

HOTĂRÂRE
privind achiziționarea unor bunuri imobile de către Serviciul Public Local de
Termoficare al Municipiului Pitești

Consiliul Local al Municipiului Pitești întrunit în ședință ordinară:

Având în vedere:

- Expunerea de motive a Primarului municipiului Pitești;
- Raportul nr. 64020/17.11.2009 al Serviciului Unitate de Monitorizare a Serviciilor Publice;
- Avizele comisiilor de specialitate ale consiliului local cuprinse în rapoartele nr. 64613/2009, nr. 64614/2009, nr. 64615/2009, nr. 64616/2009 și nr. 64907/2009;
- Adresa nr. 3091/2009 a SC Termoficare 2000 SA, societate în faliment prin Lichidator Judiciar PROSOLVENȚA I.P.U.R.L. Pitești, str. Armand Călinescu, nr. 44, corp C, parter, înregistrată la Primăria Municipiului Pitești sub nr. 63956/17.11.2009;
- Raportul nr. 3020/12.11.2009 al Lichidatorului Judiciar al SC Termoficare 2000 SA - PROSOLVENȚA I.P.U.R.L. Pitești, str. Armand Călinescu nr. 44, corp C, parter, privind evaluarea bunurilor și necesitatea valorificării în bloc funcțional, prin negociere directă cu cumpărător identificat a unei părți din bunuri aparținând SC Termoficare 2000 SA în temeiul prevederilor art. 117 din Legea nr. 85/2006 modificată și completată prin OUG nr. 173/2008;

Văzând prevederile art. 36 alin. 2 lit. "c" și ale art. 123 din Legea nr. 215/2001, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul dispozițiilor art. 45 alin. (1) din Legea administrației publice locale nr. 215/2001, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE:

Art.1 Se aprobă cumpărarea în numele și pentru Municipiul Pitești de către Serviciul Public Local de Termoficare al Municipiului Pitești, prin negociere directă, de la SC Termoficare 2000 SA - societate în faliment prin Lichidator Judiciar PROSOLVENȚA I.P.U.R.L. Pitești, str. Armand Călinescu nr.44, corp C, parter, a următoarelor bunuri:

A. Bunuri imobile

a. Spațiu cu destinație de birouri în suprafață utilă de 727 mp, din care 487,37 mp la etaj și 240,74 mp la parter împreună cu suprafața de 155,27 mp teren în indiviziune situat la parter și mezanin, bl. U4, Calea București din Municipiul Pitești;

Valoarea totală a spațiului potrivit raportului de evaluare este de 1.545.000 lei = 363.500 euro, fără TVA.

b. Imobil P+1+E în suprafață construită la sol de 401,78 mp, suprafață construită etaj 315,94 mp, suprafață construită desfășurată 717,72 mp fără teren, situată în str. Victoriei nr. 42 din Municipiul Pitești;

Valoarea totală a imobilului potrivit raportului de evaluare este de 510.000 lei = 120.000 euro fără TVA.



c. Spațiu cu destinație de birouri, în suprafață utilă de 233,14 mp și teren în indiviziune de 29,16 mp, situat la mezanin bl. B3-B4 cu destinație de dispecerat Termoficare, situat în strada Constantin Brâncoveanu, din Municipiul Pitești.

Valoarea totală a spațiului este de 594.000 lei = 140.000 euro, fără TVA.

d. Spațiu birouri în suprafață utilă de 63,58 mp, fără teren în indiviziune, situat la parterul blocului B3 din strada I.C. Brătianu, din Municipiul Pitești.

Valoarea totală a spațiului este de 135.000 lei = 31.800 euro, fără TVA.

e. Spațiu birouri în suprafață utilă de 14,2 mp, suprafață construită la sol de 21,06 mp, situat la parterul blocului B2 din strada IC Brătianu, zona Pasaj Magnolia din Municipiul Pitești.

Valoarea totală a spațiului este de 23.700 lei = 5580 euro, fără TVA.

B. Mijloace fixe, prevăzute în anexa la raportul de evaluare.

Valoarea mijloacelor fixe este de 9.814.447 lei = 2.300.080 euro, fără TVA.

Valoarea totală a bunurilor potrivit raportului de evaluare pe care Consiliul Local și-l însușește este de 12.622.147 lei, fără TVA.

