

ROMÂNIA
JUDEȚUL VÂLCEA
MUNICIPIUL RÂMNICU VÂLCEA
CONSILIUL LOCAL



HOTĂRÂREA NR. 309

**privind achiziționarea unor terenuri în vederea realizării obiectivului de investiții
"Sens giratoriu Complex Comercial Kaufland"**

Consiliul Local al municipiului Râmnicu Vâlcea, întrunit în ședință ordinară la data de 28 octombrie 2010, la care participă 22 de consilieri locali din cei 23 în funcție;

Luând în discuție Raportul nr. 31835 din 22.10.2010, întocmit de Direcția Evidență Patrimoniu, Cadastru, Gospodărie Comunală și Servicii Publice, prin care se propune achiziționarea, prin cumpărare, a terenurilor afectate de amenajarea sensului giratoriu la intersecția străzii Gib Mihăescu cu prelungirea B-dului Tineretului spre nord, precum și de realizarea obiectivului de investiții "Prelungire B-dul Tineretului spre nord, de la strada Gib Mihăescu până la B-dul Nicolae Bălcescu", la prețul de 150 Euro/mp, respectiv 350 mp – proprietatea SC ANTARES TRANSPORT SA; 999,1 mp- proprietatea d-lui Purece Istrate; 173 mp – proprietatea d-lui Câmpeanu M. Aurel; 291,24 mp – proprietatea d-lui Câmpeanu A. Aurel, precum și împuternicirea primarului municipiului să semneze actele de vânzare-cumpărare pentru aceste terenuri;

Ținând seama de rapoartele cuprinzând avizele favorabile ale comisiilor de specialitate nr.1, pentru administrație publică locală, juridică, apărarea ordinii și liniștii publice, a drepturilor cetățenilor; nr.2, de buget-finanțe, prognoze economico-sociale; nr.3, pentru servicii publice și comerț, întreprinderi mici și mijlocii, administrarea domeniului public și privat, agricultură și nr.4, de organizare și dezvoltare urbanistică, realizarea lucrărilor publice, protecția mediului înconjurător, gospodărie comunală, conservarea monumentelor istorice și de arhitectură;

Având în vedere că prin Hotărârea nr. 181/29 din 30 iunie 2008 a fost aprobat Studiul de fezabilitate al obiectivului de investiții "Prelungire B-dul Tineretului spre nord, de la strada Gib Mihăescu până la B-dul Nicolae Bălcescu, studiu actualizat prin hotărârea nr. 183/30 iunie 2009, fiind necesară studierea noii intersecții create între prelungirea B-dului Tineretului spre nord cu strada Gib Mihăescu, ca urmare a traficului ce se va derula pe b-dul Tineretului după realizarea prelungirii acestuia spre nord și ținând cont de faptul că prin Planul Urbanistic de Zonă "Libertății" și regulamentul de urbanism aferent, aprobate prin Hotărârea Consiliului Local nr. 291/12 oct. 2009, în care este prevăzută realizarea obiectivului "Prelungire B-dul Tineretului spre nord, de la strada Gib Mihăescu până la B-dul Nicolae Bălcescu" intersecția străzii Gib Mihăescu cu prelungirea B-dului Tineretului spre nord, s-a soluționat această problemă prin propunerea amenajării unui sens giratoriu;

Luând în considerare faptul că Realizarea sensului giratoriu la intersecția străzii Gib Mihăescu cu prelungirea B-dului Tineretului spre nord, afectează terenuri proprietate publică a municipiului, precum și terenuri proprietate privată, aparținând S.C. ANTARES TRANSPORT S.A., Purece Istrate, Câmpeanu M. Aurel și Câmpeanu A. Aurel și având în vedere că terenurile proprietarilor mai sus menționați vor fi afectate atât de realizarea

sensului giratoriu cât și de obiectivul "Prelungire B-dul Tineretului spre nord, de la strada Gib Mihăescu până la B-dul Nicolae Bălcescu", fapt ce impune achiziționarea întregii suprafețe de teren pe care aceștia o dețin în proprietate în această zonă;

