



HOTĂRÂREA NR.262

**privind trecerea din domeniul public în domeniul privat al
municipiului a imobilului construcție și teren aferent situat în
strada Cartier Fețeni nr.34, în vederea înstrăinării acestuia**

Consiliul Local al municipiului Râmnicu Vâlcea, întrunit în ședință ordinară la data de 28 septembrie 2023, la care participă toți cei 23 de consilieri în funcție;

Luând în discuție Referatul de aprobare nr.40349 din data de 21.09.2023, al cărui semnatar este Primarul municipiului, prin care se propune inițierea unui proiect de hotărâre privind trecerea din domeniul public în domeniul privat al municipiului a imobilului - construcție și teren aferent, situat în strada Cartier Fețeni nr.34, înscris în Cartea funciară nr. 41245 în vederea înstrăinării acestuia;

Văzând Raportul comun nr.40354 din 21.09.2023, întocmit de Direcția Administrație, Juridic, Contencios și 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 și nr.3, pentru servicii publice și comerț, întreprinderi mici și mijlocii, administrarea domeniului public și privat, agricultură;

Ținând seama de faptul că, în baza Autorizației de construire nr.934/19277/21.09.2010, Fundația Cultural Științifică "Millenium" a realizat o construcție nouă pe terenul situat în strada Cartier Fețeni nr. 34, iar lucrările au fost recepționate în anul 2014, conform procesului - verbal de recepție la terminarea lucrărilor înregistrat sub nr.30/2894/30.01.2014;

Având în vedere că prin hotărârea nr.154/30.06.2020, Consiliul Local a aprobat încetarea, începând cu data de 01.08.2020, a folosinței gratuite de care a beneficiat Fundația Cultural Științifică "Millenium" asupra imobilului, situat în strada Cartier Fețeni nr. 34, compus din construcția edificată în baza Autorizației de construire nr. 934/19277/21.09.2010 și teren aferent în suprafață măsurată de 1404 mp; ulterior, prin Sentința civilă nr. 945/31.05.2020 a Tribunalului Vâlcea, rămasă definitivă prin Decizia nr. 1063/R din 02.11.2021 a Curții de Apel Pitești a fost respinsă cererea formulată de Fundația Millenium, având ca obiect anularea Hotărârii nr. 154/2020 și urmare a faptului că Fundația a refuzat predarea către municipiu a imobilului respectiv, Consiliul Local și Municipiul Râmnicu Vâlcea au formulat la instanța de judecată, acțiune privind evacuarea fundației din imobil și obligarea la plata lipsei de folosință, fiind pe rol în prezent, dosarul 116/288/2022;

Luând în considerare adresa înregistrată la Primăria municipiului sub nr. 48661/10.11.2022, prin care președintele Fundației Cultural Științifică "Millenium" și-a exprimat dorința de a se continua activitatea în interesul comunității locale și de a stinge toate litigiile pe cale amiabilă, solicitând în acest scop autorității locale să analizeze oportunitatea transmiterii dreptului de proprietate asupra terenului aferent construcției edificată de fundație la adresa str. Fețeni nr. 34, precum și adresa înregistrată la Primăria municipiului sub nr. 31198/17.07.2023, prin care s-a solicitat, având în vedere considerentele sentinței civile nr.945/31.05.2021 a Tribunalului Vâlcea rămasă definitivă prin Decizia nr.1063/R-CONT/02.11.2021, să beneficieze de dreptul de preemțiune prevăzut la art. 364 raportat la dispozițiile art 363 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 pentru achiziționarea imobilului construcție și teren situat în Râmnicu Vâlcea, str. Fețeni nr.34 și

încheierea în acest sens a unei tranzacții în cauza ce formează obiectul dosarului nr. 116/288/2022;

În temeiul prevederilor art. 361 alin.(2) și ale art.364 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

În baza art.129, alin.(1), alin.(2), lit.c), art.139, alin.(2) 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 22 de voturi "pentru", 0 voturi "împotrivă" și o abținere,

HOTĂRĂȘTE :

Art.1. Se însușesc rapoartele de evaluare a proprietății imobiliare prezentate în anexele nr.1 și nr. 2 la prezenta hotărâre.

Art.2. Se aprobă trecerea din domeniul public în domeniul privat al municipiului a imobilului construcție și teren aferent, situat în strada Cartier Fețeni nr.34, înscris în Cartea funciară nr. 41245.

