



5

R O M Â N I A
JUDEȚUL ILFOV
CONSILIUL LOCAL AL ORAȘULUI POPEȘTI - LEORDENI

Piața Sf. Maria, nr. 1, Popești-Leordeni, Județul Ilfov.
Tel.: 0374.40.88.18; 0374.40.88.19; 0374.40.88.20; 0374.40.88.21; fax: 0374.40.88.22; web: www.ppl.ro

HOTĂRÂRE

privind declanșarea procedurii de expropriere pentru cauză de utilitate publică a imobilului - teren în suprafață de 11.540 m.p pentru realizarea obiectivului de investiții „Amenajare parc și parcare supraterană în Orașul Popești-Leordeni”

Consiliul local al orașului Popești – Leordeni;

Având în vedere raportul de specialitate al Serviciul Achiziții Publice și Investiții înregistrat sub nr. 53383/28.10.2019, referatul de aprobare al primarului orașului Popești-Leordeni nr.53386/28.10.2019, precum și rapoartele de avizare ale: comisiei nr. 1 (comisia pentru activități economico-financiare, servicii, comerț, gospodărire comunală, administrarea domeniului public și privat) înregistrat sub nr. 57273/14.11.2019, comisiei nr. 2 (comisia pentru activități social - culturale, culte, învățământ, sănătate și familie, muncă și protecție socială, protecție copii, tineret și sport - turism) înregistrat sub nr. 57274/14.11.2019, comisiei nr. 3 (juridică, administrație publică locală, apărarea drepturilor cetățenești, relații cu alte autorități publice locale din țară și străinătate) înregistrat sub nr. 57275/14.11.2019 și al comisiei nr. 4 (comisia pentru amenajarea teritoriului și urbanism, realizarea lucrărilor publice, protecția mediului înconjurător, conservarea și păstrarea monumentelor istorice și de arhitectură) înregistrat sub nr. 57276/14.11.2019;

În baza:

- HCL nr. 104/17.10.2019 prin care au fost aprobați indicatorii tehnico-economici rezultați din studiul de fezabilitate aferenți obiectivului de investiții „Amenajare parc și parcare supraterană în Orașul Popești-Leordeni”;
- planului de situație avizat de OCPI, care constituie coridorul de expropriere pentru obiectivul „**Amenajare parc și parcare supraterană în Orașul Popești-Leordeni**”;
- certificatul de urbanism nr. 686/30.09.2019 eliberat de Primăria Orașului Popești-Leordeni;
- raportului de evaluare al terenului situat în P opești - Leordeni, în suprafață de 11.540 m.p., întocmit de Management & Evaluation Company S.R.L;

În conformitate cu:

- dispozițiile Legii nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local, cu modificările și completările ulterioare;
- normele 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;
- Legea nr. 7/1996 a cadastrului și publicității imobiliare;
- dispozițiile art. 129 alin. (4) lit. d) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;;
- dispozițiile art.129, alin (1) și art.196 alin (1) lit.a) din OUG nr.57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

HOTĂRĂȘTE:

Art.1 Se aprobă amplasamentul obiectivului de investiții „**Amenajare parc și parcare supraterană în Orașul Popești-Leordeni**”, conform planului de situație avizat de OCPI, cuprins în Anexa 1 care face parte din prezenta hotărâre;

Art.2 Se aprobă declanșarea procedurii de expropriere a imobilului - teren în suprafață de 11.540 m.p., care constituie coridorul de expropriere al obiectivului de investiții „**Amenajare parc și parcare supraterană în Orașul Popești-Leordeni**”, expropriator fiind orașul Popești – Leordeni;

Art.3 Se aprobă lista cuprinzând imobilele proprietate privată supuse exproprierii, care constituie coridorul de expropriere, numele proprietarilor precum și sumele individuale estimate aferente despăgubirilor, cuprinsă în Anexa nr. 2 la prezenta hotărâre;

Art.4 Se însușește Raportul de evaluare întocmit de Management & Evaluation Company SRL, pentru imobilul ce urmează a fi expropriat în vederea realizării obiectivului de investiții „*Amenajare parc și parcare supraterană în Orașul Popești-Leordeni*”;

Art.5 Se aprobă sumele individuale estimate de către expropriator aferente despăgubirilor pentru imobilul - teren în suprafață de 11.540 m.p., proprietate privată, care constituie coridorul de expropriere al lucrării de utilitate publică de interes local în cuantum de 1.653.115 lei;

Art.6 Sumele individuale prevăzute la art. 5 urmează a fi asigurate din fondurile bugetului local al Orașului Popești-Leordeni și se virează, în termen de cel mult 30 de zile lucrătoare de la data adoptării prezentei hotărâri, într-un cont bancar deschis pe numele Orașului Popești - Leordeni, la dispoziția proprietarilor de imobile situate pe amplasamentul lucrării de interes local prevăzute la art. 1, în vederea efectuării despăgubirilor în cadrul procedurilor de expropriere, în condițiile legii;

Art.7 Planul amplasamentului obiectivului de utilitate publică de interes local, se aduce la cunoștință publică prin afișare la sediul local și pe pagina de internet a Primăriei Orașului Popești-Leordeni;

Art.8 După expirarea termenului legal de afișare și înștiințare a proprietarilor, se mandatează Primarul Orașului Popești - Leordeni, să emită dispozițiile de expropriere pentru imobilul proprietate privată ce constituie coridorul de expropriere al lucrării de utilitate publică, să emită dispozițiile de numire a comisiilor de verificare a dosarelor de expropriere și să semneze orice acte privind intabularea dreptului de proprietate al Orașului Popești – Leordeni;

Art.9 Prezenta va fi dusă la îndeplinire de către Primarul orașului Popești-Leordeni, Administratorul Public al orașului Popești-Leordeni și Serviciul Achiziții Publice și Investiții;

Art.10 Secretarul General UAT va asigura comunicarea prezentei, conform competențelor legale.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

Silviu CAZACU



**CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL UAT
Margareta ICHIM**

Primaria Orasului Popesti Leordeni



Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi lataturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
1	319370.836	592053.986	45.603
2	319387.869	592011.683	79.227
3	319417.460	591938.190	49.455
4	319372.500	591917.590	17.790
5	319365.853	591934.092	6.617
6	319363.380	591940.230	7.335
7	319360.639	591947.034	11.491
8	319356.345	591957.693	11.505
9	319352.045	591968.368	11.496
10	319347.750	591979.032	4.680
11	319345.999	591983.379	6.814
12	319343.453	591989.699	11.490
13	319339.159	592000.357	4.960
14	319337.306	592004.958	6.53
15	319334.866	592011.016	11.490
16	319330.573	592021.674	5.251
17	319328.610	592026.546	6.23
18	319326.280	592032.332	22.98
19	319317.691	592053.653	22.98
20	319309.103	592074.974	22.98
21	319300.514	592096.296	40.69
22	319285.310	592134.040	49.50
23	319330.180	592154.960	79.23
24	319359.774	592081.461	29.61

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,j+1)
	X [m]	Y [m]	
1	319370.836	592053.986	45.603
2	319387.869	592011.683	79.227
3	319417.460	591938.190	49.455
4	319372.500	591917.590	17.790
5	319365.853	591934.092	6.617
6	319363.380	591940.230	7.335
7	319360.639	591947.034	11.491
8	319356.345	591957.693	11.509
9	319352.045	591968.368	11.496
10	319347.750	591979.032	4.686
11	319345.999	591983.379	6.814
12	319343.453	591989.699	11.490
13	319339.159	592000.357	4.960
14	319337.306	592004.958	6.531
15	319334.866	592011.016	11.490
16	319330.573	592021.674	5.253
17	319328.610	592026.546	6.238
18	319326.280	592032.332	22.986
19	319317.691	592053.653	22.986
20	319309.103	592074.974	22.987
21	319300.514	592096.296	40.691
22	319285.310	592134.040	49.507
23	319330.180	592154.960	79.233
24	319359.774	592081.461	29.618

CONFORM
CU ORIGINALUL



Ştampila BCPI

319400

319300

319300

Oficiul de Cadastru
si Publicitate Imobiliara ILFOV
320.394 / 17.10.19
(nr. de inregistrare/data)
Receptional
Stanier Ra Popon
(prenume si nume inspectorului)
C
(semnatura)

Prezentul document receptionat
este valabil însoțit de
procesul verbal de recepție
nr. 24/11 data 28.10.19

PLANSA:
01

Suport topografic culoar de expropriere
Obiectiv: Amenajare Parc si parcare supraterrana
Popesti Leodeni, Str Drumul Fermei, nr. 91F

Sistem de proiectie: "STEREOGRAFIC 1970"
Sistem de referinta: "MAREA NEAGRA 1975 "

 Gard de lemn
 Gard metalic
 Culoar expropriere

JUDETUL ILFOV
PRIMARIA ORASULUI POPESTI – LEORDENI

**Lista cuprinzand imobile proprietate privata care fac parte din coridorul de expropriere al lucrarii de utilitate publica de
inters local "AMENAJARE PARC SI PARCARE SUPRATERANA IN ORAS POPESTI LEORDENI"
situate pe raza Orasului Popesti Leordeni judetul Ilfov, proprietarii sau detinatorii acestora**

Nr. crt.	Judet	UAT	Numele si prenumele proprietarului/ detinatorului terenului	Nr. tarla, parcela	Nr. cadastral	Nr. carte funciara	Extravilan/ intravilan	Categoria de folosinta	Suprafata totala (mp)	Suprafata de expropriat (mp)
1	Ilfov	Popesti-Leordeni	STEFAN CONSTANTIN STEFAN DOINA	Strada Drumul Fermei nr. 91F (T 55/8, parcela 20)	105015	105015	Intravilan	Arabil	11540mp	11540mp

PRIMAR
Petre IACOB



CONFORM
CU ORIGINALUL

S.C. MANAGEMENT & EVALUATION COMPANY S.R.L.

**MANAGEMENT &
EVALUATION
COMPANY**

Sediu social: Bucuresti, sect.1, Aleea Scrovistea nr. 58, etaj 1, cam 2

Cod Unic Inregistrare: 31636203

Nr. registrul comertului: J40/6145/14.05.2013

Tel: 031.107.61.81

Mobil: 0722.428.255

Email: ariadna.grimalschi@yahoo.ro

managementevaluation.company@yahoo.com

CONFORM
CU ORIGINALUL

[Signature]

45303
18.09.2019

RAPORT DE EVALUARE

pentru lucrarea de utilitate publica:

**„AMENAJARE PARC SI PARCARE SUPRATERANA IN
ORAS POPESTI LEORDENI”**

Proprietatea imobiliara expropriata:

**teren intravilan arabil in suprafata de 11.540mp, situat pe
teritoriul administrativ al Orasului Popesti-Leordeni, Jud. Ilfov,
Strada Drumul Fermei nr. 91F (Tarla 55/8, parcela 20)**

Beneficiar: ORASUL POPESTI-LEORDENI - JUDET ILFOV

**Proprietari: STEFAN CONSTANTIN
STEFAN DOINA**

Datele, informatiile si continutul prezentului raport fiind confidentiale, nu vor putea fi copiate in parte sau in totalitate si nu vor fi transmise unor terti sau publicate sub orice forma, fara acordul scris si prealabil al S.C. MANAGEMENT & EVALUATION COMPANY S.R.L. si ORASUL POPESTI-LEORDENI - JUDET ILFOV

- Septembrie 2019-

CUPRINS

I. INTRODUCERE

- 1.1. SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE
- 1.2. CERTIFICAREA VALORII

CONFORM
CU ORIGINALUL

II. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

- 2.1. IDENTIFICAREA TIPULUI DE EVALUARE SI A TIPULUI DE RAPORT
- 2.2. IDENTIFICAREA CLIENTULUI SI UTILIZATORILOR DESEMNAȚI
- 2.3. SCOPUL EVALUARII SI UTILIZAREA RAPORTULUI
- 2.4. IDENTIFICAREA PROPRIETATII IMOBILIARE
- 2.5. DREPTURI DE PROPRIETATE EVALUATE
- 2.6. TIPUL VALORII
- 2.7. DATA EVALUARII
- 2.8. ETAPELE MISIUNII DE EVALUARE. SURSE DE INFORMATII
- 2.9. IPOTEZE SI IPOTEZE SPECIALE
- 2.10. RESTRICTII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE
- 2.11. IDENTIFICAREA SI COMPETENȚA EVALUATORULUI
- 2.12. DECLARAREA CONFORMITATII CU STANDARDELE ANEVAR

III. PREZENTAREA DATELOR

- 3.1. DESCRIEREA PROPRIETATII IMOBILIARE
- 3.2. DESCRIEREA SITUATIEI JURIDICE A PROPRIETATII IMOBILIARE

IV. EVALUAREA PROPRIETATII IMOBILIARE

- 4.1. ESTIMAREA VALORII DE DESPAGUBIRE
- 4.2. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

V. PREZENTAREA EVALUATORILOR

VI. ANEXE

- 6.1. ANEXA 1 - TABEL CU SITUATIA IMOBILELOR AFECTATE DE EXPROPRIERE IN PROIECTUL DE UTILITATE PUBLICA "AMENAJARE PARC SI PARCARE SUPRATERANA IN ORAS POPESTI LEORDENI"
- 6.2. ADRESA NR. 2520/11 SEPTEMBRIE 2019 ELIBERATA DE CATRE CAMERA NOTARILOR PUBLICI BUCURESTI - VALORI UNITARE TERENURI ARABILE SITUATE IN INTRAVILAN ARABIL - "STUDIU DE PIATA PENTRU ANUL 2019 PRIVIND VALORILE MINIME IMOBILIARE IN JUDETUL ILFOV" PENTRU CAMERA NOTARILOR PUBLICI BUCURESTI
- 6.3. PREZENTAREA PROPRIETATII IMOBILIARE
- 6.4. PREZENTARE SITUATIE JURIDICA

Evaluare pentru lucrarea de utilitate publica
„AMENAJARE PARC SI PARCARE SUPRATERANA IN ORAS POPESTI LEORDENI”

1. INTRODUCERE

CONFORM
CU ORIGINALUL

1.1. Sinteza raportului de evaluare

Obiectul evaluării: Prezentul raport de evaluare are drept obiect terenul intravilan arabil în suprafața de 11.540mp, situat pe teritoriul administrativ al Orasului Popești-Leordeni, Jud. Ilfov, Strada Drumul Fermei nr. 91F (Tarla 55/8, parcela 20), precizat în „Lista cuprinzând imobile proprietate privată care fac parte din coridorul de expropriere al lucrării de utilitate publică de interes local „AMENAJARE PARC SI PARCARE SUPRATERANA IN ORAS POPESTI LEORDENI” si documentatia cadastrala intocmita de catre Militaru Silviu Catalin in 24.02.2017 avizata de catre O.C.P.J Ilfov numar cadastral 105015 anexate.

Beneficiar evaluare: ORASUL POPESTI-LEORDENI (cu sediul în Judetul Ilfov, Oras Popești-Leordeni, Piata Sfanta Maria nr. 1, cod fiscal 4505596).

Proprietari: STEFAN CONSTANTIN; STEFAN DOINA

Drept de proprietate evaluat: Terenul aparține lui STEFAN CONSTANTIN si STEFAN DOINA, în conformitate cu extrasul de carte funciara pentru informare nr. 241517/14.08.2019. Evaluatorul nu a avut la dispoziție actele de proprietate menționate în extrasul de carte funciara pentru informare. Se presupune ca datele sunt valabile la data evaluării. Dreptul de proprietate este evaluat în ipoteza liber de sarcini, deplin si transmisibil. Dacă ulterior predării raportului de evaluare apar documente de proprietate sau modificări de suprafața, atunci valoarea de despăgubire poate fi diferită.

