



HOTĂRÂREA NR.11

privind vânzarea unui teren, proprietate privată a municipiului Râmnicu Vâlcea

Consiliul Local al municipiului Râmnicu Vâlcea, întrunit în ședință ordinară la data de 29 ianuarie 2025, la care participă 21 de consilieri din cei 23 în funcție;

Luând în discuție Referatul de aprobare nr.2078 din data de 23.01.2025, al cărui semnatar este Primarul municipiului, prin care se propune inițierea unui proiect de hotărâre privind vânzarea unui teren în suprafață de 29 m.p., proprietate privată a municipiului, situat în strada G-ral Magheru nr.1, bloc V1, înscris în Cartea Funciară 50137;

Văzând Raportul nr.2079 din data de 23.01.2025, 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 și nr.3, pentru servicii publice și comerț, întreprinderi mici și mijlocii, administrarea domeniului public și privat;

Având în vedere faptul că, prin Hotărârea nr.47/II/1996, Consiliul Local a aprobat concesionarea terenului în suprafață de 19 mp situat în Râmnicu Vâlcea, strada G-ral Magheru (fostă Ana Ipătescu) la parterul blocului V1, pe o perioadă de 25 de ani, doamnei Gutău Mariana - Notar Public în Municipiul Râmnicu Vâlcea, pentru amenajarea birou "Notar Public", între Municipiul Râmnicu Vâlcea și doamna Gutău Mariana - Notar Public fiind astfel încheiat contractul de concesiune nr.16265/14.08.1996; ulterior, în baza autorizațiilor de construire nr.16309/1996 și nr.320/CN.523/121.08.1999, pe terenul concesionat a fost amenajat biroul Notarial;

Ținând seama de faptul că în urma efectuării măsurărilor cadastrale pentru înscrierea în cartea funciară a străzii G-ral Magheru și a trotuarelor aferente, bunuri ce aparțin domeniului public al municipiului, a fost necesară și întocmirea documentațiilor de actualizare informații pentru suprafețele de teren concesionate de către municipiul Râmnicu Vâlcea pentru realizarea/extinderea unor spații comerciale situate la parterul Blocului V1, inclusiv pentru terenul descris mai sus, rezultând că suprafața reală ocupată de Biroul Notarial conform contractului de concesiune nr.16265/14.08.1996, așa cum a fost modificat prin Actul adițional nr.1/2003, este de 29 mp; ulterior, prin Hotărârea Consiliului Local nr.21/2019 s-a aprobat trecerea din domeniul public în domeniul privat al municipiului a terenului în suprafață totală de 29 mp, s-a suplimentat suprafața de teren concesionată cu suprafața de 10 mp, stabilindu-se aceeași perioadă de concesionare ca cea din contractul de concesiune nr.16265/14.08.1996,

respectiv 25 de ani începând cu data de 14.08.1996, fiind încheiat Actul adițional nr.2/11.02.2019; la data de 14.08.2021, urmare a expirării perioadei de valabilitate a contractului de concesiune susamintit, doamna Gutău Mariana, titular al Biroului Individual Notarial Gutău Mariana, a solicitat cumpărarea terenului concesionat sau prelungirea duratei contractului de concesiune pe perioada maximă admisă de lege; prin hotărârea nr.173/27.08.2021, Consiliul Local a aprobat prelungirea duratei inițiale de concesionare cu 24 de ani, respectiv până la data de 13.08.2045, cu plata unei redevențe de 334 Euro/mp/24 ani, respectiv 403,59 euro/an, fiind încheiat Actul adițional nr.4/15.09.2021 la Contractul de concesiune nr.16265/14.08.1996;

Văzând adresa înregistrată la Primăria municipiului sub nr.42919/11.11.2024 prin care doamna Gutău Mariana, Notar Public, titular al Biroului Individual Notarial Gutău Mariana, cu sediul în Râmnicu Vâlcea, str. G-ral Magheru, Bl.V1 parter, a solicitat, în calitate de concesionar în contractul de concesiune nr. 16265/14.08.1996 așa cum a fost modificat și completat prin acte adiționale ulterioare, cumpărarea, în temeiul art.364 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/03.07.2019, a terenului ce face obiectul acestui contract și pe care a realizat în baza autorizațiilor emise de Primăria Municipiului Râmnicu Vâlcea construcția cu destinația de birou notarial;

În temeiul prevederilor art.363 și art.364, alin.(1) și alin.(2) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

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

Întrunind 19 voturi "pentru", 0 voturi "împotrivă" și 2 abțineri,

H O T Ă R Ă Ș T E :

Art.1. Se însușește Raportul de evaluare a proprietății imobiliare nr.164/16.12.2024, întocmit de evaluator atestat ANEVAR, conform anexei nr.1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2. Se aprobă vânzarea terenului în suprafață de 29 mp, proprietate privată a municipiului, situat în str. G-ral Magheru nr.1, bloc V1, înscris în cartea funciară 50137, identificat în Planul de amplasament și delimitare anexa nr.2 la prezenta hotărâre.

