



HOTĂRÂREA NR.17

**privind declanșarea procedurii de expropriere a unor imobile-terenuri și construcții
afectate de realizarea obiectivului de investiții de interes public local
*Extindere parc zona Nord și modernizarea Bazei sportive și de agrement Nord***

Consiliul Local al municipiului Râmnicu Vâlcea, întrunit în ședință ordinară la data de 29 ianuarie 2025, la care participă 21 de consilieri din cei 23 în funcție;

Luând în discuție Referatul de aprobare nr.1682 din data de 21.01.2025, al cărui semnatar este Primarul municipiului, prin care se propune inițierea unui proiect de hotărâre privind declanșarea procedurii de expropriere a unor imobile-terenuri și construcții afectate de realizarea obiectivului de investiții de interes public local *Extindere parc zona Nord și modernizarea Bazei sportive și de agrement Nord*;

Văzând Raportul nr.1683 din data de 21.01.2025, 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, 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 imediata vecinătate a terenului proprietatea publică a municipiului, pe care s-a derulat și finalizat obiectivul de investiții "*Amenajare Parc Nord*", proiect finanțat prin Programul Operațional Regional 2014-2020 având ca obiectiv specific crearea unei noi zone de agrement, prin reconversia și reutilizarea terenurilor și suprafețelor nefolosite din zonă, se află *Baza sportivă de pregătire și refacere Râmnicu Vâlcea, proprietatea Societății Hidroelectrica SA*, care în ultimii ani nu a mai fost folosită potrivit destinației și nu a mai fost întreținută și supusă procesului de reabilitare, riscând astfel ca gradul de deteriorare să se accentueze, prin Hotărârea nr.8/31.01.2023, Consiliul Local a aprobat inițierea demersurilor pentru preluarea în proprietatea municipiului a imobilului-construcții și teren aferent, în suprafață totală de 49.874 mp, situat în Râmnicu Vâlcea, str. Topolog nr.70 I, proprietatea societății Hidroelectrica S.A.; de asemenea, a împuternicit Primarul Municipiului Râmnicu Vâlcea ca, prin aparatul de specialitate, să întocmească întreaga documentație necesară solicitării de preluare în domeniul public al municipiului a imobilului respectiv; ulterior, urmare a înaintării către Hidroelectrica S.A. a Hotărârii Consiliului Local nr.8/2023 în vederea punerii acesteia în aplicare, întrucât societatea nu a răspuns solicitării, cu adresa nr.25378/20.06.2024, Primăria Râmnicu Vâlcea și Consiliul Județean Vâlcea au reiterat solicitarea de preluare cu titlu gratuit în patrimoniul UAT – Municipiul Râmnicu Vâlcea sau UAT – Județul Vâlcea a bazei sportive HIDROELECTRICA; ca răspuns, cu adresa înregistrată la Consiliul Județean sub nr.17390/26.07.2024, societatea a comunicat că "în concordanță cu procedurile sale interne, Hidroelectrica SA prezintă disponibilitate pentru soluționarea cererii Consiliului Județean Vâlcea și a Primăriei Municipiului Râmnicu Vâlcea, în sensul identificării posibilității de a pune în vânzare respectivul activ, prin procedură de licitație publică deschisă cu strigare";

Ținând seama de faptul că, pentru realizarea obiectivului de utilitate publică *Extindere parc zona Nord și modernizarea Bazei sportive și de agrement Nord*, este necesară demararea procedurilor de expropriere, astfel încât municipiul să dobândească în proprietate imobilul - construcții și teren aferent, în suprafață totală de 49.874 mp situat în Râmnicu Vâlcea, str. Topolog nr.70 I, proprietatea societății "HIDROELECTRICA" S.A., compus din trei corpuri de proprietate după cum urmează: suprafața de teren de 27.757 m.p., pe care sunt situate construcțiile C1-C15, înscrisă în CF 61731; suprafața de teren de 18.158 mp înscrisă în CF 61732 și suprafața de teren de 3959 mp înscrisă în CF nr.51632;

