

RAPORT DE EVALUARE

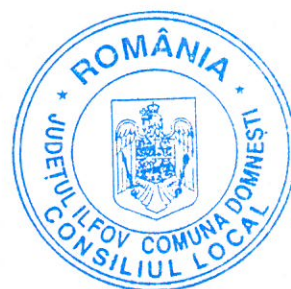
EVK 1072-2023

Imobile-terenuri mici, în vederea exproprierii, pentru lucrarea de utilitate publică "Modernizare sistem rutier strada Narciselor si strada Salviei", Comuna Domnești, Județ Ilfov”.

Client si
utilizator:

PRIMĂRIA COMUNEI DOMNEȘTI, JUDEȚ ILFOV

Data evaluarii: **03.04.2023**



APRILIE 2023

Raport de evaluare pentru imobile-terenuri mici, intravilane si extravilane,
în vederea exproprierii, aflate pe raza U.A.T. – Comuna Domnești, Județ Ilfov

CUPRINS

| | <u>Pag.</u> |
|--|-------------|
| CAP. 1 SINTEZA EVALUĂRII | 3 |
| 1.1 Scrisoare de transmitere | 3 |
| 1.2 Certificarea evaluarii | 4 |
| CAP. 2 TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII | 5 |
| 2.1 Ipoteze semnificative si speciale | 5 |
| 2.2 Obiectul evaluarii | 6 |
| 2.3 Clientul evaluarii | 6 |
| 2.4 Scopul evaluarii | 6 |
| 2.5 Data inspectiei; data evaluarii | 7 |
| 2.6 Amploarea investigatiilor | 7 |
| 2.7 Documentarea evaluarii; surse de informatii; legislatie aplicabila | 7 |
| 2.8 Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare | 7 |
| 2.9 Declaratie de conformitate cu standardele de evaluare | 8 |
| CAP. 3 PREZENTARE TERENURI PROPUSE A FI EXPROPRIATE | 8 |
| 3.1 Amplasare | 8 |
| 3.2 Descriere | 8 |
| CAP. 4 ELEMENTE DE PIAȚĂ | 8 |
| CAP. 5 CEA MAI BUNA UTILIZARE | 9 |
| CAP. 6 ESTIMARE DESPĂGUBIRI PENTRU TERENURILE EXPROPRIATE | 9 |
| 6.1 Abordari in evaluare | 9 |
| 6.2 Estimare despăgubiri pentru terenurile expropriate | 10 |
| CAP. 7 REZULTATE | 11 |
| CAP. 8 ANEXE (15 pag.) | 12 |



CAP. 1. - SINTEZA EVALUARII

Bucuresti 06.04.2023

1.1. SCRISOARE DE TRANSMITERE**Către:****Primăria Comunei Domnești, Județ Ilfov**

Prin prezenta va transmitem anexat raportul de evaluare detaliat, privind calculul despagubirilor, cu un continut de 28 pagini (raport+anexe), pentru imobilele-terenuri mici propuse pentru expropriere pentru cauză de utilitate publică privind "**Modernizare drumuri de interes local pe strazile Narciselor si Salviei**", Comuna Domnești, Județ Ilfov".

Raportul de evaluare este destinat exclusiv utilizarii de catre clientul si beneficiarul acestuia – Primaria Comunei Domnesti, Judet Ilfov, posesia lui sau a unei copii a acestuia nu da dreptul multiplicarii, publicarii, inserarii pe site-uri de internet, instrainarii sau utilizarii lui in alte scopuri decat cel pentru care a fost intocmit.

Inspectia in teren s-a efectuat de catre evaluator in data de 18.08.2022. Actualizarea si documentarea informarii cu date din piata precum si intocmirea prezentului raport de evaluare au fost efectuate in perioada septembrie 2022-martie 2023 datorita permanentelor schimbari din documentatiile cadastrale.

Data de referinta pentru care sunt valabile toate calculele, analizele si estimarile efectuate este 03.04.2023 pentru care cursul comunicat de BNR este 1euro=4,9419 lei.

In baza faptelor din analiza de piata, a calculelor efectuate, a scopului evaluarii, a ipotezelor semnificative si speciale, opinia raportata a evaluatorului este ca valoarea de despagubire pentru imobiliarile evaluate, la data de referinta de 03.04.2023, este cea consemnata in anexa nr.1 la prezentul raport de evaluare.

Raportul de evaluare a fost intocmit in conformitate cu legislatia in vigoare si tinand cont de Standardele de evaluare a bunurilor 2022, aprobate prin Hotărârea nr. 4 / 2021 a Conferintei Nationale ANEVAR publicată in Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 1198 / 17.12.2021, intrate in vigoare incepand cu data de 31 decembrie 2021 si obligatorii pentru desfasurarea activitatii de evaluare, din cadrul carora, standardele si ghidurile de evaluare, care au fost considerate aplicabile fiind urmatoarele :

- SEV 100 – Cadrul general;
- SEV 101 – Termenii de referinta ai evaluarii;
- SEV 102 – Implementare;
- SEV 103 – Raportare;
- SEV 230 – Drepturi asupra proprietatii imobiliare;
- SEV 400 – Verificarea evaluarii;
- GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile.

Cu stimă,

Ing. Vlad Eugen PAROTĂ
 Evaluator autorizat, leg.15026
 Specializare ANEVAR, EPI



1.2. : CERTIFICAREA EVALUĂRII

Prin prezenta, in limita cunostintelor si informatiilor detinute, certificam urmatoarele:

- prezentarea faptelor din raport sunt corecte și reflectă cele mai pertinente cunoștințe ale evaluatorului;
- analizele, opiniile și concluziile sunt limitate numai la ipotezele considerate și condițiile limitative prezentate in acest raport si sunt nepartinitoare din punct de vedere profesional;
- nici una din persoanele care au participat la intocmirea si documentarea cu informatii, in vederea realizarii prezentului raport de evaluare nu are nici un interes actual sau de perspectiva legat de proprietatea evaluata si nici nu depinde material sau este partinitor fata de vreuna din partile implicate;
- elaborarea prezentului raport de evaluare a fost realizată in conformitate cu prevederile Standardelor de evaluare a bunurilor 2022, ce incorporeaza Standardelor Internationale de Evaluare (IVS), editia 2022, două Standarde Europene de Evaluare (EVS) alături de standardele de evaluare (SEV) și ghidurile de evaluare (GEV) elaborate de ANEVAR, corelate cu standardele amintite anterior;
- onorariul evaluatorului nu este condiționat de raportarea unei valori prestabilite sau care ar favoriza obtinerea unui rezultat dorit de catre client si deasemenea nu este conditionat de niciun aspect al prezentului raport de evaluare ;
- inspectia celor 2 coridoare de expropriere a fost efectuata personal de catre evaluator, in data de 18 august 2022;
- nici o persoană, cu excepția celor specificate in raportul de evaluare, nu a acordat asistență profesională in timpul elaborarii acestuia;
- evaluatorul care semneaza raportul de evaluare respecta codul deontologic, este membru ANEVAR, a indeplinit cerintele programului de pregatire continua, are incheiata asigurarea de raspundere profesionala si are competenta necesara intocmirii acestui raport.

Ing. Vlad Eugen PAROTĂ
 Evaluator autorizat cu leg.15026
 Specializare ANEVAR: EPI

03.04.2023



CAP. 2 : TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

2.1. IPOTEZE SEMNIFICATIVE ȘI SPECIALE

Prezentul raport a fost elaborat în următoarele ipoteze:

- evaluarea s-a efectuat pe baza documentelor furnizate de către beneficiarul lucrării; acestea au fost presupuse a fi autentice; evaluatorul nu-si asuma nici o responsabilitate privind descrierea situației juridice sau a titlurilor de proprietate; în cazul apariției altor documente legale care să ateste alte informații decât cele utilizate de către evaluator, acesta își rezervă dreptul de a modifica prezentul raport de evaluare în concordanță cu noile informații;
- informațiile solicitate și luate în considerare de către evaluator sunt considerate a fi reale și corecte, fără ca acesta să ofere nici o garanție asupra preciziei lor;
- evaluatorul a obținut informații, estimări și opinii, ce au fost evidențiate în raportul de evaluare, de la surse considerate credibile fără a-si asuma nici o responsabilitate în privința corectitudinii lor;
- se presupune o administrare responsabilă a imobilizărilor;
- se presupune că imobilizările evaluate sunt în concordanță cu toate reglementările locale și republicane privind mediul înconjurător, cu excepția neconcordanțelor ce ar fi expuse în prezentul raport;
- evaluatorul a presupus că zona în care se află bunurile imobile de natură terenurilor evaluate nu este poluată și este în concordanță cu reglementările legale în vigoare, pe plan local și republican, privind protecția mediului înconjurător; având în vedere faptul că este obligatia proprietarului de a înlătura orice contaminare; evaluatorul recomandă, în eventualitatea în care se descoperă existența acesteia, efectuarea unui audit de mediu de către un expert autorizat înaintea oricărei decizii; în acest caz, opinia noastră va fi reconsiderată;
- se presupune că toate autorizațiile, certificatele de funcționare sau alte documente solicitate de autoritățile locale, regionale sau naționale au fost sau pot fi obținute sau reînnoite pentru oricare dintre utilizările pe care se bazează estimarea valorii din cadrul prezentului raport;
- se presupune că nu există aspecte ascunse sau nevizibile ale imobilizărilor evaluate ce ar avea ca efect o valoare mai mică sau mai mare, evaluatorul neasumându-și nici o responsabilitate pentru asemenea situații sau pentru obținerea studiilor tehnice de specialitate ce ar fi necesare pentru descoperirea lor;
- estimarea valorilor din acest raport a avut în vedere imobilizările evaluate în întregime și orice împărțire sau divizare în drepturi parțiale va anula valoarea estimată, dacă acestea nu au fost evidențiate în raport;
- au fost inspectate vizual și a fost estimată situația fizică doar pentru acele părți ale imobilizărilor evaluate care sunt vizibile, presupunându-se că și celelalte părți sunt în aceeași stare;
- evaluatorul nu va fi solicitat să acorde consultanța ulterioară sau să depună mărturie în instanță;
- prezentul raport de evaluare nu poate fi inclus în nici un document și nu poate fi publicat sub nici o formă, fără aprobarea scrisă a evaluatorului;
- evaluatorul nu își asuma nici o responsabilitate pentru posibile evenimente ce influențează valoarea despăgubirilor pentru bunurile imobile de natură terenurilor, care au avut loc după data evaluării sau data inspecției și care nu au putut fi identificate și indicate în prezentul raport de evaluare;
- acest raport de evaluare este confidențial atât pentru client cât și pentru evaluator și este valabil numai pentru scopul menționat în cadrul subcapitolului 2.4. evaluatorul



- acest raport de evaluare este confidential atat pentru client cat si pentru evaluator si este valabil numai pentru scopul mentionat in cadrul subcapitolului 2.4; evaluatorul nu-si asuma nici o responsabilitate daca acesta este transmis altei persoane, fie pentru scopul declarat, sau pentru oricare alt scop;
- evaluatorul a utilizat in calculul despagubirilor pentru imobilele-teren mentionate informatii din contextul legislativ actual;
- valoarea este o predictie, este subiectiva si reprezinta o opinie asupra unei valori;
- orice alocare de valori pe componente este valabila numai in cazul utilizarii prezente din raport; valori separate alocate nu trebuie folosite in legatura cu o alta evaluare, sau o alta utilizare a raportului de evaluare.

