



ROMÂNIA
JUDEȚUL VÂLCEA
MUNICIPIUL RÂMNICU VÂLCEA
CONSILIUL LOCAL



www.primariavl.ro

CERTIFICĂRI MRC-OCS

SR EN ISO 9001:2015 410/C

SR EN ISO 14001:2015 223/M

SR ISO 45001:2023 190/HS

SR ISO/IEC 27001:2023 019/SI

HOTĂRÂREA NR.103

**privind declanșarea procedurii de expropriere a unui imobil – construcție
afectat de realizarea obiectivului de investiții de interes public local
"Extindere infrastructură verde Insula Sălcioara"**

Consiliul Local al municipiului Râmnicu Vâlcea, întrunit în ședință ordinară la data de 29 aprilie 2026, la care participă 22 de consilieri din cei 23 în funcție;

Luând în discuție Referatul de aprobare nr.14695 din 22.04.2026, al cărui semnatar este Primarul municipiului, prin care se propune inițierea unui proiect de hotărâre privind declanșarea procedurii de expropriere a unui imobil – construcție proprietate privată, în suprafață construită de 47,70 mp, situat în Râmnicu Vâlcea, strada Ostroveni nr.170, afectat de realizarea obiectivului de investiții de interes public local "Extindere infrastructură verde Insula Sălcioara";

Văzând Raportul comun nr.14701 din data de 22.04.2026, întocmit de Direcția Dezvoltare Locală și Direcția Economico-Financiară, 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 comună, conservarea monumentelor istorice și de arhitectură;

Având în vedere că prin Hotărârea nr.284/26.09.2025, Consiliul Local al Municipiului Râmnicu Vâlcea a aprobat Studiul de Fezabilitate pentru obiectivul de investiții "Extindere infrastructură verde Insula Sălcioara", precum și indicatorii tehnico - economici (Deviz general) la valoarea totală de 380.193.89 lei cu TVA din care C+M 109.771,68 lei cu TVA;

Luând în considerare că potrivit Studiului de Fezabilitate aprobat, proiectul "Extindere infrastructură verde Insula Sălcioara" reprezintă extinderea și întregirea proiectului "Modernizarea infrastructurii verzi Insula Sălcioara - Baza de agrement Ostroveni", pentru care s-a semnat cu ADR Sud – Vest Oltenia Contractul de finanțare nr.591/18.06.2025, în cadrul Programului Regional Sud-Vest 2021-2027, Axa Prioritară – Eficiență energetică și infrastructură verde, Obiectiv specific 2.7 – Intensificarea acțiunilor de protecție și conservare a naturii, a biodiversității și a infrastructurii verzi, inclusiv în zonele urbane, precum și reducerea tuturor formelor de poluare, Acțiunea - Sprijin pentru conservarea, îmbunătățirea sau extinderea infrastructurii verzi – albastre, iar lucrările propuse în cadrul obiectivului de investiții "Extindere infrastructură verde Insula Sălcioara" urmează a fi realizate pe un amplasament în suprafață de 726 mp, inventariat în domeniul public al municipiului, înscris în cartea funciară astfel: suprafața de 450mp în cartea funciară nr. 63161 și suprafața de 276 mp în cartea funciară nr. 64083; pe terenul în suprafață de 276 mp este amplasată o construcție proprietate privată, în suprafață construită de 47,70 mp, denumită "Bar – Popas Turistic Ostroveni", aflată într-o stare avansată de degradare;

În temeiul prevederilor Legii 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 ale art.4, alin.(2) din Normele metodologice de aplicare a acesteia aprobate prin Hotărârea Guvernului nr.53/2011;

În baza art.129, alin.(4) lit.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 22 de voturi "pentru", 0 voturi "împotrivă" și 0 abțineri,

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. Se aprobă amplasamentul lucrării de utilitate publică de interes local "*Extindere infrastructură verde Insula Sălcioara*", conform planului topografic avizat și recepționat de către O.C.P.I. Vâlcea prin Procesul verbal nr.751/2026 – Anexa nr.1 la prezenta hotărâre.

Art.2. Se aprobă declanșarea procedurii de expropriere a imobilului - construcție proprietate privată care constituie coridorul de expropriere al lucrării de utilitate publică de interes local "*Extindere infrastructură verde Insula Sălcioara*", situat pe amplasamentul prevăzut la art.1, expropriator fiind Municipiul Râmnicu Vâlcea.

Art.3. Se însușește Raportul de evaluare întocmit de evaluator atestat ANEVAR pentru imobilul - construcție proprietate privată afectat de coridorul de expropriere, conform Anexei 2 la prezenta hotărâre.

Art.4. Se aprobă Lista cuprinzând imobilul proprietate privată supus exproprierii potrivit art.2, precum și suma aferentă despăgubirilor stabilite prin raportul de evaluare însușit la art.3, conform anexei nr.3 la prezenta hotărâre.

Art.5. Despăgubirile privind exproprierea se suportă din resurse ale bugetului local. Suma individuală aferentă exproprierii, aprobată conform art.4, în cuantum total de 120 euro va fi virată, în echivalent lei, la cursul de schimb oficial al BNR valabil pentru data consemnării sumelor, într-un cont deschis pe numele expropriatorului (Municipiul Râmnicu Vâlcea), în termen de maxim 30 de zile de la data adoptării hotărârii, în vederea 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 cuprinzând imobilul supus 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 proprietarul/proprietarii imobilului expropriat, va fi numită prin Dispoziția Primarului.

