

# RAPORT DE EVALUARE

EVK 1067-2023

**Imobile-terenuri mici, în vederea exproprierii, pentru lucrarea de utilitate publică "Modernizare sistem rutier strada Luceafărului", Comuna Domnești, Județ Ilfov".**

Client si  
utilizator:

**PRIMĂRIA COMUNEI DOMNEȘTI, JUDEȚ ILFOV**

Data evaluării: **27.03.2023**



**MARTIE 2023**

---

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

## CUPRINS

	<u>Pag.</u>
<b>CAP. 1 SINTEZA EVALUĂRII .....</b>	<b>3</b>
1.1 Scrisoare de transmitere .....	3
1.2 Certificarea evaluarii .....	4
<b>CAP. 2 TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII .....</b>	<b>5</b>
2.1 Ipoteze semnificative si speciale .....	5
2.2 Obiectul evaluarii .....	6
2.3 Clientul evaluarii .....	6
2.4 Scopul evaluarii .....	6
2.5 Data inspectiei; data evaluarii .....	7
2.6 Amploarea investigatiilor .....	7
2.7 Documentarea evaluarii; surse de informatii; legislatie aplicabila .....	7
2.8 Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare .....	7
2.9 Declaratie de conformitate cu standardele de evaluare .....	8
<b>CAP. 3 PREZENTARE TERENURI PROPUSE A FI EXPROPRIATE .....</b>	<b>8</b>
3.1 Amplasare .....	8
3.2 Descriere .....	8
<b>CAP. 4 ELEMENTE DE PIAȚĂ .....</b>	<b>8</b>
<b>CAP. 5 CEA MAI BUNA UTILIZARE .....</b>	<b>9</b>
<b>CAP. 6 ESTIMARE DESPĂGUBIRI PENTRU TERENURILE EXPROPRIATE .....</b>	<b>9</b>
6.1 Abordari in evaluare .....	9
6.2 Estimare despăgubiri pentru terenurile expropriate .....	10
<b>CAP. 7 REZULTATE .....</b>	<b>11</b>
<b>CAP. 8 ANEXE (16 pag.) .....</b>	<b>12</b>



## CAP. 1. - SINTEZA EVALUARII

Bucuresti 28.03.2023

### 1.1. SCRISOARE DE TRANSMITERE

**Către:**

**Primăria Comunei Domnești, Județ Ilfov**

Prin prezenta va transmitem anexat raportul de evaluare detaliat, privind calculul despagubirilor, cu un continut de 27 pagini (raport+anexe), pentru imobilele-terenuri mici propuse pentru expropriere pentru cauză de utilitate publică privind "**Modernizare sistem rutier strada Luceafarului**", Comuna Domnești, Județ Ilfov" ..

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

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

Data de referinta pentru care sunt valabile toate calculele, analizele si estimarile efectuate este 27.03.2023 pentru care cursul comunicat de BNR este 1euro=4,9405 lei.

In baza faptelor din analiza de piata, a calculelor efectuate, a scopului evaluarii, a ipotezelor semnificative si speciale, opinia raportata a evaluatorului este ca valoarea de despagubire pentru imobiliarile evaluate, la data de referinta de 27.03.2023, este cea consemnata in anexele la prezentul raport de evaluare.

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

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

Cu stimă,

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



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

## 1.2. : CERTIFICAREA EVALUĂRII

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

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

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

27.03.2023



**2.1. IPOTEZE SEMNIFICATIVE ȘI SPECIALE**

Prezentul raport a fost elaborat in urmatoarele ipoteze:

- evaluarea s-a efectuat pe baza documentelor furnizate de catre beneficiarul lucrarii; acestea au fost presupuse a fi autentice; evaluatorul nu-si asuma nici o responsabilitate privind descrierea situatiei juridice sau a titlurilor de proprietate; în cazul aparitiei altor documente legale care sa ateste alte informatii decat cele utilizate de catre evaluator, acesta isi rezerva dreptul de a modifica prezentul raport de evaluare in concordanta cu noile informatii;
- informatiile solicitate si luate in considerare de catre evaluator sunt considerate a fi reale si corecte, fara ca acesta sa ofere nici o garantie asupra preciziei lor;
- evaluatorul a obtinut informatii, estimari si opinii, ce au fost evidentiate in raportul de evaluare, de la surse considerate credibile fara a-si asuma nici o responsabilitate in privinta corectitudinii lor;
- se presupune o administrare responsabila a imobiliarilor;
- se presupune ca imobiliarile evaluate sunt in concordanta cu toate reglementarile locale si republicane privind mediul inconjurator, cu exceptia neconcordantelor ce ar fi expuse in prezentul raport;
- evaluatorul a presupus ca zona in care se afla bunurile imobile de natura terenurilor sau constructiilor evaluate nu este poluata si este in concordanta cu reglementarile legale in vigoare, pe plan local si republican, privind protectia mediului inconjurator; avand in vedere faptul ca este obligatia proprietarului de a înlatura orice contaminare; evaluatorul recomanda, in eventualitatea in care se descopera existenta acesteia, efectuarea unui audit de mediu de catre un expert autorizat inaintea oricarei decizii; în acest caz, opinia noastra va fi reconsiderata;
- se presupune ca toate autorizatiile, certificatele de functionare sau alte documente solicitate de autoritatile locale, regionale sau nationale au fost sau pot fi obtinute sau reînnoite pentru oricare dintre utilizările pe care se bazeaza estimarea valorii din cadrul prezentului raport;
- se presupune ca nu exista aspecte ascunse sau nevizibile ale imobiliarilor evaluate ce ar avea ca efect o valoare mai mica sau mai mare, evaluatorul neasumandu-si nici o responsabilitate pentru asemenea situatii sau pentru obtinerea studiilor tehnice de specialitate ce ar fi necesare pentru descoperirea lor;
- estimarea valorilor din acest raport a avut in vedere imobiliarile evaluate in intregime si orice impartire sau divizare in drepturi partiale va anula valoarea estimata, daca acestea nu au fost evidentiate in raport;
- au fost inspectate vizual si a fost estimata situatia fizica doar pentru acele parti ale imobiliarilor evaluate care sunt vizibile, presupunându-se ca si celelalte parti sunt in aceeasi stare;
- evaluatorul nu va fi solicitat sa acorde consultanta ulterioara sau sa depuna marturie in instanta;
- prezentul raport de evaluare nu poate fi inclus in nici un document si nu poate fi publicat sub nici o forma, fara aprobarea scrisa a evaluatorului;
- evaluatorul nu isi asuma nici o responsabilitate pentru posibile evenimente ce influenteaza valoarea despagubirilor pentru bunurile imobile de natura terenurilor, care au avut loc dupa data evaluarii sau data inspectiei si care nu au putut fi identificate si indicate in prezentul raport de evaluare;
- acest raport de evaluare este confidential atat pentru client cat si pentru evaluator si este valabil numai pentru scopul mentionat in cadrul subcapitolului 2.4; evaluatorul