Scopul evaluării: Evaluarea se efectuează în scopul estimării valorii de despăgubire în vederea exproprierii pentru lucrarea de utilitate publică:

„AMENAJARE PARC SI PARCARE SUPRATERANA IN ORAS POPESTI LEORDENI” pentru proprietatea imobiliară teren intravilan arabil în suprafața de 11.540mp, situat pe teritoriul administrativ al Orasului Popești-Leordeni, Jud. Ilfov, Strada Drumul Fermei nr. 91F (Tarla 55/8, parcela 20). Raportul de evaluare nu este valabil pentru utilizare în alte scopuri.

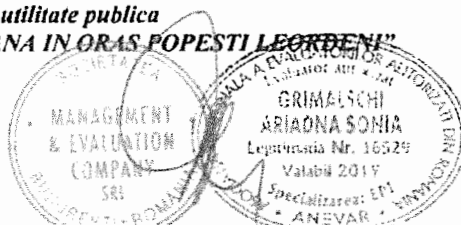
Baza legală: Elaborarea prezentului raport a avut la baza Legea 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean si local, cu modificările si completările ulterioare la data evaluării, precum si Normele metodologice de aplicare a Legii 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean si local.

Data inspectiei: 06.09.2019.

Data evaluării: 16.09.2019.

Curs valutar: Cursul de schimb valutar luat în considerare este cel anunțat de BNR pentru data evaluării 16.09.2019: 4,7340 LEI/ 1 EUR.

*Evaluare pentru lucrarea de utilitate publică
„AMENAJARE PARC SI PARCARE SUPRATERANA IN ORAS POPESTI LEORDENI”*



Rezultatele evaluării – opinia evaluatorilor

CONFORM
CU ORIGINALUL

În urma aplicării metodologiei de evaluare prezentate în acest raport, în opinia evaluatorilor, a fost estimată următoarea **VALOARE DE DESPAGUBIRE** pentru terenul supus exproprierii:

Suprafata de teren ce se expropria	11.540mp
Valori estimate la 16 septembrie 2019	
Valoare despagubire totala teren (lei)	1.653.115LEI
Valori estimate la 16 septembrie 2019	
Valoare despagubire totala teren (EUR)	349.200EUR

*** Valorile NU contin TVA**

Metoda de calcul:

În conformitate cu adresa nr. 2520/11 septembrie 2019 eliberata de catre Camera Notarilor Publici Bucuresti, respectiv “Studiu de piata pentru anul 2019 privind valorile minime imobiliare in Judetul Ilfov” întocmit de catre S.C. Euro Expert S.R.L. pentru Camera Notarilor Publici Bucuresti.

Zonarea în cadrul Orasului Popesti Leordeni este **Zona C** astfel:

Valoare teren liber de constructii 35,6EURO/mp.

Corectie pentru categorie de folosinta: Terenul are categoria de folosinta arabil – corectie de 0,85 (a se vedea extras Corectii aplicate valorilor minime ale terenurilor intravilane din Studiu de piata pentru anul 2019 privind valorile minime imobiliare in Judetul Ilfov” întocmit de catre S.C. Euro Expert S.R.L. pentru Camera Notarilor Publici Bucuresti),

Rezulta $35,60\text{EURO}/\text{mp} \times 0,85 = 30,26\text{EURO}/\text{mp}$

Valoarea de despagubire a terenului expropriat (conform Legii nr. 255/2010) este de 30,26EURO/mp, respectiv

$30,26\text{EURO}/\text{mp} \times 11.540\text{mp} = 349.200,4\text{EURO}$

$349.200,4\text{EURO} \times 4,7340\text{lei} = 1.653.115\text{lei}$

Prin Valoare de despagubire – în condițiile Legii nr. 255/2010, se înțelege:

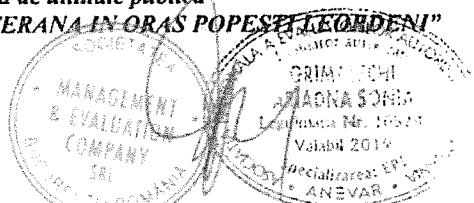
“Art 11:

(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.

(8) Raportul de evaluare se întocmește avându-se în vedere expertizele întocmite și actualizate de camerele notarilor publici, potrivit art 77 alin. (5) din Legea nr. 571/2003 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare.”

La care se adaugă precizările din norma metodologică de aplicare a Legii nr. 255/2010, privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local, din 19.01.2011:

**Evaluare pentru lucrarea de utilitate publică
„AMENAJARE PARC ȘI PARCARE SUPRATERANĂ ÎN ORAȘ POPEȘTI LEORDENI”**



**“Art. 8:**

(1) Expertul evaluator specializat in evaluarea proprietatilor imobiliare, membru al Asociatiei Nationale a Evaluatorilor din Romania – ANEVAR, care va intocmi raportul de evaluare prevazut la art. 11 alin (7) din lege, este obligat sa se raporteze la expertizele intocmite si actualizate de camerele notarilor publici potrivit art. 77¹ alin (5) din Legea nr. 571/2003 privind Codul fiscal, cu modificarile si completarile ulterioare.”

Argumentele care au stat la baza elaborarii acestei opinii, precum si considerentele privind valoarea estimata sunt:

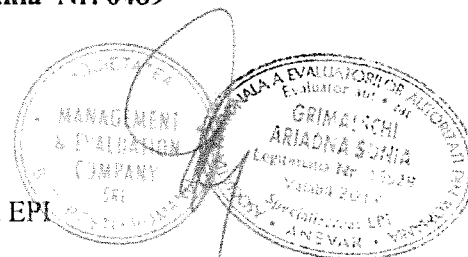
- Valoarea a fost exprimata tinand seama exclusiv de ipotezele, ipotezele speciale si aprecierile exprimate in prezentul raport;
- **Cursul de schimb valutar luat in considerare este cel anuntat de BNR pentru data evaluarii 16.09.2019: 4,7340 LEI/ 1 EUR;**
- Valoarea estimata in EUR este valabila atat timp cat conditiile in care s-a realizat evaluarea (starea pietei imobiliare, nivelul cererii si ofertei, inflatia, evolutia cursului lei/EUR) nu se modifica semnificativ. Pe pietele imobiliare valorile pot evolua ascendent sau descendent o data cu trecerea timpului, variatia lor in raport cu cursul euro nefiind neaparat liniara;
- Valoarea nu tine cont de responsabilitatile de mediu;
- Toate valorile numerice exprimate in acest raport nu contin TVA;
- Valoarea de despagubire estimata conform Legii 255/2010 cu modificarile si completarile ulterioare la data evaluarii si Normele metodologice de aplicare a Legii 255/2010 nu reprezinta un tip al valorii in sensul definit de Standardele de evaluare a bunurilor recomandate de catre ANEVAR.
- Raportul de evaluare este intocmit conform Legii nr. 255/2010, cu deviere de la Standardele de evaluare a bunurilor, editia 2018.

Evaluator

S.C. MANAGEMENT & EVALUATION COMPANY S.R.L. – Membru corporativ al Asociatiei Nationale a Evaluatorilor Autorizati din Romania Nr. 0489

ARIADNA SONIA GRIMALSCHI

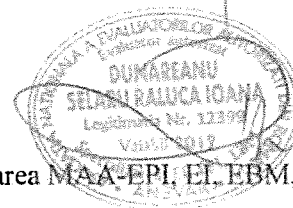
Evaluator autorizat - membru titular ANEVAR specializarea EPI



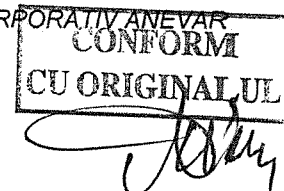
DUNAREANU – SELARU RALUCA-IOANA

Expert tehnic judiciar evaluarea proprietatii imobiliare

Evaluator autorizat - membru acreditat ANEVAR specializarea MAA-EPI, ELEBM, VE-EPI



***Evaluare pentru lucrarea de utilitate publica
„AMENAJARE PARC SI PARCARE SUPRATERANA IN ORAS POPESTI LEORDENI”***



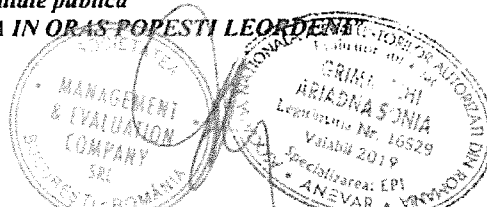
1.2. Certificare

Prezentul raport de evaluare a fost realizat de **S.C. MANAGEMENT & EVALUATION COMPANY S.R.L.**, membru corporativ ANEVAR, inscrisa in tabloul membrilor corporativi cu autorizatia nr. 0489 si evaluatorii autorizati ANEVAR - **ARIADNA SONIA GRIMALSCHI si DUNAREANU SELARU RALUCA IOANA**, denumiti in continuare **Evaluatorul**.

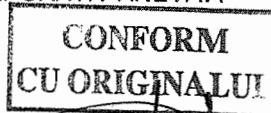
Prin prezenta, in limita cunostintelor si informatiilor detinute, evaluatorul certifica faptul ca afirmatiile prezentate si sustinute in acest raport sunt reale si corecte. De asemenea, certific ca analizele, opiniile si concluziile prezentate sunt limitate numai la ipotezele si ipotezele speciale specifice si sunt analizele, opiniile si concluziile mele personale, neinfluentate de nici un factor, fiind nepartinitoare din punct de vedere profesional. In plus, certific ca nu am niciun interes prezent sau de perspectiva in proprietatea imobiliara ce face subiectul prezentului raport de evaluare si niciun interes sau influenta legata de partile implicate. Suma ce revine drept plata pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legatura cu declararea in raport a unei anumite valori (din evaluare) sau interval de valori care sa favorizeze clientul si nu este influentata de aparitia unui eveniment ulterior. Evaluatorul nu are alt interes financiar legat de finalizarea tranzactiei. Analizele, opiniile si concluziile exprimate au fost formulate, la fel ca si intocmirea acestui raport, in concordanta cu legislatia aplicabila la data evaluarii, valoarea de despagubire fiind estimata conform Legii 255/2010 cu modificarile si completarile ulterioare la data evaluarii si Normele metodologice de aplicare a Legii 255/2010. Prezentul raport este intocmit cu deviere de la Standardele de evaluare a bunurilor recomandate de catre ANEVAR, cu respectarea legislatiei specifice exproprierei din cauza de utilitate publica. Evaluatorul a respectat cerintele etice si profesionale continute in Codul Deontologic al Standardelor de Evaluare a Bunurilor. Proprietatea a fost inspectata personal de catre evaluator Grimalschi Ariadna Sonia, in prezenta reprezentantilor beneficiarului. Raportul de evaluare este intocmit conform Legii nr. 255/2010, cu deviere de la Standardele de evaluare a bunurilor, editia 2018.

La data elaborarii acestui raport, evaluatorii sunt membri ANEVAR – specializarea EPI – evaluarea proprietatii imobiliare, au indeplinit cerintele programului de pregatire profesionala continua, au asigurare de raspundere profesionala si au competenta necesara intocmirii acestui raport. In elaborarea prezentului raport un s-a primit asistenta semnificativa din partea nici unei alte persoane cu exceptia evaluatorilor care semneaza mai jos. Evaluatorii nu sunt obligati sa ofere in continuare consultanta sau sa depuna marturie in instanta referitor la proprietatea imobiliara care face obiectul prezentului raport de evaluare, decat in baza unui angajament special pentru acest scop si in limita permisa de reglementarile deontologice si de conduita ale profesiei si cu respectarea legislatiei in vigoare. Prezentul raport de evaluare trebuie luat ca un intreg, nefiind acceptata utilizarea divizata a acestuia. Raportul de evaluare a fost redactat exclusiv pentru a fi folosit de catre beneficiar pentru scopul precizat.

Evaluare pentru lucrarea de utilitate publica
„AMENAJARE PARC SI PARCARE SUPRATERANA IN ORAS POESTI LEORDENA”



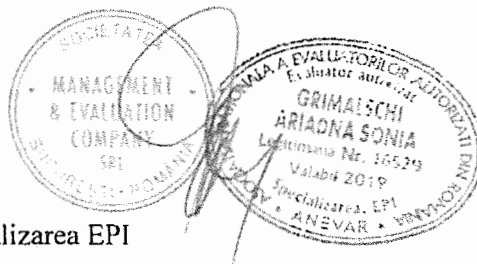
Evaluator



S.C. MANAGEMENT & EVALUATION COMPANY S.R.L. – Membru corporativ al
Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România Nr. 0489

ARIADNA SONIA GRIMALSCHI

Evaluator autorizat - membru titular ANEVAR specializarea EPI



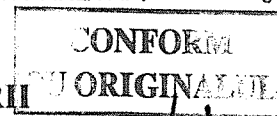
DUNAREANU – SELARU RALUCA-IOANA

Expert tehnic judiciar evaluare proprietati imobiliare

Evaluator autorizat - membru acreditat ANEVAR specializarea MAA-EPI, EI, EBM, VE-EPI



2. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII



2.1. Identificarea tipului de evaluare si a tipului de raport

Prezentul reprezinta un raport de evaluare explicativ in forma scrisa prin care s-a stabilit opinia evaluatorului privind valoarea de despagubire, contine 103 pagini inclusiv anexe si a fost intocmit in 3 (trei) exemplare, din care doua pentru client si unul pentru evaluator.

Valoarea de despagubire estimata conform Legii 255/2010 cu modificarile si completarile ulterioare la data evaluarii si Normele metodologice de aplicare a Legii 255/2010 nu reprezinta un tip al valorii in sensul definit de Standardele de evaluare a bunurilor recomandate de catre ANEVAR.

2.2. Identificarea clientului si utilizatorilor desemnati

Prezentul raport de evaluare se adreseaza ORASULUI POPESTI-LEORDENI (cu sediul in Judetul Ilfov, Oras Popesti-Leordeni, Piata Sfanta Maria nr. 1, cod fiscal 4505596) in calitate de **client si beneficiar/utilizator desemnat**. Avand in vedere Statutul ANEVAR si Codul deontologic al profesiei de evaluator, evaluatorul nu-si asuma raspunderea decat fata de client.

Evaluatorul nu isi asuma nicio responsabilitate fata de terti pentru continutul raportului sau al unor parti din el. Accesul altor persoane la raportul de evaluare, altele decat clientul si utilizatorii desemnati, exclude orice raspundere a evaluatorului fata de acestia. Persoana care primeste o copie a raportului de evaluare nu devine utilizator desemnat decat in cazul in care a fost autorizata de catre evaluator si identificata explicit in raport ca utilizator desemnat.

Persoana care primeste o copie a raportului de evaluare fara sa fi fost identificata de catre evaluator ca utilizator desemnat sau ca persoana care poate avea acces la raportul de evaluare, sau fara a avea atributii legale sau reglementate in legatura cu raportul de evaluare, nu poate fi considerata ca utilizator desemnat al raportului de evaluare si nu este indreptatita in niciun fel de pretentie fata de evaluator

2.3. Scopul evaluarii si utilizarea raportului

Scopul evaluarii: Evaluarea se efectueaza in scopul estimarii valorii de despagubire in vederea expropriarii pentru lucrarea de utilitate publica:

„AMENAJARE PARC SI PARCARE SUPRATERANA IN ORAS POPESTI LEORDENI”
pentru proprietatea imobiliara teren intravilan arabil in suprafata de 11.540mp, situat pe teritoriul administrativ al Orasului Popesti-Leordeni, Jud. Ilfov, Strada Drumul Fermei nr. 91F (Tarla 55/8, parcela 20).