Art.8. Cu ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se încredințează Direcția Dezvoltare Locală și Direcția Economico-Financiară.

Art.9. Prezenta hotărâre se dă publicității și se comunică în copie:

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

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Gheorghe - Cristian VASILE

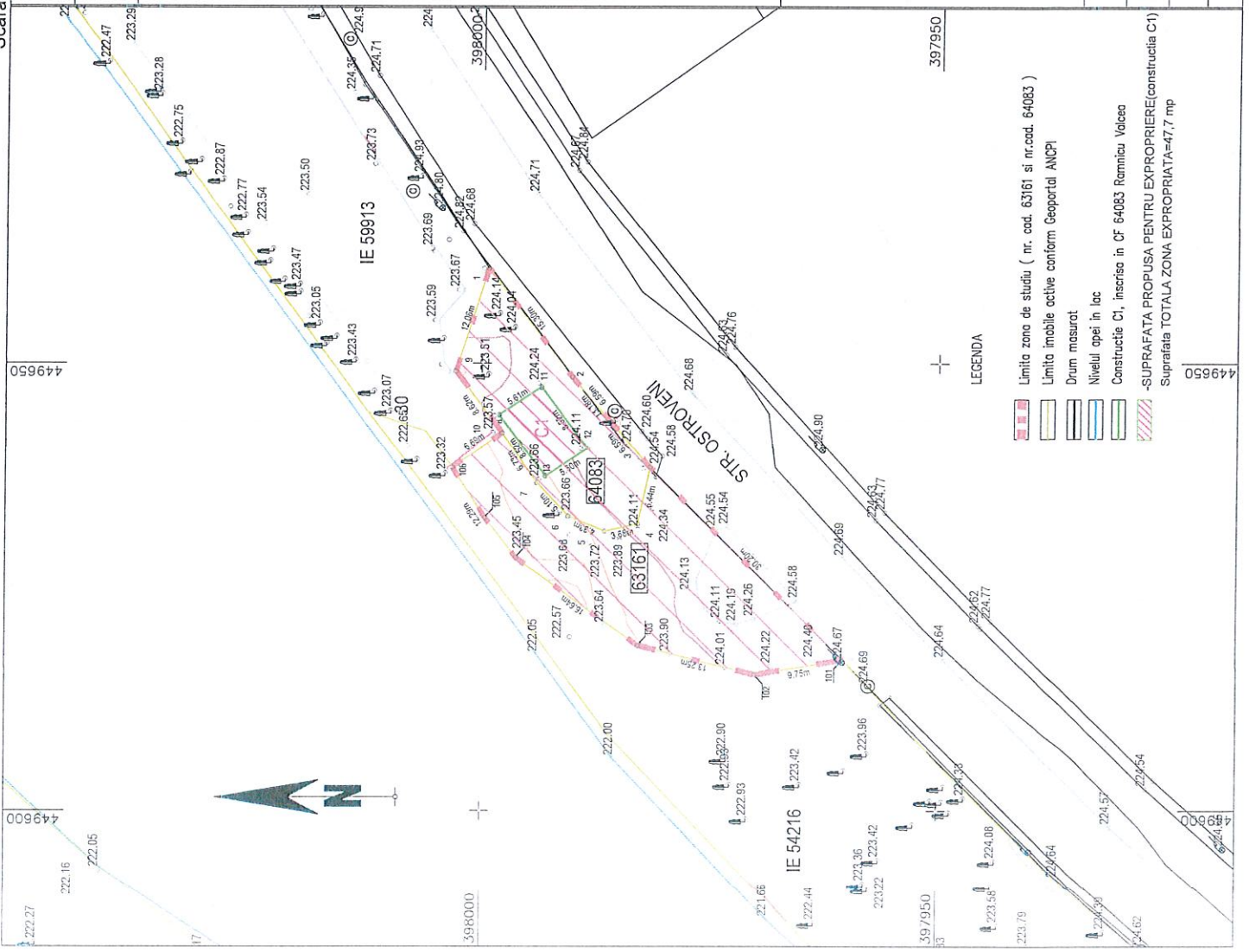


CONTRASEMNEAZĂ PENTRU LEGALITATE,
SECRETAR GENERAL,
jurist Ion DIDOIU

Râmnicu Vâlcea, 29 aprilie 2026

Plan topografic si coridor de expropriere

Scara 1:500



ANEXA nr. 1
HOTARAREA
CONSILIULUI LOCAL
Nr. 103 din 29.04.2026

Suprafata masurata a zonei studiate (mp)	Adresa zona studiata:
726 din care 47,7 mp zona propusa expropriarii	Intravilan, Jud. Valcea, UAT Râmnicu Vâlcea, Loc. Râmnicu Vâlcea, Str OSTROVENI - SALTIOARA
Limita zonei studiate nu este materializata in teren	

Componenta coridor de expropriere

Nr. curent	Nr. cad.	CF	Suprafata totala (mp) conform CF	Suprafata afectata teren (mp)	Suprafata afectata constructiilor (mp)	Proprietar constructie conform CF
1	64083-C1	64083	47,7	0	47,7	S.C. RALUCOM S.A
SUPRAFATA TOTALA CORIDOR DE EXPROPRIERE= 47,7 mp						

INVENTAR DE COORDONATE- ZONA EXPROPRIATA

INVENTAR DE COORDONATE CONSTRUCTIE C1		
Pct.	Nord(X)	Est(Y)
10	397998.120	449644.190
11	397993.460	449647.320
12	397988.380	449640.480
13	397993.030	449637.360
S=47,7mp		



Prezentul document receptionat este valabil insotit de procesul verbal de receptie nr. 751/2026.

