

RAPORT DE EVALUARE

EVK 1079-2023

Reevaluare si actualizare despăgubiri pentru 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: 11.09.2023

SEPTEMBRIE 2023

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	8
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	9
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 (17 pag.)	11

CAP. 1. - SINTEZA EVALUARII

Bucuresti 13.09.2023

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 27 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 iulie-august 2023 datorita permanentelor schimbari din documentatiile cadastrale.

Data de referinta pentru care sunt valabile toate calculele, analizele si estimarile efectuate este 11.09.2023 pentru care cursul comunicat de BNR este 1euro=4,9660 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 11.09.2023, 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

11.09.2023

Evaluator autorizat cu leg.15026

Specializare ANEVAR EPI



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 înainte a 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-si 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 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 imobiliarile 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.

Necesitatea reevaluării și actualizării valorilor despăgubirilor pentru imobilele-teren mici menționate la punctul 2.2 rezulta din modificarea suprafețelor și rețelelor expropriate. Modificarea a survenit ca urmare a autentificării sub numărul 2244/18.07.2023 de către Biroul Notarilor Publici Asociați "Costescu, Stroe și Asociații" a contractului de donație imobiliară cu sarcini dintre Hombach Imobiliare SRL și Unitatea Administrativ Teritorială Domnești

2.5. DATA INSPECȚIEI; DATA EVALUĂRII

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

Data de referință a evaluării este 11.09.2023.

Cursul de schimb utilizat în prezentul raport de evaluare este 4,9660 lei/euro, fiind cel comunicat de Banca Națională a României la data de referință a evaluării.

2.6. AMPLOAREA INVESTIGAȚIILOR

Amploarea investigațiilor s-a rezumat la inspectia vizuală și nu a depășit cele menționate în subcapitolul 2.1- Ipoteze semnificative și speciale.

2.7. DOCUMENTAREA EVALUĂRII, SURSE DE INFORMAȚII, LEGISLAȚIE APLICABILĂ

Identificarea documentară a proprietăților imobiliare pentru care s-au stabilit despăgubiri în prezentul raport de evaluare a fost realizată exclusiv în baza informațiilor furnizate evaluatorului de către client, și anume:

- liste cuprinzând 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 Județ Ilfov.

Alte surse de informații au fost:

- "Studiu de piață pentru anul 2022 privind valorile minime imobiliare în Județul Ilfov", aplicabil și în anul 2023 conform adresei Uniunii Naționale a Notarilor Publici nr.8967 din 29.12.2023;
- Bibliografie de specialitate privind evaluarea proprietăților imobiliare.

Problematika exproprierii este reglementată într-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 în 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" publicată în 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, publicată în 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, informațiile și întregul conținut 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 Domnesti nr.87/2023 precizează în Anexa intitulată "Zonificare fiscală Comuna Domnesti" 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 Domnesti, pe tronsoanele pe care vor fi realizate modernizările, sunt acoperite cu pamant sau pietruite, fără trotuare, fără rețele edilitare orasenesti;
- 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 piata imobiliara se intelege totalitatea tranzactiilor care implica drepturi de proprietate sau de folosinta asupra terenurilor și cladirilor.

Tranzactia imobiliara inseamna transferul permanent sau temporar al unui drept de la o parte la cealalta in schimbul unei recompense care, de obicei, este o suma de bani. Pretul de tranzactie este stabilit, in primul rand, de interactiunea dintre cerere si oferta. Specificul pietei imobiliare este determinat, in principal, de doua elemente: caracteristicile proprietatilor si comportamentul participantilor la piata.

In realizarea scopului prezentului raport de evaluare sunt utilizate reglementari locale→Hotarari ale Consiliului Local, nationale→Legi si Hotarari ale Guvernului cât si Studiul de piata pentru anul 2022 privind valorile minime imobiliare in Judetul Ilfov, utilizabil in anul 2023 dar neactualizat pentru anul curent. In aceste conditii consideram neadecvata o analiza a pietei terenurilor din Romania.

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 piață

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. Intr-o 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

Abordarile in 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. - Oraș 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 publicata in Monitorul Oficial al României nr. 84 din 1 februarie 2011, mentioneaza in Capitolul III – Documentatiile 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 despagubire pentru terenurile care urmeaza sa fie expropriate a fost realizat conform "Studiului de piata pentru anul 2022 privind valorile minime imobiliare in Judetul Ilfov".

Corectiile aplicate valorilor unitare initiale, în conformitate cu "Studiul de piata pentru anul 2022 privind valorile minime imobiliare in Judetul Ilfov", sunt:

a) corectii pentru categoria de folosinta (precizata in extrasele de carte funciara pentru informare puse la dispozitia evaluatorului de catre client): terenuri intravilane cu destinatia alei de acces, drumuri, cai de comunicatie, platforme si la cele cu mentiunea "altele" din extrasele de carte funciara $\rightarrow 0,7 \times V_{TOC}$ (unde V_{TOC} este valoarea unitara pentru terenul ocupat); terenuri intravilane arabile $\rightarrow 0,85 \times V_{TOC}$; terenuri neconstruibile (suprafata < 200mp si deschidere < 12ml) $\rightarrow 0,6 \times V_{al}$;

b) la momentul calculului despagubirilor evaluatorul nu a avut la dispozitie informatiile detaliate referitoare la investitiile realizate pe imobilele cu numerele cadastrale 102366 si respectiv 102367.

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

Precizări:

1/ Valorile despagubirilor 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 – septembrie 2023 și a cursului de 1euro=4,9660lei comunicat de Banca Națională a României pentru data de 11.09.2023 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 despagubiri la o nouă dată de referință și pe baza noilor informații.