Văzând și Hotărârea Consiliului Local nr.346/28.11.2024 prin care s-a aprobat Studiul de fezabilitate pentru obiectivul de investiții *Extindere parc zona Nord și modernizarea Bazei sportive și de agrement Nord* și indicatorii tehnico-economici (Deviz general) la valoarea totală de 46.397.107,05 lei cu TVA din care C+M 24.598.340,31 lei cu TVA;

În temeiul prevederilor art.2, alin.(1), lit.j) și k) din Legea nr.255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local, cu modificările și completările ulterioare și ale art.1, alin.(2) și art.4, alin.(2) din Hotărârea Guvernului nr.53/2011 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a acestei legi, cu modificările și completările ulterioare;

În baza art.129, alin.(1), alin.(2), c) și d), art.139, alin.(2) 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 21 de voturi "pentru", 0 voturi "împotriva" și 0 abțineri,

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. Se aprobă amplasamentul care constituie coridorul de expropriere al lucrării de utilitate publică de interes local *Extindere parc zona Nord și modernizarea Bazei sportive și de agrement Nord*, conform planului topografic avizat OCPI Vâlcea – anexa nr.1 la prezenta hotărâre.

Art.2. Se aprobă declanșarea procedurii de expropriere pentru cauză de utilitate publică a imobilelor – terenuri și construcții proprietate privată, situate pe amplasamentul care constituie coridorul de expropriere prevăzut la art.1, expropriator fiind Municipiul Râmnicu Vâlcea.

Art.3. Se însușesc Rapoartele de evaluare întocmite de evaluator atestat ANEVAR pentru imobilele-terenuri și construcții proprietate privată afectate de coridorul de expropriere menționat la art.1, conform anexelor nr.2 și nr.3 la prezenta hotărâre.

Art.4. Se aprobă lista cuprinzând imobilele-terenuri și construcții supuse exproprierii, proprietarii acestora sau alți titulari ai drepturilor reale asupra imobilelor, identificate pe baza evidențelor OCPI Vâlcea, precum și sumele aferente despăgubirilor stabilite conform anexelor nr.2 și 3, anexa nr.4 la prezenta hotărâre.

Art.5. Despăgubirile privind exproprierea se suportă din resurse proprii ale bugetului local. Suma aferentă exproprierii, aprobată conform art. 4, va fi virată într-un cont deschis pe numele expropriatorului (municipiul Râmnicu Vâlcea), în echivalent lei, în termen de maxim 30 de zile de la data adoptării hotărârii, în vederea efectuării plății despăgubirilor în cadrul procedurii de expropriere, în condițiile legii.

Art.6. Planul cu amplasamentul lucrării de utilitate publică de interes local prevăzut la art.1, precum și lista imobilelor-terenuri și construcții supuse exproprierii se aduc la cunoștință publică prin afișare la sediul Consiliului Local al municipiului Râmnicu Vâlcea și prin afișare pe pagina proprie de internet a expropriatorului - Municipiul Râmnicu Vâlcea.

Art.7. Comisia pentru verificarea dreptului de proprietate și constatării acceptării sau, după caz, neacceptării cuantumului despăgubirilor de către proprietarii imobilelor expropriate, va fi numită prin Dispoziția Primarului.

Art.8. Cu ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se încredințează Direcția Dezvoltare Locală.

Art.9. Prezenta hotărâre se comunică în copie:

- Instituției Prefectului-județul Vâlcea;
- Primarului municipiului;
- Direcției Economico-Financiară;
- Direcției Dezvoltare Locală;
- Direcției de Investiții și Achiziții Publice;
- Direcției Urbanism.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Fănel LEȚU

