

# RAPORT DE EVALUARE

EVK 1077-2023

Imobile-terenuri mici, în vederea exproprierii, pentru lucrarea de utilitate publică "Amenajare trotuare și spații verzi prin lărgirea străzii Lalelelor", Comuna Domnești, Județ Ilfov".

Client si  
utilizator:

**PRIMĂRIA COMUNEI DOMNEȘTI, JUDEȚ ILFOV**

Data evaluarii:

**06.07.2023**

**IULIE 2023**

## 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>11</b>

## CAP. 1. - SINTEZA EVALUARII

Bucuresti 17.07.2023

### 1.1. SCRISOARE DE TRANSMITERE

**Către:**

**Primăria Comunei Domnești, Județ Ilfov**

Prin prezenta va transmitem anexat raportul de evaluare detaliat, privind calculul despagubirilor, cu un continut de 28 pagini (raport+anexe), pentru imobilele-terenuri mici propuse pentru expropriere pentru cauză de utilitate publică privind "**Amenajare trotuare și spații verzi prin lărgirea străzii Lalelelor**", **Comuna Domnești, Județ Ilfov.**

Raportul de evaluare este destinat exclusiv utilizării de către clientul și beneficiarul acestuia – Primăria Comunei Domnești, Județ Ilfov, posesia lui sau a unei copii a acestuia nu da dreptul multiplicării, publicării, inserării pe site-uri de internet, instrinării sau utilizării lui în alte scopuri decât cel pentru care a fost întocmit.

Inspectia în teren s-a efectuat de către evaluator în data de 14.07.2023. Actualizarea și documentarea informații cu date din piața precum și întocmirea prezentului raport de evaluare au fost efectuate în luna iulie 2023.

Data de referință pentru care sunt valabile toate calculele, analizele și estimările efectuate este 06.07.2023 pentru care cursul comunicat de BNR este 1euro=4,9507 lei.

În baza faptelor din analiza de piață, a calculelor efectuate, a scopului evaluării, a ipotezelor semnificative și speciale, opinia raportată a evaluatorului este că valoarea de despagubire pentru imobilizările evaluate, la data de referință de 06.07.2023, este cea consemnată în anexele la prezentul raport de evaluare.

Raportul de evaluare a fost întocmit în conformitate cu legislația în vigoare și ținând cont de Standardele de evaluare a bunurilor 2022, aprobate prin Hotărârea nr. 4 / 2021 a Conferinței Naționale ANEVAR publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 1198 / 17.12.2021, intrate în vigoare începând cu data de 31 decembrie 2021 și obligatorii pentru desfășurarea activității de evaluare, din cadrul cărora, standardele și ghidurile de evaluare, care au fost considerate aplicabile fiind următoarele :

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

Cu stimă,

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



## 1.2. : CERTIFICAREA EVALUĂRII

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

- prezentarea faptelor din raport sunt corecte și reflectă cele mai pertinente cunoștințe ale evaluatorului;
- analizele, opiniile și concluziile sunt limitate numai la ipotezele considerate și condițiile limitative prezentate in acest raport si sunt nepartinitoare din punct de vedere profesional;
- nici una din persoanele care au participat la intocmirea si documentarea cu informatii, in vederea realizarii prezentului raport de evaluare nu are nici un interes actual sau de perspectiva legat de proprietatea evaluata si nici nu depinde material sau este partinitor fata de vreuna din partile implicate;
- elaborarea prezentului raport de evaluare a fost realizată in conformitate cu prevederile Standardelor de evaluare a bunurilor 2022, ce incorporeaza Standardelor Internationale de Evaluare (IVS), editia 2022, doua 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 14 iulie 2023;
- 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

15.07.2023



## **CAP. 2 : TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII**

### **2.1. IPOTEZE SEMNIFICATIVE ȘI SPECIALE**

Prezentul raport a fost elaborat în următoarele ipoteze:

