



HOTĂRÂREA NR. 356

privind declanșarea procedurii de expropriere a imobilului – construcții și teren aferent afectat de realizarea obiectivului de investiții de interes public local "Amenajare spațiu verde și scuar str. Ion Referendaru"

Consiliul Local al municipiului Râmnicu Vâlcea, întrunit în ședință ordinară la data de 30 septembrie 2026, la care participă 22 de consilieri din cei 23 în funcție;

Luând în discuție Referatul de aprobare nr.34811 din data de 22.09.2026, al cărui semnatar este Primarul municipiului, prin care se propune inițierea unui proiect de hotărâre privind declanșarea procedurii de expropriere a imobilului - construcții și teren aferent, situat în Râmnicu Vâlcea, b-dul Tudor Vladimirescu nr.40A, "Stație CF Rm. Vâlcea Trup V KM CF 292+742 – KM CF 292+900 pe partea dreaptă", afectat de realizarea obiectivului de investiții de interes public local "Amenajare spațiu verde și scuar Ion Referendaru";

Văzând Raportul nr. 35124 din 23.09.2026 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 că prin Hotărârea nr.173/30.06.2025, Consiliul Local al Municipiului Râmnicu Vâlcea a aprobat Studiul de Fezabilitate pentru obiectivul de investiții "Amenajare spațiu verde și scuar Ion Referendaru", precum și indicatorii tehnico - economici (Deviz general), deviz ce a fost ulterior actualizat prin Hotărârea Consiliului Local nr.97/29.04.2026, la valoarea totală de 7.344.852,40 lei cu TVA din care C+M 3.451.151,23 lei cu TVA; potrivit Studiului de Fezabilitate aprobat, prin realizarea acestei investiții se urmărește revitalizarea unei zone neutilizate, prin crearea unor facilități de recreere și socializare, într-un cadru natural cu valoare estetică deosebită; lucrările propuse pentru amenajarea spațiului sunt următoarele: plantare arbori și arbuști; amenajare ronduri plantate cu flori; așternere/semănare gazon; construire pergole metalice; montare sistem de irigații; instalare sistem de iluminat; execuție alei pietonale; amplasare mobilier urban;

Luând în considerare că lucrările propuse în cadrul obiectivului de investiții "Amenajare spațiu verde și scuar Ion Referendaru", urmează a fi realizate pe un amplasament în suprafață de 5.924 mp, care cuprinde atât teren domeniul public, cât și teren proprietate privată, iar conform Planului topografic avizat de OCPI, obiectivul de investiții de interes public local "Amenajare spațiu verde și scuar Ion Referendaru", afectează imobilul - construcții și teren în suprafață de 5.352 mp, înscris în cartea funciară nr.53472, proprietatea Companiei Naționale de Căi Ferate "CFR" SA;

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 16 voturi "pentru", 3 voturi "împotrivă" și 3 abțineri,

HOTĂRĂȘTE :

Art.1. Se aprobă amplasamentul lucrării de utilitate publică de interes local "*Amenajare spațiu verde și scuar Ion Referendaru*", conform planului topografic avizat și recepționat de către OCPI Vâlcea prin Procesul verbal nr.971/2026 – Anexa nr.1 la prezenta hotărâre.

Art.2. Se aprobă declanșarea procedurii de expropriere a imobilului – construcții și teren aferent proprietate privată care constituie coridorul de expropriere al lucrării de utilitate publică de interes local "*Amenajare spațiu verde și scuar Ion Referendaru*", 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 – construcții și teren aferent proprietate privată afectat de coridorul de expropriere – Anexa nr.2 la prezenta hotărâre.

Art.4. Se aprobă Lista cuprinzând imobilul proprietate privată supus exproprierii potrivit art.2, proprietarul acestuia sau alți titulari ai drepturilor reale asupra imobilului, identificat pe baza evidențelor OCPI Vâlcea, precum și suma aferentă despăgubirilor stabilite conform raportului de evaluare însușit potrivit art.3 – Anexa nr.3 la prezenta hotărâre.

