



HOTĂRÂREA NR.144

privind acordarea unui drept de suprafață pentru proprietarul construcției
existentă pe terenul proprietatea municipiului,
situat în Râmnicu Vâlcea strada Ostroveni

Consiliul Local al municipiului Râmnicu Vâlcea, întrunit în ședință ordinară la data de 30 mai 2025, la care participă 20 de consilieri din cei 23 în funcție;

Luând în discuție Referatul de aprobare nr.19805 din 22.05.2025, al cărui semnatar este Primarul municipiului, prin care se propune inițierea unui proiect de hotărâre privind acordarea dreptului de suprafață pentru proprietarul construcției existentă pe terenul proprietatea municipiului, situat în Râmnicu Vâlcea strada Ostroveni;

Văzând Raportul nr.19814 din 22.05.2025, 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, agricultură;

Ținând seama de faptul că prin hotărârea nr.354/27.11.2023, Consiliul Local a aprobat lista de proiecte prioritare finanțabile prin Programul Regional Sud-Vest 2021-2027, printre acestea regăsindu-se și proiectul Modernizarea infrastructurii verzi Insula Sălcioara - Baza de agrement Ostroveni, proiect ce are în vedere amenajarea terenului proprietatea municipiului, în suprafață totală de 35.711,88 mp compusă din suprafața de 20.382 mp înscrisă în Cartea Funciară nr. 59913 sub denumirea "Ostroveni-Camping" și suprafața de 15.329 mp înscrisă în Cartea Funciară nr. 54216 sub denumirea "Insula Pescarilor" ; Pentru eliberarea terenului aferent proiectului, de construcțiile proprietatea Xavitel SRL, Municipiul Râmnicu Vâlcea a formulat cerere de chemare în judecată împotriva pârâtei SC XAVITEL SRL, prin care a solicitat obligarea pârâtei **să desființeze/ridice** imobilele-construcții deținute, situate pe domeniul public al municipiului Râmnicu Vâlcea și să plătească lipsa de folosință a terenului ocupat de aceste construcții până la desființarea lor. În acest dosar, societatea **XAVITEL SRL** a formulat **cerere reconvențională**, prin care a solicitat ca instanța să constate existența unui drept de suprafață în favoarea sa, asupra terenului în suprafață de 15.329 mp intabulat în CF nr. 54216 a UAT Râmnicu Vâlcea și asupra terenului în suprafață de 20.382 mp intabulat în CF nr. 59913 a UAT Râmnicu Vâlcea, precum și obligarea Municipiului

Râmnicu Vâlcea la plata către XAVITEL SA a contravalorii actualizate a materialelor și a manoperei ori a sporului de valoare adus terenului pe care au fost edificate construcțiile. Dosarul a fost suspendat prin acordul părților la data de 26.11.2025, în vederea soluționării acestuia pe cale amiabilă;

Luând în considerare adresa înregistrată la Primăria Municipiului Râmnicu Vâlcea sub nr. 42261/05.11.2024, prin care societatea XAVITEL SRL a solicitat acordarea dreptului de suprafață asupra terenului în suprafață de cca 1744 mp pe care se află construcția proprietatea societății - Popas Turistic Ostroveni, înscrisă în Cartea Funciară 59913, motivat de faptul că utilizarea acestei construcții cu destinația inițială, aceea de alimentație publică, ar urma să deservească locuitorii municipiului, precum și vizitatorii viitorului parc de recreere care se va realiza de către Primărie în zona respectivă;

Având în vedere destinația de restaurant a construcției proprietatea societății - Popas Turistic Ostroveni, activitate care prin natura ei nu este compatibilă cu destinația generală a bunurilor proprietate publică, precum și faptul că o continuare a litigiului privind demolarea construcțiilor și acordarea pretențiilor de despăgubire solicitate de societatea Xavitel SRL, pe de o parte ar pune în pericol implementarea proiectului *Modernizarea infrastructurii verzi Insula Sălcioara - Baza de agrement Ostroveni*, iar pe de altă parte ar putea genera plata unor cheltuieli de judecată suplimentare în sarcina Municipiului Râmnicu Vâlcea;