Rapoartele de evaluare pentru fiecare imobil și pentru mijloacele fixe, care se însușesc de către Consiliul Local sunt prevăzute în anexele 1- 6.

Art.2 Comisia de negociere a prețului de vânzare – cumpărare care nu poate depăși valoarea însușită potrivit prezentei hotărâri se constituie prin Dispoziție a Primarului Municipiului Pitești.

Art.3 Se împuternicește Directorul Serviciului Public Local de Termoficare să semneze contractul de vânzare - cumpărare care va cuprinde în mod obligatoriu următoarele prevederi:

a. Plata prețului se face până la data de 31.XII.2010, în tranșe lunare stabilite de comun acord de către părți, cu excepția primei tranșe compusă din valoarea negociată a imobilelor prevăzute la art.1, punctul A. lit.a-d care se plătește de către cumpărător la data perfectării actului autentic de vânzare - cumpărare.

b. Bunurile achiziționate fac parte din domeniul public al Municipiului Pitești.

c. Taxele de timbru pentru întocmirea actului autentic de vânzare - cumpărare se suportă de către cumpărător.

Sumele necesare pentru plata tranșelor scadente în cursul anului 2010 vor fi prevăzute în bugetul municipiului pe anul viitor.

Art.4 Serviciul Public Local de Termoficare al Municipiului Pitești, Direcția Economică, Serviciul Unitatea de Monitorizare a Serviciilor Publice, Direcția Patrimoniu Dezvoltare Locală, Serviciul Patrimoniu și Cadastru Imobiliar vor aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri, care le va fi comunicată de către Secretarul Municipiului Pitești.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

Cristian Gentea



Contrasemnează,
SECRETAR,
Iosiv Cerbureanu

Pitești

Nr. 466 din 26.11.2009

I. OPINIA EVALUATORULUI

Prezentul Raport de evaluare este elaborat pentru spațiul comercial în suprafață utilă de 63,58 mp suprafață construită de 81,70 mp, situat în Bl. B3- parter- Dispecerat Termoficare, strada I. C. Brătianu - zona pasaj Magnolia, municipiul Pitești, județul Argeș.

Imobilul este proprietatea SC TERMOFICARE 2000 S.A. conform Actului constitutiv autentificat sub nr. 851/26.04.2000, are nr. Cadastral 1273/B3;-;0; - Mezanin, fiind înscris în Cartea Funciară a 4652 N a localității Pitești.

În stabilirea valorii finale s-au avut în vedere următoarele considerente:

- abordarea prin cost nu poate fi stabilită ca valoare finală a proprietății deoarece nu ia în considerare datele furnizate de piața specifică și ține seama cel mai mult de caracteristicile fizice ale proprietății, iar valoarea rezultată nu este cea mai potrivită. Costul de înlocuire net se utilizează în situația în care nu există informații suficiente pe piață pentru a ajunge la valoarea de piață prin evidențe bazate pe piață.
- abordarea prin venituri nu poate fi stabilită ca valoare finală a proprietății deoarece în condițiile actuale deși se poate vorbi de o "piață a închirierilor" pentru astfel de proprietăți, în acea zonă există o piață bine definită și pentru vânzare.
- abordarea prin comparații poate fi stabilită ca valoare finală a proprietății deoarece scopul evaluării este evaluarea pentru vânzare, iar valoarea rezultată prin comparație este cea mai concludentă și relevantă dat fiind faptul că astfel de proprietăți se tranzacționează frecvent pe piață și există o piață bine definită pentru acest tip de bun.

În urma aplicării metodologiei de evaluare, „valoarea de piață” a spațiului comercial în suprafață utilă de 63,58 mp, situat la parterul Bl. B3 – Dispecerat Termoficare, în strada I. C. Brătianu, municipiul Pitești, județul Argeș este estimată la :

135.000 lei = 31.800 euro

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii:

- Valoarea nu conține TVA;
- Curs BNR pentru 1 EURO = 4,2495 lei la data 10.09.2009
- opinia de mai sus nu reprezintă valoare pentru asigurare;
- valoarea este valabilă în condițiile prezentate în acest raport.

Ec. NEACȘU FLORINA

Expert evaluator

Ing. CORNELIA STANCIU

Client: S.C. TERMOFICARE 2000 S.A.