Art.5. Despăgubirile privind expropriere se suportă din resurse ale bugetului local. Suma aferentă exproprierii, aprobată conform art.4, 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 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,
Dumitru Lucian PAVELESCU



CONTRASEMNEAZĂ PENTRU LEGALITATE,
SECRETAR GENERAL,
jurist Ion DIDOIU

Râmnicu Vâlcea, 30 septembrie 2026

HOTĂRÂREA
CONSILIULUI LOCAL
Nr. 356 din 30.09.2026

PLAN TOPOGRAFIC

Scara 1:500



Legendă:

- Suprafață de teren pe care se execută investiția
S=5924mp

53472 - Indicator electronic imobil ce intră în componența coridorului de expropriere

53471 - Indicator electronic imobil intabulat

- Limită imobile intabulate conform eTerra

235.46 - Punct de cotă

- Trecere de pietoni

- Cămin vizitare rețea apă

- Cămin de vizitare canalizare

- Copac

- Stâlp de iluminat din metal

- Hidrant

- Robinet

- Rigolă

- Bordura

- Ax drum

- Gard din plăci de beton

- Gard din plasă

Prezentul document receptionat este valabil însoțit de procesul verbal de recepție nr. 971 / 2026

Semnat digital de
Larisa-Elena SIMIONESCU

VIZAT AMPLASAMENT,

Amplasamentul care face obiectul lucrării de utilitate publică
„Amenajare spațiu verde și scuar”

S = 5924 mp (5352 mp din imobil cu nr. cad. 53472 + 572 mp din imobil cu nr. cad. 46318)

Componență coridor expropriere

	Proprietar	Nr. cadastral	Suprafață
	COMPANIA NATIONALA DE CAI FERATE "C.F.R." S.A.	53472	5352 mp (din totalul de 6072 mp)
SUPRAFAȚĂ TOTALĂ CORIDOR EXPROPRIERE			5352 mp

Executant: ing. POENARU-IONESCU SILVIA-ALEXANDRA Aut. ANCPI - categoria B Seria RO-VL-F Nr. 0204	BENEFICIAR : MUNICIPIUL RÂMNICU VÂLCEA		PLANȘA 1/1
	PLAN TOPOGRAFIC		
POENARU-IONESCU SILVIA-ALEXANDRA RA	SCARA 1:500	Adresa: - Loc. Râmnicu Vâlcea, strada Ion Referendaru, Jud. Vâlcea, nr. cad.: 53472, 46318, conform Certificat de Urbanism nr. 365/1068 din 28.03.2025. INTRAVILAN	
Date: 2026.05.18 16:23:24 +03:00	mai 2026	Sistem de proiecție Sistem de referință	STEREOGRAFIC 1975 MAREANAGRA 1975

Președinte de ședință,
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. 144 din 13 noiembrie 2025



RAPORT DE EVALUARE

**A IMOBILULUI FORMAT DIN TEREN ȘI CONSTRUCȚII,
SITUAT ÎN MUNICIPIUL RÂMNICU VÂLCEA,
BULEVARDUL TUDOR VLADIMIRESCU, NR. 40A,
"STAȚIE CFR RÂMNICU VÂLCEA TRUP V KM 292 + 742
– KM 292 + 900 PE PARTEA DREAPTĂ"
JUDEȚUL VÂLCEA**

BENEFICIAR

MUNICIPIUL RÂMNICU VÂLCEA

EVALUATOR AUTORIZAT

ING. MIHAI-ADRIAN PRUNDEANU



NOIEMBRIE 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.

NOIEMBRIE 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 clădirilor și construcțiilor	12
<u>CAPITOLUL IV</u>	ESTIMAREA VALORII BUNURILOR IMOBILE	14
4.1.	Estimarea valorii bunurilor imobile	15
<u>CAPITOLUL V</u>	ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII	19
5.1.	Analiza rezultatelor	19
Bibliografie		20
<u>ANEXE</u>		
ANEXA nr. 1:	Caiet de sarcini	
ANEXA nr. 2:	Plan de amplasament	
ANEXA nr. 3:	Plan de situație	
ANEXA nr. 4:	Extras de Carte Funciară	
ANEXA nr. 5:	Certificat de urbanism	
ANEXA nr. 6:	Imagini fotografice	
ANEXA nr. 7:	Localizare amplasament	
ANEXA nr. 8:	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 6.072 mp și construcții situate în municipiul Râmnicu Vâlcea, zona Libertății, bulevardul Tudor Vladimirescu, nr. 40A, județul Vâlcea.

Dreptul de proprietate asupra activelor menționate anterior este deținut integral de către Compania Națională de Căi Ferate C.F.R. S.A..

1.2. DATA EVALUĂRII

Evaluarea proprietății s-a realizat în luna noiembrie 2025, luându-se în calcul următorul curs valutar: 1 EURO = 5,0846 LEI (cursul din 13.11.2025 – data emiterii comenzii de evaluare).

Inspekția bunurilor (proprietății) s-a desfășurat în data de 19 noiembrie 2025, în prezența reprezentanșilor beneficiarului și ai proprietarului.

Finalizarea raportului de evaluare s-a făcut în data de 29 noiembrie 2025.