- evaluarea s-a efectuat pe baza documentelor furnizate de către beneficiarul lucrării; acestea au fost presupuse a fi autentice; evaluatorul nu-si asuma nici o responsabilitate privind descrierea situației juridice sau a titlurilor de proprietate; în cazul apariției altor documente legale care să ateste alte informații decât cele utilizate de către evaluator, acesta își rezervă dreptul de a modifica prezentul raport de evaluare în concordanță cu noile informații;
- informațiile solicitate și luate în considerare de către evaluator sunt considerate a fi reale și corecte, fără ca acesta să ofere nici o garanție asupra preciziei lor;
- evaluatorul a obținut informații, estimări și opinii, ce au fost evidențiate în raportul de evaluare, de la surse considerate credibile fără a-si asuma nici o responsabilitate în privința corectitudinii lor;
- se presupune o administrare responsabilă a imobilizărilor;
- se presupune că imobilizările evaluate sunt în concordanță cu toate reglementările locale și republicane privind mediul înconjurător, cu excepția neconcordanțelor ce ar fi expuse în prezentul raport;
- evaluatorul a presupus că zona în care se află bunurile imobile de natură terenurilor sau construcțiilor evaluate nu este poluată și este în concordanță cu reglementările legale în vigoare, pe plan local și republican, privind protecția mediului înconjurător; având în vedere faptul că este obligatia proprietarului de a înlătura orice contaminare; evaluatorul recomandă, în eventualitatea în care se descoperă existența acesteia, efectuarea unui audit de mediu de către un expert autorizat înaintea oricărei decizii; în acest caz, opinia noastră va fi reconsiderată;
- se presupune că toate autorizațiile, certificatele de funcționare sau alte documente solicitate de autoritățile locale, regionale sau naționale au fost sau pot fi obținute sau reînnoite pentru oricare dintre utilizările pe care se bazează estimarea valorii din cadrul prezentului raport;
- se presupune că nu există aspecte ascunse sau nevizibile ale imobilizărilor evaluate ce ar avea ca efect o valoare mai mică sau mai mare, evaluatorul neasumându-si nici o responsabilitate pentru asemenea situații sau pentru obținerea studiilor tehnice de specialitate ce ar fi necesare pentru descoperirea lor;
- estimarea valorilor din acest raport a avut în vedere imobilizările evaluate în întregime și orice împărțire sau divizare în drepturi parțiale va anula valoarea estimată, dacă acestea nu au fost evidențiate în raport;
- au fost inspectate vizual și a fost estimată situația fizică doar pentru acele părți ale imobilizărilor evaluate care sunt vizibile, presupunându-se că și celelalte părți sunt în aceeași stare;
- evaluatorul nu va fi solicitat să acorde consultanța ulterioară sau să depună mărturie în instanță;
- prezentul raport de evaluare nu poate fi inclus în nici un document și nu poate fi publicat sub nici o formă, fără aprobarea scrisă a evaluatorului;
- evaluatorul nu își asuma nici o responsabilitate pentru posibile evenimente ce influențează valoarea despăgubirilor pentru bunurile imobile de natură terenurilor, care au avut loc după data evaluării sau data inspecției și care nu au putut fi identificate și indicate în prezentul raport de evaluare;
- acest raport de evaluare este confidențial atât pentru client cât și pentru evaluator și este valabil numai pentru scopul menționat în 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 despagubirile pentru 12 imobile-terenuri mici propuse pentru expropriere pentru cauză de utilitate publică pe un coridor de expropriere, dupa cum urmeaza:

- strada Lalelelor, amplasata in zona B (mediana) a UAT Domnesti; suprafata expropriata este, conform Studiul tehnic intocmit de S.C. Trodonic S.R.L., de 1215mp.

## **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 despăgubiri au fost inspectate personal de evaluator în 14 iulie 2023.

Data de referință a evaluării este 06.07.2023.

Cursul de schimb utilizat în prezentul raport de evaluare este 4,9507 lei/euro, fiind cel comunicat de Banca Națională a României la data de referință a evaluării.

## 2.6. AMPLOAREA INVESTIGAȚIILOR

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

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

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

- liste cuprinzând imobilele-teren propuse pentru exproprieri;
- planuri de situație și de ansamblu cu propunerea de coridor de exproprieri întocmite de S.C. Trodonic SRL (vezi anexele la prezentul raport de evaluare);
- extrase de Carte Funciara pentru informare generate prin sistemul informatic integrat al ANCPI – OCPI Județ Ilfov.

Alte surse de informații au fost:

- "Studiu de piață pentru anul 2022 privind valorile minime imobiliare în Județul Ilfov";
- Bibliografie de specialitate privind evaluarea proprietăților imobiliare.

Problematika exproprierii este reglementată într-o diversitate de acte normative, printre care:

- Legea nr. 33/1994 privind exproprieri pentru cauză de utilitate publică, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 139 din 2 iunie 1994, republicată în Monitorul Oficial al României nr.472 din 5 iulie 2011 în temeiul art. 218 din Legea nr. 71/2011 pentru punerea în aplicare a Legii nr. 287/2009 privind Codul civil publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 409 din 10 iunie 2011;

- Legea nr. 255 din 14 decembrie 2010 privind "exproprieri pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local" publicată în Monitorul Oficial al României nr. 853 din 20 decembrie 2010;

- Hotărârea nr. 53 din 19 ianuarie 2011 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 255/2010 privind exproprieri pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local, publicată în Monitorul Oficial al României nr. 84 din 1 februarie 2011;

- Hotărârea nr. 958 din 4 decembrie 2013 pentru completarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 255/2010 privind exproprieri pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local, aprobate prin Hotărârea Guvernului nr. 53/2011 publicată în Monitorul Oficial al României nr. 761 din 6 decembrie 2013.

## 2.8. RESTRICȚII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE

Datele, informațiile și întregul conținut al prezentului raport fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate, citate, publicate, tipărite în afara contextului, inserate pe site-uri

internet, 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 terțe parti.

## **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**

Conform anexei intitulată "Zonificare fiscală Comuna Domnești" la Hotărârea Consiliului Local Comuna Domnești nr.129/2020, imobile-teren din coridorul de expropriere de pe strada Lalelelor sunt amplasate în zona "B" a localității.

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

### **3.2. DESCRIERE**

Strada Lalelelor, pe care sunt amplasate suprafețele de teren propuse pentru expropriere, amplasată în zona mediană a Comunei Domnești, este asfaltată în prima parte, fără trotuare, cu multe construcții pe ambele părți și cu rețelele edilitare orășenești realizate; în partea a doua, strada este din pământ, fără modernizări și fără construcții pe ambele părți. Pe ambele părți ale străzii există vegetație spontană.

