

ROMÂNIA
JUDEȚUL ILFOV

PRIMĂRIA ORAȘULUI CHITILA

Str. Ion Olteanu, nr. 6, tel. 021.436.37.09; 021.436.37.11; fax 021.436.37.10

www.primariachitila.ro; primar@primariachitila.ro



HOTĂRÂREA nr. 41 /20.03.2025

privind aprobarea declanșării procedurii de expropriere imobile care se suprapun cu amplasamentul lucrărilor de utilitate publică de interes local pentru obiectivul de investiții „Extinderea rețelelor cu apă, canalizare pluvială și canalizare ape uzate menajere pe strada Rudeni, tronson cuprins între Strada Cartierului și Centura Bucureștiului,,

Consiliul Local al Orașului Chitila, județul Ilfov, întrunit în ședința ordinară din data de 20.03.2025, având în vedere :

- Referatul de aprobare al Primarului Orașului Chitila referitor la Proiectul de hotărâre privind aprobarea declanșării procedurii de expropriere imobile care se suprapun cu amplasamentul lucrărilor de utilitate publică de interes local pentru obiectivul de investiții „Extinderea rețelelor cu apă, canalizare pluvială și canalizare ape uzate menajere pe strada Rudeni, tronson cuprins între Strada Cartierului și Centura Bucureștiului,,
- Raportul de specialitate întocmit de Coordonatorul Compartimentului Registru Agricol Fond Funciar și Bază de Date Imobile Domeniu Public și Privat,
- -Prevederile art. 15 alin. (2), art. 120 alin. (1), art. 121 alin. (1) și (2) din Constituția României;
-Prevederile art. 3 și art. 4 din Carta europeană a autonomiei locale, adoptată la Strasbourg la 15 octombrie 1985, ratificată prin Legea nr. 199 / 1997;
-Prevederile art. 7 alin. (2), art. 562 alin. (3) Cod civil, adoptat prin Legea nr. 287 / 2009, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
-Prevederile Legii nr. 7 / 1996 a cadastrului și publicității imobiliare republicată, cu modificările și completările ulterioare;
-Prevederile Ordinului Directorului General al Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară nr. 600 / 2023 privind aprobarea Regulamentului de avizare, recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară,
-Extrasul de Carte funciară pentru imobilul cu număr cadastral 57315 aferent tronsonului II al Străzii Rudeni, oraș Chitila, județ Ilfov,

Luând în considerare prevederile art. 2 alin. (1), lit. a), alin. (2¹), alin. (3) lit e), art. 4, 5, alin (1) și (3), art. 7, 8 alin. (1), (2), (2²), (3) și 9 ale Legii nr. 255 din 2010, privind exproprierea pentru cauza de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local, actualizată, precum și a Normelor de aplicare a Legii nr. 255 din 2010;

În conformitate cu prevederile art. 44 alin. (1) al Legii nr. 273 din 2006 privind finanțele publice locale, actualizată - documentațiile tehnico - economice ale obiectivelor de investiții noi, a căror finanțare se asigură integral sau în completare din bugetele locale, precum și a celor finanțate din împrumuturi interne și externe, contractate direct sau garantate de autoritățile administrației publice locale, se aproba de către autoritățile deliberative;

Ținând cont de:

- Prevederile Legii nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică locală;
- Prevederile art.3 alin.2 al Legii nr. 24 / 2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Prevederile art. 129 alin. (1)- (2) lit. c), art.133 alin.(1)art. 196, alin. (1), lit. a), art. 286 alin. (1) și alin. (4) , art. 287 din OUG nr. 57 / 2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,
- Prevederile HCL nr.35/21.02.2024 **privind aprobarea listei imobilelor** care se suprapun cu amplasamentul lucrărilor de utilitate publică de interes local pentru obiectivul de investiții „ Extinderea rețelelor cu apă, canalizare pluvială și canalizare ape uzate menajere pe strada Rudeni, tronson cuprins între Strada Cartierului și Centura Bucureștiului,,

În temeiul art.139 alin 1, alin.2 și art.196 alin. 1 lit.a) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ cu modificările și completările ulterioare;

HOTĂRĂȘTE

Art.1 Se aprobă coridorul de expropriere pentru cauză de utilitate publică de interes local al obiectivul de investiții „ Extinderea rețelelor cu apă, canalizare pluvială și canalizare ape uzate menajere pe strada Rudeni, tronson cuprins între Strada Cartierului și Centura Bucureștiului,, conform **anexei 1** care face parte integrantă la prezenta hotărâre.

