



ROMÂNIA
JUDEȚUL VÂLCEA
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI RÂMNICU VÂLCEA



HOTĂRÂREA NR.13

pentru modificarea Hotărârii Consiliului Local nr.222/31 iulie 2009 privind demararea procedurii de expropriere a imobilelor afectate de realizarea obiectivului de investiții "Amenajare și modernizare str. Aurelian Sacerdoțeanu și str. Patriarh Iustinian Marina"

Consiliul Local al municipiului Râmnicu Vâlcea, întrunit în ședința ordinară la data de 27 ianuarie 2010, la care participă 21 de consilieri din cei 23 în funcție ;

Luând în discuție Raportul nr.2334 din 20.01.2010, întocmit de către Direcția Evidență Patrimoniu, Cadastru, Gospodărie Comunală și Servicii Publice, prin care se propune modificarea art.2, alin.(1) din Hotărârea Consiliului Local nr.222/2009 referitoare la demararea procedurii de expropriere a imobilelor afectate de realizarea obiectivului de investiții "Amenajare și modernizare str. Aurelian Sacerdoțeanu și str. Patriarh Iustinian Marina", în sensul restabilirii sumei globale a despăgubirilor pentru imobilele expropriate în cuantum de **1.093.947 Euro**, în loc de **965.309 Euro**;

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; nr.3, pentru servicii publice și comerț, întreprinderi mici și mijlocii, administrarea domeniului public și privat, agricultură 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 faptul că în urma notificărilor transmise proprietarilor imobilelor ce urmează a fi expropriate, în conformitate cu prevederile articolului 5 din Legea nr.198/2004 privind unele măsuri prealabile lucrărilor de construcție de drumuri de interes național, județean și local, cu modificările și completările ulterioare, prin care acestora le-a fost adus la cunoștință prețul exproprierii de 27 Euro/m.p. rezultat din raportul de evaluare întocmit de evaluator atestat ANEVAR, la Primăria municipiului au fost depuse de către proprietarii notificați, scrisori prin care aceștia și-au exprimat totala nemulțumire pentru prețul respectiv și ca urmare a dezbaterii publice care a avut loc la sediul Primăriei în data de 14 ianuarie 2010; urmare și a recalculării suprafețelor de teren afectate de realizarea obiectivului, necesar a fi expropriate, acestea fiind de 18.500 m.p. pentru str. Aurelian Sacerdoțeanu și 3.100 m.p. pentru str. Patriarh Iustinian Marina ;

În scopul evitării numeroaselor litigii care ar apărea în cazul contestării în instanță a prețului de 27 Euro/m.p., stabilit ca despăgubire prin Hotărârea Consiliului Local nr.222/2009 și ținând seama de noul preț de 50 Euro/m.p. rezultat în urma întocmirii unui nou raport de evaluare ;

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 votul unanim al membrilor Consiliului Local prezenți,

HOTĂRĂȘTE :

Art.1. Se modifică art.2, alin.(1) din Hotărârea Consiliului Local nr.222/2009 referitoare la demararea procedurii de expropriere a imobilelor afectate de realizarea obiectivului de investiții "Amenajare și modernizare str. Aurelian Sacerdoțeanu și str. Patriarh Iustinian Marina", care va avea următorul conținut :

"Art.2. (1) Se aprobă suma globală a despăgubirilor pentru imobilele expropriate conform art.1, în cuantum de **1.093.947 Euro** [(18500 mp x 50Euro/mp + 3100 mp x50 Euro/mp)+884 Euro - construcție proprietatea Cârstea Florian + 13.063 Euro - construcție proprietatea Anastasescu Traian], sumă estimată pe baza Raportului de evaluare întocmit de evaluator atestat ANEVAR și prezentat în anexa care face parte integrantă din prezenta hotărâre. Plata se va efectua în lei, la cursul de referință al euro, comunicat de BNR, din ziua respectivă."

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

- Direcției Economico – Financiare;
- Direcției Evidență Patrimoniu, Cadastru, Gospodărie Comunală și Servicii Publice ;
- Direcției Dezvoltare Urbană;
- Direcției de Investiții și Achiziții Publice;
- Consiliului Județean Vâlcea.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Grigore Crăciunescu

SECRETAR MUNICIPIU,
jurist Toma Mihăescu



Râmnicu Vâlcea, 27 ianuarie 2010

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

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

Nr. 012 din 19 ianuarie 2010

RAPORT DE EVALUARE

**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



IANUARIE 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, împrumutată sau întrebuintată 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 profesionale de evaluare (IVS) adoptate de Asociația Națională a Evaluatorilor din România (ANEVAR).

Evaluatorul dispune de competențele profesionale cerute de standardele IVS, 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.