nu-si asuma nici o responsabilitate daca acesta este transmis altei persoane, fie pentru scopul declarat, sau pentru oricare alt scop;

- evaluatorul a utilizat in calculul despagubirilor pentru imobilele-teren mentionate informatii din contextul legislativ actual;
- valoarea este o predictie, este subiectiva si reprezinta o opinie asupra unei valori;
- orice alocare de valori pe componente este valabila numai in cazul utilizarii prezente din raport; valori separate alocate nu trebuie folosite in legatura cu o alta evaluare, sau o alta utilizare a raportului de evaluare.

#### ***Ipoteze speciale:***

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

## **2.2. OBIECTUL EVALUĂRII**

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

- strada Luceafarului, amplasata in zona B (mediana) a UAT Domnesti; suprafata expropriata 1514,52mp.

## **2.3. CLIENTUL EVALUARII**

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

## **2.4. SCOPUL EVALUĂRII**

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



## 2.5. DATA INSPECȚIEI; DATA EVALUĂRII

Imobilele-teren pentru care s-au stabilit despagubiri au fost inspectate personal de evaluator in 18 august 2022, data dupa care au aparut modificari de suprafete, de numere cadastrale si de proprietari ai imobilelor din care sunt propuse expropriari.

Data de referinta a evaluarii este 27.03.2023.

Cursul de schimb utilizat in prezentul raport de evaluare este 4,9405 lei/euro, fiind cel comunicat de Banca Nationala a României la data de referinta a evaluarii.

## 2.6. AMPLOAREA INVESTIGAȚIILOR

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

## 2.7. DOCUMENTAREA EVALUĂRII, SURSE DE INFORMAȚII, LEGISLAȚIE APLICABILĂ

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

- liste cuprinzand imobilele-teren propuse pentru expropriere;
- plan de ansamblu (plansa PA-01) cu propunerea de coridor de expropriere întocmit în anul 2023 de S.C. ROCALEMN CONSULTING SRL;
- extrase de Carte Funciara pentru informare generate prin sistemul informatic integrat al ANCPI – OCPI Judet Ilfov.

Alte surse de informatii au fost:

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

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

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

## 2.8. RESTRICȚII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE

Datele, informatiile si întregul continut al prezentului raport fiind confidentiale, nu vor putea fi copiate, citate, publicate, tipărite în afara contextului, inserate pe site-uri



internet, multiplicat în parte sau în totalitate și nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al evaluatorului și al clientului.

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

## **2.9. DECLARAȚIE DE CONFORMITATE CU STANDARDELE DE EVALUARE**

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

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

Rezultatele prezentului raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obținerii unei anumite valori, solicitare venită din partea clientului sau a altor persoane care au interese legate de client, iar remunerarea evaluării nu se face în funcție de satisfacerea unei asemenea solicitări. Evaluatorul nu are nici o relație particulară cu clientul și nici un interes actual sau viitor față de proprietatea evaluată.

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

## **CAP.3 : PREZENTARE TERENURI PROPUSE A FI EXPROPRIATE**

### **3.1. AMPLASARE**

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

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

### **3.2. DESCRIERE**

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

- strada Luceafărului, amplasată în zona mediană a Comunei Domnești, pe tronsonul pe care vor fi realizate modernizările, este pietruită, cu unele zone laterale acoperite de vegetație spontană în care zona carosabilă se îngustează, fără trotuare, cu multe construcții pe ambele părți și cu rețelele edilitare orășenești realizate; situația legalității unor garduri care sunt amplasate pe coridorul de expropriere va fi stabilită după verificarea tuturor documentelor de proprietate cât și a autorizațiilor de construire.

## **CAP.4 : ELEMENTE DE PIATA**

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

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





Anul 2022 a debutat cu rezultate bune pentru piata imobiliara din România, numarul de tranzactii prezentand o crestere destul de importanta. Situatiile nu s-a mentinut mult timp astfel incat, din statisticile Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară (ANCPI), mentionate de site-ul Playtech.ro in 06.08.2022 reiese faptul că în luna iulie 2022 au fost vândute cu 2.016 mai puține case, terenuri și apartamente în comparație cu aceeași perioadă a anului anterior. În ceea ce privește terenurile agricole, cele mai multe au fost vândute în județul Buzău – 814, Dolj – 601 și Arad – 570.

În intregul an 2022 au fost tranzactionate aproximativ 180.000 unitati imobiliare individuale, mai putine cu circa 3.000 fata de anul precedent.

## **CAP.5 : CEA MAI BUNĂ UTILIZARE**

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

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

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

## **CAP.6 : ESTIMAREA DESPĂGUBIRILOR PENTRU TERENURILE EXPROPRIATE**

### **6.1 ABORDARI IN EVALUARE**

Standardele de Evaluare prevad pentru evaluarea proprietatilor imobiliare si determinarea valorii lor de piata posibilitatea utilizarii a trei mari abordari si implicit a metodelor asociate cu aceste abordari. Evaluatorul va reconcilia valorile rezultate din aplicarea a doua sau mai multe abordari sau metode asociate. Toate cele trei abordari se bazeaza pe principiul substitutiei, care stabileste ca daca sunt disponibile mai multe marfuri sau servicii similare sau asemanatoare, cea marfa sau acel serviciu cu pretul cel mai mic va atrage cererea si vanzarea cea mai mare si va tinde sa reflecte valoarea de piata.