10.09.2009

3



I. OPINIA EVALUATORULUI

Prezentul Raport de evaluare este elaborat pentru spațiul de birouri în suprafață utilă de 727 mp din care 486,37 mp la etaj și 240,74 mp la parter și teren în indiviziune de 155,27 mp situat la parter și mezanin Bl. U4 – Sediul Termoficare 2000, în strada Calea București, municipiul Pitești, județul Argeș.

Imobilul este proprietatea SC TERMOFICARE 2000 S.A. conform Actului constitutiv autentificat sub nr. 851/26.04.2000, are nr. Cadastral 1042/U4;-;M; -, fiind înscris în Cartea Funciară a 4652 N a localității Pitești.

În stabilirea valorii finale s-au avut în vedere următoarele considerente:

- abordarea prin cost nu poate fi stabilită ca valoare finală a proprietății deoarece nu ia în considerare datele furnizate de piața specifică și ține seama cel mai mult de caracteristicile fizice ale proprietății, iar valoarea rezultată nu este cea mai potrivită. Costul de înlocuire net se utilizează în situația în care nu există informații suficiente pe piață pentru a ajunge la valoarea de piață prin evidențe bazate pe piață.
- abordarea prin venituri nu poate fi stabilită ca valoare finală a proprietății deoarece în condițiile actuale deși se poate vorbi de o "piață a închirierilor" pentru astfel de proprietăți, în aceea zonă există o piață bine definită și pentru vânzare.
- abordarea prin comparații poate fi stabilită ca valoare finală a proprietății deoarece scopul evaluării este evaluarea pentru vânzare, iar valoarea rezultată prin comparație este cea mai concludentă și relevantă dat fiind faptul că astfel de proprietăți se tranzacționează frecvent pe piață și există o piață bine definită pentru acest tip de bun.

În urma aplicării metodologiei de evaluare, „valoarea de piață” a spațiului comercial în suprafață utilă de 727 mp, situat la parterul și etajul blocului U4 – Sediul Termoficare 2000, în strada Calea București, municipiul Pitești, județul Argeș este estimată la :

1.545.000 lei = 363.500 euro



Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii:

- Valoarea nu conține TVA;
- Curs BNR pentru 1 EURO = 4,2495 lei la data 10.09.2009
- valoarea include terenul;
- opinia de mai sus nu reprezintă valoare pentru asigurare;
- valoarea este valabilă în condițiile prezentate în acest raport.

Ec. NEACȘU FLORINA

Expert evaluator

Ing. CORNELIA STANCIU

Client: S.C. TERMOFICARE 2000 S.A.

10.09.2009

OPINIA EVALUATORULUI

Prezentul Raport de evaluare este elaborat pentru un imobil P+1E în suprafață construită la sol de 401,78 mp, suprafață construită etaj 315,94 mp, suprafață desfășurată de 717,72 mp, fără teren, situată în strada Victoriei nr. 42, municipiul Pitești, județul Argeș.

Imobilul este proprietatea SC TERMOFICARE 2000 S.A. conform Actului constitutiv autentificat sub nr. 851/26.04.2000, are nr. Cadastral 1971/42;-;0; -, 1971/42;-;1; -, fiind înscris în Cartea Funciară a 27474 a localității Pitești .

În stabilirea valorii finale s-au avut în vedere următoarele considerente:

- abordarea prin cost nu poate fi stabilită ca valoare finală a proprietății deoarece nu ia în considerare datele furnizate de piața specifică și ține seama cel mai mult de caracteristicile fizice ale proprietății, iar valoarea rezultată nu este cea mai potrivită . Costul de înlocuire net se utilizează în situația în care nu există informații suficiente pe piață pentru a ajunge la valoarea de piață prin evidențe bazate pe piață.
- abordarea prin venituri nu poate fi stabilită ca valoare finală a proprietății deoarece în condițiile actuale deși se poate vorbi de o "piață a închirierilor" pentru astfel de proprietăți, în aceea zonă există o piață bine definită și pentru vânzare .
- abordarea prin comparații poate fi stabilită ca valoare finală a proprietății deoarece scopul evaluării este evaluarea pentru vânzare, iar valoarea rezultată prin comparație este cea mai concludentă și relevantă dat fiind faptul că astfel de proprietăți se tranzacționează frecvent pe piață și există o piață bine definită pentru acest tip de bun.

