

# RAPORT DE EVALUARE

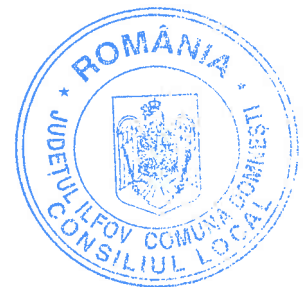
Proprietățile imobiliare formate din 22 imobile (22 terenuri), situate pe **Strada Pădurarului** în vederea exproprierii, pentru lucrarea de utilitate publică "Modernizare sistem rutier prin largirea Str. Pădurarului, Comuna Domnești, Județul Ilfov", Comuna Domnești, Județul Ilfov, cod poștal 077090

## CLIENT

Primăria Comunei Domnești, Jud.Ilfov

## ÎNTOCMIT

Ing. Oancia Nicolae



20 Iulie 2023

Oancia E. Nicolae - Evaluato  
Legitimație ANEVAR: 1796  
Tel: 0772276278  
E-mail: [evaluator.nicuoancia@gmail.com](mailto:evaluator.nicuoancia@gmail.com)



**CUPRINS**

|   |           |
|---|-----------|
| Scrisoare de transmitere .....  | 3         |
| Declarație de conformitate.....   | 4         |
| Rezumatul concluziilor importante .....   | 5         |
| <b>CAPITOLUL 1 .....</b>  | <b>6</b>  |
| <b>Identificarea problemei de evaluat și a sferei misiunii de evaluare .....</b>  | <b>6</b>  |
| 1.1 Tipul de evaluare .....   | 6         |
| 1.2 Identificarea evaluatorului .....   | 6         |
| 1.3 Identificarea clientului și a utilizatorilor desemnați .....  | 6         |
| 1.4 Identificarea proprietății de evaluat .....   | 6         |
| 1.5 Identificarea drepturilor de proprietate.....   | 7         |
| 1.6 Data efectivă a opiniei asupra evaluării .....  | 7         |
| 1.7 Tipul de valoare și definiția acestuia .....  | 7         |
| 1.8 Ipoteze semnificative.....  | 7         |
| 1.9 Ipoteze speciale .....  | 8         |
| 1.10 Condiții limitative .....  | 8         |
| 1.11 Sursele de informații utilizate .....  | 8         |
| <b>CAPITOLUL 2 .....</b>  | <b>9</b>  |
| <b>Prezentarea datelor .....</b>  | <b>9</b>  |
| 2.1 Situația juridică a proprietății imobiliare.....  | 9         |
| 2.2 <i>Descrierea proprietății imobiliare.....</i>  | 9         |
| 2.2.1 <i>Descrierea terenurilor .....</i>   | 9         |
| 2.3 Date despre localizare și vecinătăți.....   | 12        |
| 2.4 Piețe, aria de piață, analiza ofertei și a cererii .....  | 13        |
| <b>CAPITOLUL 3 .....</b>  | <b>14</b> |
| <b>Analiza datelor și concluziile .....</b>   | <b>14</b> |
| 3.1 Cea mai bună utilizare (CMBU).....  | 14        |
| 3.2 Metodologia de estimare a valorilor de referință a imobilelor pentru stabilirea<br>cuanțumului despăgubirilor aferente acestora, ca urmare a exproprierilor ..... | 15        |
| 3.2.1 <i>Estimarea valorilor de referință ale terenurilor.....</i>  | 15        |
| 3.3 Reconcilierea rezultatelor și opinia finală asupra valorilor .....  | 18        |
| <b>ANEXE.....</b>   | <b>19</b> |



## Scrisoare de transmitere

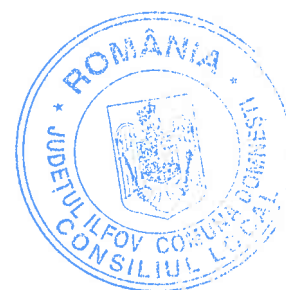
Către: Primăria Comunei Domnești

Vă transmitem anexat raportul de evaluare în formă scrisă aferent proiectului de investiții "*Modernizare sistem rutier prin largirea Str. Pădurarului, Comuna Domnești, Județul Ilfov*". Lucrarea reprezintă estimarea valorilor de referință a 22 imobile (22 terenuri), situate pe Strada Pădurarului, pentru stabilirea cuantumului despăgubirilor aferente acestora, ca urmare a exproprierilor, în baza Hotărârii de Guvern nr. 53/2011 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară pentru realizarea unor obiective de interes național, județean și local, cu modificările și completările ulterioare.

Inspecția în teren, actualizarea și documentarea informării cu date de piață, precum și întocmirea raportului de evaluare au fost desfășurate în perioada 10.07.2023 - 20.07.2023.

Datele de referință pentru toate calculele, analizele și estimările efectuate sunt valabile pentru data de 10.07.2023 și un curs de referință BNR de 1€ = 4,9514 lei.

Valorile de referință estimate sunt prezentate în Anexa 2.