Art.2 Se aprobă declanșarea procedurii de expropriere pentru cauză de utilitate publică în raport cu imobilul reprezentând teren în suprafață totală de 352 mp (98 mp din teren identidicat cu număr cadastral 51572, 16 mp din teren identificat cu număr cadastral 50815, 238 mp din teren identificat cu număr cadastral 50814), proprietatea privată a VIAROM CONSTRUCT SRL, J40/2286/2001 CUI 13743074, situată în amplasamentul necesar realizării lucrării de utilitate publică „Extinderea rețelelor cu apă, canalizare pluvială și canalizare ape uzate menajere pe strada Rudeni, tronson cuprins între Strada Cartierului și Centura Bucureștiului,,.

Art.3 Se însușește **Raportul de evaluare nr. 18419/20.03.2024**, anexa la prezenta hotărâre, întocmit de către evaluator Simion Andrei Silviu - membru ANEVAR, pentru imobilele supuse exproprierii, reprezentând teren în suprafață totală de 352 mp (98 mp din teren identidicat cu număr cadastral 51572, 16 mp din teren identificat cu număr cadastral 50815, 238 mp din teren identificat cu număr cadastral 50814), afectat de coridorul și procedura de expropriere aprobată la art.1 și art. 2 din prezenta hotărâre.

Art.4 Se aprobă alocarea din bugetul local al UAT – oraș Chitila a sumei de **46.831** lei care se va acorda proprietarului terenului în suprafață totală de 352 mp (98 mp din teren identidicat cu număr cadastral 51572, 16 mp din teren identificat cu număr cadastral 50815, 238 mp din teren identificat cu număr cadastral 50814), afectat de coridorul și procedura de expropriere aprobată la art.1 și art. 2 din prezenta hotărâre.

Art. 5 Se aprobă acordarea sumei de **46.831** lei care se va acorda proprietarului terenului în suprafață totală de 352 mp (98 mp din teren identidicat cu număr cadastral 51572, 16 mp din teren identificat cu număr cadastral 50815, 238 mp din teren identificat cu număr cadastral 50814), afectat de coridorul și procedura de expropriere aprobată la art.1 și art. 2 din prezenta hotărâre.

Art.6 Se mandatează Primarul orașului Chitila sau persoana desemnată de acesta, pentru elaborarea documentelor de expropriere.

Art. 7 Se aprobă completarea și actualizarea inventarului domeniului public al UAT – oraș Chitila, corespunzător datelor din prezenta hotărâre.

Art.8 Intenția de expropriere a imobilelor cuprinse în coridorul de expropriere și lista imobilelor ce urmează a fi expropriate vor fi notificate prin poștă proprietarilor imobilelor.

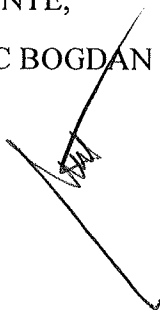
Art.9 Se desemnează dna Cimpoae Nicoleta , Coordonatorul Compartimentului Registru Agricol Fond Funciar și Bază de Date Imobile Domeniu Public, în vederea înscrierii dispozițiilor prevăzute prezentei hotărâri, în cartea funciară a UAT Chitila.

Art. 10 (1) Primarul orașului Chitila și compartimentele de specialitate vor duce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

(2) Prezenta hotărâre se aduce la cunoștință publică prin afișare la sediu și pe site-ul Primăriei Orașului Chitila – www.primariachitila.ro și se transmite către:

- primarul UAT Chitila, dl. Emilian Oprea;
- Instituția Prefectului Județului Ilfov
- VIAROM CONSTRUCT SRL
- OCPI-ILFOV.

PREȘEDINTE,
SAUCIUC BOGDAN



CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL
CRISTINA SIMION



ANEXA 1 HCL 41/2025 CORIDOR EXPROPRIAT

ANEXA 1



Nr. cadastral	Suprafata masurata	Scara	1:2000 (A0)
56/14391 mp	Oras Chitila, Str. Ruzicuța, nr. 110.	Unitate administrativ-teritorială	Chitila
Carso Funcione nr.			

Linia proiect arhitecturală de R. Răduț

A. Date referitoare la teren			
Nr. parcelă	Categorie de teren	Suprafata (mp)	Destinație
1	Dr.	14391	Teren intravilan, teren, suprafață parțial cu gard.
-	-	-	Str. Ruzicuța - Tronson 1 (DC110).
Total		14391	
B. Date referitoare la construcții			
Cod	Destinație	Suprafata construită (mp)	Destinație
-	-	-	-
Total		0	
Suprafata masurata a terenului este de 14391 mp			
Suprafata este de 14391 mp			
Elaborat de: S.C. TOPO LAND CONSULT S.R.L. P.A. Gheorghiș, Seria: RO-B-1 / Numarul: 1002 PFA. Cos. D. Seria: RO-B-1 / Numarul: 2330 14/2024 Conținutul documentului este în conformitate cu cerințele legale și tehnice pentru proiectarea și executarea lucrărilor de amenajare a terenului.		Inspectat de: Grupul de lucru tehnic pentru proiectarea și executarea lucrărilor de amenajare a terenului.	
Data: 18.07.2024		Data: 18.07.2024	