CAP.7 : REZULTATE

Rezultatul calculului privind stabilirea despagubirilor pentru imobilele-terenuri mici propuse pentru expropriere pentru cauză de utilitate publică de pe raza U.A.T. – Comuna Domnești, Județ Ilfov, pe strazile Narciselor și Salviei, pentru data de referință 11.09.2023, este sistematizat în Anexa nr.1 la prezentul raport de evaluare.

Ing. Vlad Eugen PAROTĂ

11.09.2023

Evaluator autorizat
Legitimăție ANEVAR 15026
Specializare ANEVAR: EPI



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.
Contract de donatie imobiliara 2244/18.07.2023 (extrase)	2 pag.
Legea nr.255/2010 (extrase)	1 pag.
Norme aplicare L255/2010 (extrase)	1 pag.
HCL Comuna Domnesti nr.87/29.05.2023 (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 SI SALVIEI, COMUNA DOMNESTI, JUDEȚUL ILFOV”

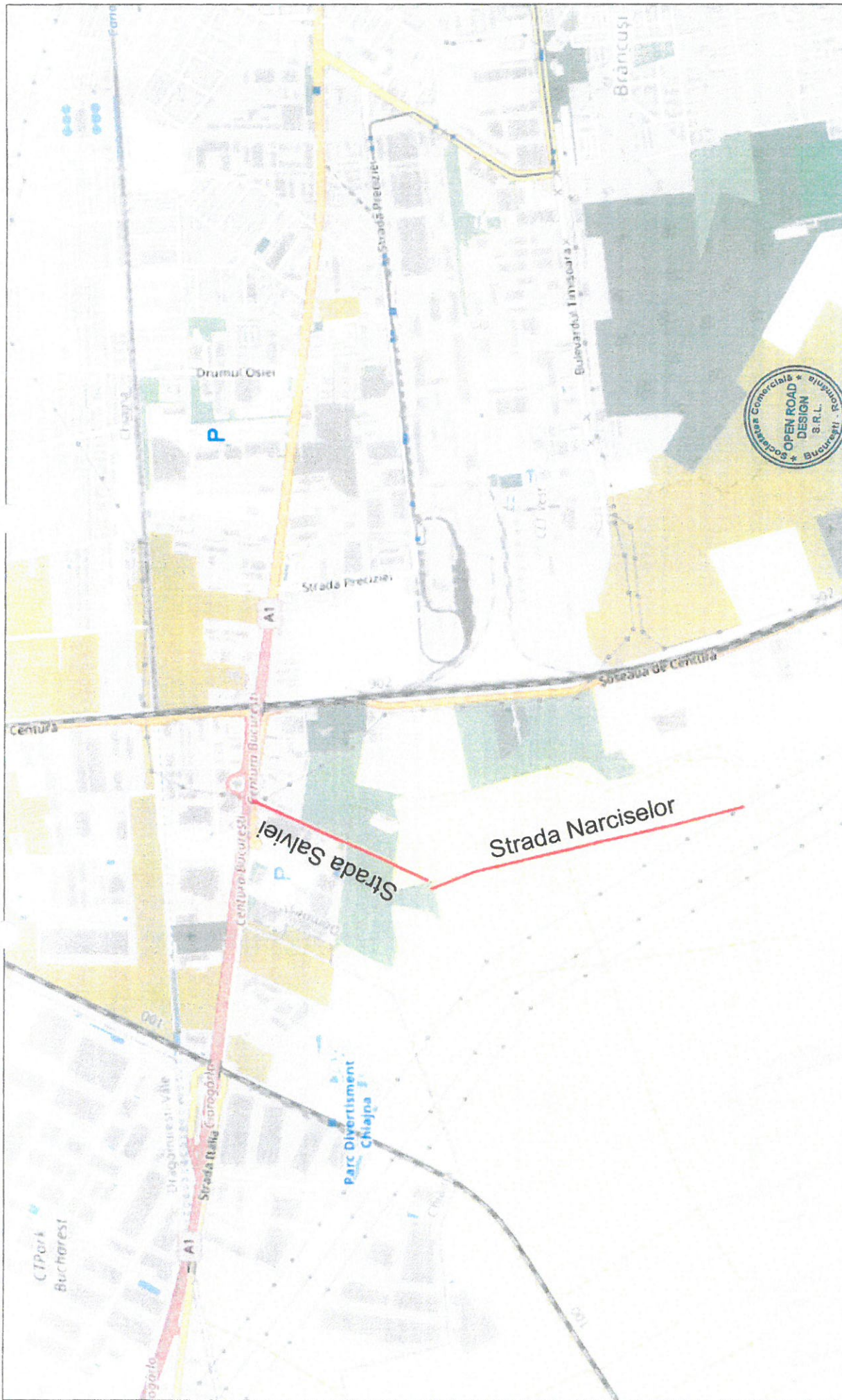
Nr. crt.	Judet	Unitate administrativ teritoriala (UAT)	Numele si prenumele proprietarului / definator de teren		Tarla	Parcela	Numar cadastral /Numar topo	Numar carte funciara	Nr. Titlu de Proprietate	Categorie de folosinta	Extravilan (E) / Intravilan (I)	Suprafata totala teren (mp)	Suprafata teren de expropriat (mp)	Caracteristici constructii de expropriat (mp), (ml) sau (buc)	Despăgubire (le)		
			Nume	Prenume											teren	constructie	totală
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
1	ILFOV	DOMNESTI	TURCU DAN	MARIAN MIHAELA MARIA ANA	13/5	48/5/2	118713	118713	47697	Arabil	Intravilan	65000	127	-	5950	0	5950
2	ILFOV	DOMNESTI	GUTU GUTU	LUMINITA MARIUS-CEZAR	13/5	26	118711	118711	60.324	Arabil	Intravilan	8119	17	-	796	0	796
3	ILFOV	DOMNESTI	RADULESCU	PETRA	13/5	25	118710	118710	64.512	Arabil	Intravilan	5000	6	-	281	0	281
4	ILFOV	DOMNESTI	DUMITRU	GEORGE - DANIEL	13/5	23	118709	118709	69.267	Arabil	Intravilan	15000	11	-	515	0	515
5	ILFOV	DOMNESTI	STAN	GHEORGHE	13/5	23	118708	118708	60.069	Arabil	Intravilan	12500	13	-	609	0	609
6	ILFOV	DOMNESTI	CALIN	GHEORGHITA	13/5	22	118707	118707	72.149	Arabil	Intravilan	5000	9	-	422	0	422
7	ILFOV	DOMNESTI	NEDELICU	GEORGETA	13/5	21	118706	118706	60.067	Arabil	Intravilan	10000	16	-	750	0	750
8	ILFOV	DOMNESTI	IVANCIU	ANGHEL ANA	13/5	21	118705	118705	60.067	Arabil	Intravilan	5000	8	-	375	0	375
9	ILFOV	DOMNESTI	MARCULESCU	CONSTANTIN ILIE	13/5	20	118704	118704	50.293	Arabil	Intravilan	2500	4	-	187	0	187
10	ILFOV	DOMNESTI	BOBOC	ILIE	13/5	19/5	118703	118703	71697	Arabil	Intravilan	2500	4	-	187	0	187
11	ILFOV	DOMNESTI	POPA	LUCIAN	13/5	19/4	118702	118702	70.893	Arabil	Intravilan	5000	8	-	375	0	375
12	ILFOV	DOMNESTI	POPA	GEORGETA	13/5	19/3	118701	118701	70.895	Arabil	Intravilan	10000	15	-	703	0	703
13	ILFOV	DOMNESTI	TANASE STOIAN	GHEORGHE PETRE	13/5	19/2	118700	118700	70.897	Arabil	Intravilan	10000	15	-	703	0	703
14	ILFOV	DOMNESTI	COLIBASANU	MARIA	13/5	19/1	118699	118699	70.894	Arabil	Intravilan	32500	56	-	2624	0	2624
15	ILFOV	DOMNESTI	CRACIUN	MARIANA FLORENTINA-DANIELA	13/5	18	118698	118698	50246	Arabil	Intravilan	62500	86	-	4029	0	4029
16	ILFOV	DOMNESTI	ILIE	STEFANIA	13/5	17	118697	118697	50245	Arabil	Intravilan	5000	7	-	328	0	328
17	ILFOV	DOMNESTI	STANICA	PETRA	13/5	16	118696	118696	50.244	Arabil	Intravilan	5000	7	-	328	0	328
18	ILFOV	DOMNESTI	NICOLAE	AURELIA	13/5	15	118695	118695	50.299	Arabil	Intravilan	5000	7	-	328	0	328
19	ILFOV	DOMNESTI	CRISTEA	ALEXANDRU	13/5	14	118694	118694	50242	Arabil	Intravilan	7500	11	-	515	0	515
20	ILFOV	DOMNESTI	BARAITARU	VASILE	13/5	13	118693	118693	50271	Arabil	Intravilan	15000	22	-	1031	0	1031
21	ILFOV	DOMNESTI	DUMITRU	IVAN	13/5	12	118692	118692	50276	Arabil	Intravilan	30000	38	-	1780	0	1780
22	ILFOV	DOMNESTI	IONITA	VASILA	13/5	11	118691	118691	50243	Arabil	Intravilan	12500	15	-	703	0	703