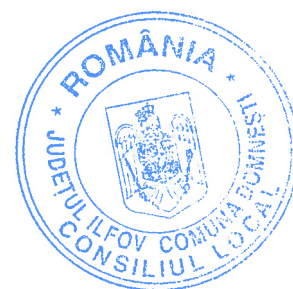
Oancia E. Nicolae - Evaluato  
Legitimație ANEVAR: 1796  
Tel: 0772276278  
E-mail: [evaluator.nicuoancia@gmail.com](mailto:evaluator.nicuoancia@gmail.com)



## Declarație de conformitate

Ing. Oancia Nicolae, membru titular ANEVAR, cu specialitatea EPI, număr de legitimație 17969, certific următoarele:

- Afirmațiile prezentate și susținute în acest raport de evaluare sunt adevărate și corecte.
- Analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele considerate și condițiile limitative specificate menționate pe parcurs. Ele sunt analizele, opiniile și concluziile personale nefiind părtinitoare din punct de vedere profesional.
- Nu am nici un interes personal prezent sau de perspectivă în legătură cu proprietatea imobiliară care este obiectul acestui raport și nici un interes sau influență în legătură cu părțile implicate în raport.
- Onorariul primit pentru întocmirea acestui raport de evaluare nu are nici o legătură cu valoarea sau intervalul de valori estimat și cu nici un eveniment ulterior.
- Analizele, opiniile și concluziile mele au fost dezvoltate și obținute în conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR, ediția 2022, standardele Comitetului Internațional de Standarde de Evaluare (IVSC) și cu respectarea Codului Deontologic al ANEVAR.
- Proprietatea imobiliară a fost inspectată de mine în prezența d-nului Ganea Tiberiu în data de 10.07.2023. În elaborarea prezentului raport de evaluare nu am primit asistență semnificativă de la nici o altă persoană.
- Evaluatorul îndeplinește cerințele profesionale și morale pentru întocmirea prezentului raport de evaluare.



## Rezumatul concluziilor importante

**Denumire proprietate:** 22 imobile (22 terenuri)

**Suprafața proprietății:** Conform Anexa 1.

**Adresă proprietate:** Strada Pădurarului, Sat Tegheș, Comuna Domnești, Jud. Ilfov, cod poștal 077090.

**Proprietarul:** Persoanele fizice și juridice prezentate în Anexa 1

**Situația juridică a proprietății:** Conform Anexa 1

**Beneficiarul raportului de evaluare:** Primăria Comunei Domnești, Județul Ilfov

**Sarcini cu care este grevată proprietatea:** Proprietățile sunt libere de sarcini

**Tipul evaluării:** Estimarea valorilor de referință a 93 imobile (terenuri și construcții speciale) pentru stabilirea cuantumului despăgubirilor aferente acestora, ca urmare a exproprierilor, în baza Hotărârii de Guvern nr. 53/2011 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară pentru realizarea unor obiective de interes național, județean și local, cu modificările și completările ulterioare.

**Dreptul evaluat:** Dreptul deplin de proprietate.

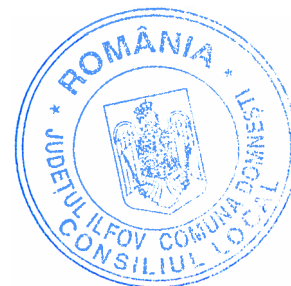
**Data evaluării:** 10.07.2023

**Curs de schimb BNR:** 1€ = 4,9514 lei.

**Metoda de evaluare:** Conform prevederilor alineatului (1), art. 8 din HG nr.53/2011 "Expertul evaluator specializat în evaluarea proprietăților imobiliare, membru al Asociației Naționale a Evaluatorilor din România - ANEVAR, care va întocmi raportul de evaluare prevăzut la art. 11 alin. (7) din lege, este obligat să se raporteze la expertizele întocmite și actualizate de camerele notarilor publici, potrivit art. 77/1 alin. (5) din Legea nr. 571/2003 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare".

**Valori estimate rezultate:** În lei

Ținând cont de metodele de evaluare aplicate, de relevanța lor și de ipotezele prezentate privind valoarea și având în vedere contextul actual al pieței imobiliare, în opinia evaluatorului indicația asupra valorilor de referință a imobilelor în vederea despăgubirii, la data de 10.07.2023 este prezentată în Anexa 2.



# CAPITOLUL 1

## Identificarea problemei de evaluat și a sferei misiunii de evaluare

### 1.1 Tipul de evaluare

Conform solicitării clientului și în concordanță cu cele stabilite prin Contractul nr 22490/12.07.2023, se vor estima drepturile de proprietate asupra proprietăților imobiliare formate din 22 imobile - 22 terenuri (vezi Anexa 1) prin aplicarea grilei notariale valabile la data întocmirii raportului de evaluare, pentru stabilirea cuantumului despăgubirilor aferente acestora, ca urmare a exproprierilor, conform *Hotărârii de Guvern nr. 53/2011 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară pentru realizarea unor obiective de interes național, județean și local, cu modificările și completările ulterioare*. De asemenea clientul a solicitat ca raportarea estimării valorii solicitate să fie sub forma unui raport explicativ.

### 1.2 Identificarea evaluatorului

Raportul de evaluare este întocmit de Oancia Nicolae, evaluator cu specializarea EPI, legitimație ANEVAR nr. 17969, valabilă pentru anul 2023. Evaluatorul nu are nici un interes sau o legătură personală sau materială cu subiectul evaluării sau celelalte părți implicate în evaluare și nu există nici un alt factor care ar putea restrânge abilitatea evaluatorului de a efectua o evaluare obiectivă și nepărtinitoare.

### 1.3 Identificarea clientului și a utilizatorilor desemnați

Prezentul raport de evaluare se adresează către Primăria Comunei Domnești cu sediul în Comuna Domnesti, Sos. Alexandru Ioan Cuza nr.25-27, Județul Ilfov, cod postal 077090, legal reprezentată de domnul Primar Ioan Adrian Ghiță, în calitate de client și beneficiar, iar evaluarea este necesară pentru pentru estimarea valorilor de referință a 22 imobile - (22 terenuri) prin aplicarea grilei notariale valabile la data întocmirii raportului de evaluare, pentru stabilirea cuantumului despăgubirilor aferente acestora, ca urmare a exproprierilor, conf. *Hotărârii de Guvern nr. 53/2011 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară pentru realizarea unor obiective de interes național, județean și local, cu modificările și completările ulterioare*.