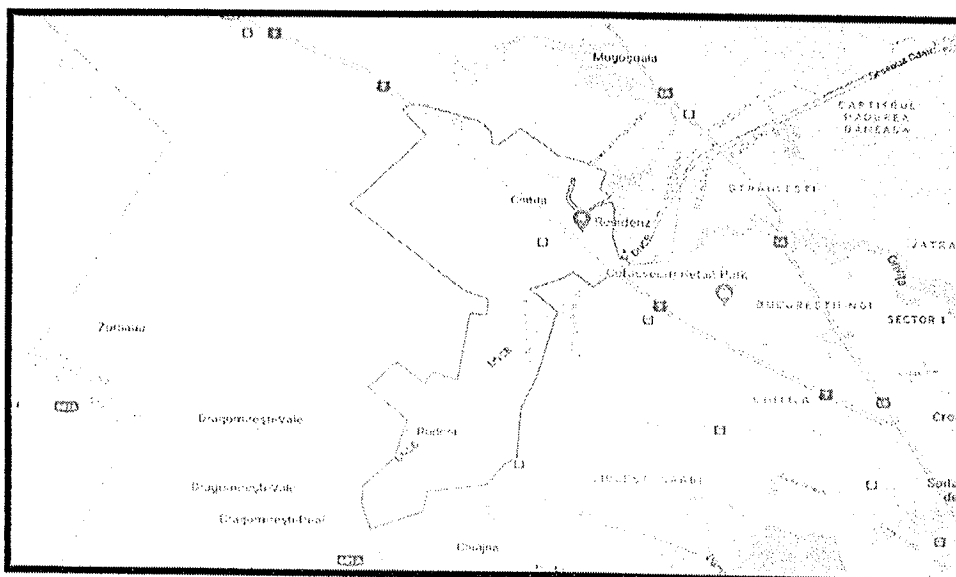
P.F.A. SIMION ADRIAN SILVIU
TEL: 0730.565.389
EMAIL: pfa.simion.adrian@gmail.com

12.14

JUDEȚUL ILFOV
PRIMĂRIA ORAȘ CHITILA
REGISTRATURA GENERALĂ
NR. 189/19
ZIUA 20 LUNA 05 2025

RAPORT DE EVALUARE

*Imobil situat in Judetul Ilfov, Orasul Chitila,
compus din teren intravilan cumulat in suprafata de 352,00 mp.*

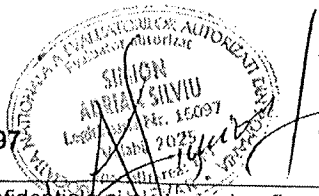


STANDARDELE
INTERNAȚIONALE DE
EVALUARE

2022

- IVS 100 – Cadrul general
- IVS 101 – Termeni de referință
- IVS 103 – Raportare
- IVS 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare
- GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile

Evaluator : Simion Adrian Silviu
Expert Evaluator Imobiliar
Nr. Legitimatie ANEVAR - 16097



Datele, informațiile și conținutul prezentului raport sunt confidențiale și nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor putea fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al autorului.

- MARTIE 2025 -

SINTEZA EVALUARII

Expert evaluator imobiliar: SIMION Adrian Silviu

Data evaluarii: evaluarea a fost efectuata personal de evaluator in ziua de **18.03.2025**

Tipul imobilului: Imobil compus din teren cumulat in suprafata de 352,00 mp.

Adresa imobilului: Judetul Ilfov, Orasul Chitila.

Cursul BNR licitat in data de 18 MARTIE 2025: 1 Euro = 4,9774 Lei;

Drept evaluat: Drept absolut asupra terenului, conform documentelor prezentate.

Teren intravilan cumulat - suprafata 352,00 mp

- **98,00 mp** din teren având nr. cadastral 51572 (contract de vanzare-cumparare nr.3610/29.11.2016 autentificat de catre Societatea Notariala "ZAMFIR si Asociatii")
- **16,00 mp** din teren având nr. cadastral 50815 (Act de dezlipire nr.881/07.05.2012, autentificat de catre Biroul Notarilor Publici Asociati "ETICA")
- **238,00 mp** din teren avand nr. cadastral 50814 (Act de dezlipire nr.881/07.05.2012, autentificat de catre Biroul Notarilor Publici Asociati "ETICA")

Beneficiar:

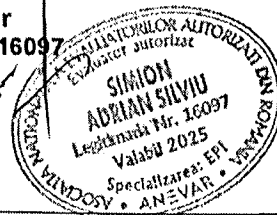
PRIMARIA ORASULUI CHITILA, cu sediul in Judetul Ilfov, Orasul Chitila, str. Ion Olteanu, nr. 6.

