



ROMÂNIA
JUDEȚUL VÂLCEA
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI RÂMNICU VÂLCEA



HOTĂRÂREA NR. 245

privind acordarea de despăgubiri pentru un imobil – construcție, afectat de realizarea obiectivului de investiții « Amenajare și modernizare strada Aurelian Sacerdoțeanu și strada Patriarh Iustinian Marina »

Consiliul Local al municipiului Râmnicu Vâlcea, întrunit în ședință ordinară la data de 31 august 2010, la care participă 21 de consilieri locali din cei 23 în funcție;

Luând în discuție Raportul nr. 25134 din 20.08.2010, întocmit de către Direcția Evidență Patrimoniu, Cadastru, Gospodărie Comunală și Servicii Publice, prin care se propune acordarea de despăgubiri, în valoare de 24.383 lei, pentru imobilul – construcție (gard), proprietatea dlui Tudor Vasile și dnei Tudor Maria, situat în strada Aurelian Sacerdoțeanu, afectat de realizarea obiectivului de investiții «Amenajare și modernizare strada Aurelian Sacerdoțeanu și strada Patriarh Iustinian Marina» ;

Ținând seama de rapoartele cuprinzând avizele favorabile ale 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.4, de organizare și dezvoltare urbanistică, realizarea lucrărilor publice, protecția mediului înconjurător, gospodărie comunală, conservarea monumentelor istorice și de arhitectură;

Având în vedere că prin Hotărârea Consiliului Local nr.222/2009, modificată și completată prin hotărârile nr. 283/2009 și nr. 13/2010 s-a aprobat declanșarea procedurii de expropriere a imobilelor terenuri și construcții afectate de realizarea obiectivului de investiții « Amenajare și modernizare strada Aurelian Sacerdoțeanu și strada Patriarh Iustinian Marina », precum și suma globală a despăgubirilor, în cuantum total de 965.309 euro; ținând cont de faptul că pentru realizarea acestei proceduri de expropriere a fost constituită comisia de verificare a dreptului de proprietate și constatarea acceptării/neacceptării cuantumului despăgubirilor de către proprietarii imobilelor expropriate, comisie care în urma verificării documentelor de expropriere a constatat că realizarea acestui obiectiv afectează și imobilul – construcție (gard), proprietate a dlui Tudor Vasile și dnei Tudor Maria, imobil pentru care nu au fost prevăzute despăgubiri;

În temeiul prevederilor Legii nr. 198/2004, privind unele măsuri prealabile lucrărilor de construcție de drumuri de interes național, județean și local, cu modificările și completările ulterioare, și ale prevederilor normelor de aplicare a acesteia, aprobate prin Hotărârea Guvernului nr. 434/2009 ;

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

Intrunind votul unanim al membrilor Consiliului Local prezenti,

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. (1) Se aprobă acordarea de despăgubiri, în valoare de **24.383 lei** (5.740 euro la cursul de 4,2476 lei/euro), dlui Tudor Vasile și dnei Tudor Maria, pentru imobilul – construcție (gard), afectat de măsura exproprierii pentru realizarea obiectivului de investiții « Amenajare și modernizare strada Aurelian Sacerdoțeanu și strada Patriarh Iustinian Marina », valoare rezultată din raportul de evaluare, anexă la prezenta hotărâre.

(2) Consecință a prevederilor alin.(1) suma totală a despăgubirilor pentru realizarea obiectivului de investiții « Amenajare și modernizare strada Aurelian Sacerdoțeanu și strada Patriarh Iustinian Marina », aprobată prin Hotărârea Consiliului Local nr. 222/2009, așa cum a fost modificată și completată prin hotărârile nr. 283/2009 și nr. 13/2010, este de **971.049 euro**.

Art.2. Prezenta hotărâre se comunică în copie pentru a fi adusă la îndeplinire :

- Direcției Economico – Financiare;
- Direcției Evidență Patrimoniu, Cadastru, Gospodărie Comunală și Servicii Publice;
- Comisiei de verificare a dreptului de proprietate.