### 1.4 Identificarea proprietății de evaluat

Imobilele ce fac obiectul evaluării sunt formate dintr-un număr de 22 terenuri conform Anexei 1. Inspecția a fost efectuată de către evaluator în prezența reprezentantului clientului, d-nului Ganea Tiberiu în data de 10.07.2023.



## 1.5 Identificarea drepturilor de proprietate

Se evaluează dreptul de proprietate deplin asupra proprietăților imobiliare. Evaluatorul nu i s-a adus la cunoștință existența unui titlu definitiv și executoriu care să știrbească integritatea dreptului de proprietate.

## 1.6 Data efectivă a opiniei asupra evaluării

La baza evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor corespunzătoare datei de 10.07.2023, dată la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de evaluator. Cursul valutar de referință BNR la data evaluării este 1 € = 4,9514 lei.

## 1.7 Tipul de valoare și definiția acestuia

Evaluarea realizată conform prezentului raport reprezintă un *tip al valorii definit printr-o reglementare* și anume conform prevederilor *Hotărârii de Guvern nr. 53/2011 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 255/2010* privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară pentru realizarea unor obiective de interes național, județean și local, cu modificările și completările ulterioare. Un astfel de tip al valorii trebuie să fie interpretat și aplicat conform prevederilor din documentul sursă și nu conform Standardelor de Evaluare a Bunurilor 2022. Conform prevederilor alineatului (1), art. 8 din HG nr.53/2011 "*Expertul evaluator specializat în evaluarea proprietăților imobiliare, membru al Asociației Naționale a Evaluatorilor din România - ANEVAR, care va întocmi raportul de evaluare prevăzut la art. 11 alin. (7) din lege, este obligat să se raporteze la expertizele întocmite și actualizate de camerele notarilor publici, potrivit art. 77/1 alin. (5) din Legea nr. 571/2003 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare*".

## 1.8 Ipoteze semnificative

- Evaluatorul nu a avut la dispoziție date sau documente din care să rezulte existența unor sarcini asupra activelor evaluate, evaluarea fiind efectuată în ipoteza existenței dreptului deplin de proprietate asupra terenului și a construcției aferente.
- Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de client și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare.
- Evaluatorul consideră că presupunerile folosite la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluării.
- Evaluatorul a folosit, în estimarea valorii, numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție privind oferte și tranzacții cu proprietăți comparabile, existând posibilitatea existenței și altor informații (tranzacții) de care evaluatorul nu a avut cunoștință.
- Informațiile furnizate se consideră a fi autentice, dar nu se acordă nici o garanție asupra preciziei lor.
- Evaluatorul obține informații, estimări și opinii necesare întocmirii raportului de evaluare din surse pe care le consideră credibile și evaluatorul consideră că acestea sunt adevărate și corecte; evaluatorul nu-și asumă responsabilitatea privind acuratețea informațiilor furnizate de terți.
- Nu s-au realizat investigații privind eventuala contaminare a terenului sau amplasamentelor învecinate, iar valorile estimate nu țin seama de influența factorilor de mediu.

Oancia E. Nicolae - Evaluator  
Legitimăție ANEVAR: 1796  
Tel: 0772276278  
E-mail: evaluator.nicuoancia@gmail.com



- Evaluatorul nu a realizat o expertiză de detaliu asupra construcțiilor ci a efectuat numai o inspecție vizuală și nu va putea fi făcut răspunzător pentru existența unor vicii ascunse privind bunurile evaluate care ar putea avea influențe asupra valorii estimate a acestora.

### 1.9 Ipoteze speciale

- *Nu avem ipoteze speciale*

### 1.10 Condiții limitative

- Prezentul raport (sau părți ale sale) nu poate fi publicat sau mediatizat fără acordul evaluatorului.
- Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia.
- Evaluatorul nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță în legătură cu proprietatea evaluată în afara cazului în care nu s-a convenit astfel.
- Valoarea estimată în raport se aplică numai asupra proprietății imobiliare în întregul ei și orice divizare sau distribuie a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului bancare o astfel de distribuie a fost prevăzută în raport.

### 1.11 Sursele de informații utilizate

- Definițiile și conceptele pe care se bazează acest raport sunt cele din *SEV 100 – Cadru general și SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării*.
  - Misiunea de evaluare a fost condusă în acord cu prevederile *SEV 102 – Implementare, prezentul raport de evaluare fiind întocmit cu respectarea cerințelor SEV 103 – Raportare*.
  - Obiectul raportului de evaluare fiind o proprietate imobiliară, procesul de evaluare a ținut cont și de prevederile *SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare și GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile*.
  - Hotărîrea de Guvern nr. 53/2011 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară pentru realizarea unor obiective de interes național, județean și local, cu modificările și completările ulterioare
  - *STUDIU DE PIAȚĂ* privind valorile minime consemnate ale proprietăților imobiliare din Județul Ilfov, întocmit la cererea Camerei Notarilor Publici Ilfov, Decembrie 2022.
  - Cursul de schimb valutar BNR din 10.07.2023
- Identificarea documentară a proprietăților imobiliare pentru care s-au stabilit despăgubiri în prezentul raport de evaluare a fost realizată exclusiv în baza informațiilor furnizate evaluatorului de către client, și anume:
- liste cuprinzând imobilele-teren propuse pentru expropriere;
  - plan de incadrare în zona întocmit în luna februarie 2023 de S.C. OPEN ROAD DESIGN SRL;
- extrase de Carte Funciara pentru informare generate prin sistemul informatic integrat al ANCPI - OCPI Judet Ilfov..





