



HOTĂRÂREA NR. 225

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

Consiliul Local al municipiului Râmnicu Vâlcea, întrunit în ședință ordinară la data de 29 august 2025, la care participă 20 de consilieri din cei 23 în funcție;

Luând în discuție Referatul de aprobare nr. 31660 din 21.08.2025, al cărui semnatar este Primarul municipiului, prin care se propune inițierea unui proiect de hotărâre privind acordarea dreptului de suprafață către societatea LA FISE SRL pentru terenul în suprafață de 4.000 mp, proprietatea privată a Municipiului Râmnicu Vâlcea, situat în Râmnicu Vâlcea, strada Parteneriatului nr. 2, înscris în Cartea Funciară nr. 62406, pe care sunt situate construcțiile Spălătorie auto self service – având numărul cadastral 62406 – C1 și Spațiu Vânzare – având numărul cadastral 62406 – C2, proprietatea societății, urmând a se încheia în acest sens un contract în formă autentică;

Văzând Raportul nr. 31661 din 21.08.2025 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 și nr. 3, pentru servicii publice și comerț, întreprinderi mici și mijlocii, administrarea domeniului public și privat, agricultură;

Având în vedere că prin Hotărârea nr. 69/28.02.2024, Consiliul Local a aprobat dezmembrarea în două loturi a imobilului - teren în suprafață de 28.308 mp, situat în Râmnicu Vâlcea, str. Parcului Industrial nr. 2, precum și diminuarea suprafeței de teren concesionată societății CCS IMOB CONSTRUCT SRL cu terenul în suprafață de 4.000 mp - lotul nr. 2, pe care sunt edificate construcțiile Spălătorie auto self service și Spațiu Vânzare, proprietatea societății LA FISE SRL, încheindu-se în acest sens Actul adițional nr. 1/2024 la Contractul de concesiune nr. 1805/17.11.2020, precum și Procesul - Verbal de predare – primire nr. 17142/19.04.2024 prin care terenul în suprafață de 4.000 mp a fost predat de către societatea CCS IMOB CONSTRUCT SRL reprezentanților Municipiului Râmnicu Vâlcea;

Ținând seama de faptul că prin sentința civilă nr. 610 pronunțată în data de 19 martie 2025, Tribunalul Vâlcea a admis în parte atât cererea de chemare în judecată formulată de către Municipiul Râmnicu Vâlcea, cât și cererea reconvențională formulată de către societatea LA FISE SRL, prin care instanța a obligat societatea LA FISE SRL să achite către UAT Municipiul Râmnicu Vâlcea suma de 1.000 Euro/lună începând din data de 19.04.2024 cu titlu de

contravaloare lipsă a terenului pe care este edificată construcția, dar a respins solicitarea Municipiului Râmnicu Vâlcea cu privire la desființarea imobilelor – construcții Spălătorie auto self service și Spațiu Vânzare; de asemenea, a constatat că societatea LA FISE SRL este constructor de bună credință în ceea ce privește realizarea lucrării autonome cu caracter durabil reprezentată de Spălătorie auto self service și Spațiu Vânzare situate pe terenul în suprafață de 2.000 mp aflat în proprietatea UAT Municipiul Râmnicu Vâlcea;

Luând în considerare adresa nr. 22854/12.06.2025, prin care societatea LA FISE SRL a solicitat, în vederea stingerii pe cale amiabilă a litigiului ce face obiectul dosarului nr. 2063/90/2024, constituirea în favoarea sa a unui drept de suprafață, pentru o perioadă aflată în acord cu dispozițiile art. 694 din Codul Civil, cu modificările și completările ulterioare, asupra suprafeței de teren de 4.000 mp, situată în Râmnicu Vâlcea, str. Parcului Industrial nr. 2, zona Baraj Sud – Stația de Epurare, cu privire la care UAT Municipiul Râmnicu Vâlcea exercită dreptul de proprietate privată;

În temeiul prevederilor art. 693 alin.(1), art.694, art.695 alin.(1) și ale art.697 din Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, republicată, Cartea III-a – Despre bunuri, Cap. V, Titlul III – Dezmembărările dreptului de proprietate privată și ale art.108 lit.e) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

În baza art.129, alin.(1) și alin.(2), lit.c), 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 "împotrivă" și 2 abțineri,

H O T Ă R Ă Ș T E:

Art.1. Se acordă drept de suprafață către societatea LA FISE SRL pentru terenul în suprafață de 4.000 mp, proprietatea privată a Municipiului Râmnicu Vâlcea, situat în Râmnicu Vâlcea, strada Parteneriatului nr. 2, înscris în Cartea Funciară nr. 62406 - identificat în Planul de amplasament și delimitare a imobilului - Anexa nr. 1 la prezenta hotărâre, pe care sunt situate construcțiile Spălătorie auto self service – având numărul cadastral 62406 – C1 și Spațiu Vânzare – având numărul cadastral 62406 – C2, proprietatea societății, urmând a se încheia în acest sens un contract în formă autentică.

