

ROMÂNIA
JUDEȚUL PRAHOVA
CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI CERAȘU

HOTĂRÂRE

privind aprobarea închirierii prin licitație publică,
a unui spațiu situat în incinta Școlii Valea Borului(CAD 20352-C2)
ce aparține domeniului public al comunei Cerașu

Având în vedere:

- referatul de aprobare nr.4261/05.07.2023 întocmit de către domnul Staicu Alin-Remus, în calitate de primar al comunei Cerașu, prin care prezintă necesitatea și oportunitatea aprobării închirierii unor încăperi din incinta Școlii Valea Borului;
- raportul de specialitate comun întocmit de secretarul general al comunei și compartimentul de achiziții publice, proiecte și fonduri europene din aparatul de specialitate al primarului înregistrat sub nr. 4299/06.07.2023;
- avizele favorabile ale comisiilor de specialitate din cadrul Consiliului Local al comunei Cerașu nr.1, nr. 2 și nr. 3;

Luând act de Decizia nr. 665/03.03.2010 a Inspectoratului Școlar Prahova, prin care se desființează începând cu data de 01.09.2010 ”Școala cu clasele I-VIII Valea Borului”;

În conformitate cu prevederile:

- art. 112 din Legea Educației Naționale nr. 1/2011, cu modificările și completările ulterioare;
- art.332, art. 333, art. 334 din Ordonanța de urgență a Guvernului României nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr.273/2006 privind finanțele publice locale, cu modificările și completările ulterioare;
- Legii nr. 227/2015 privind Codul Fiscal, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul prevederilor art.129 alin.(2) lit.c) coroborat cu alin.(6) lit.a) și art.139 alin.(1) coroborat cu art.196 alin.(1) lit.a) din Ordonanța de urgență a Guvernului României nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

Consiliul Local al comunei Cerașu adoptă prezenta hotărâre:

Art.1. – Se aprobă închirierea, prin licitație publică, a unui spațiu din imobilul proprietatea publică a comunei Cerașu, spațiu în suprafață utilă totală de 94,64mp(compus din încăperea nr.1 în suprafață de 50,60mp, încăperea nr. 10(hol) în suprafață de 22,25mp și încăperea nr. 5 în suprafață de 21,79mp) situat în comuna Cerașu, sat Valea Borului, județul Prahova, în imobilul clădire - Școală Valea Borului, ce are destinația de „Construcții Administrative și Social Culturale”, având număr cadastral 20352-C2 și cartea funciară nr. 20352, imobil înscris în Inventarul bunurilor care aparțin domeniului public al comunei Cerașu cu o valoarea de inventar de 441.481,23 lei.

Art.2. – Se aprobă Raportul de evaluare nr. 99/2023, întocmit de către evaluator autorizat ANEVAR Iordache Constantin, conform anexei nr.1 – parte integrantă a prezentei hotărâri.

Art.3. - (1) Se aprobă prețul de pornire al licitației pentru închirierea spațiului menționat la art.1, de 1,5 euro/mp/lună, stabilit în baza raportului de evaluare aprobat la art.2.

(2) Închirierea spațiului se va face pe o perioadă de 10 ani, cu drept de prelungire pentru o perioadă cu cel mult jumătate din durata sa inițială.

Art.4. – Se aprobă documentația de atribuire conform anexei nr. 2 parte integrantă a prezentei hotărâri.

Art.5. - Comisia de evaluare a ofertelor pentru închirierea, prin licitație publică, a spațiului menționat la art.1 se va constitui ulterior adoptării prezentei hotărâri prin Dispoziție a Primarului comunei Cerașu.

Art.6. – Se împuternicește domnul Staicu Alin-Remus, primarul comunei, pentru a semna în numele unității administrativ- teritoriale Contractul de închiriere ce se va încheia în urma licitație publice.

Art.7. – Primarul comunei Cerașu, prin aparatul de specialitate va duce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

Art.8. – Prezenta hotărâre vor fi adusă la cunoștință publică, persoanelor și instituțiilor interesate prin grija secretarului general al comunei Cerașu.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,



Contrasemnează:

Pt.Secretarul general al comunei Cerașu,

Cerașu, 14 iulie 2023.