Digitally signed by Fudulu-Deaconu Stefania-Cristiana

Receptie tehnica solicitata in temeiul art. 235 din Ordinul nr. 600/2023 privind modificarea si completarea Regulamentului de receptie si inscriere in evidentele de cadastru si carte funciara, aprobat prin Ordinul directorului general al Agentiei Nationale de Cadastru si Publicitate Imobiliara - documentatie pentru receptia planului topografic cu amplasamentul lucrarilor prevazute la art. 1 si 2 din Legea 255/2010

Cristian Vesa
Digitally signed by Cristian Vesa
Date: 2026.04.22 08:39:07
+03'00'



- LEGENDA
- Limita zona de studiu (nr. cad. 63161 si nr.cad. 64083)
 - Limita imobile active conform Geoportal ANCPH
 - Drum masurat
 - Nivelul apei in lac
 - Constructie C1, inscrie in CF 64083 Râmnicu Valcea
 - SUPRAFATA PROPUISA PENTRU EXPROPRIERE(constructia C1)
 - Suprafata TOTALA ZONA EXPROPRIATA=47,7 mp

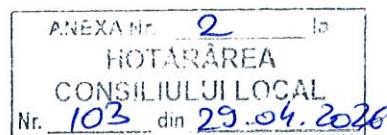
Actiunea	Data	Numele	Semnatura
Masurat	03.2025	VESA CRISTIAN	
Redactat	11.2025	VESA CRISTIAN	
Verificat	03.2026	VESA CRISTIAN	

Scara	1:500
STEREO	1970
M. NEAGRA	1975

Beneficiar:
MUNICIPIUL RAMNICU VALCEA

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. 160 din 5 decembrie 2025

RAPORT DE EVALUARE

A CLĂDIRII "BAR – POPAS TURISTIC",
SITUATĂ ÎN MUNICIPIUL RÂMNICU VÂLCEA,
STRADA OSTROVENI, NR. 170, PUNCTUL SÂLCIOARA",
JUDEȚUL VÂLCEA

BENEFICIAR

MUNICIPIUL RÂMNICU VÂLCEA

EVALUATOR AUTORIZAT

ING. MIHAI-ADRIAN PRUNDEANU



DECEMBRIE 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 2025, conforme cu Standardele Internaționale de Evaluare IVS 2024.

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.

DECEMBRIE 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	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
<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	10
<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	12
3.5.	Descrierea construcției	12
<u>CAPITOLUL IV</u>	ESTIMAREA VALORII	13
4.1.	Estimarea valorii construcției	13
<u>CAPITOLUL V</u>	ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII	16
5.1.	Analiza rezultatelor	16
Bibliografie		17
<u>ANEXE</u>		
ANEXA nr. 1:	Caiet de sarcini	
ANEXA nr. 2:	Extras de Carte Funciară	
ANEXA nr. 3:	Certificat de urbanism	
ANEXA nr. 4:	Imagini fotografice	
ANEXA nr. 5:	Localizare amplasament	

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 de 276 mp și clădire "bar – popas turistic Ostroveni" cu suprafața construită desfășurată de 47,71 mp, situată în municipiul Râmnicu Vâlcea, strada Ostroveni, nr. 170, punctul "Sălcioara", județul Vâlcea.

Dreptul de proprietate asupra bunurilor imobile menționate anterior este deținut de către municipiul Râmnicu Vâlcea pentru teren și de către firma Ralucom S.A. pentru construcție.

1.2. DATA EVALUĂRII

Evaluarea proprietății s-a realizat în luna decembrie 2025, luându-se în calcul următorul curs valutar: 1 EURO = 5,0920 LEI (cursul din 05.12.2025 – data emiterii comenzii de evaluare).

Inspecția bunurilor (proprietății) s-a desfășurat în data de 12 decembrie 2025, în prezența reprezentanșilor beneficiarului.

Finalizarea raportului de evaluare s-a făcut în data de 18 decembrie 2025.

1.3. AMPLASAMENT

Proprietatea imobiliară ce face obiectul acestei lucrări este situată în intravilanul municipiului Râmnicu Vâlcea, cartierul Ostroveni, 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 estima valoarea despăgubirilor la data de 5 decembrie 2025 în conformitate cu legislația în vigoare, a imobilului format din construcție "bar – popas turistic Ostroveni" situată în municipiul Râmnicu Vâlcea, str. Ostroveni, nr. 170, punctul "Sălcioara", 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 construcția "bar – popas turistic Ostroveni" situată în municipiul Râmnicu Vâlcea, str. Ostroveni, nr. 170, punctul "Sălcioara", la data de 5 decembrie 2025, a condus la obținerea unei valori de:

120 euro echivalent cu **600 lei,**

Valorile estimate 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 5,0920 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 2025, 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.