Ipoteze speciale:

- Evaluarea s-a efectuat numai pentru imobiliarizările corporale inventariate individual; bunuri imobile identificate suplimentar la inspectia in teren nu fac obiectul prezentului raport de evaluare;
- Identificarea in teren a bunurilor imobile s-a efectuat strict la indicatiile reprezentantilor clientului;
- Toate informatiile referitoare la dimensiunile, vecinatatile, pozitionarea si suprafata imobilelor-teren pentru care s-au calculat despagubiri au fost preluate de la reprezentantii clientului.

2.2. OBIECTUL EVALUĂRII

Obiectul prezentului raport de evaluare este reprezentat de imobilele-terenuri mici propuse pentru expropriere pentru cauză de utilitate publică pe 2(două) coridoare, dupa cum urmeaza (conform studiului tehnic):

- strada Narciselor, amplasata in zona C (periferica) a UAT Domnesti;
- strada Salviei, amplasata in zona D (in afara localitatii) a UAT Domnesti.

2.3. CLIENTUL EVALUĂRII

Evaluarea a fost solicitata de **Primăria Comunei Domnești** cu sediul in Comuna Domnesti, Șos. Alexandru Ioan Cuza nr.25-27, Judet Ilfov, cod postal 077090, legal reprezentata de domnul **Primar Ioan Adrian Ghiță**, si se adreseaza acesteia in calitate de **client** (o parte care angajeaza contractual un evaluator pentru servicii de evaluare), **beneficiar** (persoană fizică sau juridică căreia, în temeiul unui contract, i se predau anumite produse sau lucrări, ori i se prestează anumite servicii), **destinatar** (persoană căreia i se trimite, i se adresează, i se încredințează ceva) si **utilizator desemnat** (clientul sau orice alta persoana fizica sau juridica careia i se acorda de catre evaluator, in scris, dreptul de a utiliza, in anumite conditii, raportul de evaluare).

2.4. SCOPUL EVALUĂRII

Raportul de evaluare a fost elaborat avand ca scop estimarea valorii despagubirilor pentru exproprierea imobilelor-teren mici amplasate pe cele 2 coridoare de expropriere mentionate in subcapitolul 2.2, în conformitate cu Legea nr.255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local. S-au avut in vedere in mod special standardele SEV 100-Cadrul General, SEV 101–Termenii de referinta, SEV 102– Implementarea, SEV 103–Raportarea, SEV 230–Drepturi asupra proprietatilor imobiliare, standarde adoptate prin Hotărârea Conferinței Naționale a ANEVAR nr. 4/2021, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I-a nr. 1198/17.12.2021, intrate in vigoare de la 31.12.2021. Standardele de evaluare sunt obligatorii pentru desfășurarea activității de evaluare începând cu data de 31 mai 2012, odată cu intrarea în vigoare a OG nr. 24/2011 și a

primei ediții a Standardelor de evaluare adoptate de ANEVAR.

2.5. DATA INSPECȚIEI; DATA EVALUĂRII

Imobilele-teren pentru care s-au stabilit despagubiri au fost inspectate personal de evaluator in 18 august 2022.

Data de referinta a evaluarii este 03.04.2023.

Cursul de schimb utilizat in prezentul raport de evaluare este 4,9419 lei/euro, fiind cel comunicat de Banca Nationala a României la data de referinta a evaluarii.

2.6. AMPLOAREA INVESTIGAȚIILOR

Amploarea investigatiilor s-a rezumat la inspectia vizuala si nu a depasit cele mentionate in subcapitolul 2.1- Ipoteze semnificative si speciale.

2.7. DOCUMENTAREA EVALUĂRII, SURSE DE INFORMAȚII, LEGISLAȚIE APLICABILĂ

Identificarea documentara a proprietatilor imobiliare pentru care s-au stabilit despagubiri in prezentul raport de evaluare a fost realizata exclusiv in baza informatiilor furnizate evaluatorului de catre client, si anume:

- liste cuprinzand imobilele-teren propuse pentru expropriere;
- plan de încadrare în zona întocmit în luna februarie 2023 de S.C. OPEN ROAD DESIGN SRL;
- extrase de Carte Funciara pentru informare generate prin sistemul informatic integrat al ANCPI – OCPI Judet Ilfov.

Alte surse de informatii au fost:

- "Studiu de piata pentru anul 2022 privind valorile minime imobiliare în Judetul Ilfov";
- Bibliografie de specialitate privind evaluarea proprietatilor imobiliare.

Problematica exproprierei este reglementata intr-o diversitate de acte normative, printre care:

- Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 139 din 2 iunie 1994, republicată în Monitorul Oficial al României nr.472 din 5 iulie 2011 in temeiul art. 218 din Legea nr. 71/2011 pentru punerea în aplicare a Legii nr. 287/2009 privind Codul civil publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 409 din 10 iunie 2011;
- Legea nr. 255 din 14 decembrie 2010 privind "exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local" publicata in Monitorul Oficial al României nr. 853 din 20 decembrie 2010;
- Hotărârea nr. 53 din 19 ianuarie 2011 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local, publicata in Monitorul Oficial al României nr. 84 din 1 februarie 2011;
- Hotărârea nr. 958 din 4 decembrie 2013 pentru completarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local, aprobate prin Hotărârea Guvernului nr. 53/2011 publicata în Monitorul Oficial al României nr. 761 din 6 decembrie 2013.

2.8. RESTRICȚII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE

Datele, informatiile si întregul continut al prezentului raport fiind confidențiale, nu vor

putea fi copiate, citate, publicate, tipărite în afara contextului, inserate pe site-uri internet, multiplicare în parte sau în totalitate și nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al evaluatorului și al clientului.

Este interzisă distribuția, reproducerea sau utilizarea raportului de evaluare de către alte terțe parti.

2.9. DECLARAȚIE DE CONFORMITATE CU STANDARDELE DE EVALUARE

Prezenta evaluare este realizată în conformitate cu standardele, recomandările și practicile adoptate de ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMANIA și cu cele din Codul Fiscal 2015.

Opiniile și analizele privind evaluarea au fost efectuate în conformitate cu cerințele Standardelor de evaluare a bunurilor 2022, standarde obligatorii pentru desfășurarea activității de evaluare, și cu normele metodologice de lucru recomandate de ANEVAR. Standardele de evaluare a bunurilor ediția 2022 au intrat în vigoare la data de 31 decembrie 2021 fiind aprobate prin Hotărârea Conferinței Naționale nr. 4/2021, publicată în Monitorul Oficial al României Partea I-a nr. 1198/17.12.2021.

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

Prezentul raport se supune normelor ANEVAR și poate fi verificat de către unul din membrii autorizați în acest sens.

CAP.3 : PREZENTARE TERENURI PROPUSE A FI EXPROPRIATE

3.1. AMPLASARE

Hotărârea Consiliului Local Comuna Domnești nr.129/2020 precizează în Anexa intitulată "Zonificare fiscală Comuna Domnești" amplasarea imobilelor-teren de pe cele două coridoare de expropriere propuse..

"Studiul de piață pentru anul 2022 privind valorile minime imobiliare în Județul Ilfov" stabilește corespondența între zonarea conform Hotărârilor Consiliilor Locale și zonarea geografică.

3.2. DESCRIERE

Situația imobilizărilor corporale pentru care au fost estimate valorile despăgubirilor în situația exproprierii este:

- strazile Narciselor și Salviei, amplasate în zona periferică și respectiv în afara Comunei Domnești, pe tronsoanele pe care vor fi realizate modernizările, sunt acoperite cu pământ sau pietruite, fără trotuare, fără rețele edilitare orășenești;
- în multe zone, suprafețele respective sunt acoperite cu vegetație spontană; pot fi de asemenea remarcate deseuri provenite de la lucrări de construcție.

CAP.4 : ELEMENTE DE PIATA

Prin piața imobiliară se înțelege totalitatea tranzacțiilor care implică drepturi de proprietate sau de folosință asupra terenurilor și clădirilor.

Tranzacția imobiliară înseamnă transferul permanent sau temporar al unui drept de la o parte la cealaltă în schimbul unei recompense care, de obicei, este o sumă de bani. Pretul de tranzacție este stabilit, în primul rând, de interacțiunea dintre cerere și ofertă. Specificul pieței imobiliare este determinat, în principal, de două elemente: caracteristicile proprietăților și comportamentul participanților la piață.



Anul 2022 a debutat cu rezultate bune pentru piata imobiliara din România, numarul de tranzactii prezentand o crestere destul de importanta. Situatia nu s-a mentinut mult timp astfel incat, din statisticile Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară (ANCPI), mentionate de site-ul Playtech.ro in 06.08.2022 reiese faptul că în luna iulie 2022 au fost vândute cu 2.016 mai puține case, terenuri și apartamente în comparație cu aceeași perioadă a anului anterior.

În 05 ianuarie 2023, într-o discuție cu HotNews.ro, Dorel Niță, Co-fondator & Managing Partner la ValorEasy.ro, mentiona: "dacă 2021 a fost cel mai bun an de la relansarea pieței rezidențiale (inceputa in 2015), atunci 2022 poate fi considerat al doilea cel mai bun an; ieșirea din pandemie a impulsionat vanzarile, astfel încât în 2022 s-au tranzactionat aproximativ 180.000 de unități imobiliare individuale, mai puține decât în 2021 (când au depășit 183.000), dar peste alți ani anteriori. Și chiar dacă cele mai recente date arată că prețurile de vânzare au scăzut lent în a doua parte a anului, totuși ritmul anual de creștere este (încă) pozitiv".

Pe site-ul "playtech.ro", in 21 februarie 2023, Alexandru Puiu nota: "Începutul de an a venit în România cu o prăbușire bruscă a numărului de tranzacții imobiliare. În consecință, au început să scadă prețurile, dar din câte se pare, acesta este doar începutul cutremurului imobiliar pe meleaguri mioritice; Agenția Națională de Cadastru și Publicitatea Imobiliară (ANCPI) a publicat cel mai recent studiu referitor la piata imobiliara din România; acesta vizează luna ianuarie 2023 și ilustrează o scădere puternică în toată țara a tranzacțiilor cu case, terenuri și apartamente; în speranța de a de mai debloca un pic tranzacțiile, proprietarii au micșorat prețurile, după cum confirmă și agențiile imobiliare active la nivel național; de la o lună la alta, din decembrie în ianuarie, s-a înregistrat o scădere cu 44,41% a numărului de tranzacții. Practic, s-au încheiat 33,274 de tranzacții, comparativ cu 59.864 în luna anterioară. Chiar și dacă ne raportăm la ianuarie 2022, scăderea este de aproximativ 6236 de tranzacții pe partea de case, terenuri și apartamente".