CERTIFICARE

Subsemnatul certific in cunostiinta de cauza si buna credinta ca:

- Afirmatiile declarate de catre mine si cuprinse in prezentul raport de evaluare sunt adevarate si corecte. Estimările si concluziile se bazeaza pe informatii si date considerate de catre evaluator ca fiind adevarate si corecte, precum si concluziile inspectiei asupra proprietatii, pe care am efectuat-o la data de 12.03.2025.
- Analizele, opiniile si concluziile mele sunt limitate doar de ipotezele si concluziile limitative mentionate si sunt analizele, opiniile, concluziile mele personale, impartiale si nepartinitoare.
- Nu am interese anterioare, prezente sau viitoare in privinta proprietatii imobiliare care face obiectul prezentului raport de evaluare si nu am nici un interes personal privind partile implicate in prezenta misiune, exceptie facand rolul mentionat aici.
- Implicarea mea in aceasta misiune nu este conditionata de formularea sau prezentarea unui rezultat prestabilit legat de marimea valorii estimate sau impus de destinatarul evaluarii si legat de producerea unui eveniment care favorizeaza cauza clientului in functie de opinia mea.
- Analizele, opiniile si concluziile mele au fost formulate in mod clar cu toate argumentele necesare, la fel ca si intocmirea acestui raport, in concordanta cu **Standardele Internationale de Evaluare** - editia 2022 si a „**Studiului de plata, privind valorile minime imobiliare in Judetul ILFOV**” - editia 2025.

Evaluator: Simion Adrian Silviu
Expert Evaluator Imobiliar
Nr. Legitimatie ANEVAR - 16097



Raport de evaluare - Imobil compus din teren cumulat in suprafata de 352,00 mp
situat in Judetul Ilfov, Orasul Chitila.

CUPRINS

1. Obiectul lucrării.
2. Prezentarea evaluatorului.
3. Prezentarea beneficiarului.
4. Data și scopul evaluării.
5. Clauza de nepublicare.
6. Responsabilitatea față de terți.
7. Declarațiile privind condițiile limitative.
8. Ipoteze speciale.
9. Bazele evaluării și proceduri de evaluare.
10. Identificarea proprietății.
11. Analiza pieței imobiliare.
12. Cea mai bună utilizare.
13. Evaluarea imobilului.
14. Opinia evaluatorului.
15. ANEXE.

1. OBIECTUL LUCRĂRII

Obiectul prezentei lucrări îl constituie *despagubirea financiară a valorii de expropriere* a imobilului compus din teren cumulat în suprafața de 352,00 mp, situat în Județul Ilfov, Orasul Chitila, așa cum rezultă din anexele prezentate de către beneficiar.

2. PREZENTAREA EVALUATORULUI

Simion Adrian Silviu –Expert Evaluator Imobiliar, în cadrul ANEVAR, identificat cu Legitimatie ANEVAR - Nr. 16097.

Conform codului deontologic al evaluatorului și potrivit regulilor internaționale de bună practică, conținutul raportului este confidențial. Atât evaluatorul cât și clientul sau beneficiarul sunt de acord să nu accepte nici o responsabilitate față de o altă persoană în nici o circumstanță legată de datele, conținutul sau rezultatele raportului.

3. PREZENTAREA BENEFICIARULUI

Raportul de evaluare se adresează beneficiarilor, respectiv PRIMĂRIA ORASULUI CHITILA, cu sediul în Județul Ilfov, Orasul Chitila, str. Ion Olteanu, nr. 6.

4. DATA ȘI SCOPUL EVALUĂRII

Raportul de evaluare întocmit, prezintă *despagubirea financiară a valorii de expropriere* pentru imobilul compus din teren cumulat în suprafața de 352,00 mp situat în Județul Ilfov, Orasul Chitila, la data de 18.03.2025, în vederea exproprierii terenului pentru îndeplinirea obiectivului de investiții al Primăriei Orasului CHITILA și anume „Extinderea rețelelor cu apă, canalizare pluvială și canalizare ape uzate menajere pe strada Rudeni, tronson cuprins între Str. Cartierului și Centura Bucureștiului”, prin Hotărârea nr. 21.04.2024 a Consiliului Local al Primăriei CHITILA.

5. CLAUZA DE NEPUBLICARE

Prezentul raport de evaluare sau orice referire la acesta nu pot fi publicate nici incluse într-un document destinat publicității, fără acordul scris și prealabil al autorului, cu specificarea formei și contextului în care ar urma să fie reprodus sau publicat.

6. RESPONSABILITATEA FAȚĂ DE TERȚI

Acest raport de evaluare este destinat scopului precizat la pct. 4 și numai pentru uzul beneficiarului menționat la pct. 3.