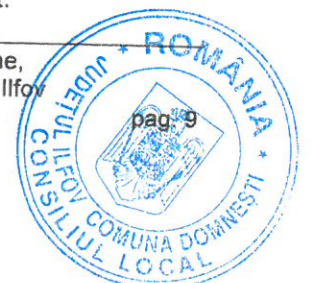
#### **6.1.1. Abordarea prin piață**

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

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

#### **6.1.2. Abordarea prin venit**

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



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

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

### 6.1.3. Abordarea prin cost

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

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

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

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

## 6.2 ESTIMARE DESPĂGUBIRI PENTRU TERENURILE EXPROPRIATE

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

Despagubirile pentru imobilele-teren care urmeaza sa fie expropriate pe raza U.A.T. - Oraș Bragadiru, care reprezinta obiectul prezentului raport de evaluare, au fost calculate prin respectarea prevederilor **Legii 255 din 14 decembrie 2010** privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local, publicata in Monitorul Oficial al României nr. 853 din 20 decembrie 2010, care in Capitolul III articolul (8) prevede ca "raportul de evaluare se întocmește avându-se în vedere expertizele întocmite și actualizate de camerele notarilor publici, potrivit art. 77<sup>1</sup> alin. (5) din Legea nr. 571/2003 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare" (anexa nr.2, pag.1).

Normele metodologice de aplicare a Legii nr. 255/2010, aprobate prin Hotărârea nr. 53 din 19 ianuarie 2011 publicata in Monitorul Oficial al României nr. 84 din 1 februarie 2011, mentioneaza in Capitolul III – Documentatiile cadastrale, Articolul 8 paragraful (1): "Expertul evaluator specializat în evaluarea proprietăților imobiliare, membru al Asociației Naționale a Evaluatorilor din România - ANEVAR, care va întocmi raportul de evaluare prevăzut la art. 11 alin. (7) din lege, este obligat să se raporteze la expertizele întocmite și actualizate de camerele notarilor publici, potrivit art.77<sup>1</sup> alin.(5) din Legea nr. 571/2003 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare.

Calculul valorilor de despagubire pentru terenurile care urmeaza sa fie expropriate a fost realizat conform "Studiului de piata pentru anul 2022 privind valorile minime imobiliare in Judetul Ilfov".

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

a) corectii pentru categoria de folosinta (precizata in extrasele de carte funciara pentru informare puse la dispozitia evaluatorului de catre client): terenuri intravilane cu destinatia alei de acces, drumuri, cai de comunicatie, platforme si la cele cu mentiunea "altele" din extrasele de carte funciara →  $0,7 \times V_{\text{TOC}}$  (unde  $V_{\text{TOC}}$  este valoarea unitara



pentru terenul ocupat); terenuri intravilane arabile  $\rightarrow 0,85 \times V_{\text{roc}}$ ; terenuri neconstruibile (suprafata < 200mp si deschidere < 12ml)  $\rightarrow 0,6 \times V_{\text{ai}}$ ;

b) corectii pentru utilitati la terenuri arabile din intravilan  $\rightarrow$  pentru distanta până la rețeaua publica de 200-500m: lipsa rețea apa/canalizare  $\rightarrow 0,82$ ; lipsa rețea gaze  $\rightarrow 0,82$ ; lipsa rețea energie electrica  $\rightarrow 0,84$ .

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

#### **Precizări:**

1/ Valorile despăgubirilor pentru suprafețele de teren care urmează să fie expropriate, prezentate în Anexa nr.1, sunt calculate pe baza informațiilor primite de către evaluator în perioada septembrie 2022 – martie 2023 și a cursului de 1euro=4,9405 lei comunicat de Banca Națională a României pentru data de 27.03.2023 care este data de referință a prezentului raport de evaluare.

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

### **CAP.7 : REZULTATE**

Rezultatul calculului privind stabilirea despăgubirilor pentru imobilele-terenuri mici propuse pentru expropriere pentru cauză de utilitate publică de pe raza U.A.T. – Comuna Domnești, Județ Ilfov, pe strada Luceafărului, pentru data de referință 27.03.2023, este sistematizat în Anexa nr.1 la prezentul raport de evaluare.

**Ing. Vlad Eugen PAROTĂ**

**27.03.2023**

Expert evaluator autorizat  
Legitimatie ANEVAR 15026  
Specializare ANEVAR: EPI



### **CAP.8: ANEXE LA RAPORTUL DE EVALUARE EVK 1067-2023:**

Anexa nr.1 - Listă despăgubiri - coridorul de expropriere strada Luceafărului	4 pag.
Plan de ansamblu – strada Luceafărului	1 pag.
Extras din Legea nr.255/2010	1 pag.
Extras din Norme metodologice de aplicare L255/2010	1 pag.
HCL Comuna Domnesti nr.129/22.12.2020 (extrase)	3 pag.
Studiu de piața 2022 Județ Ilfov – Camera Notarilor Publici (extrase)	4 pag.
Fotografii din coridorul de expropriere	1 pag.

