



HOTĂRÂREA NR.328

privind efectuarea unui schimb de terenuri

Consiliul Local al municipiului Râmnicu Vâlcea, întrunit în ședință ordinară la data de 22 decembrie 2011, la care participă 22 de consilieri din cei 23 în funcție ;

Luând în discuție Raportul nr.39023 din 14.12.2011, întocmit de Direcția Evidență Patrimoniu, Cadastru și Servicii Publice, prin care se propune aprobarea schimbului de terenuri între municipiul Râmnicu Vâlcea și S.C. HERVIL ASSETS MANAGEMENT S.R.L. aceasta oferind suprafața de 451 m.p., situată în Râmnicu Vâlcea, str. Topolog, nr.24, iar municipiul oferind la schimb suprafața de 6.328,07 m.p. (loturile nr.15 și 16 din lotizarea conform Planului Urbanistic de Zonă, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local nr.224/111/2004), situată în zona Parc Industrial Baraj Sud – Stația de Epurare, însușirea expertizei tehnice de evaluare a celor două terenuri supuse schimbului, precum și plata de către societatea susmenționată a sumei de 21.800 euro, reprezentând diferența dintre valoarea terenului oferit la schimb de către municipiu și valoarea terenului oferit la schimb de către societate; totodată se supune aprobării împuternicirea Primarului municipiului, să semneze contractul de schimb în formă autentică;

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, și ca urmare a propunerii formulată în plenul ședinței privitoare la faptul că încheierea actului de schimb să fie realizată numai după obținerea acordului S.C. HERVIL S.A. de renunțare la suprafața de 6.328,07 m.p. deținută în concesiune ;

Având în vedere că prin Hotărârea nr.156/31 mai 2011, Consiliul Local a aprobat achiziționarea prin cumpărare, a terenului în suprafață de cca. 451 m.p., afectat de extinderea străzii Matei Basarab, pe tronsonul cuprins între intersecția cu strada Ferdinand și canalul dalat de deversare spre râul Olt, teren proprietatea S.C. HERVIL ASSETS MANAGEMENT S.R.L.; în aplicarea acestei hotărâri, la negocierea purtată de către reprezentanții municipiului cu conducerea societății privind stabilirea prețului de cumpărare a terenului respectiv, aceasta din urmă a susținut că nu este de acord cu vânzarea terenului de 451 mp la prețul stabilit prin raportul de evaluare, dorind efectuarea unui schimb de terenuri, solicitând ca municipiul să ofere în schimbul terenului de 451 mp situat în strada Topolog, o suprafață de teren echivalentă valoric, din parcul industrial, pe care S.C. HERVIL S.A. o are concesionată, așa cum reiese din contractul de concesiune nr.1486/2008;

Ținând seama de faptul că, în cadrul proiectului "Reabilitarea sistemului de alimentare cu apă, sistemului de canalizare și a Stației de Tratare ape uzate Râmnicu Vâlcea" a fost cuprinsă și execuția unor lucrări noi la rețeaua de canalizare pe strada Matei Basarab, pe tronsonul cuprins între intersecția acesteia cu strada Banu Mărăcine și canalul dalat de deversare spre râul Olt, iar pe lungimea de cca 160 m din tronsonul mai sus menționat, strada Matei Basarab are o lățime de doar cca 3,5 m fiind necesară pentru realizarea acestor lucrări o lățime a străzii de min. 7 m, așa cum rezultă și din adresa transmisă de SC APAVIL SA sub nr. 8863/22.03.2011;

Luând în considerare prevederile Legii nr.213/1998, privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia, ale art.121, alin.(4) din Legea nr. 215/2001, privind administrația publică locală și ale Titlului X - circulația juridică a terenurilor din Legea nr.247/2005, privind reforma în domeniile proprietății și justiției, precum și unele măsuri adiacente;

În baza art.36, alin.(2), lit."c", art.45, alin.(3) și art.115 din Legea nr.215/2001, privind administrația publică locală, republicată, cu modificările și completările ulterioare ;
Întrunind 21 de voturi "pentru" din numărul membrilor Consiliului Local prezenți,

HOTĂRĂȘTE :

Art.1. (1) Se aprobă efectuarea unui schimb de terenuri între municipiul Râmnicu Vâlcea și S.C. HERVIL ASSETS MANAGEMENT S.R.L.