## **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.

Pe site-ul "playtech.ro", în 21 februarie 2023, Alexandru Puiu nota: "Începutul de an a venit în România cu o prăbușire bruscă a numărului de tranzacții imobiliare. În



consecință, au început să scadă prețurile, dar din câte se pare, acesta este doar începutul cutremurului imobiliar pe meleaguri mioritice; Agenția Națională de Cadastru și Publicitatea Imobiliară (ANCP) a publicat cel mai recent studiu referitor la piața imobiliară din România; acesta vizează luna ianuarie 2023 și ilustrează o scădere puternică în toată țara a tranzacțiilor cu case, terenuri și apartamente; în speranța de a de mai debloca un pic tranzacțiile, proprietarii au micșorat prețurile, după cum confirmă și agențiile imobiliare active la nivel național; de la o lună la alta, din decembrie în ianuarie, s-a înregistrat o scădere cu 44,41% a numărului de tranzacții. Practic, s-au încheiat 33,274 de tranzacții, comparativ cu 59.864 în luna anterioară. Chiar și dacă ne raportăm la ianuarie 2022, scăderea este de aproximativ 6236 de tranzacții pe partea de case, terenuri și apartamente”.

În 10 iulie 2023, redacția site-ului "Economedia.ro" prezenta următoarele date: "În primele șase luni ale anului 2023 au fost tranzacționate 281.573 de imobile, cu 59.500 mai puține față de perioada similară a anului trecut, arată datele publicate azi de Agenția Națională de Cadastru și Publicitate Imobiliară; În luna iunie 2023 au fost vândute, la nivelul întregii țări, 44.419 de imobile, cu 12.780 mai puține față de luna mai. Numărul caselor, terenurilor și apartamentelor care au făcut obiectul tranzacțiilor în luna iunie este cu 8.527 mai mic față de perioada similară a anului 2022; Cele mai multe vânzări de imobile au fost înregistrate, în iunie 2023, în București – 7.253, Ilfov – 3.023 și Brașov – 2.247”.

La nivelul județului Ilfov, în perioada ianuarie-iunie 2023, au fost tranzacționate 16166 unitati imobiliare fata de 21805 in aceeași perioada a anului 2022.

## **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 lucrării.

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 caii de circulatie si a rețelei electrice de interes public.

## **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 abordării prin piața este aceea ca valoarea de piața a unei proprietăți imobiliare este în relație directă cu prețurile unor proprietăți competitive și comparabile, care au fost vândute recent sau sunt oferite spre vânzare.

Această abordare furnizează un indiciu important asupra valorii particularizate pe o piața activă și este aplicabilă și convingătoare numai în cazul existenței unor date de piața suficiente.

### 6.1.2. Abordarea prin venit

Această abordare presupune ca un imobil, în funcție de caracteristicile sale constructive și de localizare, constituie un venit potențial pe termen îndelungat prin închiriere, rentă etc. Cu alte cuvinte, imobilul are o valoare de randament.

Abordarea prin capitalizarea venitului se bazează pe principiul anticipării, conform căruia valoarea este creată de beneficiile viitoare anticipate (fluxurile de venit).

Capitalizarea venitului ia în considerare informațiile asupra veniturilor și cheltuielilor comparabile pentru a stabili venitul net (din exploatare) al proprietății de evaluat. Capitalizarea se face fie prin aplicarea unei singure rate (rata de capitalizare totală, rata pentru toate riscurile) asupra venitului dintr-un singur an, fie prin aplicarea unei rate de actualizare (care reflectă rentabilitatea investiției) asupra unei serii de venituri previzionate pentru o anumită perioadă.

### 6.1.3. Abordarea prin cost

Abordarea prin cost presupune ca terenul și construcțiile să fie evaluate separat. Astfel, se estimează mai întâi valoarea terenului pe care este situată construcția, considerând terenul vacant.

Valoarea clădirii este determinată prin stabilirea costului prezent (de înlocuire) din care se deduc o serie de elemente de depreciere: fizică, funcțională și economică. Într-o ultimă etapă această sumă este adăugată valorii terenului.

Abordarea pe baza costurilor este cea mai 'tehnică' dintre toate abordările și este mai puțin folosită pentru stabilirea valorii de piața.

Standardele Internaționale de Evaluare consideră, totuși, Costul de Înlocuire Net ca o metodă acceptabilă utilizată în raportarea financiară, mai ales pentru proprietățile specializate și cu piața limitată, pentru care nu sunt disponibile informații de piața.

## 6.2 ESTIMARE DESPĂGUBIRI PENTRU TERENURILE EXPROPRIATE

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

Despagubirile pentru imobilele-teren care urmează să fie expropriate pe raza U.A.T. - Oraș Bragadiru, care reprezintă 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, publicată în Monitorul Oficial al României nr. 853 din 20 decembrie 2010, care în 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 publicată în Monitorul Oficial al României nr. 84 din 1 februarie 2011, menționează în Capitolul III – Documentațiile cadastrale, Articolul 8 paragraful (1): "Expertul evaluator specializat în evaluarea proprietăților imobiliare, membru al Asociației Naționale a Evaluatorilor din România - ANEVAR, care va întocmi raportul de

evaluare prevăzut la art. 11 alin. (7) din lege, este obligat să se raporteze la expertizele întocmite și actualizate de camerele notarilor publici, potrivit art.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 corectii pentru categoria de folosinta (precizata in extrasele de carte funciara pentru informare puse la dispozitia evaluatorului de catre client): terenuri intravilane arabile →  $0,85 \times V_{TOC}$ ; au fost realizate corectii si pentru caracteristica de "neconstruibil" a unor terenuri (suprafata < 200mp si deschidere < 12ml) →  $0,6 \times V_{al}$ .