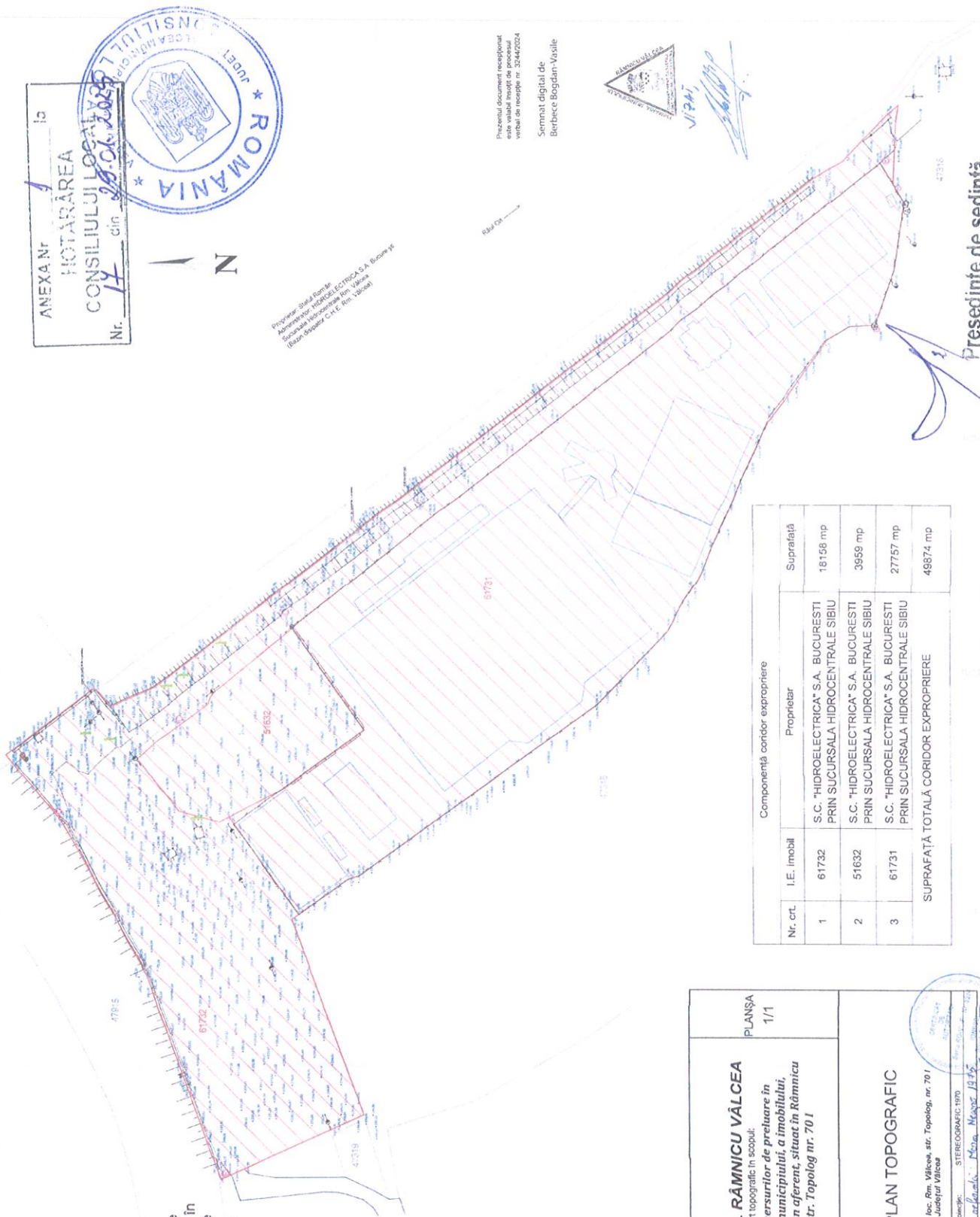


CONTRASEMNEAZĂ PENTRU LEGALITATE,
SECRETAR GENERAL,
jurist Ion DIDOIU

Râmnicu Vâlcea, 29 ianuarie 2025

Legendă:

- Limită coridor expropriere conform H.C.L. nr. 8/31.01.2023
- Limită imobile ce intră în componența coridorului de expropriere
- Indicator electronic imobile ce intră în componența coridorului de expropriere
- Indicator electronic imobil intabulat
- Limită imobile intabulate conform eTerra la data 12.11.2024
- Punct de colț
- Cămin vizitare rețea apă
- Cămin de vizitare canalizare
- Cutie electricitate
- Copac
- Stâlp LEA 110kw
- Stâlp LEA 20kw
- Stâlp pentru iluminat