Raportul este confidențial pentru evaluator și beneficiar, iar evaluatorul nu acceptă nici o responsabilitate față de o altă persoană, în nici o altă circumstanță.

Raport de evaluare - Imobil compus din teren cumulat în suprafața de 352,00 mp
situat în Județul Ilfov, Orasul Chitila.

7. DECLARATIA PRIVIND CONDITIILE LIMITATIVE

- Acest raport de evaluare a fost elaborat de catre Simion Adrian Silviu, in calitate de Expert Evaluator Imobiliar ANEVAR, inregistrat cu legitimatia nr. 16097, avand la baza informatiile puse la dispozitie de catre beneficiar;
- O evaluare este inerent subiectiva si reprezinta opinia noastra asupra valorii proprietatii evaluate. Concluziile exprimate in prezentul raport sunt valabile numai la data evaluarii si nu au fost luate in considerare elemente ce au aparut sau pot aparea dupa data evaluarii;
- In elaborarea lucrarii au fost luati in considerare toti factorii care au influenta asupra valorii, nefiind omisa deliberat nici o informatie relevanta pentru estimarea valorii;
- Proprietatea imobiliara a fost vazuta si inspectata de catre evaluator;
- Evaluatorul a obtinut informatii, estimari si opinii, ce au fost evidentiata in raportul de evaluare, de la surse pe care el le considera credibile si nu isi asuma nici o responsabilitate in privinta completitudinii si corectitudinii lor, nefiind verificate din surse independente;
- Evaluatorul nu va fi facut responsabil pentru aspectele de natura juridica ale proprietatii imobiliare. Evaluatorul a presupus ca dreptul de proprietate este valabil si nu exista sarcini asupra proprietatii imobiliare la data evaluarii, altele decat cele mentionate in prezentul raport;
- Evaluatorul nu are nici un interes prezent sau viitor in legatura cu proprietatea evaluata sau cu partile interesate in tranzactie;
- Raportul de evaluare nu poate fi folosit ca proba in instanta, fiind o expertiza extrajudiciara;
- Evaluatorul isi asuma intreaga responsabilitate pentru opiniile exprimate in prezentul raport de evaluare.

8. IPOTEZE SPECIALE

- Evaluarea are drept scop despagubirea financiara a valorii de expropriere pentru mobilului compus din teren cumulat in suprafata de 352,00 mp situat in Judetul Ilfov, Orasul Chitila, in vederea expropriarii terenului.
- Considerand scopul raportului de evaluare, si anume **stabilirea valorii de despagubire** si tinand cont de reglementarile legale specifice procesului de expropriere, aspecte prezentate explicit in Legea nr. 255/2010, **evaluarea NU se va baza pe date si informatii din piata, specifice proprietatilor de evaluat.**
- Imobilul pentru care se solicita evaluarea este in prezent, proprietatea S.C. VIAROM CONSTRUCT S.R.L., cu sediul in Bucuresti, str. Intrarea Glucozei, nr. 37-39, Tronson 1, parter, sector 2, ***urmand a se raporta pretul suprafetelor de teren expropriate, conform „Studiului de piata, privind valorile minime imobiliare in Judetul ILFOV” - editia 2025.***
- Evaluarea s-a facut in concordanta cu respectarea Standardelor Internationale de Evaluare, plecandu-se de la aplicarea metodei comparatiilor de piata pentru proprietati similare din punct de vedere al suprafetelor si al zonei de amplasament.

Raport de evaluare - Imobil compus din teren cumulat in suprafata de 352,00 mp
situat in Judetul Ilfov, Orasul Chitila.

9. BAZELE EVALUARII SI PROCEDURI DE EVALUARE

Bazele evaluarii - Conform procedurii legale, se va determina valoarea de despagubire financiara pentru expropriere a proprietății subiect.

STANDARDELE INTERNAȚIONALE DE EVALUARE 2022	■ <i>IVS 100 – Cadrul general</i> ■ <i>IVS 101 – Termeni de referință</i> ■ <i>IVS 103 – Raportare</i> ■ <i>IVS 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare</i> ■ <i>GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile</i>
---	--

În vederea stabilirii **valorii de despagubire** a imobilului compus din teren cumulat în suprafața de 352,00 mp, se va utiliza metodologia descrisă în Legea nr. 255/2010, privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local.

Capitolul III, art. 11, alin. 8, se prevede că „raportul de evaluare se întocmește avându-se în vedere expertizele întocmite și actualizate de camerele notariilor publice”, potrivit art. 77, alin. (5) din Legea nr. 571/2003 privind Codul Fiscal, cu modificările și completările ulterioare.

Obiectivul Standardelor de evaluare este de a oferi o definiție uzuală conformă și legală a valorii de despagubire.