1.3. AMPLASAMENT

Proprietatea imobiliară ce face obiectul acestei lucrări este situată în intravilanul municipiului Râmnicu Vâlcea, zona Libertății, pe partea estică a străzii Ion Referendaru și pe partea vestică a bulevardului Tineretului, la nord de fosta Vamă Râmnicu Vâlcea.

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 13 noiembrie 2025 în conformitate cu legislația în vigoare, a imobilului format din construcții și teren, situat în municipiul Râmnicu Vâlcea, bdul. Tudor Vladimirescu, nr. 40, "Stație CFR Râmnicu Vâlcea trup V km 292 + 742 – km 292 + 900 pe partea dreaptă", 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 și terenul ce formează imobilul situat în municipiul Râmnicu Vâlcea, bdul. Tudor Vladimirescu, nr. 40A, "Stație CFR Râmnicu Vâlcea trup V km 292 + 742 – km 292 + 900 pe partea dreaptă", la data de 13 noiembrie 2025, a condus la obținerea unei valori totale de:

474.138 euro echivalent cu **2.410.780 lei,**

din care:

teren 5.352 mp:	406.900 euro	echivalent cu	2.068.900 lei
clădirea sediu district C7:	50.482 euro	echivalent cu	256.683 lei
clădirea magazie C8:	14.442 euro	echivalent cu	73.429 lei
clădirea magazie C4:	2.314 euro	echivalent cu	11.768 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 5,0846 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 13 noiembrie 2025, valoarea despăgubirilor pentru construcțiile și terenul ce formează imobilul situat în municipiul Râmnicu Vâlcea, bdul. Tudor Vladimirescu, nr. 40A, "Stație CFR Râmnicu Vâlcea trup V km 292 + 742 – km 292 + 900 pe partea dreaptă", 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.

Evaluatorul a estimat valoarea terenului la cea mai bună utilizare a sa iar îmbunătățirile sale ca și contribuție la valoare. Aceste evaluări separate ale terenului și îmbunătățirilor acestora nu trebuie utilizate în legătură cu alte evaluări și sunt invalide dacă sunt astfel utilizate. Orice alocare de valori pe componente este valabilă numai în cazul utilizării prezentate în raport. Valori separate alocate nu trebuie folosite în legătură cu o altă evaluare și sunt invalide dacă sunt astfel utilizate.

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-a putut obține acordul proprietarului pentru inspectarea clădirilor din interior, astfel că inspectarea imobilului s-a efectuat din exterior, din curte și de pe domeniul public.

În aceste condiții se impun următoarele ipoteze acceptabile:

- descrierea imobilelor și implicit estimarea valorii acestora s-a făcut pe baza observațiilor evaluatorului de la distanță și a înscrisurilor din extrasul de Carte Funciară, respectiv din Planul de amplasament și delimitare;
- se presupune că atât construcțiile cât și clădirile evaluate nu au alte deficiențe decât cele constatate prin vizualizarea din exterior;
- se presupune că atât construcțiile cât și clădirile evaluate nu au o uzură fizică mai mare decât cea data de vechimea normală, respectiv de vârsta cronologică a acestora;
- vârsta cronologică a clădirilor și construcțiilor a fost preluată din extrasul de Carte Funciară, ca document mai recent decât Planul de amplasament și delimitare.

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 ;
- Plan de amplasament;
- Plan de situație;
- Extras de Carte Funciară;

- 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 bunurilor evaluate (teren și clădiri, este deținut de către Compania Națională de Căi Ferate C.F.R. S.A..

Aceasta deține dreptul deplin asupra terenului în baza Certificatului seria M09, nr. 1389, din 19.04.2012 emis de Ministerul Transporturilor și Infrastructurii, iar asupra construcțiilor și clădirilor în baza Certificatului de atestare a edificării construcțiilor nr. 8077/06.03.2013 emis de Primăria Râmnicu Vâlcea.

3.2. IDENTIFICAREA BUNURILOR

Bunurile evaluate sunt clădiri și terenul pe care sunt amplasate acestea. Sunt situate pe partea estică a străzii Ion Referendaru și pe partea estică a bulevardului Tineretului, la nord de fosta Vamă Râmnicu Vâlcea.

Bunurile sunt înscrise în Cartea Funciară 53472 a localității Râmnicu Vâlcea și au numerele cadastrale 53472 pentru teren și 53472-C1, 53472-C2, 53472-C3, 53472-C4, 53472-C5, 53472-C6, 53472-C7, 53472-C8 și 53472-C9.