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

#### **Precizări:**

1/ Valorile despagubirilor pentru suprafețele de teren care urmeaza sa fie expropriate, prezentate in Anexa nr.1 la prezentul raport de evaluare, sunt calculate pe baza informatiilor primite de catre evaluator in perioada iunie–iulie 2023 si a cursului de 1euro=4,9507 lei comunicat de Banca Nationala a României pentru data de 06.07.2023 care este data de referinta 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, dezmembrărilor, alipirilor și renunțarilor la dreptul de proprietate recente, definitivarea noii împărțiri zonale, stabilirea cu exactitate a regimului construcțiilor aflate pe terenurile care urmeaza sa fie expropriate, este necesara actualizarea valorilor din listele de despagubiri la o noua data de referinta si pe baza noilor informatii.

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

Rezultatul calculului privind stabilirea despagubirilor pentru imobilele-terenuri mici propuse pentru expropriere pentru cauză de utilitate publică de pe raza U.A.T. – Comuna Domnești, Judet Ilfov, pe strada Lalelelor, pentru data de referinta 06.07.2023, este sistematizat in Anexa nr.1 la prezentul raport de evaluare.

**Ing. Vlad Eugen PAROTĂ**

**15.07.2023**

Expert evaluator autorizat  
Legitimatie ANEVAR 15026  
Specializare ANEVAR: EPI



### **CAP.8: ANEXE LA RAPORTUL DE EVALUARE EVK 1077-2023:**

Anexa nr.1 - Listă despăgubiri - coridorul de expropriere strada Lalelelor	2 pag.
Plan de ansamblu	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 piata 2022 Judet Ilfov – Camera Notarilor Publici (extrase)	7 pag.
Fotografiile din coridorul propus pentru expropriere	1 pag.

# ANEXE

Listă cuprinzând proprietarii și deținătorii imobilelor care fac parte din coridorul de expropriere al lucrării de utilitate publică  
 "Amenajare trotuare și spații verzi prin lărgirea străzii Lalelelor, Comuna Domnești, Județul Ilfov"

Nr. crt.	Județ	Unitatea administrativ-teritorială	Proprietar / deținător de teren / investitor		Tarla	Parcelă	Număr cadastral / Număr topo	Număr carte funciară	Categoriile de folosință	Extravilan / Intravilan	Suprafață totală teren (mp)	Suprafață 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	BALIN DISTRIBUTION		11	41/1/9, 41/1/10	118113	118113	ARABIL	INTRAVILAN	1929	800	52856.40
			HRISTEA	ROBERT IULIAN									
			HUPOIU	ANA MARIA									
			BIRU	IONUT MIRCEA									
			BIRU	PETRE ALEXANDRU									
2	ILFOV	DOMNEȘTI	PASALAU	NICULAE	11	41/2/1	121290	121290	ARABIL	INTRAVILAN	2496	27	1070.34
3	ILFOV	DOMNEȘTI	PASALAU	FLORIN	11	41/2/1	121294	121294	ARABIL	INTRAVILAN	2496	24	951.42
4	ILFOV	DOMNEȘTI	ROTARU	IOANA	11	41/2/2	121358	121358	ARABIL	INTRAVILAN	3726	33	1308.20
			ROTARU	GEORGE LUCIAN									
			PARTAC	CRISTINA MIHAELA									
5	ILFOV	DOMNEȘTI	BURTEA	FLORIAN	11	41/2/3	3082	105674	ARABIL	EXTRAVILAN	5103	45	536.85
6	ILFOV	DOMNEȘTI	ALEXOAEA	MIHUT OCTAVIAN STEFAN	11	41/2/4; 41/2/5	4279	110655	ARABIL	EXTRAVILAN	9985	83	990.19
			S.C. GREEN REAL ESTATE S.R.L.										
7	ILFOV	DOMNEȘTI	SHIMONY	LEVY	11	41/2/6	102579	102579	ARABIL	INTRAVILAN	1378	45	1783.90
8	ILFOV	DOMNEȘTI	SIMION	LAZAR	11	41/2/8; 41/2/9;	100400	100400	ARABIL	EXTRAVILAN	1346	10	101.41
			SIMION	VASILICA		41/2/10							
			MARCU	VICTOR IOAN									
			MAZARARU	DORU MIHAI									
			MAZARARU	SIMONA GABRIELA									
			COZACIUC	EDUARD MARIUS									
			COZACIUC	MARINA NICOLETA									
			MOGA	PALER PAUL									
			DAN	LAURENTIU JAN									
			VASILE	ANDREEA									