Pentru oricare alt scop decat cel declarat anterior, proprietatea imobiliara poate avea o valoare diferita de cea evidentiata in prezentul Raport.

Prin Valoare de despagubire – in conditiile Legii nr. 255/2010, se intelege:

“Art 11: (7) Inainte de data inceperii activitatii comisiei prevazute la art. 18, un expert evaluator specializat in evaluarea proprietatilor imobiliare, membru al Asociatiei

Evaluare pentru lucrarea de utilitate publica
„AMENAJARE PARC SI PARCARE SUPRATERANA IN ORAS POPESTI LEORDENI”





Nationale a Evaluatoarelor din Romania – ANEVAR, va intocmi un raport de evaluare a imobilelor expropriate pentru fiecare unitate administrativ – teritoriala, pe fiecare categorie de folosinta.

(8) Raportul de evaluare se intocmest 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.”

La care se adauga precizarile din norma metodologica de aplicare a Legii nr. 255/2010, privind exproprierea pentru cauza de utilitate publica, necesara realizarii unor obiective de interes national, judetean si local, din 19.01.2011:

“Art. 8:

(1) Expertul evaluator specializat in evaluarea proprietatilor imobiliare, membru al Asociatiei Nationale a Evaluatoarelor din Romania – ANEVAR, care va intocmi raportul de evaluare prevazut la art. 11 alin (7) din lege, este obligat sa se raporteze la expertizele intocmite si actualizate de camerele notarilor publici potrivit art. 77¹ alin (5) din Legea nr. 571/2003 privind Codul fiscal, cu modificarile si completarile ulterioare.”

Terenul sau amplasamentul poate avea restrictii asupra utilizării lui; ca urmare, orice astfel de restrictii vor afecta valoarea terenului și a întregii proprietăți imobiliare.

2.4. Identificarea proprietatii imobiliare

Teren intravilan arabil in suprafata de 11.540mp din masuratori cadastrale, respectiv in suprafata de 11.504mp din acte, situat pe teritoriul administrativ al Orasului Popesti-Leordeni, Jud. Ilfov, Strada Drumul Fermei nr. 91F (Tarla 55/8, parcela 20), in conformitate cu documentatia cadastrala intocmita de catre Militaru Silviu Catalin in 24.02.2017 avizata de catre O.C.P.I Ilfov numar cadastral 105015 anexate.

Proprietatea imobiliara este situata in zona noua Popesti Vest a Orasului Popesti-Leordeni.

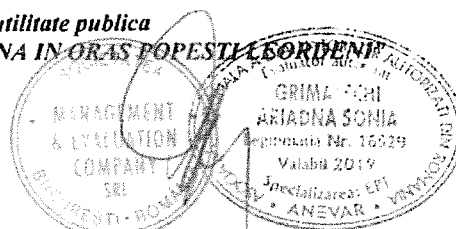
Terenul este situat intre strada Drumul Fermei si strada Biruintei, in conformitate cu planurile anexate. Terenul este imprejmuit. Evaluarea s-a efectuat in ipoteza – liber de sarcini. La data inspectiei nu existau constructii pe terenul evaluat.

In conformitate cu documentatia cadastrala intocmita de catre Militaru Silviu Catalin in 24.02.2017 avizata de catre O.C.P.I Ilfov numar cadastral 105015, terenul are o deschidere totala la strada Drumul Fermei de 49,45m, iar la strada Biruintei are o deschidere de 49,51m. Celelalte doua laturi se invecineaza pe o parte cu locuinte individuale, iar pe cealalta parte cu complexul comercial Penny Market si locuinte.

In conformitate cu declaratiile reprezentantilor clientului, terenul ce urmeaza a se expropria are acces la strada Drumul Fermei si strada Biruintei (drumuri publice asfaltate) si toate utilitatile edilitare la limita proprietatii (apa curenta, canalizare, gaze naturale, electricitate).

Proprietatea imobiliara a fost inspectata de catre evaluator Grimalschi Ariadna Sonia in 06.09.2019 in prezenta domnilor Cormos Adrian si Gheorghiu Silviu, reprezentantii ORASULUI POPESTI-LEORDENI - JUDET ILFOV.

Evaluare pentru lucrarea de utilitate publica
„AMENAJARE PARC SI PARCARE SUPRATERANA IN ORAS POPESTI-LEORDENI”





2.5. Drepturi de proprietate evaluate

Terenul apartine: **STEFAN CONSTANTIN; STEFAN DOINA**, in conformitate cu extrasul de carte funciara pentru informare nr. 241517/14.08.2019. Evaluatorul nu a avut la dispozitie actele de proprietate mentionate in extrasul de carte funciara pentru informare. Se presupune ca datele sunt valabile la data evaluarii.

Dreptul de proprietate este evaluat in ipoteza liber de sarcini, deplin si transmisibil. Daca ulterior apar documente de proprietate suplimentare sau modificari de suprafata, atunci valoarea de despagubire poate fi difertia.

Se considera ca proprietatea imobiliara nu este supusa nici unor restrictii, dreptul de proprietate fiind complet. Se evalueaza dreptul deplin de proprietate.

2.6. Tipul valorii estimate

Tipul valorii este determinat de scopul evaluarii. Un tip al valorii este o precizare a ipotezelor fundamentale de cuantificare a unei valori. Valoarea nu este un fapt, ci o opinie asupra celui mai probabil pret care ar putea fi platit pentru un activ, in cadrul unui schimb, dar si o opinie asupra beneficiilor economice viitoare asteptate a rezulta din utilizarea unui activ.

Evaluarea se efectueaza in scopul estimarii valorii de despagubire in vederea expropriarii pentru lucrarea de utilitate publica:

„AMENAJARE PARC SI PARCARE SUPRATERANA IN ORAS POPESTI LEORDENI”

pentru proprietatea imobiliara teren intravilan arabil in suprafata de 11.540mp, situat pe teritoriul administrativ al Orasului Popesti-Leordeni, Jud. Ilfov, Strada Drumul Fermei nr. 91F (Tarla 55/8, parcela 20). Pentru oricare alt scop decat cel declarat anterior, proprietatea imobiliara poate avea o valoare diferita de cea evidentiata in prezentul raport.

Prin Valoare de despagubire – in conditiile Legii nr. 255/2010, se intelege:

“Art 11:

(7) Inainte de data inceperii activitatii comisiei prevazute la art. 18, un expert evaluator specializat in evaluarea proprietatilor imobiliare, membru al Asociatiei Nationale a Evaluatorilor din Romania – ANEVAR, va intocmi un raport de evaluare a imobilelor expropriate pentru fiecare unitate administrativ – teritoriala, pe fiecare categorie de folosinta.

(8) Raportul de evaluare se intocmest 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.”

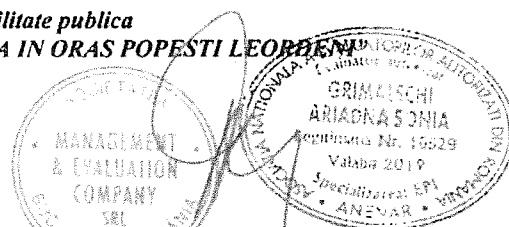
La care se adauga precizarile din norma metodologica de aplicare a Legii nr. 255/2010, privind exproprierea pentru cauza de utilitate publica, necesara realizarii unor obiective de interes national, judetean si local, din 19.01.2011:

“Art. 8:

(1) Expertul evaluator specializat in evaluarea proprietatilor imobiliare, membru al Asociatiei Nationale a Evaluatorilor din Romania – ANEVAR, care va intocmi raportul de evaluare

Evaluare pentru lucrarea de utilitate publica

„AMENAJARE PARC SI PARCARE SUPRATERANA IN ORAS POPESTI LEORDENI”



prevazut la art. 11 alin (7) din lege, este obligat sa se raporteze la expertizele intocmite si actualizate de camerele notarilor publici potrivit art. 77¹ alin (5) din Legea nr. 571/2003 privind Codul fiscal, cu modificarile si completarile ulterioare.”

CONFORM
CU ORIGINALUL

2.7. Data evaluarii

Data evaluarii este data de referinta a evaluarii, si anume data la care se considera valabile ipotezele luate in considerare, precum si concluzia privind valoarea estimata. Evaluarea s-a realizat in baza datelor si informatiilor corespunzatoare datei de **16.09.2019**.

Data inspectiei: imobilul a fost inspectat personal de catre evaluator Grimalschi Ariadna Sonia in data de 06.09.2019. Nu s-au realizat investigatii privind eventualele contaminari ale terenului sau amplasamentelor invecinate si nu au fost inspectate si expertizate partile ascunse ale proprietatii.

2.8. Etapele misiunii de evaluare. Surse de informatii

Etapele misiunii de evaluare parcurse pentru estimarea valorii sunt urmatoarele:

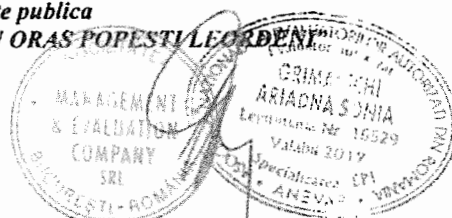
- documentarea, pe baza unor informatii furnizate de catre reprezentantii clientului ORASUL POPESTI-LEORDENI - JUDET ILFOV;
- inspectia amplasamentului si a zonei;
- discutii purtate cu reprezentantii ORASULUI POPESTI-LEORDENI - JUDET ILFOV, referitor la istoricul proprietatii;
- stabilirea ipotezelor si ipotezelor speciale care au stat la baza elaborarii raportului;
- selectarea tipului de valoare estimata in prezentul raport;
- estimarea conditiilor limitative specifice obiectivului de evaluat de care trebuie sa se tina seama;
- analiza tuturor informatiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluarii;
- aplicarea abordarilor si metodelor de evaluare considerate oportune pentru estimarea valorii de despagubire a proprietatii imobiliare;
- **analiza valorilor obtinute prin rationament profesional si prin prisma criteriilor de adecvare a metodelor, preciziei, cantitatii si calitatii** informatiilor utilizate;
- estimarea valorii de despagubire in urma aplicarii abordarii considerata adecvata.

Valoarea de despagubire estimata conform Legii 255/2010 cu modificarile si completarile ulterioare la data evaluarii si Normele metodologice de aplicare a Legii 255/2010 nu reprezinta un tip al valorii in sensul definit de Standardele de evaluare a bunurilor recomandate de catre ANEVAR.

Sursele de informatii care au stat la baza intocmirii prezentului raport de evaluare au fost:

- Standardele de Evaluare a bunurilor 2018; Ghidurile metodologice si recomandarile ANEVAR;
- “Studiu de piata pentru anul 2019 privind valorile minime imobiliare in Judetul Ilfov” intocmit de catre S.C. Euro Expert S.R.L. pentru Camera Notarilor Publici Bucuresti;
- Adresa nr. 2520 din 11 septembrie 2019 eliberata de catre Camera Notarilor Publici Bucuresti;

Evaluare pentru lucrarea de utilitate publica
„AMENAJARE PARC SI PARCARE SUPRATERANA IN ORAS POPESTI-LEORDENI”



- Legea 255/2010 privind exproprierea pentru cauza de utilitate publica, necesara realizarii unor obiective de interes national, judetean si local, cu modificarile si completarile ulterioare la data evaluarii;
- Normele metodologice de aplicare a Legii 255/2010 privind exproprierea pentru cauza de utilitate publica, necesara realizarii unor obiective de interes national, judetean si local;
- Corneliu Şchiopu – “Inspecţia proprietăţilor în scopul evaluării” Iroval Bucuresti 2002;
- Appraisal Institute, ANEVAR – “Evaluarea proprietatii imobiliare” –editia a doua canadiana;
- Sorin Stan, Irina Bene - “Evaluarea proprietatii imobiliare – Aplicatii”;
- Sorin V. Stan –“Evaluarea terenului – Aplicatii” Iroval Bucuresti 2009;
- Buletine informative ANEVAR – editate de IROVAL;
- Reviste publicate periodic de catre ANEVAR - “Valoarea oriunde este ea”;
- Curs ANEVAR – “Evaluarea proprietatii imobiliare” 2018.

Toate informatiile legate de proprietatea supusa evaluarii, precum si documentele de proprietate asupra acesteia au fost furnizate de catre Client - veridicitatea acestora, corectitudinea informatiilor continute de acestea fiind in exclusivitate responsabilitatea acestuia.

Clientul a pus la dispozitia evaluatorului urmatoarele documente:

- Informatii privind situatia juridica a proprietatii imobiliare;
- Informatii privind istoricul amplasamentelor, starea fizica, etc.;
- “Lista cuprinzand imobile proprietate privata care fac parte din coridorul de expropriere al lucrarii de utilitate publica de inters local ”AMENAJARE PARC SI PARCARE SUPRATERANA IN ORAS POPESTI LEORDENI”;
- Documentatia cadastrala intocmita de catre Militaru Silviu Catalin in 24.02.2017 avizata de catre O.C.P.I Ilfov numar cadastral 105015;
- Adresa nr. 42437/05.09.2019 eliberata de catre Primaria Orasului Popesti-Leordeni-Serviciul Urbanism si Amenajarea Teritoriului;
- Extras de carte funciara pentru informare nr. 241517/14.08.2019.

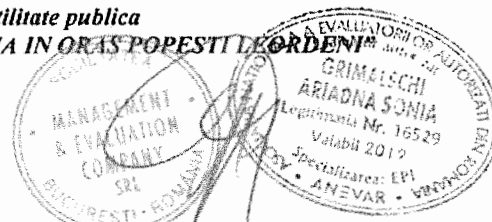
2.9. Ipoteze si ipoteze speciale

La baza evaluarii stau o serie de ipoteze si ipoteze speciale, prezentate in cele ce urmeaza. Opinia evaluatorului este exprimata in concordanta cu aceste ipoteze si concluzii, precum si cu celelalte aprecieri din acest raport.