În urma aplicării metodologiei de evaluare, „valoarea de piață” a imobilului în suprafață construită la sol de 401,78 mp, suprafața desfășurată de 717,72 mp fără teren situată în strada Victoriei nr.42, municipiul Pitești, județul Argeș este estimată la :

510.000 lei = 120.000 euro



Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii:

- Valoarea nu conține TVA;
- Curs BNR pentru 1 EURO = 4,2495 lei la data 10.09.2009
- opinia de mai sus nu reprezintă valoare pentru asigurare;
- valoarea este valabilă în condițiile prezentate în acest raport.

Ec. NEAGU FLORINA

Expert evaluator

Ms. CORNELIA STANCIU

Client: S.C. TERMOFICARE 2000 S.A.

10.09.2009

3



I. OPINIA EVALUATORULUI

Prezentul Raport de evaluare este elaborat pentru spațiul de birouri în suprafață utilă de 233,14 mp și teren în indiviziune de 29,16 mp, situat la mezanin Bl. B3-B4 – Dispecerat Termoficare, în strada Constantin Brâncoveanu, municipiul Pitești, județul Argeș.

Imobilul este proprietatea SC TERMOFICARE 2000 S.A. conform Actului constitutiv autentificat sub nr. 851/26.04.2000, are nr. Cadastral 2364-1273/Mezanin, fiind înscris în Cartea Funciară a 27474 a localității Pitești.

În stabilirea valorii finale s-au avut în vedere următoarele considerente:

- abordarea prin cost nu poate fi stabilită ca valoare finală a proprietății deoarece nu ia în considerare datele furnizate de piața specifică și ține seama cel mai mult de caracteristicile fizice ale proprietății, iar valoarea rezultată nu este cea mai potrivită. Costul de înlocuire net se utilizează în situația în care nu există informații suficiente pe piață pentru a ajunge la valoarea de piață prin evidențe bazate pe piață.
- abordarea prin venituri nu poate fi stabilită ca valoare finală a proprietății deoarece în condițiile actuale deși se poate vorbi de o "piață a închirierilor" pentru astfel de proprietăți, în aceea zonă există o piață bine definită și pentru vânzare.
- abordarea prin comparații poate fi stabilită ca valoare finală a proprietății deoarece scopul evaluării este evaluarea pentru vânzare, iar valoarea rezultată prin comparație este cea mai concludentă și relevantă dat fiind faptul că astfel de proprietăți se tranzacționează frecvent pe piață și există o piață bine definită pentru acest tip de proprietate.

În urma aplicării metodologiei de evaluare, „valoarea de piață” a spațiului comercial în suprafață utilă de 233,14 mp și teren în indiviziune de 29,16 mp, situat la mezanin Bl. B3-B4 – Dispecerat Termoficare, în strada Constantin Brâncoveanu, municipiul Pitești, județul Argeș este estimată la :

594.400 lei = 140.000 euro



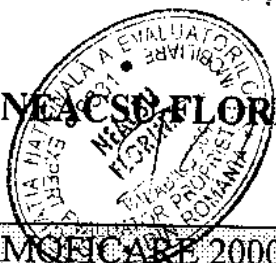
Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii:

- Valoarea nu conține TVA;
- Curs BNR pentru 1 EURO = 4,2495 lei la data 10.09.2009
- valoarea include terenul;
- opinia de mai sus nu reprezintă valoare pentru asigurare;
- valoarea este valabilă în condițiile prezentate în acest raport.

Ec. NEACȘU FLORINA

Expert evaluator

Ing. CORNELIA STANCIU



Client: S.C. TERMOFICARE 2000 S.A. 10.09.2009

I. OPINIA EVALUATORULUI

Prezentul Raport de evaluare este elaborat pentru spațiul de birouri în suprafață utilă de 14,2 mp, suprafață construită la sol de 21,06 mp situat la parterul blocului B2, intrare prin laterala scării de acces în spatele blocului, în strada I.C. Bratianu- zona pasaj Magnolia, municipiul Pitești, județul Argeș.

Imobilul este proprietatea SC TERMOFICARE 2000 S.A. conform Actului constitutiv autentificat sub nr. 851/26.04.2000, are nr. Cadastral 1306/B2;-0; -, fiind înscris în Cartea Funciară a 4652 N a localității Pitești .