IANUARIE 2010
RÂMNICU VÂLCEA

EXPERT EVALUATOR
ING. MIHAI-ADRIAN PRUNDEANU



CUPRINS

<u>CAPITOLUL I</u>	SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE	4
1.1.	Identificarea proprietăților	4
1.2.	Data evaluării	4
1.3.	Amplasament	4
1.4.	Scopul evaluării	4
1.5.	Definirea valorii de piață și estimarea acesteia	5
<u>CAPITOLUL II</u>	PREMIZELE EVALUĂRII	7
2.1.	Ipoteze și condiții limitative	7
2.1.1.	Calitatea informațiilor	7
2.1.2.	Aspecte juridice	7
2.1.3.	Aspecte tehnice	8
2.1.4.	Urbanism	8
2.1.5.	Teren și contaminări	8
2.1.6.	Aspecte economice	9
2.2.	Suse de informare	9
2.3.	Precizări suplimentare	9
<u>CAPITOLUL III</u>	PREZENTAREA PROPRIETĂȚII EVALUATE	10
3.1.	Dreptul de proprietate evaluat	10
3.2.	Identificarea proprietăților	12
3.3.	Zona și vecinătățile	12
3.4.	Amplasamentul proprietăților evaluate	14
<u>CAPITOLUL IV</u>	ANALIZA DATELOR ȘI CONCLUZIILOR	15
4.1.	Analiza pieței imobiliare specifice	15
4.2.	Estimarea valorii de piață a terenurilor evaluate	15
4.3.	Estimarea valorii de înlocuire a construcțiilor	20
4.3.1.	Estimarea valorii construcției domnului Cârstea	21
4.3.2.	Estimarea valorii construcției domnului Anastasescu Traian	22
<u>CAPITOLUL V</u>	ALEGEREA VALORII FINALE	23
5.1.	Recapitularea rezultatelor	23
5.2.	Reconcilierea valorilor și concluzii	23
	Bibliografie	24
<u>ANEXE</u>		
ANEXA 1: Imagini fotografice		

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 teren liber sau de tip terenuri ocupate cu construcții, situate în municipiul Râmnicu Vâlcea, zona Ostroveni, la est de calea ferată, de-a lungul drumului denumit strada Aurelian Sacerdoțeanu, de la intersecția cu bulevardul Pandurilor spre sud și până la intersecția cu strada Ștrandului, respectiv a drumului denumit strada Patriarh Iustinian Marina, de la intersecția cu strada Ostroveni spre est și până la intersecția cu drumul denumit strada Aurelian Sacerdoțeanu, județul Vâlcea. Dreptul de proprietate asupra proprietăților imobiliare de evaluat este deținut integral de către persoanele identificate sau neidentificate încă de către beneficiar.

1.2. DATA EVALUĂRII

Evaluarea proprietăților s-a realizat în luna ianuarie 2010, luându-se în calcul următorul curs valutar: 1 EURO = 4,1097 LEI.

Inspekția proprietăților s-a desfășurat în data de 19 ianuarie 2010 în prezența reprezentanților proprietarilor (acolo unde au putut fi găsiți).

Finalizarea raportului de evaluare s-a făcut în data de 22 ianuarie 2010.

1.3. AMPLASAMENT

Proprietățile imobiliare terenuri și o construcții ce fac obiectul acestei lucrări sunt situate în intravilanul municipiului Râmnicu Vâlcea. Amplasamentul lor este situat în zona sudică a orașului de-a lungul viitoarei străzilor Aurelian Sacerdoțeanu și Patriarh Iustinian Marina, pe partea estică a căii ferate.

Proprietățile imobiliare evaluate sunt vecine, lipite una de cealaltă.

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 terenuri și construcții la data de 19 ianuarie 2010 ce vor fi achiziționate

sau expropriate pentru cauză de utilitate publică situate pe vîltoarea stradă Aurelian Sacerdoțeanu, respectiv pe strada Patriarh Iustinian Marina din municipiul Râmnicu Vâlcea, în conformitate cu prevederile contractului de prestare de servicii încheiat între Municipiul Râmnicu Vâlcea, reprezentată prin primarul Mircea Gutău 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”***.

Întrucât proprietățile imobiliare evaluate, afectate de realizarea străzii Aurelian Sacerdoțeanu, de-a lungul căii ferate, de la intersecția cu bulevardul Pandurilor și până la intersecția cu strada Ștrandului, precum și cele situate de-a lungul străzii Patriarh Iustinian Marina afectate de modernizarea acestei străzi sunt învecinate, formând în plan un contur al literi "T", ele aflându-se una în continuarea celeilalte, acestea se pot analiza în grup.

Evaluarea acestor terenuri, afectate de lărgirea străzii Aurelian Sacerdoțeanu, respectiv de lărgirea și modernizarea străzii Patriarh Iustinian Marina a dus la o **valoare unitară** (rotunjită) de:

50 euro/mp echivalent cu **205 lei/mp**

Evaluarea construcției de pe proprietatea domnului Cârstea a dus la o valoare de:

884 euro echivalent cu **3.634 lei**

Evaluarea construcției de pe proprietatea domnului Anastasescu Traian a dus la o valoare de:

13.063 euro echivalent cu **53.683 lei**

Valoarile nu conține 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 4,1097 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 pieței, 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.