Art.3. Se aprobă înstrăinarea imobilului construcție și teren aferent, situat în strada Cartier Fețeni, nr.34, înscris în Cartea funciară nr. 41245, proprietate privată a municipiului - identificat în Planul de amplasament și delimitare - Anexa nr.3 la prezenta hotărâre.

Art.4. Se aprobă notificarea *Fundației Culturale Științifice "Millenium" constructorul clădirii edificată în baza Autorizației de construire nr. 934/19277/21.09.2010 și beneficiar al dreptului de preemțiune, cu privire la vânzarea imobilului descris la art.3 și a prețului de vânzare a acestuia de 480 314 lei, rezultat ca diferența dintre valoarea de piață conform rapoartelor de evaluare aprobate potrivit art. 1 și valoarea despăgubirii reprezentând valoarea imobilului- construcție rămasă neamortizată, precum și încheierea unei tranzacții în dosarul nr. 116/288/2022.*

Art.5. Se împuternicește primarul municipiului ca, personal sau prin persoane desemnate prin dispoziție, să semneze contractul de vânzare-cumpărare în formă autentică cu *Fundația Cultural Științifice "Millenium"* în cazul în care aceasta își exprimă opțiunea de cumpărare în termenul stabilit de art. 364 alin. (2), precum și tranzacția în forma prezentată în anexa nr.4 la prezenta hotărâre, în vederea stingerii litigiului dintre parti.

Art.6. Cheltuielile ocazionate de încheierea actului de vânzare în formă autentică vor fi suportate de cumpărătoare.

Art.7. Cu ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se încredințează Direcția Dezvoltare Locală.

Art.8. Prezenta hotărâre se comunică în copie:

- Instituției Prefectului – județul Vâlcea;
- Primarului municipiului Râmnicu Vâlcea;
- Direcției Administrație, Juridic, Contencios;
- Direcției Dezvoltare Locală;
- Direcției Economico - Financiare;
- Direcția Investiții și Achiziții Publice.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Remus GRIGORESCU



CONTRASEMNEAZĂ PENTRU LEGALITATE,
SECRETAR GENERAL,
jurist Ion DIDOIU

Râmnicu Vâlcea, 28 septembrie 2023

S.C. ALPINTOUR CONSULTING S.R.L.
PRUNDEANU MIHAI-ADRIAN
EVALUATOR AUTORIZAT
EXPERT TEHNIC JUDICIAR

SEDIUL: VLĂDEȘTI, STRADA PRINCIPALĂ, NR. 171, JUDEȚUL VÂLCEA
TELEFON: 0350.809.322, 0740.228.591, email: mihai.prundeanu@gmail.com

ANEXA Nr. 1 la
HOTĂRÂREA
CONSILIULUI LOCAL
Nr. 262 din 28.09.2023



Nr. 70 din 23 mai 2023

RAPORT DE EVALUARE

A IMOBILULUI FORMAT DIN TEREN ȘI CONSTRUCȚIE
CĂMIN CULTURAL,
SITUAT ÎN MUNICIPIUL RÂMNICU VÂLCEA,
LOCALITATEA FEȚENI, STRADA CARTIER FEȚENI,
NR. 34, JUDEȚUL VÂLCEA

BENEFICIAR

MUNICIPIUL RÂMNICU VÂLCEA

EVALUATOR AUTORIZAT

ING. MIHAI-ADRIAN PRUNDEANU



MAI 2023

EXEMPLAR 2

Această evaluare poate fi folosită în exclusivitate pentru scopul în care este în mod specific furnizată, conform prevederilor contractuale. Ea nu poate fi reprodusă, copiată, împrumutată sau întrebuințată integral sau parțial, direct sau indirect în alt scop, sau de către altă persoană decât de către beneficiarul și destinatarul său fără permisiunea prealabilă a evaluatorului, ing. Mihai Adrian Prundeanu, acordată legal, în scris.

DECLARAȚIE DE CERTIFICARE

Prin prezenta, în limita informațiilor deținute, certific că afirmațiile prezentate în acest raport sunt adevărate și corecte.

De asemenea certific că analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate de ipotezele considerate și de condițiile limitative specifice și sunt analize, opinii și concluzii personale, neinfluențate de nici un factor perturbator extern principiilor de evaluare.

În plus, certific că nu am nici un interes prezent sau de perspectivă față de proprietatea imobiliară ce face subiectul prezentului raport de evaluare și nici un interes sau influență legată de părțile implicate.

Evaluarea se conformează Standardelor de Evaluare a Bunurilor – ediția 2022, conforme cu Standardele Internaționale de Evaluare IVS 2020.

