul raport a fost întocmit în conformitate cu Standardele de evaluare a Bunurilor, ediția 2022, care încorporează Standardele Internaţionale de Evaluare, precum şi alte standarde şi ghiduri metodologice de evaluare elaborate de către ANEVAR,

Aplicarea metodelor de evaluare prezentate a condus la obținerea următoarelor indicații asupra valorii de piata a proprietății:

Abordarea prin piata	**Valoare Euro/mp**	**Valoare Euro**
Teren nr cad 21885; suprafata 300 mp	**48**	**14.400**

analiza finală în vederea selectării indicației asupra valorii

Abordarea prin piata		
	informații	**ipoteze**
credibilitate	**Buna**	**Fara**
relevanță	**Buna**	Fara
adecvare	**Buna**	Fara

în baza analizei de mai sus, având în vedere scopul evaluării, precum şi celelalte aspecte menţionate în raport referitor la tipul de proprietate și caracterisiticile pieței imobiliare specifice de la data evaluării, evaluatorul consideră că indicația asupra valorii de piata a Teren intravilan construit, la data de 15.07.2024, este cea obținută în abordarea prin piață, respectiv (rotunjit la sută de EUR/LEI întreagă)

14.400 EUR
(echivalent a 71.621 LEI)

Referitor la aceste valori pot fi precizate urmatoarele:
nu sunt afectate de TVA;
includ valoarea drepturilor asupra terenului;
au fost exprimate ţinând seama exclusiv de ipotezele, ipotezele speciale şi aprecierile exprimate în prezentul raport şi sunt valabile în condiţiile generale şi specifice aferente perioadei iulie 2024
nu reprezintă valoare de asigurare

Cu stimă,
Adrian Trandafir

ANEVAR
TRANDAFIR CONSTANTIN ADRIAN
Legitimația Nr. 16762
Valabil 2024

VALDIS EVAL S.R.L. BRAȘOV - ROMÂNIA

ROMÂÂNIA
JUDETUL PRAHOVA
PRIMĂRIA ORAŞ BUŞTENI
Nr. 11976 din 15 IUL. 2024

RAPORT DE SPECIALITATE

Prin referatul de aprobare nr. 11975 / 15 IUL. 2024, Primarul oraşului Buşteni, domnul Corbu Mircea Laurenţiu, propune un proiect de hotărâre privind vânzarea terenului în suprafaţă de 300 m.p., situat în str. Gării, nr. 1, înscris în CF nr. 21885, Buşteni.

Necesitatea şi oportunitatea proiectului

În programul de activitate al compartimentului cadastru al Primăriei, este inclusă şi identificarea de terenuri fără sarcini sau ocupate parţial de sarcini, terenuri care vor fi introduse în domeniul privat/public al localităţii prin Hotărâre de Consiliu Local, pentru care se propune valorificarea raţională şi eficientă din punct de vedere economic, de către Consiliul Local al oraşului Buşteni.

Astfel că s-a identificat un teren în suprafaţă de 300 m.p. situat în strada Gării, nr. 1 şi are categoria de folosinţă curţi-construcţii.

Dreptul de proprietate privată asupra terenului a fost înscris în Cartea Funciară nr. 21885 a localităţii Buşteni.

Terenul ce face obiectul prezentei documentaţii, se află în intravilanul oraşului Buşteni. Pe acest teren este ridicată o construcţie, în baza Autorizaţiei de construire nr. 298 din 27.12.2006, de către d-na. Constandache Verginica Ioana, constructor de bună-credinţă, care prin cererea nr. 14035/06.03.2023, a solicitat cumpărarea terenului situat în strada Gării, nr. 1. Conform art. 364 din OUG nr. 57/03.07.2019 privind Codul administrativ, constructorul de bună-credinţă beneficiaza de un drept de preemţiune la cumpărarea terenului aferent constucţilor, fără licitaţie publică.

Această vânzare ar genera beneficii prin aducerea de venituri suplimentare la bugetul local generate prin încasarea contravalorii terenului vândut, taxe şi impozite, etc., pretul pe metru patrat fiind de 48 Euro, rezultand un total de 14.400 euro Menţionăm că terenul nu se află în zone de protecţie.