3.3. ZONA ȘI VECINĂȚĂȚILE

Zona din apropierea amplasamentului bunurilor analizate are o situație semicentrală în cadrul municipiului Râmnicu Vâlcea – zona Libertății, beneficiind de vecinătatea unor amplasamente specifice de tip rezidențial, comercial și industrial / logistic, având o densitate relativ mare de construcții. 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 rezidențial (blocuri de apartamente, case și vile), de tip comercial, pentru servicii sau de tip industrial.

În apropiere sunt amplasate: Gara, fosta Vamă, Poliția Rutieră, Școala militară de aplicație pentru geniu, Biserica Sf. Rita, supermarket Kaufland, supermarket Penny, magazine diverse, restaurante și baruri, stații de carburanți, etc..

Poluarea în zonă este în limitele normale, traficul auto și pietonal fiind relativ intens. Există vegetație ornamentală pe străzile din apropiere, iar ambientul este liniștit și civilizat.

3.4. DESCRIEREA TERENULUI

Terenul aferent proprietății evaluate se află în intravilanul municipiului Râmnicu Vâlcea, în zona Libertății (la est de Gară) pe partea estică a străzii Ion Referendaru și vestică a bulevardului Tineretului, la nord de fosta Vamă Râmnicu vâlcea.

Este delimitat prin împrejmuire pe toate laturile.

Suprafața totală terenului este de 6.072 mp și este încadrat în categoria de folosință căi ferate,. Are deschidere directă la stradă de 236,55 m, din care la strada Ion Referendaru de 107,43 m și la bulevardul (bretea de acces) Tineretului de 129,12 m.

Terenul este plan, bun de fundare cu unele restricții.

Este racordat la toate rețelele publice de apă, de canalizare și de electricitate.

Din suprafața totală de teren numai suprafața de 5.032 mp va fi expropriată și deci face obiectul acestei lucrări.

3.5. DESCRIEREA CLĂDIRILOR ȘI CONSTRUCȚIILOR

Pe terenul descris anterior sunt amplasate 8 clădiri și construcții.

Anexa C1 și magazia C2 au fost demolate. Clădirile sediu C3, magazie C5, magazie C6 și magazie C9 nu fac obiectul exproprierii, fiind situate pe porțiunea de teren ce nu se expropiază.

Clădirea magazie C4 este edificată fără acte, dar va fi evaluată.

Clădirea sediu district C7

Clădirea este o construcție de tip administrativ, cu suprafața construită $S_c = 85$ mp, suprafața construită desfășurată $S_{cd} = 85$ mp și suprafața utilă estimată $S_u = 68$ mp. Înălțimea liberă este de circa 3,4 m. Regimul de înălțime este parter.

În Cartea Funciară construcția figurează ca edificată "cu acte".

A fost edificată în anul 1918 (conform extrasului de Carte Funciară).

Fundația este de tip continuu, din piatră zidită, iar structura de rezistență este din zidărie portantă.

Închiderile perimetrice sunt realizate din zidărie de cărămidă, cu planșeul din lemn și acoperișul este de tip șarpantă din lemn cu învelitoarea din țiglă. Are jgheaburi și burlane.

Finisajele exterioare constau din tencuieli drișcuite simple și zugrăveli lavabile.

Tâmplăria exterioară este din profile lemn cu geamuri simple.

Nu se pot face descrieri și aprecieri asupra finisajelor interioare, dar se poate aprecia că acestea sunt actualmente (conform anului punerii în funcțiune) de nivel minimal.

Probabil sunt pardoseli din dușumea și beton simplu, respectiv și zugrăveli clasice.

Clădirea dispune numai de instalații electrice de iluminat și prize.

Încălzirea este realizată cu sobe din terecotală.

Starea tehnică a construcției și a instalațiilor aferente poate fi considerată bună.

Clădirea magazie C8

Clădirea este o construcție de tip pentru depozitare, cu suprafața construită $S_c = 78$ mp, suprafața construită desfășurată $S_{cd} = 78$ mp și suprafața utilă estimată $S_u =$ circa 62 mp. Înălțimea liberă este de circa 3,5 m. Regimul de înălțime este parter.

În Cartea Funciară construcția figurează ca edificată "cu acte".

A fost edificată în anul 1930 (conform extrasului de Carte Funciară).

Fundația este de tip continuu, din piatră zidită, iar structura de rezistență este din zidărie portantă.

Închiderile perimetrale sunt realizate din zidărie de cărămidă, cu planșeul din lemn și acoperișul este de tip șarpantă din lemn cu învelitoarea din țiglă. Nu are jgheaburi și burlane.

Finisajele exterioare constau din tencuieli drișcuite simple și zugrăveli clasice.

Tâmplăria exterioară este din profile lemn cu geamuri simple.