(2) Terenul oferit la schimb de către S.C. HERVIL ASSETS MANAGEMENT S.R.L, în suprafață de 451 m.p. este situat în Râmnicu Vâlcea, strada Topolog, nr.24, identificat în planul de situație - anexa nr.1 la prezenta hotărâre.

(3) Terenul oferit la schimb de municipiu, în suprafață de 6328,07m.p., este situat în zona Parc Industrial Baraj Sud – Stația de Epurare, identificat în planul de situație – anexa nr.2 la prezenta hotărâre.

Art.2. Se însușesc rapoartele de expertiză tehnică de evaluare a terenurilor care fac obiectul schimbului, conform anexelor nr.3 și nr.4, care fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.3. Se aprobă plata de către S.C. HERVIL ASSETS MANAGEMENT S.R.L. a sumei de 21.800 Euro, ce reprezintă diferența dintre valoarea terenului oferit la schimb de către municipiu și valoarea terenului oferit la schimb de către societate.

Art.4.(1) Schimbul de imobile – terenuri, prevăzut la art.1, se va realiza prin act autentic, numai după obținerea acordului S.C. HERVIL S.A. de renunțare la suprafața de 6.328,07 m.p. deținută în concesiune, iar cheltuielile aferente întocmirii documentațiilor tehnice de cadastru și actului de schimb în formă autentică vor fi suportate de către S.C. HERVIL ASSETS MANAGEMENT S.R.L.

(2) Se împuternicește administratorul public al municipiului pentru semnarea actului de schimb menționat la alin.(1).

Art.5. (1) Terenul primit la schimb de municipiul Râmnicu Vâlcea, în suprafață de 451 m.p. va avea destinația de utilitate publică, fiind utilizat pentru canalizarea pluvială spre râul Olt, precum și pentru extinderea străzii Matei Basarab.

(2) Terenul primit la schimb de S.C. HERVIL ASSETS MANAGEMENT S.R.L. în suprafață de 6.328,07m.p. se va scădea din suprafață totală de teren de 12885,14 m.p., concesionată societății comerciale HERVIL S.A. în Parcul Industrial Baraj Sud – Stația de epurare, Contractul de Concesiune nr.1486/2008 modificându-se în consecință.

Art.6. Începând cu data prezentei, Hotărârea Consiliului Local nr. 156/2011 se revocă.

Art.7. Prezenta hotărâre se comunică în copie pentru a fi adusă la îndeplinire:

- Direcției Administrație, Juridic, Contencios;
- Direcției Economico - Financiare;
- Direcției Evidență Patrimoniu, Cadastru și Servicii Publice;
- S.C. HERVIL ASSETS MANAGEMENT S.R.L.
- S.C. HERVIL S.A.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Filip Teodosie

SECRETAR MUNICIPIU,
jurist Toma Mihăescu

Râmnicu Vâlcea, 22 decembrie 2011

Anexa nr. 3

SOCIETATEA EXPERTILOR TEHNICI SRL VALCEA
Strada G-ral Magheru, nr. 23
CUI 9095667; J38/755/1996

ANEXA Nr. 3 la
HOTARAREA CONSILIULUI LOCAL
Nr. 328 din 22.12.2011



Aprobat,
Director
Ing. Valerian Trupina



RAPORT DE EVALUARE
A PROPRIETATII IMOBILIARE, SITUATA IN MUNICIPIUL RM. VALCEA, STR.
TOPOLOG, NR 24, JUDETUL VALCEA, CE APARTINE SC HERVIL ASSETS
MANAGEMENT SRL VALCEA

