



ROMÂNIA
JUDEȚUL VÂLCEA
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI RÂMNICU VÂLCEA



HOTĂRÂREA NR.275

privind demararea procedurii de expropiere a imobilelor - construcții afectate de realizarea obiectivului de investiții "Pod peste râul Olănești în prelungirea străzii Carol I, inclusiv legăturile cu Calea lui Traian și strada Morilor"

Consiliul Local al municipiului Râmnicu Vâlcea, întrunit în ședința ordinară la data de 30 septembrie 2010, la care participă 22 de consilieri din cei 23 în funcție ;

Luând în discuție Raportul nr.28797 din 24.09.2010, întocmit de către Direcția Evidență Patrimoniu, Cadastru, Gospodărie Comunală și Servicii Publice, prin care se propune declanșarea procedurii de expropiere a imobilelor – construcții afectate de realizarea obiectivului de investiții "Pod peste râul Olănești în prelungirea străzii Carol I, inclusiv legăturile cu Calea lui Traian și strada Morilor", aprobarea sumei globale a despăgubirilor, în cuantum de **44.933,4 Euro**, sumă ce va fi suportată din resurse proprii ale bugetului local al municipiului și din împrumutul bancar, precum și revocarea alin.(2) al art.1 din Hotărârea Consiliului Local nr.312/160 din 2008 privind închirierea terenului aferent garajelor construite în anul 1981 în baza autorizației de construire nr.984/6891 din 18.09.1981, situat în aleea Olănești;

Având în vedere 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, precum și raportul cuprinzând avizul nefavorabil al comisiei nr.3, pentru servicii publice și comerț, întreprinderi mici și mijlocii, administrarea domeniului public și privat, agricultură ;

Ținând seama de faptul că prin Hotărârea Guvernului nr.998/2008, modificată prin Hotărârea nr.1149/2008, municipiul Râmnicu Vâlcea a fost desemnat Pol de dezvoltare urbană, urmând a se realiza cu prioritate investiții din axa prioritară 1 "Sprijinirea dezvoltării durabile a orașelor – poli urbani de creștere" a Programului operațional regional 2007 – 2013, iar, ulterior, prin Hotărârea nr.59/2009, Consiliul Local a aprobat portofoliul de proiecte ce urmează a fi incluse în Planul Integrat de Dezvoltare Urbană a municipiului realizabile prin Axa 1, printre acestea regăsindu-se și obiectivul de investiții "Pod peste râul Olănești în prelungirea străzii Carol I, inclusiv legăturile cu Calea lui Traian și strada Morilor" ;

Având în vedere că realizarea obiectivului de investiții susamintit afectează garajele existente pe malul drept al râului Olănești, în zona blocurilor 6 și B3 de pe aleea Olănești, așa cum reiese din Studiul de Fezabilitate, cât și din proiectul tehnic ce stau la baza realizării acestui obiectiv ; de asemenea, imobilele – construcții (garaje) sunt construite pe teren aparținând domeniului public al municipiului Râmnicu Vâlcea, atestat prin Hotărârea Guvernului nr.1362/2001, cu completările ulterioare ;

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 Hotărârii Guvernului nr.434/2009 de aprobare a Normelor Metodologice de aplicare a acestei legi;

În baza art.36, alin.(2), art.45, alin.(3) și art.115 din Legea nr.215/2001, privind administrația publică locală, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
Întrunind 20 de voturi "pentru" din numărul membrilor Consiliului Local prezenți,

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. Se aprobă declanșarea procedurii de expropriere a imobilelor – construcții (garaje), afectate de realizarea obiectivului de investiții "Pod peste râul Olănești în prelungirea străzii Carol I, inclusiv legăturile cu Calea lui Traian și strada Morilor".

Art.2. (1) Se aprobă suma globală a despăgubirilor, estimată pe baza Raportului de evaluare, întocmit de evaluator atestat ANEVAR – anexă la prezenta hotărâre, în cuantum de **44.933,4 Euro**. Suma globală a despăgubirilor a fost calculată prin scăderea din valoarea totală a celor 27 (douăzeci și șapte) de construcții – garaje a sumei reprezentând folosința terenului pe care sunt amplasate aceste construcții timp de 10 ani, calculați de la data emiterii Hotărârii Guvernului nr.1362/2001 privind atestarea domeniului public și până în prezent (2287 Euro/garaj x 27 garaje – 3,46 Euro/mp/an x 18 mp/garaj x 27 garaje x 10 ani). Plata se va efectua în lei, la cursul de referință al euro, comunicat de BNR din ziua respectivă.

(2) Suma globală a despăgubirilor, aprobată conform alin.(1), se suportă din resurse proprii ale bugetului local al municipiului și din împrumutul bancar.

Art.3. Consecință a prevederilor art.1, se revocă alin.(2) al art.1 din Hotărârea Consiliului Local nr.312/160 din 30 octombrie 2008 privind închirierea terenului aferent garajelor construite în anul 1981 în baza autorizației de construire nr.984/6891 din 18.09.1981, situat în aleea Olănești.