Nu se pot face descrieri și aprecieri asupra finisajelor interioare, dar se poate aprecia că acestea sunt actualmente (conform anului punerii în funcțiune) de nivel minimal.

Probabil sunt pardoseli din beton simplu și zugrăveli clasice.

Clădirea dispune numai de instalații electrice de iluminat și prize.

Nu are încălzire.

Starea tehnică a construcției și a instalațiilor aferente poate fi considerată bună.

Clădirea magazie C4

Clădirea este o construcție de tip pentru depozitare, cu suprafața construită $S_c = 75$ mp și suprafața construită desfășurată $S_{cd} = 75$ mp. Înălțimea liberă este de circa 3,5 m. Regimul de înălțime este parter.

În Cartea Funciară construcția figurează ca edificată "fără acte".

A fost edificată între anii 1975 - 1982 (conform observațiilor evaluatorului, neexistând nici un document care să confirme o dată certă a edificării).

Infrastructura este de tip platformă betonată.

Structura este metalică, din profile de oțel carbon laminat. Închiderile perimetrale sunt realizate din panouri de tablă sincată cutată, fără planșeu și acoperișul este de tip șarpantă metalică din profile de oțel carbon laminat cu învelitoarea din panouri de tablă cutată zincată.

Nu are finisaje exterioare.

Tâmplăria exterioară este metalică.

Nu se pot face descrieri și aprecieri asupra finisajelor interioare, dar se poate aprecia că acestea sunt actualmente (conform anului punerii în funcțiune) de nivel minimal.

Probabil sunt pardoseli din beton simplu.

Clădirea nu dispune de instalații.

Starea tehnică a construcției poate fi considerată satisfăcătoare.

CAPITOLUL IV ESTIMAREA VALORII BUNURILOR IMOBILE

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.

Astfel, estimarea valorii bunurilor s-a făcut apelând la studiile de piață realizate la solicitarea camerelor notarilor publici ("grila notarilor"), respectiv lucrarea *"Studiu de piață privind valorile proprietăților imobiliare din județul Vâlcea (Ghid cu valorile minime ale proprietăților imobiliare), an 2024"*, lucrare ce a fost comandată de Camera Notarilor Publici Pitești și care este publicată de Uniunea Națională a Notarilor Publici din România (UNNPR).

În partea introductivă a lucrării se specifică:

"Scopul prezentului studiu de piață este determinarea unei limite valorice minime a prețurilor de piață pentru anul 2024, la bunurile imobiliare din județul Vâlcea, în vederea stabilirii unui barem comun minim de tarificare, pentru toate Birourile Notariale din județ".

De asemenea, se mai precizează că:

"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 (de piață în sensul definit de către Standardele de Evaluare a Bunurilor – ediția 2025 elaborate de către ANEVAR și conforme ci Standardele Internaționale de Evaluare – IVS, ediția 2024) 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".

Pentru terenurile având categoria de folosință curți construcții cu o suprafață mai mare de 2.001 mp lucrarea menționată recomandă întocmirea unui raport de evaluare personalizat (Anexa 1, nota nr. 7, pag. 14).

Astfel, ținând cont de faptul că cele terenul are suprafeța de 5.352 mp, iar recomandarea autorilor lucrării este de a se întocmi un raport de evaluare personalizat, valoarea terenurilor a fost estimate prin aplicarea Standardelor de Evaluare a Bunurilor – ediția 2025 (valabile la data evaluării).

Se recomandă în partea introductivă a lucrării 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".**

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.

4.1. ESTIMAREA VALORII BUNURILOR IMOBILE

Estimarea valorii terenului

Pentru estimarea valorii terenului liber s-a utilizat metoda comparației directe.

Din informațiile culese de pe piața imobiliară (agenții imobiliare, vânzători, cumpărători), privind tranzacții și oferte cu proprietăți similare, s-au identificat 6 oferte evidențiate în tabelul din Anexa nr. 8.