CAPITOLUL II

TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

Acest raport de evaluare este destinat pentru uzul exclusiv al Beneficiarului, municipiul Râmnicu Vâlcea, cu scopul de a estima în conformitate cu legislația în vigoare, la data de 5 decembrie 2025, valoarea despăgubirilor pentru construcția "bar – popas turistic Ostroveni" situată în municipiul Râmnicu Vâlcea, str. Ostroveni, nr. 170, punctul "Salcioara", județul Vâlcea, în vederea exproprierii pentru cauză de utilitate publică.

Prezentul raport de evaluare este valabil numai prezentat în ansamblu sau și pentru scopul precizat.

Valoarea rezultată în prezentul raport este valabilă numai la data evaluării și precizăm că la orice altă dată valoarea ar putea fi diferită din cauza posibilelor schimbări materiale în condițiile pieței sau în caracteristicile proprietății.

Raportul de evaluare sau oricare referire la acesta nu poate fi inclusă într-un document destinat publicității fără acordul scris și prealabil al evaluatorului și cu specificarea contextului în care urmează să apară.

Publicarea parțială sau integrală precum și utilizarea lui de către alte persoane decât cele menționate mai sus atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale.

Evaluatorul nu are nici un interes prezent sau viitor legat de eventuala comercializare a proprietății imobiliare în cauză. Raportul este confidențial pentru destinatar și evaluatorul nu acceptă nici o responsabilitate pentru nici o persoană, nicideată și în nici o circumstanță.

Având în vedere statutul ANEVAR și Codul Deontologic al profesiei de evaluator, evaluatorul își asumă întreaga responsabilitate numai față de beneficiarul raportului, pentru opiniile exprimate în prezentul raport.

2.1. CONFORMITATEA CU STANDARDELE ANEVAR

La elaborarea lucrării s-au avut în vedere următoarele standarde și ghiduri metodologice de evaluare:

- SEV 100 – Cadru general (IVS 100);
- SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării (IVS 101);
- SEV 102 – Tipuri ale valorii (IVS 102);
- SEV 103 – Abordări în evaluare (IVS 103);
- SEV 104 – Informații și date de intrare (IVS 104);
- SEV 105 – Modele de evaluare (IVS 105);
- SEV 106 – Documentare și raportare (IVS 106);
- SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400);
- GEV 630 - Ghid metodologic de evaluare – Evaluarea bunurilor imobile.

2.2. IPOTEZE ȘI IPOTEZE SPECIALE

Prezentul raport este considerat ca o analiză limitată de unele restricții, conform cu standardele de evaluare emise de ANEVAR. Raportul de evaluare a fost întocmit pornind de la acceptarea prealabilă de către Beneficiar a ipotezelor și condițiilor limitative mai jos enunțate.

Nu s-au desfășurat investigații oficiale în legătură cu drepturile de proprietate asupra activului (proprietății), ci ne-am bazat pe informațiile furnizate de client.

Nu am desfășurat investigații oficiale la Autoritățile locale de urbanism cu privire la situația urbanistică a proprietății, ci ne-am bazat pe informațiile furnizate de client.

Nu s-au desfășurat investigații oficiale la Autoritățile locale de mediu cu privire la situația proprietății în ceea ce privește mediul.

Nu s-au desfășurat investigații oficiale cu privire la corectitudinea vreunei informații sau document pus la dispoziție de către Client, și s-a presupus că toate acestea sunt corecte și valide, iar dacă acestea se dovedesc a fi false, evaluarea va fi revizuită.

Am făcut anumite presupuneri cu privire la faptele, condițiile sau situațiile care afectează subiectul pe care nu le-am verificat ca parte din procesul de evaluare, ci pe care le-am tratat ca "presupunere considerată reală". În cazul în care oricare dintre aceste premise se dovedește a fi incorectă, atunci evaluarea va fi revizuită.

Am făcut presupunerea că proprietatea este bună și vandabilă și este liberă de drepturi de prioritate sau sarcini, înțelegeri restrictive, dispute sau cheltuieli cu titlu oneros sau neobișnuite. De asemenea, am presupus că proprietatea nu este ipotecată, nu este grevată de datorii sau de alte sarcini.

Valoarea opinată în raportul de evaluare este estimată în condițiile realizării ipotezelor care urmează și în mod special în ipoteza în care situațiile la care se face referire mai jos nu generează nici un fel de restricții în afară celor arătate expres pe parcursul raportului și a căror impact este expres scris că a fost luat în considerare. Dacă se va demonstra că cel puțin una din ipotezele sub care este realizat raportul și care sunt detaliate în cele ce urmează nu este valabilă, valoarea estimată este invalidată.

Aspectele juridice (descrierea legală și aspecte privind dreptul de proprietate) se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietar/destinatar și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil și transferabil (în circuitul civil). Afirmațiile făcute de evaluator privitoare la descrierea legală a proprietății nu se substituie avizelor juridice exprimate de specialiști.

Se presupune o deținere responsabilă și un management competent al proprietății.

Se presupune că toate studiile ingineresti puse de proprietar / destinatar la dispoziția evaluatorului sunt corecte. Planurile de situație și materialele ilustrative din acest raport au fost incluse doar pentru a ajuta cititorul raportului în vizualizarea proprietății.