Etapile parcurse pentru determinarea valorii au fost următoarele:

- documentarea pe baza unei liste de informații solicitate ;
- inspectarea proprietății;
- analiza informațiilor culese, interpretarea rezultatelor;
- determinarea valorii financiare de expropriere a proprietății imobiliare utilizând „Studiul de piață, privind valorile minime imobiliare în Județul Ilfov, Orașul Chitila” - ediția 2025.

10. IDENTIFICAREA PROPRIETATII

- **Adresa:** Judetul Ilfov, Orasul Chitila.
- **Situatia juridica:** Drept absolut asupra terenului, conform documentelor prezentate.
- **Beneficiar:** PRIMARIA ORASULUI CHITILA, cu sediul in Judetul Ilfov, Orasul Chitila, str. Ion Olteanu, nr. 6
- **Imobilul de evaluat:** imobil compus din teren cumulat in suprafata de 352,00 mp.
- **Drept absolut asupra terenului,** conform documentelor prezentate.
- **Inspectia proprietatii:** aceasta a fost efectuata in data de 12.03.2025, si a relesit faptul ca suprafata terenurilor este libera, fara imbunatatiri sau amenajari speciale.

11. AMPLASAREA SI ZONA DE REFERINTA A PROPRIETATII

Localizarea in cadrul Municipiului Bucuresti

Imobilul este incadrat in cadrul Judetului Ilfov, Orasul Chitila.

În zona predomină casele vechi si imobile noi construite în perioada anilor 1950-2024, dar sunt si diverse spatii industriale, hale, etc ce au tranzit cu Soseaua de centura.

Locuitorii din aceasta zona beneficiază de toate utilitățile necesare: apă curentă, canalizare, gaze, electricitate, telefon și internet. Infrastructura rutieră este în stare bună.

12. EVALUAREA IMOBILULUI

Metodologia de evaluare aplicată include:

- Abordarea prin metoda comparatiei de piata raportat la „Studiul de piata, privind valorile minime imobiliare in Judetul ILFOV” - editia 2025.

6. EVALUAREA PROPRIETATII IMOBILIARE

- In vederea evaluarii au fost utilizate metode legale bazate pe informatii din cadrul „Studiului de piata, privind valorile minime imobiliare in Judetul ILFOV” - editia 2025.

Criteriile de evaluare descrise mai sus sunt utilizate individual sau/si in diverse asocieri, decizia apartinand evaluatorului.

Deasemenea, evaluatorul:

- a procedat, la data mentionata in raport la inspectia directa a proprietatii, a zonei adiacente, pentru a culege, in concordanta cu informatiile furnizate de client, toate datele necesare derularii procesului de evaluare, inclusiv analiza in stransa concordanta cu „Studiul de piata, privind valorile minime imobiliare in Judetul ILFOV” - editia 2025.

- a stabilit valoarea proprietatii in conditiile reglementate de legea nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauza de utilitate publica, necesare realizarii unor obiective de interes national, judetean si local.

ABORDAREA PRIN METODA COMPARATIEI

STABILIREA VALORII TERENULUI

In vederea stabilirii **valorii de despagubire** a imobilului compus din teren cumulat in suprafata de 352,00 mp, se va utiliza metodologia descrisa in **Legea nr. 255/2010, privind exproprierea pentru cauza de utilitate publica**, necesara realizarii unor obiective de interes national, judetean si local.

Capitolul III, art. 11, alin. 8, se prevede ca „**raportul de evaluare se intocmeste avandu-se in vedere expertizele intocmite si actualizate de camerele notarilor publici**”, potrivit art. 77, alin. (5) din Legea nr. 571/2003 privind Codul Fiscal, cu modificarile si completarile ulterioare.

TERENURI INTRAVILANE: (EURO/mp)	TEREN LIBER:		TEREN OCUPAT:
	Zona CENTRALA:	34,5	24,2
	Zona MEDIANA:	27,3	19,1
	Zona PERIFERICA:	15,4	10,8
	In AFARA localitatii:	11,2	7,8

NOTA: Calculul se va efectua in functie de aria desfasurata (mp.Ad x valoare EURO/mp)

Concluzie finala:

In opinia evaluatorului, terenul se afla in Zona Mediana, iar valoarea de despagubire financiara in vederea expropriarii, pentru suprafetele de teren cumulate in suprafata totala de 352,00 mp, este de **27.30 Euro/mp**:

Teren intravilan cumulat supus expropriarii - suprafata 352,00 mp

- **98,00 mp** din teren având nr. cadastral 51572 (contract de vanzare-cumparare nr.3610/29.11.2016 autentificat de catre Societatea Notariala "ZAMFIR si Asociatii")
- **16,00 mp** din teren având nr. cadastral 50815 (Act de dezlipire nr.881/07.05.2012, autentificat de catre Biroul Notarilor Publici Asociati "ETICA")
- **238,00 mp** din teren avand nr. cadastral 50814 (Act de dezlipire nr.881/07.05.2012, autentificat de catre Biroul Notarilor Publici Asociati "ETICA")

$$98.00 \text{ mp} + 16.00 \text{ mp} + 238.00 \text{ mp} = 352.00 \text{ mp}$$

TEREN CUMULAT – 352,00 mp (Orasul Chitila, judetul Ilfov)

$$27,30 \text{ Euro/mp} \times 352,00 \text{ mp} = 9.609,60 \text{ Euro}$$

Raport de evaluare - Imobil compus din teren cumulat in suprafata de 352,00 mp situat in Judetul Ilfov, Orasul Chitila.