BENEFICIAR : MUNICIPIUL RÂMNICU VÂLCEA „Inițierii demersurilor de preluare în proprietatea municipiului, a imobilului, construcții și teren aferent, situat în Râmnicu Vâlcea, str. Topolog nr. 70 I” Suport topografic în scopul:		PLANȘA 1/1
Executant: ing. IONESCU SILVIA-ALEXANDRA Aut. ANCPJ - categoria B Seria RC-VLF-Nr. 0204 Data: 2024.11.14 Data: 2024.11.14 Data: 2024.11.14		PLAN TOPOGRAFIC SCARA 1:1000 Adresa: loc. Rm. Vâlcea, str. Topolog, nr. 70 I Județul Vâlcea Sistem de proiecție: STEREOGRAPHIC 1970 Datum: 2011 Data: 2024.11.14 Data: 2024.11.14 Data: 2024.11.14
IONESCU SILVIA-ALEXANDRA Data: 2024.11.14 Data: 2024.11.14 Data: 2024.11.14		Data: 2024.11.14 Data: 2024.11.14 Data: 2024.11.14

Nr. crt.	I.E. Imobil	Proprietar	Suprafață
1	61732	S.C. "HIDROELECTRICA" S.A. BUCUREȘTI PRIN SUCURSALA HIDROCENTRALE SIBIU	18158 mp
2	51632	S.C. "HIDROELECTRICA" S.A. BUCUREȘTI PRIN SUCURSALA HIDROCENTRALE SIBIU	3959 mp
3	61731	S.C. "HIDROELECTRICA" S.A. BUCUREȘTI PRIN SUCURSALA HIDROCENTRALE SIBIU	27757 mp
SUPRAFAȚĂ TOTALĂ CORIDOR EXPROPRIERE			48874 mp

Președinte de ședință,

Secretar general,

Prezentul document recepționat este valabil înscris de procesul verbal de recepție nr. 3244/2024

Semnat digital de Berbec Bogdan-Vasile

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

ANEXA Nr. 2
HOTĂRÂREA
CONSILIULUI LOCAL
Nr. 17 din 29.01.2025



Nr. 128 A din 1 noiembrie 2024

RAPORT DE EVALUARE

A IMOBILULUI FORMAT DIN TEREN ȘI CONSTRUCȚII,
SITUAT ÎN MUNICIPIUL RÂMNICU VÂLCEA,
STRADA TOPOLOG, NR. 70I,
JUDEȚUL VÂLCEA

BENEFICIAR

MUNICIPIUL RÂMNICU VÂLCEA

EVALUATOR AUTORIZAT

ING. MIHAI-ADRIAN PRUNDEANU



NOIEMBRIE 2024

EXEMPLAR 2

Președinte de ședință,
Secretar general,

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.

CUPRINS

CAPITOLUL I	SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE	4
1.1.	Identificarea activelor (proprietății)	4
1.2.	Data evaluării	4
1.3.	Amplasament	4
1.4.	Scopul evaluării	4
1.5.	Definirea valorii estimate și exprimarea acesteia	5
CAPITOLUL II	TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII	7
2.1.	Conformitatea cu Standardele ANEVAR	7
2.2.	Ipoteze și ipoteze speciale	7
2.3.	Surse de informare	10
2.4.	Precizări suplimentare	10
CAPITOLUL III	PREZENTAREA PROPRIETĂȚII EVALUATE	12
3.1.	Dreptul de proprietate evaluat	12
3.2.	Identificarea bunurilor	12
3.3.	Zona și vecinătățile	12
3.4.	Descrierea terenului	12
3.5.	Descrierea clădirilor și construcțiilor	13
CAPITOLUL IV	ESTIMAREA VALORII BUNURILOR IMOBILE	18
4.1.	Estimarea valorii bunurilor imobile	19
CAPITOLUL V	ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII	36
5.1.	Analiza rezultatelor	36
Bibliografie		38

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:	Informații de piață materiale
ANEXA nr. 7:	Grila date de piață terenuri libere

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 formată din teren cu o suprafață totală de 45.915 mp și construcții situate în municipiul Râmnicu Vâlcea, zona Bazei Sportive Hidroelectrice, strada Topolog, nr. 701, județul Vâlcea.