Nr. 42

Sedința ordinară/extraordinară	Nr. consilieri in funcție	Nr. consilieri prezenți	Nr. voturi Pentru	Nr. voturi Contra	Nr. voturi Abținere
Ordinară	13	13	13	-	-

OBLIGATORII ULTERIOARE ADOPTĂRII
HOTĂRÂRII CONSILIULUI LOCAL NR. 42/14.07.2023¹

Nr. crt.	Operațiuni efectuate	Data ZZ/LL/AN	Semnătura persoanei responsabile să efectueze procedura
0	1	2	3
1	Adoptarea hotărârii ¹) s-a făcut cu majoritate <input type="checkbox"/> simplă <input checked="" type="checkbox"/> absolută <input type="checkbox"/> calificată ²	14.07.2023	
2	Comunicarea către primar ²)	18.07.2023	
3	Comunicarea către prefectul județului ³)	21.07.2023	
4	Aducerea la cunoștința publică ⁴) ⁵)		
5	Comunicarea, numai în cazul celei cu caracter individual ⁴) ⁵)		
6	Hotărârea devine obligatorie ⁶) sau produce efecte juridice ⁷), după caz		

Extrase din [Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019](#) privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare:

- 1) Art. 139 alin. (1): "În exercitarea atribuțiilor ce îi revin, consiliul local adoptă hotărâri, cu majoritate absolută sau simplă, după caz.
- (2) Prin excepție de la prevederile alin. (1), hotărârile privind dobândirea sau înstrăinarea dreptului de proprietate în cazul bunurilor imobile se adoptă de consiliul local cu majoritatea calificată definită la art. 5 lit. dd), de două treimi din numărul consilierilor locali în funcție."
- 2) Art. 197 alin. (2): "Hotărârile consiliului local se comunică primarului."
- 3) Art. 197 alin. (1), adaptat: Secretarul general al comunei comunică hotărârile consiliului local al comunei prefectului în cel mult 10 zile lucrătoare de la data adoptării . . .
- 4) Art. 197 alin. (4): "Hotărârile . . . se aduc la cunoștința publică și se comunică, în condițiile legii, prin grija secretarului general al comunei."
- 5) Art. 199 alin. (1): "Comunicarea hotărârilor . . . cu caracter individual către persoanele cărora li se adresează se face în cel mult 5 zile de la data comunicării oficiale către prefect."
- 6) Art. 198 alin. (1): "Hotărârile . . . cu caracter normativ devin obligatorii de la data aducerii lor la cunoștință publică."
- 7) Art. 199 alin. (2): "Hotărârile . . . cu caracter individual produc efecte juridice de la data comunicării către persoanele cărora li se adresează."

RAPORT DE EVALUARE

PROPRIETATE IMOBILIARĂ SITUATĂ ÎN SAT VALEA BORULUI,
COMUNA CERAȘU, JUD. PRAHOVA
- SPAȚIU ȘCOALĂ VALEA BORULUI -



CLIENT: COMUNA CERAȘU

UTILIZATOR DESEMNAT: COMUNA CERAȘU

PROPRIETAR: COMUNA CERAȘU – domeniul public

EVALUATOR: IORDACHE CONSTANTIN, LEG. NR. 18974/2023

DATA EVALUĂRII: 11.05.2023

DATA EMITERII RAPORTULUI: 12.05.2023



SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE:

Obiectul raportului de evaluare: dreptul de proprietate absolut asupra spațiului format de încăperile 1, 5 și 10 din cadrul Școlii Generale Valea Borului din Comuna Cerașu, în suprafață totală de 94,92mp.



Adresă: Sat Valea Borului, Comuna Cerașu, Jud. Prahova;

Zonă/ utilități: zonă rezidențială cu utilități – alimentare cu apă, energie electrică, canalizare;

Scopul raportului de evaluare: estimarea chiriei de piață în vederea informării clientului.

Drept de proprietate evaluat: drept absolut;

Tipul valorii estimate: chiria de piață;

Client: COMUNA CERAȘU;

Proprietar: COMUNA CERAȘU – domeniu public;

Utilizator(i) desemnat(i): COMUNA CERAȘU;

Data inspecție: 11.05.2023;

Data evaluare: 11.05.2023;

Data emiterii raportului: 12.05.2023;

Rezultatele evaluării:

DENUMIRE	ADRESĂ	NR. CAD.	SUPRAFAȚĂ UTILĂ [mp]	CHIRIE DE PIAȚĂ	
				EUR/mp/ lună	RON/ mp/ lună
Spațiu școală Valea Borului - încăperea 1, 10 și 5	Sat Valea Borului, Com. Cerașu, Jud. Prahova - Spațiu Școală Valea Borului -	20352-C2	94,92	1,50 €	7,37 lei

ing. Iordache Constantin
Evaluator proprietăți imobiliare
Membru Titular ANEVAR - Legitimație nr. 18974