P.F.A. SIMION ADRIAN SILVIU

9.609,60 Euro x 4,9774 Lei = 46.830,82 Lei, rotunjit la 46.831 Lei

Valoarea estimata de expropriere pentru terenurile cumulate este:

9.609,60 Euro, respectiv 46.831,00 Lei.

Valoarea proprietatii imobiliare prin metoda comparatiei de piata, este:

46.831,00 Lei



Raport de evaluare - Imobil compus din teren cumulat in suprafata de 352,00 mp
situat in Judetul Ilfov, Orasul Chitila.

13. RECONCILIAREA REZULTATELOR - OPINIA EVALUATORULUI

Tinand cont de faptul ca valoarea este o predictie, este subiectiva, este o comparare, cu orientare spre piata, evaluatorul opineaza ca **valoarea financiara de despagubire pentru expropriere**, estimata la data de 18.03.2025, pentru proprietatea imobiliara subiect al evaluarii, situata in Judetul Ilfov, Orasul Chitila, este valoarea rezultata in urma aplicarii metodei potrivite si anume abordarea prin metoda comparatiei de piata, pentru o mai buna fundamentare legala, intrucat se bazeaza pe date concrete din cadrul „Studiului de piata, privind valorile minime imobiliare in Judetul ILFOV” - editia 2025.

În urma aplicării metodelor de evaluare prezentate s-au obținut următoarele rezultate:

Abordarea prin metoda comparatiei de piata	46.831,00 Lei
--	---------------

Astfel valoarea totala estimata de expropriere a imobilului compus din teren cumulat in suprafata de 352,00 mp, situat in Judetul Ilfov, Orasul Chitila, este de:

V = 46.831,00 Lei

[Signature]
SIMION ADRIAN SILVIU
Legitimata Nr. 15097
Valabil 2025
Specializarea: EPI
ANEVAR • VERIFICATOR

Raport de evaluare - Imobil compus din teren cumulat in suprafata de 352,00 mp situat in Judetul Ilfov, Orasul Chitila.

In analiza de reconciliere a rezultatelor s-au avut in vedere urmatoarele:

- valoarea este o predictie
- valoarea este subiectiva
- valoarea este o comparare
- valoarea este orientare spre piata.

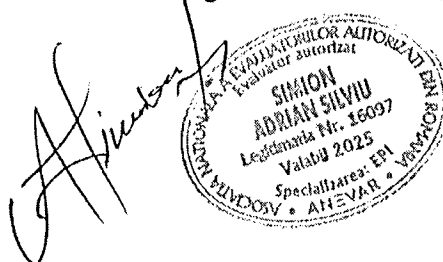
Valoarea obtinuta mai sus reprezinta opinia evaluatorului in stransa concordanta cu „Studiul de piata, privind valorile minime imobiliare in Judetul ILFOV” - editia 2025 si este perceptia referitoare la cel mai mic pret posibil de despagubire ce s-ar putea obtine intr-o tranzactie efectuata intre participanti informati ce actioneaza fara constrangeri.

Aceasta valoare estimata, este bazata pe analiza si calcularea concreta a fiecarui aspect cat si a fiecarui factor decisiv. Valoarea estimata a subiectului evaluat, reprezinta minimul de valoare de care trebuie tinut cont, in momentul unei eventuale tranzactii de expropriere, fara a fi influentata de diversele speculatii imobiliare, datorita situatiei de indeplinire a obiectivului de investitii al Primariei Orasului CHITILA si anume „Extinderea retelelor cu apa, canalizare pluviala si canalizare ape uzate menajere pe strada Rudeni, tronson cuprins intre Str. Cartierului si Centura Bucurestiului”, prin Hotararea nr. 21.04.2024 a Consiliului Local al Primariei CHITILA.

