

ROMÂNIA
JUDEȚUL PRAHOVA
CONSILIUL LOCAL BREAZA

HOTĂRÂRE
privind aprobarea vânzării unui teren aparținând domeniului privat
al orașului Breaza

Având în vedere referatul de aprobare nr.9233/24.03.2022 formulat de dl. Novac Bogdan Cristian, Primarul orașului Breaza;

Ținând seama de:

-raportul de specialitate nr.9545/25.03.2022, întocmit de șeful Serviciului Financiar Contabil- dna Sichim Elena;

-raportul de specialitate nr.9531/25.03.2022, întocmit de reprezentantul Biroului agricol și cadastru;

-avizul Comisiei pentru prognoză...buget finanțe...comerț și servicii din cadrul Consiliului Local al orașului Breaza;

- avizul Comisiei juridice din cadrul Consiliului Local al orașului Breaza;

- avizul nr. 9584/25.03.2022, al secretarului general al orașului Breaza;

În conformitate cu prevederile art.363 alin. (2), (7) și (8), art. 364 din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul art.129 alin. (6) lit. b raportat la alin. (2) lit. c și art. 139 alin. (2) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

Consiliul Local al orașului Breaza adoptă prezenta hotărâre:

Art.1 (1) Aprobă vânzarea terenului proprietate privată în suprafață de 146 mp situat în Breaza, Pct. Belia Chițu – Lutu Roșu, f.n. cu nr. cadastral 25571 intabulat la Cartea Funciară cu numărul 25571.

(2) Imobilul este identificat în planul de amplasament și delimitare al corpului de proprietate, Anexa 1 la prezenta hotărâre.

Art.2 (1) Aprobă raportul de evaluare întocmit de Ing. Bufnea Ovidiu Eugen, evaluator autorizat ANEVAR pentru imobilul menționat la art.1, care constituie Anexa 2 la prezenta hotărâre.

(2) Prețul de vânzare pentru imobilul identificat la art.1 este de 7000 lei, la care se adaugă TVA, stabilit pe baza raportului de evaluare întocmit de Ing. Bufnea Ovidiu Eugen, evaluator autorizat ANEVAR.

(3) Acordă drept de preemțiune la cumpărarea terenului, dlui.Turea Emil, proprietarul construcției edificată pe acesta.

Art.3. (1) Domnul Turea Emil va fi notificat în termen de 15 zile asupra prezentei hotărâri și își va putea exprima opțiunea de cumpărare în termen de 15 zile de la primirea notificării.

(2) Domnul Turea Emil va suporta costurile generate de elaborarea raportului de evaluare, precum și pe cele care intră în sarcina cumpărătorului necesare perfectării actului de vânzare în formă autentică la Birou Public Notarial.

Art.4. Prezenta va fi comunicată prin grija Serviciului Administrație Publică Locală: Instituției Prefectului Prahova, Primarului orașului Breaza, Serviciului Financiar-Contabil, Biroul agricol și cadastru, consilierului juridic și domnului Turea Emil.

Președinte de ședință,
Consilier local,
Ezaru Ciprian

Breaza, 31 martie 2022
Nr. 47



Contrasemnează,
Secretar general oraș,
Goran Maria-Cătălina

Anexa 1 la HCL 47/31.03.2022

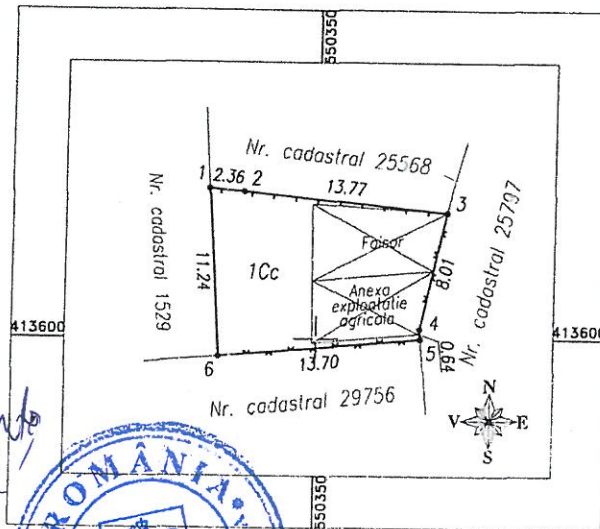
PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE AL CORPULUI DE PROPRIETATE

SCARA 1:500

- INTRAVILAN -

137/5

Nr. cadastral	Suprafata masurata	Adresa imobilului
25571	146mp	Breaza, Pct. Belia Chitu-Lutu Rosu, FN, Tarlawa 6, Parcela 444, PH.
Nr. Carte Funciara	Unitate Administrativ Teritoriala (UAT)	
	BREAZA	