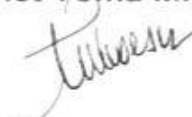
PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

Ilie Amza



SECRETAR MUNICIPIU,

jurist Toma Mihăescu



Râmnicu Vâlcea, 31 august 2010

P. F. PRUNDEANU MIHAI-ADRIAN
EXPERT EVALUATOR PROPRIETĂȚI IMOBILIARE

SEDIUL: VLĂDEȘTI, ȘOSEAUA OLĂNEȘTI, NR.414, JUDEȚUL VÂLCEA
TELEFON: 0350-809322, 0740-228591, email: mapi_ro@yahoo.com

ANEXA Nr. _____ la
HOTĂRÂREA CONSILIULUI LOCAL
Nr. 245 din 31.08.2010

ANEXĂ LA RAPORTUL DE EVALUARE NR. 012 DIN 19 IANUARIE 2010

A PROPRIETĂȚILOR IMOBILIARE TERENURI ȘI
CONSTRUCȚII SITUATE ÎN MUNICIPIUL
RÂMNICU VÂLCEA,
STRĂZILE AURELIAN SACERDOȚEANU ȘI
PATRIARH IUSTINIAN MARINA

BENEFICIAR

MUNICIPIUL RÂMNICU VÂLCEA

EVALUATOR

ING. MIHAI-ADRIAN PRUNDEANU



IULIE 2010

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.

1. SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE

BENEFICIAR: MUNICIPIUL RÂMNICU VÂLCEA, cu sediul în strada General Praporgescu, nr. 14

EXECUTANT: Ing. Prundeanu Mihai-Adrian, expert evaluator proprietăți imobiliare – membru titular ANEVAR, cu sediul în comuna Vlădești, Șoseaua Olănești nr.414, județul Vâlcea, cod poștal 247740
Tel. 0350/809322; 0740/228591, e-mail: mapi_ro@yahoo.com

1.1. IDENTIFICAREA CONSTRUCȚIILOR AFERENTE PROPRIETĂȚII

Construcțiile de evaluat sunt construcții de tip anexe gospodărești și împrejmuire aferente proprietății imobiliare rezidențiale de tip unifamiliar, situată în municipiul Râmnicu Vâlcea, zona Ostroveni, pe Aurelian Sacerdoțeanu, nr. 98. Întrucât strada este încă neamenajată, ca punct de reper pentru localizarea proprietății se consideră intersecția acestei străzi cu drumul de acces al Stației electrice de transformare CEZ.

Dreptul de proprietate asupra proprietății imobiliare de evaluat este deținut integral de către domnul Tudor Vasile și soția acestuia, doamna Tudor Maria.

1.2. DATA EVALUĂRII

Evaluarea construcțiilor s-a realizat în luna iulie 2010, luându-se în calcul următorul curs valutar: 1 EURO = 4,2476 LEI.

Inspekția proprietăților s-a desfășurat în data de 27 iulie 2010 în prezența reprezentanților proprietarului.

Finalizarea raportului de evaluare s-a făcut în data de 28 iulie 2010.

1.3. SCOPUL EVALUĂRII

Acest raport de evaluare a fost elaborat la cererea beneficiarului, MUNICIPIUL RÂMNICU VÂLCEA, cu scopul de a estima valoarea costului de înlocuire net al construcțiilor aferente proprietății imobiliare situate pe strada Aurelian Sacerdoțeanu, nr. 98 și care, vor fi afectate de modernizarea acestei străzi, în vederea stabilirii valorii despăgubirilor.

Proprietatea a fost reinspectată de evaluator, care a constatat existența unei împrejurări de tip gard zidit, a unei fântâni și a unei copertine pe aliniamentul proiectat al străzii Aurelian Sacerdoțeanu.

1.4. DEFINIREA COSTULUI DE ÎNLOCUIRE NET

Definirea costului de înlocuire net, în conformitate cu **Standardele Internaționale de Evaluare** ediția a VIII-a (2007), este "*Costul de înlocuire net este costul curent de reproducție sau de înlocuire a unui activ minus deprecierea pentru deteriorarea fizică și pentru orice alte forme relevante de depreciere și neadecvare*".

1.5. IPOTEZE ȘI CONDIȚII LIMITATIVE

Prezentul raport este considerat ca o analiză limitată de unele restricții, conform cu standardele de evaluare emise de ANEVAR. Raportul de evaluare a fost întocmit pornind de la acceptarea prealabilă de către Beneficiar a ipotezelor și condițiilor limitative mai jos enunțate.