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



# ANEXE

---

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



Lista cuprinzând proprietarii și deținătorii imobilelor care fac parte din coridorul de expropriere al lucrării de utilitate publică "Modernizarea infrastructurii rutiere Str. Luceafului (tronson I str.Frumoasă-str.Mimozel și tronson II intr.Luceafarului-str.Radului), Comuna Domnești, Județ Ilfov"

Nr. crt.	Județ	Unitatea administrativ-teritorială	Proprietar / deținător de teren / investiție		Taria	Parcelă	Număr cadastral / Număr topo	Număr carte funciară	Categorie de folosință	Extravilan / Intravilan	Suprafață totală teren (mp)	Suprafață teren de expropriat (mp)	Valoare despăgubire (lei)
			Nume	Prenume									
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
1	ILFOV	DOMNEȘTI	CANDEA	NICOLAE	17	104/1/9/10/11	732/1	103600	CURTI	INTRAVILAN	1205	65.45	4345.88
2	ILFOV	DOMNEȘTI	CANDEA	EMILIA	17	104/5, 104/7, 104/8, 104/9, 104/10	732/2	109049	CONSTRUCTII	INTRAVILAN	1500	35.02	1140.87
3	ILFOV	DOMNEȘTI	DIRICA	MARINELA	17	104/1/6, 104/7, 104/8, 104/9, 104/10	732/3	121259	ARABIL	INTRAVILAN	1048	12.89	849.84
4	ILFOV	DOMNEȘTI	DIRICA	LUCIAN	17	104/1/8, 104/1/9	732/4/1	103143	DRUM	INTRAVILAN	60	56.81	1850.87
5	ILFOV	DOMNEȘTI	DINU	MARIUS LAURENTIU	17	104/1/8, 104/1/9	732/5	104208	ALTELE	INTRAVILAN	348	254.79	8301.06
6	ILFOV	DOMNEȘTI	DIACONU	ADRIANA RUXANDRA	17	104/1/8, 104/1/9	732/5	104208	ALTELE	INTRAVILAN	348	254.79	8301.06
7	ILFOV	DOMNEȘTI	DIACONU	DANIEL FLORIAN	17	104/1/8, 104/1/9	732/5	104208	ALTELE	INTRAVILAN	348	254.79	8301.06
8	ILFOV	DOMNEȘTI	GENUNCHE	ION	17	104/1/8, 104/1/9	732/5	104208	ALTELE	INTRAVILAN	348	254.79	8301.06
9	ILFOV	DOMNEȘTI	GENUNCHE	MARIA	17	104/1/8, 104/1/9	732/5	104208	ALTELE	INTRAVILAN	348	254.79	8301.06
10	ILFOV	DOMNEȘTI	SIMA	AINCA	17	104/1/8, 104/1/9	732/5	104208	ALTELE	INTRAVILAN	348	254.79	8301.06
11	ILFOV	DOMNEȘTI	DEDU	ION	17	104/1/8, 104/1/9	732/5	104208	ALTELE	INTRAVILAN	348	254.79	8301.06
12	ILFOV	DOMNEȘTI	DEDU	MADALINA LILIANA MIHAELA	17	104/1/8, 104/1/9	732/5	104208	ALTELE	INTRAVILAN	348	254.79	8301.06
13	ILFOV	DOMNEȘTI	ABOU HAIDAR	GABRIELA	17	104/1/8, 104/1/9	732/5	104208	ALTELE	INTRAVILAN	348	254.79	8301.06
14	ILFOV	DOMNEȘTI	GHEORGHE	ADRIAN MIHAIL	17	104/1/8, 104/1/9	732/5	104208	ALTELE	INTRAVILAN	348	254.79	8301.06
15	ILFOV	DOMNEȘTI	GHEORGHE	MIHAELA SIVIA	17	104/1/8, 104/1/9	732/5	104208	ALTELE	INTRAVILAN	348	254.79	8301.06
16	ILFOV	DOMNEȘTI	STAN	STEFANITA	17	104/1/8, 104/1/9	732/5	104208	ALTELE	INTRAVILAN	348	254.79	8301.06
17	ILFOV	DOMNEȘTI	STAN	RALUCA ANIELA	17	104/1/8, 104/1/9	732/5	104208	ALTELE	INTRAVILAN	348	254.79	8301.06
18	ILFOV	DOMNEȘTI	DOBRE	COSMINA MONICA	17	104/1/8, 104/1/9	732/5	104208	ALTELE	INTRAVILAN	348	254.79	8301.06
19	ILFOV	DOMNEȘTI	DOBRE	SERBAN	17	104/1/8, 104/1/9	732/5	104208	ALTELE	INTRAVILAN	348	254.79	8301.06
20	ILFOV	DOMNEȘTI	GENUNCHE	ION	17	104/1/8, 104/1/9	732/5	104208	ALTELE	INTRAVILAN	348	254.79	8301.06
21	ILFOV	DOMNEȘTI	GENUNCHE	MARIA	17	104/1/8, 104/1/9	732/5	104208	ALTELE	INTRAVILAN	348	254.79	8301.06
22	ILFOV	DOMNEȘTI	DEACONU	ADRIANA RUXANDRA	17	104/1/8, 104/1/9	732/5	104208	ALTELE	INTRAVILAN	348	254.79	8301.06
23	ILFOV	DOMNEȘTI	DEACONU	FLORIAN DANIEL	17	104/1/8, 104/1/9	732/5	104208	ALTELE	INTRAVILAN	348	254.79	8301.06
24	ILFOV	DOMNEȘTI	CANDEA	NICOLAE DOREL	17	104/1/8, 104/1/9	732/5	104208	ALTELE	INTRAVILAN	348	254.79	8301.06



1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
6	ILFOV	DOMNESTI	CANDEA	EMILIA	17	104/1/2+3+4+5+6+7	106833	106833	CURTI	INTRAVILAN	991	32.47	2156.01
			DIRICA	MARINELA									
			DIRICA	LUCIAN									
			DINU	MARIUS LAURENTIU									
			SIMA	ANCA									
			GHEORGHE	MADALIN FELIX									
			GHEORGHE	ALISA SANDA									
			AVRAMITA	EMIL									
			AVRAMITA	NICOLETA MARIANA									
			DINU	DELIA									
7	ILFOV	DOMNESTI	URECHE	FLORIN	17	104/1/2+3+4+6+7	1334/28	8210	DRUM	INTRAVILAN	3610.8	18.96	617.72
			URECHE	IONELA									
			CARPIUC	ANDREI CATALIN									
			CARPIUC	MIHAELA DANIELA									
			BUNEA	ADRIAN CONSTANTIN									
			BUNEA	ELISABETA									
			SIMA	ANCA									
			BOLDIS	DUMITRU EMANUEL									
			BOLDIS	GABRIELA ROXANA									
			POPESCU	DANIEL									
POPESCU	NATALIA												
DUMITRACHE	ECATERINA												
DUMITRACHE	ION												
8	ILFOV	DOMNESTI	NICA	ADRIAN NICUSOR	17	104/1/5	1461/1/13	101244	ARABIL	INTRAVILAN	1172	302.14	19929.15
			NICA	GEORGETA									
			DIACONU	GABRIEL SORIN									
			DIACONU	IOANA ILINCA									
			ANGHEL	ANDREI ALEXANDRU									
			PASTRAMA	MIHAELA DENISA									
			CARAMALIU	NICUSOR CIPRIAN									
			CARAMALIU	ANDREEA GABRIELA									
			PARCALABESCU	COSMIN									