CAP.5 : CEA MAI BUNĂ UTILIZARE

Conceptul de **cea mai buna utilizare** reprezinta alternativa de utilizare a proprietatii selectata din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire si va genera ipotezele de lucru necesare aplicarii metodelor de evaluare in capitolele urmatoare ale lucrarii.

Cea mai buna utilizare este definita de Standardele de evaluare a bunurilor 2022 ca "Utilizarea probabila in mod rezonabil si justificata adecvat, a unui teren liber sau a unei proprietati construite, utilizare care trebuie sa fie posibila din punct de vedere fizic, permisa legal, fezabila financiar si din care rezulta cea mai mare valoare a proprietatii imobiliare". Cea mai buna utilizare a unei proprietati imobiliare trebuie sa indeplineasca simultan, patru criterii, ea trebuind sa fie: permisibila legal, posibila fizic, fezabila financiar si maxim profitabila.

Cea mai buna utilizare a terenurilor care reprezinta obiectul prezentului raport de evaluare este clar stabilita si anume aceea de suprafete care vor permite modernizarea cailor de circulatie din fiecare zona.

CAP.6 : ESTIMAREA DESPĂGUBIRILOR PENTRU TERENURILE EXPROPRIATE

6.1 ABORDARI IN EVALUARE

Standardele de Evaluare prevad pentru evaluarea proprietatilor imobiliare si determinarea valorii lor de piata posibilitatea utilizarii a trei mari abordari si implicit a metodelor asociate cu aceste abordari. Evaluatorul va reconcilia valorile rezultate din

aplicarea a doua sau mai multe abordari sau metode asociate. Toate cele trei abordari se bazeaza pe principiul substitutiei, care stabileste ca daca sunt disponibile mai multe marfuri sau servicii similare sau asemanatoare, cea marfa sau acel serviciu cu pretul cel mai mic va atrage cererea si vanzarea cea mai mare si va tinde sa reflecte valoarea de piata.

6.1.1. Abordarea prin piată

Premisa majora a abordarii prin piata este aceea ca valoarea de piata a unei proprietati imobiliare este in relatie directa cu preturile unor proprietati competitive si comparabile, care au fost vandute recent sau sunt oferite spre vanzare.

Aceasta abordare furnizeaza un indiciu important asupra valorii particularizate pe o piata activa si este aplicabila si convingatoare numai in cazul existentei unor date de piata suficiente.

6.1.2. Abordarea prin venit

Aceasta abordare presupune ca un imobil, in functie de caracteristicile sale constructive si de localizare, constituie un venit potential pe termen indelungat prin inchiriere, renta etc. Cu alte cuvinte, imobilul are o valoare de randament.

Abordarea prin capitalizarea venitului se bazeaza pe principiul anticiparii, conform caruia valoarea este creata de beneficiile viitoare anticipate (fluxurile de venit).

Capitalizarea venitului ia in considerare informatiile asupra veniturilor si cheltuielilor comparabile pentru a stabili venitul net (din exploatare) al proprietatii de evaluat. Capitalizarea se face fie prin aplicarea unei singure rate (rata de capitalizare totala, rata pentru toate riscurile) asupra venitului dintr-un singur an, fie prin aplicarea unei rate de actualizare (care reflecta rentabilitatea investitiei) asupra unei serii de venituri previzionate pentru o anumita perioada.

6.1.3. Abordarea prin cost

Abordarea prin cost presupune ca terenul si constructiile sa fie evaluate separat. Astfel, se estimeaza mai intai valoarea terenului pe care este situata constructia, considerand terenul vacant.

Valoarea cladirii este determinata prin stabilirea costului prezent (de inlocuire) din care se deduc o serie de elemente de depreciere: fizica, functionala si economica. Intra-ultima etapa aceasta suma este adaugata valorii terenului.

Abordarea pe baza costurilor este cea mai 'tehnica' dintre toate abordarile si este mai putin folosita pentru stabilirea valorii de piata.

Standardele Internationale de Evaluare considera, totusi, Costul de Inlocuire Net ca o metoda acceptabila utilizata in raportarea financiara, mai ales pentru proprietatile specializate si cu piata limitata, pentru care nu sunt disponibile informatii de piata.

6.2 ESTIMARE DESPĂGUBIRI PENTRU TERENURILE EXPROPRIATE

Abordările în evaluare prezentate mai sus conduc la estimarea valorii de piata pentru proprietatile imobiliare care sunt analizate.

Despagubirile pentru imobilele-teren care urmeaza sa fie expropriate pe raza U.A.T. - Oraş Bragadiru, care reprezinta obiectul prezentului raport de evaluare, au fost calculate prin respectarea prevederilor **Legii 255 din 14 decembrie 2010** privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local, publicata in Monitorul Oficial al României nr. 853 din 20 decembrie 2010, care in Capitolul III articolul (8) prevede ca "raportul de evaluare se întocmește avându-se în vedere expertizele întocmite și actualizate de camerele

notarilor publici, potrivit art. 77¹ alin. (5) din Legea nr. 571/2003 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare" (anexa nr.2, pag.1).

Normele metodologice de aplicare a Legii nr. 255/2010, aprobate prin Hotărârea nr. 53 din 19 ianuarie 2011 publicată în Monitorul Oficial al României nr. 84 din 1 februarie 2011, menționează în Capitolul III – Documentațiile cadastrale, Articolul 8 paragraful (1): "Expertul evaluator specializat în evaluarea proprietăților imobiliare, membru al Asociației Naționale a Evaluatorilor din România - ANEVAR, care va întocmi raportul de evaluare prevăzut la art. 11 alin. (7) din lege, este obligat să se raporteze la expertizele întocmite și actualizate de camerele notarilor publici, potrivit art.77¹ alin.(5) din Legea nr. 571/2003 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare.

Calculul valorilor de despăgubire pentru terenurile care urmează să fie expropriate a fost realizat conform "Studiului de piață pentru anul 2022 privind valorile minime imobiliare în Județul Ilfov".

Corecțiile aplicate valorilor unitare inițiale, în conformitate cu "Studiul de piață pentru anul 2022 privind valorile minime imobiliare în Județul Ilfov", sunt:

a) corecții pentru categoria de folosință (precizată în extrasele de carte funciara pentru informare puse la dispoziția evaluatorului de către client): terenuri intravilane cu destinația alei de acces, drumuri, cai de comunicație, platforme și la cele cu mențiunea "altele" din extrasele de carte funciara → $0,7 \times V_{\text{TOC}}$ (unde V_{TOC} este valoarea unitară pentru terenul ocupat); terenuri intravilane arabile → $0,85 \times V_{\text{TOC}}$; terenuri neconstruibile (suprafața < 200 mp și deschidere < 12 ml) → $0,6 \times V_{\text{al}}$;

b) la momentul calculului despăgubirilor evaluatorul nu a avut la dispoziție informațiile detaliate referitoare la investițiile realizate pe imobilele cu numerele cadastrale 102366 și respectiv 102367.

În momentul definitivării documentațiilor cadastrale pentru fiecare imobil urmează să se realizeze ajustările necesare privind valorile despăgubirilor.

Precizări:

1/ Valorile despăgubirilor pentru suprafețele de teren care urmează să fie expropriate, prezentate în Anexa nr.1, sunt calculate pe baza informațiilor primite de către evaluator în perioada septembrie 2022 – martie 2023 și a cursului de 1 euro = 4,9419 lei comunicat de Banca Națională a României pentru data de 03.04.2023 care este data de referință a prezentului raport de evaluare.

2/ După aprobarea culoarelor de expropriere actualizate, operarea tuturor modificărilor în evidențele OCPI Ilfov pe baza documentelor prezentate de proprietarii/detinatorii de imobile, înregistrarea tranzacțiilor, dezmembrarilor, alipirilor și renunțarilor la dreptul de proprietate recente, definitivarea noii împărțiri zonale, stabilirea cu exactitate a regimului construcțiilor aflate pe terenurile care urmează să fie expropriate, este necesară actualizarea valorilor din listele de despăgubiri la o nouă dată de referință și pe baza noilor informații.

CAP.7 : REZULTATE

Rezultatul calculului privind stabilirea despăgubirilor pentru imobilele-terenuri mici propuse pentru expropriere pentru cauză de utilitate publică de pe raza U.A.T. – Comuna Domnești, Județul Ilfov, pe strazile Narciselor și Salviei, pentru data de referință 03.04.2023, este sistematizat în Anexa nr.1 la prezentul raport de evaluare.

Ing. Vlad Eugen PAROTĂ

Evaluator autorizat
Legitim nr. ANEVAR 15026
Specializat ANEVAR: EPI



03.04.2023

CAP.8: ANEXE LA RAPORTUL DE EVALUARE EVK 1072-2023:

| | |
|---|--------|
| Anexa nr.1 - Listă despăgubiri - coridoare str. Narciselor + str. Salviei | 3 pag. |
| Plan de încadrare în zonă | 1 pag. |
| Legea nr.255/2010 (extrase) | 1 pag. |
| Norme aplicare L255/2010 (extrase) | 1 pag. |
| HCL Comuna Domnesti nr.129/22.12.2020 (extrase) | 4 pag. |
| Studiu de piata 2022 Judet Ilfov – Camera Notarilor Publici (extrase) | 3 pag. |
| Fotografii din coridoarele propuse pentru expropriere | 2 pag. |