## CAPITOLUL 2

### Prezentarea datelor

#### 2.1 Situația juridică a proprietății imobiliare

Proprietățile imobiliare de evaluat sunt formate din 22 terenuri ce se găsesc pe Strada Pădurarului, Sat Tegheș, Comuna Domnești, Jud.Ilfov. În Anexa 1 avem trecuți atât deținătorii drepturilor de proprietate asupra imobilelor cât și datele privind intabularea acestora. Proprietari sunt atât persoane fizice cât și persoane juridice.

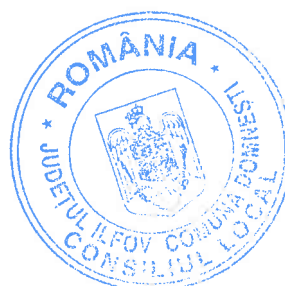
#### 2.2 Descrierea proprietății imobiliare

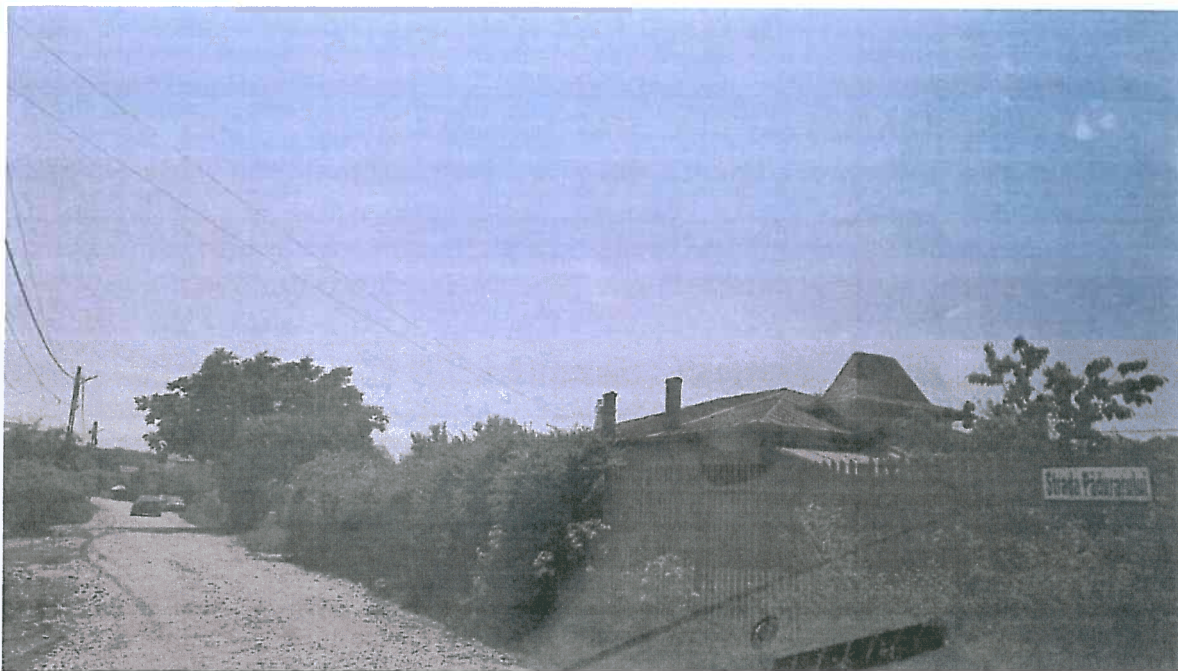
##### 2.2.1 Descrierea terenurilor

Terenurile ce urmează a fi evaluate sunt situate de o parte și de alta a străzii Pădurarului, stradă ce urmează a fi modernizată. Strada Pădurarului este situată în zona B a localității Tegheș, Comuna Domnești (conf.nomenclator stradal Comuna Domnești). Strada este branșată la curent electric și la rețeaua locală de gaze pe toată lungimea ei și de asemenea există branșamente individuale. Există rețea de apă curentă și canalizare pe toată lungimea străzii dar nu există (conform adresei anexate). Suprafețele terenurilor ce urmează a fi expropriate sunt prevăzute în Anexa 1. Din documentațiile cadastrale rezultă că toate terenurile sunt intravilane, și că au diferite destinații: curți-construcții, arabil. Mai jos avem poze cu Strada Pădurarului..

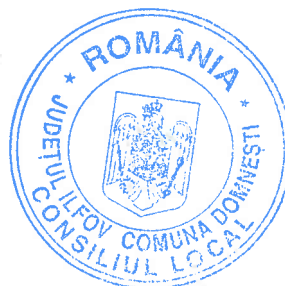


Oancia E. Nicolae - Evaluato  
Legitimăție ANEVAR: 1796  
Tel: 0772276278  
E-mail: [evaluator.nicuoancia@gmail.com](mailto:evaluator.nicuoancia@gmail.com)





Oancia E. Nicolae - Evaluato  
Legitimație ANEVAR: 1796  
Tel: 0772276278  
E-mail: evaluator.nicuoancia@gmail.com