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
			GOSPODIN GOSPODIN	CHIRA ALEXANDRU									
9	ILFOV	DOMNESTI	MARCU	VICTOR DAN		41/2/8+9+10	3373/1	100208	ARABIL	EXTRAVILAN	1232	76	906.68
10	ILFOV	DOMNESTI	IORDACHE	I. MARGARETA		41/2/13	3684	107440	ARABIL	EXTRAVILAN	7575	41	489.13
11	ILFOV	DOMNESTI	NEICU	DUMITRU		41/2/12	102644	102644	ARABIL	INTARVILAN	2265	7	277.50
			DINCAREF	FLORIAN									
			DINCAREF	LUIZA									
			ENE	CORNELIA									
			ENE	ELENA MARCELA									
			COSTETCHI	ROBERT									
			POPESCU	IURIE									
			POPESCU	NADEIDA									
			ALEXANDRU	FLORIN									
12	ILFOV	DOMNESTI	NEICU	DUMITRU	11	41/2/12	102957	102957	ARABIL	INTRAVILAN	4405	24	951.42
TOTAL :											1215	62223.42	

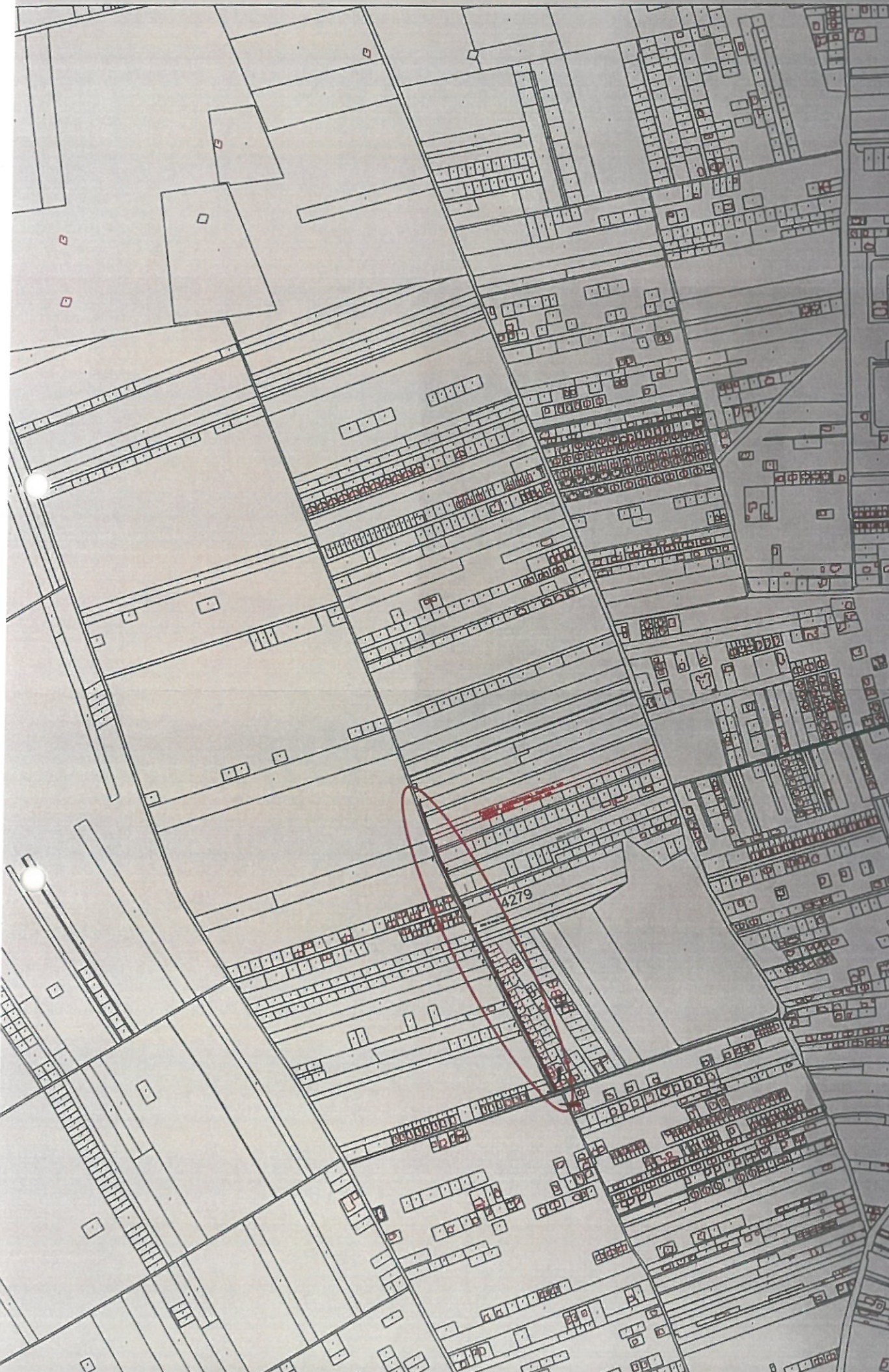
Notă: Datele de identificare ale imobilelor proprietate privată afectate de coridorul de expropriere corespund cu situația juridică a imobilelor la momentul întocmirii prezentei liste.

Valorile privind despagubirile au fost preluate din Anexa nr.1 la raportul de evaluare EVK1077-2023, întocmit de evaluator autorizat ing. Vlad Eugen PAROTĂ.