Evaluatorul nu are nici o informație privitoare la faptul că proprietatea ar fi traversată de rețele magistrale de utilități sau zone de restricționare care ar limita dezvoltarea acesteia altele decât cele descrise în raport; în urma inspecției pe teren nu au fost descoperite indicii care să arate o astfel de restricție; evaluatorul nu a făcut nici o investigație suplimentară pentru a descoperi aceste restricții și nici nu are abilitatea de a întocmi eventuale studii care să certifice dacă proprietatea este afectată de o astfel de restricție sau nu.

Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare, urbanism, mediu și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o neconformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport.

Nu am realizat o analiză structurală a clădirii sau construcțiilor speciale, nici nu am inspectat acele părți care sunt acoperite, neexpuse sau inaccesibile, acestea fiind considerate în starea tehnică precizată, conform informațiilor primite de la proprietar/utilizator. Nu ne putem exprima opinia asupra stării tehnice a părților neinspectate și acest raport nu trebuie înțeles că ar valida integritatea structurii sau sistemului clădirilor/construcțiilor.

Ca parte a procesului de evaluare evaluatorul a efectuat o inspecție neinvazivă a proprietății și nu s-a intenționat a se scoate în evidență defecte sau deteriorări ale construcțiilor sau instalațiilor, altele decât cele care sunt prin execuție aparente. Prezența

unor astfel de deteriorări care nu au fost puse în evidență ar putea afecta în mod negativ opinia evaluatorului asupra valorii. Evaluatorul recomandă clienților preocupați de un asemenea potențial negativ să angajeze experți tehnici care să investigheze astfel de aspecte.

Nu am realizat nici un fel de investigație pentru stabilirea existenței contaminanților. Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale proprietății, solului, sau structurii care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu își asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi. Cu ocazia inspecției nu am fost informați despre existența pe amplasament a unor contaminanți. Nu am realizat nici un fel de investigație suplimentară pentru stabilirea existenței altor contaminanți.

Se presupune că toate autorizațiile și acordurile de funcționare precum și orice alte cerințe legale necesare funcționării au fost sau pot fi obținute și reînnoite pentru orice utilizare considerată pentru evaluare în acest raport.

Se presupune utilizarea terenului, a îmbunătățirilor acestuia și a construcțiilor în interiorul limitelor și granițelor proprietății așa cum sunt descrise în acest raport.

Situația actuală a proprietății imobiliare, scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii proprietății în condițiile tipului valorii selectate.

Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile considerând datele care sunt disponibile la data evaluării.

Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile și documentele pe care le-a avut la dispoziție, existând posibilitatea existenței și a altor informații sau documente de care evaluatorul nu avea cunoștință.

Orice referință în acest raport de evaluare la rasă, etnie, credință, vârstă sau sex sau orice alt grup individual a fost făcută în scop informativ. S-a considerat că aceste date prezentate nu au nici un efect asupra valorii de piață a proprietății evaluate.

Se consideră că proprietatea evaluată se conformează tuturor cerințelor de acces pentru persoane cu dizabilități. Nu au fost efectuate investigații în acest sens și evaluatorul nu are calificarea necesară pentru a face acest demers.

Prezenta evaluare a fost întocmită pentru scopul declarat în cadrul raportului și asumat prin contractul de prestări servicii întocmit între evaluator și beneficiar/destinatar. Acest raport de evaluare nu va putea fi utilizat pentru nici un alt scop decât cel declarat.

Evaluatorul nu a făcut nici o măsurătoare a proprietății/proprietăților. Dimensiunile proprietății au fost preluate din descrierea legală a proprietății; evaluatorul nu are calificarea de a valida aceste documentații. Toate planurile construcțiilor, schițele, planurile de situație puse la dispoziția evaluatorului se consideră a fi corecte și nu se asumă nici o responsabilitate în această privință.

Evaluatorul a obținut informații, opinii, estimări din surse considerate a fi corecte și de încredere și nu își asumă nici o responsabilitate în cazul în care acestea s-ar dovedi a fi incorecte.

Evaluatorul nu are cunoștință de posibilele litigii generate de elemente ascunse sau vecinătăți care să afecteze proprietatea evaluată.

Raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea.

Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia.

Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietatea în chestiune.

Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitoare la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul scris prealabil al evaluatorului.

Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport.

Având în vedere scopul declarat al evaluării, prezentul raport a fost întocmit în ipoteza neexistenței nici unei diferențe între situația juridică de la data evaluării și documentele furnizate, beneficiarul și clientul fiind singurul responsabil pentru corectitudinea acestora.

IPOTEZE SPECIALE

Nu s-au formulat.

2.3. SURSE DE INFORMARE

Pentru realizarea prezentului raport de evaluare au fost consultate documente puse la dispoziție din următoarele surse:

1. Beneficiar:

- Caiet de sarcini ;
- Extras de Carte Funciară;
- Certificat de urbanism;
- Studiu de piață privind valorile proprietăților imobiliare din județul Vâlcea (Ghid cu valorile minime ale proprietăților imobiliare), an 2025;

2. ANEVAR – Buletine informative;

3. Comisia Națională de Statistică – buletine informative;

4. Site-uri de publicitate imobiliară, reviste de specialitate, ziare de mică publicitate;

2.4. PRECIZĂRI SUPLIMENTARE

Prezentul raport a fost realizat în concordanță cu reglementările Standardelor de Evaluare, cu normele și cu metodologia de lucru recomandate de Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România, și cu ipotezele și ipotezele speciale cuprinse în prezentul raport.