Evaluatorul dispune de competențele profesionale cerute de standardele profesionale amintite, este independent și nu are conflicte de interese actuale sau posibile în legătură cu proprietatea evaluată sau cu părțile interesate.

Suma ce-i revine evaluatorului pentru prestația sa nu are nici o legătură cu valoarea de piață estimată în cuprinsul lucrării, fiind stabilită înainte de efectuarea lucrării și bazându-se exclusiv pe volumul de muncă necesar întocmirii lucrării la nivelul calitativ cerut de beneficiar și impus de standardele profesionale.

Evaluatorul a respectat codul deontologic al profesiei sale.

Serviciul prestat de un expert este un serviciu de credibilizare, de certificare, de asigurare. Evaluarea este o forma de a aplica o serie de metode care să-i dea încredere beneficiarului că acea valoare este apropiată de valoarea exactă.

În această lucrare s-au promovat la nivelul publicului și s-au implementat la nivelul profesiei, *cele mai bune practici* profesionale în evaluare.

Conceptul de *gândire critică* a stat la baza întregii lucrări, el regăsindu-se aplicat în toate capitolele acesteia.

MAI 2023
RÂMNICU VÂLCEA

EVALUATOR AUTORIZAT
ING. MIHAIL ADRIAN PRUNDEANU



MOTTO:

„Când prezint fapte pe care le cunosc, condiser că ar trebui să fiu crezut”.
Winston Churchill, *Memories*, III, I, pp. 51 - 56

CUPRINS

<u>CAPITOLUL I</u>	SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE	5
1.1.	Identificarea proprietății	5
1.2.	Data evaluării	5
1.3.	Amplasament	5
1.4.	Scopul evaluării	5
1.5.	Definirea valorii estimate și exprimarea acesteia	6
<u>CAPITOLUL II</u>	TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII	7
2.1.	Conformitatea cu Standardele ANEVAR	7
2.2.	Ipoteze și ipoteze speciale	7
2.3.	Surse de informare	10
2.4.	Precizări suplimentare	11
<u>CAPITOLUL III</u>	PREZENTAREA ACTIVULUI EVALUAT	12
3.1.	Dreptul de proprietate evaluat	12
3.2.	Identificarea activului	12
3.3.	Zona și vecinătățile	12
3.4.	Descrierea terenului	12
3.5.	Descrierea clădirii Cămin Cultural	13
<u>CAPITOLUL IV</u>	ANALIZA PIEȚEI	15
4.1.	Analiza pieței – date generale	15
4.2.	Definirea pieței specifice	16
4.3.	Analiza cererii	17
4.4.	Analiza ofertei	17
4.5.	Analiza echilibrului pieței	18
<u>CAPITOLUL V</u>	ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZĂRI	20
5.1.	Cea mai bună utilizare a terenului considerat liber	20
5.2.	Cea mai bună utilizare a proprietății construite	21
<u>CAPITOLUL VI</u>	EVALUAREA PROPRIETĂȚII	22
6.1.	Abordarea prin cost	22
6.1.1.	Estimarea valorii terenului	22
6.1.2.	Estimarea costului de înlocuire net	25
6.2.	Abordarea prin venit	27
<u>CAPITOLUL VII</u>	ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII	30
7.1.	Analiza rezultatelor	30
7.2.	Concluzia asupra valorii	30

Bibliografie

32

ANEXE

ANEXA nr. 1:	Caiet de sarcini
ANEXA nr. 2:	Autorizație de demolare
ANEXA nr. 2:	Plan de amplasament și delimitare
ANEXA nr. 3:	Plan de situație
ANEXA nr. 4:	Relevu clădire
ANEXA nr. 5:	Extras de Carte Funciară
ANEXA nr. 6:	Imagini fotografice
ANEXA nr. 7:	Localizare amplasament
ANEXA nr. 8:	Grila date de piață vânzări terenuri
ANEXA nr. 9:	Grila date de piață închirieri spații de birouri

CAPITOLUL I

SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE

BENEFICIAR: MUNICIPIUL RÂMNICU VÂLCEA, cu sediul în municipiul Râmnicu Vâlcea, strada gen. Praporgescu, nr. 14, județul Vâlcea, reprezentat de către domnul Gutău Mircia, primar

EXECUTANT: Ing. Prundeanu Mihai-Adrian, evaluator autorizat – membru titular ANEVAR și expert tehnic judiciar, cu sediul în comuna Vlădești, str. Principală, nr. 171, județul Vâlcea, cod poștal 247740 Tel. 0350.809.322; 0740.228.591, e-mail: mihai.prundeanu@gmail.com

1.1. IDENTIFICAREA ACTIVULUI (PROPRIETĂȚII)

Activul de evaluat este o proprietate imobiliară de tip sociocultural, formată din teren și clădire Cămin Cultural (actualmente demolat), situată în municipiul Râmnicu Vâlcea, localitatea Fețeni, strada Cartier Fețeni, nr. 34, județul Vâlcea.