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
			IANCU	MARIN													
			VADUVA	PETRA													
			BUFTEA	ELENA													
			MANEA	GEORGETA													
23	ILFOV	DOMNESTI	PETRESCU	CRISTINA ALEXANDRA	13/5	10	118743	118743	50.297	Arabil	Intravilan	5000	12	-	562	0	562
24	ILFOV	DOMNESTI	STOICESCU	RADU CEZAR	13/5	9	118689	118689	50274	Arabil	Intravilan	15909	21	-	984	0	984
25	ILFOV	DOMNESTI	GHIHIGHEANU	ALEXANDRU	13/5	9	118688	118688	50274	Arabil	Intravilan	3083	4	-	187	0	187
			STOICESCU	RADU CEZAR													
			COTET	STEFAN PETRU													
26	ILFOV	DOMNESTI	GHIHIGHEANU	ALEXANDRU	13/5	9	118685	118685	50274	Arabil	Intravilan	6955	23	-	1078	0	1078
27	ILFOV	DOMNESTI	BARBU	MARIA	13/5	8	118684	118684	50279	Arabil	Intravilan	47500	79	-	3701	0	3701
			PETCU	FLORICA													
			TOMA	MADALINA													
			SEBE	FLORIN OCTAVIAN													
			TANASESCU	MARIA - CARINA													
			PETCU	FLORICA													
			TOMA	MADALINA													
28	ILFOV	DOMNESTI	POP	DIDINA	13/5	7	118683	118683	47305	Arabil	Intravilan	10000	18	-	843	0	843
29	ILFOV	DOMNESTI	NICULAE	NICOLAE	13/5	6	118682	118682	50272	Arabil	Intravilan	30000	92	-	4310	0	4310
			DUMITRESCU	SORINA													
			NICULAE	LAURENTIU FLORIN													
30	ILFOV	DOMNESTI	RADUCANU	MARIN	13/5	5	118681	118681	50278	Arabil	Intravilan	10000	168	-	7871	0	7871
31	ILFOV	DOMNESTI	GHEORGHE	AURORA	13/5	4	118680	118680	50275	Arabil	Intravilan	10000	250	-	11713	0	11713
			NARTEA	NICOLAE													
32	ILFOV	DOMNESTI	IORDAN	IULIUS	13/5	3	118679	118679	50239	Arabil	Intravilan	15000	374	-	17522	0	17522
			ALMAJAN	TITUS													
			ALMAJAN	CATALIN-SIMION													
			ALMAJAN	LIVIU VALENTIN													
33	ILFOV	DOMNESTI	POPA	LUCIAN	13/5	2	118678	118678	50270	Arabil	Intravilan	12500	307	-	14383	0	14383
34	ILFOV	DOMNESTI	NICOLAE	GHEORGHE	13/5	2	118677	118677	50270	Arabil	Intravilan	12334	299	-	14008	0	14008
			NICOLAE	ADRIANA CORINA													
			WALDMAN	DOMINIC													
35	ILFOV	DOMNESTI	CICEOI	MIHAI	13/5	1	118676	118676	50237	Arabil	Intravilan	17500	511	-	23940	0	23940
36	ILFOV	DOMNESTI	DUMITRU	GHEORGHE	12/2	21	4309	110258	39739	Arabil	Extravilan	14994	8	-	67	0	67
37	ILFOV	DOMNESTI	RAIA	CONSTANTA	12/2	2	3404	103210	5130	Altele (arabil conf. act)	Extravilan	15001	16	-	134	0	134
38	ILFOV	DOMNESTI	BOGHICI	M. CLEOPATRA	23	12/2	-	-	6335	Arabil	Extravilan	15000	18	-	151	0	151
39	ILFOV	DOMNESTI	TOMA	DANIEL LAURENTIU	12/2	24	1362/1	105832	6779	Arabil	Extravilan	869	11	-	92	0	92
			TOMA	VERONICA OANA													
40	ILFOV	DOMNESTI	TOMA	DANIEL LAURENTIU	12/2	24	1362/8	105903	6779	Arabil	Extravilan	1167	2	-	17	0	17
			TOMA	VERONICA OANA													
			MARDALE	IULIAN VALENTIN													
			MARDARE	CRISTINA MARILENA													
			TUMBEA	MANOLACHE FLORIN													
			MANEA	SORIN CORNEL													
			MANEA	DELIA													
			TANASESCU	VIORELA													
			NAZARZADEH	MOHAMMAD- REZA													
			NAZARZADEH	NICULINA- SIMONA													
			ENE	GEORGE GABRIEL													
41	ILFOV	DOMNESTI	PETRESCU	VALENTIN	12/2	25	1160	104082	32834	Altele (arabil conf. act)	Extravilan	44000	71	-	596	0	596
			PETRESCU	CONSTANTIN													