Evaluatorul nu are nici o relație particulară cu clientul și nici un interes actual sau viitor față de proprietatea evaluată.

Rezultatele prezentului raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obținerii unei anumite valori, solicitare venită din partea clientului sau a altor persoane care au interese legate de client, iar remunerarea evaluării nu se face în funcție de satisfacerea unei asemenea solicitări.

Proprietatea a fost inspectată personal de către evaluator în prezența reprezentanților solicitantului.

În elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistență semnificativă din partea nici unei alte persoane.

La data elaborării acestui raport, evaluatorul care se semnează mai jos este membru al Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România, a îndeplinit cerințele programului de pregătire profesională continuă al Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România și are competența necesară întocmirii acestui raport.

Au fost urmate principiile de etică, integritate, obiectivitate, imparțialitate, confidențialitate, competență și profesionalism pentru a efectua o *evaluare* nepărtinitoare și a promova și păstra încrederea publică.

A fost aplicat un nivel adecvat de *scepticism profesional* (prudențialitate) în fiecare etapă a *evaluării*.

Procesul de evaluare a fost însoțit de proceduri de verificare a calității acestuia prin aplicarea principiilor gândirii critice.

CAPITOLUL III

PREZENTAREA PROPRIETĂȚII EVALUATE

3.1. DREPTUL DE PROPRIETATE EVALUAT

Dreptul de proprietate asupra bunului evaluat (construcție "bar – popas turistic"), este deținut de către firma Ralucom S.A., conform extrasului de Carte Funciară.

3.2. IDENTIFICAREA BUNURILOR

Bunurile imobile sunt terenul și construcția "bar – popas turistic Ostroveni". Beneficiarul a solicitat numai evaluarea construcției amplasată pe terenul menționat.

Imobilul este situat pe partea vestică a străzii Ostroveni, la sud de Ștrandul Ostroveni.

Bunurile sunt înscrise în Cartea Funciară 64083 a localității Râmnicu Vâlcea și are numărul cadastral 64083 pentru teren și 64083-C1 pentru clădirea bar – popas turistic.

3.3. ZONA ȘI VECINĂTĂȚILE

Zona din apropierea amplasamentului bunurilor analizate are o situare mediană în cadrul municipiului Râmnicu Vâlcea – zona de agrement Ostroveni, beneficiind de vecinătatea unor amplasamente specifice de tip comercial și de agrement, având o densitate relativ scăzută de construcții, cu caracter turistic, comercial sau rezidențial.

Ea beneficiază de următoarele dotări edilitare:

- rețea publică de electricitate;
- rețea publică de apă;
- rețea publică de canalizare;
- rețea publică de gaze;
- rețea de cablu TV/telefonie fixă/internet.

Este o zonă relativ căutată din municipiul Râmnicu Vâlcea pentru amplasamente de tip comercial, de servicii sau rezidențial.

Există rețea de transport în comun.

Stilul arhitectonic al zonei este heteroclit, în zonă sunt amplasate clădiri și construcții de tip turistic și de agrement sau rezidențiale.

În apropiere este amplasat Ștrandul Ostroveni, spații pentru evenimente (Crystal Palace, Luxury bu the Forest, etc.), balta Ostroveni (Căcăcioasa), pensiunea Sole Boutique, etc.

3.4. DESCRIEREA TERENULUI

Terenul aferent proprietății evaluate se află în intravilanul municipiului Râmnicu Vâlcea, pe partea vestică a străzii Ostroveni, la sud de ștrandul Ostroveni.

Este delimitat prin împrejmuire pe toate laturile.

Suprafața terenului este de 276 mp și este încadrat în categoria de folosință curți construcții.

Întrucât terenul nu face obiectul acestei lucrări, descrierea lui nu mai continuă.

3.5. DESCRIEREA CONSTRUCȚIEI

Pe terenul descris succint anterior este amplasată construcția "bar – popas turistic". Este o clădire cu destinație pentru alimentație publică.

Are suprafața construită $Sc = 47,71$ mp și suprafața construită desfășurată $Scd = 47,71$ mp și suprafața utilă $Su = 43,46$ mp.

A fost edificată în anul 1975 (conform declarației dlui. Minea Nicolae).

Fundația este de tip continuu din beton, iar structura de rezistență este din lemn.

Închiderile perimetrice și cele de compartimentare sunt realizate din lemn iar acoperișul este de tip șarpantă din lemn cu învelitoarea din țiglă.

Datorită unui incendiu, atât structura, acoperișul și închiderile perimetrice și de compartimentare erau la momentul inspecției foarte grav afectate.

Finisajele exterioare au constat din acoperiri cu grund, actualmente sunt total distruse.

Tâmplăria exterioară și cea interioară a fost din lemn cu geamuri simple.

Finisajele interioare au constat din pardoseli din dușumea și beton simplu, placări cu panouri din panel și vopsitorii.