Art.4. Prezenta hotărâre se comunică în copie pentru a fi dusă la îndeplinire:

- Direcției Administrație, Juridic, Contencios;
- Direcției Economico – Financiare;
- Direcției Evidență Patrimoniu, Cadastru, Gospodărie Comunală și Servicii Publice ;
- Direcției Dezvoltare Urbană;
- Direcției de Investiții și Achiziții Publice.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Mihail Eugen Botea



SECRETAR MUNICIPIU,
jurist Toma Mihăescu



Râmnicu Vâlcea, 30 septembrie 2010

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

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

Nr. 140 din 7 septembrie 2010

ANEXA Nr. - la
HOTĂRÂREA CONSILIULUI LOCAL
Nr. 275 din 30.09.2010

RAPORT DE EVALUARE

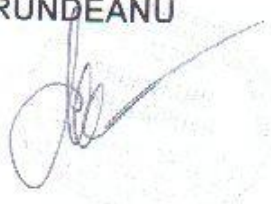
A IMOBILELOR – GARAJE – SITUATE ÎN ZONA 1 MAI,
ALEEA OLĂNEȘTI ȘI CARE VOR FI DEMOLATE ÎN VEDEREA
REALIZĂRII PROIECTULUI "POD PESTE RÂUL OLĂNEȘTI, ÎN
PRELUNGIREA STRĂZII CAROL I, INCLUSIV LEGĂTURILE CU
STRADA CALEA LUI TRAIAN ȘI STRADA MORILOR"

BENEFICIAR

MUNICIPIUL RÂMNICU VÂLCEA

EVALUATOR

ING. MIHAI-ADRIAN PRUNDEANU



SEPTEMBRIE 2010

EXEMPLAR 1

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

CAPITOLUL I

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 PROPRIETĂȚILOR

Proprietățile de evaluat sunt proprietăți imobiliare de tip construcții, respectiv 27 de garaje pentru autoturisme, situate în municipiul Râmnicu Vâlcea, zona 1 Mai, la sud de râul Olănești, de-a lungul aleii Olănești, în dreptul blocurilor 6 și B-3, județul Vâlcea. Dreptul de proprietate asupra proprietăților imobiliare de evaluat este detinut integral de către persoane fizice (conform informațiilor furnizate de către beneficiar și parțial identificate de acesta) care, în majoritate, locuiesc în aceste blocuri.

1.2. DATA EVALUĂRII

Evaluarea proprietăților s-a realizat în luna septembrie 2010, luându-se în calcul următorul curs valutar: 1 EURO = 4.2915 LEI.

Inspectia proprietăților s-a desfășurat în data de 7 septembrie 2010 în prezența reprezentanților proprietarilor (acolo unde au putut fi găsiți).

Finalizarea raportului de evaluare s-a făcut în data de 10 septembrie 2010.

1.3. AMPLASAMENT

Proprietățile imobiliare construcții ce fac obiectul acestei lucrări sunt situate în intravilanul municipiului Râmnicu Vâlcea. Amplasamentul lor este situat în zona median-sudică, în cartierul 1 Mai, la sud de fațada – aleea Olănești - de pe malul drept (sudic) al râului Olănești.

Proprietățile imobiliare evaluate sunt vecine, lipite una de cealaltă și sunt grupate în 2 ansambluri (baterii).

1.4. SCOPUL EVALUĂRII

Acest raport de evaluare a fost elaborat la cererea beneficiarului, MUNICIPIUL RÂMNICU VÂLCEA, cu scopul de a putea estima valoarea de piață a proprietăților imobiliare construcții – garaje pentru autoturisme, la data de 7 septembrie 2010, ce vor fi expropriate pentru cauză de utilitate publică situate pe aleea Olănești din

municipiul Râmnicu Vâlcea, în conformitate cu prevederile contractului de prestare de servicii încheiat între Municipiul Râmnicu Vâlcea, reprezentată prin primarul Romeo Rădulescu și PF Prundeanu Mihai – Adrian, expert evaluator proprietăți imobiliare, membru titular ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor din România).

1.5. DEFINIREA VALORII DE PIAȚĂ ȘI ESTIMAREA ACESTEIA

Definirea valorii de piață, în conformitate cu **Standardele Internaționale de Evaluare** ediția a VIII-a (2007), este **"Suma estimată pentru care o proprietate va fi schimbată, între un cumpărător decis și un vânzător hotărât, într-o tranzacție cu preț determinat obiectiv, după o activitate de marketing corespunzătoare, în care părțile implicate au acționat în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere"**.

Evaluarea acestor garaje, afectate de realizarea proiectului "Pod peste râul Olănești, în prelungirea străzii Carol I, inclusiv legăturile cu strada Calea lui Traian și strada Morilor, a dus la o **valoare de piață toată** (pentru toate cele 27 de garaje) de:

61.744 euro echivalent cu **264.976 lei**

Valoarea de piață medie unitară a unui garaj fiind de:

2.287 euro echivalent cu **9.814 lei**

Valoarea de piață unitară a terenului pe care se află construite garajele:

126 euro/mp echivalent cu **541 lei/mp**

Cu antumul redevenței unitare anuale:

3,46 euro/mp/an echivalent cu **14,85 lei/mp/an**

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 4,2915 lei pentru 1 euro;
- valoarea estimată în EURO este valabilă atât timp cât condițiile în care s-a realizat evaluarea (starea tehnică a clădirii, 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;
- valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu;

- 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 Internaționale de Evaluare (IVS/2007), a recomandărilor și metodologiei de lucru recomandată de către ANEVAR – Asociația Națională a Evaluatorilor din România.