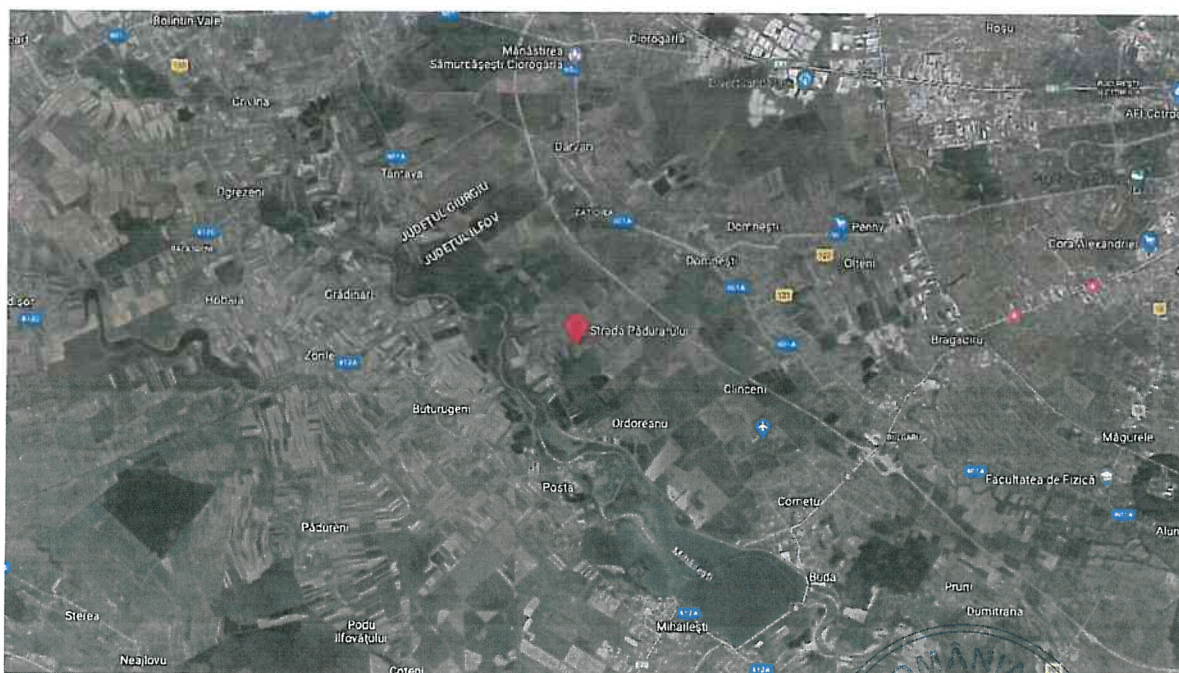
Oancia E. Nicolae - Evaluator  
Legitimatie ANEVAR: 1796  
Tel: 0772276278  
E-mail: evaluator.nicuoancia@gmail.com





### 2.3 Date despre localizare și vecinătăți

Imobilele de evaluat se găsesc de o parte și de alta a Străzii Pădurarului din Sat Tegheș, Comuna Domnești, jud. Ilfov. Domnești este satul de reședință al comunei cu același nume din județul Ilfov, Muntenia, România. Satul s-a format de-a lungul secolului al XX-lea, prin comasarea mai multor sate din zonă: Cațichea, Domnești-Călțuna, Domnești-Sârbi, Ciutaci, Domneștii de Jos și Domneștii de Sus.



**Oancia E. Nicolae - Evaluator**  
**Legitimatie ANEVAR: 1796**  
**Tel: 0772276278**  
**E-mail: evaluator.nicuoancia@gmail.com**



Strada Pădurarului se află în zona mediană a localității având pe o parte și pe cealaltă locuințe unifamiliale cu regim de înălțime P. P+1E. Zona este preponderent rezidențială

## 2.4 Piețe, aria de piață, analiza ofertei și a cererii

Piața imobiliară poate fi definită ca fiind interacțiunea dintre vânzătorii și cumpărătorii de proprietăți care acționează din diferite motive la diferite tipuri de proprietăți. Ca urmare, analiza ei pornește de la analiza tipului de proprietate, potențialul de a produce venituri, localizare, caracteristicile investitorilor și proprietarilor.

Piața imobiliară este influențată de motivațiile, atitudinile și interacțiunile dintre vânzători și cumpărători. O serie de caracteristici speciale deosebesc piețele imobiliare de piețele bunurilor sau serviciilor. Fiecare proprietate imobiliară este unică iar amplasamentul său este fix.

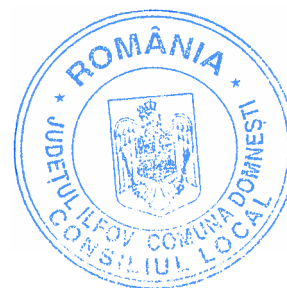
Piețele imobiliare nu sunt piețe eficiente: numărul de vânzători și cumpărători care acționează nu este mare, proprietățile imobiliare au valori ridicate care necesită o putere mare de cumpărare, ceea ce face ca aceste piețe să fie sensibile la stabilitatea veniturilor, precum și să fie influențate de tipul de finanțare oferit, volumul creditului care poate fi dobândit, mărimea avansului de plată, dobânzile etc. În general, proprietățile imobiliare nu se cumpără cu banii jos iar dacă nu există condiții favorabile de finanțare tranzacția este periclitată.

Spre deosebire de piețele eficiente, piața imobiliară nu se autoreglează ci este deseori influențată de reglementările guvernamentale și locale. Cererea și oferta de proprietăți imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic și rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere și ofertă. Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori să existe supraofertă sau exces de cerere și nu echilibru.

Cumpărătorii și vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informați iar actele de vânzare cumpărare nu au loc în mod frecvent. De multe ori, informațiile despre prețuri de tranzacționare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile. Proprietățile imobiliare sunt durabile și pot fi privite ca investiții. Sunt puțin lichide și de obicei procesul de vânzare este lung.

Datorită tuturor acestor factori comportamentul piețelor imobiliare este dificil de previzionat. Sunt importante motivațiile, interacțiunea participanților pe piață și măsura în care aceștia sunt afectați de factori endogeni și exogeni proprietății. În funcție de nevoile, dorințele, motivațiile, localizare, tipul și vârsta participanților la piață, pe de o parte și tipul, amplasarea, design-ul și restricțiile privind proprietățile, pe de altă parte, s-au creat tipuri diferite de piețe imobiliare (rezidențiale, comerciale, industriale, agricole, speciale). Acestea la rândul lor, pot fi împărțite în piețe mai mici, specializate, numite subpiețe, acesta fiind un proces de segmentare a pieței și dezagregare a proprietății.