Construcția a dispus de următoarele instalații:

- electrică pentru iluminat și prize;
- sanitare.

În prezent nici una dintre instalații nu mai este funcțională.

Întreaga clădire este complet compromisă. Nu poate fi reparată, deoarece atât structura de rezistență, acoperișul și închiderile au fost afectate în proporție de peste 75 % de incendiu.

Practic numai fundația este într-o stare fizică acceptabilă.

CAPITOLUL IV ESTIMAREA VALORII

În conformitate cu prevederile legale referitoare la exproprierea pentru utilitate publică, respective 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..."**

Prin Adresa nr. 43/08.01.2025 Camera Notarilor Publici Pitești informa Uniunea Notarilor Publici din România că *Studiu de piață privind valorile proprietăților imobiliare din județul Vâlcea (Ghid cu valorile minime ale proprietăților imobiliare), an 2024* să fie utilizat de către notarii publici și în anul 2025.

În partea introductivă a lucrării se specifică:

"Studiul de piață cuprinde valori orientative, minime, consemnate pe piața imobiliară a județului Vâlcea în anul 2023 și este destinat utilizării lui în anul 2024 (și în anul 2025) de către Notarii Publici (pentru stabilirea taxelor) la perfectarea actelor în formă autentică privind tranzacțiile imobiliare / transferul drepturilor de proprietate asupra proprietăților imobiliare din localitățile aparținătoare județului Vâlcea.

Valorile cuprinse în Studiul de piață, reprezintă valori minime de referință folosite de către birourile notariale, conform reglementărilor Codului fiscal, cu ocazia transferului dreptului de proprietate asupra imobilelor precum și în alte cazuri expres prevăzute de lege. Evaluările din studiile de piață nu reprezintă valorile de circulație ale imobilelor.

Valorile cuprinse în studiul de piață nu reprezintă valorile de piață actuale ale imobilelor, ci numai valori de referință minime pentru calculul impozitului pe tranzacție, în condițiile legii".

Se recomandă ca *"pentru proprietățile, cu sau fără caracter special, care nu se regăsesc în acest studiu, precum și pentru proprietățile care se află într-o stare avansată de uzură fizică și la care nu se cunoaște vârsta clădirii, trebuie să se întocmească un raport de evaluare, personalizat, funcție de realitatea de pe teren a proprietății".*

Astfel, pentru bunul imobil "bar – popas turistic", construcție ce are un grad foarte avansat de depreciere fizică datorat atât vechimii dar și ca urmare a incendiului produs sau aplicat abordări, metode și tehnici de evaluare conforme cu standardele de evaluare valabile (Standardele de evaluare a bunurilor – ediția 2025, elaborate de către ANEVAR).

Conform acestor standarde, există trei abordări ce pot fi folosite pentru a estima valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare: abordarea prin piață, abordarea prin venit și abordarea prin cost.

Abordarea prin piață nu a fost aplicată deoarece nu există practic informații de piață verificabile și credibile despre vânzarea unor construcții similare.

De asemenea, abordarea prin venit nu a fost aplicată deoarece nu există informații de piață verificabile și credibile despre închirierea unor construcții de tip bazine de înot.

4.1. ESTIMAREA VALORII CONSTRUCȚIEI

Estimarea valorii construcției "bar – popas turistic" s-a făcut apelând la abordarea prin cost și la metoda costului de înlocuire net, conform standardelor de evaluare.

Estimarea valorii s-a făcut apelând la fișele de costurile segregate publicate în lucrarea *"Costuri de reconstrucție – Costuri de înlocuire clădiri rezidențiale, clădiri industriale, comerciale, agricole și construcții speciale"*, editura IROVAL 2014, autor Corneliu Șchiopu, cu indicii de actualizare pentru perioada 2025 – 2026.

Costul de înlocuire este costul estimat pentru a construi, la prețurile curente de la data evaluării, o clădire cu utilitate echivalentă cu cea a clădirii evaluate, utilizând materiale moderne și normativele, proiectele și planurile actuale.

Valorile din lucrare includ cheltuieli directe și indirecte, cota de organizare de șantier, cheltuieli de proiectare și diverse.

Gradul de uzură fizică s-a apreciat în funcție de starea și vârsta construcției și a elementelor componente pe baza observațiilor evaluatorului, prin metoda duratei de viață conform Normativului P-135/1999 ce cuprinde coeficienții de uzură fizică normală a construcțiilor la care s-au adăugat deprecierile datorate incendiului – ca uzuri suplimentare.

Estimarea valorii construcției bar – popas turistic Ostroveni

suprafața construită Sc = 47,71 mp
suprafața desfășurată Scd = 47,71 mp
suprafața utilă Su = 43,46 mp

Nr. crt.	Denumire / Simbol	Suprafață Sd (mp)	Cost catalog (lei/mp)	Total cost (lei)	Coef. corecție distanță de transport	Coef. corecție manoperă	Indice actualizare 2025-2026	Cost total corectat
		A	B	C=AxB	D	E		F=CxDxE
Structură								
1	STRCABL	47,71	472,10	22.523,89	0,997	0,983	3,3317	73546
TOTAL								73546
Învelitoare								
1	INVTIG	62,02	363,40	22.539,16	0,997	0,983	1,6326	36.063,36
TOTAL								36063
Finisaj								
1	FINLCAB	43,46	650,90	28.288,11	0,997	0,983	2,8442	78.852,02
TOTAL								78852
Instalații electrice								
1	ELCAB	47,71	82,40	3.931,30	0,997	0,983	2,7512	10.600,04
TOTAL								10600
TOTAL COST CLĂDIRE								199.061