În temeiul prevederilor art.879, alin.(2), art.888, art.693, alin.(1), art.694, art.695, alin.(1) și art.697 din Legea 287/2009 privind codul civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare, ale art.25, alin.(2) din Legea cadastrului și publicității imobiliare nr.7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare, ale art.130, alin.(1), lit. a) și art.129 din Regulamentul de recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară, aprobat prin Ordinul ANCPI nr.600/2023, ale art.361, alin.(2), art.108, lit. e) și art.1, 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) și ale art.139, alin.(3), lit. g) 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 18 voturi "pentru", 0 voturi "împotriva" și 2 abțineri,

H O T Ă R Ă Ș T E :

Art.1. Se aprobă dezmembrarea terenului în suprafață de 20.382 mp înscris în Cartea Funciară nr. 59913 sub denumirea "Ostroveni-Camping" în două loturi: Lotul nr. 1 în suprafață de 18.638 mp și Lotul nr. 2 în suprafață de 1.744 mp, identificate în Planul de amplasament și delimitare a imobilului cu propunerea de dezlipire – Anexa nr. 1 la prezenta hotărâre.

Art.2. Se aprobă trecerea din domeniul public în domeniul privat al municipiului, a terenului în suprafață de 1744 mp - Lotul nr. 2 situat în Râmnicu Vâlcea strada Ostroveni, identificat în Planul de amplasament și delimitare a imobilului - Anexa nr. 2 la prezenta hotărâre.

Art.3. (1) Se aprobă acordarea dreptului de suprafață către societatea XAVITEL SRL pentru terenul în suprafață de 1744 mp - Lotul nr. 2, situat în Râmnicu Vâlcea str. Ostroveni, pe care este situat imobilul – construcție "Popas Turistic Ostroveni", proprietatea societății, identificat ca C1 pe Planul de amplasament și delimitare a imobilului - Anexa nr. 2 la prezenta hotărâre.

(2) Acordarea dreptului de suprafață se face pe o perioadă de 25 de ani, condiționat de existența construcției, cu posibilitatea de prelungire cu acordul părților, cu plata sumei de 11.014 euro/an fără TVA, rezultată din Raportul de evaluare întocmit de evaluator atestat ANEVAR - Anexa nr. 3 la prezenta hotărâre.

Art.4. Cheltuielile pentru dezmembrarea terenului descris la art. 1 vor fi suportate din bugetul local, iar cele pentru încheierea în formă autentică a Contractului de suprafață de către societatea XAVITEL SRL.

Art.5. Cu ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se încredințează Direcția Dezvoltare Locală.

Art.6. Prezenta hotărâre se comunică în copie:

- Instituției Prefectului-județul Vâlcea;
- Primarului municipiului;
- Direcției Economico-Financiară;
- Direcției Dezvoltare Locală.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Iuliana-Maria POPESCU



CONTRASEMNEAZĂ PENTRU LEGALITATE,
SECRETAR GENERAL,
jurist Ion DIDOIU



Râmnicu Vâlcea, 30 mai 2025

Plan de amplasament si delimitare a imobilului cu propunerea de dezlipire

Scara 1:1000

Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului: Loc. Ramnicu Valcea
59913	20382	Pct. "OSTROVENI-CAMPING" INTRAVILAN
Nr. Carte Funciara	Unitate Administrativ Teritoriala (UAT)	
59913	Ramnicu valcea	



[Handwritten signature]

Președinte de ședință,

Secretar general,

[Handwritten signature]

Tabel de miscare parcelara pentru dezlipire imobil

Situatia actuala (inainte de dezlipire)				Situatia viitoare (dupa dezlipire)			
Nr. cad.	Suprafata [mp]	Cat. foloseina	Descrierea imobilului	Nr. cad.	Suprafata [mp]	Cat. foloseina	Descrierea imobilului
59913	15618 976 3788	CC CC CC	Imobil inregistrat la punctele 293, 96, 85, 94, 257, 96, 105 - 129, 150, 151, 152, 153, 154, 155, 156, 157, 158, 159, 160, 161, 162, nămprețuit în rest,		13874 976 3788	CC DR CC	Imobil inregistrat la punctele 293, 96, 85, 94, 257, 96, 105 - 129, 150, 151, 152, 153, 154, 155, 156, 157, 158, 159, 160, 161, 162, nămprețuit în rest.
Total	20382				1744	CC	Imobil nămprețuit.