Certificare

Referitor la proprietatea imobiliară situată în Sat Valea Borului, Comuna Cerașu, Jud. Prahova, certific, după cele mai bune cunoștințe ale mele că:

1. Afirmațiile susținute în prezentul raport sunt reale și corecte.
2. Analizele, opiniile și concluziile sunt limitate numai la ipotezele și ipotezele specifice prezentate în raport și reprezintă opinia mea imparțială, opinie care nu a fost influențată de terțe părți și nu este în niciun mod supusă vreunei cerințe de a ajunge la concluzii predeterminate.
3. Nu am niciun interes actual sau de perspectivă, referitor la bunul care face obiectul evaluării supuse verificării și nu am niciun interes personal față de vreuna din părțile implicate.
4. Nu sunt influențat de nicio constrângere legată de bunul evaluat în raportul de evaluare sau de părțile implicate în această activitate de evaluare.
5. Implicarea mea în această activitate de evaluare nu se bazează pe solicitarea, din partea nimănui, de obținere a unor rezultate predeterminate.
6. Onorariul plătit de către client nu are nicio legătură cu obținerea unor rezultate predeterminate sau cu vreo acțiune sau eveniment, rezultate în urma utilizării analizelor, opiniilor și concluziilor prezentului raport.
7. Analizele, opiniile și concluziile au fost exprimate în conformitate cu prevederile standardelor de evaluare și cu respectarea Codului de etică al profesiei de evaluator autorizat.
8. Am realizat personal inspectia bunului evaluat.
9. Dețin cunoștințele și experiența necesară pentru efectuarea, în mod competent, a acestei lucrări.
10. Pentru realizarea raportului nu am primit asistență din partea altor persoane desemnate ale certificării.
11. La data acestui raport, subsemnatul este membru titular și a îndeplinit cerințele programului de pregătire al ANEVAR.

Data

12.05.2023

Semnătura,





CUPRINS

1. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII	4
1.1. Identificarea și competența evaluatorului	4
1.2. Identificarea clientului și a oricăror alți utilizatori desemnați	4
1.3. Scopul evaluării	4
1.4. Identificarea activului supus evaluării.....	4
1.5. Tipul valorii	5
1.6. Data evaluării.....	6
1.7. Documentarea necesară pentru elaborarea evaluării	6
1.8. Natura și sursa informațiilor utilizate.....	7
1.9. Ipoteze și ipoteze speciale	7
1.10. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare	9
1.11. Declarație de conformitate.....	10
1.12. Descrierea raportului.....	10
2. PREZENTAREA DATELOR.....	11
2.1. Identificarea și descrierea juridică	11
2.2. Date despre zonă, oraș, vecinătăți și amplasare.....	11
2.3. Descrierea proprietății	12
2.4. Identificarea oricăror bunuri mobile sau alte elemente care nu sunt proprietăți imobiliare	13
2.5. Istoricul proprietății subiect	13
3. ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE.....	13
4. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZĂRI.....	15
5. APLICAREA ABORDĂRILOR ÎN EVALUARE	16
5.1. Abordarea prin piață	16
6. ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII.....	20
7. ANEXE	21
7.1. Comparabile	21
7.2. Extras de carte funciară.....	23
7.3. Relevu construcție.....	26



6. ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Estimarea valorii de piață a proprietății subiect s-a realizat aplicând abordarea prin piață, respectiv metoda comparației directe, fiind fundamentată pe principiile economice ale prețului de echilibru, anticipării beneficiilor sau substituției.

Pentru stabilirea valorii finale s-au avut în vedere principiile și criteriile de analiză a rezultatelor. Aceste criterii sunt:

- Adecvarea – se alege valoarea rezultată din metoda cea mai relevantă, având în vedere scopul și destinația evaluării;
- Precizia – se alege valoarea rezultată din metoda în care au fost utilizate cele mai recente informații de pe piața imobiliară, ținând cont de scopul evaluării;
- Cantitatea informațiilor – se alege valoarea rezultată în urma aplicării metodei ce a utilizat cele mai multe informații de pe piața imobiliară.

Având în vedere scopul și utilizarea raportului de evaluare s-a optat pentru valorile estimate conform comparației directe, astfel chiria de piață a imobilului subiect în opinia evaluatorului este de:

DENUMIRE	ADRESĂ	NR. CAD.	SUPRAFAȚA UTILĂ [mp]	CHIRIE DE PIAȚĂ	
				EUR/ mp/ lună	RON/ mp/ lună
Spațiu școală Valea Borului - Încăpere 1, 10 și 5	Sat Valea Borului, Com. Cerașu, Jud. Prahova - Spațiu Școală Valea Borului -	20352-C2	94,92	1,50 €	7,37 lei

- Cursul BNR utilizat la calcule este de 4,9194 RON/EURO din data de 11.05.2023.