Intocmit, Compartiment Registrul Agricol,

ing. TOMA Elena Cerasela  
Autorizat ANCPI, Seria RO-B-F  
Nr. 2369/2021  
Data: 06 iulie 2023

UAT DOMNESTI  
JUDETUL ILFOV  
Primar,  
GHITA IOAN ADRIAN



PROIECTANT: <b>Trodonic</b> CADASTRU S.C. TRODONIC S.R.L.		BENEFICIAR: UAT DOMNEȘTI JUDEȚUL GALAȚI, COMUNA ÎN CĂRĂ COMUNA DOMNEȘTI, STRAZA LUIȘTEI, NR. 25-27 BIV	CTR NR. 302233 / 2022	FAZA ST	PLANȘA
SPECIFICATE NUME Ing. E. Mălincă	EVALUARE PROIECT: STUDIUL TEHNIC PRIVIND STABILIREA AMPLASAMENTULUI CONDIȚIILE DE ÎMPROBAREA A TERENURILOR, NECESARE LARGII STRAZII LALELELOR, COMUNA DOMNEȘTI, JUDEȚUL GALAȚI - ETAPA I		PLANȘA		

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 hotarare initiat 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.

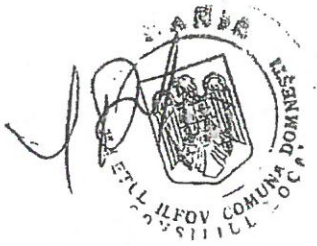
Art.2. Prevederile prezentei hotărâri intră în vigoare, începând cu data adoptării.

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

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

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

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,  
VASILE FLOREA



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

**Nr. 129**

Adoptată în ședința ordinară din **22.12.2020**

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

Din nr. total de 17 consilieri prezenți

Aflați în exercițiu 17 consilieri

Zonificare fiscală Comuna Domnești

159	Str.	FRUMUSICA	113895	81/2019	1	10	5	10	10	10	15	85	B
160	Intr.	FRUMOASA	1319/10	65/2013	1	10	5	10	10	10	15	70	B
161	Intr.	FUIORULUI	114533	60/2018	1	10	5	10	10	10	15	85	B
162	Str.	FULGERULUI	3117/8	2/2015	1	15	5	10	10	10	15	75	B
163	Str.	GALAXIEI	nr.cad.2814/14	20/2010	1	15	5	10	10	10	15	90	A
164	Str.	GARII	DE 7, DE 13, DS 652	5/2013	0	15	5	10	10	10	15	65	B
165	Intr.	GARII	DS 702	5/2013	0	15	5	10	10	10	15	75	B
166	Str.	GARLEI	DS 527, DS 367	5/2013	0	10	5	10	10	10	15	50	C
167	Str.	GAROAFELOR	DE/104/13	5/2013	0	10	5	10	10	10	15	70	B
168	Intr.	GAROFITEI	3606/21	89/2013	1	15	5	10	10	10	15	75	B
169	Str.	GEMENI	nr.cad.2596/6	20/2010	1	15	5	10	10	10	15	90	A
170	Str.	GEORGE COSBUC	dc/17	18/2010	0	15	5	10	10	10	15	90	A
171	Str.	GHIOCIELOR	DE 8, DS 277	5/2013	0	15	5	10	10	10	15	90	A
172	Intr.	GHIOCIELOR	3932/53	42/2013	1	15	5	10	10	10	15	90	A
173	Str.	GHIRLANDEI	3592/17	46/2013	0	15	5	10	10	10	15	75	B
174	Intr.	GLADIOLEI	3820/11	64/2017	1	10	5	10	10	10	15	85	B
175	Intr.	GLORIEI	1282/2/3/3, 1282/3, 1282/2/1, 1282/2/2		1								
176	Str.	GOVORA	DE 121/11	46/2013	0	10	30	5	10	10	10	90	A
177	STR	GUTUIULUI	4174/13	5/2013	0	10	5	10	10	10	15	60	C
178	Str.	GRATIOASA	1211/7	19/2019	1	10	5	10	10	10	15	70	B
179	Str.	HALTEI	de/366	56/2013	1	10	5	10	10	10	15	70	B
180	Str.	HATEGULUI	DE 256	5/2013	0	10	10	10	10	10	15	20	D
181	Str.	HERMINEI	2923/12	5/2013	1	10	10	10	10	10	15	20	D
182	Str.	HOROSCOPULUI	112095,824/2	56/2013	1	15	5	10	10	10	15	90	A
183	Str.	HORNBACK	1827/1/1	78/2013	1	15	5	10	10	10	15	90	A
184	Intr.	HORTENSIEI	DS 1730	70/2017	1	10	5	10	10	10	15	60	C
185	Intr.	IASOMIEI	754/1/4	5/2013	0	10	5	10	10	10	15	60	C
186	Str.	IDEALULUI	3091/1/9	80/2018	1	10	5	10	10	10	15	85	B
187	Str.	INCLINATA	DE 104/12	2/2015	0	10	10	10	10	10	15	30	D
188	Sos.	INDEPENDENTEI	dc700	5/2013	0	10	15	5	10	10	15	50	C
189	INTR	EGRETEI	886/2/1	5/2013	0	15	5	10	10	10	15	105	A
190	Intr.	IEDEREI	444/2/5/2	19/2019	1	10	5	10	10	10	15	70	B
191	STR	IZVOARELOR	22169/16	64/217	1	10	5	10	10	10	15	60	C
192	Str.	IRISULUI	1578/16	81/2019	1	10	5	10	10	10	15	75	B
193	Str.	JIULUI	1676/16	65/2013	1	10	5	10	10	10	15	50	C
194	Str.	JADULUI		6/2017	1	10	5	10	10	10	15	60	C
195	Str.	JARISTEI	296/2	20/2010	1	15	5	10	10	10	15	80	B
196	Intr.	JUPITER	1146/13	2/2015	0	15	5	10	10	10	15	80	B
197	Intr.	LA FANTANA	DS 31	20/2010	1	15	5	10	10	10	15	90	A
198	Str.	LACRAMIOAREI	1757/2	5/2013	0	10	5	10	10	10	15	45	C
199	Str.	LALELELOR	DE 41/11	29/2014	0	15	5	10	10	10	15	65	B
200	Str.	LATINA	1757/1	5/2013	0	10	5	10	10	10	15	70	B
				29/2014	0	15	5	10	10	10	15	65	B