În continuare este prezentată, în tabelul următor, estimarea valorii de piață a terenului cu suprafața de 5.352 mp prin metoda comparației directe:

Nr. crt.	Element de comparatie	SUBIECT	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3	Comparabila 4
Ajustări specifice tranzacției						
1	Preț tranzacție/ofertă (euro/mp)		176	350	220	290
	Suprafața totală (mp)	5.352,00	812	2.185	820	12.000
	Tip tranzacție		ofertă	ofertă	tranzacție	ofertă
	Ajustare pentru negociere (%)		-10%	-10%	0%	-10%
	Valoare ajustare (euro)		-17,6	-35,0	0,0	-29,0
	Valoare ajustată (euro/mp)		158,4	315,0	220,0	261,0
	Justificare ajustare	Marja de negociere în cazul ofertelor a fost corelată în funcție de prețul solicitat, urmărindu-se aducerea comparabilelor la posibile prețuri de tranzacționare, cât mai apropiate de realitate, adică credibile, logice și coerente. Ajustările pentru aceste proprietăți, din prudențialitate și scepticism profesional, sunt de -10 % pentru oferte și de 0 % pentru tranzacții efectuate.				
2	Drept de proprietate transmis	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
	Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
	Valoare ajustare (euro)		0,0	0,0	0,0	0,0
	Valoare ajustată (euro/mp)		158,4	315,0	220,0	261,0
	Justificare ajustare	Dreptul de proprietate al fiecărei comparabile este deplin ca și în cazul proprietății subiect, nefiind necesare ajustări.				
3	Condiții de finanțare	La piață	La piață	La piață	La piață	La piață
	Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
	Valoare ajustare (euro)		0,0	0,0	0,0	0,0
	Valoare ajustată (euro/mp)		158,4	315,0	220,0	261,0
	Justificare ajustare	Nu au putut fi evidențiate diferențieri, deci nu s-au aplicat ajustări.				
4	Condiții de vânzare	Obiective	Obiective	Obiective	Obiective	Obiective
	Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
	Valoare ajustare (euro)		0,0	0,0	0,0	0,0
	Valoare ajustată (euro/mp)		158,4	315,0	220,0	261,0
	Justificare ajustare	Condițiile de vânzare sunt independente (obiective) la toate comparabilele, deci nu au fost necesare ajustări				
5	Cheltuieli necesare imediat după cumpărare	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul
	Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
	Valoare ajustare (euro)		0,0	0,0	0,0	0,0
	Valoare ajustată (euro/mp)		158,4	315,0	220,00	261,00
	Justificare ajustare	Nu sunt necesare cheltuieli imediat după cumpărare la nici o comparabilă, deci nu s-au aplicat ajustări				
6	Condiții de piață	13.11.2025	Similar	Similar	aprilie 2023	Similar
	Ajustare (%)		0%	0%	15%	0%

	Valoare ajustare (euro)		0,0	0,0	33,0	0,0
	Valoare ajustată (euro/mp)		158,4	315,0	253,00	261,00
	Justificare ajustare	Au fost aplicate ajustări pozitive de 15 % pentru comparabila 3 (teren ce a fost vândut în anul 2023), cuantumul ajustării fiind conform cu creșterea procentuală publicată de către ANEVAR în revista Valoarea pentru intervalul de timp respectiv.				
Ajustări specifice proprietății						
7	Amplasament	Libertății, Gară	ușor mai slab	mai slab	similar	similar
	Ajustare (%)		5%	10%	0%	0%
	Valoare ajustare (euro)		7,9	31,5	0,0	0,0
	Valoare ajustată (euro/mp)		166,32	346,50	253,00	261,00
	Justificare ajustare	S-au aplicat ajustări pozitive de 5 % pentru comparabila 1 (areun amplasament mai slab) și ajustări pozitive de 10 % pentru comparabila 2 (are un amplasament mult mai slab), ajustările aplicate fiind estimate prin tehnica analizei datelor secundare.				
8	Acces	drum asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat
	Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
	Valoare ajustare (euro)		0,00	0,00	0,00	0,00
	Valoare ajustată (euro/mp)		166,32	346,50	253,00	261,00
	Justificare ajustare	Nu s-au efectuat ajustări, accesul la toate terenurile comparabile făcându-se din drumuri publice asfaltate, la fel ca la subiectul analizat.				
9	Topografia	plan	plan	plan	plan	plan
	Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
	Valoare ajustare (euro)		0,00	0,00	0,00	0,00
	Valoare ajustată (euro/mp)		166,32	346,50	253,00	261,00
	Justificare ajustare	Nu au fost necesare ajustări, toate terenurile comparabile având o topografie plană, la fel ca subiectul analizat.				
10	Utilizare	comercial	comercial	rezidențial	rezidențial	comercial
	Ajustare (%)		0%	10%	10%	0%
	Valoare ajustare (euro)		0,0	31,5	25,3	0,0
	Valoare ajustată (euro/mp)		166,32	378,00	278,30	261,00
	Justificare ajustare	Au fost necesare ajustări pozitive de 10 % pentru comparabilele 2 și 3 (ce au o utilizare potențială viitoare de tip rezidențial), ajustările aplicate fiind estimate prin tehnica analizei pe grupe de date.				
11	Suprafața (mp)	5.352,00	812	2.185	820	12.000
	Ajustare (%)		-10,00%	-8,00%	-10,00%	20,00%
	Valoare ajustare (euro)		-15,84	-25,20	-25,30	52,20
	Valoare ajustată (euro/mp)		150,48	352,80	253,00	313,20
	Justificare ajustare	S-au aplicat ajustări proporționale cu diferența de suprafață dintre comparabile, ponderate în funcție de informațiile reieșite din piață și din studiile de specialitate; s-a ținut cont că diferențierea nu este / nu poate fi liniară (conform analizei grafice).				
12	Deschidere (m) / Raportul laturilor	236,55	20	27	17	120
	Ajustare (%)		3,0%	3,0%	3,0%	0,0%
	Valoare ajustare (euro)		4,75	10,58	7,59	0,00
	Valoare ajustată (euro/mp)		155,23	363,38	260,59	313,20
	Justificare ajustare	S-au aplicat ajustări ajustări pozitive de 3 % pentru comparabilele 1, 2 și 3 (terenurile respective având un raport lungime deschidere la stradă ușor mai mare), ajustările aplicate fiind estimate prin tehnica analizei datelor secundare.				
13	Utilități	toate	toate	toate	toate	toate
	Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
	Valoare ajustare (euro)		0,00	0,00	0,00	0,00
	Valoare ajustată (euro/mp)		155,23	363,38	260,59	313,20
	Justificare ajustare	Nu au fost efectuate ajustări, toate proprietățile comparabile având la limita de proprietate toate rețelele publice de utilități, la fel ca subiectul analizat.				
14.1	POT	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
	Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%