Prezident de sedinta
Comitet local
Gelu Ciprian

Controsemne
Secretar general
Goran Maria Cotelina



A. Date referitoare la teren			
Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiuni
1	Cc	146	- Terenul este partial imprejmuit cu garduri din plasa si lemn
Total		146	
B. Date referitoare la constructii			
Cod constr.	Destinatie	Suprafata construita la sol (mp)	Mentiuni
			- Constructiile provizorii - Folgor, Anexa exploatare agricola, prop. chiriea Turea Emil, in suprafata de 39mp si 32mp, nu fac obiectul lucrarii.
Total			

Suprafata masurata a imobilului = 146mp
Suprafata din act = 148mp

Executant, Ing. MITRACHE MARIUS Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si corespondenta acesteia cu realitatea din teren Semnatura si stampila Marius Mitache Digitally signed by Marius Mitache Location: PFA; OCPI: Autorizat; 2010-11-09; Categoria B: Seria RO-PH-F Nr. 0062 Date: 2021.09.21 19:06:25 +03'00' Date: 09.2021	Inspector Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si atribuirea numarului cadastral Semnatura si parafa Data: Florin-Victor Alixandrescu Semnatura digitala de Florin-Victor Alixandrescu Data: 2021.10.08 11:03:14 +03'00' Stampila BCPI
--	---

cel mai rezonabil.

103. Raționamentul profesional care stă la baza selectării rezultatului final și a stabilirii concluziei asupra valorii trebuie să aibă în vedere credibilitatea, relevanța și adecvarea informațiilor și ipotezelor luate în considerare în aplicarea metodelor de evaluare, în funcție de scopul evaluării.

Analizând informațiile existente și plecând de la cele expuse mai sus se poate concluziona că abordarea prin piață poate fi aplicată în situația de față pentru estimarea valorii proprietăților imobiliare, informațiile de piață fiind la dispoziția evaluatorului pentru data evaluării.

4.2 ABORDAREA PRIN PIAȚĂ PENTRU ESTIMAREA VALORII PROPRIETĂȚI IMOBILIARE

Elementele principale de comparație:

- Elementele legate de tranzacție :
 - dreptul de proprietate
 - condițiile de finanțare
 - condițiile de vânzare
 - cheltuielile necesare imediat după vânzare
 - condițiile de piață
- Elementele legate de proprietate :
 - localizarea proprietății imobiliare
 - acces
 - suprafață
 - deschideri, planeitate
 - utilități
 - cea mai bună utilizare(CMBU)

Teren 1

Pentru alegerea comparabilelor, evaluatorul a identificat oferte de vânzare (Anexa 11) din sursele deja precizate. În Anexa 12 a fost analizat terenul de evaluat în comparație cu proprietățile comparabile terenuri. În urma aplicării corecțiilor a fost estimată valoarea de piață-valoarea corectată rotunjită a comparabilei T3 cu corecția brută procentuală cea mai mică (8,4 Eur/mp).

$V_{\text{piațăTeren1}} = 3.200 \text{ Lei (640 Eur)}$

Teren 2

Pentru alegerea comparabilelor, evaluatorul a identificat oferte de vânzare (Anexa 11) din sursele deja precizate. În Anexa 13 a fost analizat terenul de evaluat în comparație cu proprietățile comparabile terenuri. În urma aplicării corecțiilor a fost estimată valoarea de piață-valoarea corectată rotunjită a comparabilei T1 cu corecția brută procentuală cea mai mică (9,7 Eur/mp).

$V_{\text{piațăTeren2}} = 7.000 \text{ Lei (1.420 Eur)}$

4.3 OPINIA ȘI CONCLUZIILE EVALUATORULUI. VALOAREA ESTIMATĂ PROPUȘĂ

Având în vedere cele de mai sus, evaluatorul estimează că la data de 22 Decembrie 2021 valoarea de piață pentru proprietatea imobiliară compusă din Teren 1 situată în Județul Prahova, Oraș Breaza, Localitatea Gura Beliei, Strada Fundătura Teilor: Nr.F.N. este:

$V_1 = 3.200 \text{ Lei (640 Eur)}$

Având în vedere cele de mai sus, evaluatorul estimează că la data de 22 Decembrie 2021 valoarea de piață pentru proprietatea imobiliară compusă din Teren 2 situată în Județul Prahova, Oraș Breaza, Localitatea Gura Beliei, Nr.F.N., Pct. Bella Chițu-Luțu Roșu este:

$V_2 = 7.000 \text{ Lei (1.420 Eur)}$

Inginer Bufnea Ovidiu Eugen
Evaluator Autorizat "Evaluarea proprietăților imobiliare"
Evaluator Autorizat de bunuri mobile



Președinte de sedință
'Comitet local
Gara Ciprian



Contresemnare
Secretar general oraș
Goran Maria Cătăline