Ipoteze si ipoteze speciale :

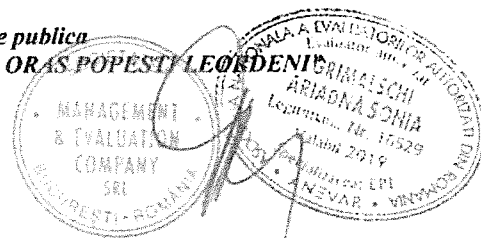
- Atat selectarea metodelor de evaluare, cat si modalitatile de aplicare, s-au facut avand in vedere statutul actual al proprietatii supuse evaluarii, astfel incat valorile estimate sa conduca la estimarea cea mai probabila a valorii proprietatii in conditiile tipului valorii selectate;
- Evaluatorul considera ca presupunerile efectuate la aplicarea abordarilor in evaluare au fost rezonabile in lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluarii;

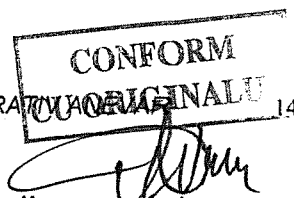
Evaluare pentru lucrarea de utilitate publica
„AMENAJARE PARC SI PARCARE SUPRATERANA IN ORAS POPESTI LEORDENI”



- La elaborarea lucrării au fost luati in considerare toti factorii care au influenta asupra valorii, utilizand numai informatiile avute la dispozitie, nefiind omisa deliberat niciuna (exista posibilitatea existentei si a altor informatii de care evaluatorul nu avea cunostinta la data evaluarii). Dupa cunostinta evaluatorului, toate informatiile detinute sunt corecte;
- Imobilul ce face obiectul prezentului Raport a fost inspectat de catre evaluator Grimalschi Ariadna Sonia in prezenta reprezentantilor beneficiarului;
- Evaluatorul a prezentat in raport elemente descriptive, schite, fotografii, pentru a da o imagine cat mai completa asupra dimensiunilor si starii acestuia;
- Evaluatorul nu va fi facut responsabil pentru aspectele de natura juridica ale proprietatii imobiliare, ce se bazeaza exclusiv pe informatiile si documentele furnizate de catre client si care au fost prezentate fara a se intreprinde verificari sau investigatii suplimentare;
- Conform solicitarii beneficiarului s-a estimat valoarea de despagubire pentru terenul intravilan arabil in suprafata de 11.540mp din masuratori cadastrale, respectiv in suprafata de 11.504mp din acte, situat pe teritoriul administrativ al Orasului Popesti-Leordeni, Jud. Ilfov, Strada Drumul Fermei nr. 91F (Tarla 55/8, parcela 20), precizat in **"Lista cuprinzand imobile proprietate privata care fac parte din coridorul de expropriere al lucrării de utilitate publica de interes local "AMENAJARE PARC SI PARCARE SUPRATERANA IN ORAS POPESTI LEORDENI"** si documentatia cadastrala intocmita de catre Militaru Silviu Catalin in 24.02.2017 avizata de catre O.C.P.I Ilfov numar cadastral 105015 anexate;
- Evaluatorul nu va fi facut raspunzator pentru existenta unor vicii ascunse si/sau factorii de mediu care ar putea influenta valoarea, evaluatorul neavand competentele necesare si, prin urmare, nu poate da nici o garantie referitoare la starea tehnica sau economica a imobilului;
- Evaluatorul nu a efectuat o expertiza tehnica de detaliu si nici nu a inspectat acele parti ale proprietatii care sunt acoperite sau inaccesibile;
- 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 datelor furnizate de client si terte persoane;
- **Toate valorile numerice exprimate în acest raport nu contin TVA;**
- Evaluatorul a presupus ca imobilul de evaluat se conformeaza tuturor reglementarilor si restrictiilor urbanistice din zona, in afara cazului in care a fost identificata o neconformitate, descrisa si luata in considerare in prezentul raport;
- Evaluatorul nu are nici un interes in prezent sau in viitor cu beneficiarul sau cu partile interesate in tranzactii;
- Evaluatorul nu își asumă răspunderea pentru eventuale modificări ale dreptului de proprietate;
- Evaluatorul nu a facut masuratori ale proprietatii; limitele proprietatii au fost indicate de catre reprezentantii beneficiarului. Terenul este imprejmuit;
- Evaluarea s-a efectuat in ipoteza – liber de sarcini;
- Terenul sau amplasamentul poate avea restrictii asupra utilizării lui; ca urmare, orice astfel de restrictii vor afecta valoarea terenului și a întregii proprietăți imobiliare.
- Evaluatorul nu are cunostinta de posibile litigii generate de elemente ascunse sau vecinatati care

Evaluare pentru lucrarea de utilitate publica
"AMENAJARE PARC SI PARCARE SUPRATERANA IN ORAS POPESTI LEORDENI"





sa afecteze bunul imobil;

- Orice alocare de valori pe componente este valabila numai in cazul utilizarii prezentate in raport;
- Raportul de evaluare este valabil in conditii economice, fiscale, juridice si politice de la data intocmirii sale. Daca aceste conditii se vor modifica concluziile acestui raport isi pot pierde valabilitatea;
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat sa ofere in continuare consultanta sau sa depuna marturie in instanta relativ la proprietatea in cauza, in afara cazului in care s-au incheiat astfel de intelegeri in prealabil;
- Raportul nu poate fi folosit ca proba in instanta, nefiind o expertiza judiciara;
- Acest raport nu este elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport tehnic detaliat al proprietatii, astfel de informatii depasind sfera raportului si calificarea evaluatorului;
- Prezentul raport este valabil doar cu semnatura si stampila in original ale evaluatorului coordonator al echipei care l-a intocmit;
- **Valoarea estimata in prezenta lucrare nu reprezinta valoarea de piata/valoarea justa sau un alt tip al valorii definit in Standardele de evaluare a bunurilor in vigoare (SEV 104 – Tipuri ale valorii), astfel ca prezentul raport se realizeaza cu deviere de la Standardele de evaluare a bunurilor in vigoare la data evaluarii, pentru a putea respecta prevederile Legii nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauza de utilitate publica, necesara realizarii unor obiective de interes national, judetean si local;**
- **Raportul de evaluare este intocmit conform Legii nr. 255/2010, cu deviere de la Standardele de evaluare a bunurilor, editia 2018;**
- Evaluatorul isi asuma intreaga responsabilitate pentru opiniile exprimate in prezentul raport de evaluare.

2.10. Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare. Responsabilitatea fata de terti

Acest raport de evaluare este confidential, destinat numai scopului precizat si numai pentru utilizatorii desemnati, mentionati in raport. **Raportul de evaluare sau orice referire la el nu poate fi publicat sau inclus intr-un document destinat publicitatii fara acordul scris si prealabil al S.C. MANAGEMENT & EVALUATION COMPANY S.R.L., a clientului si a utilizatorilor desemnati, cu specificarea formei si contextului in care ar urma sa apara.**

Raportul este destinat pentru scopul declarat si numai pentru uzul partilor mentionate. Acest raport este confidential pentru destinatar si evaluatorul nu accepta nici o responsabilitate fata de nicio alta persoana (daca este transmis unei alte persoane), cu exceptia clientului, fie pentru scopul declarat, fie pentru alt scop, niciodata si in nicio circumstanta.

2.11. Identificarea si competența evaluatorilor

Prezentul raport de evaluare este intocmit de **ing. Ariadna Sonia Grimalschi, evaluator autorizat in specializarile EPI – Evaluarea Proprietății Imobiliare, membru titular ANEVAR**, avand legitimatia cu numarul 16529, telefon 0722.428.255, e-mail: ariadna.grimalschi@yahoo.ro si **Dunareanu - Selaru Raluca-Ioana**, expert tehnic judiciar evaluarea proprietatii imobiliare si evaluator autorizat in specializarile MAA-EPI, EI, EBM, VE-EPI, **membru acreditat ANEVAR**,

Evaluare pentru lucrarea de utilitate publica
„AMENAJARE PARC SI PARCARE SUPRATERANA IN ORAS POPESTI LEORDENI”



avand legitimatia cu numarul 12399, telefon 0723.058.096, in calitate de reprezentanti ai S.C. MANAGEMENT & EVALUATION COMPANY S.R.L. – membru corporativ al Asociatiei Nationale a Evaluatorilor Autorizati din Romania Nr. 0489.

Evaluatorii au parcurs cursurile profesionale de pregatire continua, au asigurare de risc profesional, nu au niciun fel de interes fata de drepturile de proprietate evaluate si au competenta pentru a oferi o evaluare obiectiva si impartiala, in functie de datele si informatiile puse la dispozitie referitor la bunurile imobile evaluate. Nu exista niciun conflict de interese ale evaluatorilor cu privire la destinatari sau la drepturile de proprietate evaluate, misiunea de evaluare fiind indeplinita pe baza documentelor puse la dispozitie de reprezentantii clientului si pe baza datelor si informatiilor culese de catre evaluatori.

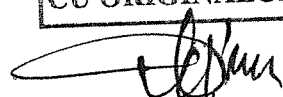
2.12. Declararea conformitatii cu Standardele de evaluare a bunurilor

Raportul de evaluare este intocmit conform Legii nr. 255/2010 si cu deviere de la Standardele de evaluare a bunurilor, editia 2018.

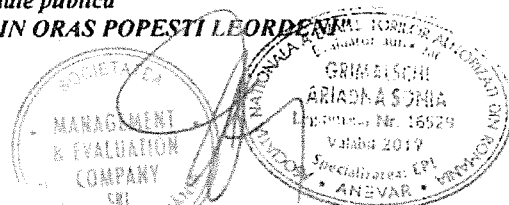
Legea nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauza de utilitate publica, necesara realizarii unor obiective de interes national, judetean si local cere in mod expres respectarea grilei notariale, valabila la data evaluarii, respectiv "Studiu de piata pentru anul 2019 privind valorile minime imobiliare in Judetul Ilfov" intocmit de catre S.C. Euro Expert S.R.L. pentru Camera Notarilor Publici Bucuresti.

Prezentul raport se realizeaza – in ceea ce priveste tipul valorii si estimarea acesteia, cu deviere de la Standardele de evaluare a bunurilor, editia 2018, in concordanta cu termenii de referinta si scopul evaluarii, avand in vedere instructiunile si informatiile ~~primit~~ de la client, exclusiv in contextul Legii nr. 255/2010.

CONFORM
CU ORIGINALUL



Evaluare pentru lucrarea de utilitate publica
„AMENAJARE PARC SI PARCARE SUPRATERANA IN ORAS POPESTI LEORDENI”





3. PREZENTAREA DATELOR

3.1. Descrierea proprietatii imobiliare evaluate

Prezentul raport de evaluare are drept obiect terenul intravilan arabil in suprafata de 11.540mp, situat pe teritoriul administrativ al Orasului Popesti-Leordeni, Jud. Ilfov, Strada Drumul Fermei nr. 91F (Tarla 55/8, parcela 20), precizat in **"Lista cuprinzand imobile proprietate privata care fac parte din coridorul de expropriere al lucrarii de utilitate publica de interes local "AMENAJARE PARC SI PARCARE SUPRATERANA IN ORAS POPESTI LEORDENI"** si documentatia cadastrala intocmita de catre Militaru Silviu Catalin in 24.02.2017 avizata de catre O.C.P.I Ilfov numar cadastral 105015 anexate.

Proprietatea imobiliara este situata in zona noua Popesti Vest a Orasului Popesti-Leordeni.

Terenul este situat intre strada Drumul Fermei si strada Biruintei, in conformitate cu planurile anexate. Terenul este imprejmuit. Evaluarea s-a efectuat in ipoteza – liber de sarcini. La data inspectiei nu existau constructii pe terenul evaluat.

In conformitate cu documentatia cadastrala intocmita de catre Militaru Silviu Catalin in 24.02.2017 avizata de catre O.C.P.I Ilfov numar cadastral 105015, terenul are o deschidere totala la strada Drumul Fermei de 49,45m, iar la strada Biruintei are o deschidere de 49,51m. Celelalte doua laturi se invecineaza pe o parte cu locuinte individuale, iar pe cealalta parte cu complexul comercial Penny Market si locuinte.

In conformitate cu declaratiile reprezentantilor clientului, terenul ce urmeaza a se expropria are acces la strada Drumul Fermei si strada Biruintei (drumuri publice asfaltate) si toate utilitatile edilitare la limita proprietatii (apa curenta, canalizare, gaze naturale, electricitate).

Proprietatea imobiliara a fost inspectata de catre evaluator Grimalschi Ariadna Sonia in 06.09.2019 in prezenta domnilor Cormos Adrian si Gheorghiu Silviu, reprezentantii ORASULUI POPESTI-LEORDENI - JUDET ILFOV.

Se considera ca **nu exista probleme deosebite de mediu**; nu au fost observati factori poluanti ai solului si subsolului, neinfluentand valoarea.

Avand in vedere scopul evaluarii, respectiv estimarea valorii de despagubire, evaluarea s-a efectuat in ipoteza – liber de sarcini.

3.2. Descrierea situatiei juridice a proprietatii imobiliare

Beneficiarul a pus la dispozitia evaluatorului urmatoarele documente in copie:

- *Extras de carte funciara pentru informare nr. 241517/14.08.2019;*
- *"Lista cuprinzand imobile proprietate privata care fac parte din coridorul de expropriere al lucrarii de utilitate publica de interes local "AMENAJARE PARC SI PARCARE SUPRATERANA IN ORAS POPESTI LEORDENI";*

*Evaluare pentru lucrarea de utilitate publica
„AMENAJARE PARC SI PARCARE SUPRATERANA IN ORAS POPESTI LEORDENI”*

- Documentația cadastrală întocmită de către Militaru Silviu Catalin în 24.02.2017 avizată de către O.C.P.I Ilfov număr cadastral 105015;
- Adresa nr. 42437/05.09.2019 eliberată de către Primăria Orasului Popești-Leordeni-Serviciul Urbanism și Amenajarea Teritoriului;
- Memoriu tehnic general (conform HG nr. 907/2016) – „AMENAJARE PARC SI PARCARE SUPRATERANA IN ORAS POPESTI LEORDENI” întocmită de către proiectant general - S.C. AVERA ENGINEERING SRL în iulie 2019;
- Certificat de înregistrare fiscală Orasul Popești-Leordeni - Județ Ilfov.

Toate aceste informații au fost considerate credibile și corecte, neverificând autenticitatea actelor juridice deținute. Nu se asuma nici o responsabilitate de către evaluator privind descrierea situației juridice sau a considerațiilor privind actele de proprietate. Se presupune că actele de proprietate sunt valabile.

4. EVALUAREA PROPRIETATII IMOBILIARE

4.1. Estimarea valorii de despăgubire.

Evaluarea se efectuează în scopul estimării valorii de despăgubire în vederea exproprierii pentru lucrarea de utilitate publică:

„AMENAJARE PARC SI PARCARE SUPRATERANA IN ORAS POPESTI LEORDENI” pentru proprietatea imobiliară teren intravilan arabil în suprafață de 11.540mp, situat pe teritoriul administrativ al Orasului Popești-Leordeni, Jud. Ilfov, Strada Drumul Fermei nr. 91F (Tarla 55/8, parcela 20). Pentru oricare alt scop decât cel declarat anterior, proprietatea imobiliară poate avea o valoare diferită de cea evidențiată în prezentul raport.

Valoarea de despăgubire a fost estimată cu respectarea prevederilor Legii nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local. Legea nr. 255/2010 cere în mod expres respectarea grilei notariale, valabilă la data evaluării, respectiv “Studiu de piață pentru anul 2019 privind valorile minime imobiliare în Județul Ilfov” întocmit de către S.C. Euro Expert S.R.L. pentru Camera Notarilor Publici București.

Prin Valoare de despăgubire – în condițiile Legii nr. 255/2010, se înțelege:

“Art 11:

(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.

Evaluare pentru lucrarea de utilitate publică
„AMENAJARE PARC SI PARCARE SUPRATERANA IN ORAS POPESTI LEORDENI”

(8) Raportul de evaluare se întocmește avându-se în vedere expertizele întocmite și actualizate de camerele notarilor publici, potrivit art. 77 alin. (5) din Legea nr. 571/2003 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare.”

La care se adaugă precizările din norma metodologică de aplicare a Legii nr. 255/2010, privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local, din 19.01.2011:

“Art. 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.”

Conform solicitării beneficiarului s-a estimat valoarea de despăgubire pentru terenul intravilan arabil în suprafața de 11.540 mp, situat pe teritoriul administrativ al Orasului Popești-Leordeni, Jud. Ilfov, Strada Drumul Fermei nr. 91F (Tarla 55/8, parcela 20), precizat în “Lista cuprinzând imobile proprietate privată care fac parte din coridorul de exproprieră al lucrării de utilitate publică de interes local AMENAJARE PARC SI PARCARE SUPRATERANA IN ORAS POPESTI LEORDENI” și documentația cadastrală întocmită de către Militaru Silviu Catalin în 24.02.2017 avizată de către O.C.P.I Ilfov număr cadastral 105015 anexat.

Evaluarea – metodologie și calcule

Ținând cont de legislația specifică din domeniul exproprierii pentru cauză de utilitate publică, evaluatorul a estimat **valoarea de despăgubire**, având la bază valoarea orientativă - așa cum este prezentată în “Studiu de piață pentru anul 2019 privind valorile minime imobiliare în Județul Ilfov” întocmit de către S.C. Euro Expert S.R.L. pentru Camera Notarilor Publici București”:

Metoda efectivă de evaluare a fost realizată în condițiile impuse de Art. 8, alin. (1) din normele 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, din 19.01.2011:

“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.”