Legalitatea proiectului

Proiectul de hotărâre propus spre dezbatere şi aprobarea Consiliului Local al oraşului Buşteni, este justificat şi susţinut din punct de vedere legal, de următoarele acte legislative în vigoare:

- Prevederile art. 129, alin (6) care menţionează următoarele: *"în exercitarea atribuţiilor prevăzute la alin 2, lit c), consiliul local hotărăşte vânzarea, darea în administrare, concesionarea, darea în folosinţă gratuită sau închirierea bunurilor proprietatea privată a comunei, oraşului sau municipiului, după caz, în condiţiile legii".*

- Regulile speciale privind procedura de vânzare din domeniul privat se fac cu respectarea art. 364 din OUG nr. 57/03.07.2019 privind Codul administrativ:

"Excepţii de la regulile privind procedura de vânzare a bunurilor din domeniul privat:

(1)Prin excepţie de la prevederile art. 363 alin. (1), în cazul vânzării unui teren aflat în proprietatea privată a statului sau a unităţii administrativ-teritoriale pe care sunt ridicate construcţii, constructorii de bună-credinţă ai acestora beneficiază de un drept de preempţiune la cumpărarea terenului aferent construcţiilor. Preţul de vânzare se stabileşte pe baza unui raport de evaluare, aprobat de consiliul local sau judeţean, după caz.

(2)Proprietarii construcţiilor prevăzute la alin. (1) sunt notificaţi în termen de 15 zile asupra hotărârii consiliului local sau judeţean şi îşi pot exprima opţiunea de cumpărare în termen de 15 zile de la primirea notificării.

(3)Prin legi speciale se pot institui alte excepţii de la procedura licitaţiei publice."

Colectivul de elaborare a acestui raport consideră necesară, oportună şi legală vânzarea cu drept de preemţiune, sens în care proiectul de hotărâre cu întreaga documentaţie, va fi supus spre dezbatere Consiliului Local al oraşului Buşteni.

Serviciu Urbanism,
Insp. Crivăţ Roxana

Compartiment Cadastru,

ROMÂNIA
PRIMĂRIA ORAȘ BUȘTENI
JUDEȚUL PRAHOVA
B-dul Libertății nr. 91, Tel: +40/244/322005, Fax: +40/244/320752
http://www.orasul-busteni.ro; e-mail: uatobusteni@gmail.com

Nr. 11975/.....

15 IUL. 2024

REFERAT DE APROBARE

Având în vedere :

1. că orașul Bușteni deține în proprietate privată terenul în suprafață de 300 m.p., situat în Bușteni, str. Gării, nr. 1, jud. Prahova, identificat cu nr. cadastral 21885, în exercitarea atribuţilor conferite de OUG 57/05.07.2019 privind Codul administrativ, în conformitate cu art. 129 alin 2 , lit c) Consiliul local al unităţilor administrativ- teritoriale administrează domeniul public şi privat al oraşului şi hotărăşte cu privire la vânzarea, concesionarea sau închirierea bunurilor proprietate privată a oraşului, în condiţiile legii;
2. că terenul situat în Bușteni, str. Gării, nr. 1, jud. Prahova, identificat cu nr. cadastral 21885 a fost atribuit în folosință gratuită în baza Legii nr. 15/2003, d-nei. Constandache Verginica Ioana, fără HCL de atribuire ;
3. HCL nr. 136/29.10.2019 de aprobare a Regulamentului privind procedura de vânzare a bunurilor imobile din domeniul privat al orașului Bușteni;
4. Raportul de evaluare, întocmit de un evaluator autorizat ANEVAR

Cheltuielile ocazionate cu întocmirea cadastrului şi încheierea contractului de vânzare-cumpărare vor fi recuperate de la cumpărător.

Se supune spre aprobare Consiliului Local proiectul de hotărâre privind vânzarea, terenului proprietate privată a orașului Bușteni, în suprafață de 300 m.p., înscris în CF a orașului Bușteni, nr. 21885 și identificat cu număr cadastral 21885, situat în str. Gării, nr. 1.

PRIMAR,

EC. CORBU LAURENȚIU MIRCEA