ANEXE



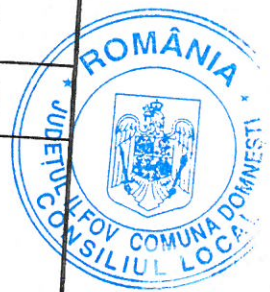
**Listă cuprinzând proprietarii și deținătorii imobilelor care fac parte din coridoarele de expropriere ale lucrării de utilitate publică
"MODERNIZARE DRUMURI DE INTERES LOCAL PE STRAZILE NARCISELOR ȘI SALVIEI, COMUNA DOMNEȘTI, JUDEȚUL ILFOV"**

| Nr. crt. | Judet | Unitate administrativ teritorială (U.A.T) | Numele și prenumele proprietarului / deținător de teren | | | | Parcela | Numar cadastral / Numar topo | Numar carte funciara | Nr. Titlu de Proprietate | Categoria de folosinta | Extravilan (E) / Intravilan (I) | Suprafata totala teren (mp) | Suprafata teren de expropriat (mp) | Caracteristici constructii de expropriat (mp), (ml) sau (buc) | Despigiubire (lei) | | |
|----------|-------|---|---|--------------------------|-------|-------------|---------|------------------------------|----------------------|--------------------------|------------------------|---------------------------------|-----------------------------|------------------------------------|---|--------------------|---------|--|
| | | | Nume | Prenume | teren | construcție | | | | | | | | | | totală | | |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 13 | 14 | 15 | 16 | 17 | 18 | |
| 1 | ILFOV | DOMNEȘTI | TURCU DAN | MARIAN MIHAELA MARIA ANA | 13/5 | 48/5/2 | 118713 | 118713 | 47697 | Arabil | Intravilan | 65000 | 127 | - | 5922.01 | 0 | 5922.01 | |
| 2 | ILFOV | DOMNEȘTI | GUTU | LUMINITA MARIUS-CEZAR | 13/5 | 26 | 118711 | 118711 | 60.324 | Arabil | Intravilan | 8119 | 17 | - | 792.71 | 0 | 792.71 | |
| 3 | ILFOV | DOMNEȘTI | IONESCU | COSTEL | 13/5 | 25 | 118710 | 118710 | 64.512 | Arabil | Intravilan | 5000 | 6 | - | 279.78 | 0 | 279.78 | |
| 4 | ILFOV | DOMNEȘTI | RADULESCU | PETRA | 13/5 | 23 | 118709 | 118709 | 69.267 | Arabil | Intravilan | 15000 | 11 | - | 512.93 | 0 | 512.93 | |
| 5 | ILFOV | DOMNEȘTI | DUMITRU | GEORGE - DANIEL | 13/5 | 23 | 118708 | 118708 | 60.069 | Arabil | Intravilan | 12500 | 13 | - | 606.19 | 0 | 606.19 | |
| 6 | ILFOV | DOMNEȘTI | STAN | GHEORGHE | 13/5 | 22 | 118707 | 118707 | 72.149 | Arabil | Intravilan | 5000 | 9 | - | 419.67 | 0 | 419.67 | |
| 7 | ILFOV | DOMNEȘTI | CALIN | GHEORGHITA | 13/5 | 21 | 118706 | 118706 | 60.067 | Arabil | Intravilan | 10000 | 16 | - | 746.08 | 0 | 746.08 | |
| 8 | ILFOV | DOMNEȘTI | NEDELCU | GEORGETA | 13/5 | 21 | 118705 | 118705 | 60.067 | Arabil | Intravilan | 5000 | 8 | - | 373.04 | 0 | 373.04 | |
| 9 | ILFOV | DOMNEȘTI | IVANCIU | ANGHEL ANA | 13/5 | 20 | 118704 | 118704 | 50.293 | Arabil | Intravilan | 2500 | 4 | - | 186.52 | 0 | 186.52 | |
| 10 | ILFOV | DOMNEȘTI | MARULESCU | CONSTANTIN | 13/5 | 19/5 | 118703 | 118703 | 71.697 | Arabil | Intravilan | 2500 | 4 | - | 186.52 | 0 | 186.52 | |
| 11 | ILFOV | DOMNEȘTI | BOBOC | ILIE | 13/5 | 19/4 | 118702 | 118702 | 70.893 | Arabil | Intravilan | 5000 | 8 | - | 373.04 | 0 | 373.04 | |
| 12 | ILFOV | DOMNEȘTI | POPA | LUCIAN | 13/5 | 19/3 | 118701 | 118701 | 70.895 | Arabil | Intravilan | 10000 | 15 | - | 699.45 | 0 | 699.45 | |
| 13 | ILFOV | DOMNEȘTI | TANASE | GEORGETA | 13/5 | 19/2 | 118700 | 118700 | 70.897 | Arabil | Intravilan | 10000 | 15 | - | 699.45 | 0 | 699.45 | |
| 14 | ILFOV | DOMNEȘTI | STOIAN | PETRE | 13/5 | 19/1 | 118699 | 118699 | 70.894 | Arabil | Intravilan | 32500 | 56 | - | 2611.28 | 0 | 2611.28 | |
| 15 | ILFOV | DOMNEȘTI | COLBASANU | MARIA | 13/5 | 18 | 118698 | 118698 | 50.246 | Arabil | Intravilan | 62500 | 86 | - | 4010.18 | 0 | 4010.18 | |
| 16 | ILFOV | DOMNEȘTI | CRACIUN | MARIANA | 13/5 | 17 | 118697 | 118697 | 50.245 | Arabil | Intravilan | 5000 | 7 | - | 326.41 | 0 | 326.41 | |
| 17 | ILFOV | DOMNEȘTI | CRACIUN | FLORENTINA-DANIELA | 13/5 | 16 | 118696 | 118696 | 50.244 | Arabil | Intravilan | 5000 | 7 | - | 326.41 | 0 | 326.41 | |
| 18 | ILFOV | DOMNEȘTI | ILIE | HARALAMBIE | 13/5 | 15 | 118695 | 118695 | 50.299 | Arabil | Intravilan | 5000 | 7 | - | 326.41 | 0 | 326.41 | |
| 19 | ILFOV | DOMNEȘTI | STANICA | STEFANIA | 13/5 | 14 | 118694 | 118694 | 50.242 | Arabil | Intravilan | 7500 | 11 | - | 512.93 | 0 | 512.93 | |
| 20 | ILFOV | DOMNEȘTI | ILIE | PETRA | 13/5 | 13 | 118693 | 118693 | 50.271 | Arabil | Intravilan | 15000 | 22 | - | 1025.86 | 0 | 1025.86 | |
| 21 | ILFOV | DOMNEȘTI | NICOLAE | AURELIA | 13/5 | 12 | 118692 | 118692 | 50.276 | Arabil | Intravilan | 30000 | 38 | - | 1771.94 | 0 | 1771.94 | |
| 22 | ILFOV | DOMNEȘTI | CRISTEA | ALEXANDRU | 13/5 | 11 | 118691 | 118691 | 50.243 | Arabil | Intravilan | 12500 | 15 | - | 699.45 | 0 | 699.45 | |
| 23 | ILFOV | DOMNEȘTI | BARAITARU | VASILE | 13/5 | 10 | 118690 | 118690 | 50.244 | Arabil | Intravilan | 5000 | 7 | - | 326.41 | 0 | 326.41 | |
| 24 | ILFOV | DOMNEȘTI | DUMITRU | IVAN | 13/5 | 9 | 118689 | 118689 | 50.299 | Arabil | Intravilan | 5000 | 7 | - | 326.41 | 0 | 326.41 | |
| 25 | ILFOV | DOMNEȘTI | IONITA | VASILIA | 13/5 | 8 | 118688 | 118688 | 50.299 | Arabil | Intravilan | 5000 | 7 | - | 326.41 | 0 | 326.41 | |
| 26 | ILFOV | DOMNEȘTI | DUMITRU | PETRA | 13/5 | 7 | 118687 | 118687 | 50.299 | Arabil | Intravilan | 5000 | 7 | - | 326.41 | 0 | 326.41 | |
| 27 | ILFOV | DOMNEȘTI | DUMITRU | MIHAIL | 13/5 | 6 | 118686 | 118686 | 50.299 | Arabil | Intravilan | 5000 | 7 | - | 326.41 | 0 | 326.41 | |
| 28 | ILFOV | DOMNEȘTI | MELNIC | MIHAIL | 13/5 | 5 | 118685 | 118685 | 50.299 | Arabil | Intravilan | 5000 | 7 | - | 326.41 | 0 | 326.41 | |
| 29 | ILFOV | DOMNEȘTI | VARBAN | ADRIAN | 13/5 | 4 | 118684 | 118684 | 50.242 | Arabil | Intravilan | 7500 | 11 | - | 512.93 | 0 | 512.93 | |
| 30 | ILFOV | DOMNEȘTI | VARBAN | MARIUS MIHAI | 13/5 | 3 | 118683 | 118683 | 50.271 | Arabil | Intravilan | 15000 | 22 | - | 1025.86 | 0 | 1025.86 | |
| 31 | ILFOV | DOMNEȘTI | VARBAN | IOANA | 13/5 | 2 | 118682 | 118682 | 50.276 | Arabil | Intravilan | 30000 | 38 | - | 1771.94 | 0 | 1771.94 | |
| 32 | ILFOV | DOMNEȘTI | EL SABROUTY | MIHAELA | 13/5 | 1 | 118681 | 118681 | 50.243 | Arabil | Intravilan | 12500 | 15 | - | 699.45 | 0 | 699.45 | |
| 33 | ILFOV | DOMNEȘTI | CANCIC | MARIA | 13/5 | 0 | 118680 | 118680 | 50.243 | Arabil | Intravilan | 12500 | 15 | - | 699.45 | 0 | 699.45 | |
| 34 | ILFOV | DOMNEȘTI | BUFTA | ION | 13/5 | 0 | 118679 | 118679 | 50.243 | Arabil | Intravilan | 12500 | 15 | - | 699.45 | 0 | 699.45 | |
| 35 | ILFOV | DOMNEȘTI | BUFTA | GHEORGHE | 13/5 | 0 | 118678 | 118678 | 50.243 | Arabil | Intravilan | 12500 | 15 | - | 699.45 | 0 | 699.45 | |
| 36 | ILFOV | DOMNEȘTI | BUFTA | IONEL | 13/5 | 0 | 118677 | 118677 | 50.243 | Arabil | Intravilan | 12500 | 15 | - | 699.45 | 0 | 699.45 | |
| 37 | ILFOV | DOMNEȘTI | BUFTA | IONEL | 13/5 | 0 | 118676 | 118676 | 50.243 | Arabil | Intravilan | 12500 | 15 | - | 699.45 | 0 | 699.45 | |
| 38 | ILFOV | DOMNEȘTI | BUFTA | IONEL | 13/5 | 0 | 118675 | 118675 | 50.243 | Arabil | Intravilan | 12500 | 15 | - | 699.45 | 0 | 699.45 | |
| 39 | ILFOV | DOMNEȘTI | BUFTA | IONEL | 13/5 | 0 | 118674 | 118674 | 50.243 | Arabil | Intravilan | 12500 | 15 | - | 699.45 | 0 | 699.45 | |
| 40 | ILFOV | DOMNEȘTI | BUFTA | IONEL | 13/5 | 0 | 118673 | 118673 | 50.243 | Arabil | Intravilan | 12500 | 15 | - | 699.45 | 0 | 699.45 | |
| 41 | ILFOV | DOMNEȘTI | BUFTA | IONEL | 13/5 | 0 | 118672 | 118672 | 50.243 | Arabil | Intravilan | 12500 | 15 | - | 699.45 | 0 | 699.45 | |
| 42 | ILFOV | DOMNEȘTI | BUFTA | IONEL | 13/5 | 0 | 118671 | 118671 | 50.243 | Arabil | Intravilan | 12500 | 15 | - | 699.45 | 0 | 699.45 | |
| 43 | ILFOV | DOMNEȘTI | BUFTA | IONEL | 13/5 | 0 | 118670 | 118670 | 50.243 | Arabil | Intravilan | 12500 | 15 | - | 699.45 | 0 | 699.45 | |

| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 13 | 14 | 15 | 16 | 17 | 18 | | |
|----|-------|----------|---|--|------|----|--------|--------|-------|---------------------------|------------|-------|-----|----|----------|----|----------|--|--|
| | | | | MARIN PETRA ELENA GEORGETA CRISTINA ALEXANDRA RADU CEZAR ALEXANDRU RADU CEZAR STEFAN PETRU ALEXANDRU MARIA FLORICA MADALINA FLORIN OCTAVIAN MARIA - CARINA FLORICA MADALINA DIDINA NICOLAE DUMITRESCU NICOLAE LAURENTIU FLORIN MARIN AURORA NICOLAE IULIUS TITUS CATALIN-SIMION LIVIU VALENTIN LUCIAN GHEORGHE NICOLAE ADRIANA CORINA DOMINIC MIHAI GHEORGHE CONSTANTA M. CLEOPATRA DANIEL LAURENTIU VERONICA OANA DANIEL LAURENTIU VERONICA OANA MARDALE MARDARE TUMBEA MANEA MANEA TANASESCU NAZARZADEH NAZARZADEH ENE PETRESCU PETRESCU CONSTANTIN | | | | | | | | | | | | | | | |
| 23 | ILFOV | DOMNESTI | | | 13/5 | 10 | 118743 | 118743 | 50297 | Arabil | Intravilan | 5000 | 12 | | | | | | |
| 24 | ILFOV | DOMNESTI | | | 13/5 | 9 | 118689 | 118689 | 50274 | Arabil | Intravilan | 15909 | 21 | | 559.56 | 0 | 559.56 | | |
| 25 | ILFOV | DOMNESTI | | | 13/5 | 9 | 118688 | 118688 | 50274 | Arabil | Intravilan | 3083 | 4 | | 979.23 | 0 | 979.23 | | |
| 26 | ILFOV | DOMNESTI | | | 13/5 | 9 | 118685 | 118685 | 50274 | Arabil | Intravilan | 6955 | 23 | | 186.52 | 0 | 186.52 | | |
| 27 | ILFOV | DOMNESTI | | | 13/5 | 8 | 118684 | 118684 | 50279 | Arabil | Intravilan | 47500 | 79 | | 1072.49 | 0 | 1072.49 | | |
| 28 | ILFOV | DOMNESTI | | | | | | | | | | | | | 3683.77 | 0 | 3683.77 | | |
| 29 | ILFOV | DOMNESTI | | | 13/5 | 7 | 118683 | 118683 | 47305 | Arabil | Intravilan | 10000 | 18 | | 839.34 | 0 | 839.34 | | |
| 30 | ILFOV | DOMNESTI | | | 13/5 | 6 | 118682 | 118682 | 50272 | Arabil | Intravilan | 30000 | 92 | | 4289.96 | 0 | 4289.96 | | |
| 31 | ILFOV | DOMNESTI | | | 13/5 | 5 | 118681 | 118681 | 50278 | Arabil | Intravilan | 10000 | 168 | | 7833.84 | 0 | 7833.84 | | |
| 32 | ILFOV | DOMNESTI | | | 13/5 | 4 | 118680 | 118680 | 50275 | Arabil | Intravilan | 10000 | 250 | | 11657.5 | 0 | 11657.50 | | |
| 33 | ILFOV | DOMNESTI | | | 13/5 | 3 | 118679 | 118679 | 50239 | Arabil | Intravilan | 15000 | 374 | | 17439.62 | 0 | 17439.62 | | |
| 34 | ILFOV | DOMNESTI | | | 13/5 | 2 | 118678 | 118678 | 50270 | Arabil | Intravilan | 12500 | 307 | | 14315.41 | 0 | 14315.41 | | |
| 35 | ILFOV | DOMNESTI | | | 13/5 | 2 | 118677 | 118677 | 50270 | Arabil | Intravilan | 12334 | 299 | | 13942.37 | 0 | 13942.37 | | |
| 36 | ILFOV | DOMNESTI | | | 13/5 | 1 | 118676 | 118676 | 50237 | Arabil | Intravilan | 17500 | 511 | | 23827.93 | 0 | 23827.93 | | |
| 37 | ILFOV | DOMNESTI | | | 12/2 | 21 | 4309 | 110258 | 39739 | Arabil | Extravilan | 14994 | 8 | | 66.80 | 0 | 66.80 | | |
| 38 | ILFOV | DOMNESTI | | | 12/2 | 2 | 3404 | 103210 | 5130 | Altele (arabil conf. act) | Extravilan | 15001 | 16 | | 133.60 | 0 | 133.60 | | |
| 39 | ILFOV | DOMNESTI | | | 12/2 | 24 | 1362/1 | 105832 | 6779 | Arabil | Extravilan | 15000 | 18 | | 150.30 | 0 | 150.30 | | |
| 40 | ILFOV | DOMNESTI | | | 12/2 | 24 | 1362/8 | 105903 | 6779 | Arabil | Extravilan | 869 | 11 | | 91.85 | 0 | 91.85 | | |
| 41 | ILFOV | DOMNESTI | | | 12/2 | 25 | 1160 | 104082 | 32834 | Altele (arabil conf. act) | Extravilan | 44000 | 71 | | 592.85 | 0 | 592.85 | | |



| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 13 | 14 | 15 | 16 | 17 | 18 |
|----|-------|----------|----------------------------|----------------------------|------|--------|-------------|--------|--------|-----------------------------|------------|-------|------|----|-----------|------------|------------|
| 42 | ILFOV | DOMNESTI | COMISEL DASCALU | ECATERINA GIGEL | 12/3 | 22 | 4074 | 111407 | 50265 | Arabil | Extravilan | 10000 | 18 | - | 150.30 | 0 | 150.30 |
| 43 | ILFOV | DOMNESTI | DASCALU | VIRGINIA | 12/3 | 23 | 815/1/5 | 113407 | 50266 | Arabil | Intravilan | 1089 | 2 | - | 93.26 | 0 | 93.26 |
| 44 | ILFOV | DOMNESTI | STAN | MARIANA | 12/3 | 23 | 815/1/4/3/3 | 104464 | 50266 | Arabil | Intravilan | 1000 | 16 | - | 746.08 | 0 | 746.08 |
| 45 | ILFOV | DOMNESTI | DIONISIE | EUGENIA CORNELIA | 12/3 | 23 | 815/2 | 121909 | 50266 | Arabil | Extravilan | 10001 | 16 | - | 133.60 | 0 | 133.60 |
| 46 | ILFOV | DOMNESTI | CIOCHINA | MIHAELA HORTENSIA | 12/3 | 23 | 815/3 | 106248 | 50266 | Arabil | Extravilan | 20002 | 28 | - | 233.80 | 0 | 233.80 |
| 47 | ILFOV | DOMNESTI | IONITA | MIHAI GEORGE IOAN | 12/3 | 25 | 113370 | 113370 | 50294 | Arabil | Extravilan | 20000 | 28 | - | 233.80 | 0 | 233.80 |
| 48 | ILFOV | DOMNESTI | ANGHEL | LORETA INGRID | 12/3 | 26 | 1953 | 104506 | 50248 | Arabil | Extravilan | 29996 | 42 | - | 350.70 | 0 | 350.70 |
| 49 | ILFOV | DOMNESTI | SC AGRICOLA 2004 SRL | DUMITRU | 12/3 | 27 | 113725 | 113725 | 50267 | Arabil | Extravilan | 22500 | 37 | - | 308.95 | 0 | 308.95 |
| 50 | ILFOV | DOMNESTI | DUMITRESCU | PETRUJA | 12/3 | 28 | 3658 | 100142 | 50268 | Altele (arabil conf. act) | Extravilan | 14999 | 22 | - | 183.70 | 0 | 183.70 |
| 51 | ILFOV | DOMNESTI | SC AGRICOLA 2004 SRL | CONSTANTIN | 12/3 | 29 | 3660 | 108600 | 50269 | Arabil | Extravilan | 68500 | 88 | - | 734.80 | 0 | 734.80 |
| 52 | ILFOV | DOMNESTI | TANCU | GHEORGHE | 12/3 | 30 | 812/3 | 121318 | 60324 | Arabil | Extravilan | 32400 | 8 | - | 66.80 | 0 | 66.80 |
| 53 | ILFOV | DOMNESTI | VINTELESCU | CORNELIA NELY | 12 | 46/4/1 | 434/1 | 107638 | 107638 | Arabil | Intravilan | 6870 | 1 | - | 8.35 | 0 | 8.35 |
| 54 | ILFOV | DOMNESTI | VINTELESCU | CRISTIAN ANTON | 13/3 | 11b | - | - | 32125 | Arabil | Intravilan | 27940 | 123 | - | 5735.49 | 0 | 5735.49 |
| 55 | ILFOV | DOMNESTI | CRISTEA | VIRGILIU | 13/3 | 2 | 119864 | 119864 | - | Arabil | Intravilan | 7500 | 592 | - | 19891.20 | 0 | 19891.20 |
| 56 | ILFOV | DOMNESTI | ORLANDO FRESH FOOD SRL | IOANA | 13/3 | 1 | 122083 | 122083 | - | Arabil | Intravilan | 31076 | 23 | - | 772.80 | 0 | 772.80 |
| 57 | ILFOV | DOMNESTI | GHEORGHE | TANASA | 13/3 | 1 | 121815 | 121815 | - | Arabil | Intravilan | 896 | 744 | - | 24998.40 | 0 | 24998.40 |
| 58 | ILFOV | DOMNESTI | SC GLOB STAR TRADE SRL | SC GLOB STAR TRADE SRL | 13/3 | 1 | 121747 | 121747 | - | Arabil | Intravilan | 15793 | 21 | - | 705.60 | 0 | 705.60 |
| 59 | ILFOV | DOMNESTI | SC GLOB STAR TRADE SRL | SC GLOB STAR TRADE SRL | 13/3 | 1 | 121748 | 121748 | - | Arabil | Intravilan | 3320 | 1 | - | 33.60 | 0 | 33.60 |
| 60 | ILFOV | DOMNESTI | SC GLOB STAR TRADE SRL | SC GLOB STAR TRADE SRL | 13/3 | 1 | 102301 | 102301 | - | Arabil | Intravilan | 28 | 28 | - | 940.80 | 0 | 940.80 |
| 61 | ILFOV | DOMNESTI | PIPERCU | SORIN ION | 13/3 | 20 | 102301 | 102301 | - | Arabil | Extravilan | 10387 | 587 | - | 4901.45 | 0 | 4901.45 |
| 62 | ILFOV | DOMNESTI | CHERCIU | MINERVA | 13/1 | - | 102367 | 102367 | - | Curti - constructii | Intravilan | 7174 | 3216 | - | 127160.64 | 0 | 1193526.54 |
| 63 | ILFOV | DOMNESTI | SC HORNBACK IMOBILIARE SRL | SC HORNBACK IMOBILIARE SRL | 13/1 | - | 102366 | 102366 | - | Bordura Platforma asfaltata | - | - | - | - | 0 | 28320.10 | - |
| 64 | ILFOV | DOMNESTI | Proprietar nidentificat *) | Proprietar nidentificat *) | 13/1 | - | - | - | - | Platforma betonata Canal | - | - | - | - | 0 | 688399.80 | - |
| | | | | | | | | | | Gelger | - | - | - | - | 0 | 4369.00 | - |
| | | | | | | | | | | Curti - constructii | Intravilan | 3536 | 37 | - | 0 | 330223 | - |
| | | | | | | | | | | Platforma asfaltata | - | - | - | - | 0 | 15054 | - |
| | | | | | | | | | | Bordura | - | - | - | - | 1462.98 | 0 | 10339.98 |
| | | | | | | | | | | Curti - constructii | - | - | - | - | 8457.00 | 0 | - |
| | | | | | | | | | | Platforma asfaltata | - | - | - | - | 0 | 420.00 | - |
| | | | | | | | | | | Bordura | - | - | - | - | 948.96 | 0 | 7714.56 |
| | | | | | | | | | | Curti - constructii | Intravilan | - | 24 | - | 0 | 0 | - |
| | | | | | | | | | | Platforma asfaltata | - | - | - | - | 0 | 0 | - |
| | | | | | | | | | | TOTALURI: | | 8488 | | | 315883.96 | 1082008.50 | 1397892.46 |