Nu a fost aplicată o tehnică de evaluare propriu-zisă – în accepțiunea Standardelor de evaluare a bunurilor, evaluarea realizându-se prin încadrarea în grilele din expertiza întocmită și actualizată de camera notarilor publici – “Studiu de piață pentru anul 2019 privind valorile minime imobiliare în

Judetul Ilfov" întocmit de catre S.C. Euro Expert S.R.L. pentru Camera Notarilor Publici Bucuresti", in conformitate cu adresa nr. 2520/11 septembrie 2019 eliberata de catre Camera Notarilor Publici Bucuresti avand in vedere localizarea si tipul proprietatii imobiliare.

Astfel, evaluatorul, in baza informatiilor furnizate de catre Client, referitoare la: apartenenta si situarea in cadrul localitatii, suprafata si categoria de folosinta, va proceda la identificarea caracteristicilor specifice proprietatii in cauza, asa cum sunt sistematizate, identificate si precizate in cadrul "Studiu de piata pentru anul 2019 privind valorile minime imobiliare in Judetul Ilfov" in conformitate cu adresa nr. 2520/11 septembrie 2019 eliberata de catre Camera Notarilor Publici Bucuresti.

In conditiile aratate mai sus: **valoarea de despagubire** pentru proprietatea imobiliara in cauza, este stabilita in functie de **situarea in cadrul localitatii (intravilan) si de categoria de folosinta, respectiv teren in intravilan, categorie de folosinta arabil.**

In urma parcurgerii metodologiei de calcul anterior prezentate, a fost estimata valoarea de despagubire pentru proprietatea imobiliara indicata de catre Client.

Metoda de calcul:

In conformitate cu adresa nr. 2520/11 septembrie 2019 eliberata de catre Camera Notarilor Publici Bucuresti, respectiv "Studiu de piata pentru anul 2019 privind valorile minime imobiliare in Judetul Ilfov" intocmit de catre S.C. Euro Expert S.R.L. pentru Camera Notarilor Publici Bucuresti.

Zonarea in cadrul Orasului Popesti Leordeni este **Zona C** astfel:

Valoare teren liber de constructii 35,6EURO/mp.

Corectie pentru categorie de folosinta: Terenul are categoria de folosinta arabil – corectie de 0,85 (a se vedea extras Corectii aplicate valorilor minime ale terenurilor intravilane din Studiu de piata pentru anul 2019 privind valorile minime imobiliare in Judetul Ilfov" intocmit de catre S.C. Euro Expert S.R.L. pentru Camera Notarilor Publici Bucuresti,

Rezulta $35,60\text{EURO/mp} \times 0,85 = 30,26\text{EURO/mp}$

Valoarea de despagubire a terenului expropriat (conform Legii nr. 255/2010) este de 30,26EURO/mp, respectiv

$30,26\text{EURO/mp} \times 11.540\text{mp} = 349.200,4\text{EURO}$

$349.200,4\text{EURO} \times 4,7340\text{lei} = 1.653.115\text{lei}$

4.2. Analiza rezultatului si concluzia asupra valorii

In urma aplicarii metodologiei de evaluare prezentate in acest raport, in ~~opinia evaluatorilor~~, a fost estimata urmatoarea **VALOARE DE DESPAGUBIRE** pentru terenul supus expropriere:

CONFORM
CU ORIGINALUL

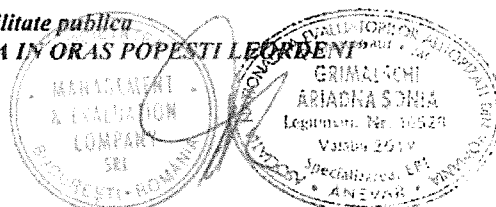
Suprafata de teren ce se expropriaza	11.540mp
Valori estimate la 16 septembrie 2019	
Valoare despagubire totala teren (lei)	1.653.115LEI
Valori estimate la 16 septembrie 2019	
Valoare despagubire totala teren (EUR)	349.200EUR

*** Valorile NU contin TVA**

Argumentele care au stat la baza elaborarii acestei opinii, precum si considerentele privind valoarea estimata sunt:

- Valoarea a fost exprimata tinand seama exclusiv de ipotezele, ipotezele speciale si aprecierile exprimate in prezentul raport;
- **Cursul de schimb valutar luat in considerare este cel anuntat de BNR pentru data evaluarii 16.09.2019: 4,7340 LEI/ 1 EUR;**
- Valoarea estimata in EUR este valabila atat timp cat conditiile in care s-a realizat evaluarea (starea pietei imobiliare, nivelul cererii si ofertei, inflatia, evolutia cursului leu/EUR) nu se modifica semnificativ. Pe pietele imobiliare valorile pot evolua ascendent sau descendent o data cu trecerea timpului, variatia lor in raport cu cursul euro nefiind neaparat liniara;
- Valoarea nu tine cont de responsabilitatile de mediu;
- Toate valorile numerice exprimate in acest raport nu contin TVA;
- Valoarea de despagubire estimata conform Legii 255/2010 cu modificarile si completarile ulterioare la data evaluarii si Normele metodologice de aplicare a Legii 255/2010 nu reprezinta un tip al valorii in sensul definit de Standardele de evaluare a bunurilor recomandate de catre ANEVAR.

Evaluare pentru lucrarea de utilitate publica
„AMENAJARE PARC SI PARCARE SUPRATERANA IN ORAS POPESTI LEORDENT

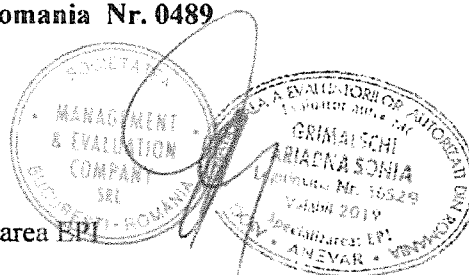


5. PREZENTAREA EVALUATORILOR

S.C. MANAGEMENT & EVALUATION COMPANY S.R.L. – Membru corporativ al
Asociatiei Nationale a Evaluatoarelor Autorizati din Romania Nr. 0489

ARIADNA SONIA GRIMALSCHI

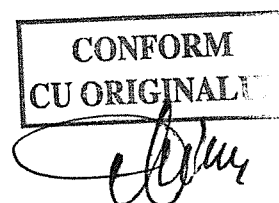
Evaluator autorizat - membru titular ANEVAR specializarea EPI



DUNAREANU – SELARU RALUCA-IOANA

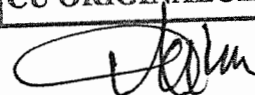
Expert tehnic judiciar evaluarea proprietatii imobiliare

Evaluator autorizat - membru acreditat ANEVAR specializarea MAA-EPI, EPI, EBM, VE-EPI



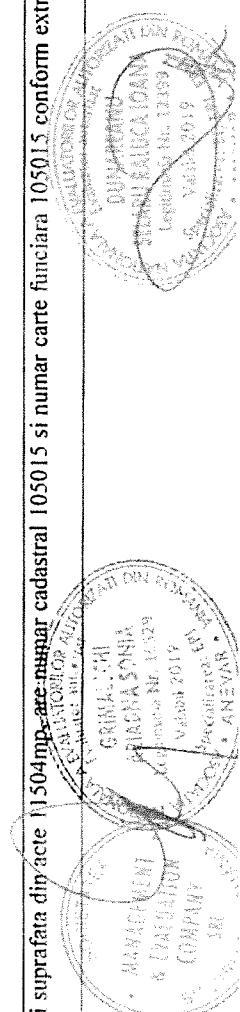
Evaluare pentru lucrarea de utilitate publica
„AMENAJARE PARC SI PARCARE SUPRATERANA IN ORAS POPESTI LEORDENI”

CONFORM
CU ORIGINALUL



ANEXE

Tabel cu situatia imobilelor afectate de expropriere in proiectul de utilitate publica "AMENAJARE PARC SI PARCARE SUPRATERANA IN ORAS POPESTI LEORDENI" situate pe raza Orasului Popesti Leordeni judetul Ilfov										
Nr. crt.	Numele si prenumele proprietarului/ detinatorului terenului	Adresa	Nr. cadastral	Extravilan/ intravilan; Categoria de folosinta	Suprafata teren propusa pentru expropriere (mp)	Suprafata constructie propusa pentru expropriere (mp)	Valoare teren (Lei)	Valoare constructii (Lei)	Valoare teren + constructii (Eur)	Valoare teren + constructii (Lei)
1	STEFAN CONSTANTIN STEFAN DOINA	Judet Ilfov, Oras Popesti-Leordeni, Strada Drumul Fermei nr. 91F (Tarla 55/8, parcela 20)	105015	Intravilan arabil	11540mp	0mp	1.653.115lei	0lei	349.200Eur	1.653.115lei
Suprafata TEREN INTRAVILAN ARABIL propusa spre expropriere					11540mp	0mp	1.653.115lei	0LEI	349.200Eur	1.653.115lei
							Curs BNR la 16.09.2019 4,7340lei/EUR			
ANEXA 1 redata mai sus este o estimare a valorilor imobilelor propuse pentru expropriere in proiectul de utilitate publica " AMENAJARE PARC SI PARCARE SUPRATERANA IN ORAS POPESTI LEORDENI" situate pe raza Orasului Popesti Leordeni judetul Ilfov, Strada Drumul Fermei nr. 91F (Tarla 55/8, parcela 20)										
Raportul de evaluare este elaborat in ipotezele speciale stricte descrise mai jos:										
1. S-a efectuat o evaluare a terenului considerand terenul ca fiind arabil situat in intravilanul Orasului Popesti Leordeni judet Ilfov, Strada Drumul Fermei nr. 91F (Tarla 55/8, parcela 20)										
2. Evaluarea s-a bazat exclusiv pe datele din documentele si documentatiile primite de la beneficiar										
3. Evaluatorii au estimat valoarea de despagubire cu respectarea Legii 255/2010 privind exproprierea pentru cauza de utilitate publica, necesara realizarii unor obiective de interes national, județean si local cu modificarile si completarile ulterioare la data evaluarii si Normele metodologice de aplicare a Legii 255/2010										
4. Legea nr. 255/2010 cu modificarile si completarile ulterioare cere in mod expres respectarea grilei notariale, valabila la data evaluarii, respectiv "Studiu de piata pentru anul 2019 privind valorile minime imobiliare in Judetul Ilfov" intocmit de catre S.C. Euro Expert S.R.L. pentru Camera Notarilor Publici Bucuresti.										
5. Valoarea de despagubire a terenului a fost estimata avand la baza adresa nr. 2520/11 septembrie 2019 eliberata de catre Camera Notarilor Publici Bucuresti										
6. Suprafetele de teren utilizate in estimarea valorilor de despagubire sunt cele mentionate in "Lista cuprinzand imobile proprietate privata care fac parte din coridorul de expropriere al lucrarii de utilitate publica de inters local " AMENAJARE PARC SI PARCARE SUPRATERANA IN ORAS POPESTI LEORDENI" si documentatia cadastrala intocmita de catre Militaru Silviu Catalin in 24.02.2017										
7. Terenul in suprafata din masuratori de 11540mp si suprafata din acte 11540mp are numar cadastral 105015 si numar carte funciara 105015 conform extrasului de carte funciara pentru informare nr. 241517/14.08.2019										

CONFORM
CU ORIGINALA



CONFORM
CU ORIGINALUL

Camera Notarilor Publici București

Nr. 2520/11 septembrie 2019

Către,

SC MANAGEMENT & EVALUATION COMPANY SRL

În urma cererii dumneavoastră înregistrată sub numărul de mai sus, prin care solicitați relații referitoare la valoarea de piață pentru imobil – teren intravilan, situat în localitatea Popești Leordeni, Drumul Fermei, nr. 91F, județul Ilfov, vă comunicăm alăturat, în copie, extras de pe "Studiul de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare din județul Ilfov, pentru anul 2019", efectuat de S.C. Euro Expert S.R.L., în vigoare începând cu 01.01.2019, cu mențiunea că strada respective se situează în zona C.

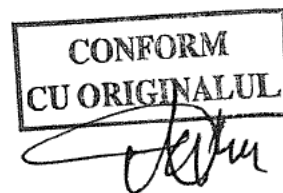
De asemenea, vă anexăm și corecțiile suplimentare ce pot fi aplicate valorilor prevăzute de acest ghid.

S-a taxat cu 73,78 lei, achitați cu bon fiscal nr.0063/10.09.2019.

Cu stimă,

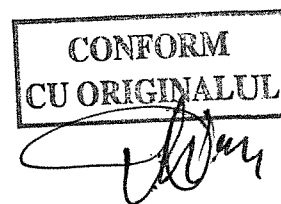
**Șef serviciu,
Ion-Anghelina Răzvan
Consilier juridic**





STUDIU DE PIATA
PENTRU ANUL 2019
PRIVIND VALORILE MINIME IMOBILIARE ÎN
JUDETUL ILFOV





ORAȘUL POPEȘTI LEORDENI

- LISTA STRĂZILOR și ZONAREA FISCALĂ
- PLANȘE CU HARTA ORAȘULUI

ANEXA 7.3 - Orasul: POPESTI LEORDENI



LOCUINTE INDIVIDUALE - CASE SI APARTAMENTE IN VILE -

STUDIUL DE PIATA PENTRU ANUL 2019
PRINDA VALORILE MINIME IMOBILIARE DIN JUDEUL ILFOV



- Valori in EUR/mp -

Tipul constructiv		FINISAJE SUPERIOARE si stare de intretinere buna	FINISAJE NORMALE si stare de intretinere:				Cladiri fara finisaje
			Foarte buna	Buna	Satisf.		
Cladiri, inclusiv VILE sau BLOCURI, cu structura din cadre BETON ARMAT si plansee din beton armat							
2011÷prezent	Anexa:	369 45	353 43	321 39	305 37	240 29	
1990÷2010	Anexa:	340 41	325 39	295 36	280 34	221 27	
1978÷1989	Anexa:	308 37	295 36	268 33	255 31	201 24	
1967÷1977	Anexa:	283 34	270 33	246 30	234 28	184 22	
inainte de anul 1967	Anexa:	232 28	222 27	202 24	192 23	151 18	
Cladiri, inclusiv tip vila, Parter sau P+1÷2 E, cu pereti portanti zidorie CARAMIDA+ plansee beton armat							
2011÷prezent	Anexa:	350 43	335 41	305 37	289 35	228 28	
1990÷2010	Anexa:	323 39	309 37	280 34	266 32	210 26	
1978÷1989	Anexa:	293 36	280 34	255 31	242 29	191 23	
1967÷1977	Anexa:	269 33	257 31	234 28	222 27	175 21	
inainte de anul 1967	Anexa:	220 27	211 26	192 23	182 22	144 17	
Cladiri, inclusiv tip vila, P sau P+1÷2 E, cu structura BETON / zidarie CARAMIDA + plansee intermediare din LEMN							
2011÷prezent	Anexa:	315 38	301 37	274 33	260 32	206 25	
1990÷2010	Anexa:	290 35	278 34	252 31	240 29	189 23	
1978÷1989	Anexa:	263 32	252 31	229 28	218 26	172 21	
1967÷1977	Anexa:	242 29	231 28	210 26	200 24	158 19	
inainte de anul 1967	Anexa:	198 24	190 23	173 21	164 20	129 16	
Cladiri, inclusiv tip vila, Parter sau P+1E+Mezanin, cu structura din LEMN sau METAL							
2011÷prezent	Anexa:	286 35	274 33	249 30	236 29	187 23	
1990÷2010	Anexa:	263 32	252 31	229 28	216 26	172 21	
1978÷1989	Anexa:	239 29	229 28	208 25	198 24	156 19	
1967÷1977	Anexa:	219 27	210 25	191 23	181 22	143 17	
inainte de anul 1967	Anexa:	180 22	172 21	157 19	149 18	117 14	
Cladiri parter, cu pereti din PAJANTA, CHIRPICI, VALATUCI, PAMANT BATUT							
2011÷prezent	Anexa:	147 18	141 17	128 16	122 15	95 12	
1990÷2010	Anexa:	136 16	130 16	118 14	112 14	89 11	
1978÷1989	Anexa:	123 15	118 14	107 13	102 12	80 10	
1967÷1977	Anexa:	113 14	108 13	98 12	93 11	74 9	
inainte de anul 1967	Anexa:	93 11	89 11	81 10	77 9	61 7	
TERENURI INTRAVILANE: (EURO/mp)		TEREN LIBER:		TEREN OCUPAT:			
		ZONA PERIFERICA		35,6		24,9	