În baza art.36, alin.(2), art.45, alin.(2) și art.115 din Legea nr.215/2001, privind administrația publică locală, republicată, cu modificările și completările ulterioare, Întrunind votul unanim al membrilor Consiliului Local prezenti,

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. (1) Se aprobă achiziționarea, prin cumpărare, a terenurilor afectate de amenajarea sensului giratoriu la intersecția străzii Gib Mihăescu cu prelungirea B-dului Tineretului spre nord, precum și de realizarea obiectivului de investiții "Prelungire B-dul Tineretului spre nord, de la strada Gib Mihăescu până la B-dul Nicolae Bălcescu", după cum urmează:

- a) **350 mp** – proprietatea SC ANTARES TRANSPORT SA;
- b) **999,1 mp** – proprietatea d-lui Purece Istrate;
- c) **173 mp** – proprietatea d-lui Câmpeanu M. Aurel;
- d) **291,24 mp** – proprietatea d-lui Câmpeanu A. Aurel.

(2) Prețul de achiziționare a terenurilor prevăzute la alin.(1) este de 150 Euro/m.p, fără TVA, așa cum rezultă din raportul de evaluare, întocmit de către evaluator autorizat ANEVAR – anexă la prezenta hotărâre, iar sumele necesare pentru achiziționarea acestora vor fi suportate din bugetul local ce se va aproba pentru anul 2011.

(3) Realizarea sensului giratoriu la intersecția străzii Gib Mihăescu cu prelungirea B-dului Tineretului spre nord se va face pe cheltuiala societății Kaufland, așa cum a fost stabilit prin Hotărârea Consiliului Local nr. 241/2005.

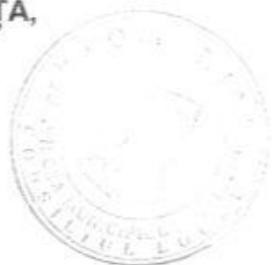
(4) Cheltuielile aferente încheierii și autentificării actelor de vânzare –cumpărare a terenurilor prevăzute la alin.(1) vor fi suportate din bugetul local.

Art.2. Se împuternicește primarul municipiului să semneze contractele de vânzare-cumpărare a imobilelor –terenuri prevăzute la art.1.

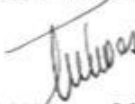
Art.3. Prezenta hotărâre se comunică în copie pentru a fi dusă la îndeplinire:

- Direcției Evidență Patrimoniu, Cadastru, Gospodărie Comunală și Servicii Publice;
- Direcției Economico - Financiare;
- Direcției Programe Externe.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Mihail Eugen Botea



SECRETAR MUNICIPIU,
jurist Toma Mihăescu



Râmnicu Vâlcea, 28 octombrie 2010

PF .VERZEANU ADRIAN

str.Marasesti bl. 90 ,sc.B,et.3 ,ap.8 ,Rm.Vilcea,jud. Vilcea

email:adiverzeanu@yahoo.com

tel.: 0741235179

cont : Banca Transilvania Rm.Vilcea

0350409836

RO45BTRL03901202531454XX

RAPORT DE EVALUARE A PROPRIETĂȚILOR IMOBILIARE**INREGISTRARE LA EVALUATOR** Nr. 11 / 03.009.2009

1.	EVALUATOR	VERZEANU ADRIAN
	Legitimatie ANEVAR/ Parafa	Nr. 9009 / 2009
2.	CLIENT	Primaria Rm.Vilcea
	Domiciliu/sediul clientului	- Orasul: Vilcea , Județul Vilcea - Strada/Bdul. G-ral Praporgescu ,nr.14 - Telefon:0250731016
	DESTINATARUL RAPORTULUI	Primaria Rm.Vilcea
3.	PROPRIETATEA EVALUATĂ	Proprietate imobiliara formata din :
		- Teren : 999.10 mp - parcare
	Proprietar	Persoană fizica : Purece Istrate
	Adresa proprietății	- Strada Crisan nr. 1A - Orasul: Vilcea , Județul Vilcea
	SCOP EVALUARE	Evaluare teren in vederea exproprierei pe cauza de utilitate publica