1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
			GENUNCHE	ION									
			BERDILA	CRISTIAN STEFAN									
			MITRACHE	STEFAN									
			MITRACHE	VOICA									
			SERBAN	IONEL MIHAIL									
			SERBAN	ALEXANDRA ALINA									
			ENE	DUMITRU FLORIN									
			ENE	MADALINA MARINELA									
			POPA	MIHAELA									
			SANDU	LARISA MARIAM									
			DESPINA TUGUI	FLOAREA									
			BURLAN	MARIAN									
			BURLAN	DORINA									
			DUMITRACHE	ECATERINA									
			DUMITRACHE	ION									
			RADA	MANDRULUTA									
			RADA	ADRIAN MIHAIL									
			BIDEAC	CLAUDIU									
			ANA	MARIA RODICA	16	105/2/26	435/11	116046	DRUM	INTRAVILAN	757	714.52	38798.44
			ANA	VALENTIN									
			ANA	CIPRIAN									
			MUNTEANU	FLORIN									
			MUNTEANU	STEFANIA RAMONA									
			STANCU	STEFAN CATALIN									
			STANCU	ALEXANDRA GABRIELA									
			GENUNCHE	MARIA									
			RADULESCU	LAURA ROXANA									
			CROITORU	CRISTIAN FLORIN									
			CRETU	COSMIN CRISTIAN									
			CRETU	GEORGIANA LILIANA									
			ENE	ALEXANDRU CATALIN									
			ENE	IOANA ZIZI									
9	ILFOV	DOMNESTI											



1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
10	ILFOV	DOMNEȘTI	RĂPĂ	ADRIAN	16	105/2/26	435/2	113216	ALTELE	INTRAVILAN	928	1.10	35.84
11	ILFOV	DOMNEȘTI	TINIUC	OVIDIU	16	105/2/26	435/3	113217	ARABIL	INTRAVILAN	928	1.34	88.35
12	ILFOV	DOMNEȘTI	TINIUC	MARINA STEFANIA	16	105/2/26	435/4	121121	ARABIL	INTRAVILAN	928	1.30	85.71
			ANA	MARIA RODICA									
			ANA	VALENTIN									
13	ILFOV	DOMNEȘTI	STANCA	CIPRIAN	16	105/2/26	435/5	236	CURTI	INTRAVILAN	931	1.32	87.65
			STANCA	SERGIU					CONSTRUCTII				
14	ILFOV	DOMNEȘTI	STANCU	CARMEN	16	105/2/26	100858	100858	ARABIL	INTRAVILAN	462	0.97	38.37
			STANCU	STEFAN CATALIN									
15	ILFOV	DOMNEȘTI	NICULESCU	ALEXANDRA GABRIELA	16	105/2/26	435/9	119504	CURTI	INTRAVILAN	926	1.11	59.82
				VIRGINIA BRANDUSA					CONSTRUCTII				
16	ILFOV	DOMNEȘTI	CROITORU	CRISTIAN FLORIN	16	105/2/26	435/8	114591	si ARABIL	INTRAVILAN	927	1.04	68.57
17	ILFOV	DOMNEȘTI	RADULESCU	LAURA ROXANA	16	105/2/26, Lot 7, Sublot 7/1	113052	113052	ARABIL	INTRAVILAN	441	0.87	57.36
				ALEXANDRU CATALIN	T16	P105/2/26	435/6	113872	ARABIL	INTRAVILAN	858	12.42	491.34
				IOANA ZIZI									
TOTAL:											1514.52	79002.85	

27.03.2023





# PLAN DE ANSAMBLU

SCARA 1:2000



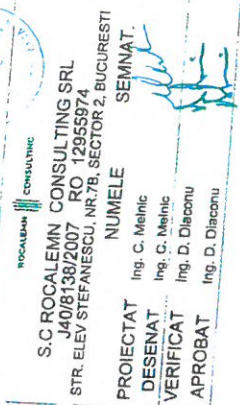
**PROIECTAT** Ing. C. Melnic  
**DESENAT** Ing. C. Melnic  
**VERIFICAT** Ing. D. Diaconu  
**APROBAT** Ing. D. Diaconu

**NUMELE** SEMNAT:  
 Ing. C. Melnic  
 Ing. D. Diaconu

**SCARA** 1:2000  
**DENUMIRE PROIECT:** MODERNIZAREA INFRASTRUCTURII PENTRU LUCRARE  
 COMUNA DOMNEȘTI, JUDEȚUL ILFOV  
**PR. NR.** 6639/2023  
**FAZA** S.F.

**BENEFICIAR:** PRIMĂRIA COMUNEI DOMNEȘTI,  
 STRADA PRINCIPALA, NR. 1274,  
 JUDEȚUL ILFOV  
**PLAN DE ANSAMBLU**

**S.C. ROCALEWIN CONSULTING SRL**  
 J40/8138/2007 RO 12965974  
 STR. ELEV ȘTEFĂNESCU, NR.7B, SECTOR 2, BUCUREȘTI



Extras din:

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

.....

### CAPITOLUL III

#### Documentațiile cadastrale Puneri în aplicare (1)

#### Articolul 11

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

.....

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

(8) Raportul de evaluare se întocmește avându-se în vedere expertizele întocmite și actualizate de camerele notarilor publici, potrivit art. 77<sup>1</sup> alin. (5) din Legea nr. 571/2003 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare. Jurisprudență (21)

.....