Art.3. Se notifică doamna Gutău Mariana - Notar Public titular al Biroului Individual Notarial Gutău Mariana, proprietara construcției cu destinația birou notarial, edificată pe terenul situat în strada G-ral Magheru nr. 1, bloc V1, în baza Contractului de concesiune nr.16265/14.08.1996, așa cum a fost modificat și completat prin acte adiționale ulterioare și a Autorizațiilor de construire emise de Primăria Municipiului Râmnicu Vâlcea și înscrisă în cartea funciară cu nr. cadastral 50137-C1, cu privire la vânzarea terenului și a prețului de vânzare al acestuia de 10.600 euro, în echivalent lei la cursul de referință al BNR valabil pentru data plății - aprobate conform art.1 și 2.

Art.4. Se împuternicește viceprimarul municipiului domnul Ninel Eusebiu Veșeleanu să semneze contractul de vânzare-cumpărare în formă autentică cu Biroul Individual Notarial Gutău Mariana, în cazul exprimării opțiunii de cumpărare în termenul stabilit de art.364, alin.(2) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul Administrativ.

Art.5. Cheltuielile ocazionate de încheierea actului de vânzare în formă autentică vor fi suportate de cumpărător.

Art.6. Cu ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se încredințează Direcția Dezvoltare Locală.

Art.7. Prezenta hotărâre se comunică în copie:

- Instituției Prefectului-județul Vâlcea;
- Primarului municipiului;
- Direcției Economico-Financiare;
- Direcției Dezvoltare Locală;
- Doamnei Gutău Mariana - Notar Public titular al Biroului Individual Notarial Gutău Mariana.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Fănel LEȚU



CONTRASEMNEAZĂ PENTRU LEGALITATE,
SECRETAR GENERAL,
jurist Ion DIDOIU



Râmnicu Vâlcea, 29 ianuarie 2025

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. 164 din 16 decembrie 2024

RAPORT DE EVALUARE

A IMOBILULUI TEREN,
SITUAT ÎN MUNICIPIUL RÂMNICU VÂLCEA,
STRADA GENERAL GHEORGHE MAGHERU, NR. 1,
JUDEȚUL VÂLCEA

BENEFICIAR

MUNICIPIUL RÂMNICU VÂLCEA

EVALUATOR AUTORIZAT

ING. MIHAI-ADRIAN PRUNDEANU



DECEMBRIE 2024

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.

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	10
<u>CAPITOLUL III</u>	PREZENTAREA PROPRIETĂȚII EVALUATE	12
3.1.	Dreptul de proprietate evaluat	12
3.2.	Identificarea bunurilor	12
3.3.	Zona și vecinătățile	12
3.4.	Descrierea terenului	13
<u>CAPITOLUL IV</u>	ANALIZA PIEȚEI	14
4.1.	Analiza pieței – date generale	14
4.2.	Definirea pieței specifice	15
4.3.	Analiza cererii	15
4.4.	Analiza ofertei	15
4.5.	Analiza echilibrului pieței	16
<u>CAPITOLUL V</u>	ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZĂRI	18
5.1.	Cea mai bună utilizare a terenului considerat liber	18
5.2.	Cea mai bună utilizare a proprietății construite	19
<u>CAPITOLUL VI</u>	EVALUAREA PROPRIETĂȚII	20
6.1.	Estimarea valorii terenului	20
<u>CAPITOLUL VII</u>	ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII	24
7.1.	Analiza rezultatelor	24
7.2.	Concluzia asupra valorii	24
Bibliografie		25

ANEXE

- ANEXA nr. 1: Caiet de sarcini
- ANEXA nr. 2: Plan de amplasament și delimitare
- ANEXA nr. 3: Extras de Carte Funciară
- ANEXA nr. 4: Imagini fotografice
- ANEXA nr. 5: Localizare amplasament
- ANEXA nr. 6: Grila date de piață terenuri libere

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 PROPRIETĂȚII

Proprietatea de evaluat este o proprietate imobiliară de tip teren ocupat cu o construcție – parte dintr-un birou notarial, situată în municipiul Râmnicu Vâlcea, strada gen. Gh. Magheru, la parterul blocului V-1.

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

1.2. DATA EVALUĂRII

Evaluarea proprietății s-a realizat în luna decembrie 2024, luându-se în calcul următorul curs valutar: 1 EURO = 4,9717 LEI (cursul din 10.12.2024 – data emiterii comenzii de evaluare).

Inspecția bunului (proprietății) s-a desfășurat în data de 16 decembrie 2024, în prezența reărezentanților beneficiarului.

Finalizarea raportului de evaluare s-a făcut în data de 20 decembrie 2024.

1.3. AMPLASAMENT

Proprietatea imobiliară ce face obiectul acestei lucrări este situată în intravilanul municipiului Râmnicu Vâlcea, în zona centrală, pe partea nordică a străzii general Gheorghe Magheru, la circa 50 m est de intersecția cu strada Calea lui Traian, la parterul blocului V-1.