	Valoare ajustare (euro)		0,0	0,0	0,0	0,0
	Valoare ajustată (euro/mp)		155,23	363,38	260,59	313,20
	Justificare ajustare	Nu au putut fi evidențiate diferențieri, deci nu s-au aplicat ajustări.				
14.2	CUT	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
	Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
	Valoare ajustare (euro)		0,0	0,0	0,0	0,0
	Valoare ajustată (euro/mp)		155,23	363,38	260,59	313,20
	Justificare ajustare	Nu au putut fi evidențiate diferențieri, deci nu s-au aplicat ajustări.				
15	Construcții pe teren	considerat liber	liber	liber	liber	liber
	Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
	Valoare ajustare (euro)		0,00	0,0	0,0	0,0
	Valoare ajustată (euro/mp)		155,23	363,38	260,59	313,20
	Justificare ajustare	Au fost efectuate ajustări negative de 20 % pentru comparabila 1 (pe teren fiind amplasată o casă veche demolabilă), ajustările aplicate fiind estimate prin tehnica analizei costurilor.				
16	Alți factori	restricții construire	n/a	n/a	n/a	n/a
	Ajustare (%)		-50%	-50%	-50%	-50%
	Valoare ajustare (euro)		-79,2	-157,5	-126,5	-130,5
	Valoare ajustată (euro/mp)		76,03	205,88	134,09	182,70
	Justificare ajustare	Au putut fi evidențiate diferențieri și au fost aplicate ajustări negative de 50 % pentru toate comparabilele (nu au restricții de construire impuse de PUZ), ajustările aplicate fiind estimate prin tehnica analizei pe grupe de date.				
	Ajustare NETĂ		-82,4	-109,1	-118,9	-78,3
	Ajustare NETĂ (%)		-52%	-35%	-47%	-30%
	Ajustare BRUTĂ		107,7	256,3	184,7	182,7
	Ajustare BRUTĂ (%)		68%	81%	73%	70%
	Valoare ajustată (euro/mp)		76,03	205,88	134,09	182,70
	Valoare unitară adoptată (euro/mp)		76,03			euro/mp
	Valoare teren (euro)		406.923	rotunjit	406.900	76
	Valoare teren (lei)				2.068.900	387
	Data evaluării:	13.11.2025				
	1 euro =	5,0846				

Valoarea selectată pentru terenul analizat este mai aproape de comparabila 1, aceasta având ajustarea totală brută cea mai mică.

Se adoptă valoarea de:

76 euro/mp echivalent cu **387 lei/mp**

Deci, o valoare totală a terenului de:

406.900 euro echivalent cu **2.068.900 lei**

Estimarea valorii clădirii sediu C7

Estimarea valorii clădirii sediu C7 s-a făcut apelând la lucrarea "Studiu de piață privind valorile proprietăților imobiliare din județul Vâlcea (Ghid cu valorile minime ale proprietăților imobiliare), an 2024".