Extras din:

## **NORME METODOLOGICE**

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

.....

### **Capitolul III Documentațiile cadastrale**

.....

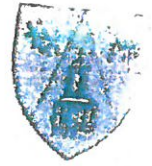
#### **Articolul 8**

- (1) Expertul evaluator specializat în evaluarea proprietăților imobiliare, membru al Asociației Naționale a Evaluatorilor din România - ANEVAR, care va întocmi raportul de evaluare prevăzut la art. 11 alin. (7) din lege, **este obligat** să se raporteze la expertizele întocmite și actualizate de camerele notarilor publici, potrivit **art. 77<sup>^1</sup> alin. (5) din Legea nr. 571/2003** privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare.
- (2) Camerele notarilor publici vor pune la dispoziția expropriatorului expertizele prevăzute la alin. (1).
- (3) În aplicarea dispozițiilor art. 11 alin. (9) din lege, Uniunea Națională a Notarilor Publici din România va pune la dispoziția evaluatorului, la cerere, expertizele întocmite de camerele notarilor publici.





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



**HOTĂRÂRE**  
privind zonarea fiscală a Comunei Domnești jud. Ilfov

Consiliul Local al Comunei Domnești, întrunit în ședință de lucru

Având în vedere:

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

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

**HOTĂRĂȘTE:**

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

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

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

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



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

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,  
VASILE FLOREA



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

**Nr. 129**

Adoptată în ședința ordinară din 22.12.2020  
Cu un nr. de 15 voturi „pentru”, 0 voturi „împotrivă”, 2 voturi „se abține”  
Din nr. total de 17 consilieri prezenți  
Aflați în exercițiu 17 consilieri



Zonificarea fiscală Comuna Domnesti

201	Sr.	LAMAIIULUI	2402/19	19/2019	1	10	5	10	10	10	15	70	B
202	Sr.	LAURULUI	1718/16	42/2013	1	10							B
203	Sr.	LEULUI	4068/11	47/2013	1	10							C
204	Intr.	LEVANTICA											B
205	Sr.	LIBERTATII	2763/1/2/1, 2763/1/2										C
206	Sr.	LIIAGULUI	3991/15	78/2013	1	10							B
207	Sr.	LISABONA	2137/19	29/2014	0	15							B
208	Sr.	LIPOVEI	115936 SI 115941	47/2013	1	10							B
209	Sr.	LIVEZI	3936/4	67/2019	1	10							B
210	Intr.	LUCEAFARULUI	DE 14	61/2018	1	10							B
211	Sr.	LUCEAFARULUI	1461/1/13	5/2013	0	5							D
212	Sr.	LUNCII		97/2018	1	10							B
213	Sr.	LUMINITEI	DE 238	41/2013	1	10							C
214	Sr.	LUMINII	1824/2	5/2013	1	15							B
215	Intr.	LUNII	2738/25	81/2019	0	5							B
216	Intr.	MACILOR	DS 58	51/2015	1	15							D
217	Sr.	MACULUI	1452/9	5/2013	0	10							B
218	Sr.	MAGNOLIEI											B
219	Intr.	MALINULUI	1566/9, 3069/8	89/2013	1	10							D
220	Sr.	MALINULUI	2134/27	89/2013	1	10							A
221	Intr.	MARAMURES	114480; 112300	37/2019	1	15							B
222	Sr.	MARGARETELOR	1599/1	52/2018	1	10							C
223	Sr.	MARGARITARELOR	396/2/3	56/2013	1	10							C
224	Sr.	MARINARILOR	de/13/7	46/2013	1	15							B
225	Sr.	MARULUI	DE/13/7	5/2013	1	15							B
226	Sr.	MARGEANULUI	1284/35	2/2015	0	5							B
227	Sr.	MARTISOR	1620/16	65/2013	0	10							B
228	Sr.	MATASEI	115388	64/2017	0	10							A
229	Intr.	MELODIEI	DE 137, DS 1689	19/2019	1	15							A
230	Sr.	MERISORULUI	4326/1	5/2013	1	10							C
231	Intr.	MESTEACANULUI	1315/9	47/2013	0	10							B
232	Intr.	MESERIASILOR	DE 38/13	78/2013	1	10							A
233	Intr.	MICSUNELELOR	2611	5/2013	0	10							B
234	Sr.	MIGADALULUI	1000/4, 1004/3/5	14/2016	1	10							C
235	Intr.	MIGDALELOR	DS 2142	89/2013	1	15							B
236	Sr.	MIMOZEI	1460/11	5/2013	0	10							C
237	Intr.	MIMOZEI	102833	35/2016	1	10							C
238	Intr.	MIRANDEI	DE 105/11	42/2013	1	15							B
239	Sr.	MIORITEI	101585	5/2013	0	10							B
240	Sr.	MOHORULUI	2816/15	42/2013	1	10							A
241	Sr.	MOLDOVEI	2150/15	60/2018	1	10							B
242	Intr.	MORISNOV	DE 13/6	2/2015	1	10							C
243	Intr.	MORARULUI	DE 208	5/2013	1	15							B
244	Sr.	MORARULUI	DS 1514	5/2013	0	5							B
245	Sr.	MORARULUI	2055/23	5/2013	0	5							B
246	Sr.	MORARULUI		35/2016	1	10							B
247	Sr.	MORARULUI											B
248	Sr.	MORARULUI											B
249	Sr.	MORARULUI											B
250	Sr.	MORARULUI											B
251	Sr.	MORARULUI											B
252	Sr.	MORARULUI											B
253	Sr.	MORARULUI											B
254	Sr.	MORARULUI											B
255	Sr.	MORARULUI											B
256	Sr.	MORARULUI											B
257	Sr.	MORARULUI											B
258	Sr.	MORARULUI											B
259	Sr.	MORARULUI											B
260	Sr.	MORARULUI											B
261	Sr.	MORARULUI											B
262	Sr.	MORARULUI											B
263	Sr.	MORARULUI											B
264	Sr.	MORARULUI											B
265	Sr.	MORARULUI											B
266	Sr.	MORARULUI											B
267	Sr.	MORARULUI											B
268	Sr.	MORARULUI											B
269	Sr.	MORARULUI											B
270	Sr.	MORARULUI											B
271	Sr.	MORARULUI											B
272	Sr.	MORARULUI											B
273	Sr.	MORARULUI											B
274	Sr.	MORARULUI											B
275	Sr.	MORARULUI											B
276	Sr.	MORARULUI											B
277	Sr.	MORARULUI											B
278	Sr.	MORARULUI											B
279	Sr.	MORARULUI											B
280	Sr.	MORARULUI											B
281	Sr.	MORARULUI											B
282	Sr.	MORARULUI											B
283	Sr.	MORARULUI											B
284	Sr.	MORARULUI											B
285	Sr.	MORARULUI											B
286	Sr.	MORARULUI											B
287	Sr.	MORARULUI											B
288	Sr.	MORARULUI											B
289	Sr.	MORARULUI											B
290	Sr.	MORARULUI											B
291	Sr.	MORARULUI											B
292	Sr.	MORARULUI											B
293	Sr.	MORARULUI											B
294	Sr.	MORARULUI											B
295	Sr.	MORARULUI											B
296	Sr.	MORARULUI											B
297	Sr.	MORARULUI											B
298	Sr.	MORARULUI											B
299	Sr.	MORARULUI											B
300	Sr.	MORARULUI											B