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 APARTAMENTE IN VILE) - JUD. ILFOV, 2019

CONFORM
CU ORIGINALUL

Zona

Nr. crt.	Denumire stradă	Zona
40	str. Ecologiștilor	D
41	str. Erou Garian Alexandru nr.11, T6-1	B
42	str. Erou Garian Alexandru nr.13, G1	B
43	str. Erou Garian Alexandru nr.3, T1-7	B
44	str. Erou Garian Alexandru nr.5, T1-9	B
45	str. Erou Garian Alexandru nr.7, T6-3	B
46	str. Erou Garian Alexandru nr.9, T6-2	B
47	str. Erou Garian Alexandru, cu excepția locațiilor reabilitate termic	C
48	str. Fagului	C
49	str. Fecioarei	C
50	drumul Fermei	C
51	str. Fermei	C
52	str. Fortului	C
53	str. Fund. Roșiori	C
54	str. Garoafelor	C
55	str. Gheorghe Costa-Foru	C
56	str. Gloriei	C
57	str. Golești	C
58	str. Greaca	C
59	str. Gustav Muller	C
60	str. Industriei (De 340)	D
61	str. Ion Scorțaru	C
62	str. Iosif Trancioveanu	C
63	str. Iozu Pavel	D
64	str. Kiev	C
65	str. Laurențiu Raiciu	C
66	str. Lămâiței	C
67	intr. Leordeni	B
68	str. Leordeni de la P-ța Sf. Maria până la str. Taberei	B
69	str. Leordeni nr.7, T1-16	A
70	str. Leordeni, de la str. Taberei până la Șos. De Centură	C
71	str. Libertății	C
72	str. Liliacului	C
73	str. Livezi nr.4, T1-4	B
74	str. Livezi nr.6, T1-5	B
75	str. Livezi, cu excepția locațiilor reabilitate termic	C
76	str. Maica Tereza	C
77	str. Mecanizării (De 653) - T43, PA647/1, lot 1, doar intravilan cf. PUZ aprobat	D
78	str. Merilor	C
79	str. Merișani	C
80	str. Miraslău nr.12, G2	B
81	str. Miraslău, cu excepția locațiilor reabilitate termic	C
82	str. Miriștei	C

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

Terenurile din intravilan reprezintă acea grupă, care cuprinde terenuri 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:

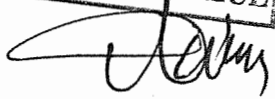
Nr. Crt.	Categorie teren	Valoare / Corecție
1	Teren intravilan: - curți-construcții (CC), - construcții (C)	Valorile sunt cele prevăzute în Ghid pt. terenurile ocupate de construcții: (V_{TOC})
2	Teren cu destinația alei de acces, drumuri, căi de comunicații, platforme	$0,7 \times (V_{TOC})$
3	Arabil	$0,85 \times (V_{TOC})$
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.445

În cazul lipsei utilităților edilitare, sau a existenței unor factori cu influență pozitivă asupra valorii, se vor aplica corecțiile de mai jos:

b) Corecții pentru utilități și alte criterii:

Nr. Crt.	Tipul corecției	Corecție
1	Lipsa apei curente și a canalizării	0,85
2	Lipsă gaze naturale	0,95
3	Lipsă electricitate	0,96
4	Lipsă acces la drum public modernizat	0,85
5	Existența pe teren a unei rețele aeriene de gaze	0,60
6	Existența pe amplasament a unei magistrale de gaze	0,60
7	Amplasare în vecinătatea lacurilor (învecinat, sau până la max. 50 m, dovedit cu documentația cadastrală)	1,20
8	Amplasare în vecinătatea pădurilor (învecinat, sau până la max. 50 m, dovedit cu documentația cadastrală)	1,15
9	Interdicție temporară de construire pentru zone cu regim urbanistic special	$0,75 \times V_{TOC}$
10	Zonă monumente cu valoare istorică cf. listă C.N.M.I. / 1993	$0,60 \times V_{TOC}$
11	Teren neconstruibil / Spații verzi	$0,60 \times V_{TOC}$

CONFORM
CU ORIGINALUL

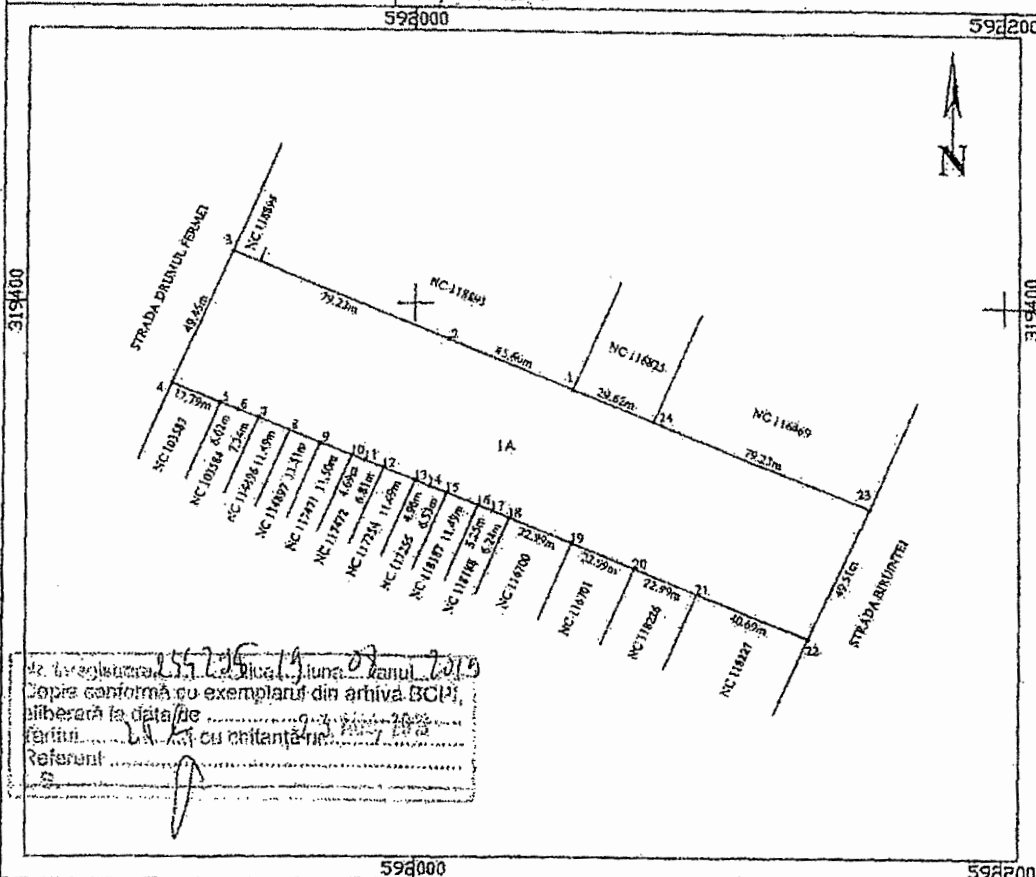


***PREZENTARE
PROPRIETATE
IMOBILIARA***

ANEXA NR. 1.3. la regulament

Plan de amplasament și delimitare a imobilului
Scara 1:2000

Nr. cadastral	Suprafața măsurată a imobilului (mp)	Adresa imobilului
105015	11540 mp	jud. Ilfov, oraș Popești Leordeni, cartea 55/8, parcela 20
Nr. Cartea Funciară	Unitatea Administrativ Teritorială (UAT)	
	Popești Leordeni	



de înregistrare 25.2.2016 la data 07.02.2016
Copie conformă cu exemplarul din arhiva BCPI,
eliberată la data/de
referință 24.02.2017 cu înțitărea nr. 105015
Referenț...

A. Date referitoare la teren

Nr. parcelă	Categorie de folosință	Suprafața (mp)	Mențiuni
1	A	11540	Teren neîmprejmuit
Total		11540	

B. Date referitoare la construcții

Cod	Destinația	Suprafața construită la sol (mp)	Mențiuni
Total		-	

Suprafața totală măsurată a imobilului = 11540 mp
Suprafața din act = 11504 mp

Executant MILITARU SILVIU-CATALIN Confirm executarea măsurătorilor la teren corectitudinea întocmirii documentației cadastrale și corespondența acesteia cu realitatea din teren Semnătura și stampila Data 24.02.2017	Inspector Confirm introducerea imobilului în baza de date integrată și atribuirea numărului cadastral Oficiul de Cadastru și Încadrare în Teren ILFOV Semnătura și parafa BOARE FLORENTINA KOLEA Stampila BCPI Consulter
--	---

15 MAR. 2017

**INVENTAR
DE COORDONATE
- Sistem Stereografie 1970 -**

**CONFORM
CU ORIGINALUL**

Județul: ILFOV
Unitatea administrativ teritorială: Popești Leordeni
Cod SIRSUP : 179533

CALCULUL ANALITIC AL SUPRAFEȚEI IMOBILULUI

S = 11540 mp

Nr. pt.	E [m]	N [m]	Dungimilari D(m+1)
1	592053.986	319370.836	45.60
2	592011.683	319387.869	79.23
3	591938.190	319417.460	49.45
4	591917.590	319372.500	17.79
5	591934.092	319365.853	6.62
6	591940.230	319363.380	7.34
7	591947.034	319360.639	11.49
8	591957.693	319356.345	11.51
9	591968.368	319352.045	11.50
10	591979.032	319347.750	4.69
11	591983.379	319345.999	6.81
12	591989.699	319343.453	11.49
13	592000.357	319339.159	4.96
14	592004.958	319337.306	6.53
15	592011.016	319334.866	11.49
16	592021.674	319330.573	5.25
17	592026.546	319328.610	6.24
18	592032.332	319326.280	22.99
19	592053.653	319317.691	22.99
20	592074.974	319309.103	22.99
21	592096.296	319300.514	40.69
22	592134.040	319285.310	49.51
23	592154.960	319330.180	79.23
24	592081.461	319359.774	29.62

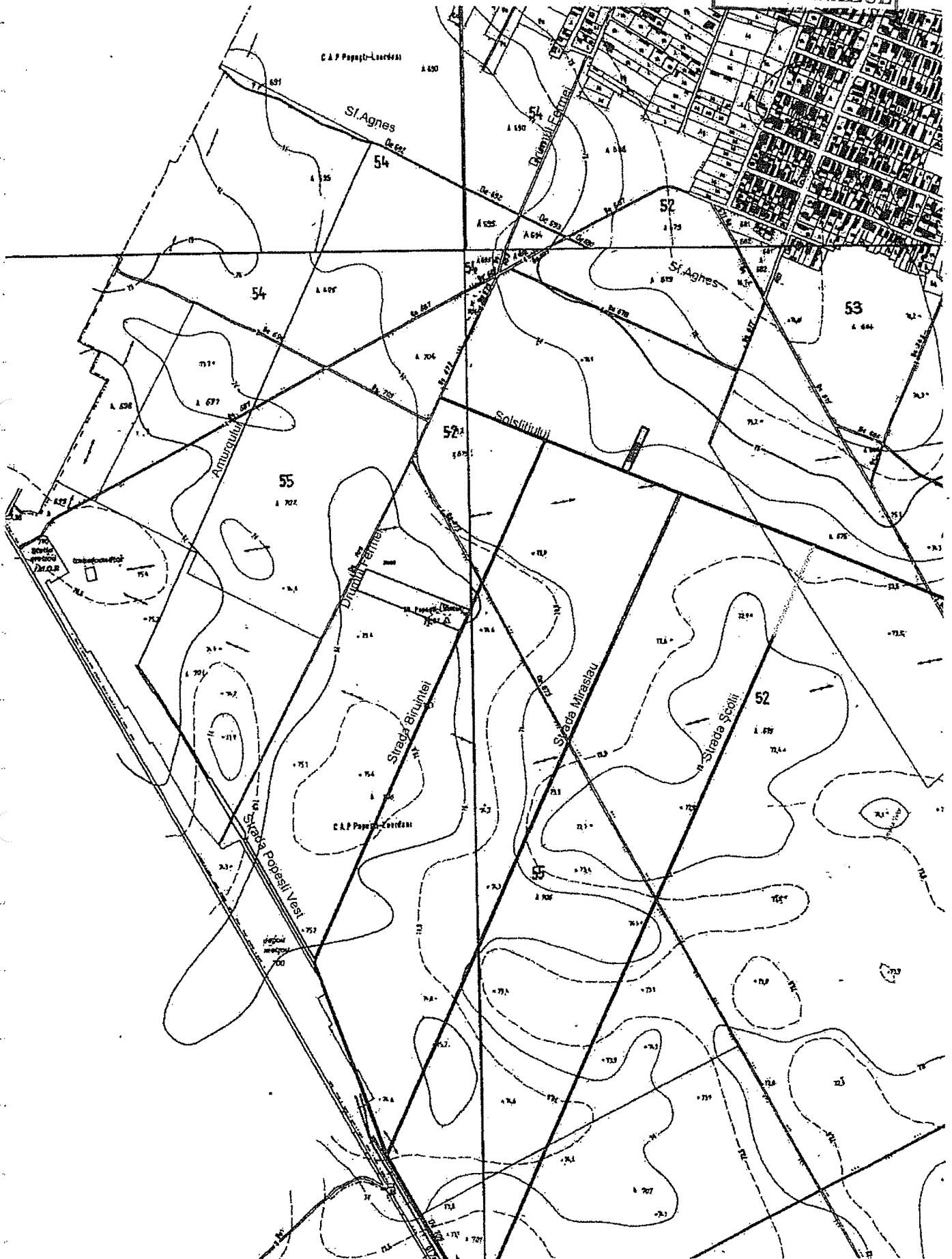
Intocmit,
MILITARU SILVIU-CATALIN

Nr. înregistrare: 245/1995
Copie conformă cu exemplarul din arhiva BCPI,
eliberată la data de 23/06/2010
Târziu: cu chitanță nr.
Referent:
I.S.