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
42	ILFOV	DOMNESTI	COMISEL DASCALU DASCALU	ECATERINA GIGEL VIRGINIA	12/3	22	4074	111407	50265	Arabil	Extravilan	10000	18	-	151	0	151
43	ILFOV	DOMNESTI	STAN	MARIANA	12/3	23	815/1/5	113407	50266	Arabil	Intravilan	1089	2	-	94	0	94
44	ILFOV	DOMNESTI	DIONISIE TABARA DIONISIE	EUGENIA CORNELIA MIHAELA HORTENSIA	12/3	23	815/1/4/3/3	104464	50266	Arabil	Intravilan	1000	16	-	750	0	750
45	ILFOV	DOMNESTI	CIOCHINA	MIHAI GEORGE IOAN	12/3	23	815/2	121909	50266	Arabil	Extravilan	10001	16	-	134	0	134
46	ILFOV	DOMNESTI	IONITA	LORETA INGRID	12/3	23	815/3	106248	50266	Arabil	Extravilan	20002	28	-	235	0	235
47	ILFOV	DOMNESTI	ANGHEL	DUMITRU	12/3	24	-	-	77792	Arabil	Extravilan	20000	28	-	235	0	235
48	ILFOV	DOMNESTI	SC AGRICOLA 2004 SRL	SC AGRICOLA 2004 SRL	12/3	25	113370	113370	50.294	Arabil	Extravilan	29996	42	-	352	0	352
49	ILFOV	DOMNESTI	DUMITRESCU	PETRUTA CONSTANTIN	12/3	26	1953	104506	50248	Arabil	Extravilan	22500	37	-	310	0	310
50	ILFOV	DOMNESTI	SC AGRICOLA 2004 SRL	SC AGRICOLA 2004 SRL	12/3	27	113725	113725	50267	Arabil	Extravilan	14999	22	-	185	0	185
51	ILFOV	DOMNESTI	IONESCU	GHEORGHE	12/3	28	3658	100142	50268	Altele (arabil conf. act)	Extravilan	68500	88	-	738	0	738
52	ILFOV	DOMNESTI	TANCU	CORNELIA NELY CRISTIAN ANTON	12/3	29	3660	108600	50269	Arabil	Extravilan	32400	8	-	67	0	67
53	ILFOV	DOMNESTI	VINTILESCU VINTILESCU	VIRGILIU													
54	ILFOV	DOMNESTI	CRISTEA	IOANA	12/3	30	812/3	121318	60.324	Arabil	Extravilan	6870	1	-	8	0	8
55	ILFOV	DOMNESTI	ORLANDO FRESH FOOD SRL	ORLANDO FRESH FOOD SRL	12	46/4/1	434/1	107638	107638	Arabil	Intravilan	27940	123	-	5763	0	5763
56	ILFOV	DOMNESTI	GHEORGHE	TANASA	13/3	11b	-	-	32125	Arabil	Intravilan	7500	592	-	19891	0	19891
57	ILFOV	DOMNESTI	SC CONARG SA	SC CONARG SA	13/3	2	119864	119864	-	Arabil	Intravilan	31076	23	-	773	0	773
58	ILFOV	DOMNESTI	SC GLOB STAR TRADE SRL	SC GLOB STAR TRADE SRL	13/3	1	122083	122083	-	Arabil	Intravilan	896	744	-	24998	0	24998
59	ILFOV	DOMNESTI	SC GLOB STAR TRADE SRL	SC GLOB STAR TRADE SRL	13/3	1	121815	121815	-	Arabil	Intravilan	15793	21	-	706	0	706
60	ILFOV	DOMNESTI	SC GLOB STAR TRADE SRL	SC GLOB STAR TRADE SRL	13/3	1	121747	121747	-	Arabil	Intravilan	3320	1	-	34	0	34
61	ILFOV	DOMNESTI	PIPERCU	SORIN ION	13/3	1	121748	121748	-	Arabil	Intravilan	28	28	-	941	0	941
62	ILFOV	DOMNESTI	CHERCIU	MINERVA	12/1	20	102301	102301	-	Arabil	Extravilan	10387	587	-	4925	0	4925
63	ILFOV	DOMNESTI	SC HORN BACH IMOBILIARE SRL	SC HORN BACH IMOBILIARE SRL	13/1	-	102366	102366	-	Curti - constructii	Intravilan	3536	37	-	1470	0	10347
										Platforma asfaltata				S = 30 mp		8457	
										Bordura				L = 7 ml	0	420	
										Curti - constructii	Intravilan		24		954	0	7720
										Platforma asfaltata				S=24 mp		6766	
TOTALURI:													5272		189391	15643	205034