Art.2. Acordarea dreptului de suprafață se face pe o perioadă de 25 de ani, condiționat de existența construcțiilor, cu posibilitatea de prelungire la împlinirea termenului cu acordul consiliului local, cu plata sumei de 19.001 euro/an, în echivalent lei, sumă rezultată din Raportul de evaluare întocmit de evaluator atestat ANEVAR - Anexa nr. 2 la prezenta hotărâre.

Art.3. Cheltuielile ocazionate de încheierea în formă autentică a Contractului de suprafață vor fi suportate de către societatea LA FISE SRL.

Art.4. Cu ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se încredințează Direcția Dezvoltare Locală.

Art.5. Prezenta hotărâre se comunică în copie:

- Instituției Prefectului-județul Vâlcea;
- Primarului municipiului;
- Direcției Economico-Financiară;
- Direcției Dezvoltare Locală;
- Direcției Urbanism;
- Direcției Administrație, Juridic, Contencios;
- Societății LA FISE SRL.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Cezar – Florin BULACU



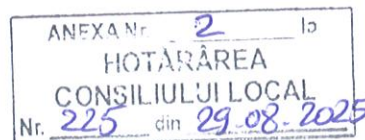
CONTRASEMNEAZĂ PENTRU LEGALITATE,
SECRETAR GENERAL,
jurist Ion DIDOIU



Râmnicu Vâlcea, 29 august 2025

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. 94 din 14 iulie 2025

RAPORT DE EVALUARE

PENTRU STABILIREA PREȚULUI SUPERFICIEI PENTRU
TERENUL CU SUPRAFAȚA DE 4.000 MP SITUAT ÎN
MUNICIPIUL RÂMNICU VÂLCEA, STRADA
PARTENERIATULUI, NR. 2,
JUDEȚUL VÂLCEA

BENEFICIAR

MUNICIPIUL RÂMNICU VÂLCEA

EVALUATOR AUTORIZAT

ING. MIHAI-ADRIAN PRUNDEANU



IULIE 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 reprodușă, 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.

Ajustare BRUTĂ (%)	48%	33%	28%	28%
Valoare ajustată (euro/mp)	115,2	67,0	79,2	118,6
Valoare unitară adoptată (euro/mp)	79,2			euro/mp
Valoare teren (euro)	316.800	rotunjit	316.800	79
Valoare teren (lei)			1.609.700	402
Data evaluării:	14.07.2025			
1 euro =	5,0810			

Valoarea selectată pentru chiria terenului analizat este mai aproape de comparabila 3, aceasta având corecția totală brută cea mai mică.

Se adoptă valoarea de:

79 euro/mp echivalent cu 402 lei/mp

Adică:

316.800 euro echivalent cu 1.609.700 lei

6.2. ESTIMAREA PREȚULUI DREPTULUI DE SUPERFICIE

Limita minimă a prețului dreptului de suprafață, se stabilește astfel încât să asigure recuperarea prețului de vânzare al terenului, în condiții de piață, la care se adaugă costul lucrărilor de infrastructură aferente.

În condițiile date nu sunt necesare costuri de infrastructură sau alte costuri suplimentare, deci limita minimă a prețului suprafeței se va stabili astfel încât să asigure recuperarea în minim 25 de ani și maxim 49 ani a prețului de vânzare a terenului.

Având în vedere că valoarea proprietății (terenul) asupra căreia se instituie dreptul de suprafață este suma dintre valoarea dreptului de folosință cedat pe durata contractului și valoarea terminală, iar prima dintre cele două valori este diferită de valoarea de piață, baza de evaluare va fi valoarea de utilizare.

În schimb, evaluarea drepturilor primite de suprafață se face în baza datelor de piață (veniturile obținabile din exploatarea proprietății) și deci pentru acesta baza de evaluare poate fi valoarea de piață.

În cazul evaluării proprietăților asupra cărora se instituie dreptul de suprafață, abordarea prin comparația vânzărilor este limitată practic de inexistența unor comparabile credibile iar abordarea prin cost este limitată prin faptul că nu poate cuantifica incidența unui eveniment viitor, respectiv transferul proprietății, cu sau fără plată, la expirarea contractului de suprafață.

Ca urmare, singura abordare credibilă în evaluarea drepturilor cedate sau primite este abordarea pe bază de venit.

Așa cum am arătat anterior, pentru evaluarea proprietății asupra căreia se instituie dreptul de suprafață se vor evalua:

- Drepturile de folosință cedate pe durata contractului;
- Valoarea terminală a proprietății la finele contractului.

Întrucât contractul de suprafață are o durată de viață economică finită, evaluarea dreptului de folosință cedat se face prin actualizarea prețului suprafeței pe durata rămasă

a contractului (un potențial cumpărător va fi dispus să plătească numai contravaloarea actualizată a veniturilor pe care le va încasa în viitor).