Dreptul de proprietate asupra activului menționat anterior este deținut integral de către municipiul Râmnicu Vâlcea.

1.2. DATA EVALUĂRII

Evaluarea proprietății s-a realizat în luna mai 2023, luându-se în calcul următorul curs valutar: 1 EURO = 4,9731 LEI (cursul din 19.05.2023 – data inspectării bunului evaluat).

Inspectia bunului (proprietății) s-a desfășurat în data de 19 mai 2023 în prezența reprezentanților proprietarului.

Finalizarea raportului de evaluare s-a făcut în data de 22 mai 2023.

1.3. AMPLASAMENT

Proprietatea imobiliară ce face obiectul acestei lucrări este situată în intravilanul municipiului Râmnicu Vâlcea, pe partea estică a străzii Cartier Fețeni, la circa 50 m nord de intersecția cu strada Fețeni (DC-22), vis-a-vis de Școala Fețeni.

1.4. SCOPUL EVALUĂRII

Acest raport de evaluare a fost elaborat la cererea beneficiarului, municipiul Râmnicu Vâlcea, cu scopul de a estima valoarea de piață la data de 19 mai 2023 în conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor – ediția 2022, a imobilului format din teren și clădire Cămin Cultural (actualmente demolată), proprietatea municipiului Râmnicu Vâlcea, situat în localitatea Fețeni, pe strada Cartier Fețeni, nr. 34, județul Vâlcea, în vederea vânzării acestui imobil.

1.5. DEFINIREA VALORII ESTIMATE ȘI EXPRIMAREA ACESTEIA

Definirea valorii piață, în conformitate cu **Standardele de Evaluare a Bunurilor – ediția 2022**, este **“Suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat (ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere”**.

Estimarea valorii de piață a imobilului format din teren și clădire Cămin Cultural (actualmente demolat), situată în municipiul Râmnicu Vâlcea, localitatea Fețeni, strada Cartier Fețeni, nr. 34, județul Vâlcea, la data de 19 mai 2023, a condus la obținerea unei valori de piață de:

46.400 euro echivalent cu **230.700 lei.**

Pe componente, această valoare de piață este alocată astfel:

valoare de piață teren:	36.300 euro	echivalent cu	180.500 lei,
valoare clădire Cămin Cultural:	10.100 euro	echivalent cu	50.200 lei

Valorile nu conțin T.V.A..

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii, precum și considerentele privind valoarea sunt:

- valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile și aprecierile exprimate în prezentul raport;
- cursul de schimb folosit este de 4,9731 lei pentru 1 euro;
- valoarea estimată în EURO este valabilă atât timp cât condițiile în care s-a realizat evaluarea (starea terenului, starea pieții, nivelul cererii și al ofertei, etc.) nu se modifică semnificativ. Pe piețele imobiliare valorile pot evolua ascendent sau descendent odată cu trecerea timpului și variația lor raportată la cursul euro nu este liniară;
- valoarea este o predicție;
- evaluarea este o opinie asupra unei valori. Deși este o concluzie imparțială și rezonabilă a unui profesionist calificat, bazată pe o analiză a tuturor informațiilor relevante, rămâne totuși o opinie. Ea reprezintă percepția evaluatorului referitor la cel mai probabil preț obținut într-o tranzacție obiectivă.

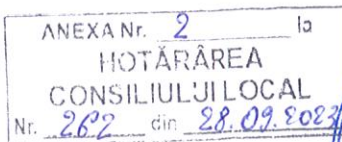
Raportul de evaluare este elaborat cu respectarea Standardelor de Evaluare a Bunurilor – ediția 2022, a recomandărilor și metodologiei de lucru recomandată de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România).