11.09.2023





SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	CERINTA	REFERAT/EXPERTIZA NR./DATA
Proiectant:	OPEN ROAD DESIGN S.C. OPEN ROAD DESIGN S.R.L. RO 34638888 CUI 407718/2015 oficiu@openroaddesign.ro			Beneficiar: COMUNA DOMNESTI, 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 SALVEII, COMUNA DOMNESTI, JUDEȚUL ILFOV.
PROIECTAT	Ing. Barsan Andrei		DATA	Titlu planșă:
				TI 4.1. IND. INFRASTR. DE IN ZONA

DUPLICAT
CONTRACT DE DONAȚIE IMOBILIARĂ CU SARCINI

Incheiat între:

1. HORNBACK IMOBILIARE SRL, persoană juridică română, având sediul social situat în Comuna Domnești, Sat Domnești, Str. Hornbach nr. 17-21, Camera P10, Județ Ilfov, înmatriculată la Oficiul Registrului Comerțului sub nr. J23/407/2010, identificator unic la nivel european ROONRCJ23/407/2010, având Cod Unic de înregistrare 17773339, reprezentată prin BĂDESCU ALEXANDRU-DAN, cetățean român, domiciliat în comuna Ghiroda, sat Giarmana-Vii, Str. Parcului nr. 178-2, Județ Timiș, identificat cu CI seria TZ nr. 696626 eliberată de SPCLEP Timișoara la data de 23.11.2021, CNP 1760403354735, în calitate de administrator și împuternicit conform Hotărârii Adunării Generale a Asociațiilor din data de 05.07.2023, în calitate de donator („Donatorul”),

și

2. UNITATEA ADMINISTRATIV TERITORIALĂ DOMNEȘTI, cu sediul în șoseaua Alexandru Ioan Cuza nr. 25-27, județul Ilfov, reprezentată prin dl. Viceprimar ȘTEFAN COSTEL, cetățean român, domiciliat în Sat Domnești (Com. Domnești), Șos. Alexandru Ioan Cuza nr. 223, Jud. Ilfov, identificat cu CI seria IF nr. 398250 emisă de SPCLEP Domnești la data de 08.04.2014, CNP 1651010400356, în baza Hotărârii Consiliului Local Domnești nr. 116 din data de 18.07.2023 emise de Consiliul Local Domnești, Jud. Ilfov, în calitate de donatar („Donatarul”),

Denumite în mod individual „Partea” și împreună „Părțile”, înțelegem de comun acord să încheiem prezentul Contract de donație („Contractul”), în temeiul dispozițiilor art. 1011 și urm. din Codul Civil precum și în baza dispozițiilor art. 291 din Codul Administrativ, în următoarele condiții:

Art. 1. Eu, Donatorul, declar că donez Donatarului dreptul de proprietate asupra bunului imobil reprezentat de terenul intravilan situat în localitatea Domnești, tarla 13/1, lot 1/1, județul Ilfov, în suprafață de 7.174 mp, identificat prin număr cadastral 102367, categoria de folosință „curți-construcții”, intabulat în cartea funciară nr. 102367 Domnești („Imobilul”), cu obligația îndeplinirii de către Donatar a sarcinilor descrise în cadrul art. 3 din prezentul Contract.

Eu Donatorul, declar că, în baza informațiilor existente în cartea funciară nr. 102367 Domnești, Imobilul descris mai sus este grevat de servituțile de trecere notate prin încheierile nr.:

- 14662/02.02.2012 (servitute constituită în favoarea imobilului cu numărul cadastral 1872/2, cartea funciară nr. 3384);
- 99431/04.03.2022 (servitute constituită în favoarea imobilului cu numărul cadastral 109860, cartea funciară nr. 109860);
- 109818/10.03.2022 (servitute constituită în favoarea imobilului cu numărul cadastral 119560) și
- 166079/13.04.2022 (servitute constituită în favoarea imobilului cu numărul cadastral 119559), toate încheierile fiind emise de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Ilfov – Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Buftea.