Executant: Gabriel Petru Nechifor Adresa: SOVIET nr. 0028, Cat. B Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si corespondenta acesteia cu realitatea din teren	Inspector Confirm atribuirea numarului cadastral si introducerea imobilului in sistemul integrat de cadastru si carte funciara Semnatura
---	---

[Handwritten signature]

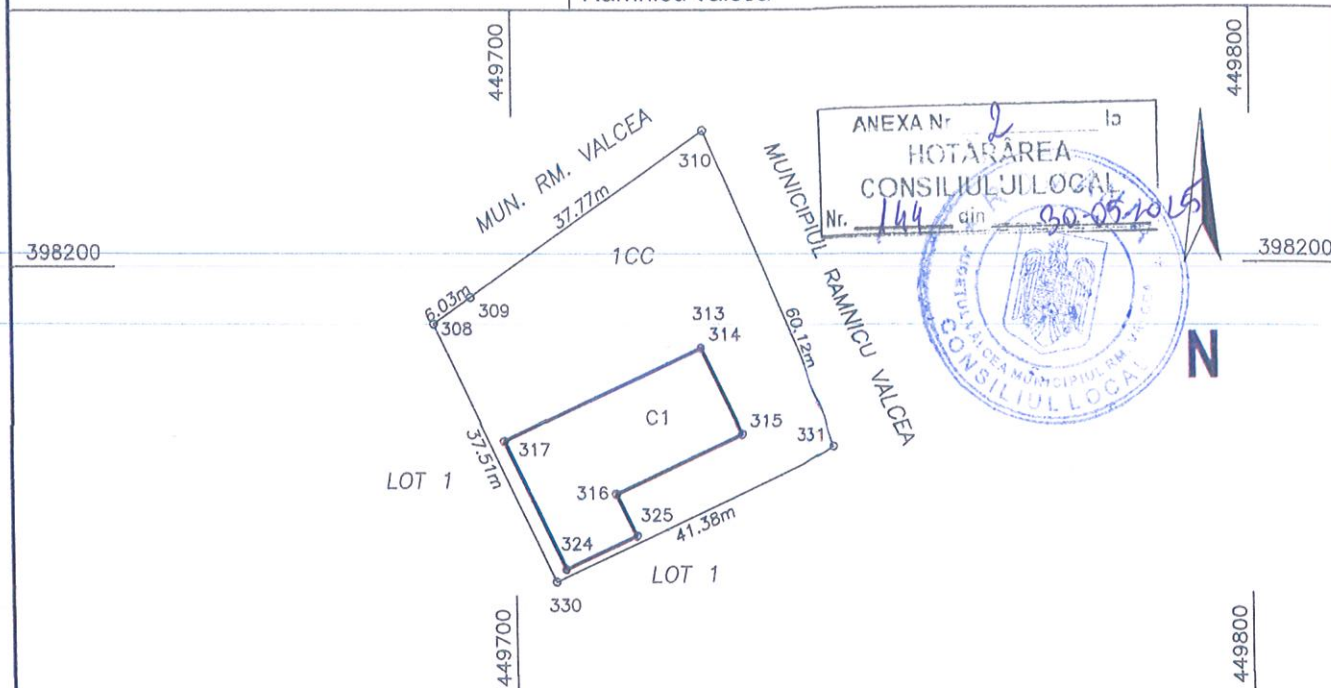
Data: 22.05.2025

Plan de amplasament si delimitare a imobilului

Scara 1:1000

Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului: Loc. Ramnicu Valcea
	1744	Pct. "OSTROVENI-CAMPING" INTRAVILAN