Adur

CONFORM
CU ORIGINALUL



Amu
CONFORM
CU ORIGINALUL



***Teren intravilan arabil in suprafata de 11.540mp, situat pe teritoriul
administrativ al Orasului Popesti-Leordeni, Jud. Ilfov,
Strada Drumul Fermei nr. 91F (Tarla 55/8, parcela 20)***

[Signature]

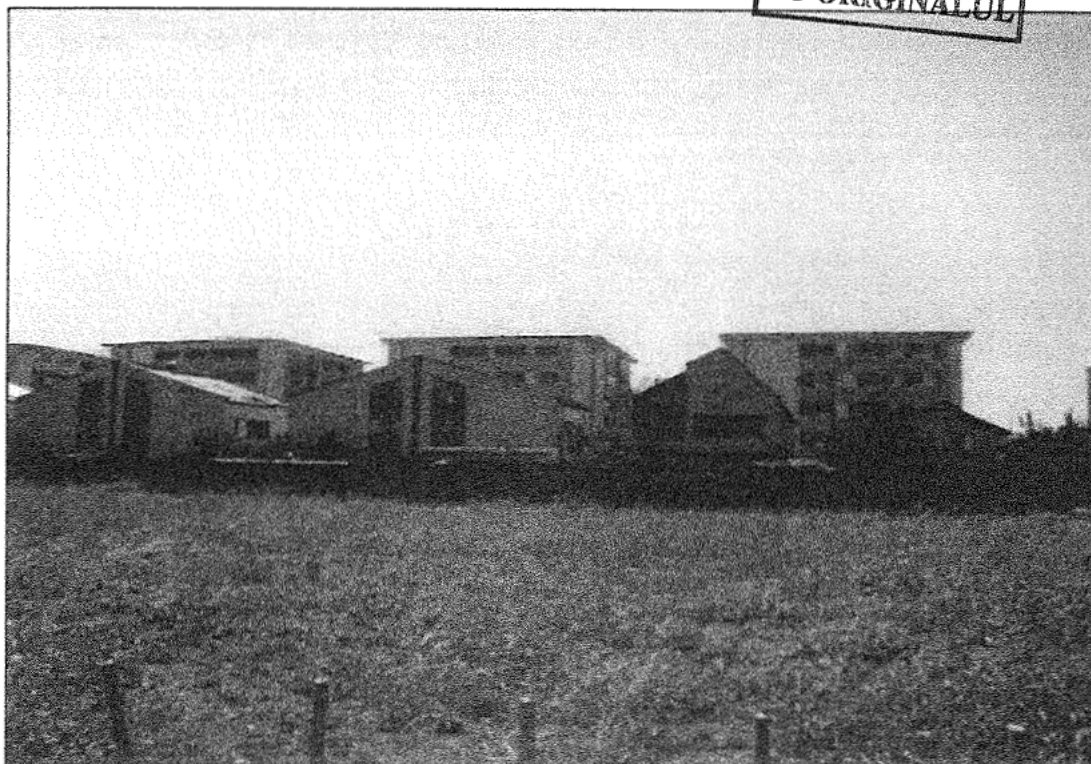
CONFORM
CU ORIGINALUL



***Teren intravilan arabil in suprafata de 11.540mp, situat pe teritoriul
administrativ al Orasului Popesti-Leordeni, Jud. Ilfov,
Strada Drumul Fermei nr. 91F (Tarla 55/8, parcela 20)***

[Signature]

CONFORM
CU ORIGINALUL



***Teren intravilan arabil in suprafata de 11.540mp, situat pe teritoriul
administrativ al Orasului Popesti-Leordeni, Jud. Ilfov,
Strada Drumul Fermei nr. 91F (Tarla 55/8, parcela 20)***

John

CONFORM
CU ORIGINALUL



Teren intravilan arabil in suprafata de 11.540mp, situat pe teritoriul administrativ al Orasului Popesti-Leordeni, Jud. Ilfov, Strada Drumul Fermei nr. 91F (Tarla 55/8, parcela 20)

Alina

CONFORM
CU ORIGINALUL



***Teren intravilan arabil in suprafata de 11.540mp, situat pe teritoriul
administrativ al Orasului Popesti-Leordeni, Jud. Ilfov,
Strada Drumul Fermei nr. 91F (Tarla 55/8, parcela 20)***

[Signature]

CONFORM
CU ORIGINALUL



Teren intravilan arabil in suprafata de 11.540mp, situat pe teritoriul administrativ al Orasului Popesti-Leordeni, Jud. Ilfov, Strada Drumul Fermei nr. 91F (Tarla 55/8, parcela 20)

Handwritten signature

CONFORM
CU ORIGINALUL



***Teren intravilan arabil in suprafata de 11.540mp, situat pe teritoriul
administrativ al Orasului Popesti-Leordeni, Jud. Ilfov,
Strada Drumul Fermei nr. 91F (Tarla 55/8, parcela 20)***

Adrian



VECINATATI

Handwritten signature
CONFORM
CU ORIGINALUL



VECINATATI

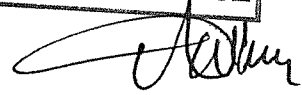
John

CONFORM
CU ORIGINALUL



VECINATATI

CONFORM
CU ORIGINALUL



***PREZENTARE
SITUATIE
JURIDICA***

JUDETUL ILFOV
PRIMARIA ORASULUI POPESTI – LEORDENI

Lista cuprinzand imobile proprietate privata care fac parte din coridorul de expropriere al lucrarii de utilitate publica de
inters local "AMENAJARE PARC SI PARCARE SUPRATERANA IN ORAS POPESTI LEORDENI"
situate pe raza Orasului Popesti Leordeni judetul Ilfov, proprietarii sau detinatorii acestora

Nr. crt.	Judet	UAT	Numele si prenumele proprietarului/ detinatorului terenului	Nr. tarla, parcela	Nr. cadastral	Nr. carte funciara	Extravilan/ Intravilan	Categoria de folosinta	Suprafata totala (mp)	Suprafata de expropriat (mp)
1	Ilfov	Popesti-Leordeni	STEFAN CONSTANTIN STEFAN DOINA	Srada Drumul Fermei nr. 91F (T 55/8, parcela 20)	105015	105015	Intravilan	Arabil	11540mp	11540mp

PRIMAR

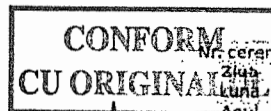
Petre IACOB

CONFORM
CU ORIGINALUL





Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară ILFOV
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Buzăa



Nr. cerere: 241517
Ziua: 14
Luna: 08
Anul: 2019

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 105015 Popești Leordeni



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi: 3934
Nr. cadastral vechi: 3700

Adresa: Loc. Popești Leordeni, Jud. Ilfov.

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A3	105015	Din acte: 11.504 Măsurată: 11.540	Teren neîmprejmuit

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
58547 / 04/06/2009		
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 184, din 03/06/2009;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Convenție, cota actuala 1/1 1) STEFAN CONSTANTIN 2) STEFAN DOINA, SOTI	A1
44932 / 27/02/2017		
Act Administrativ nr. 5078, din 15/02/2017 emis de PRIMĂRIA ORASULUI POPEȘTI LEORDENI;		
B3	Se notează actualizarea cu informații tehnice, privind imobilul cu nr. cadastral 105015 în sensul schimbării destinației terenului din extravilan în intravilan și a repositionării imobilului.	A1
53019 / 07/03/2017		
Act Administrativ nr. referat cad, din 02/03/2017 emis de OCPI ILFOV;		
B4	se notează anularea documentațiilor cadastrale cu nc 3700/1 până la 3700/21	A1

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Carte Funciară Nr. 105015 Comuna/Oraș/Municipiu: Popești Leoni
Anexa Nr. 1 La Partea I

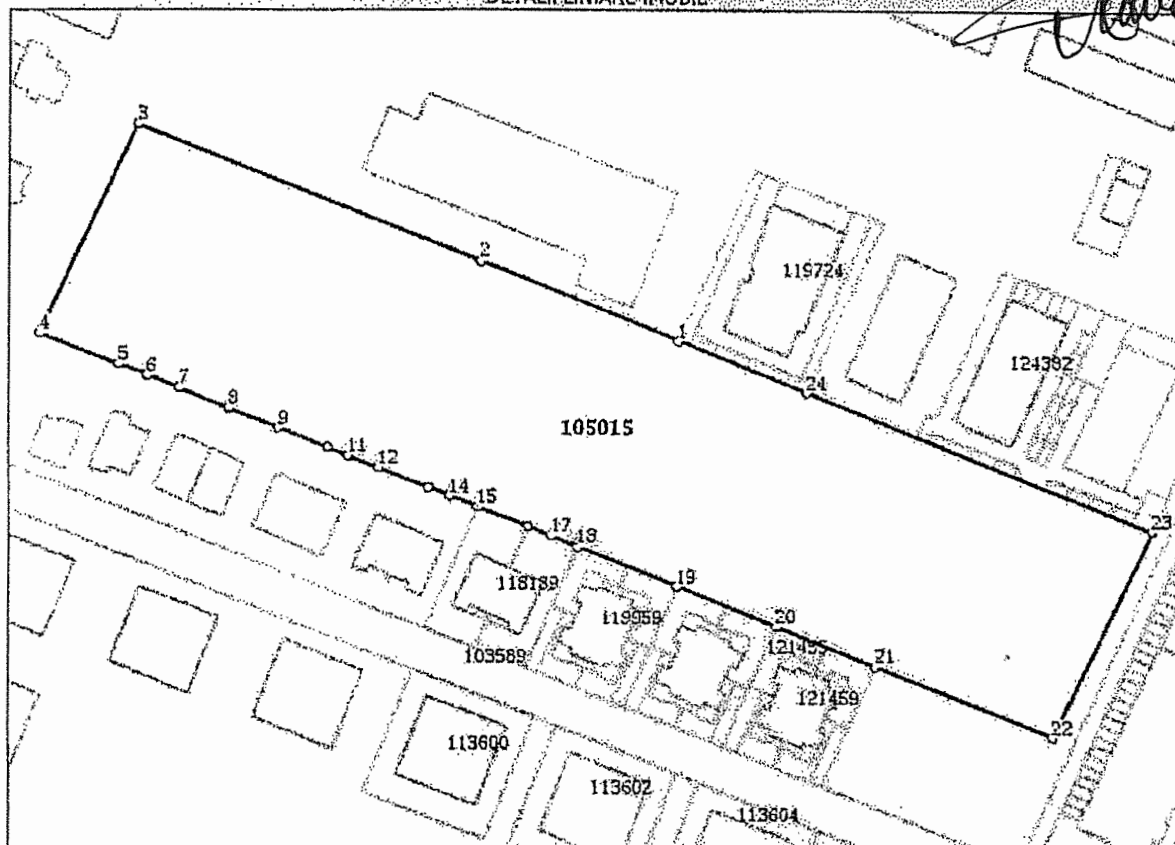
Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
105015	Din acte: 11.504 Masurata: 11.540	

**CONFORM
CU ORIGINALUL**

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorile folosință	Intra-vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	arabil	DA	Din acte: 11.504 Masurata: 11.540	55/8	20	-	

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment m (m)	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment m (m)
1	2	45.603	2	3	79.227
3	4	49.455	4	5	17.79
5	6	6.617	6	7	7.335

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
7	8	11.491
9	10	11.496
11	12	6.814
13	14	4.96
15	16	11.49
17	18	6.238
19	20	22.986
21	22	40.691
23	24	79.233

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
8	9	11.509
10	11	4.686
12	13	11.49
14	15	6.531
16	17	5.253
18	19	22.986
20	21	22.987
22	23	49.507
24	1	29.618

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereō 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.
 *** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

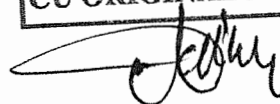
Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCP-ului conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

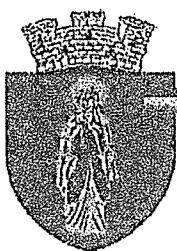
Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpl.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

14/08/2019, 11:40

CONFORM
CU ORIGINALUL





ROMANIA
JUDEȚUL ILFOV
PRIMĂRIA ORĂȘULUI POPEȘTI-LEORDENI

Piața Sfânta Maria, nr. 1

Telex: 0374/40.88.19, 0374/40.88.20, 0374/40.88.21; Fax: 0374/40.88.22, web: www.ppl.ro

SERVICIUL URBANISM ȘI AMENAJAREA TERITORIULUI

OPERATOR DATE CU CARACTER PERSONAL - 15923

Nr.42.437 din 05.09.2019

CONFORM
CU ORIGINALUL

CĂTRE,

SERVICIUL ACHIZIȚII ȘI INVESTIȚII
orașul Popești Leordeni, P-ța Sf. Maria, nr.1, județul Ilfov

În atenția domnului CORMOȘ ADRIAN – șef serviciu

Urmare adresei dvs. înregistrată sub nr. de mai sus, prin care solicitați date cu privire la acordarea numărului factorial al imobilului situat în orașul Popești Leordeni, T55/8 – P20, vă comunicăm următoarele:

- pentru imobilul identificat topografie în T55/8 – P20, cu nr. cadastral 105015, a fost emis certificatul nomenclatură strădală și adresă nr.2.683/22.02.2018 pentru acordarea numărului factorial 91F, strada Drumul Fermei;

Prin prezenta confirmăm că imobilul aflat în T55/8 – P20, figurează în nomenclatorul străzilor la adresa din strada Drumul Fermei, nr.91F.

PRIMAR,
Petre LACOB



SECRETAR,
Margareta ICHIM

ARHITECT ȘEF,
arh. Raluca Florina POPESCU

ÎNTOCMIT
insp. sup. Daniela NICULAE

CONSILIUL LOCAL AL ORAȘULUI POPEȘTI LEORDENI

NR. 5723 / 14.11 2019

RAPORT DE AVIZARE
COMISIA NR. 1

comisia pentru activități economico – financiare, servicii, comerț,
gospodărie comună, administrarea domeniului public și privat

Văzând referatul de aprobare a primarului localității Popești Leordeni și referatul de specialitate a așezării locale publice și învestiții Adrian Cornuș comisia nr. 1 economică acordă aviz favorabil proiectului de hotărâre privind dechensarea procedurii de expropriere pentru cauză de utilitate publică a imobilului teren în suprafață de 11.500 mp pentru realizarea obiectivului de investiții "Amplasare teren și percare subterană în orașul Popești-Leordeni Județul Ilfov".

Președinte: ȘUTRU PAVEL

Secretar: CAZACU ADRIANA

Membru: TRANCIOVEANU RAFAEL

Membru: AFRONIE NICOLAE-ALIN

Membru: RADU IOSIF

CONSILIUL LOCAL AL ORAȘULUI POPEȘTI LEORDENI
NR. 5724 / 14.11. 2019

RAPORT DE AVIZARE
COMISIA NR. 2

Comisia pentru activități social – culturale, culte, învățământ, sănătate
și familie, muncă și protecție socială, protecție copii, tineret și sport –

turism

Având în vedere: Referatul Primarului Petre
Iacob (nr. 5589/08.11.2019, hotărârea C.L. nr.
104/17.10.2019, Raportul de specialitate nr.
55785/08.11.2019, planul de angajament
avizat de OCP/ sus. nr. 320397/17.10.2019,
certif. de cadastru nr. 686/30.09.2019 și
raportul de evaluare al terenului aflat
în Popești-Leordeni, în suprafață de 11.540 m²,
intocmit de Management & Evaluation Company
S.R.L., privind declanșarea procedurii de
expropriere pt. cauză de utilitate publică
a imobilului - teren în suprafață de 11.540 m².