Art. 2. Eu, Donatarul, declar că primesc donația efectuată de Donator, având ca obiect dreptul de proprietate asupra Imobilului, astfel cum acesta este grevat de servituțile mai sus menționate, în condițiile prevăzute de Codul Civil și mă oblig să îndeplinesc sarcinile întocmai cum a fost descrisă în cadrul art. 3 din prezentul Contract.

Art. 3. Donatarul se obligă prin semnarea prezentului Contract și prin acceptarea donației, să realizeze toate demersurile și formalitățile necesare în vederea includerii Imobilului în domeniul public al UAT Domnești și să construiască și să amenajeze, pe Imobilul descris mai sus și pe alte suprafețe de teren deținute de Donatar (sau care vor fi dobândite de acesta ulterior), adiacente Imobilului, un drum asfaltat cu 3 (trei) benzi de circulație, rezistent la

ROMANIA
 UNIUNEA NAȚIONALĂ A NOTARILOR PUBLICI
 Societate Profesională Notarială
 BIRoul NOTARILOR PUBLICI ASOCIAȚI
 "COSTESCU, STROE și ASOCIAȚII"
 Operator de date cu caracter personal înregistrat sub nr. 3094
 Licența de funcționare: 351/2219/18.12.2020
 București, str. General Constantin Coandă nr. 17, sector 1
 Tel 021.312.00.31, Fax 021.312.00.33; e-mail: hnna@hnna.ro

INCHISIERE DE AUTENTIFICARE NR. 2244
 Anul 2023 Luna IULIE Ziua 18

Eu, PELIZARU ELISABETA-ALEXANDRA, notar public, la cererea părților, m-am deplasat la adresa din Muz
 București, Str. Dionisie Lupu nr. 33, Sector 2, unde am identificat pe:
 BĂDESCU ALEXANDRU-DAN, cetățean român, domiciliat în comuna Ghiroda, sat Giarmata-Vii, Str. Parcul
 nr. 178-2, Județ Timiș, identificat cu CI seria TZ nr. 690626 eliberată de SPCLEP Timișoara la data de 23.11.2021, CN
 1760403354735, în calitate de administrator al societății HARNBACH IMOBILIARE SRL,
 STEFAN COSTEL, cetățean român, domiciliat în Sat Domnești (Com. Domnești), Sos. Alexandru Ioan Cuza n
 223, Jud. Ilfov, identificat cu CI seria IF nr. 398250 emisă de SPCLEP Domnești la data de 08.04.2014, CN
 2551010400356, în calitate de Viceprimar al UNITĂȚII ADMINISTRATIV TERITORIALĂE DOMNEȘTI,
 care, după ce au citit actul, au declarat că în-au înțeles conținutul, că cele cuprinse în act reprezintă voința lor
 au consimțit la autentificarea prezentului înscris și au semnat unicul exemplar.

În temeiul art. 12 lit. b) din Legea notarilor publici și a activității notariale nr. 36/1995, SE DECLARĂ AUTENT
 PREZENTUL ÎNSCRIS.

S-a încasat onorariu aferent operațiunii de donație în sumă de [REDACTED] lei + [REDACTED] lei [REDACTED] cu bon fiscal/C
 Onorariul a fost calculat la valoarea de [REDACTED] lei superioară valorii stabilite conform Studiului de Piață pent
 id. Ilfov valabil în anul 2023)

S-a încasat onorariu aferent operațiunii de constituire a dreptului de servitute de trecere în sumă de [REDACTED]
 [REDACTED] cu bon fiscal/OP. (Onorariul a fost calculat la valoarea de [REDACTED] lei)

Taxă ANCPi intabulare drept de proprietate: [REDACTED] lei

Taxă ANCPi înscriere drept de servitute de trecere: [REDACTED] lei + [REDACTED] lei x 3 x 5

NOTAR PUBLIC,

PELIZARU ELISABETA-ALEXANDRA

Semnătură și Sigiliu Pelizaru Elisabeta-Alexandra

Prezentul duplicat s-a întocmit în 6 (șase) exemplare, de PELIZARU ELISABETA-ALEXANDRA, notar pub
 izezi, data autentificării actului, și are aceeași forță probantă ca originalul și constituie titlu executoriu, în condi

NOTAR PUBLIC,
 PELIZARU ELISABETA-ALEXANDRA

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 actualizarea **Nomenclatorului stradal al Comunei Domnești, Județul Ilfov**
 Consiliul Local al Comunei Domnești, întrunit în ședință ordinară
 la data de 29.05.2023

Având în vedere:

