



### HOTĂRÂREA NR.301

**privind stabilirea prețului concesiunii pentru terenul în suprafață de 2.195,22 mp,  
proprietatea publică a municipiului, situat în Râmnicu Vâlcea,  
str. General Magheru nr.20, înscris în Cartea Funciară nr.39431**

Consiliul Local al municipiului Râmnicu Vâlcea, întrunit în ședință ordinară la data de 23 decembrie 2021, la care participă 21 de consilieri din cei 23 în funcție;

Luând în discuție Referatul de aprobare nr. 48860 din data de 16.12.2021, al cărui semnatar este Primarul municipiului, prin care se propune inițierea unui proiect de hotărâre privind stabilirea prețului concesiunii pentru terenul în suprafață de 2.195,22 mp, proprietatea publică a municipiului, situat în Râmnicu Vâlcea, str. General Magheru nr.20, înscris în Cartea Funciară nr.39431;

Văzând Raportul nr.48975 din data de 17.12.2021, întocmit de Direcția Dezvoltare Locală, precum și 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; 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 faptul că, la data de 29.09.1992, între Municipiul Râmnicu Vâlcea și Banca Comercială Română – Sucursala Râmnicu Vâlcea, a fost încheiat Contractul nr.13209/29.09.1992 având ca obiect concesiunea terenului în suprafață de 2.195,22 mp, proprietate publică a municipiului, situat la intersecția străzii General Magheru cu bulevardul Tudor Vladimirescu (actual str. General Magheru nr. 20), pentru construirea sediului băncii; ulterior, în anul 2009 imobilul – construcție -sediul bancă a fost înstrăinat către societatea BCR Real Estate Management SRL (societate absorbită ulterior de către Banca Comercială Română), concesiunea fiind astfel preluată de către noul proprietar al construcției, încheindu-se în acest sens Contractul nr.1552/2010, pe o perioadă de 49 de ani, respectiv până la data de 05.12.2059;

Ținând seama de faptul că, potrivit art.3 din contractul de concesiune nr.1552/2010, redevența de 406,76 USD/an a fost stabilită până la data de 28.09.2017, după această dată urmând să facă obiectul unei negocieri între concesionar și concedent, iar conform prevederilor Hotărârii Consiliului Local nr.130/2017 *privind modificarea prețului de concesiune directă a terenurilor proprietatea municipiului Râmnicu Vâlcea*, prețul de concesiune directă a

terenurilor pentru zona A, în care este situat și terenul concesionat de către BCR SA, este de 334/Euro/mp/perioada de concesionare;

Luând în considerare diferențele foarte mari între prețul de concesionare stabilit prin hotărârea nr.130/2017 și prețul ofertat de către BCR SA și văzând și Raportul de evaluare nr.129/01.09.2021, întocmit de către evaluator EMY EVAL SRL, conform căruia valoarea de piață estimată a terenului este de 544.400 euro, iar valoarea recomandată a redevenței este de 5.442 euro/trimestru, respectiv 1.814 euro/lună (544.400 Euro: 25 de ani: 12 luni);

În temeiul prevederilor art.608, alin. (1) Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

În baza art.129, alin. (2), lit. c) și d), alin.(6) lit. a), art.139, alin.(3), lit.g) și a art.196, alin.(1), lit.a) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

Întrunind 21 de voturi "pentru", 0 voturi "împotriva" și 0 abțineri,

### HOTĂRĂȘTE:

**Art.1.** Începând cu data de 01.11.2021 prețul concesiunii datorate pentru terenul în suprafață de 2.195,22 mp, proprietatea publică a municipiului, situat în Râmnicu Vâlcea, str. General Magheru nr.20, înscris în Cartea Funciară nr.39431, care face obiectul contractului de concesiune nr.1552/2010 (așa cum a fost modificat prin actul adițional nr.1/2018), este de **544.400 euro** și se recuperează într-o perioadă de 25 ani în **rate trimestriale egale de 5.442 euro/trimestru** (1.814 euro/lună) și a fost stabilit conform Raportului de evaluare – anexa la prezenta hotărâre.

**Art.2.** Consecință a prevederilor art.1 se va încheia un act adițional la contractul de concesiune nr.1552/2010.

**Art.3.** Se împuternicește administratorul public al municipiului să semneze actul adițional la Contractul de concesiune nr.1552/2010.

**Art.4.** Cu ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se încredințează Direcția Dezvoltare Locală și Direcția Urbanism.