Proprietatea este formată din 2 imobile, primul având suprafața de 27.757 mp pe care dunt amplasate 15 clădiri și construcții, iar cel de-al doilea imobil având suprafața de 18.158 mp.

Dreptul de proprietate asupra activelor menționate anterior este deținut integral de către firma Hidroelectrică S.A..

1.2. DATA EVALUĂRII

Evaluarea proprietății s-a realizat în luna noiembrie 2024, luându-se în calcul următorul curs valutar: 1 EURO = 4,9772 LEI (cursul din 30.08.2024 – data emiterii comenzii de evaluare).

Inspekția bunurilor (proprietății) s-a desfășurat în data de 20 septembrie 2024, fără ca proprietarul să permită accesul pe proprietate.

Finalizarea raportului de evaluare s-a făcut în data de 4 noiembrie 2024.

1.3. AMPLASAMENT

Proprietatea imobiliară ce face obiectul acestei lucrări este situată în intravilanul municipiului Râmnicu Vâlcea, pe prelungirea străzii Topolog, între lacul de acumulare și Balta Nord, constituindu-se împreună cu o altă proprietate (înscrisă în Cartea Funciară 51632) în Baza Sportivă Hidroelectrică.

1.4. SCOPUL EVALUĂRII

Acest raport de evaluare a fost elaborat la cererea beneficiarului, municipiul Râmnicu Vâlcea, cu scopul de a estima valoarea despăgubirilor la data de 30 august 2024 în conformitate cu legislația în vigoare, a imobilului format din clădiri, construcții și teren ce formează Baza Sportivă Hidroelectrică, situat în municipiul

Râmnicu Vâlcea, str. Topolog, nr. 70I, județul Vâlcea, în vederea exproprierii acestui imobil pentru cauză de utilitate publică.

1.5. DEFINIREA VALORII ESTIMATE ȘI EXPRIMAREA ACESTEIA

În conformitate cu Legea nr. 255/2010, art. 5, alin. (1): *"...sumele individuale aferente despăgubirilor estimate de către expropriator pe baza unui raport de evaluare întocmit având în vedere expertizele întocmite și actualizate de camerele notarilor publici..."*

Estimarea valorii despăgubirilor pentru construcțiile, clădirile și terenul ce formează imobilul Baza Sportivă Hidroelectrică, situat în municipiul Râmnicu Vâlcea, str. Topolog, nr. 70I, județul Vâlcea, la data de 30 august 2024, a condus la obținerea unei valori totale de:

1.215.900 euro echivalent cu 6.051.700 lei,

din care:

teren 27.757 mp:	603.300 euro	echivalent cu	3.002.700 lei
teren 18.158 mp:	112.800 euro	echivalent cu	561.200 lei
clădirea hangar C1:	61.200 euro	echivalent cu	304.800 lei
clădirea grup vestiare C2:	58.100 euro	echivalent cu	289.200 lei
clădirea bar-bufet-terasă C3:	137.400 euro	echivalent cu	684.100 lei
clădirea grup sanitar C4:	3.400 euro	echivalent cu	16.800 lei
construcție gradene 1 C5:	1.400 euro	echivalent cu	7.000 lei
construcția gradene 2 C6:	1.400 euro	echivalent cu	7.000 lei
teren fotbal gazon sintetic C7:	18.900 euro	echivalent cu	94.100 lei
construcția gradene 3 C8:	47.500 euro	echivalent cu	236.300 lei
teren fotbal gazon natural C9:	35.700 euro	echivalent cu	177.500 lei
construcția copertină acces C10:	2.600 euro	echivalent cu	13.100 lei
teren de tenis C11:	11.100 euro	echivalent cu	55.000 lei
terenuri de tenis C12:	20.900 euro	echivalent cu	103.800 lei
construcția copertină acces C13:	1.200 euro	echivalent cu	6.200 lei

construcția bazin înot copii C14:	10.100 euro	echivalent cu	50.500 lei
construcția bazin înot C15:	88.900 euro	echivalent cu	442.400 lei

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 4,9772 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 parțială a Standardelor de Evaluare a Bunurilor – ediția 2022, dar în conformitate cu legislația în vigoare referitoare la exproprierea pentru cauză de utilitate publică (Legea 255/2010), necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local.