CALITATEA INFORMAȚIILOR

- informațiile furnizate de beneficiar și proprietari sunt considerate a fi autentice, iar evaluatorul nu își asumă nici o responsabilitate în privința certitudinii lor;
- evaluatorul a obținut informații, estimări și opinii ce au fost evidențiate în raportul de evaluare din surse pe care le consideră credibile;
- la elaborarea lucrării au fost luați în considerare toți factorii care au influențat asupra valorii, nefiind omisă deliberat nici un fel de informație: după cunoștința evaluatorului toate datele sunt corecte;
- evaluatorul a utilizat în raportul de evaluare numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție, existând posibilitatea de existență și a altor date de care evaluatorul nu avea cunoștință.

ASPECTE JURIDICE

- toate documentele juridice și tehnice, inclusiv actele de proprietate și documentația tehnică care atestă respectarea reglementărilor și restricțiilor urbanistice, sunt presupuse valabile și corecte, proprietarii având dreptul deplin de a vinde bunurile imobile în totalitate, în condiții de piață concurențială;
- evaluarea s-a făcut presupunând că proprietatea este ocupată în întregime și folosită fără încălcarea prevederilor legale;
- proprietatea se evaluează ca fiind liberă de sarcini (evaluatorului nu i-au fost puse la dispoziție extrase de carte funciară sau alte documente care ar fi putut atesta anumite sarcini asupra proprietății imobiliare evaluate); evaluatorul nu va fi făcut responsabil pentru aspecte de natură juridică care pot influența valoarea proprietății imobiliare ce face obiectul prezentului raport de evaluare;
- ulterior prezentării acestui raport, evaluatorul nu va fi solicitat să acorde consultanță suplimentară sau să depună mărturie în instanță;
- se presupune că utilizarea terenului și a construcțiilor corespunde cu granițele descrise și nu există servituți, altele decât cele descrise în raport;

- evaluatorul a fost de acord să-și asume realizarea misiunii încredințate de către clientul numit în raport, în scopul utilizării precizate de către client și în scopul precizat în raport.

ASPECTE TEHNICE

- evaluatorul nu a efectuat o expertiză tehnică de detaliu și nici nu a inspectat acele părți ale terenului sau construcțiilor care sunt acoperite sau inaccesibile;
- se presupune că nu există aspecte ascunse sau nevizibile ale proprietății ce ar avea ca efect o valoare mai mică sau mai mare ale acestora. Nu se asumă nici o responsabilitate pentru asemenea situații sau pentru obținerea studiilor tehnice ce ar fi necesare pentru descoperirea lor;
- se presupune că proprietatea evaluată este în deplină concordanță cu toate reglementările locale și naționale privind mediul înconjurător, în afara cazurilor când neconcordanțele sunt expuse, descrise și luate în considerare în raport.

2. PREZENTAREA CONSTRUCȚIILOR EVALUATE

2.1. GARDUL

Gardul ce împrejmuește de proprietatea este de tip gard zidit din beton, cu adâncimea de fundare conform proiect de 70 cm și elevația de 2,20 m. Gardul are armături din oțel de tipul centurilor (una în fundație și una la partea superioară a elevației), buiandrugilor (deasupra panourilor de fier forjat) și stâlpilor.

Stâlpii sunt amplasați la 2,5 m distanță unul față de altul, între ei fiind practicate goluri la nivel median în care sunt montate panouri din fier forjat (vezi foto). Gardul este protejat la partea superioară cu țigle și coame din beton (tip Elpreco sau Wise). Pe lateral gardul este placat cu piatră de râu și protejat prin vopsire.

Lungimea gardului la strada Aurelian Sacerdoțeanu este de 25 m. Pe laturile nordică, respectiv sudică a împrejmuirii lungimea afectată nu a putut fi stabilită deoarece nu a fost pus la dispoziția evaluatorului un plan, o schiță sau alt document din care să rezulte aliniamentul viitor exact, precis al străzii.

2.2. FÂNTÂNA

Fântâna este săpată la circa 20 m adâncime, are tuburi prefabricate din beton cu diametrul de 80 cm. Pompa cu dublu flux (cu ejector) și hidroforul aferent acesteia au fost demontate de către proprietar.

2.3. COPERTINA

Copertina este amplasată pe latura sudică a împrejmuirii și este utilizată pentru adăpostirea unui autoturism. Are dimensiunile în plan de circa 5 m x 3,2 m. Este o

construcție metalică, din țevi de oțel carbon pe care se sprijină o șarpantă din profile metalice laminate. Învelitoarea este din pânză cauciucată. Copertina este amplasată pe o platformă betonată.