Președinte de ședință,

Secretar general,



S.C. ALPINTOUR CONSULTING S.R.L.
PRUNDEANU MIHAI-ADRIAN
EVALUATOR AUTORIZAT
EXPERT TEHNIC JUDICIAR



SEDIUL: VLĂDEȘTI, STRADA PRINCIPALĂ, NR. 171, JUDEȚUL VÂLCEA
TELEFON: 0350.809.322, 0740.228.591, email: mihai.prundeanu@gmail.com

Nr. 91 din 19 iulie 2023

RAPORT DE EVALUARE

A CLĂDIRII DE TIP SOCIOCULTURAL,
SITUATĂ ÎN MUNICIPIUL RÂMNICU VÂLCEA,
LOCALITTEA FEȚENI, STRADA CARTIER FEȚENI,
NR. 34, JUDEȚUL VÂLCEA

BENEFICIAR

MUNICIPIUL RÂMNICU VÂLCEA

EVALUATOR AUTORIZAT

ING. MIHAI-ADRIAN PRUNDEANU

IULIE 2023

EXEMPLAR 1

Această evaluare poate fi folosită în exclusivitate pentru scopul în care este în mod specific furnizată, conform prevederilor contractuale. Ea nu poate fi reprodusă, copiată, împrumutată sau întrebuințată integral sau parțial, direct sau indirect în alt scop, sau de către altă persoană decât de către beneficiarul și destinatarul său fără permisiunea prealabilă a evaluatorului, ing. Mihai Adrian Prundeanu, acordată legal, în scris.

DECLARAȚIE DE CERTIFICARE

Prin prezenta, în limita informațiilor deținute, certific că afirmațiile prezentate în acest raport sunt adevărate și corecte.

De asemenea certific că analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate de ipotezele considerate și de condițiile limitative specifice și sunt analize, opinii și concluzii personale, neinfluențate de nici un factor perturbator extern principiilor de evaluare.

În plus, certific că nu am nici un interes prezent sau de perspectivă față de proprietatea imobiliară ce face subiectul prezentului raport de evaluare și nici un interes sau influență legată de părțile implicate.

Evaluarea se conformează Standardelor de Evaluare a Bunurilor – ediția 2022, conforme cu Standardele Internaționale de Evaluare IVS 2020.

Evaluatorul dispune de competențele profesionale cerute de standardele profesionale amintite, este independent și nu are conflicte de interese actuale sau posibile în legătură cu proprietatea evaluată sau cu părțile interesate.

Suma ce-i revine evaluatorului pentru prestația sa nu are nici o legătură cu valoarea de piață estimată în cuprinsul lucrării, fiind stabilită înainte de efectuarea lucrării și bazându-se exclusiv pe volumul de muncă necesar întocmirii lucrării la nivelul calitativ cerut de beneficiar și impus de standardele profesionale.

Evaluatorul a respectat codul deontologic al profesiei sale.

Serviciul prestat de un expert este un serviciu de credibilizare, de certificare, de asigurare. Evaluarea este o forma de a aplica o serie de metode care să-i dea încredere beneficiarului că acea valoare este apropiată de valoarea exactă.

În această lucrare s-au promovat la nivelul publicului și s-au implementat la nivelul profesiei, *cele mai bune practici* profesionale în evaluare.

Conceptul de *gândire critică* a stat la baza întregii lucrări, el regăsindu-se aplicat în toate capitolele acesteia.

IULIE 2023
RÂMNICU VÂLCEA

EVALUATOR AUTORIZAT
ING. MIHAI-ADRIAN PRUNDEANU



MOTTO:

„Când prezint fapte pe care le cunosc, condiser că ar trebui să fiu crezut”.
Winston Churchill, *Memories*, III, I, pp. 51 - 56

CUPRINS

<u>CAPITOLUL I</u>	SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE	5
1.1.	Identificarea proprietății	5
1.2.	Data evaluării	5
1.3.	Amplasament	5
1.4.	Scopul evaluării	5
1.5.	Definirea valorii estimate și exprimarea acesteia	6
<u>CAPITOLUL II</u>	TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII	7
2.1.	Conformitatea cu Standardele ANEVAR	7
2.2.	Ipoteze și ipoteze speciale	7
2.3.	Surse de informare	10
2.4.	Precizări suplimentare	11
<u>CAPITOLUL III</u>	PREZENTAREA ACTIVULUI EVALUAT	12
3.1.	Dreptul de proprietate evaluat	12
3.2.	Identificarea activului	12
3.3.	Zona și vecinătățile	12
3.4.	Descrierea terenului	12
3.5.	Descrierea clădirii	13
<u>CAPITOLUL IV</u>	ANALIZA PIEȚEI	15
4.1.	Analiza pieței – date generale	15
4.2.	Definirea pieței specifice	16
4.3.	Analiza cererii	17
4.4.	Analiza ofertei	17
4.5.	Analiza echilibrului pieței	18
<u>CAPITOLUL V</u>	ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZĂRI	20
5.1.	Cea mai bună utilizare a terenului considerat liber	20
5.2.	Cea mai bună utilizare a proprietății construite	21
<u>CAPITOLUL VI</u>	EVALUAREA PROPRIETĂȚII	22
6.1.	Abordarea prin cost	22
6.2.	Abordarea prin piață	27
6.2.1.	Estimarea valorii de piață a proprietății	24
6.2.2.	Estimarea valorii de piață a terenului	27
<u>CAPITOLUL VII</u>	ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII	30
7.1.	Analiza rezultatelor	30
7.2.	Concluzia asupra valorii	30

