



ROMÂNIA
JUDEȚUL VÂLCEA
MUNICIPIUL RÂMNICU VÂLCEA
CONSILIUL LOCAL



CERTIFICARI MRC-OCS

SR EN ISO 9001:2015 410/C

SR EN ISO 14001:2015 223/M

SR OHSAS 18001:2008 190/HS

SR ISO/CEI 27001:2013 019/SI

www.primariavl.ro

HOTĂRÂREA NR. 110
privind achiziționarea unui imobil construcție și teren aferent

Consiliul Local al municipiului Râmnicu Vâlcea, întrunit în ședință extraordinară la data de 02 aprilie 2018, la care participă 19 consilieri locali din cei 23 în funcție;

Luând în discuție Raportul nr. 10685 din data de 23.03.2018, întocmit de Direcția Dezvoltare Locală, prin care se propune spre aprobare următoarele:

1. Însușirea Raportului de evaluare imobiliară pentru obiectivul Clădire de birouri cu regim de înălțime D+P+3E cu terenul intravilan de 2246 mp, situat în Râmnicu Vâlcea, str. G-ral Magheru nr. 25, jud. Vâlcea;
2. Achiziționarea prin cumpărare în vederea amenajării ca sediu de birouri pentru aparatul de specialitate al Primarului, a imobilului teren în suprafață de 2246 mp și construcție având suprafața construită la sol de 822 mp, suprafața construită desfășurată 4112 mp, regimul de înălțime Demisol+P+3etaje, situat în Râmnicu Vâlcea, strada General Magheru nr. 25, la prețul ce va rezulta în urma negocierii prețului maxim de 10.001.794 lei fără TVA, (echivalentul a 2.144.191,14 Euro, calculat la cursul de 4,6646 lei pentru un euro) rezultat din Raportul de evaluare mai sus menționat;
3. Desemnarea unor consilieri locali care să facă parte din comisia de negociere, ce va fi numită prin Dispoziția Primarului municipiului;
4. Împuternicirea Primarului municipiului să semneze contractul de vânzare-cumpărare în formă autentică;
5. Cheltuielile aferente întocmirii contractului de vânzare-cumpărare în formă autentică vor fi suportate din bugetul local al municipiului.

Văzând rapoartele cuprinzând avizele 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 și nr.3, pentru servicii publice și comerț, întreprinderi mici și mijlocii, administrarea domeniului public și privat, agricultură și ca urmare a propunerilor formulate în plenul ședinței privind desemnarea a trei consilieri care să facă parte din comisia de negociere, respectiv: Dobrete Florentina Adina, Ionescu Diana Maria și Băjan Gabriel Savian;

Având în vedere că prin Hotărârea nr. 28/30 ianuarie 2018, Consiliul Local al municipiului Râmnicu Vâlcea, și-a exprimat acordul de principiu pentru achiziționarea imobilului construcție și teren aferent - Sediul birouri proprietatea SOCOM SA, situat în Râmnicu Vâlcea, strada General Magheru nr. 25 și a aprobat demararea procedurilor legale, prin întocmirea unui Raport de expertiză tehnică de evaluare care să stabilească valoarea de piață a imobilului respectiv, urmând ca după finalizarea acestui raport să fie supusă aprobării eventuale achiziție a imobilului, precum și prețul rezultat; ținând seama de faptul că în baza Comenzii nr. 18/06.03.2018, a fost întocmit de către evaluator atestat ANEVAR, Raportul de Evaluare, din care rezultă că valoarea de piață a imobilului teren în suprafață de 2246 mp și construcție având suprafața construită la sol de 822 mp, suprafața construită desfășurată 4112 mp, regimul de înălțime Demisol+P+3 etaje, situat în Râmnicu Vâlcea, strada General Magheru nr. 25 este de 10.001.794 lei fără TVA, echivalentul a 2.144.191,14 Euro;