# Camera Notarilor Publici Bucuresti

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



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



# **LOCUINTE INDIVIDUALE si TERENURI INTRAVILANE**



**- 2022 -**

## 5. AMPLASAREA TERENURILOR

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

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

### Zonarea localităților:

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

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

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

În cazuri diferite de situația de mai sus, se aplică corecții doar pentru terenurile situate în localitate.

**Pentru terenurile din afara localităților și terenurile extravilane, NU se aplică aceste corecții.**

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

**Terenurile din intravilan** reprezintă acea grupă, care cuprinde terenurile situate în interiorul limitelor localității, pe care sunt amplasate clădiri, construcții și amenajări, dar și terenuri agricole sau forestiere aferente.

În astfel de situații, se vor aplica următoarele corecții:

### a) Corecții pentru categoria de folosință:

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

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

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	A n e x a:	481 59	460 57	418 52	397 49	313 39		
1990÷2010	A n e x a:	436 54	417 52	379 47	360 45	284 35		
1978÷1989	A n e x a:	396 49	379 47	344 43	327 40	258 32		
1967÷1977	A n e x a:	363 45	347 43	316 39	300 37	237 29		
inainte de anul 1967	A n e x a:	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	A n e x a:	456 57	437 54	397 49	377 47	298 37		
1990÷2010	A n e x a:	414 51	396 49	360 45	342 42	270 33		
1978÷1989	A n e x a:	376 47	360 45	327 40	311 38	245 30		
1967÷1977	A n e x a:	345 43	330 41	300 37	285 35	225 28		
inainte de anul 1967	A n e x a:	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	A n e x a:	411 51	393 49	357 44	339 42	268 33		
1990÷2010	A n e x a:	373 46	357 44	324 40	308 38	243 30		
1978÷1989	A n e x a:	338 42	324 40	294 36	280 35	221 27		
1967÷1977	A n e x a:	311 38	297 37	270 33	257 32	203 25		
inainte de anul 1967	A n e x a:	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	A n e x a:	373 46	357 44	324 40	308 38	243 30		
1990÷2010	A n e x a:	338 42	324 40	294 36	280 35	221 27		
1978÷1989	A n e x a:	307 38	294 36	267 33	254 31	200 25		
1967÷1977	A n e x a:	282 35	270 33	245 30	233 29	184 23		
inainte de anul 1967	A n e x a:	231 29	221 27	201 25	191 24	151 19		
<b>Cladiri parter, cu pereti din PAIANTA, CHIRPICI, VALATUCI, PAMANT BATUT</b>								
2011÷prezent	A n e x a:	192 24	184 23	167 21	159 20	125 16		
1990÷2010	A n e x a:	174 22	167 21	152 19	144 18	114 14		
1978÷1989	A n e x a:	158 20	151 19	138 17	131 16	103 13		
1967÷1977	A n e x a:	145 18	139 17	126 16	120 15	95 12		
inainte de anul 1967	A n e x a:	119 15	114 14	104 13	98 12	78 10		

**TERENURI  
INTRAVILANE:  
(EURO/mp)**

	TEREN LIBER:	TEREN OCUPAT:
Zona CENTRALA:	29,3	20,5
Zona MEDIANA:	22,4	15,7
Zona PERIFERICA:	15,8	11,1
In AFARA localitatii:	11,4	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) - Judetul ILFOV



## **TERENURI EXTRAVILANE**



**- 2022 -**

## CLASIFICAREA TERENURILOR

Terenurile sunt clasificate conform art.2 din Legea nr.18/1991, în funcție de destinație, în cinci mari categorii, denumite și grupe de destinație, astfel:

### ♦ *Grupa 1 - Terenuri cu destinație agricolă (extravilane)*

Corecții:

Nr. Crt.	Categorie teren	Valoare / Corecție
1	Arabil	Valori prevăzute în Ghid (pag.453-454)
2	Curti-construcții	1,5 x valoarea terenului arabil
3	Vii sau Livezi	1,1 x valoarea terenului arabil
4	Pășuni, Fânețe	0,8 x valoarea terenului arabil
5	Terenuri cu vegetație forestieră	vezi tabelul din Ghid - pag.457
6	Amenajări piscicole	1,4 x valoarea terenului arabil
7	Drumuri tehnologice și de exploatare agricolă	0,7 x valoarea terenului arabil
8	Terenuri neproductive	0,5 x valoarea terenului arabil

### ♦ *Grupa 2 - Terenuri cu destinație forestieră*

♦ *Grupa 3 - Terenuri din intravilan* - grupă care cuprinde acele terenuri situate în interiorul limitelor localității, pe care sunt amplasate clădiri, construcții și amenajări, dar și terenuri agricole sau forestiere aferente. (Corecțiile pentru această categorie de terenuri sunt prezentate la pag.262-263).