Bibliografie

32

ANEXE

ANEXA nr. 1:	Caiet de sarcini
ANEXA nr. 2:	Autorizație de construire
ANEXA nr. 3:	Proces verbal de recepție la terminarea lucrărilor
ANEXA nr. 4:	Certificat de atestare a edificării construcției
ANEXA nr. 5:	Plan de amplasament și delimitare
ANEXA nr. 6:	Plan de situație
ANEXA nr. 7:	Relevee clădire
ANEXA nr. 8:	Imagini fotografice
ANEXA nr. 9:	Localizare amplasament
ANEXA nr. 10:	Grila date de piață vânzări spații comerciale, case
ANEXA nr. 11:	Grila date de piață închirieri spații de birouri

CAPITOLUL I

SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE

BENEFICIAR: MUNICIPIUL RÂMNICU VÂLCEA, cu sediul în municipiul Râmnicu Vâlcea, strada gen. Praporgescu, nr. 14, județul Vâlcea, reprezentat de către domnul Gutău Mircea, primar

EXECUTANT: Ing. Prundeanu Mihai-Adrian, evaluator autorizat – membru titular ANEVAR și expert tehnic judiciar, cu sediul în comuna Vlădești, str. Principală, nr. 171, județul Vâlcea, cod poștal 247740 Tel. 0350.809.322; 0740.228.591, e-mail: mihai.prundeanu@gmail.com

1.1. IDENTIFICAREA ACTIVULUI (PROPRIETĂȚII)

Activul de evaluat este o clădire de tip sociocultural – sediu fundație, situată în municipiul Râmnicu Vâlcea, localitatea Fețeni, strada Cartier Fețeni, nr. 34, județul Vâlcea.

Dreptul de proprietate asupra activului menționat anterior este deținut integral de către municipiul Râmnicu Vâlcea.

1.2. DATA EVALUĂRII

Evaluarea proprietății s-a realizat în luna iulie 2023, luându-se în calcul următorul curs valutar: 1 EURO = 4,9385 LEI (cursul din 19.07.2023 – data inspectării bunului evaluat).

Inspekția bunului (proprietății) s-a desfășurat în data de 19 iulie 2023 în prezența reprezentanților proprietarului.

Finalizarea raportului de evaluare s-a făcut în data de 31 iulie 2023.

1.3. AMPLASAMENT

Proprietatea imobiliară ce face obiectul acestei lucrări este situată în intravilanul municipiului Râmnicu Vâlcea, pe partea estică a străzii Cartier Fețeni, la circa 50 m nord de intersecția cu strada Fețeni (DC-22), vis-a-vis de Școala Fețeni.

1.4. SCOPUL EVALUĂRII

Acest raport de evaluare a fost elaborat la cererea beneficiarului, municipiul Râmnicu Vâlcea, cu scopul de a estima valoarea de piață la data de 19 iulie 2023 în conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor – ediția 2022, a clădirii de tip sociocultural, proprietatea municipiului Râmnicu Vâlcea, situată în localitatea Fețeni, pe strada Cartier Fețeni, nr. 34, județul Vâlcea, în vederea vânzării acestui imobil.

1.5. DEFINIREA VALORII ESTIMATE ȘI EXPRIMAREA ACESTEIA

Definirea valorii piață, în conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor – ediția 2022, este *“Suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat (ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere”*.

Estimarea valorii de piață a clădirii de tip sociocultural, situată în municipiul Râmnicu Vâlcea, localitatea Fețeni, strada Cartier Fețeni, nr. 34, județul Vâlcea, la data de 19 iulie 2023, a condus la obținerea unei valori de piață de:

240.900 euro echivalent cu 1.188.500 lei.

Valorile nu conțin T.V.A..