Președinte: NĂSTASE IOSIF

Secretar: CIOTOIANU MARIAN

Membru: ȘERBAN IONUȚ

Membru: DOGARU ION

Membru: ALEXANDRU ION

CONSILIUL LOCAL AL ORAȘULUI POPEȘTI LEORDENI
NR. 57275 / 14.11. 2019

RAPORT DE AVIZARE

COMISIA NR. 3

COMISIA JURIDICĂ, ADMINISTRAȚIE PUBLICĂ LOCALĂ, APĂRAREA
DREPTURILOR CETĂȚENEȘTI, RELAȚII CU ALTE AUTORITĂȚI
PUBLICE LOCALE DIN ȚARĂ ȘI STRĂINĂTATE

Proiect de hotărâre privind declararea procedurii
de exproprier pentru cauza de utilitate publică a terenului -
teren în suprafață de 11540 m.p. pentru realizarea obiectivului de
investiții „Ameliorare parc și parcare Supraterronă din Orașul Popești-
Leordeni

Considera acedă oare favorabil

Președinte: CAZACU SILVIU

Secretar: URSULEAC IULIAN-DORU

Membru: ONCUȚA ELENA

Membru: NICULAE ANTON

Membru: DUMINIC MARIA

CONSILIUL LOCAL AL ORAȘULUI POPEȘTI LEORDENI

NR. 57276 / 14.11. 2019

RAPORT DE AVIZARE
COMISIA NR. 4

Comisia pentru amenajarea teritoriului și urbanism, realizarea
lucrărilor publice, protecția mediului înconjurător, conservarea și păstrarea
monumentelor istorice și de arhitectură

Proiect de hotărâre privind declararea
procedurii de exproprier pentru cauze de
utilitate publică a imobilelor - teren în
suprafață de 11.510 mp, pentru realizarea
obicitărilor de investiție, Amenajare parc
și parcare deplasată în orașul Popești-Leordeni.

Analizând expunerea de motive, Comisia
nu a acordat aviz favorabil.

Președinte: MITRAN C-TIN

Secretar: STAN FLORIN RADU VIRGIL

Membru: VOICU LAURENȚIU CLAUDIU

Membru: ANGHEL CĂTĂLIN

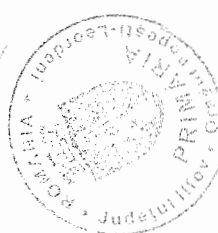
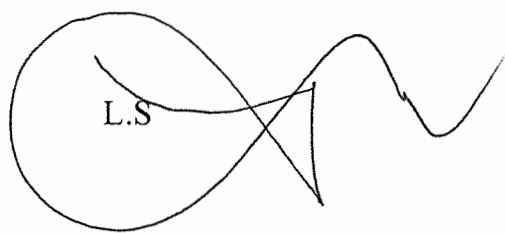
Membru: ȘUTRU PAVEL

ROMÂNIA
JUDEȚUL ILFOV
PRIMĂRIA ORAȘULUI POPEȘTI-LEORDENI
Nr. 55790 /08.11.2019

PROCES VERBAL
AFIȘARE

Subsemnații Margareta ICHIM și Mariana SANDU am procedat la afișarea actului:
Proiect de hotărâre privind declanșarea procedurii de expropriere pentru cauză de utilitate publică a imobilului - teren în suprafață de 11.540 m.p. pentru realizarea obiectivului de investiții „Amenajare parc și parcare supraterană în Orașul Popești-Leordeni” la avizierul Primăriei orașului Popești- Leordeni, din Piața Sf. Maria nr.1, județul Ilfov.

L.S.



L.S.



JUDEȚUL ILFOV		
PRIMĂRIA ORAȘULUI POPEȘTI-LEORDENI		
REGISTRATURA GENERALĂ		
INTRARE	Nr.	56723
IEȘIRE		
Ziua. 13	Luna 11	Anul 2019

ROMÂNIA
JUDEȚUL ILFOV
CONSILIUL LOCAL AL ORAȘULUI POPEȘTI-LEORDENI
Piața Sfânta Maria nr. 1
Tel. 0374408821; Fax:0374408822

PROIECT DE HOTĂRARE

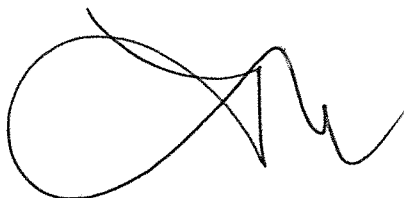
privind declanșarea procedurii de expropriere pentru cauză de utilitate publică a imobilului - teren în suprafață de 11.540 m.p. pentru realizarea obiectivului de investiții „Amenajare parc și parcare supraterană în Orașul Popești-Leordeni”

Examinând:

- referatul de aprobare al Primarului Orașului Popești-Leordeni nr. 5589/08.11.2019;
- hotărârea Consiliului Local Popești-Leordeni nr. 104/ 17.10.2019, prin care au fost aprobați indicatorii tehnico-economici rezultați din studiul de fezabilitate aferenți obiectivului de investiții „Amenajare parc și parcare supraterană în Orașul Popești-Leordeni”;
- raportul de specialitate nr. 55785/08.11.2019, promovat de Serviciul Achiziții Publice și Investiții, prin care se aprobă declanșarea procedurii de expropriere a imobilului proprietate privată, identificat prin Planul de amplasament avizat de OCPI sub numărul 320397/17.10.2019, întocmit de ing. Militaru Silviu Cătălin, care constituie coridorul de expropriere al lucrării de utilitate publică de interes local „**Amenajare parc și parcare supraterană în Orașul Popești-Leordeni,**” și mandatarea Primarului Orașului Popești - Leordeni să emită dispozițiile de expropriere pentru imobilul care constituie coridorul de expropriere;
- planul de amplasament avizat de OCPI sub numărul 320397/17.10.2019, care constituie coridorul de expropriere pentru obiectivul „**Amenajare parc și parcare supraterană în Orașul Popești-Leordeni,**”;
- certificatul de urbanism nr. 686/30.09.2019 eliberat de Primăria Orașului Popești-Leordeni;
- raportul de evaluare al terenului situat în Popești - Leordeni, în suprafață de 11.540 m.p., întocmit de Management & Evaluation Company S.R.L.;

Având în vedere:

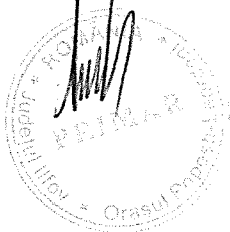
- Dispozițiile Legii nr. 255/2010;
- Normele metodologice de aplicare a Legii nr. 255/2010;
- Legea nr.7/1996 a cadastrului și publicității imobiliare;



În temeiul art. 129 alin. (4) lit. d) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, hotărăște:

1. Se aprobă amplasamentul obiectivului de investiții **„Amenajare parc și parcare supraterană în Orașul Popești-Leordeni”**, conform planului de situație avizat de OCPI, cuprins în Anexa 1;
2. Se aprobă declanșarea procedurii de expropriere a imobilului - teren în suprafață de 11.540 m.p., care constituie coridorul de expropriere al obiectivului de investiții **„Amenajare parc și parcare supraterană în Orașul Popești-Leordeni”**, expropriator fiind Orașul Popești - Leordeni;
3. Se aprobă lista cuprinzând imobilele proprietate privată supuse exproprierii, care constituie coridorul de expropriere, numele proprietarilor precum și sumele individuale estimate aferente despăgubirilor, cuprinsă în Anexa nr. 2 la prezenta hotărâre;
4. Se însușește Raportul de evaluare întocmit de Management & Evaluation Company SRL, pentru imobilul ce urmează a fi expropriat în vederea realizării obiectivului de investiții **„Amenajare parc și parcare supraterană în Orașul Popești-Leordeni”**;
5. Se aprobă sumele individuale estimate de către expropriator aferente despăgubirilor pentru imobilul - teren în suprafață de 11.540 m.p., proprietate privată, care constituie coridorul de expropriere al lucrării de utilitate publică de interes local în cuantum de 1.653.115 lei;
6. Sumele individuale prevăzute la art. 5 urmează a fi asigurate din fondurile bugetului local al Orașului Popești-Leordeni și se virează, în termen de cel mult 30 de zile lucrătoare de la data adoptării prezentei hotărâri, într-un cont bancar deschis pe numele Orașului Popești - Leordeni, la dispoziția proprietarilor de imobile situate pe amplasamentul lucrării de interes local prevăzute la art. 1, în vederea efectuării despăgubirilor în cadrul procedurilor de expropriere, în condițiile legii;
7. Planul amplasamentului obiectivului de utilitate publică de interes local, se aduce la cunoștință publică prin afișare la sediul local și pe pagina de internet a Primăriei Orașului Popești-Leordeni;
8. După expirarea termenului legal de afișare și înștiințare a proprietarilor, se mandatează Primarul Orașului Popești - Leordeni, să emită dispozițiile de expropriere pentru imobilul proprietate privată ce constituie coridorul de expropriere al lucrării de utilitate publică, să emită dispozițiile de numire a comisiilor de verificare a dosarelor de expropriere și să semneze orice acte privind intabularea dreptului de proprietate al Orașului Popești - Leordeni;
9. Cu ducerea la îndeplinire a prevederilor prezentei hotărâri se încredințează: Primarul Orașului Popești-Leordeni, Administratorul Public al Orașului Popești-Leordeni și Serviciul Achiziții Publice și Investiții al aparatului de specialitate al Primarului Orașului Popești-Leordeni, conform competențelor;

INIȚIATOR,
PRIMAR,
Petre IACOB



CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL,
Margareta ICHIM

ROMÂNIA
JUDEȚUL ILFOV
PRIMĂRIA ORAȘULUI POPEȘTI - LEORDENI
CABINET PRIMAR
P-ța Sf. Maria, nr.1, tel/fax. 0374408822
Nr. 55789/ 08.11.2019

REFERAT DE APROBARE

**privind declanșarea procedurii de expropriere pentru cauză de utilitate publică
a imobilului - teren în suprafață de 11.540 m.p.
pentru realizarea obiectivului de investiții
„Amenajare parc și parcare supratărană în Orașul Popești-Leordeni”**

Având în vedere prevederile Legii nr. 215/2001 privind administrația publică locală, republicată, cu modificările și completările ulterioare, respectiv ale OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ;

În considerarea prevederilor Legii nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local, cu modificările și completările ulterioare;

Obiectivul proiectului urmărește îmbunătățirea calității vieții cetățenilor din punct de vedere educațional, emoțional și spiritual, prin construirea unui parc cu loc de joacă, precum și a unei parări supratărane, în aria administrativ-teritorială a localității Popești-Leordeni, județul Ilfov.

Necesitatea investiției rezultă, cu precădere din deficitul de spațiu verde și de zone de agrement și relaxare. De asemenea, prin implementarea acestui proiect în zona vizată, sunt eliminate și alte impedimente, anume cele privind circulația rutieră, prin crearea unei parări supratărane, care va avea atât un rol funcțional, cât și unul de decongestionare a traficului rutier.

Totodată potrivit Legii nr. 24/2007 privind reglementarea spațiilor verzi din intravilanul localităților, administrațiile locale sunt obligate să asigure, prin crearea de spații verzi și de agrement, condiții de recreere pentru cetățeni, creșterea standardelor de viață în cadrul orașelor fiind direct dependente de îmbunătățirea zonelor indicate anterior.

Pentru realizarea acestui proiect este afectat de coridorul de expropriere un imobil proprietate privată, a cărui suprafață totală este de 11.540 mp, situat pe teritoriul administrativ al Orașului Popești-Leordeni, str. Drumul Fermei nr. 91F, Jud. Ilfov, având numărul cadastral 105015, având proprietari pe Ștefan Constantin și Ștefan Doina.

Sumele necesare plății despăgubirilor în vederea realizării exproprierii, potrivit amplasamentului efectuat, sunt stabilite prin Raportul de evaluare întocmit de MANAGEMENT & EVALUATION COMPANY S.R.L., membru corporativ al Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România, la suma totală de **1.653.115 lei** (echivalent a 349.200 Euro), conform prevederilor art. 8 alin. (1) din Normele 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, cu modificările și completările ulterioare, respectiv prin raportare la Adresa nr. 2520/11 septembrie 2019 eliberată de către Camera Notarilor Publici București. Această sumă urmează a fi asigurată de bugetul local, proiectul finanțat având drept scop creșterea calității vieții în comunitate.

Față de cele prezentate și văzând Raportul de specialitate al Serviciului Achiziții Publice și Investiții, propun spre dezbateră și aprobare Consiliului Local al Orașului Popești-Leordeni proiectul de hotărâre în forma prezentată.

Primar,
Iacob Petre



RAPORT DE SPECIALITATE

**privind declanșarea procedurii de expropriere pentru cauză de utilitate publică
a imobilului - teren în suprafață de 11.540 m.p.
pentru realizarea obiectivului de investiții
„Amenajare parc și parcare supratrană în Orașul Popești-Leordeni”**

În prezent, orașul Popești-Leordeni are un deficient la capitolul spațiilor publice, zonelor desemnate copiilor și spațiilor verzi. În acest scop, Primăria orașului Popești-Leordeni își propune să extindă și să crească calitatea vieții comunității.

Având în vedere tendințele demografice ale populației, crearea unor facilități moderne de recreere și petrecere a timpului liber este o condiție esențială pentru o creștere inteligentă și durabilă a calității vieții din orașul Popești-Leordeni.

Din cauza deficitului de spațiu verde și a zonelor de agrement și relaxare, este necesar ca autoritățile locale să se implice în transformarea terenului propus, care în prezent este liber de construcții și care, în lipsa unor lucrări de amenajare, nu este utilizat într-un scop util și sănătos pentru comunitate, împrejmuirea existentă prezentând degradări care au atras atenția cetățenilor necunoscuți de a depozita materiale rezultate din uzul casnic și care prezintă un pericol de poluare pentru mediul înconjurător și un risc pentru apariția incendiilor.

Prin realizarea Obiectivului „*Amenajare parc și parcare supratrană în oraș Popești-Leordeni*” se urmărește îmbunătățirea calității vieții cetățenilor din punct de vedere educațional, emoțional și spiritual, prin construirea unui parc cu loc de joacă pentru copii, precum și a unei parcări supratrane, în aria administrativ-teritorială a localității Popești-Leordeni, județul Ilfov;

De asemenea, prin implementarea acestui proiect în zona vizată, sunt eliminate și alte impedimente, anume cele privind circulația rutieră, prin crearea parcării supratrane, care va avea atât un rol funcțional, cât și unul de decongestionare a traficului rutier;

Totodată potrivit Legii nr. 24/2007 privind reglementarea spațiilor verzi din intravilanul localităților, administrațiile locale sunt obligate să asigure, prin crearea de spații verzi și de agrement, condiții de recreere pentru cetățeni, creșterea standardelor de viață în cadrul orașelor fiind direct dependente de îmbunătățirea zonelor indicate anterior;

Pentru realizarea acestui proiect, este afectat de coridorul de expropriere, un imobil, proprietate privată, a cărui suprafață este de 11.540 mp, situat pe teritoriul administrativ al Orașului Popești-Leordeni, str. Drumul Fermei, nr. 91F, Jud. Ilfov, având numărul cadastral 105015, având proprietari pe Ștefan Constantin și Ștefan Doina.

Sumele necesare plății despăgubirilor în vederea realizării exproprierii, potrivit amplasamentului efectuat, sunt stabilite prin Raportul de evaluare întocmit de MANAGEMENT & EVALUATION COMPANY S.R.L., membru corporativ al Asociației Naționale a Evaluatoarelor Autorizați din România, la suma totală de **1.653.115 lei** (echivalent a 349.200 Euro), conform prevederilor art. 8 alin. (1) din Normele 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, cu modificările și completările ulterioare, respectiv prin raportare la Adresa nr. 2520/11 septembrie 2019 eliberată de către Camera Notarilor Publici București. Această sumă urmează a fi asigurată de bugetul local, proiectul finanțat de Primăria orașului Popești-Leordeni având drept scop creșterea calității vieții în comunitate.

Ținând cont de cele prezentate, Serviciul Achiziții Publice și Investiții din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Orașului Popești-Leordeni, consideră că sunt îndeplinite condițiile legale, **avizează favorabil** și propune:

Adoptarea Proiectului de Hotărâre privind declanșarea procedurii de expropriere a imobilului ce face parte din coridorul de expropriere la obiectivul de investiții: „Amenajare parc și parcare supraterrană în oraș Popești-Leordeni “

Șef Serviciu Achiziții Publice și Investiții
Adrian CORMOȘ