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

### ♦ *Grupa 4 - Terenuri aflate permanent sub ape:*

- albiile minore ale cursurilor de ape: 0,4 x ( $V_{Toc}$ )
- cuvele lacurilor: 0,4 x ( $V_{Toc}$ )

### ♦ *Grupa 5 - Terenuri cu destinație specială, folosite pentru:*

- transporturi
- construcții hidrotehnice, termice
- construcții și instalații telecomunicații
- construcții pentru exploatare
- construcții destinate apărării
- monumente ale naturii
- ansambluri și situri arheologice și istorice

Se aplică  
0,5 x Valoarea  
prevăzută în Ghid  
pentru teren ocupat de  
construcții ( $V_{Toc}$ )

### Notă:

- $V_{Toc}$  reprezintă valoarea terenului ocupat de construcții, situat în afara localității de care aparține. (a se vedea Pag.266-395).
- Prin **teren liber (TL)**, se înțelege acea suprafață, calculată ca **diferență între suprafața totală a terenului și suprafața ocupată de construcțiile definitive** amplasate pe acesta ( $T_{oc}$ ).
- Prin **teren ocupat (Toc)** se înțelege suprafața ocupată de una sau mai multe construcții definitive, restul terenului reprezentând teren liber (TL); Terenul ocupat se determină ca sumă a suprafețelor construite la sol ( $Sc$ ) ale tuturor clădirilor amplasate pe acesta.

## ANEXA 1

## TERENURI SITUATE IN EXTRAVILAN

STUDIU DE PIATA PENTRU ANUL 2022  
PRIVIND VALORILE MINIME IMOBILIARE DIN JUDEȚUL ILFOV

**NOTA:**

- Planul I reprezinta o suprafata situata cel mult la 100 m de la orice drum modernizat (DN, DJ, Dc), adiacent cu acesta.

- Valori in EUR/ha -

LOCALITATEA	TEREN ARABIL		TEREN ARABIL		
	Plan I	Plan II	Plan I	Plan II	
<b>ORASE</b>					
BRAGADIRU	22.400	15.700			
BUFTEA	18.900	13.200			
CHITILA	23.400	16.400			
MAGURELE	37.300	26.100			
OTOPENI	22.100	15.500			
PANTELIMON	37.300	26.100			
POPESTI LEORDENI	14.500	10.200			
VOLUNTARI	45.900	32.100			
<b>COMUNE</b>					
1 DECEMBRIE	20.800	14.600			
AFUMATI	13.400	9.400			
BALOTESTI	25.100	17.600			
BERCENI	20.800	14.600			
BRANESTI	20.800	14.600			
CERNICA	20.800	14.600			
CHIAJNA	24.100	16.900			
CIOLPANI	20.500	14.400			
CIROGARLA	24.100	16.900			
CLINCENI	13.400	9.400			
COPACENI	13.400	9.400			
CORBEANCA	20.500	14.400			
CORBEANCA - Paradisul Verde	20.500	14.400			
CORNETU	19.600	13.700			
DARASTI	13.400	9.400			
DASCALU	19.600	13.700			
DOBROESTI	8.500	6.000			
DOMNESTI	24.100	16.900			
DRAGOMIRESTI - VALE	18.800	13.200			
<b>COMUNE</b>					
			GANEASA	12.800	9.000
			GLINA	18.800	13.200
			GRADISTEA	12.800	9.000
			GRUIU	20.500	14.400
			JILAVA	20.800	14.600
			MOARA VLASIEI	12.800	9.000
			MOGOSOAIA	25.100	17.600
			NUCI	11.700	8.200
			PERIS	13.400	9.400
			PETRACHIOAIA	13.400	9.400
			SNAGOV	43.500	30.500
			STEFANESTII DE JOS	21.200	14.800
			STEFANESTII DE SUS	21.200	14.800
			TANCABESTI	26.200	18.300
			TUNARI	21.200	14.800
			VIDRA	20.000	14.000
<b>SATE</b>					
			Alunisu	11.700	8.200
			Balaceanca	11.700	8.200
			Balta Neagra	11.700	8.200
			Balteni	3.000	2.100
			Buciumeni	11.700	8.200
			Buda	11.700	8.200
			Burias	2.800	2.000
			Caciulati	7.300	5.100
			Caldararu	8.900	6.200
			Catelu	18.500	13.000
			Ciofliceni	17.200	12.000

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



Imagini strada Lalelelor, Comuna Domnești, Județ Ilfov



Imagini strada Lalelelor, Comuna Domnești, Județ Ilfov



Imagini strada Lalelelor, Comuna Domnești, Județ Ilfov