*Această analiză nu este necesară.*



## CAPITOLUL 3

### Analiza datelor și concluziile

#### 3.1 Cea mai bună utilizare (CMBU)

Când scopul unei evaluări este estimarea valorii de piață, analiza celei mai bune utilizări ne ajută să identificăm cea mai profitabilă utilizare competitivă pe care o poate avea proprietatea. Prin urmare, cea mai bună utilizare este un concept fundamental format și utilizat pe orice piață imobiliară. Cea mai buna utilizare este definită astfel:

*Utilizarea probabilă, rezonabilă și legală a terenului liber sau a unei proprietăți construite care este posibilă fizic, fundamentată adecvat, financiar fezabilă și care determină cea mai mare valoare.*

Conform acestei definiții, CMBU a unei proprietăți imobiliare trebuie să îndeplinească patru criterii, respectiv să fie:

- **Permisă legal:** utilizările care sunt permisibile de legislația existentă, în conformitate cu reglementările privind urbanismul, restricțiile de construire, normativele din domeniul construcțiilor, restricțiile privind construcțiile de patrimoniu și siturile istorice, impactul asupra mediului fizic.
- **Posibilă fizic:** utilizările unui anumit activ sunt afectate de dimensiunile, forma, suprafața, structura geologică a terenului și accesibilitatea unui lot de teren, precum și de riscul unor dezastre naturale. Se vor considera disponibilitatea și capacitatea utilităților publice (canalizare, apa, linie de transport energie electrică, gaze, agent termic, etc)
- **Fezabilă financiar:** utilizările care au îndeplinit criteriile de permisă legal și posibilă fizic sunt analizate în continuare pentru a determina dacă acestea ar genera un venit care să acopere toate costurile de construire (teren liber) sau ale conversiei/renovării/modificării (proprietate construită)
- **Maximum productivă** - dintre utilizările considerate și demonstrate ca fiind fezabile financiar, cea mai bună utilizare este cea utilizare care conduce la cea mai mare valoare reziduală a terenului, în concordanță cu rata rentabilității de piață pentru cea utilizare

Sucesiunea de aplicare a testelor pentru fiecare dintre utilizările existente și potențiale este în ordinea de mai sus, posibilitatea fizică și permisibilitatea legală a utilizărilor analizate fiind cele care reduc substanțial numărul de variante de utilizare a proprietății de evaluat.

#### CMBU a terenului liber sau considerat liber

CMBU a terenului considerat liber presupune ca terenul este liber sau poate fi eliberat prin demolarea construcțiilor. CMBU a terenului considerat liber trebuie să țină cont de utilizarea actuală și de toate utilizările potențiale. Valoarea terenului este determinată de utilizarea potențială și nu de utilizarea curentă. Aproape orice clădire poate fi demolată și aceasta se face când ea nu mai adăugă valoare terenului. În această etapă a analizei trebuie să identificăm un număr de utilizări posibile ale terenului liber și să decidem dacă acestea sunt rezonabile și probabile. Selectarea utilizărilor rezonabile și probabile se face în baza:

- Caracteristicilor terenului evaluat.
- Utilizărilor admise prin PUZ, fără a ignora și alte utilizări, în condițiile în care o modificare a PUZ - lui este probabilă.

Oancia E. Nicolae - Evaluato  
Legitimație ANEVAR: 1796  
Tel: 0772276278  
E-mail: [evaluator.nicuoancia@gmail.com](mailto:evaluator.nicuoancia@gmail.com)



- Analiza tendințelor pe piața locală (în zona de influență și în alte zone de dezvoltare asemănătoare).
- Discuții cu autoritățile locale, dezvoltatorii și proprietarii de imobile din zona de influență.

*Această analiză nu este necesară.*

### **3.2 Metodologia de estimare a valorilor de referință a imobilelor pentru stabilirea cuantumului despăgubirilor aferente acestora, ca urmare a expropriilor**

În anexa prezentată de către client, anexă ce cuprinde imobilele ce urmează a fi evaluate, se regăsesc atât terenuri cât și construcții speciale. Pentru estimarea valorilor de referință a terenurilor legislația din domeniu (*Hotărârea de Guvern nr. 53/2011 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 255/2010*) face referință ca fiind obligatorie utilizarea grilelor notariale aflate în vigoare la data evaluării. Pentru estimarea valorilor de referință pentru construcțiile speciale de evaluat vom utiliza una din abordările prevăzute de Standardele de Evaluare a Bunurilor 2022 și anume *abordarea prin cost*.

#### **3.2.1 Estimarea valorilor de referință ale terenurilor**

În anexa 1 prezentată de client se precizează caracteristicile urban - edilitare (amplasare, destinație, categorie de folosință) și fizice (suprafețe) ale loturilor de teren supuse exproprierii.

Calculul valorilor de referință pentru terenurile care urmează să fie expropriate se realizează conform "*Studiului de piață pentru anul 2022 privind valorile minime imobiliare în Județul Ifov*".

Pentru a determina valorile de referință a terenurilor ce fac obiectul exproprierii, conf. *Hotărârii de Guvern nr. 53/2011 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară pentru realizarea unor obiective de interes național, județean și local, cu modificările și completările ulterioare* este necesar a se cunoaște următoarele date:

- categoria de folosință a terenurilor
- amplasarea terenurilor
- suprafața terenurilor
- zona de impozitare în cadrul localității
- cursul de schimb al BNR lei - euro la momentul transferului dreptului de proprietate (decizia de expropriere și consemnarea sumelor convenite proprietarilor expropriați - respectiv 10.07.2023).