Suprafața Sd = 78 mp

Preț minim =	2.500 lei/mp	(conform Anexa nr. 18, pag. 1 - clădire birouri)
corecție =	387 lei/mp	(conform Anexa nr. 18, pag. 2 - Nota nr. 4)
rată inflație =	4,6%	(conform Anexa nr. 19. Nota nr. 4, pag. 2)

Valoare clădire sediu C7 = 256.683 lei 50.482 euro

$$85 \text{ mp} \times (2.500 \text{ lei/mp} + 387 \text{ lei/mp}) \times (1 + 4,6 \%) = 256.683 \text{ lei}$$

Estimarea valorii clădirii magazie C8

Estimarea valorii clădirii magazie C8 s-a făcut apelând la lucrarea "Studiu de piață privind valorile proprietăților imobiliare din județul Vâlcea (Ghid cu valorile minime ale proprietăților imobiliare), an 2024".

Suprafața Sd =	78 mp	
Preț minim =	900 lei/mp	(conform Anexa nr. 18, pag. 1 - clădire birouri)
rată inflație =	4,6 %	(conform Anexa nr. 19. Nota nr. 4, pag. 2)

Valoare clădire magazie C8 = 73.429 lei 14.442 euro

$$78 \text{ mp} \times 900 \text{ lei/mp} \times (1 + 4,6 \%) = 73.429 \text{ lei}$$

Estimarea valorii clădirii magazie C4

Estimarea valorii clădirii magazie C4 s-a făcut apelând la lucrarea "Studiu de piață privind valorile proprietăților imobiliare din județul Vâlcea (Ghid cu valorile minime ale proprietăților imobiliare), an 2024".

Suprafața Sd =	75 mp	
Preț minim =	150 lei/mp	(conform Anexa nr. 18, pag. 1 - clădire birouri)
rată inflație =	4,6 %	(conform Anexa nr. 19. Nota nr. 4, pag. 2)

Valoare clădire magazie C4 = 11.768 lei 2.314 euro

$$75 \text{ mp} \times 150 \text{ lei/mp} \times (1 + 4,6 \%) = 11.768 \text{ lei}$$

Total valoare construcții:	341.880 lei	67.238 euro
TOTAL VALOARE PROPRIETATE:	2.410.780 lei	474.138 euro

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 proprietății:

V _{tp} = 2.410.780 lei	echivalent	474.138 euro
---------------------------------	------------	--------------

Valoarea terenului:

V _t = 2.068.900 lei	echivalent	406.900 euro
--------------------------------	------------	--------------

Valoarea clădirii sediu C7:

V _{c7} = 256.683 lei	echivalent	50.482 euro
-------------------------------	------------	-------------

Valoarea clădirii magazie C8:

V _{c8} = 73.429 lei	echivalent	14.442 euro
------------------------------	------------	-------------

Valoarea clădirii magazie C4:

V _{c8} = 11.768 lei	echivalent	2.314 euro
------------------------------	------------	------------

Evaluator autorizat

ING. MIHAI ADRIAN PRUNDEANU



BIBLIOGRAFIE:

- ◆ International Valuation Standards Council – Standardele Internaționale de Evaluare 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 Informativ 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





LISTA

CUPRINZÂND IMOBILELE SUPUSE EXPROPRIERII AFECTATE DE REALIZAREA OBIECTIVULUI DE INVESTIȚII AMENAJARE SPAȚIU VERDE ȘI SCUAR ION REFERENDARUL LOCAL

Nr. Crt.	Numele și prenumele proprietarului/titularului drepturilor reale	Adresa imobilului	Nr. Cadastral/ Carte Funciară - teren	Suprafață teren deținută în proprietate -mp-	Suprafața imobilului - teren afectată de expropriere -mp-	Nr. Cadastral construcție	Suprafața construcției afectată de expropriere (suprafața construită la sol) -mp-	Valoare teren suprafață afectată de expropriere rezultată din evaluare -euro-	Valoare construcție rezultată din evaluare -euro-	Valoare despăgubiri -euro-*
0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10 =8+9
1	Compania Națională de Căi Ferate "C.F.R." SA	b-dul Tudor Vladimirescu nr. 40 A, "Stație CF Rm. Vâlcea Trup V KM CF 292+742 – KM CF 292+900 pe partea dreaptă"	53472	6072	5352			406.900		
						53472-C7	85		50.482	
						53472-C8	78		14.442	
						53472-C4	75		2.314	
			TOTAL		5.352		238	406.900	67.238	474.138

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

Viceprimar,
Ninel Eusebiu Vețeleanu

Secretar,
Ion Didoiu

Director Executiv,
Mircea Furcu

Intocmit,
Gabriel Petru Nechifor

Președinte de ședință,
Secretar general,