În temeiul dispozițiilor art.863 litera d) din Codul civil, ale art.3 din Legea nr.213/1998 privind bunurile proprietate publică și ale art.123 din Legea nr. 215/2001 privind Administrația Publică Locală, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

În baza art.36, alin.(2), art.45, alin.(3) și art.115 din Legea nr.215/2001 privind Administrația Publică Locală, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

Întrunind 16 voturi "pentru", 2 voturi "împotriva" și 1 abținere,

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. Se însușește Raportul de evaluare imobiliară pentru obiectivul Clădire de birouri cu regim de înălțime D+P+3E cu terenul intravilan de 2246 mp, situat în Râmnicu Vâlcea, str. G-ral Magheru nr. 25, jud. Vâlcea, prezentat în anexa nr. 1 la prezenta hotărâre.

Art.2. Se aprobă achiziționarea prin cumpărare în vederea amenajării ca sediu de birouri pentru aparatul de specialitate al Primarului, a imobilului teren în suprafață de 2246 mp și construcție având suprafața construită la sol de 822 mp, suprafața construită desfășurată 4112 mp, regimul de înălțime Demisol+P+3 etaje, situat în Râmnicu Vâlcea, strada General Magheru nr. 25, identificat în planul de situație - anexa nr. 2 la prezenta hotărâre, la prețul ce va rezulta în urma negocierii prețului maxim de 10.001.794 lei fără TVA, (echivalentul a 2.144.191,14 Euro, calculat la cursul de 4,6646 lei pentru un euro) rezultat din Raportul de evaluare însușit conform art. 1.

Art.3. Se desemnează un număr de 3 (trei) consilieri locali care să facă parte din comisia de negociere, ce va fi numită prin Dispoziția Primarului municipiului, respectiv:

- a) Dobrete Florentina Adina;
- b) Ionescu Diana Maria;
- c) Băjan Gabriel Savian.

Art.4. Se împuternicește Primarul municipiului să semneze contractul de vânzare-cumpărare în formă autentică.

Art.5. Cheltuielile aferente întocmirii contractului de vânzare-cumpărare în formă autentică vor fi suportate din bugetul local al municipiului.

Art. 6. Cu aducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se încredințează Direcția Dezvoltare Locală și Direcția Economico-Financiară.

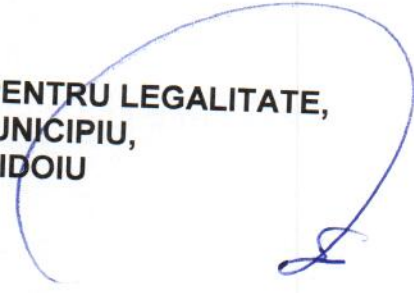
Art.7. Prezenta hotărâre se comunică în copie:

- Instituției Prefectului-județul Vâlcea;
- Primarului municipiului Râmnicu Vâlcea;
- Direcției Dezvoltare Locală;
- Direcției Economico-Financiare.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Valentin Adrian POPA



CONTRASEMNEAZĂ PENTRU LEGALITATE,
SECRETAR MUNICIPIU,
jurist Ion DIDOIU



Râmnicu Vâlcea, 2 aprilie 2018

RAPORT DE EVALUARE IMOBILIARA

SOLICITAT DE: PRIMĂRIA MUNICIPIULUI RÂMNICU VÂLCEA



PROPRIETAR: S.C SOCOM S.A

OBIECTIV: Cladire de birouri cu regim de inaltime D+P+3E cu terenul intravilan de 2246mp, situate in Ramnicu Valcea, str. General Magheru, nr 25, Judetul Valcea

Întocmit:

Ing. Căpățină George Tiberius

**Evaluator autorizat - Membru titular A.N.E.V.A.R. - Leg. nr. 11196
Specializarea E.P.I. si E.B.M**

I

Evaluarea proprietății imobiliare
Evaluator Autorizat Ing. Căpățină George-Tiberius - membru titular A.N.E.V.A.R Legitimăție nr. 11196
email: evaluari.arges@gmail.com, tel: 0722.700.077