#### **\* Terenurile intravilane**

Din nomenclatorul străzilor din localitatea Tegheș rezultă că Strada Pădurarului se află în zona B - zona mediană a localității.

Oancia E. Nicolae - Evaluato  
Legitimație ANEVAR: 1796  
Tel: 0772276278  
E-mail: [evaluator.nicuoancia@gmail.com](mailto:evaluator.nicuoancia@gmail.com)



În "Studiul de piață pentru anul 2022 privind valorile minime imobiliare în Județul Ilfov".la pagina 390 avem prevăzute valorile de referință pentru terenurile intravilane cu destinația curți-construcții situate în zona mediană a localității Tegheș și anume:

- teren liber. 15,7 €/mp.
- teren ocupat de construcții. 11,0 €/mp.

| TERENURI<br>INTRAVILANE:<br>(EURO/mp) | TEREN LIBER:   | TEREN OCUPAT: |
|---------------------------------------|----------------|---------------|
|                                       | Zona CENTRALA: | 20,1          |
| Zona MEDIANA:                         | 15,7           | 11,0          |
| Zona PERIFERICA:                      | 7,9            | 5,5           |
| In AFARA localitatii:                 | 6,4            | 4,5           |

**NOTA:** Calculul se va efectua în funcție de aria desfășurată (mp.Ad x valoare EURO/mp)

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

LOCUINTE INDIVIDUALE (CASE și VILE) - Județul ILFOV

Conform studiului mai sus menționat terenurile ce au altă destinație decât cea de curți - construcții se vor corecta conform tabelului de mai jos:

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

Terenurile din intravilan reprezintă acea grupă, care cuprinde 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),<br>- construcții (C)          | Valorile sunt cele prevăzute în Ghid pt. terenurile ocupate de construcții: (V <sub>Toc</sub> ) |
| 2        | Teren cu destinația alei de acces, drumuri, căi de comunicații, platforme | 0,7 x (V <sub>Toc</sub> )   |
| 3        | Arabil  | 0,85 x (V <sub>Toc</sub> )  |
| 4        | Vii, livezi, etc.   | 1,1 x 0,8 x (V <sub>Toc</sub> )   |
| 5        | Pășuni, fânețe  | 0,8 x 0,8 x (V <sub>Toc</sub> )   |
| 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 x [valoarea terenului intravilan] al zonei periferice din care face parte.

Studiu de piață pentru anul 2022 privind valorile minime imobiliare în Județul ILFOV

Din anexa rezultă ca avem de evaluat două tipuri de terenuri intravilane: cu destinația de curți-construcții și arabil.

Pentru terenurile arabile vom aplica o corecție de 0,85 din valoarea terenului ocupat, adică  $0,85 * 11 \text{ €/mp.} = 9,35 \text{ €/mp.}$

Oancia E. Nicolae - Evaluator

Legitimăție ANEVAR: 1796

Tel: 0772276278

E-mail: evaluator.nicuoancia@gmail.com





## 2. Coeficienți de corecție pentru lipsa REȚELEI DE GAZE

| Valoare teren liber conform grilă | Distanța până la rețeaua publică |         |           |           |         |
|-----------------------------------|----------------------------------|---------|-----------|-----------|---------|
|                                   | La gard                          | < 100 m | 100-200 m | 200-500 m | > 500 m |
| < 100.000 EUR                     | 0,970                            | 0,920   | 0,880     | 0,820     | 0,800   |
| 100.000 ... 500.000 EUR           | 0,990                            | 0,970   | 0,940     | 0,920     | 0,850   |
| 500.001 ... 1.000.000 EUR         | 0,995                            | 0,980   | 0,965     | 0,955     | 0,920   |
| 1.000.001 ... 5.000.000 EUR       | 0,999                            | 0,995   | 0,990     | 0,989     | 0,982   |
| > 5.000.000 EUR                   | 1,000                            | 1,000   | 1,000     | 0,990     | 0,980   |

**NOTĂ:** Corecțiile de mai sus se aplică numai în situația existenței unui document oficial, care să ateste distanța față de rețelele publice.

**NOTĂ:** Corecțiile pentru lipsa rețelilor de utilități NU SE APLICĂ TERENURILOR ARABILE DIN EXTRAVILAN, dar se aplică celor arabile din intravilan.

Studiu de piață pentru anul 2022 privind valorile minime imobiliare în Județul ILFOV

Din adresa primăriei rezultă că toate terenurile sunt branșate la rețeaua de gaze, deci nu este necesară nici o corecție.

Conform studiului mai sus menționat terenurile intravilane care nu au rețea de apă și canalizare se vor corecta conform tabelului de mai jos:

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

**b) Corecții pentru utilități și alte criterii:**

**1. Coeficienți de corecție pentru lipsa REȚELEI DE APĂ / CANALIZARE**

(Pondere: 60% apă / 40% canalizare)

| Valoare teren liber conform grilă | Distanța până la rețeaua publică |         |             |             |         |
|-----------------------------------|----------------------------------|---------|-------------|-------------|---------|
|                                   | La gard                          | < 100 m | 100 - 200 m | 200 - 500 m | > 500 m |
| < 100.000 EUR                     | 0,980                            | 0,930   | 0,900       | 0,820       | 0,800   |
| 100.000 ... 500.000 EUR           | 0,990                            | 0,980   | 0,950       | 0,930       | 0,850   |
| 500.001 ... 1.000.000 EUR         | 0,995                            | 0,990   | 0,975       | 0,960       | 0,920   |
| 1.000.001 ... 5.000.000 EUR       | 0,999                            | 0,998   | 0,995       | 0,990       | 0,980   |
| > 5.000.000 EUR                   | 1,000                            | 1,000   | 1,000       | 0,990       | 0,980   |