COST DE ÎNLOCUIRE BRUT 199061 lei
COST DE ÎNLOCUIRE NET 199.061 lei

STABILIREA DEPRECIERII ACUMULATE

*vechimea (ani) ani 50
*condiții de exploatare normale
*starea tehnica a imobilului nesatisfăcătoare - ruină

Gradul de uzura fizica 100% 198.265 lei
* Structura 99%
* Închideri și compartimentări 100%
* Finisaje 100%
* Instalații 100%

Depreciere funcțională	10%	
Depreciere din cauze externe (economică)	10%	
DEPRECIERE TOTALĂ ACUMULATĂ	100%	198.416 lei

COST RAMAS CONSTRUCȚIE:	600	lei
	120	euro
cost euro/mp	2	

* Deprecierea funcțională a fost estimată la 10 % datorită lipsei instalațiilor de încălzire.

* Deprecierea din cauze externe (economică) este cauzată de nivelul economic relativ scăzut al localității, conform datelor economice și statistice.

CAPITOLUL V ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

5.1. 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 abordărilor în evaluare adecvate și prezentate în raport, au fost obținute următoarele valori:

Valoarea construcției "bar – popas turistic Ostroveni":

Vtp = 600 lei echivalent 120 euro

Evaluator autorizat

ING. MIHAI-ADRIAN PRUNDEANU



BIBLIOGRAFIE:

- ◆ International Valuation Standards Council – Standardele Internaționale de Evaluarea 2024
- ◆ Asociația Națională a Evaluatorilor din România – Standarde de Evaluare a Bunurilor, ediția 2025
- ◆ Asociația Națională a Evaluatorilor din România – Evaluarea proprietăților imobiliare
- ◆ Darian DRS – Analiza pieței imobiliare, România semestrul I 2023, segmentul rezidențial și terenuri
- ◆ Darian DRS – Analiza pieței imobiliare, România semestrul II 2023, segmentul rezidențial și terenuri
- ◆ Darian DRS – Analiza pieței imobiliare, România semestrul I 2024, segmentul birouri segmentul rezidențial și terenur
- ◆ Darian DRS – Analiza pieței imobiliare, România semestrul II 2024, segmentul rezidențial și terenuri
- ◆ Imobiliare.ro – Piața imobiliară, analize trimestriale 2024
- ◆ Constantin Peștișanu și Corneliu Șchiopu – Clădiri, sisteme-subsisteme constructive, ANEVAR
- ◆ Corneliu Șchiopu – Ghid pentru inspecția clădirilor, ANEVAR
- ◆ Corneliu Șchiopu - Costuri de reconstrucție – Costuri de înlocuire, clădiri industriale, comerciale, agricole și construcții speciale, IROVAL 2014
- ◆ Corneliu Șchiopu - Costuri de reconstrucție – Costuri de înlocuire, clădiri rezidențiale, IROVAL 2014
- ◆ Corneliu Șchiopu – Deprecierea construcțiilor, IROVAL 2009
- ◆ Sorin Turcuș, Aurel Cristian - Îndreptar tehnic pentru evaluarea rapidă la prețul zilei a costurilor elementelor și construcțiilor de locuințe, procentual și valoric, editura Matrix Rom, București septembrie 2025
- ◆ Asociația Națională a Evaluatorilor din România – Buletine Informative 2000 – 2025
- ◆ OG 24/2011 – privind unele măsuri în domeniul evaluării bunurilor
- ◆ Dumitru Borțun – Curs de gândire critică
- ◆ Studiu de piață privind valorile proprietăților imobiliare din județul Vâlcea (Ghid cu valorile minime ale proprietăților imobiliare), an 2024

Președinte de ședință
Secretar general,



ANEXA Nr. 3
HOTĂRÂREA
CONSILIULUI LOCAL
Nr. 103 din 29-04-2026



LISTA
CUPRINZÂND IMOBILELE SUPUSE EXPROPRIERII AFFECTATE DE REALIZAREA OBIECTIVULUI DE INVESTIȚII EXTINDERE INFRASTRUCTURA VERDE ÎN ZONA
SĂLCIOARA

Nr. Crt.	Numele și prenumele proprietarului	Adresa	Nr. CAD/CF	Suprafața imobilului teren afectată de expropriere -mp-	Suprafața imobilului construcție afectată de expropriere -mp-	Valoare despăgubiri conform Legii nr. 255/2010, cu modificările și completările ulterioare -euro-*
1	PROPRIETAR NECUNOSCUȚ	-	64083-C1/ 64083	-	47,70	120
TOTAL				-	47,70	120

*Notă : Valoarea despăgubirilor va fi acordată în lei, la cursul de schimb oficial al BNR valabil pentru data consemnării sumelor.

Viceprimar,
Ninel/Eusebiu Veteleanu

Secretar,
Ion Didoiu

Director Executiv,
Mirela-Turcu

Intocmit,
Gabriel Petru Nechifor

Președinte de ședință,
Secretar general,