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii, precum și considerentele privind valoarea sunt:

- valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile și aprecierile exprimate în prezentul raport;
- cursul de schimb folosit este de 4,9385 lei pentru 1 euro;
- valoarea estimată în EURO este valabilă atât timp cât condițiile în care s-a realizat evaluarea (starea terenului, starea pieții, nivelul cererii și al ofertei, etc.) nu se modifică semnificativ. Pe piețele imobiliare valorile pot evolua ascendent sau descendent odată cu trecerea timpului și variația lor raportată la cursul euro nu este liniară;
- valoarea este o predicție;
- evaluarea este o opinie asupra unei valori. Deși este o concluzie imparțială și rezonabilă a unui profesionist calificat, bazată pe o analiză a tuturor informațiilor relevante, rămâne totuși o opinie. Ea reprezintă percepția evaluatorului referitor la cel mai probabil preț obținut într-o tranzacție obiectivă.

Raportul de evaluare este elaborat cu respectarea Standardelor de Evaluare a Bunurilor – ediția 2022, a recomandărilor și metodologiei de lucru recomandată de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România).

Președinte de ședință

Secretar general

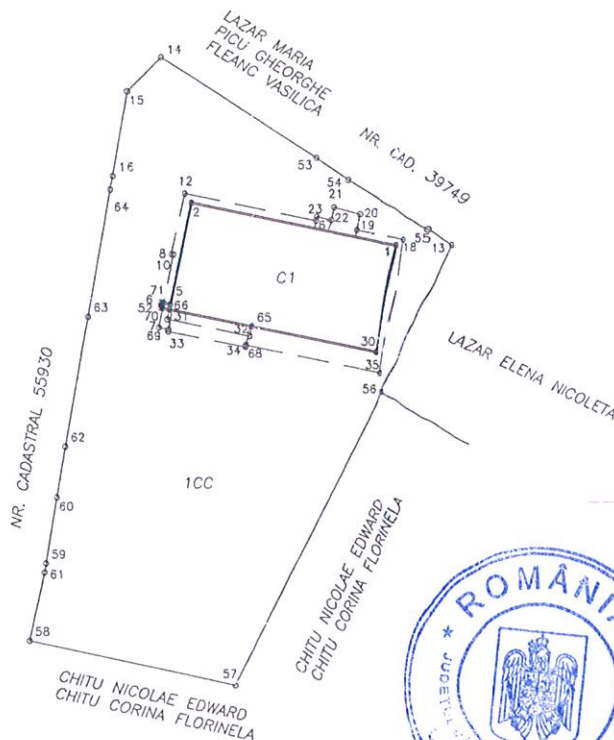


Plan de amplasament si delimitare a imobilului

Scara 1:500

Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului
41245	1404	Loc. Feteni, str. Cartier Feteni nr. 34 Intravilan
Nr. Carte Funciara		Unitate Administrativ Teritoriala (UAT)
41245		Ramnicu Valcea

ANEXA Nr. 3 la
HOTARAREA
CONSILIULUI LOCAL
Nr. 282 din 28.09.2023



Calculul analitic pentru suprafata construita si neconstruita necesara pentru a asigura exploatarea normala a constructiei

INVENTAR DE COORDONATE

Pct.	Nord(X)	Est(Y)	Lungimi
12	399561.399	454744.786	12.84
67	399558.887	454757.373	0.42
23	399559.297	454757.455	1.43
22	399558.958	454758.848	1.24
21	399560.173	454759.104	2.58
20	399559.518	454761.601	1.51
19	399558.038	454761.313	4.88
18	399557.077	454766.098	12.81
35	399544.509	454763.597	13.19
68	399547.089	454750.667	0.19
34	399546.906	454750.832	7.56
33	399548.361	454743.214	0.21
69	399548.568	454743.254	0.93
7	399548.751	454742.339	1.85
70	399550.566	454742.701	0.27
28	399550.818	454742.439	0.52
6	399551.131	454742.517	0.29
71	399551.074	454742.803	4.66
10	399555.644	454743.714	0.21
8	399555.685	454743.512	5.83
12	399561.399	454744.786	