**Art.5.** Prezenta hotărâre se comunică în copie:

- Instituției Prefectului – județul Vâlcea;
- Primarului municipiului Râmnicu Vâlcea;
- Direcției Dezvoltare Locală;
- Direcției Economico-Financiară;
- Direcției Urbanism.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,  
Irina-Maria ARGESANU



CONTRASEMNEAZĂ PENTRU LEGALITATE,  
SECRETAR GENERAL,  
jurist Ion DIDOIU

Râmnicu Vâlcea, 23 decembrie 2021

Nr. 129/01.09.2021



## Raport de evaluare

Stabilirea pretului minim de concesiune Proprietate imobiliară:

*Teren intravilan situat în*

Mun Rm Valcea, str. General Magheru, nr.20, (intersecția cu Bdul Tudor  
Vladimirescu) județ Valcea

Proprietar: MUNICIPIUL RAMNICU VALCEA

Utilizator: MUNICIPIUL RAMNICU VALCEA

Solicitant: MUNICIPIUL RAMNICU VALCEA

Redevență lunara = 544.400 Eur /25ani/12luni = 21.776 Eur/an /12 =  
1814 EUR/lună  
8954 LEI/ lună la data de 01.09.2021)



Datele, informațiile și conținutul prezentului raport fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al SC EMY EVAL SRL  
-septembrie 2021-

01.09.2021

Către,

PRIMARIA ORASULUI RAMNICU VALCEA

Vă transmitem anexat raportul de evaluare pentru stabilirea pretului minim de  
concesionare proprietate : *Teren intravilan* situat în Mun Ramnicu Valcea, *str. General Magheru, nr.20 (*  
*insectie cu Bdul Tudor Vladimirescu )*, județ Valcea , aflat în proprietatea PRIMARIEI RAMNICU VALCEA.

Raportul de evaluare este destinat utilizării de către dumneavoastră în scopul declarat la  
contractarea lucrării ( stabilirea pretului minim de concesionare), posesia lui sau a unei copii a acestuia nu dă  
dreptul multiplicării, publicării, înstrăinării sau utilizării lui în alte scopuri decât cel pentru care a fost  
întocmit.

Luând în considerare obiectul evaluării și scopul acesteia, valoarea adecvată este „valoarea de piață”,  
așa cum este definită în SEV 100 – Cadrul general.

Evaluarea a fost efectuat în ipoteza ca cea mai buna utilizare a proprietății este cea de teren CC,  
destinatie pe care o avea proprietatea la data efectarii inspectiei.

Inspectia în teren a avut loc pe data de 19.08.2021, iar actualizarea și completarea informării cu  
date de piață și întocmirea prezentului raport de evaluare, inclusiv toate analizele necesare, s-au  
desfășurat în perioada 19.08.2021 – 01.09.2021. Data de referință pentru care sunt valabile toate  
calcululele, analizele și estimările (data evaluării) este 01.09.2021.

Prezentul raport de evaluare este unul scris, narativ – detaliat, conținând toate părțile specificate  
în SEV 103 – Raportarea evaluării, fără nici o excludere.

În evaluarea proprietății imobiliare s-au aplicat abordarea prin comparatia vanzarii. Analiza concretă  
pentru această evaluare evidențiază atât o adecvare mai bună pentru scopul evaluării cât și o cantitate mai  
mare de informații pentru abordarea prin comparatia vanzarii .

Pe baza faptelor din analiza de piață, a ipotezelor și condițiilor limitative, a calcululelor prezentate,  
valoarea redevenței estimate pe lună, fără TVA, este de:

**Redevență lunară minimă pentru total proprietate:**

redevență lunară = 544.400 Eur /25ani/12luni = 21.776 Eur/an /12 = 1814

EUR/lună ( 8954 LEI/lună la data de 01.09.2021)

Firma noastră, ca o garanție a protejării intereselor dumneavoastră, certifică următoarele:

- nici una din persoanele care au contribuit la întocmirea și documentarea în vederea  
întocmirii raportului de evaluare în cauză nu are nici un interes trecut, prezent sau de perspectivă legat de  
proprietatea evaluată și nici nu este părțitor față de vreuna din părțile implicate
- inspectia proprietății și toate investigațiile și analizele necesare au fost efectuate de  
evaluatori ai firmei noastre, în prezenta reprezentantului firmei;
- au fost luați în considerare toți factorii care afectează valoarea
  - după cunoștința noastră, informațiile raportate sunt adevărate și bazate pe fapte reale  
și au fost verificate, în limita posibilităților, din mai multe surse
- raportul a fost realizat în conformitate Standardele Profesionale ale ANEVAR valabile la data de  
referință

• raportul este supus doar acelor ipoteze și condiții limitative prezentate în cadrul său, acesta identifică toate condițiile limitative

Elaborat de :