BENEFICIAR,
Municipiului Rm Valcea
CUI: 2540813

-Mai 2011-



CUPRINS

Sinteza lucrării.....	3
VALOAREA DE PIATA	4
5. DECLARAREA VALORII.....	4
DECLARAȚIE DE CONFORMITATE.....	6
CERTIFICARE	7
CAPITOLUL 1- PREZENTARE GENERALĂ.....	8
1.5. DECLARAREA VALORII	8
1.10. SURSE DE INFORMARE	10
1.11 IPOTEZE SI CONDITII LIMITATIVE.....	10
1.12 ALTE PRECIZĂRI	11
CAPITOLUL 2- ANALIZA PRELIMINARĂ A PIETEI IMOBILIARE	11
2.1. BAZA ECONOMICO-SOCIALA	11
2.2. DEFINIREA PIETEI	11
2.3. ANALIZA OFERTEI COMPETITIVE.....	13
2.4. ANALIZA CERERII	13
2.5. ECHILIBRUL PIETEI.....	13
CAPITOLUL 3- DESCRIEREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE	13
3.1 SITUATIA JURIDICA A PROPRIETATII IMOBILIARE	13
CAPITOLUL 4- DESCRIEREA ZONEI DE AMPLASARE	15
CAPITOLUL 5- EVALUAREA PROPRIETATII IMOBILIARE.....	15
CAPITOLUL 6- ANALIZA REZULTATELOR SI OPINIA EVALUATORULUI	18
6.1 REZULTATELE EVALUARII.....	18
6.2 RECONCILIAREA REZULTATELOR, DECLARAREA VALORII SELECTATE	18
ANEXE	20



Sinteza lucrării

1.	EVALUATOR	Ing. Dumitrescu Constantin
	Legitimatie ANEVAR	Nr. 870
	Parafa	valabilă 2011
	Firma	Societatea Expertilor Tehnici SRL Valcea
	Adresa evaluatorului	Rm. Valcea, str. G-ral Magheru, nr. 14, Bl. S3, Sc. G, Ap. 20, judetul Valcea, tel. birou: 0723062279 0250738076 fax: 0350409390 e-mail: dumicosti04@yahoo.com
2.	CLIENT	Primaria Municipiului Rm. Valcea, CUI: 2540813.
	Adresa	Municipiul Rm. Valcea, str. G-ral Praporgescu, nr. 14, judetul Valcea, Telefon: 0250/731016; Fax: 0250/731843.
	Destinatarul raportului de evaluare	Primaria Municipiului Rm. Valcea.
3.	OBIECTUL RAPORTULUI DE EVALUARE	Evaluarea proprietatii imobiliare in vederea achizitionari prin cumparare de catre Municipiul Rm Valcea. Evaluarea proprietatii imobiliare se face in conformitate cu Contractul de Servicii nr. incheiat intre Primaria Municipiului Rm. Valcea, adresa sediu- Municipiul Rm. Valcea, str. G-ral Praporgescu, nr. 14, judetul Valcea, Telefon: 0250/731016; Fax: 0250/731843, cod fiscal: 2540813, reprezentata prin ing. Romeo Radulescu, avand functia de Primar, in calitate de achizitor si Societatea Expertilor Tehnici SRL Valcea, cu sediu in municipiul Rm. Valcea, str. G-ral Magheru, nr. 25, CUI: 9095667, reprezentata de ing. Valerian Trupina, avand functia de director, in calitate de prestator.
	Valoarea estimata	<u>Valoarea de plata</u> Evaluarea proprietatii imobiliare se face in conformitate cu Standardele Internationale de Evaluare, Editia a opta, 2007
4.	PROPRIETATEA EVALUATA	Proprietate imobiliara constituita din: 4.1 Teren intravilan curti constructii * Amplasare: municipal Rm Valcea, str. Topolog, nr. 24, judetul Valcea * Nr. cadastral: 42757 * Nr. Carte Funciara: 42757 * Suprafata: 451mp
	Proprietar	SC Hervil Assets Management SRL Rm Valcea

- Data inspectiei: 25.05.2011.
- Inspectia s-a facut personal de expertul tehnic evaluator ing. Valerian Trupina, in prezenta d-lui Diriescu Nicolae de la Primaria Rm. Valcea
- Data evaluarii: 27.05.2011; Curs valutar BNR/23.03.2011: 1 EURO= 4,12 lei
- Din informatiile primite de la proprietar rezulta ca proprietatea nu este grevata de sarcini.