- Proiectul de hotărâre inițiat de Primarul comunei Domnești;
- Referatul de aprobare al Primarului Comunei Domnești nr. 17252/26.05.2023;
- Raportul de specialitate al Compartimentului Urbanism, Amenajarea Teritorială și Cadastru nr. 17251/26.05.2023;
- HCL nr. 12/27.02.2013, HCL nr. 18/2010, HCL nr. 20/2010, HCL nr. 5/2013, HCL nr. 12/2023, HCL nr. 41/2023, HCL nr. 42/2023, HCL nr. 46/2013, HCL nr. 47/2023, HCL nr. 56/2023, HCL nr. 65/2023, HCL nr. 78/2023, HCL nr. 86/2023, HCL nr. 89/2023, HCL nr. 29/2014, HCL nr. 52/2014, HCL nr. 2/2015, HCL nr. 12/2015, HCL nr. 19/2015, HCL nr. 36/2015, HCL nr. 51/2015, HCL nr. 77/2015, HCL nr. 78/2015, HCL nr. 3/2016, HCL nr. 4/2016, HCL nr. 35/2016, HCL nr. 6/2017, HCL nr. 19/2017, HCL nr. 44/2017, HCL nr. 64/2017, HCL nr. 70/2017, HCL nr. 23/2018, HCL nr. 52/2018, HCL nr. 60/2018, HCL nr. 61/2018, HCL nr. 80/2018, HCL nr. 97/2018, HCL nr. 121/2018, HCL nr. 4/2019, HCL nr. 19/2019, HCL nr. 37/2019, HCL nr. 67/2019, HCL nr. 81/2019, HCL nr. 117/2019, HCL nr. 147/2019, HCL nr. 10/2020, HCL nr. 47/2020, HCL nr. 63/2020, HCL nr. 92/2020, HCL nr. 2/2021, HCL nr. 10/2021, HCL nr. 40/2021, HCL nr. 65/2021, HCL nr. 68/2021, HCL nr. 86/2021, HCL nr. 90/2021, HCL nr. 124/2021, HCL nr. 35/2022, HCL nr. 42/2022, HCL nr. 70/2022, HCL nr. 84/2022, HCL nr. 62/2023.
- Avizul Comisiei de specialitate pentru programe de dezvoltare economico-socială, buget-finanțe, administrarea domeniului public și privat al comunei, agricultură, gospodărire comunală, amenajarea teritoriului și urbanism, protecția mediului, servicii și comerț;
- Avizul Comisiei de specialitate pentru administrația publică locală, juridică și de disciplină. apărarea ordinii și liniștii publice a drepturilor cetățenilor;
- Avizul Comisiei de specialitate pentru învățământ, sănătate, cultură, protecție socială, activități sportive și de agrement;

Ținând cont de prevederile:

- Legii nr. 24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Art. 453 lit. g) din Legea nr. 227/08.09.2015-Codul Fiscal cu modificările și completările ulterioare;
- Art. 5 din Legea cadastrului și publicității imobiliare nr. 7/ 1996 republicată cu modificările și completările ulterioare
- Ordinului ANCPI nr. 448/2017 pentru aprobarea normelor tehnice privind procedurile de lucru specifice registrului electronic al nomenclaturilor stradale (RENS);
- Art. 6, art. 7 și art. 8 din H.G. nr. 777/2016 privind structura, organizarea și funcționarea Registrului electronic al nomenclaturilor stradale.

În temeiul prevederilor art. 129 alin. (1), alin. 2 lit. c), alin. 6 lit. d), alin. (14), art. 139 alin.(1), art. 136 alin. (8), respectiv art. 196 alin.(1) lit. a), din O.U.G. nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. Se aprobă actualizarea Nomenclatorului stradal al Comunei Domnești, Județul Ilfov, conform Anexei, care face parte integrată din prezenta hotărâre.

Art 2. Începând cu data prezentei, HCL nr. 12 din 27.02.2013, precum și orice altă prevedere contrară își încetează aplicabilitatea.

Art.3. Primarul Comunei Domnești prin aparatul de specialitate, va aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

Art. 3. Comunicarea și aducerea la cunoștință publică, se vor face conform competențelor prin grija Secretarului general UAT Comuna Domnești în termenul prevăzut de lege.

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
ZANFIR MĂDĂLIN ANDREI**



**CONTRASEMNEAZĂ,
pentru legalitate
Secretar general al comunei
Niculaie Ramona Maria**

Nr. 87

Adoptată în ședința ordinară din **29.05.2023**

Cu un nr. de 16 voturi „pentru”, 0 voturi „împotrivă”, 0 voturi „se abține”