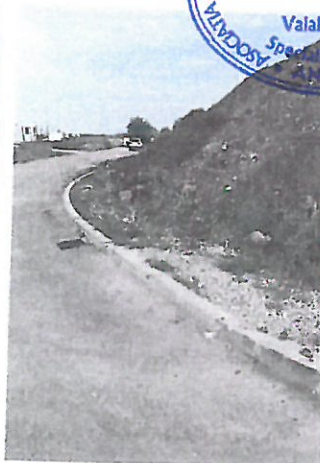
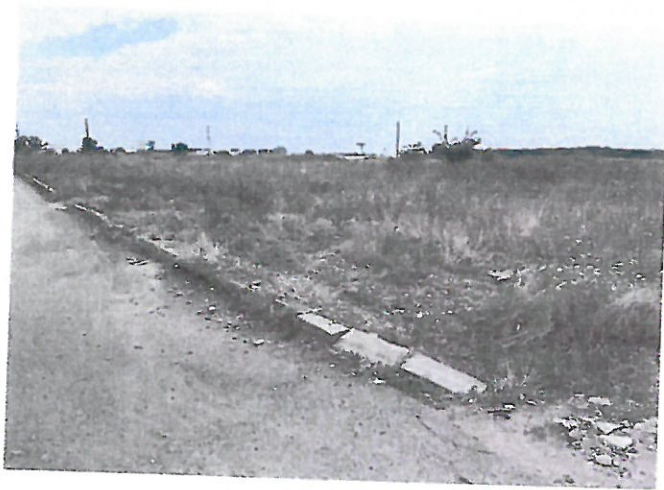
YACOBAROTA



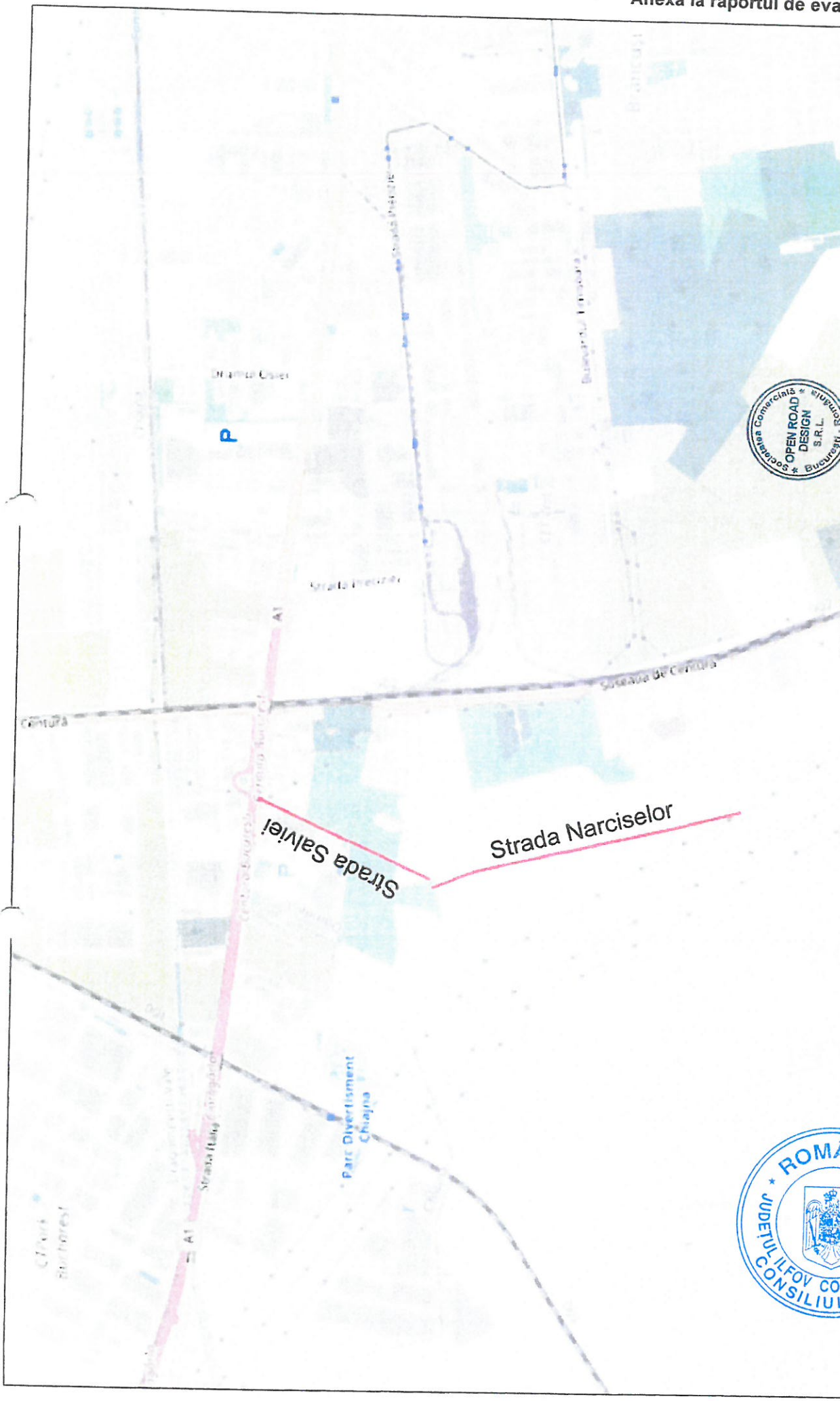
LABORATORUL DE ANALIZĂ
PENTRU AER
ȘI PĂMÂNT



**Imagini strada Narciselor,
Comuna Domnesti, Judet Ilfov**



Imagini str. Salviei,
Comuna Domnesti,
Judet Ilfov



| SPECIFICATIE | NUME | SEMNATURA | CERINTA | REFERAT/EXPERTIZA NR./DATA |
|--------------|-------------------------|---|----------|--|
| PROIECTANT | OPEN ROAD DESIGN | S.C. OPEN ROAD DESIGN S.R.L. CUI: RO 3463969 / 04/21/16/2015 office@openroaddesign.ro | | Beneficiar: COMUNA DOMNEȘTI, JUDEȚUL ILFOV |
| SPECIFICATIE | NUME | SEMNATURA | SCARA | Titlu proiect: |
| SEF PROIECT | ing. Barsan Andrei | | 1:10.000 | MODERNIZARE DRUMURI DE INTERES LOCAL PE STRAZILE NARCISELOR SI SALVIEI, COMUNA DOMNEȘTI, JUDEȚUL ILFOV |
| PROIECTAT | ing. Barsan Andrei | | | Titlu plansa: |
| DESENAT | ing. Gealep Dan | | DATA | PLAN DE INCADRARE IN ZONA |
| | | | 02.2023 | PROIECT Nr. 3893/1/2023 |
| | | | | Faza de proiectare S.F. |
| | | | | Plan nr. PIZ 01 |

Extras din:

Legea nr.255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local.

.....

CAPITOLUL III

Documentațiile cadastrale Puneri în aplicare (1)

Articolul 11

(3) Planul cu amplasamentul tuturor imobilelor expropriate, pe fiecare unitate administrativ-teritorială, care conține delimitarea imobilelor - teren cu sau fără construcții - expropriate va fi însoțit de anexa cu indicarea numelor deținătorilor, precum și a ofertelor de despăgubire, pe categorii de imobile, stabilite de evaluatori autorizați, se aduce la cunoștința publică prin afișarea la sediul consiliului local respectiv, unde va rămâne afișat până la finalizarea procedurii de expropriere, și prin afișare pe pagina proprie de internet a expropriatorului.

.....

(7) Înainte de data începerii activității comisiei prevăzute la art.18, un expert evaluator specializat în evaluarea proprietăților imobiliare, membru al Asociației Naționale a Evaluatorilor din România - ANEVAR, va întocmi un raport de evaluare a imobilelor expropriate pentru fiecare unitate administrativ-teritorială, pe fiecare categorie de folosință. Jurisprudență (24)

(8) Raportul de evaluare se întocmește avându-se în vedere expertizele întocmite și actualizate de camerele notarilor publici, potrivit art. 77¹ alin. (5) din Legea nr. 571/2003 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare. Jurisprudență (21)

.....



Extras din:

NORME METODOLOGICE

de aplicare a **Legii nr.255/2010** privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local.

.....

Capitolul III Documentațiile cadastrale

.....

Articolul 8

- (1) Expertul evaluator specializat în evaluarea proprietăților imobiliare, membru al Asociației Naționale a Evaluatorilor din România - ANEVAR, care va întocmi raportul de evaluare prevăzut la art. 11 alin. (7) din lege, **este obligat** să se raporteze la expertizele întocmite și actualizate de camerele notarilor publici, potrivit art. 77¹ alin. (5) din **Legea nr. 571/2003** privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare.
- (2) Camerele notarilor publici vor pune la dispoziția expropriatorului expertizele prevăzute la alin. (1).
- (3) În aplicarea dispozițiilor art. 11 alin. (9) din lege, Uniunea Națională a Notarilor Publici din România va pune la dispoziția evaluatorului, la cerere, expertizele întocmite de camerele notarilor publici.