Raportul de evaluare cuprinde 6 capitole:

Capitolul 1. Prezentare generala

Capitolul 2. Analiza preliminară a pieței imobiliare

Capitolul 3. Descrierea proprietății imobiliare

Capitolul 4. Descrierea zonei de amplasare

Capitolul 5. Evaluarea proprietății imobiliare.

Capitolul 6. Analiza rezultatelor și opinia evaluatorului

VALOAREA DE PIATA

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 (IVS1- paragraf 3.1).

Pentru evaluarea proprietății imobiliare s-a utilizat metoda comparației de piață.

Evaluarea se face în conformitate cu Standardele Internaționale de Evaluare, editia a opta 2007.

- IVS 1- Valoarea de piață – tip de valoare
- IVS 3- Raportarea evaluării
- GN 1- Evaluarea proprietății imobiliare

Datele utilizate au fost revazute pentru asigurarea ca ele sunt autentice, pertinente, suficiente și în conformitate cu prevederile Standardelor Internaționale de Evaluare. În vederea reconcilierii rezultatelor, s-a făcut o revvedere a întregii lucrări de evaluare, rezultând ca datele disponibile, tehnicile analitice, raționamentul și logica aplicate au condus la judecări consistente.

La evaluarea proprietății imobiliare, situată în municipiul Rm. Valcea, str. Topolog, nr. 24, județul Valcea, ce aparține SC Hervil Assets Management SRL Rm Valcea, s-au obținut următoarele rezultate:

Nr crt	Specificatie	Metoda utilizata	Valoarea de piata(lei/euro)
1	Teren intravilan curti constructii, in suprafata de 451 mp	Comparatiei directe	419400/101800
VALOAREA NU INCLUDE T.V.A.			

5. DECLARAREA VALORII

Pentru evaluarea proprietății imobiliare s-a utilizat metoda comparației de piață.

Valoarea de piață estimată pentru proprietatea imobiliară, situată în municipiul Rm. Valcea, str. Topolog, nr. 24, județul Valcea, ce aparține SC Hervil Assets Management SRL Rm Valcea, este:



Nr crt	Specificatie	Metoda utilizata	Valoarea de piata(lei/euro)
1	Teren intravilan curti constructii, in suprafata de 451 mp	Comparatiei directe	419400/101800
VALOAREA NU INCLUDE T.V.A.			

Criteriile pe baza carora s-a ajuns la estimarea valorii finale sunt: adecvarea, precizia si cantitatea informatiilor.

Opinia evaluatorului este perceptia acestuia referitor la cel mai probabil pret obtenabil intr-o tranzactie obiectiva.

Evaluarea exprima o opinie asupra unei valori.

*Expert tehnic evaluator,
Ing. Dumitrescu Constantin*



Anexa nr. 4

SOCIETATEA EXPERTILOR TEHNICI SRL VALCEA
Strada G-ral Magheru, nr. 23
CUI 9095667; J38/755/1996



Aprobat,
Director
Ing. Valerian Trupina



RAPORT DE EVALUARE
A PROPRIETATII IMOBILIARE, SITUATA IN MUNICIPIUL RM. VALCEA, ZONA
PARCULUI INDUSTRIAL BARAJ SUD- STATIA DE EPURARE, JUDETUL VALCEA