ANEXA Nr. 309 la
TARAREA CONSILIULUI LOCAL

309 din 28.10.2009

4. DECLARAREA VALORII	
VALOAREA DE PIATĂ A TERENULUI ESTIMATĂ PRIN METODA COMPARAȚIEI DIRECTE	637.000 LEI echivalent a 150.000 EUR 150 Eu/mp
VALOAREA DE PIATĂ A FOST DETERMINATĂ PRIN METODA	comparației directe

5.	BAZA DE EVALUARE	Valoarea de piață
	DATA DE REFERINȚĂ A EVALUĂRII	03.09.2009
	CURS DE SCHIMB BNR LA DATA DE REFERINȚĂ	1 EURO = 4.2442 LEI
	DATA INSPECȚIEI PROPRIETĂȚII	Inspeția a fost efectuată de către ing Verzeanu Adrian la data de 03.09.2009

6.	DATE PRIVIND DREPTUL DE PROPRIETATE	- Dobândirea: Ordin 211 /2001 emis de Prefectura Vilcea - Act de imparteaala voluntara (partaj) nr. 496 din 30.01.2002 - În ANEXA nr. 1 sint prezentat copii dupa documentele mentionate mai sus privind dreptul de proprietate / a provenienței proprietății
	MENȚIUNI 1: Situația privind Cartea Funciară	Nu s-a prezentat extras de carte funciara
	MENȚIUNI 2: Abateri de la înscirerea din Cartea Funciară	Nu sunt
7.	DATE PRIVIND DOCUMENTAȚIA CADASTRALĂ	- În ANEXA nr. 2 sint prezentate copii xerox dupa : planul de amplasament si delimitare pus la dispozitie de proprietar - Teren :999.24 mp teren - Nr cadastral :3737 inscris in CF Rm.Vilcea nr 9124/ 01.02.2002 - Nr documentatiei: 513/22.01.2002
8.	FOLOSINTA ACTUALĂ A IMOBILULUI	Utilizata drept parcare
9.	DESCRIEREA ZONEI DE AMPLASARE	
	ZONA DE AMPLASARE	Zona semicentrala a crasului ,cartier rezidential de case si blocuri ,sedii de firma
	ARTERE IMPORTANTE DE CIRCULAȚIE ÎN APROPIERE	- Auto: - Str Gb Mihaiescu ,bul Tineretului ,str. Crisan - Calitatea rețelelor de transport: asfaltate 2 benzi ,4 benzi



CARACTERUL EDILITAR AL ZONEI	Tipul zonei ▪ Rezidențială de case și blocuri de locuințe P+4, P+6 sedii de firmă În zonă se află sau NU se află ▪ Rețea de transport în comun - da 0,5 km ▪ Unități comerciale - da 0,5 km Kaufland ▪ Stații peco : Lukoil , Boromir ▪ Unități medicale - da 1,5 km ▪ Instituții de cult - da 0,4 km ▪ Sedii de bănci - da 1km ▪ Instituții guvernamentale - 1 km
UTILITĂȚI EDILITARE	▪ Rețea urbană de energie electrică: existentă în zonă ▪ Rețea urbană de apă: existentă în zonă ▪ Rețea urbană de gaze: existentă în zonă ▪ Rețea urbană de canalizare: existentă în zonă ▪ Rețea urbană de telefonie: existentă în zonă ▪ Iluminat public : existentă în zonă ▪ Altele
GRADUL DE POLUARE ORIENTATIV	▪ Poluare fonică - medie ,strada circulată
AMBIENT	▪ Specific zonei rezidențiale ,trafic auto mediu
CONCLUZIE PRIVIND ZONA DE AMPLASARE	Zona semicentrală ,ambiant civilizat ,rețele utilități complete

10. DESCRIEREA TERENULUI	
DATE GENERALE	▪ Amplasare : semicentrală ▪ Suprafața S = 999,24 mp ▪ Deschiderea la stradă ≈ 11 ml la str Gib Mihaiescu și 11,42m la str Crisan ▪ Tip drum acces: asfaltat
DESCRIERE	▪ Forma: în forma literei L ▪ Inclinaire: plat

11. ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE	
DEFINIREA PIEȚEI ȘI SUBPIEȚEI	▪ Piața terenuri libere
NATURA ZONEI	▪ zonă rezidențială case și blocuri ,sedii firmă ▪ Din punct de vedere edilitar: zona în modernizare conform PUZ ▪ Din punct de vedere economic: în oraș cu economie activă, în dezvoltare.
OFERTA DE PROPRIETĂȚI SIMILARE	▪ Limitată
CEREREA DE PROPRIETĂȚI SIMILARE	▪ medie
ECHILIBRUL PIEȚEI (RAPOORTUL CERERE/ OFERTĂ)	▪ cerere medie de terenuri cu potențial constructibil ▪ restricțiile de construcție și/sau modernizare împiedică exploatarea corectă a proprietății și influențează posibilități cumpărători
PREȚURI ÎN ZONĂ PENTRU PROPRIETĂȚI SIMILARE	▪ Min:m: 100 EU / mp ▪ Maxim: 250 EU/ mp
CHIRII ÎN ZONĂ PENTRU PROPRIETĂȚI SIMILARE	▪ Nu s-au identificat proprietăți comparabile închiriate
CONCLUZII ȘI TENDINȚE PRIVIND PIAȚA PROPRIETĂȚII	▪ REZULTATUL CERCETĂRII: posibilitatea limitată a creșterii prețurilor datorită restricțiilor de construcție/modernizare în zonă ▪ Anexa nr. 3 cuprinde extrase privind prețurile / chiriile pe segmentul de piață al proprietății

12. EVALUARE - REGLEMENTĂRI ȘI CADRU LEGAL	
STANDARDE INTERNAȚIONALE DE EVALUARE - EDIȚIA A OPTA, 2007	▪ IVS 1 - Valoarea de piață ca bază de evaluare ▪ IVS 2 - Baze de evaluare diferite de valoarea de piață ▪ IVS 3 - Raportarea evaluării ▪ GN 1 - Evaluarea proprietății imobiliare
CADRU LEGAL	▪ Legislația în vigoare
ALTE REGLEMENTĂRI	▪ Dacă este cazul



12.1.a Abordarea (evaluarea) prin metoda comparației directe (teren)

În ANEXA nr. 4 este prezentată determinarea valorii prin metoda comparației directe (teren)

**VALOAREA DE PIAȚĂ A TERENULUI ESTIMATĂ
PRIN METODA COMPARAȚIEI DIRECTE**

637.000 LEI
echivalent a 150.000 EUR
150 Eu/mp



13. DEFINIȚII, IPOTEZE ȘI CONDIȚII LIMITATIVE ȘI ALTELE

13.1 DEFINIȚII

• **VALOAREA DE PIAȚĂ**

Valoarea de piață reprezintă suma estimată pentru care o proprietate va fi schimbată, la data evaluării, între un cumpărător decis și un vânzător hotărât, într-o tranzacție cu preț determinat obiectiv, după o activitate de marketing corespunzătoare, în care părțile implicate au acționat în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.