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. 129 A din 1 noiembrie 2024

RAPORT DE EVALUARE

A IMOBILULUI TEREN,
SITUAT ÎN MUNICIPIUL RÂMNICU VÂLCEA,
STRADA TOPOLOG, PUNCTUL "CENTRALĂ
HIDROELECTRICĂ RÂMNICU VÂLCEA –
INCINTĂ MAL DREPT",
JUDEȚUL VÂLCEA

BENEFICIAR

MUNICIPIUL RÂMNICU VÂLCEA

EVALUATOR AUTORIZAT

ING. MIHAI-ADRIAN PRUNDEANU



NOIEMBRIE 2024

EXEMPLAR 2


Președinte de ședință,
Secretar general,

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.

CUPRINS

<u>CAPITOLUL I</u>	SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE	4
1.1.	Identificarea proprietății	4
1.2.	Data evaluării	4
1.3.	Amplasament	4
1.4.	Scopul evaluării	4
1.5.	Definirea valorii estimate și exprimarea acesteia	5
<u>CAPITOLUL II</u>	TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII	6
2.1.	Conformitatea cu Standardele ANEVAR	6
2.2.	Ipoteze și ipoteze speciale	6
2.3.	Surse de informare	9
2.4.	Precizări suplimentare	9
<u>CAPITOLUL III</u>	PREZENTAREA PROPRIETĂȚII EVALUATE	11
3.1.	Dreptul de proprietate evaluat	11
3.2.	Identificarea bunurilor	11
3.3.	Zona și vecinătățile	11
3.4.	Descrierea terenului	11
<u>CAPITOLUL IV</u>	ESTIMAREA VALORII BUNURILOR IMOBILE	12
<u>CAPITOLUL V</u>	ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII	13
5.1.	Analiza rezultatelor	13
Bibliografie		14
 <u>ANEXE</u>		
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 terenuri libere	

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 formată din teren cu suprafața de 3.959 mp situat în municipiul Râmnicu Vâlcea, zona Bazei Sportive Hidroelectrice, strada Topolog, punctul "Centrala Hidroelectrică Râmnicu Vâlcea – Incintă mal drept", județul Vâlcea.

Dreptul de proprietate asupra activelor menționate anterior este deținut integral de către firma Hidroelectrică S.A..

1.2. DATA EVALUĂRII

Evaluarea proprietății s-a realizat în luna noiembrie 2024, luându-se în calcul următorul curs valutar: 1 EURO = 4,9772 LEI (cursul din 30.08.2024 – data emiterii comenzii de evaluare).

Inspecția bunurilor (proprietății) s-a desfășurat în data de 20 septembrie 2024, fără ca proprietarul să permită accesul pe proprietate.

Finalizarea raportului de evaluare s-a făcut în data de 4 noiembrie 2024.

1.3. AMPLASAMENT

Proprietatea imobiliară ce face obiectul acestei lucrări este situată în intravilanul municipiului Râmnicu Vâlcea, pe prelungirea străzii Topolog, între lacul de acumulare și Balta Nord, înconjurată de o altă proprietate (înscrisă în Cartea Funciară 51631), constituindu-se împreună în Baza Sportivă Hidroelectrică.