S=286mp



Președinte de ședință,

Secretar general,

A. Date referitoare la teren			
Nr. parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiiuni
1	CC	1404	Imoi neimprejmuit.
Total		1404	
B. Date referitoare la constructii			
Cod	Destinatia	Supraf. construita la sol (mp)	Mentiiuni
C1	CAS	208.5	Sediu social - cultural, P+M, edificata in anul 2014, suprafata construita desfasurata = 424.5 mp
Total		208.5	
Suprafata totala masurata a imobilului = 1404 mp			
Executant: Gabriel Petru Nechifor Aut. Seria: RO-VL-F, nrf. 0028, Cat. B Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea întocmirii documentatiei cadastrale si corespondenta acestora cu realitatea din teren Semnatura Gabriel-Petru Nechifor Data: 20.06.2023		Inspector Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si atribuirea numarului cadastral Semnatura Semnat digital de Bogdan-Vasile Berbece Data	

TRIBUNALUL VÂLCEA
DOSAR NR. 116/288/2022



TRANZACTIE JUDICIARA

Prezenta Tranzacție se încheie în cadrul dosarului civil nr. 116/288/2022, aflat pe rolul Tribunalului Vâlcea, azi _____ 2023

Tranzacție este încheiată în condițiile art. 2267 și următoarele din Codul Civil, raportat la art. 438 - 440 Cod Proc. Civ., între:

Art. 1. PĂRȚILE DIN DOSAR

Consiliul Local al Municipiului Râmnicu Vâlcea și Municipiul Râmnicu Vâlcea, cu sediul administrativ în Râmnicu Vâlcea, strada G-ral Praporgescu nr.14, județul Vâlcea, CUI 2540813, Cont RO25TREZ67124510220XXXXX la Trezoreria Rm. Vâlcea, în calitate de **reclamant**, prin reprezentant legal Mircia GUTĂU – primar

și

Fundația Cultural Științifică Millenium, cu sediul social în Râmnicu Vâlcea, str. Fețeni nr. 34, cod fiscal 25411540, în calitate de **pârâtă**, reprezentată legal de Traian Cuculici

În temeiul art. 438 - 440 Cod proc. civ., prin concesii reciproce, am convenit, să stingem litigiul dintre noi în legătură imobilul situat în mun. Rm. Vâlcea, strada Cartier Fețeni, nr. 34, compus din construcție și teren aferent în suprafață dec 1404 mp., în următoarele condiții:

Art. 2. OBIECTUL TRANZACȚIEI

Tranzacția are ca obiect stingerea litigiului ce face obiectul dosarului civil nr. 116/288/2022, aflat pe rolul Tribunalului Vâlcea, având ca obiect evacuare și pretenții reciproce.

Potrivit cererii de chemare în judecată pârâta trebuie să elibereze imobilul – construcție și terenul aferent, situat în mun. Rm. Vâlcea, strada Cartier Fețeni, nr. 34 și să plătească contravaloarea lipsei de folosință potrivit capătului doi al cererii de chemare în judecată.

Prin cererea reconvențională reclamanții sunt chemați să plătească suma de 2.000.000 lei reprezentând contravaloarea investiției realizate pe terenul din mun. Rm. Vâlcea, strada Cartier Fețeni, nr. 34, jud. Vâlcea.

Art. 3. Ambele părți constată că obligațiile reciproce prevăzute mai sus pot fi soluționate în procedura administrativă și hotărâsc următoarele:

- Reclamanții renunță la cererea de chemare în judecată privind obligarea pârâtei la evacuarea din imobilul situat în mun. Rm. Vâlcea, strada Cartier Fețeni, nr. 34, compus din construcție și teren aferent în suprafață de 1404 mp.
- Reclamanții renunță la capătul de cerere privind obligarea Fundației la plata contravalorii sumelor reprezentând lipsa de folosință.
- Pârâta renunță la cererea reconvențională privind obligarea reclamanților la plata sumei de 2.000.000 lei cu titlu de despăgubiri pentru retragerea dreptului de folosință gratuită și la plata oricăror cheltuieli de judecată.
- Contractul de vânzare cumpărare a imobilului – construcție și teren aferent în suprafață de 1404 mp. ce face obiectul litigiului, care urmează a se încheia cu Fundația Cultural Științifică Millenium, va fi semnat numai după pronunțarea hotărârii judecătorești de consfințire a tranzacției.

Art. 4. Prin încheierea prezentei tranzacții, declarăm expres că am lichidat definitiv orice pretenții din litigiul pe care înțelegem să-l stingem

Redactată în două exemplare, câte unul pentru fiecare parte.

RECLAMANȚI:

Municipiul Râmnicu Vâlcea și Consiliul Local al Municipiului Râmnicu Vâlcea

PRIMAR
Mircia GUTĂU

PARATA:

Fundația Cultural Științifică "Millenium"



Președinte de ședință,

Secretar general,