ROMÂNIA
CONSILIUL LOCAL DOMNEȘTI
Șos. Al. I. Cuza nr. 25-27, județul Ilfov
Tel/Fax: 021.351.52.56/021.351.52.57



HOTĂRÂRE

privind zonarea fiscală a Comunei Domnești jud. Ilfov

Consiliul Local al Comunei Domnești, întrunit în ședință de lucru

Având în vedere:

- Proiectul de hotărâre inițiat de Primarul Comunei Domnești;
- Referatul de aprobare al primarului;
- Raportul de specialitate al Compartimentului Urbanism, Amenajare Teritorială și Cadastru;
- Avizul favorabil al Comisiilor de specialitate din cadrul Consiliului Local Domnești;
- HCL Domnești nr. 183/23.12.2019;
- Prevederile art. 453 lit. i) din Legea nr. 227/2015 privind Codul Fiscal;
- Prevederile HG nr. 1278/2002 privind aprobarea Normelor metodologice pentru aplicarea Ordonanței Guvernului nr. 36/2002 privind impozitele și taxele locale,

În temeiul prevederilor art. 129 alin. (1), art. 136 alin. (8), art. 139 alin. (1) și art. 196 alin. (1) lit. a) din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ,

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. Se aprobă zonarea fiscală a Comunei Domnești jud. Ilfov, conform Anexei care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2. Prevederile prezentei hotărâri intră în vigoare, începând cu data adoptării.

Art.3. La data intrării în vigoare a prezentei hotărâri, HCL Domnești nr. 183/23.12.2019 și orice prevedere contrară acestuia își încetează aplicabilitatea.

Art.4. Primarul Comunei Domnești prin aparatul de specialitate, va asigura aducerea la îndeplinire a prevederilor prezentei hotărâri cu respectarea dispozițiilor din actele normative în vigoare.



Art.5. Prezenta hotărâre va fi comunicată instituțiilor abilitate și persoanelor interesate prin grija secretarului general al comunei Domnesti in termenul prevazut de lege.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
VASILE FLOREA

CONTRASEMNEAZĂ,
pentru legalitate
/Secretar general al comunei
Cojocaru Bogdan Marius

Nr. 129

Adoptată în ședința ordinară din 22.12.2020

Cu un nr. de 15 voturi „pentru”, 0 voturi „împotrivă”, 2 voturi „se abține”

Din nr. total de 17 consilieri prezenți

Aflați în exercițiu 17 consilieri



Zonificare fiscală Comuna Domnești

| 244 Str. | MORII | ds1150 | 5/2013 | 0 | 15 | 5 | 10 | 10 | 10 | 15 | 10 | 15 | 90 |
|-----------|-----------------|---------------------|---------|---|----|----|----|----|----|----|----|----|----|
| 245 Str. | MUGURAS | 2086/16; 1753/2/2/1 | 78/2013 | 0 | 15 | 5 | 10 | 10 | 10 | 15 | 10 | 15 | 90 |
| 246 Intr. | MUNTII RODNEI | 112895 | 2/2015 | 0 | 15 | 5 | 10 | 10 | 10 | 15 | 10 | 15 | 90 |
| 247 Str. | MUSCATELOR | 1537/6 | 78/2013 | 1 | 15 | 5 | 10 | 10 | 10 | 15 | 10 | 15 | 90 |
| 248 Str. | MUSETELULUI | DE 32/12 | 5/2013 | 0 | 5 | 5 | 10 | 10 | 10 | 15 | 10 | 15 | 90 |
| 249 Str. | NARGISELOR | DE 47 | 5/2013 | 0 | 5 | 5 | 10 | 10 | 10 | 15 | 10 | 15 | 80 |
| 250 Str. | NAVODARI | 1407/17 | 5/2013 | 0 | 10 | 10 | 10 | 10 | 10 | 15 | 10 | 15 | 15 |
| 251 Str. | NEGUSTORILOR | 115741 | 89/2013 | 0 | 10 | 5 | 10 | 10 | 10 | 15 | 10 | 15 | 45 |
| 252 Intr. | NEAMTULUI | 115741 | 19/2019 | 1 | 10 | 5 | 10 | 10 | 10 | 15 | 10 | 15 | 75 |
| 253 Str. | NORILOR | 113753 | 2/2015 | 0 | 5 | 5 | 10 | 10 | 10 | 15 | 10 | 15 | 70 |
| 254 Intr. | NEPTUN | 1918/27 | 64/2017 | 1 | 10 | 5 | 10 | 10 | 10 | 15 | 10 | 15 | 25 |
| 255 Str. | NUGULUI | de/233 | 20/2010 | 1 | 15 | 5 | 10 | 10 | 10 | 15 | 10 | 15 | 85 |
| 256 Intr. | NUFARUL ALB | 632.65.66 | 5/2013 | 0 | 10 | 5 | 10 | 10 | 10 | 15 | 10 | 15 | 80 |
| 257 Str. | NUFERILOR | 3332/1 | 52/2014 | 0 | 15 | 5 | 10 | 10 | 10 | 15 | 10 | 15 | 80 |
| 258 Str. | OCIDENTULUI | DS 1831 | 29/2014 | 0 | 10 | 5 | 10 | 10 | 10 | 15 | 10 | 15 | 50 |
| 259 Intr. | OLIMP | 2563/1 | 5/2013 | 0 | 10 | 5 | 10 | 10 | 10 | 15 | 10 | 15 | 90 |
| 260 Str. | OLIMPICILOR | DE 135/13 | 20/2010 | 1 | 10 | 30 | 5 | 10 | 10 | 15 | 10 | 15 | 60 |
| 261 Str. | OLTEANULUI | 100351.1019 | 5/2013 | 0 | 10 | 5 | 10 | 10 | 10 | 15 | 10 | 15 | 90 |
| 262 Str. | OLTENIEI | DE 251 | 29/2013 | 1 | 15 | 5 | 10 | 10 | 10 | 15 | 10 | 15 | 70 |
| 263 Str. | OLTENITEI | DE 263, DE 264 | 5/2013 | 0 | 10 | 5 | 10 | 10 | 10 | 15 | 10 | 15 | 60 |
| 264 Str. | OMNIS | 101783 | 5/2013 | 0 | 5 | 5 | 10 | 10 | 10 | 15 | 10 | 15 | 65 |
| 265 Str. | ONIXULUI | 3489/10 | 42/2013 | 1 | 10 | 10 | 10 | 10 | 10 | 15 | 10 | 15 | 20 |
| 266 Str. | ORHIDEELOR | 100451 | 20/2010 | 1 | 15 | 5 | 10 | 10 | 10 | 15 | 10 | 15 | 15 |
| 267 Intr. | ORIZONTULUI | 863/1 | 56/2013 | 0 | 15 | 5 | 10 | 10 | 10 | 15 | 10 | 15 | 85 |
| 268 Intr. | PADURARULUI | DE 253/14 | 29/2013 | 1 | 15 | 5 | 10 | 10 | 10 | 15 | 10 | 15 | 90 |
| 269 Str. | PADURARULUI | dde/253/15 | 5/2013 | 0 | 10 | 5 | 10 | 10 | 10 | 15 | 10 | 15 | 80 |
| 270 Str. | PADURII | DE 156 | 5/2013 | 0 | 10 | 5 | 10 | 10 | 10 | 15 | 10 | 15 | 90 |
| 271 Intr. | PADUREA CODALBA | 2979/16 | 5/2013 | 0 | 10 | 5 | 10 | 10 | 10 | 15 | 10 | 15 | 55 |
| 272 Intr. | PALMIERULUI | 924/11 | 61/2018 | 1 | 10 | 5 | 10 | 10 | 10 | 15 | 10 | 15 | 60 |
| 273 Intr. | PANDURI | DS 2379 | 2/2015 | 1 | 15 | 5 | 10 | 10 | 10 | 15 | 10 | 15 | 60 |
| 274 Intr. | PANSELELOR | DS 2159 | 5/2013 | 0 | 30 | 5 | 10 | 10 | 10 | 15 | 10 | 15 | 90 |
| 275 Str. | PAPUCUL DOAMNEI | DE 38/18 | 5/2013 | 0 | 10 | 5 | 10 | 10 | 10 | 15 | 10 | 15 | 90 |
| 276 Str. | PARAUL RECE | DE 207 | 5/2013 | 0 | 5 | 5 | 10 | 10 | 10 | 15 | 10 | 15 | 60 |
| 277 Intr. | PARADISULUI | 113834 | 5/2013 | 0 | 10 | 5 | 10 | 10 | 10 | 15 | 10 | 15 | 15 |
| 278 Intr. | PARFUMULUI | 415/1/11 | 19/2017 | 1 | 10 | 5 | 10 | 10 | 10 | 15 | 10 | 15 | 40 |
| 279 Str. | PASCANI | 3641/3 | 42/2013 | 0 | 10 | 5 | 10 | 10 | 10 | 15 | 10 | 15 | 85 |
| 280 Str. | PATLAGINEI | DE 32/13 | 52/2014 | 0 | 10 | 5 | 10 | 10 | 10 | 15 | 10 | 15 | 75 |
| 281 Intr. | PETUNIEI | 341/21/36/4 | 5/2013 | 0 | 5 | 5 | 10 | 10 | 10 | 15 | 10 | 15 | 75 |
| 282 Str. | PERLEI | 3037/20 | 70/2017 | 1 | 10 | 10 | 10 | 10 | 10 | 15 | 10 | 15 | 75 |
| 283 Intr. | PELICANULUI | 115320 | 42/2013 | 1 | 15 | 5 | 10 | 10 | 10 | 15 | 10 | 15 | 15 |
| 284 Intr. | PESCARUSULUI | DS 2328 | 19/2019 | 1 | 10 | 5 | 10 | 10 | 10 | 15 | 10 | 15 | 75 |
| 285 Intr. | PIATRA CRAIULUI | DE 50/13 | 5/2013 | 0 | 30 | 5 | 10 | 10 | 10 | 15 | 10 | 15 | 80 |
| 286 Intr. | PIERSICULUI | DE 1000 | 12/2015 | 1 | 15 | 5 | 10 | 10 | 10 | 15 | 10 | 15 | 70 |
| 287 Str. | PIETRARIEI | DS 224 | 44/2017 | 1 | 10 | 5 | 10 | 10 | 10 | 15 | 10 | 15 | 90 |
| 288 Str. | PINULUI | DE 217/11, DS 131 | 5/2013 | 0 | 15 | 5 | 10 | 10 | 10 | 15 | 10 | 15 | 65 |
| 289 Str. | PLAIUL FLORIOR | DE 27, DE 19 | 5/2013 | 0 | 10 | 5 | 10 | 10 | 10 | 15 | 10 | 15 | 85 |
| | | | 5/2013 | 0 | 5 | 5 | 10 | 10 | 10 | 15 | 10 | 15 | 75 |
| | | | | 0 | 10 | 5 | 10 | 10 | 10 | 15 | 10 | 15 | 50 |
| | | | | 0 | 5 | 5 | 10 | 10 | 10 | 15 | 10 | 15 | 15 |