13.2 IPOTEZE ȘI CONDIȚII LIMITATIVE:

- Prezentul raport este întocmit la cererea clientului și în scopul precizat. Nu este permisă folosirea raportului de către o terță persoană fără obținerea, în prealabil, a acordului scris al clientului și al autorului evaluării. Nu se asumă responsabilitatea față de nici o altă persoană în afara clientului, destinatarului evaluării și nu se acceptă responsabilitatea pentru nici un fel de pagube suferite de orice astfel de persoană, pagube rezultate în urma deciziilor sau acțiunilor întreprinse pe baza acestui raport.
- Raportul de evaluare își păstrează valabilitatea numai în situația în care condițiile de piață, reprezentate de factorii economici, sociali și politici, rămân neschimbate în raport cu cele existente la data întocmirii raportului de evaluare.
- Evaluatorul nu este responsabil pentru problemele de natură legală, care afectează fie proprietatea imobiliară evaluată, fie dreptul de proprietate asupra acesteia și care nu sunt cunoscute de către evaluator. În acest sens se precizează că nu au fost făcute cercetări specifice la arhive, iar evaluatorul presupune că titlul de proprietate este valabil și se poate tranzacționa, că nu există datorii care au legătură cu proprietatea evaluată și aceasta nu este ipotecată sau închiriată. În cazul în care există o asemenea situație și este cunoscută, aceasta este menționată în raport. Proprietatea imobiliară se evaluează pe baza premisei că aceasta se află în posesie legală (titlul de proprietate este valabil) și responsabilă.
- Se presupune că proprietatea imobiliară în cauză respectă reglementările privind documentațiile de urbanism, legile de construcție și regulamentele sanitare, iar în cazul în care nu sunt respectate aceste cerințe, valoarea de piață va fi afectată.
- Proprietatea nu a fost expertizată detaliat. Orice schiță din raportul de evaluare prezintă dimensiunile aproximative ale proprietății și este realizată pentru a ajuta cititorul raportului să vizualizeze proprietatea. În cazul în care există documente relevante (măsurători de cadastru, expertize) acestea vor avea prioritate.
- Dacă nu se arată altfel în raport, se înțelege că evaluatorul nu are cunoștință asupra stării ascunse sau invizibile a proprietății (inclusiv, dar fără a se limita doar la acestea, starea și structura solului, structura fizică, sistemele mecanice și alte sisteme de funcționare, fundația, etc.), sau asupra condițiilor adverse de mediu (de pe proprietatea imobiliară în cauză sau de pe o proprietate învecinată, inclusiv prezența substanțelor periculoase, substanțelor toxice etc.), care pot majora sau micșora valoarea proprietății. Se presupune că nu există astfel de condiții dacă ele nu au fost observate, la data inspecției, sau nu au devenit vizibile în perioada efectuării analizei obișnuite, necesară pentru întocmirea raportului de evaluare. Acest raport nu trebuie elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al stării proprietății, astfel de informații depășind sfera acestui raport și/sau calificarea evaluatorului. Evaluatorul nu oferă garanții explicite sau implicite în privința stării în care se află proprietatea și nu este responsabil pentru existența unor astfel de situații și a eventualelor lor consecințe și nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor.
- Evaluatorul obține informații, estimări și opinii necesare întocmirii raportului de evaluare, din surse pe care le consideră a fi credibile și evaluatorul consideră că acestea sunt adevărate și corecte. Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea în privința acurateții informațiilor furnizate de terțe părți.
- Situația actuală a proprietății imobiliare și scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii proprietății în condițiile tipului valorii selectate.
- Evaluatorul consideră ca presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluării.
- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție existând posibilitatea existenței și a altor informații de care evaluatorul nu avea cunoștință.
- Conținutul acestui raport este confidențial pentru client și destinat și autorul nu îl va dezvălui unei terțe persoane, cu excepția situațiilor prevăzute de Standardele Internaționale de Evaluare.
- Evaluatorul a fost de acord să-și asume realizarea misiunii încredințată de către clientul numit în raport, în scopul utilizării precizate de către client și în scopul precizat în raport.
- Consimțământul scris al evaluatorului, trebuie obținut înainte ca oricare parte a raportului de evaluare să poată fi utilizată, în orice scop, de către orice persoană, cu excepția clientului, sau a altor destinatari ai evaluării care au fost precizați în raport. Consimțământul scris și aprobarea trebuie obținute înainte ca raportul de evaluare (sau oricare parte a sa) să poată fi modificat sau transmis unei terțe părți alții decât clientul sau altor categorii de public, prin prospecte, memorii, publicitate, relații publice, informații, vânzare sau alte mijloace. Raportul de evaluare nu este destinat asigurătorului proprietății evaluate, iar valoarea prezentată în raportul de evaluare nu are legătură cu valoarea de asigurare.
- Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii precum și considerente privind valoarea sunt: valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile generale și specifice aferente perioadei **august-septembrie 2009**; valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu și de costurile