Argumentele care au stat la baza elaborarii acestei opinii precum si considerente privind valoarea sunt:

- valoarea a fost exprimata tinand seama exclusiv de ipotezele, conditiile limitative si aprecierile exprimate in prezentul raport;
- valoarea estimata in valuta este valabila atat timp cat conditiile in care s-a realizat evaluarea (starea pietei, nivelul cererii si ofertei, inflatie, evolutia cursului de schimb, etc) nu se modifica semnificativ. Pe pietele imobiliare, valorile pot evalua ascendent sau descendent o data cu trecerea timpului si variatia lor in raport cu cursul valutar nu este liniara);
- valoarea este o predictie;
- valoarea nu tine seama de responsabilitatile de mediu;
- valoarea este subiectiva;
- evaluarea este o opinie asupra unei valori;
- Raportul a fost pregatit pe baza standardelor, recomandarilor si metodologiei de lucru recomandate de catre ANEVAR.

Evaluator: Simion Adrian Silviu
Expert Evaluator Imobiliar
Nr. Legitimatie ANEVAR - 16097



Raport de evaluare - Imobil compus din teren cumulat in suprafata de 352,00 mp
situat in Judetul Ilfov, Orasul Chitila.

- ANEXE -



ANEXA 90 - Localitatea: Rudeni

LOCUINTE INDIVIDUALE - CASE SI APARTAMENTE IN VILE -

STUDIU DE PIATA PENTRU ANUL 2025
PRIVIND VALORILE MINIME IMOBILIARE DIN JUDETUL ILFOV

- Valori in EUR/mp -

Tipul constructiv		FINISAJE SUPERIOARE si stare de		FINISAJE NORMALE si stare de intretinere:					Cladiri fara finisaje		
		Intretinere buna		Foarte buna	Buna	Satisf.					
Cladiri, inclusiv vile, Parter sau P+1+4 E, cu structura din cadre BETON ARMAT + plansee din beton armat											
2011÷prezent	Anexa:	317	39	303	38	275	34	262	32	207	26
1990÷2010	Anexa:	288	36	275	34	250	31	238	29	188	23
1978÷1989	Anexa:	261	32	250	31	227	28	216	27	170	21
1967÷1977	Anexa:	239	30	229	28	208	26	198	24	156	19
inainte de anul 1967	Anexa:	196	24	188	23	171	21	162	20	128	16
Cladiri, inclusiv tip vila, Parter sau P+1+2 E, cu pereti portanti zidarie CARAMIDA+ plansee beton armat											
2011÷prezent	Anexa:	301	37	288	36	262	32	249	31	196	24
1990÷2010	Anexa:	273	34	261	32	238	29	226	28	178	22
1978÷1989	Anexa:	248	31	237	29	216	27	205	25	162	20
1967÷1977	Anexa:	227	28	218	27	198	24	188	23	148	18
inainte de anul 1967	Anexa:	187	23	179	22	162	20	154	19	122	15
Cladiri, inclusiv tip vila, P sau P+1+2 E, cu structura BETON / zidarie CARAMIDA + plansee intermediare din LEMN											
2011÷prezent	Anexa:	271	34	259	32	236	29	224	28	177	22
1990÷2010	Anexa:	246	30	235	29	214	26	203	25	160	20
1978÷1989	Anexa:	223	28	213	26	194	24	184	23	146	18
1967÷1977	Anexa:	205	25	196	24	178	22	169	21	134	17
inainte de anul 1967	Anexa:	168	21	161	20	146	18	139	17	110	14
Cladiri, inclusiv tip vila, Parter sau P+1E+Mezanin, cu structura din LEMN sau METAL											
2011÷prezent	Anexa:	246	30	235	29	214	26	203	25	160	20
1990÷2010	Anexa:	223	28	213	26	194	24	184	23	146	18
1978÷1989	Anexa:	203	25	194	24	176	22	167	21	132	16
1967÷1977	Anexa:	186	23	178	22	162	20	154	19	121	15
inainte de anul 1967	Anexa:	152	19	146	18	133	16	126	16	99	12
Cladiri parter, cu pereti din PAIANTA, CHIRPICI, VALATUCI, PAMANT BATUT											
2011÷prezent	Anexa:	127	16	121	15	110	14	105	13	83	10
1990÷2010	Anexa:	115	14	110	14	100	12	95	12	75	9
1978÷1989	Anexa:	104	13	100	12	91	11	86	11	68	8
1967÷1977	Anexa:	96	12	92	11	83	10	79	10	62	8
inainte de anul 1967	Anexa:	79	10	75	9	68	8	65	8	51	6

TERENURI
INTRAVILANE:
(EURO/mp)

	TEREN LIBER:	TEREN OCUPAT:
Zona CENTRALA:	34,5	24,2
Zona MEDIANA:	27,3	19,1
Zona PERIFERICA:	15,4	10,8
In AFARA localitatii:	11,2	7,8

NOTA: Calculul se va efectua in functie de aria desfasurata (mp.Ad x valoare EURO/mp)

- Strict pentru uzul Birourilor Notariale si pentru celelalte cazuri stabilite de lege -

LOCUINTE INDIVIDUALE (CASE si VILE) - Judetul ILFOV