CUPRINS

Pagina de titlu

Cuprinsul

I. Rezumatul evaluarii

Beneficiarul lucrării, Dreptul de evaluat, situația juridică

Moneda evaluării

Data estimării valorii

Scopul raportului

Obiectul raportului

II. Certificarea evaluatorului

Clauze de nepublicare

III. Premisele evaluării

Ipoteze speciale și condiții limitative

Obiectul evaluării

Scopul raportului de evaluare

Clientul și destinatarul lucrării

Drepturi de proprietate evaluate

Tipul de valoare și definiția acestuia

Data estimării valorii

Moneda evaluării, Modalități de plată

Inspectia proprietății

Informațiile și sursele acestora

Restricțiile de utilizare și valabilitatea raportului

IV. Prezentarea datelor

Identificarea construcțiilor analizate

Descrierea Juridică

Date despre zonă, oraș, vecinătăți și amplasare

Informații despre amplasament

Date privind impozitele și taxele

Analiza pieței imobiliare

V. Analiza datelor și concluziile

Cea mai bună utilizare a proprietății

Metodologia de evaluare

Abordarea prin piață

Abordarea prin cost

Abordare prin venit

Abordarea prin piața pentru teren.

Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorilor. Opinia evaluatorului.

VI. Prezentarea evaluatorului

VII. Anexe

Calificările evaluatorului

Planul de amplasare, planurile și releveele clădirilor, fotografii ale proprietății, harta localității, hărți

1. REZUMATUL EVALUARII

Ca urmare a solicitării dumneavoastră va prezentăm rezultatele raportului de evaluare elaborat în vederea estimării „valorii de piață”, așa cum este ea definită în standardele naționale și în concordanță cu reglementările în vigoare, pentru clădirea sediu de birouri și terenul, aflate în proprietatea beneficiarului lucrării.

Beneficiarul lucrării: S.C SOCOM S.A

Scopul prezentului raport de evaluare este vânzarea - estimarea valorii de piață a clădirii de birouri și a terenului, în vederea tranzacționării, în conformitate cu Standardele de Evaluare ANEVAR 2018 și cu reglementările naționale în vigoare.

În cadrul acțiunii de evaluare a fost cuprins imobilul format din clădirea de birouri cu regim de înălțime D+P+3E în suprafața construită desfasurată de 4112 mp și terenul intravilan de 2246 mp, situat în Ramnicu Valcea, str. General Magheru, nr 25, Județul Valcea, în baza informațiilor și documentelor primite de la beneficiar.

Autorul raportului de evaluare:

Ing. Căpățînă George Tiberius Evaluator autorizat proprietăți imobiliare și bunuri mobile
Membru Titular ANEVAR – legitimație 11196

Dreptul evaluat: dreptul de proprietate asupra clădirii și terenului evaluate aparține societății **S.C SOCOM S.A** conform actelor și tuturor documentelor de proprietate anexate în prezentul raport.

Dreptul de proprietate este deplin, nu este grevat de sarcini, clădirea este vandabilă și tranzacționabilă.

Situația juridică a clădirii și terenului a fost preluată de la proprietar, ca atare, fără a se efectua verificări suplimentare, nefiind considerate existența unor restricții din aceste motive.

Clădirea și terenul sunt considerate și evaluate ca fiind libere de sarcini, (în extrasul de informare sunt notate sarcini cu privire la închirierea unui spațiu de 1353mp cu destinația de Sediul al OCPI VALCEA, împreună cu actele adiționale 1 și 2 aferente contractului de închiriere încheiat între SOCOM SA și OCPI VALCEA) a fost supus evaluării dreptul de proprietate al proprietarilor asupra clădirii și terenului așa cum este prezentat în documentația cadastrală.