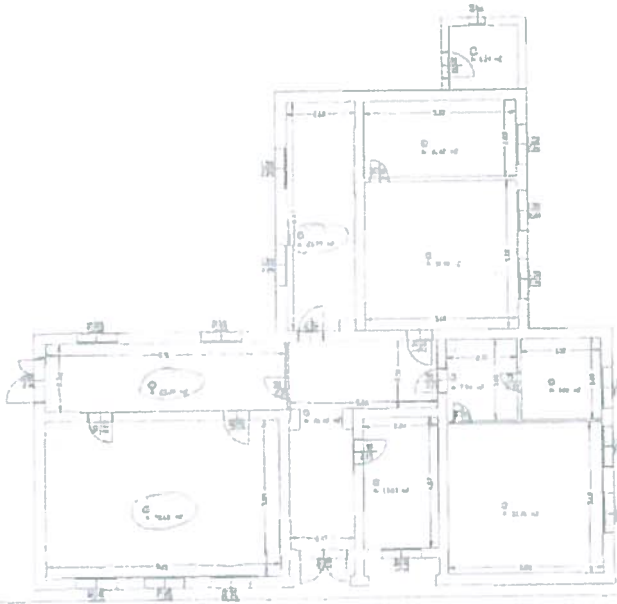
Ing. Iordache Constantin
Evaluator proprietăți imobiliare
Membru Titular ANEVAR - Legitimație nr. 18974





7.3. Relevu construcție

RELEVU CONSTRUCȚIE
Scara 1 : 100



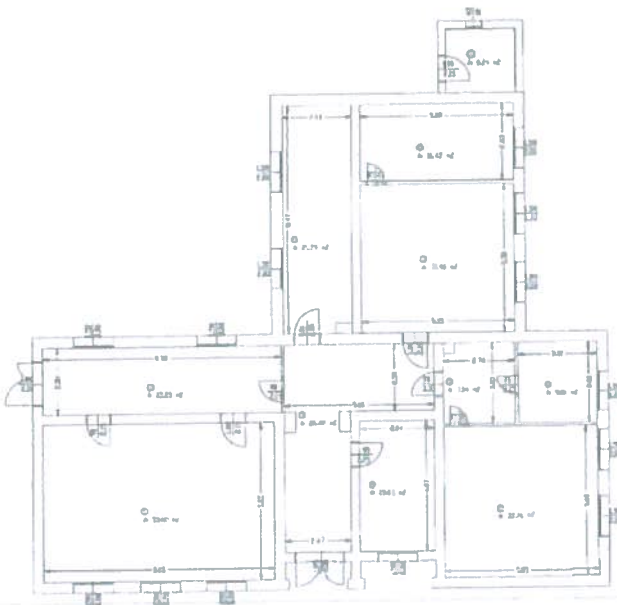
Nr. Incaperi	Denumire Incaperi	Suprafata utila (mp)
1	INCAPERI	59,60
2	INCAPERI	32,76
3	INCAPERI	31,90
4	INCAPERI	16,62
5	INCAPERI	22,79
6	INCAPERI	9,06
7	INCAPERI	7,94
8	INCAPERI	13,83
9	BUC	16,42
10	BUC	22,25
11	CAMBIA TRIBUNA	6,74

Suprafata totala = 224,71mp
 Suprafata constructia = 208mp
 Proprietate COMUNA CERȘANI

Executant Data
 ING. CRISTINA BOGDAN APRILIE 2021

Receptivitate Data

RELEVU CONSTRUCȚIE
Scara 1 : 100



Nr. Incaperi	Denumire Incaperi	Suprafata utila (mp)
1	INCAPERI	59,60
2	INCAPERI	32,76
3	INCAPERI	31,90
4	INCAPERI	16,62
5	INCAPERI	22,79
6	INCAPERI	9,06
7	INCAPERI	7,94
8	INCAPERI	13,83
9	BUC	16,42
10	BUC	22,25
11	CAMBIA TRIBUNA	6,74

Suprafata totala = 224,71mp
 Suprafata constructia = 208mp
 Proprietate COMUNA CERȘANI

Executant Data
 ING. CRISTINA BOGDAN APRILIE 2021

Receptivitate Data