Nr. Carte Funciara	Unitate Administrativ Teritoriala (UAT)
	Ramnicu valcea



A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiuni
1	CC	1744	Imobil neimprejmuit.
Total		1744	

B. Date referitoare la constructii

Cod	Destinatia	Supraf. construita la sol (mp)	Mentiuni
C2	CIE	421	S.construita la sol=421mp. S. construita desfasurata=421mp. Popas turistic "Ostroveni" in suprafata utila de 184,40mp si suprafata totala de 377,70 mp compus din camera frigorifica in suprafata de 27,67mp. Bar in suprafata de 17,03mp, Restaurant in suprafata de 52,50mp, Separeu in suprafata de 17,39mp, Magazie in suprafata de 7,70 mp, Hol in suprafata de 3,50mp si bucatarie in suprafata de 60,91mp; terasa 1 insuprafata de = 184mp si terasa 2 in suprafata de 7,30 mp.
Total		421	

Suprafata totala masurata a imobilului = 1744 mp

Executant: Gabriel Petru Nechifor
 Aut. Seria: RO-VL-F, nr. 0028, Cat. B
 Confirm executarea masuratorilor la teren,
 corectitudinea întocmirii documentatiei cadastrale
 si corespondenta acesteia cu realitatea din teren
 Semnatura

Data: 22.05.2025

Inspector
 Confirm atribuirea numarului cadastral si introducerea
 imobilului in sistemul integrat de cadastru si carte funciara
 Semnatura

Preşedinte de şedinţă,
 Secretar general,

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. 75 din 17 aprilie 2025

RAPORT DE EVALUARE

PENTRU STABILIREA PREȚULUI SUPERFICIEI PENTRU
TERENUL CU SUPRAFAȚA DE 1.744 MP SITUAT ÎN
MUNICIPIUL RÂMNICU VÂLCEA, STRADA OSTROVENI,
PUNCTUL "OSTROVENI-CAMPING",
JUDEȚUL VÂLCEA

BENEFICIAR

MUNICIPIUL RÂMNICU VÂLCEA

EVALUATOR AUTORIZAT

ING. MIHAI-ADRIAN PRUNDEANU



APRILIE 2025

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.

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 de Evaluare a Bunurilor – ediția 2022, conforme cu Standardele Internaționale de Evaluare IVS 2020.

Evaluatorul dispune de competențele profesionale cerute de standardele profesionale amintite, 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.

Serviciul prestat de un expert este un serviciu de credibilizare, de certificare, de asigurare. Evaluarea este o forma de a aplica o serie de metode care să-i dea încredere beneficiarului că acea valoare este apropiată de valoarea exactă.

În această lucrare s-au promovat la nivelul publicului și s-au implementat la nivelul profesiei, cele mai bune practici profesionale în evaluare.

Conceptul de *gândire critică* a stat la baza întregii lucrări, el regăsindu-se aplicat în toate capitolele acesteia.

APRILIE 2025
RÂMNICU VÂLCEA

EVALUATOR AUTORIZAT
ING. MIHAI-ADRIAN PRUNDEANU



MOTTO:

„Când prezint fapte pe care le cunosc, condiser că ar trebui să fiu crezut”.
Winston Churchill, *Memories*, III, I, pp. 51 - 56

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	8
2.1.	Conformitatea cu Standardele ANEVAR	8
2.2.	Ipoteze și ipoteze speciale	8
2.3.	Surse de informare	11
2.4.	Precizări suplimentare	11
<u>CAPITOLUL III</u>	PREZENTAREA ACTIVULUI EVALUAT	13
3.1.	Dreptul de proprietate evaluat	13
3.2.	Identificarea activului	13
3.3.	Zona și vecinătățile	13
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	16
4.4.	Analiza ofertei	16
4.5.	Analiza echilibrului pieței	17
<u>CAPITOLUL V</u>	ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZĂRI	19
5.1.	Cea mai bună utilizare a terenului considerat liber	19
5.2.	Cea mai bună utilizare a proptirții construite	20
<u>CAPITOLUL VI</u>	EVALUAREA PROPRIETĂȚII	21
6.1.	Estimarea valorii chiriei de piață a luciului de apă	21
6.2.	Estimarea prețului dreptului de suprafață	24
<u>CAPITOLUL VII</u>	ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII	26
7.1.	Analiza rezultatelor	26
7.2.	Concluzia asupra valorii	26
	Bibliografie	28