Moneda evaluării: moneda în care se va exprima opinia finală a evaluării este prezentată în lei, chiar dacă evaluarea a fost realizată utilizând informații de piață în euro.

Data evaluării: 20.03.2018

Data inspecției: 13.03.2018

Scopul raportului de evaluare este determinarea valorii de piata, in vederea tranzactionarii cladirii de birouri si a terenului, în conformitate cu Standardele de Evaluare ANEVAR 2018 și cu reglementările în vigoare.

Obiectul evaluării: in urma aplicării metodologiei de evaluare a fost obținut următorul rezultat pentru cladirea de birouri cu regim de inaltime D+P+3E in suprafata construita desfasurata de 4112 mp si terenul intravilan de 2246 mp, situate in Ramnicu Valcea, str. General Magheru, nr 25, Judetul Valcea.

Valoarea de piata propusă:

Valoarea estimată propusă, opinia și concluziile evaluatorului:

VALOARE IMOBIL CLADIRE +TEREN =		
Valoare randament (EUR)		2,144,191 €
Valoare randament (LEI)		10,001,794 LEI
VALOARE IMOBIL CLADIRE +TEREN =		10,001,794 LEI
Nota : Valoarea nu contine TVA		
Valoarea include valoarea terenului aferent stipulat in actul de proprietate		
Curs valutar BNR lei/euro din data:	16.03.2018	4.6646

Valoarea obtinuta pentru imobil teren+ cladire = 10,001,794 lei

Nota: VALOAREA NU CONTINE T.V.A.

Considerentele privind valoarea estimata sunt:

- dreptul de proprietate asupra bunurilor este considerat valabil si tranzactionabil la data evaluarii fiind detinut, conform documentelor de proprietate anexate.
- fiecare valoare a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate în prezentul raport;
- valorile estimate țin seama de scopul prezentei evaluări;
- valoarea este o predicție; valoarea este subiectivă; valoarea nu conține TVA;
- evaluarea este o opinie asupra unei valori;

Conținutul informațional al prezentului raport este confidential, nu poate fi copiat parțial sau integral și nu poate fi transmis unor terți fără acordul scris și prealabil al autorului și al solicitantului.

Președinte de ședință,

[Signature]



Întocmit:

Ing. Căpățînă George Tiberius

Evaluator autorizat - Membru titular A.N.E.V.A.R. - Leg. nr. 11196

Specializarea E.P.I si E.B.M.

Secretar municipiu,

[Signature]