3. ESTIMAREA VALORII DE ÎNLOCUIRE A CONSTRUCȚIILOR

Estimarea valorii de înlocuire a construcțiilor s-a făcut prin metoda costurilor segregate.

Pentru calcule s-a utilizat *Îndreptarul tehnic pentru evaluarea imediată, la prețul zilei, a costurilor elementelor și construcțiilor de locuințe, procentual și valoric (februarie 2009)*, publicat de MATRIX ROM București.

Valorile din *Îndreptar* includ cheltuieli directe și indirecte, cota de organizare de șantier, cheltuieli de proiectare, diverse și TVA.

Gradul de uzură fizică s-a apreciat în funcție de starea și vârsta construcției și a elementelor componente pe baza observațiilor evaluatorului, prin metoda duratei de viață.

3.1. ESTIMAREA VALORII ÎMPREJMUIRII

- suprafața construită: Sc = 16 mp
- lungime: L = circa 40 ml
- înălțime medie: 2,20 m

Denumirea lucrării	UM	Cant./mpAc	Cost/UM	Cost lucrare (lei/mpAc)	% în total cost	Cost total lucrare fără TVA
Excavații	mc	0,7000	83,00	58,10	2,65%	749,68
Umpluturi și compactări	mc	0,2300	48,00	11,04	0,50%	142,45
Beton simplu	mc	1,8000	385,50	693,90	31,65%	8.953,55
Beton armat în structură	mc	0,4100	1.025,00	420,25	19,17%	5.422,58
Confecții metalice	kg	0,6000	12,50	7,50	0,34%	96,77
Învelitoarea	mp	1,1000	181,00	199,10	9,08%	2.569,03
Placări ornamentale	mp	5,5000	65,60	360,80	16,46%	4.655,48
Panouri din fier forjat	kg	1,1250	168,55	189,62	8,65%	2.446,69
Vopsitorii	mp	11,0000	22,90	251,90	11,49%	3.250,32
TOTAL:				2.192	100,00%	28.287
					euro	6.659
					euro/ml	166

STABILIREA GRADULUI DE UZURA REAL ESTIMAT :

- * condiții de exploatare normale
- * starea tehnica foarte bună

- Gradul de uzura fizica: 3,80%
- * Structura 2%
- * Finisaje 5%

Neadekvare funcțională	0,00%
Depreciere externă	10,00%

DEPRECIERE TOTALĂ ACUMULATĂ: 13,80%

VALOAREA RAMASĂ CONSTRUCȚIE:	24.383 lei	
	5.740 euro	
	144 euro/ml	610 lei/ml

3.2. ESTIMAREA VALORII FÂNTÂNII

Denumirea lucrării	Cost (lei)	% în total cost
Tuburi din beton	974,00	12,27 %
Cămin	3375,00	42,53 %
Lucrări de construcții	3587,00	45,20 %
TOTAL LEI	7936,00	100,00 %
TOTAL EURO	1888,35	

STABILIREA GRADULUI DE UZURĂ REAL ESTIMAT :