Din nr. total de 16 consilieri prezenți

Aflați în exercițiu 17 consilieri



188	MESTEACANULUI	394/27	STR.	HCL 4/2019	2-100	1-9	TEIULUI	CIOCARLIEI	401	789,72	131,62	99	4,05	4	B
189	MIGUNELOR	DS2142	INTR.	HCL 5/2013	2-100	1-99	A.I.CUZA	LOT	789,72	6	131,62	99	4,05	4	B
190	MIGDALELOR	102138	INTR.	HCL 42/2013	2-100	1-99	GHOCEILOR	LOT	789,72	6	131,62	99	4,05	4	B
191	MUNTENIEI	1141/62	STR.	HCL 10/2021	2-100	1-99	OLTENITEI	LOT	765,69	9	85	200	4,78	4	B
192	MIRANDEI	2816/15	INTR.	HCL 60/2018	2-100	1-99	CIOCARLIEI	LOT	765,69	9	85	200	4,78	4	B
193	MIMOZEI	DE/10571	STR.	HCL 5/2013	2-100	1-99	FORȚULUI	LOT	926	2217	546	63,8	5	4	B
194	MIMOZEI	101858	INTR.	HCL 42/2013	2-100	1-99	MIMOZEI	LOT	926	2217	546	63,8	5	4	B
195	MOHORULUI	DE/13/6	STR.	HCL 5/2013	2-100	1-99	CENTURA	FLORILOR	5531	1273	1273	4,34	4	D	
196	MOLDOVEI	DE/20R	STR.	HCL 5/2013	2-100	1-99	CURTEA DOMNEASCA	LIMITA JUDET	9860	1869	1869	5,28	4	D	
197	MORII	DS/1150	STR.	2013	2-100	1-99	A.I.CUZA	A.I.CUZA	5560	532	532	10,45	4	A	
198	MORII	DS/1514	INTR.	2013	2-100	1-99	MORII	LOT	656	98	98	6,7	4	A	
199	MUSETELUI	DE/22/12	STR.	HCL 5/2013	2-100	1-99	INDUSTRIILOR	LIMITA COMUNA	5263	1315	1315	4,01	4	B	
200	MUNTII RODNEI	112895	INTR.	HCL 2/2015	2-100	1-99	GHOCEILOR	LOT	1579	198	198	8,12	4	A	
201	MUGURAS	1753/27/1	STR.	78/2013	2-100	1-99	CIOCARLIEI	TEIULUI	953,32	238,33	238,33	4,00	4	A	
202	NORILOR	113755	STR.	HCL 64/2017	2-100	1-99	PRIVIGHETORILOR	STELLELOR	562	140	140	4,2	4	A	
203	NAHCISELOR	DE/47	STR.	2014	2-100	1-99	CRENGUTEI	MARGARETELOR	19317	2577	2577	7,49	4	B	
204	NECTARINULUI	119378	STR.	HCL 70/2022	2-100	1-99	AFINULUI	FRAGILOR	2347	260	260	9	4	B	
205	NEPTUN	Nr. cad.	INTR.	HCL/20	2-100	1-99	CURTEA DOMNEASCĂ	LOT	1525,62	175,56	175,56	8,69	4	B	
206	NEANTULUI	101845	INTR.	2010	2-100	1-99	LIVEZI	LOT	1525,62	175,56	175,56	8,69	4	B	
207	NEFARUL ALB	632,65,66	INTR.	2014	2-100	1-99	SOS.TUDOR	LOT	1880,48	235,06	235,06	8	4	A	
208	OCCIDENTULUI	DS/1831	STR.	HCL 5/2013	2-6A, 8-12A, 14-24	7-15, 17-25A	VLADIMIRESCU	LOT	1880,48	235,06	235,06	8	4	A	
209	OLIMP	Nr. cad.	INTR.	HCL/20	2-100	1-99	CIUTACI	RĂUL CIOROGĂRIA	4628	557	557	8,3	4	A	
210	OLIMPICILOR	DE/135/13	STR.	HCL 5/2013	02-08-23	1-99	STELLELOR	LOT	1627	307	307	5,3	4	B	
211	OLTEANULUI	101928	STR.	HCL/29	2-100	1-99	PRIVIGHETORILOR	AZURULUI	1087	127,85	127,85	8,5	4	B	
212	OMNIS	101783	STR.	HCL 42/2013	2-100	1-99	FORTULUI	STELLELOR	4012,46	878	878	4,57	4	B	
213	ONIXULUI	Nr. cad.	STR.	HCL/20	2-100	1-99	CRAITEI	TEIULUI	4012,46	878	878	4,57	4	B	
214	ORIZONTULUI	3489/10	STR.	2010	2-100	1-99	CRAITEI	TEIULUI	4012,46	878	878	4,57	4	B	
215	PANDURI	863/1	INTR.	HCL/29	2-100	1-99	CRAITEI	LOT	1031	351,06	351,06	3	4	A	
216	PAI MIERULUI	DS/2379	INTR.	HCL 5/2013	02-10-23	1-15	ALBATORULUI	LOT	3191	158	158	7,54	4	B	
217	PANSELELOR	924/11	INTR.	HCL 2/2015	2-100	1-99	INTR. BURICA	LOT	689	284	284	4,18	4	C	
218	PANADISULUI	DS/2159	INTR.	HCL 5/2013	02-08-23	1-21	TUDOR VLADIMIRESCU	LOT	765	105	105	9	4	B	
219	PAPUCUL DOAMNEI	113834	INTR.	HCL 19/2017	02-08-23	1-49	MIMOZEI	LOT	4023	1009	1009	3,98	4	D	
220	PATLAGINEI	DE/58/18	STR.	HCL 5/2013	2-100	1-99	CIOCARLIEI	HALTEI	4023	1009	1009	3,98	4	D	
221	PĂRĂUL RECE	DE/32/13	STR.	HCL 5/2013	2-100	1-99	INDUSTRIILOR	LIMITA COMUNA	5050	1263	1263	3,99	4	D	
222	PERELOR	DE/207	STR.	HCL 5/2013	02-08-23	1-99	CURTEA DOMNEASCĂ	MOLDOVEI	7702	1238	1238	6,22	4	B	
223	PERLEI	2802/1/21	INTR.	HCL 124/2021	2-100	1-99	CETINEI	LOT	1509	167	167	9	4	B	
224	PETUNIEI	303720	STR.	HCL 42/2013	2-100	1-99	CRAITEI	TEIULUI	1935,08	427,11	427,11	4,54	4	B	
225	PIAFRA CRAIILII	34121/364	INTR.	HCL 70/2017	2-100	1-99	GAROAFEI	LOT	798	141	141	5,65	4	B	
226	PIETĂRIEI	DC 50/13	INTR.	HCL 12/2015	2-100	1-99	CNTURA	LOT	1662	202	202	6,34	4	B	
227	PIETĂRIEI	DS/224	STR.	HCL 5/2013	02-10-23	1-99	A.I.CUZA	ZĂVOIULUI	1662	202	202	6,34	4	B	

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**



LOCUINTE INDIVIDUALE si 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 criteriile 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 centrală, dar în planul II;
- Zona periferică – la 100 ml de limita localității;
- Zona din afara localității.

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.



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



**Imagini str. Salviei,
Comuna Domnesti,
Judet Ilfov**