Valoarea dreptului de folosință cedat estimată prin metoda actualizării veniturilor, pentru plăți anuale pe n ani ale prețului suprafeței se poate scrie:

$$V_f = R \times (1 - (1/(1 + f))^{25})/K$$

unde:

V_f (valoarea dreptului de folosință cedat)

R (redevența anuală) = 64.388 lei = 1.609.700 lei / 25 ani

f (factor de capitalizare) = 0,09

K (rata de actualizare) = 0,06

$$V_f = 64.388 \times (1 - (1/(1 + 0,09))^{25})/0,06 = 948.680 \text{ lei}$$

$$V_{pf} = V_p + V_f$$

unde:

V_p = valoare de piață = 1.609.700 lei

V_{pf} = valoare de piață finală (la încetarea contractului)

$$V_{pf} = 1.609.700 \text{ lei} + 948.680 \text{ lei} = 2.558.380 \text{ lei}$$

$$V_t = V_{pf} / (1 + K)$$

unde:

V_t = valoare terminală actualizată

$$V_t = 2.558.380 \text{ lei} / (1 + 0,06) = 2.413.566 \text{ lei} \quad \text{echivalent} \quad 475.018 \text{ euro}$$

Valoarea terminală actualizată = valoarea de utilizare a terenului recuperabilă în 25 de ani

Valoare suprafață anuală	96.543 lei/an	echivalent	19.001 euro/an
Valoare suprafață lunară	8.045 lei/lună	echivalent	1.583 euro/lună
Valoare suprafață unitară anuală	24,1 lei/mp/an	echivalent	4,8 euro/mp/an

CAPITOLUL VII ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

7.1. ANALIZA REZULTATELOR

Adecvarea, precizia și cantitatea informațiilor utilizate în evaluare sunt criteriile pe baza cărora evaluatorul formulează o concluzie finală, clară și bine fundamentată asupra valorii proprietății subiect.

În urma aplicării abordării și metodei de evaluare adecvate și prezentate în raport, au fost obținute următoarele valori:

Valoarea unitară de piață a terenului analizat, estimată utilizând abordarea prin piață:

$V_{ut} = 402 \text{ lei/mp}$	echivalent	79 euro/mp
-------------------------------	------------	------------

Valoarea de piață a terenului analizat, estimată utilizând abordarea prin piață:

$V_t = 1.609.700 \text{ lei}$	echivalent	316.800 euro
-------------------------------	------------	--------------

Prețul suprafeței anuale:

$V_s = 96.543 \text{ lei/an}$	echivalent	19.001 euro/an
-------------------------------	------------	----------------

Prețul suprafeței lunare:

$V_{SL} = 8.045 \text{ lei/lună}$	echivalent	1.583 euro/lună
-----------------------------------	------------	-----------------

Prețul suprafeței anuale unitare:

$V_s = 24,1 \text{ lei/an/mp}$	echivalent	4,8 euro/an/mp
--------------------------------	------------	----------------

Criteriile care stau la baza reconcilierii sunt:

Adecvarea unei abordări cu utilizarea propusă a evaluării. Având în vedere scopul evaluării dar și tipul imobilului, cea mai pretabilă abordare este abordarea prin piață, ținând cont de faptul că piața vânzării unor astfel de proprietăți este relativ activă.

Precizia – se apreciază acuratețea informațiilor și a ajustărilor efectuate pentru fiecare proprietate comparabilă analizată. Din analiza de piață, acuratețea informațiilor privind tranzacțiile sau ofertele de vânzare este precisă.

Cantitatea informațiilor. Informațiile privind vânzările sunt suficiente, credibile și verificabile. De asemenea, sunt mult mai numeroase decât informațiile privind închirierea unor astfel de proprietăți. Practic acestea sunt aproape inexistente, ceea ce a și făcut ca abordarea prin venit să nu se poată aplica.

7.2. CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Având în vedere rezultatele obținute prin aplicarea metodelor de evaluare, relevanța acestora și informațiile de piață care au stat la baza aplicării lor și pe de altă parte, scopul evaluării și caracteristicile proprietății imobiliare, valoarea estimată pentru proprietatea în discuție trebuie să țină seama de valoarea rezultată în urma abordării prin piață.

Astfel:

Valoarea de piață a proprietății de tip teren este

	316.800 euro	echivalent	1.609.700 lei,
respectiv	79 euro/mp	echivalent	402 lei/mp

Prețul suprafeței anuale:

	19.001 euro/an	echivalent	96.543 lei/an
respectiv	4,8 euro/mp/an	echivalent	24,1 lei/mp/an

Evaluator autorizat

ING. MIHAI-ADRIAN PRUNDEANU



Președinte de ședință,

Secretar general,