BENEFICIAR,
Municipiul Rm Valcea,
CUI: 2540813

-Decembrie 2011-

CUPRINS



DECLARAȚIE DE CONFORMITATE	3
CERTIFICARE	4
Sinteza lucrării	5
CAPITOLUL 1- PREZENTARE GENERALĂ	6
1.5. DECLARAREA VALORII	7
1.10 SURSE DE INFORMARE	8
1.11. DEFINITII	8
1.12 IPOTEZE SI CONDITII LIMITATIVE	8
CAPITOLUL 2- DESCRIEREA ZONEI DE AMPLASARE	9
CAPITOLUL 3- DESCRIEREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE	10
CAPITOLUL 4- ANALIZA PRELIMINARĂ A PIETEI IMOBILIARE	11
CAPITOLUL 5- EVALUAREA PROPRIETATII IMOBILIARE	12
CAPITOLUL 6- ANALIZA REZULTATELOR SI OPINIA EVALUATORULUI	12
6.1 REZULTATELE EVALUARII	12
6.2 RECONCILIAREA REZULTATELOR. DECLARAREA VALORII SELECTATE	12
ANEXE	14
EVALUAREA PROPRIETATII IMOBILIARE	15
FISA TERENULUI - Lot 15	20
FISA TERENULUI - Lot 16	21

Sinteza lucrării

Prezentul raport de evaluare are ca obiect evaluarea proprietății imobiliare situată în municipiul Rm Valcea, Zona Parcului Industrial Baraj Sud - Stația de Epurare, județul Valcea.

- Evaluarea proprietății imobiliare s-a făcut în conformitate cu Contractul de Prestări Servicii nr., încheiat între Primăria Municipiului Rm. Valcea, adresa sediu- Municipiul Rm. Valcea, str. G-ral Praporgescu, nr. 14, județul Valcea, Telefon: 0250/731016; Fax: 0250/731843, cod fiscal: 2540813, reprezentată prin ing. Romeo Radulescu, având funcția de Primar, în calitate de achizitor și Societatea Expertilor Tehnici SRL Valcea, cu sediul în municipiul Rm. Valcea, str. G-ral Magheru, nr. 25, CUI: 9095667, reprezentată de ing. Valerian Trupina, având funcția de director, în calitate de prestator.
- Proprietatea imobiliară agricolă este compusă din 2 terenuri curți construcții situate în municipiul Rm Valcea, Zona Parcului Industrial Baraj Sud - Stația de Epurare, județul Valcea: **lot 15 în suprafața de 3427,28 mp și lot 16 în suprafața de 2900,79 mp.**
- **Valoarea estimată: valoarea de piață.**
- **Dreptul de evaluat:** întregul drept de proprietate
- **Data inspecției:** 25.08.2011; 06.12.2011.
- Inspecția s-a făcut personal de expertul tehnic evaluator ing. Valerian Trupina, în prezența d-lui Dirlescu Nicolae de la Primăria Rm. Valcea.
- **Data evaluării:** 13.12.2011; **Curs valutar BNR/13.12.2011:** 1 euro=4,34 lei

Pentru evaluarea proprietății imobiliare s-a utilizat metoda comparației de piață.

Valoarea de piață estimată pentru loturile de teren, situate în municipiul Rm Valcea, Zona Parcului Industrial Baraj Sud - Stația de Epurare, județul Valcea este:

Nr crt	Specificatie	Suprafata (mp)	Metoda utilizata	Valoarea de piață(lei/euro)
1.	Teren intravilan lot 15	3427,28	Comparației directe	342900/ 78830
2.	Teren intravilan lot 16	2900,79	Comparației directe	194400/ 44800
TOTAL PROPRIETATE IMOBILIARA				524000/ 123600
VALORILE NU INCLUD T.V.A.				

Criteriile pe baza cărora s-a ajuns la estimarea valorii finale sunt: adecvarea, precizia și cantitatea informațiilor.

Opinia evaluatorului este percepția acestuia referitor la cel mai probabil pret obținabil într-o tranzacție obiectivă.

Evaluarea exprimă o opinie asupra unei valori.

**Expert tehnic evaluator,
Ec. Dumitrescu Constantin**