1.4. SCOPUL EVALUĂRII

Acest raport de evaluare a fost elaborat la cererea beneficiarului, municipiul Râmnicu Vâlcea, cu scopul de a estima valoarea de piață la data de 30 august 2024 în conformitate cu legislația în vigoare, a imobilului teren amplasat în interiorul Bazei Sportive Hidroelectrice, situat în municipiul Râmnicu Vâlcea, str. Topolog, punctul "Centrala Hidroelectrică Râmnicu Vâlcea – Incintă mal drept", județul Vâlcea, în vederea exproprierii acestui imobil.

1.5. DEFINIREA VALORII ESTIMATE ȘI EXPRIMAREA ACESTEIA

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 terenului, situat în municipiul Râmnicu Vâlcea, str. Topolog, punctul "Centrala Hidroelectrică Râmnicu Vâlcea – Incinta mal drept", județul Vâlcea, la data de 30 august 2024, a condus la obținerea unei valori de:

98.300 euro echivalent cu 489.300 lei,

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 4,9772 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 parțială a Standardelor de Evaluare a Bunurilor – ediția 2022, dar în conformitate cu legislația în vigoare referitoare la exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local.

TABEL

Cuprinzând proprietarii afectați de realizarea proiectului de interes public local : Extindere parc zona Nord și modernizarea Bazei sportive și de agrement Nord

Nr. Crt.	Numele și prenumele proprietarului/adresa - teren	Numele și prenumele proprietarului/adresa - construcție	Nr. Cadastral/Carte Funciară - teren	Suprafață teren - mp -	Nr. Cadastral/Carte Funciară - construcție	Suprafață afectată de expropriere - construcție - mp -	Destinație construcție	Suprafață afectată de expropriere - mp -	Valoare totală teren rezultată din evaluare euro-	Valoare construcție rezultată din evaluare euro-	Valoare totală despăgubiri - euro-	
1	ANEXA nr. 4 HOTĂRÂREA CONSILIULUI LOCAL Nr. 17 din 29.08.2018	 S.C. "HIDROELECTRICA" S.A. - Str. Topolog nr. 701, Râmnicu Vâlcea	61731	27757	61731-C1	442	Construcții anexă - Hangar			61200	1.414.200	
					61731-C2	278	Construcții anexă - Grup vestiare			58100		
					61731-C3	285	Construcții administrative și social culturale - Bar - Bufet - Terasa P+1			137400		
					61731-C4	16	Construcții anexă - Grup sanitar			3400		
					61731-C5	45	Construcții anexă - Gradene 1			1400		
					61731-C6	45	Construcții anexă - Gradene 2			1400		
					61731-C7	1073	Construcții anexă - Teren fotbal cu gazon sintetic	27.757		18900		
					61731-C8	433	Construcții anexă - Gradene 3		603.300	47500		
					61731-C9	8778	Construcții anexă - Teren fotbal cu gazon natural			35700		
					61731-C10	59	Construcții anexă - Copertină acces teren fotbal			2600		
2	S.C. "HIDROELECTRICA" S.A. - Str. Topolog nr. 701, Râmnicu Vâlcea	S.C. "HIDROELECTRICA" S.A. - Str. Topolog nr. 701, Râmnicu Vâlcea	61732	18158	61731-C11	860	Construcții anexă - Teren de tenis			11100	112.800	
					61731-C12	1624	Construcții anexă - Terenuri de tenis			20900		
					61731-C13	26	Copertină acces terenuri tenis			1200		
					61731-C14	142	Construcții anexă - Bazin înot copii			10100		
					61731-C15	1244	Construcții anexă - Bazin înot			88900		
3	S.C. "HIDROELECTRICA" S.A. - Str. Topolog, Punctul "Centrală hidroelectrică Rm. Vâlcea - Incintă mal drept", Râmnicu Vâlcea	S.C. "HIDROELECTRICA" S.A. - Str. Topolog, Punctul "Centrală hidroelectrică Rm. Vâlcea - Incintă mal drept", Râmnicu Vâlcea	51632	3959				3-959	98.300		814.400	499.800
TOTAL valoare despăgubiri												



Viceprimar,
Ninel-Eusebiu Veșeleanu

Președinte de ședință,
Secretar general,

Director Executiv,
Mafia Feroliu

Intocmit,
Cristina Fibrea