Evaluator autorizat,

Ing Sandu Veronica-Ana



## Cuprins

### Contents

|                                                            |    |
|------------------------------------------------------------|----|
| Certificarea evaluatorului .....                           | 6  |
| Capitolul 1 – Elemente introductive.....                   | 7  |
| Identificarea și competența evaluatorului .....            | 7  |
| Clientul și utilizatorii desemnați; scopul evaluării ..... | 7  |
| Identificarea activului evaluat .....                      | 7  |
| Tipul valorii estimate; definiții .....                    | 7  |
| Data evaluării; moneda raportului .....                    | 7  |
| Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării.....     | 8  |
| Natura și sursa informațiilor utilizate .....              | 8  |
| Ipoteze și ipoteze speciale.....                           | 8  |
| Restricții de utilizare, difuzare sau publicare.....       | 9  |
| Capitolul 2 - Prezentarea datelor .....                    | 11 |
| Scurtă analiză a pieței imobiliare .....                   | 15 |
| Capitolul 3 - Analiza datelor și concluziilor.....         | 17 |
| Determinarea valorii de redevență .....                    | 22 |

Rezumatul faptelor principale și al concluziilor importante

|                                                                                          |                                                                         |                                                 |           |          |
|------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|-----------|----------|
| Client                                                                                   | MUNICIPIUL RM VALCEA                                                    |                                                 |           |          |
| Utilizator                                                                               | MUNICIPIUL RM VALCEA                                                    |                                                 |           |          |
| Data raportului de evaluare                                                              | 01.09.2021                                                              |                                                 |           |          |
| Data inspecției                                                                          | 19.08.2021                                                              |                                                 |           |          |
| Data evaluării                                                                           | 01.09.2021                                                              |                                                 |           |          |
| Evaluator autorizat                                                                      | Sandu Veronica -Ana, Evaluator Autorizat EPI Legitimatie 15936          |                                                 |           |          |
| Compania de evaluare                                                                     | SC EMY EVAL SRL                                                         |                                                 |           |          |
| Tip proprietate                                                                          | Teren intravilan                                                        |                                                 |           |          |
| Carte Funciara/Numar Cadastral                                                           | Cad 377                                                                 |                                                 |           |          |
| Adresa proprietății                                                                      | Localitatea Ramnicu Valcea, str. General Magheru , nr. 20, județ Valcea |                                                 |           |          |
| Cartier / amplasare                                                                      | Zona centrala a localității                                             |                                                 |           |          |
| Tip teren                                                                                | Intravilan                                                              |                                                 |           |          |
| Categorie                                                                                | Curti –Constructii                                                      |                                                 |           |          |
| Utilități                                                                                | Energie electrică, apă, canalizare, gaze                                |                                                 |           |          |
| Cale de acces                                                                            | Drum public                                                             |                                                 |           |          |
| Suprafete                                                                                | Cad 377                                                                 | Teren intravilan CC cu suprafata de 2195,22 mp. |           |          |
|                                                                                          |                                                                         |                                                 |           |          |
| Proprietar                                                                               | PRIMARIA RAMNICU VALCEA                                                 |                                                 |           |          |
| Utilizare existentă                                                                      | Proprietate cu destinație teren construit cu cladire BCR Rm Valcea      |                                                 |           |          |
| Curs de schimb valutar                                                                   | 4.9345 LEI/1 EUR                                                        |                                                 |           |          |
| VALOAREA DE PIAȚĂ estimată Pentru teren liber                                            | 544.400                                                                 | EUR                                             | 2.686.342 | LEI      |
| Valoare redeventa                                                                        | 1814                                                                    | EUR/lună                                        | 8954      | LEI/luna |
| Dreptul de proprietate                                                                   | Considerat deplin                                                       |                                                 |           |          |
| Sarcini înregistrate                                                                     | Evaluatorul nu a avut la dispozitie extras de Carte Funciara.           |                                                 |           |          |
| Observații speciale                                                                      | Nu este cazul.                                                          |                                                 |           |          |
| Diferențe constatate în urma inspecției (față de documentele de proprietate / doc. Cad.) | Nu este cazul.                                                          |                                                 |           |          |

## Certificarea evaluatorului

Subsemnatul, îmi asum răspunderea privind conținutul și concluziile evaluării numai față de clientul și Utilizatorul lucrării și certific, în cunoștință de cauză și cu bună credință, că:

Expunerile faptelor din acest raport sunt corecte și adevărate;

Analizele, opiniile și concluziile raportate se limitează numai la ipotezele și condițiile limitative prezentate și reprezintă analizele, opiniile și concluziile mele profesionale și imparțiale;

Nu am niciun interes prezent sau viitor în proprietatea care constituie obiectul acestui raport și niciun interes personal legat de părțile implicate;

Nu am nicio părtinire legată de proprietatea care este obiectul acestui raport sau legată de părțile implicate în această evaluare;

Angajarea mea în această evaluare și onorariul pentru această evaluare nu sunt condiționate de raportarea unor rezultate predeterminate, de mărimea valorii estimate sau de o concluzie favorabilă unuia dintre utilizatorii desemnați ai raportului;

Dețin cunoștințele și experiența necesară pentru efectuarea, în mod competent, a acestei lucrări;

Sunt membru al ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România). La data acestui raport, îndeplinesc cerințele ANEVAR privind programul de pregătire continuă.

Evaluator Autorizat EPI,

Ing . Sandu Veronica-Ana