ANEXA Nr. 2 la
HOTĂRÂREA
CONSILIULUI LOCAL
Nr. 110 din 2.04.2018

Plan de amplasament si delimitare a imobilului

SCARA 1:500

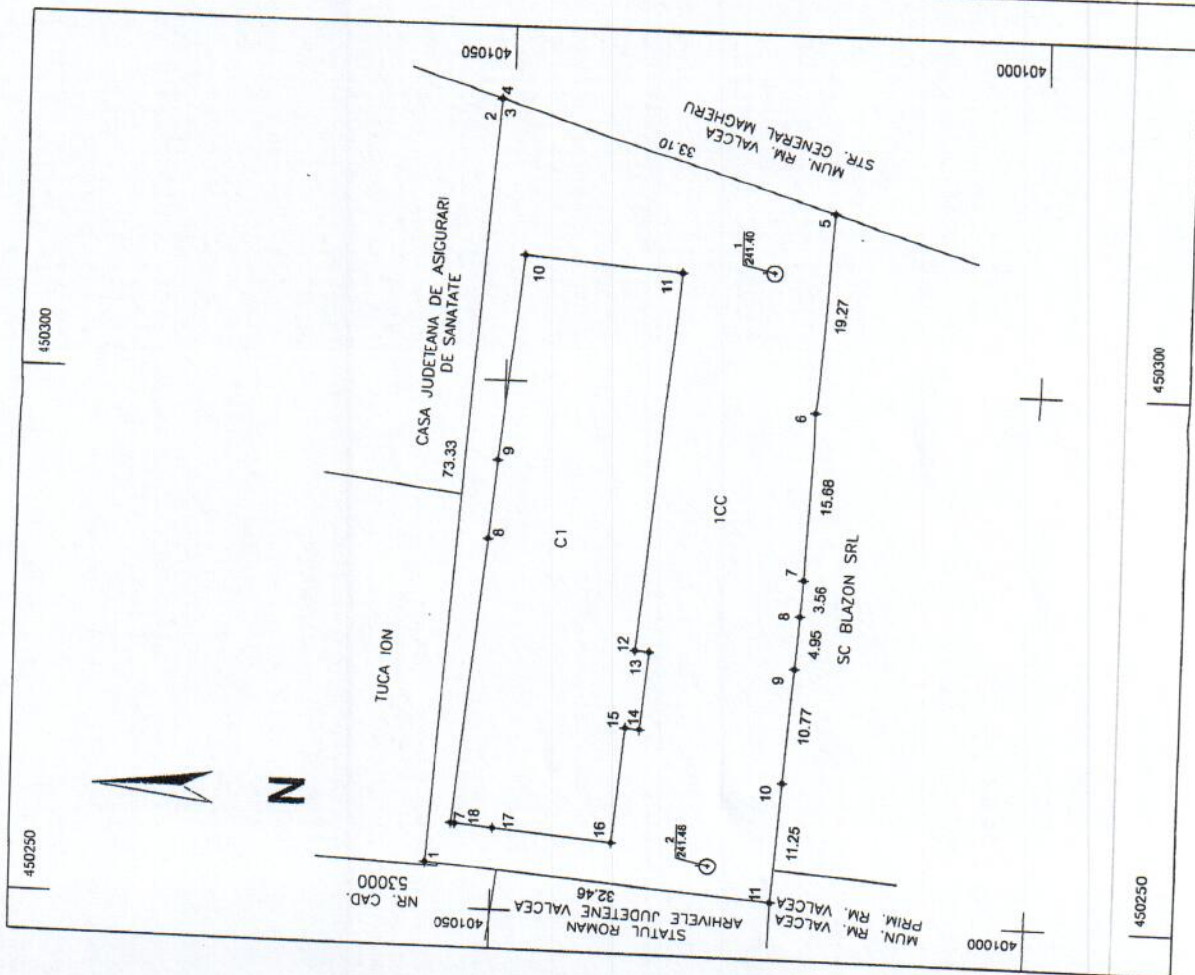
Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului
44904	2246	Loc. Ramnicu Valcea, Strada General Magheru, Nr. 25 Judetul Valcea

Nr. Carte Fundara	Unitatea administrativ teritoriala (UAT)
	RAMNICU VALCEA

A. Date referitoare la teren				Mentiuni
Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)		
1	CC	2246		
Total		2246		
B. Date referitoare la constructii				Mentiuni
Cod constr.	Destinatie	Suprafata construita la sol (mp)		
C1	CONSTR. ADM. SI SOCIAL CULTURALA	822		
TOTAL		822		

Limita este materializata astfel:
5-6-11-1-2-3-4 limita este materializata prin gard din beton.
4-5 materializata prin gard metalic pe postament din beton.

SEDIU - 5 NIVELURI: (Demisol+P+3E). Suprafata totala S=3619.28 mp.
Suprafata construita destinsurata S= 4112 mp. edificat in 1972



Suprafata masurata a imobilului = 2246 mp
Suprafata din act =

Președinte de ședință,

Inspector

Confirm introducerea imobilului
in baza de date integrata si atribuirea numarului cadastral

Secretar municipiu,

Semnatura si stampila



4847/30.01.2018

Stampila BCPI

Executant
S.C. INTELIGIS TOP S.R.L.
VIDU AURELIA

Confirm executarea masuratorilor la teren,
corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale
si corespundenta acesteia cu realitatea din teren