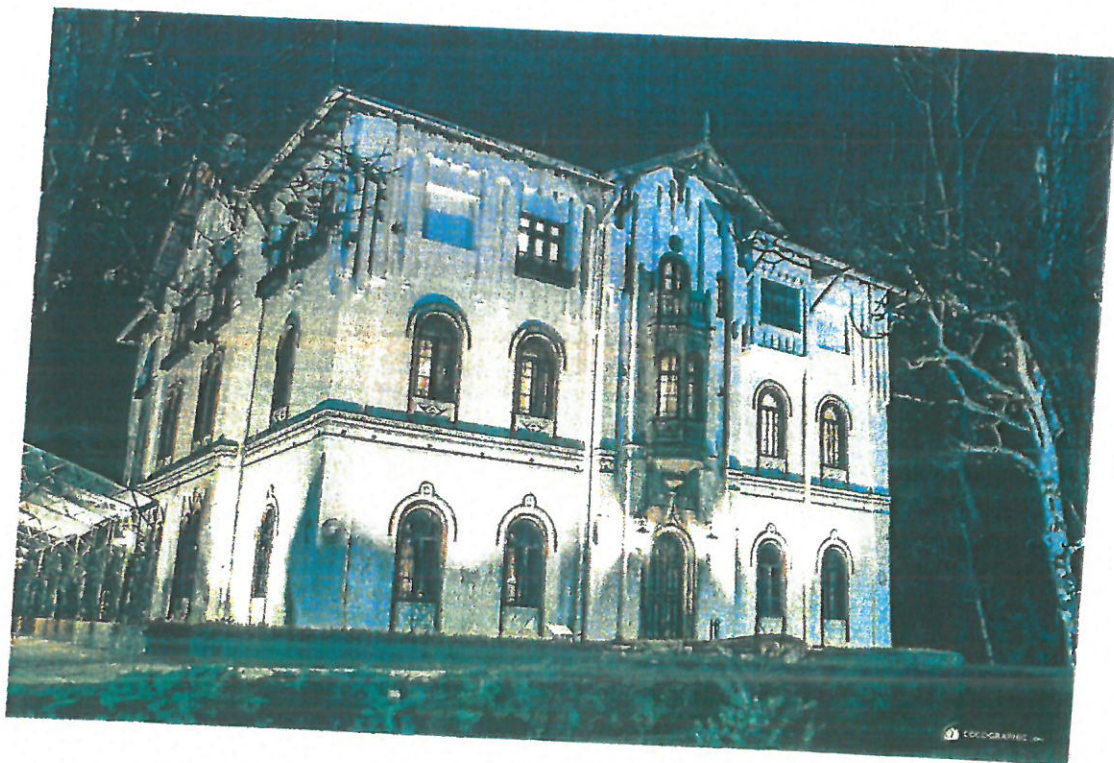
# Camera Notarilor Publici Bucuresti

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



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

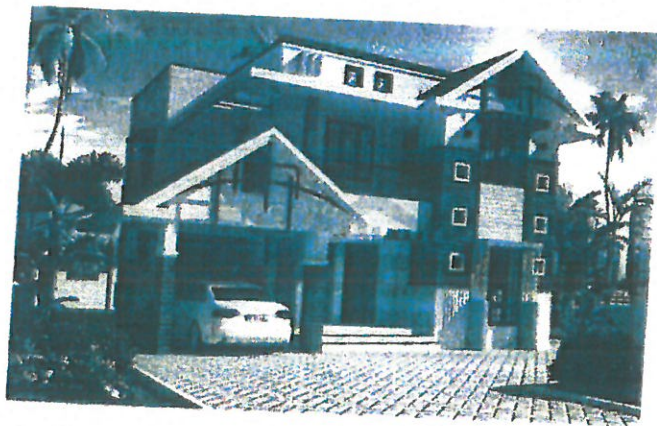
## **Judetul ILFOV**



- 2022 -



# LOCUINTE INDIVIDUALE si TERENURI INTRAVILANE



- 2022 -





## 5. AMPLASAREA TERENURILOR

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

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

**Zonarea localităților:**

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

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

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

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

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

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

**a) Corecții pentru categoria de folosință:**

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

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




**ANEXA 26 - Localitatea: DOMNEȘTI**
**LOCUINTE INDIVIDUALE  
- CASE SI APARTAMENTE IN VILE -**

 STUDIU DE PIATA PENTRU ANUL 2022  
 PRIVIND VALORILE MINIME IMOBILIARE DIN JUDEȚUL 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.		
<b>Cladiri, inclusiv vile, Parter sau P+1÷4 E, cu structura din cadre BETON ARMAT + plansee din beton armat</b>						
2011÷prezent	Anexa: 481 59	460 57	418 52	397 49	313 39	
1990÷2010	Anexa: 436 54	417 52	379 47	360 45	284 35	
1978÷1989	Anexa: 396 49	379 47	344 43	327 40	258 32	
1967÷1977	Anexa: 363 45	347 43	316 39	300 37	237 29	
inainte de anul 1967	Anexa: 298 37	285 35	259 32	246 30	194 24	
<b>Cladiri, inclusiv tip vila, Parter sau P+1÷2 E, cu pereti portanti zidarie CARAMIDA+ plansee beton armat</b>						
2011÷prezent	Anexa: 456 57	437 54	397 49	377 47	298 37	
1990÷2010	Anexa: 414 51	396 49	360 45	342 42	270 33	
1978÷1989	Anexa: 376 47	360 45	327 40	311 38	245 30	
1967÷1977	Anexa: 345 43	330 41	300 37	285 35	225 28	
inainte de anul 1967	Anexa: 283 35	271 34	246 30	234 29	185 23	