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 vânzare terenuri

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, situată în municipiul Râmnicu Vâlcea, zona Lacului Ostroveni, punctul "Ostroveni-Camping", județul Vâlcea.

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

1.2. DATA EVALUĂRII

Evaluarea proprietății s-a realizat în luna aprilie 2025, luându-se în calcul următorul curs valutar: 1 EURO = 4,9775 LEI (cursul din 17.04.2025 – data emiterii comenzii de evaluare).

Inspecția bunului (proprietății) s-a desfășurat în data de 05 mai 2025, în prezența reprezentanților beneficiarului.

Finalizarea raportului de evaluare s-a făcut în data de 7 mai 2025.

1.3. AMPLASAMENT

Proprietatea imobiliară ce face obiectul acestei lucrări este situată în intravilanul municipiului Râmnicu Vâlcea, pe partea vestică a străzii Ostroveni, imediat la sud de Ștrandul Ostroveni.

1.4. SCOPUL EVALUĂRII

Acest raport de evaluare a fost elaborat la cererea beneficiarului, municipiul Râmnicu Vâlcea, cu scopul de a stabili / estima prețul suprafeței la data de 17 aprilie 2025 în conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor – ediția 2022, a imobilului de tip teren ocupat cu o construcție (C3), teren cu suprafața de 1.744 mp proprietatea municipiului Râmnicu Vâlcea, situat în municipiul Râmnicu Vâlcea, strada Ostroveni, punctul "Ostroveni-Camping".

1.5. DEFINIREA VALORII ESTIMATE ȘI EXPRIMAREA ACESTEIA

Conform Codului Civil (art. 693 – alin. 1) **Superficia este dreptul de a avea sau de a edifica o construcție pe terenul altuia, deasupra ori în subsolul aceluia teren, asupra căruia superficialul dobândește un drept de folosință.**

Superficia este acel drept real imobiliar cu caracter temporar, pe temeiul căruia o persoană, denumită superficial, dobândește dreptul de folosință asupra unui teren ce aparține altei persoane, denumită nud proprietar, pe care se află o construcție, o plantație sau o altă lucrare asupra căreia superficialul dobândește dreptul de proprietate, ori dreptul de a edifica ori realiza aceleași bunuri pe acel teren dobândit în folosință, care rămâne în proprietatea nudului proprietar.

Pentru estimarea valorii superficiei este necesară estimarea valorii de piață a terenului supus evaluării.

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 cu suprafața de 1.744 mp ocupat cu o construcție, situat în municipiul Râmnicu Vâlcea, strada Ostroveni, punctul "Ostroveni-Camping", la data de 17 aprilie 2025, a condus la obținerea unei valori de piață unitare de:

105 euro/mp echivalent cu **524 lei/mp,**

adică o valoare de piață de

183.600 euro echivalent cu **914.100 lei**

Estimarea valorii superficiei pentru terenul cu suprafața de 1.744 mp ocupat cu o construcție, situat în municipiul Râmnicu Vâlcea, strada Ostroveni, punctul "Ostroveni-Camping", la data de 17 aprilie 2025, a condus la obținerea unui **preț unitar anual al dreptului de superficial** de:

67 euro/mp/an echivalent cu **332 lei/mp/an,**

adică un **preț anual al dreptului de superficial** de:

11.014 euro/an echivalent cu **54.824 lei/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 4,9775 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. 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 de Evaluare a Bunurilor – ediția 2022, a recomandărilor și metodologiei de lucru recomandată de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România).

Președinte de sedință,
Secretar general,