Zonificare fiscală Comuna Domnești

| 290 Intr. | PLANETA MARTE | 20/2010 | 0 | 15 | 5 | 10 | 10 | 10 | 15 | 90 | A |
|-----------|-------------------|---------------------|---|----|----|----|----|----|----|----|---|
| 291 Str. | PLATANULUI | 3547/7 | 1 | 15 | 5 | 10 | 10 | 15 | 10 | 15 | A |
| 292 Intr. | PLATINEI | 981/6 | 1 | 15 | 5 | 10 | 10 | 15 | 10 | 15 | A |
| 293 Str. | PLOPULUI | DE 11 | 0 | 5 | 5 | 10 | 10 | 15 | 10 | 15 | A |
| 294 Str. | POIANA | DS 816 | 0 | 10 | 5 | 10 | 10 | 15 | 10 | 15 | A |
| 295 Str. | POIANA FLORILOI | 966/18 | 0 | 10 | 5 | 10 | 10 | 15 | 10 | 15 | A |
| 296 Str. | POIANA IZVOARELOI | 1211/7 | 0 | 10 | 5 | 10 | 10 | 15 | 10 | 15 | A |
| 297 Str. | POIANA MARE | DE/127/11 DE 135/12 | 0 | 15 | 5 | 10 | 10 | 15 | 10 | 15 | D |
| 298 Intr. | POIANA NARGISELOI | DE 140/11 | 0 | 10 | 5 | 10 | 10 | 15 | 10 | 15 | C |
| 299 Intr. | POTCOAVEI | 3135/15 | 0 | 10 | 5 | 10 | 10 | 15 | 10 | 15 | B |
| 300 Str. | POVERNEI | db/236/12 | 1 | 15 | 5 | 10 | 10 | 15 | 10 | 15 | B |
| 301 Intr. | POTECUTEI | 111981 | 0 | 15 | 5 | 10 | 10 | 15 | 10 | 15 | D |
| 302 Intr. | PRIETENIEI | DS 818 | 1 | 10 | 5 | 10 | 10 | 15 | 10 | 15 | B |
| 303 Str. | PRIMAVERII | 101517 | 0 | 10 | 5 | 10 | 10 | 15 | 10 | 15 | B |
| 304 Str. | PROVERBELOI | DE 236/12, DS 57 | 1 | 15 | 5 | 10 | 10 | 15 | 10 | 15 | B |
| 305 Str. | PRIVIGHETORII | 3064/7 | 0 | 10 | 5 | 10 | 10 | 15 | 10 | 15 | C |
| 306 Intr. | RACHITELE | DE 129 | 1 | 10 | 5 | 10 | 10 | 15 | 10 | 15 | A |
| 307 Intr. | BOEMA | 2182/1 | 0 | 15 | 5 | 10 | 10 | 15 | 10 | 15 | B |
| 308 Str. | RADULUI | 2992/2, 2992/3 | 1 | 15 | 5 | 10 | 10 | 15 | 10 | 15 | B |
| 309 Intr. | RANDUNELELOI | DE 104/3 | 1 | 10 | 5 | 10 | 10 | 15 | 10 | 15 | B |
| 310 Str. | RASARITULUI | DS 2378 | 1 | 15 | 5 | 10 | 10 | 15 | 10 | 15 | B |
| 311 Str. | RAUL CIOROGARLA | 1143/17 | 0 | 30 | 5 | 10 | 10 | 15 | 10 | 15 | B |
| 312 Intr. | RAZELOR | DE 151/14 | 1 | 15 | 5 | 10 | 10 | 15 | 10 | 15 | B |
| 313 Str. | RAUL SABAR | 103297 | 0 | 5 | 5 | 10 | 10 | 15 | 10 | 15 | A |
| 314 Intr. | REALITATII | DE 174/2 | 1 | 10 | 10 | 10 | 15 | 10 | 10 | 15 | A |
| 315 Str. | REGINA NOPTII | DE 181/17 | 0 | 5 | 10 | 10 | 15 | 10 | 10 | 15 | D |
| 316 Str. | ROMANA | DE 38/15 | 1 | 10 | 5 | 10 | 10 | 15 | 10 | 15 | C |
| 317 Str. | ROMANCIERII | DS 528 | 0 | 5 | 10 | 10 | 15 | 10 | 10 | 15 | D |
| 318 Intr. | ROMANTEI | DE 181/3 | 0 | 5 | 10 | 10 | 15 | 10 | 10 | 15 | B |
| 319 Str. | RONDA | 1079/3, 1079/2 | 0 | 10 | 5 | 10 | 10 | 15 | 10 | 15 | D |
| Str. | ROZMARIN | 112221 | 1 | 10 | 5 | 10 | 10 | 15 | 10 | 15 | D |
| 320 Str. | RUBINULUI | 2784/6, 2784/5/3 | 1 | 15 | 5 | 10 | 10 | 15 | 10 | 15 | D |
| 321 Intr. | ROZELOR | 1558/23 | 1 | 15 | 5 | 10 | 10 | 15 | 10 | 15 | B |
| 322 Intr. | ROZELOR | 1071/1 | 1 | 10 | 5 | 10 | 10 | 15 | 10 | 15 | B |
| 323 Str. | RONDULUI | 1144/3 | 1 | 10 | 5 | 10 | 10 | 15 | 10 | 15 | B |
| 324 Str. | RUCAR | 3596/1 | 1 | 10 | 5 | 10 | 10 | 15 | 10 | 15 | C |
| 325 Str. | SAGETATORULUI | nr.cad.819/19 | 1 | 15 | 5 | 10 | 10 | 15 | 10 | 15 | C |
| 326 Str. | SALCĂMULUI | DE 15/13 | 1 | 15 | 5 | 10 | 10 | 15 | 10 | 15 | B |
| 327 Str. | SALCIEI | DE 39 | 0 | 5 | 5 | 10 | 10 | 15 | 10 | 15 | B |
| 328 Str. | SALVIEI | DE 13/5 | 0 | 10 | 5 | 10 | 10 | 15 | 10 | 15 | A |
| 329 Str. | SANZIENE | DE 38/14 | 0 | 5 | 10 | 10 | 15 | 10 | 10 | 15 | D |
| 330 Al. | SARUTULUI | DS 2565 | 0 | 5 | 10 | 10 | 15 | 10 | 10 | 15 | D |
| 331 Intr. | SATURN | 20/2010 | 1 | 15 | 5 | 10 | 10 | 15 | 10 | 15 | D |



Camera Notarilor Publici Bucuresti

Str. General H.M. Berthelot nr.42A, Sector 1, Bucuresti, cod: 010169, tel: 021-311-7281, 021-311-7290



STUDIU DE PIATA **pentru anul 2022** **privind valorile minime imobiliare în** **Judetul ILFOV**



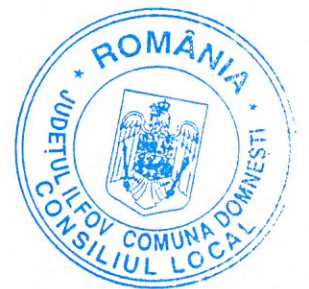
- 2022 -



LOCUINTE INDIVIDUALE și TERENURI INTRAVILANE



- 2022 -



5. AMPLASAREA TERENURILOR

Amplasarea terenurilor intravilane a fost clasificată pe 4 zone, respectiv (A), (B), (C), (D) în localitățile în care există Hotărâri ale Consiliilor Locale privind zonarea fiscală, iar în localitățile în care nu există o departajare pe criterii fiscale, amplasamentul în cadrul zonei a fost clasificat astfel:

- Zona centrală – de-a lungul DN sau DJ, paralel cu aceasta;
- Zona mediană – paralel cu zona centrala, dar in planul II;
- Zona periferică – la 100 ml de limita localitatii;
- Zona din afara localitatii.

Zonarea localităților:

| Conform Hotărârii Consiliului Local (H.C.L.) | Conform zonării geografice |
|--|----------------------------|
| Zona (A) | Zona centrală |
| Zona (B) | Zona mediană |
| Zona (C) | Zona periferică |
| Zona (D) | În afara localității |

Evaluarea terenurilor aferente construcției, a avut la baza metodologia recomandată de Corpul Expertilor Tehnici din România, publicată în buletinul documentar C.E.T.-R. nr. 97/2006, ce are la baza următoarele acte normative: HGR nr. 834/1991; 500/1994; 403/2000; Ordin MLPAT nr. 1/C/311/1992, Norme M.F. nr. 2665/1992, HCGMB nr. 211/2006, Legea nr. 69/1993, luându-se în considerare dotările edilitare și situarea localităților în cadrul județului, respectiv zonarea stabilită pentru localități.

Valorile orientative ale terenurilor au fost calculate în ipoteza existenței principalelor utilități: energie electrică, apă-canal, gaz metan.

În cazuri diferite de situația de mai sus, se aplică corecții doar pentru terenurile situate în localitate. Pentru terenurile din afara localităților și terenurile extravilane, **NU se aplică aceste corecții.**

6. CORECȚII APLICATE VALORILOR MINIME ALE TERENURILOR INTRAVILANE, ÎN SITUAȚII DIFERITE FAȚĂ DE CELE PREVĂZUTE ÎN GHID:

Terenurile din intravilan reprezintă acea grupă, care cuprinde terenurile situate în interiorul limitelor localității, pe care sunt amplasate clădiri, construcții și amenajări, dar și terenuri agricole sau forestiere aferente. În astfel de situații, se vor aplica următoarele corecții:

a) Corecții pentru categoria de folosință:

| Nr. Crt. | Categorie teren | Valoare / Corecție |
|----------|---|---|
| 1 | Teren intravilan: - curți-construcții (CC), - construcții (C) | Valorile sunt cele prevăzute în Ghid pt. terenurile ocupate de construcții: (V_{Toc}) |
| 2 | Teren cu destinația alei de acces, drumuri, căi de comunicații, platforme | $0,7 \times (V_{Toc})$ |
| 3 | Arabil | $0,85 \times (V_{Toc})$ |
| 4 | Vii, livezi, etc. | $1,1 \times 0,8 \times (V_{Toc})$ |
| 5 | Pășuni, fânețe | $0,8 \times 0,8 \times (V_{Toc})$ |
| 6 | Terenuri cu vegetație forestieră | vezi tabel pag.457 |

NOTĂ: Pentru terenurile trecute din EXTRAVILAN în INTRAVILAN în ultimii 3 ani, se aplică o corecție suplimentară de $0,8 \times$ [valoarea terenului intravilan] al zonei periferice din care face parte.