<b>Cladiri, inclusiv tip vila, P sau P+1÷2 E, cu structura BETON / zidarie CARAMIDA + plansee intermediare din LEMN</b>						
2011÷prezent	Anexa: 411 51	393 49	357 44	339 42	268 33	
1990÷2010	Anexa: 373 46	357 44	324 40	308 38	243 30	
1978÷1989	Anexa: 338 42	324 40	294 36	280 35	221 27	
1967÷1977	Anexa: 311 38	297 37	270 33	257 32	203 25	
inainte de anul 1967	Anexa: 255 32	244 30	222 27	210 26	166 21	
<b>Cladiri, inclusiv tip vila, Parter sau P+1E+Mezanin, cu structura din LEMN sau METAL</b>						
2011÷prezent	Anexa: 373 46	357 44	324 40	308 38	243 30	
1990÷2010	Anexa: 338 42	324 40	294 36	280 35	221 27	
1978÷1989	Anexa: 307 38	294 36	267 33	254 31	200 25	
1967÷1977	Anexa: 282 35	270 33	245 30	233 29	184 23	
inainte de anul 1967	Anexa: 231 29	221 27	201 25	191 24	151 19	
<b>Cladiri parter, cu pereti din PAIANTA, CHIRPICI, VALATUCI, PAMANT BATUT</b>						
2011÷prezent	Anexa: 192 24	184 23	167 21	159 20	125 16	
1990÷2010	Anexa: 174 22	167 21	152 19	144 18	114 14	
1978÷1989	Anexa: 158 20	151 19	138 17	131 16	103 13	
1967÷1977	Anexa: 145 18	139 17	126 16	120 15	95 12	
inainte de anul 1967	Anexa: 119 15	114 14	104 13	98 12	78 10	

**TERENURI  
INTRAVILANE:  
(EURO/mp)**
**TEREN LIBER:**  
 Zona CENTRALA: 29,3  
 Zona MEDIANA: 22,4  
 Zona PERIFERICA: 15,8  
 In AFARA localitatii: 11,4

**TEREN OCUPAT:**

 20,5  
 15,7  
 11,1  
 8,0

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

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

LOCUINTE INDIVIDUALE (CASE SI VILE) JUDEȚUL ILFOV

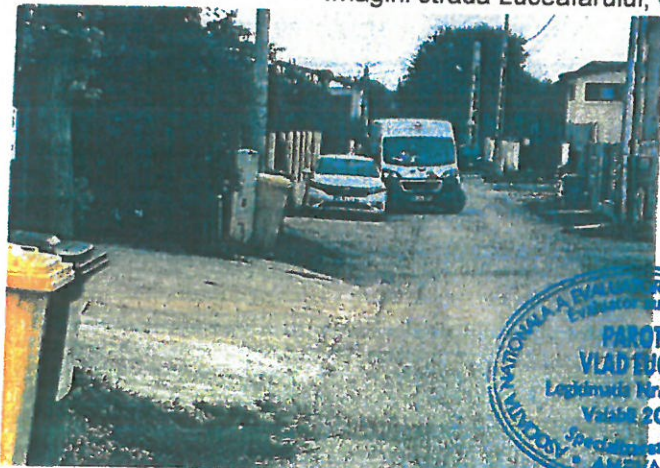




Imagini strada Luceafarului, Comuna Domnesti, Judet Ilfov

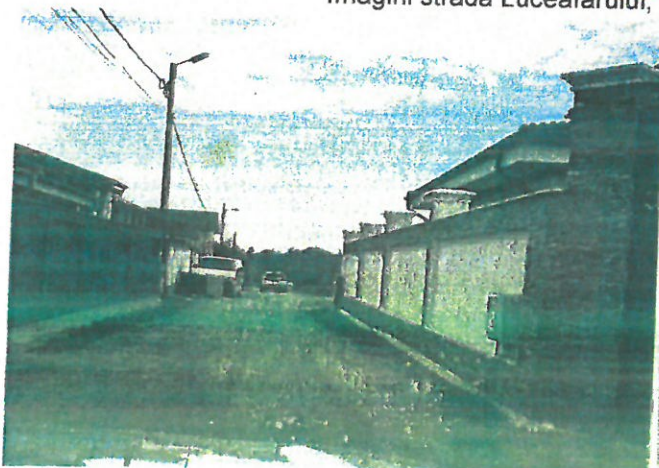


Imagini strada Luceafarului, Comuna Domnesti, Judet Ilfov



ROMANIA  
ANEXA LA RAPORTUL DE EVALUARE  
EVALUATORUL  
PAROLA  
VLAD BOG  
Legitimatie Nr.  
Valabil 20  
30 de zile  
ANEXA

Imagini strada Luceafarului, Comuna Domnesti, Judet Ilfov



ROMANIA  
Județul Ilfov  
COMUNA DOMNEȘTI  
CONSILIUL LOCAL

Imagini strada Luceafarului, Comuna Domnesti, Judet Ilfov