1.4. SCOPUL EVALUĂRII

Acest raport de evaluare a fost elaborat la cererea beneficiarului, municipiul Râmnicu Vâlcea, cu scopul de a stabili / estima valoarea de piață la data de 10 decembrie 2024, în conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor – ediția 2022, a imobilului de tip teren ocupat cu o construcție (parte dintr-un birou notarial), proprietatea municipiului Râmnicu Vâlcea, situat pe strada gen. Gheorghe Magheru, nr. 1, la parterul blocului V-1, 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 de tip teren ocupat cu o construcție (parte dintr-un birou notarial), situat în municipiul Râmnicu Vâlcea, strada gen. Gh. Magheru, nr. 1, la partea blocului V-1, la data de 10 decembrie 2024, a condus la obținerea unei valori de piață unitare de:

365 euro/mp echivalent cu 1.817 lei/mp,

adică o valoare de piață de

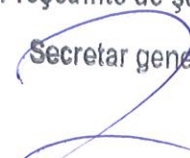
10.600 euro echivalent cu 52.700 lei

Valorile nu conțin T.V.A..

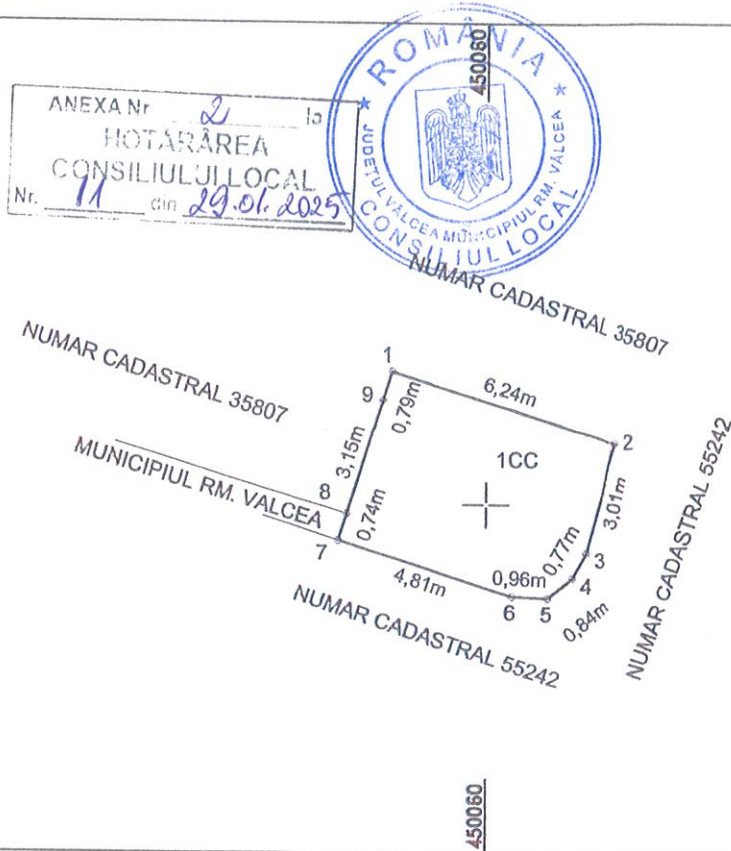
Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii, precum și considerentele privind valoarea sunt:

- valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile și aprecierile exprimate în prezentul raport;
- cursul de schimb folosit este de 4,9717 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. Valoarea solicitată nu a fost estimată în conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor – ediția 2022 și nici în conformitate cu alte standarde de evaluare. Valoarea a fost estimată în conformitate cu legislația în vigoare referitoare la exproprierea pentru cauze de utilitate publică (Legea nr. 255/2010).

Raportul de evaluare este elaborat cu respectarea parțială a Standardelor de Evaluare a Bunurilor – ediția 2022, dar în conformitate cu legislația în vigoare referitoare la exproprierea pentru cauză de utilitate publică (Legea nr. 255/2010), necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local.


Președinte de ședință,

Secretar general,

Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului
50138	29	Rm. Valcea, Strada General Magheru, Nr. 1, Bl. V1, Parter, Jud. Valcea
Nr. Cartea Funciara		Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT)
50137		Rm. Valcea - intravilan



A. Date referitoare la teren			
Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiuni
1	CC	29	Limita nematerializata
Total		29	
B. Date referitoare la constructii			
Cod	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentiuni
Total			
Suprafata totala masurata a imobilului = 29mp			reședințe de ședință, Secretar general,
Executant: Purcarea Mihaela Alina		Inspector	
Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si corespondenta acesteia cu realitatea din teren		Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si atribuirea numarului cadastral	
AUTORIZARE Serla RO-B-F 145/18.10.2010 Mihaela Alina DATA		72190 / 18.09.2010 SECRETAR GENERAL DATA	