În stabilirea valorii finale s-au avut în vedere următoarele considerente:

- abordarea prin cost nu poate fi stabilită ca valoare finală a proprietății deoarece nu ia în considerare datele furnizate de piața specifică și ține seama cel mai mult de caracteristicile fizice ale proprietății, iar valoarea rezultată nu este cea mai potrivită . Costul de înlocuire net se utilizează în situația în care nu există informații suficiente pe piață pentru a ajunge la valoarea de piață prin evidențe bazate pe piață.

- abordarea prin venituri nu poate fi stabilită ca valoare finală a proprietății deoarece în condițiile actuale deși se poate vorbi de o "piață a închirierilor" pentru astfel de proprietăți, în aceea zonă există o piață bine definită și pentru vânzare.

- abordarea prin comparații poate fi stabilită ca valoare finală a proprietății deoarece scopul evaluării este evaluarea pentru vânzare, iar valoarea rezultată prin comparație este cea mai concludentă și relevantă dat fiind faptul că astfel de proprietăți se tranzacționează frecvent pe piață și există o piață bine definită pentru acest tip de bun.

În urma aplicării metodologiei de evaluare, „valoarea de piață” a spațiului comercial în suprafață utilă de 14,20 mp, situat la parterul blocului B2 , în strada I.C. Bratianu, municipiul Pitești, județul Argeș este estimată la :

23.700 lei = 5.580 euro

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii:

- Valoarea nu conține TVA;
- Curs BNR pentru 1 EURO = 4,2495 lei la data 10.09.2009
- opinia de mai sus nu reprezintă valoare pentru asigurare;
- valoarea este valabilă în condițiile prezentate în acest raport.



Expert evaluator
Ing. CORNELIA STANCIU



Client: S.C. TERMOFICARE 2000 S.A.

10.09.2009

I. OPINIA EVALUATORULUI

Prezentul Raport de evaluare a fost elaborat pentru mijloacele fixe prezentate în Anexa 1, instalate, puse în funcțiune, în Punctele termice din municipiul Pitești, județul Argeș, proprietatea societății S.C. TERMOFICARE 2000 S.A. cu sediul în str. Calea București, bloc U4, parter, municipiul Pitești, județul Argeș .

În stabilirea valorii finale s-au avut în vedere următoarele considerente:

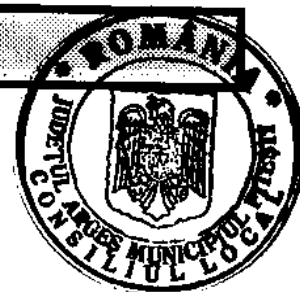
- abordarea prin cost poate fi stabilită ca valoare finală a mijloacelor fixe mobile, deoarece ia în considerare datele furnizate de piața specifică și ține seama cel mai mult de caracteristicile fizice ale mijloacelor fixe mobile, iar valoarea rezultată este cea mai potrivită. Costul de înlocuire net se utilizează în situația în care nu există informații suficiente pe piață pentru a ajunge la valoarea de piață prin evidențe bazate pe piață.
- abordarea prin venituri nu poate fi stabilită ca valoare finală a mijloacelor fixe mobile, deoarece în acestea sunt doar o mică parte din instalații complexe și nu pot fi evaluate prin această metodă fără celelalte componente .
- abordarea prin comparații poate fi stabilită ca valoare finală a proprietății deoarece scopul evaluării este evaluarea pentru vânzare, iar valoarea rezultată prin comparație este cea mai concludentă și relevantă, însă **nu există o piață pentru astfel de mijloacele fixe mobile la second-hand.**

În urma aplicării metodologiei de evaluare, „valoarea justă” a mijloacelor fixe mobile instalate în Punctele termice din municipiul Pitești, prezentate în Anexa 1 proprietatea S.C. TERMOFICARE 2000 S.A., este estimată la :

9.814.447 ron ~ 2.300.080 euro

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii:

- Valoarea nu conține TVA;
- Curs BNR pentru 1 EURO = 4,2670 lei la data 05.10.2009
- opinia de mai sus nu reprezintă valoare pentru asigurare;
- valoarea este valabilă în condițiile prezentate în acest raport.



Ec. **NEAGU FLORINA**



Expert evaluator

Ing. **CORNELIA STANCIU**



Client: S.C. TERMOFICARE 2000 S.A.



05.10.2009