* condiții de exploatare	normale
* starea tehnică	foarte bună

5.1. Gradul de uzură fizică:	14,00%
* Structura	5%
* Instalații și echipamente	20%

5.2. Neadekvare funcțională 5,00%

5.3. Depreciere externă 20,00%

DEPRECIERE TOTALĂ ACUMULATĂ 39,00%

6. VALOAREA RAMASĂ CONSTRUCȚIE	4.841 lei
	1.140 euro

3.3. ESTIMAREA VALORII COPERTINEI

- suprafața construită: Sc = 16 mp
- înălțime medie: 2,00 m

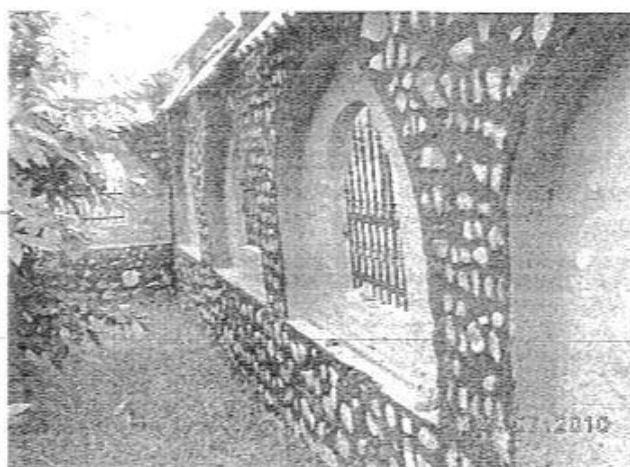
Denumirea lucrării	UM	Cant./mpAc	Cost/UM	Cost lucrare (lei/mpAc)	% în total cost	Cost total lucrare fără TVA
Amenajare teren	mp	1,2300	0,14	0,17	0,04%	2,22
Beton simplu	mc	0,1500	385,50	57,83	14,96%	746,13

The image consists of two black and white photographs of a stone wall with arched openings. The left photograph shows the wall from a side angle, with a large house visible in the background. The right photograph shows the wall from a front angle, also with a large house in the background. The wall is made of stone and has several arched openings. The house in the background has a gabled roof and a balcony. The overall scene is rural and appears to be from the early 20th century.

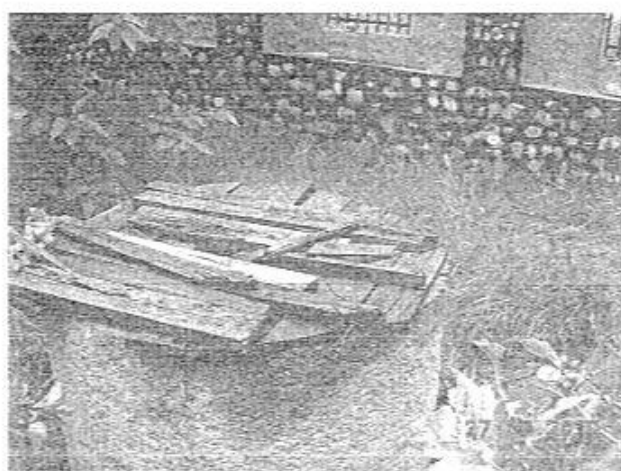
Gardul văzut dinspre strada Aurelian Sacerdoțeanu



Latura sudică a gardului



Imagine interioară a gardului



Fântâna



Fântâna - interiorul

27.07.2019

BENEFICIAR: Municipiul RÂMNICU VÂLCEA

IMOBIL: CONSTRUCȚII, municipiul Râmnicu Vâlcea, str. Aurelian Sacerdoteanu, nr. 98, județul Vâlcea a

Confecții metalice	kg	21,5000	12,50	268,75	69,54%	3.467,74
Învelișoarea	mp	1,1000	53,00	58,30	15,09%	752,26
Vopsitorii	mp	0,0800	17,50	1,40	0,36%	18,06
TOTAL:				386	100,00%	4.986
					euro	1.174
					euro/mp	73

STABILIREA GRADULUI DE UZURA REAL ESTIMAT

* condiții de exploatare normale
* starea tehnică satisfăcătoare

Gradul de uzura fizică: 6,80%
* Structura 2%
* Finisaje 10%

Neadekvare funcțională 0,00%
Depreciere externă 15,00%

DEPRECIERE TOTALĂ ACUMULATĂ 21,80%

VALOAREA RAMĂSĂ CONSTRUCȚIE 3.899 lei
918 euro
57 euro/mp 244 lei/mp

TOTAL COST CONSTRUCȚII: 33.123 lei 7.798 euro

Evaluator

ING. MIHAI-ADRIAN PRUNDEANU





Copertina

BIBLIOGRAFIE:

- ♦ Appraisal Institute – Evaluarea proprietăților imobiliare – Ediția română, ANEVAR
- ♦ Institutul român de cercetări în evaluare – Evaluarea și finanțarea proprietăților imobiliare, Suport de curs
- ♦ Asociația Națională a Evaluatorilor din România – Culegere de standarde
- ♦ Asociația Națională a Evaluatorilor din România – Buletine Informative 2000 – 2007
- ♦ Corneliu Șchiopu – Ghid pentru inspecția clădirilor, ANEVAR
- ♦ Sorin Turcuș și Aurel Cristian – Îndreptar etnic pentru evaluarea imediată, la prețul zilei, a costurilor elementelor și construcțiilor – Matrix Rom 2009
- ♦ Legislația Română – Colecția Monitorul Oficial