**Obs:** Pentru determinarea valorii ponderate a corecțiilor, se vor folosi exemplele de mai jos. Presupunând că valoarea terenului liber, conform încadrării din grilă este sub 100.000 EUR, avem:

- **Lipsă rețea canalizare** (disponibilă la gard), iar rețeaua de apă este în incintă, vom calcula noul coeficient de corecție, astfel:  

$$C = 0,6 + 0,98 \times 0,4 = 0,992$$
- **Lipsă rețea apă** (disponibilă la 80 m de gard), dar rețeaua de canalizare se află în incintă. Vom recalcula corecția, astfel:  

$$C = 0,4 + 0,93 \times 0,6 = 0,958$$



Din adresa primăriei rezultă că rețeaua de apă potabilă și canal este finalizată pe toată strada dar nu există branșamente individuale. Se consideră că rețeaua de apă și canal este la gard pentru toate terenurile.

Pentru terenurile curți-construcții vom aplica un coeficient de corecție de 0,980 din valoarea terenului liber, adică  $0,980 * 15,7 \text{ €/mp.} = 15,37 \text{ €/mp.}$

Pentru terenurile arabile vom aplica un coeficient de corecție de 0,980 din valoarea terenului calculat anterior, adică  $0,980 * 9,35 \text{ €/mp.} = 9,16 \text{ €/mp.}$

Valorile unitare de referință ale terenurilor intravilane de evaluat sunt:

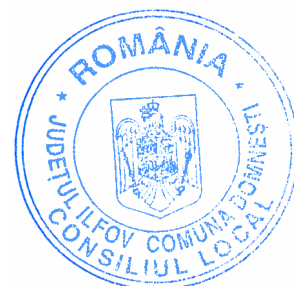
- terenuri curți-construcții. - rețea de apă și canal la poartă 15,37 €/mp.
- terenuri arabile - rețea de apă și canal la poartă 9,16 €/mp.

Pentru terenurile combinate (intravilane cu mai multe destinații cu suprafețele expropriate nedefalcate pe destinație) vom estima valoarea de referință prin ponderarea suprafețelor totale cu valorile unitare de referință corectate mai sus.

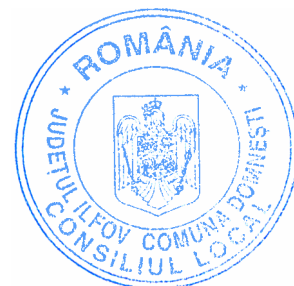
### 3.3 Reconcilierea rezultatelor și opinia finală asupra valorilor

Reconcilierea rezultatelor evaluării unei proprietăți imobiliare reprezintă analiza rezultatelor și concluziilor abordărilor aplicate care conduc la estimarea valorii finale a proprietății. Reconcilierea necesită un raționament profesionist, bazat pe o analiză atentă, logică a proceselor care conduc la fiecare indicație a valorii. Adecvarea, precizia și cantitatea informațiilor sunt criteriile cu care un evaluator își formulează o opinie finală, clară și fundamentată asupra valorii.

Având în vedere scopul evaluării și faptul că am folosit o singură metodă de evaluare estimăm că **indicația asupra valorilor de referință a unobilelor evaluate**, conf. Hotărârii de Guvern nr. 53/2011 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară pentru realizarea unor obiective de interes național, județean și local, cu modificările și completările ulterioare. la data de 10.07.2023 este prezentată în Anexa 2.



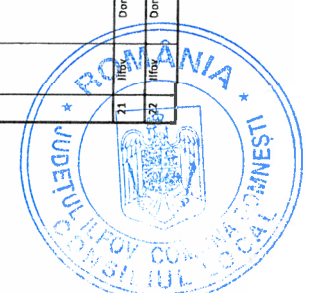
# ANEXE



Oancia E. Nicolae - Evaluato  
Legitimatie ANEVAR: 1796  
Tel: 0772276278  
E-mail: [evaluator.nicuoancia@gmail.com](mailto:evaluator.nicuoancia@gmail.com)

Lista cuprinsănd proprietarii și definiții imobiliare care fac parte din coridorul de expropriere ale lucrării de utilitate publică  
**ANEXA 2**  
 "Modernizare adiem rutier pe traseul Str. Padurea-Rului",  
 Comuna Domnesti, Județul Ilfov

| Nr. crt.     | Județ | Unitate administrativ teritorială (UAT) | Numele și prenumele proprietarului / deținător de teren |                                   | Categorie de folie/sărită                   | Extraviză (E)/ Intraviză (I) | Suprafața totală teren (mp) | Suprafața de expropriat teren (mp) | Valoarea unitară de deplăgăbire teren €/mp. | Valoarea deplăgăbire             |  |                                   |
|--------------|-------|---|---|-----------------------------------|---|------------------------------|-----------------------------|------------------------------------|---|----------------------------------|--|-----------------------------------|
|              |       |   | Nume  | Prenume                           |   |                              |                             |                                    |   | Valoarea deplăgăbire teren (lei) | Valoarea deplăgăbire construcții (lei) | Valoarea deplăgăbire totală (lei) |
| 1            | Ilfov | Domnesti                                | 4   | 5                                 | 11  | 12                           | 11                          | 14                                 | 15  | 16                               |  |                                   |
| 2            | Ilfov | Domnesti                                | LAZAROIU<br>MISIP                                       | RAMONA GEORGETA<br>EUGENIA RAZVAN | Curti-construcții<br>Arabil                 | Intraviză<br>Intraviză       | 318<br>318                  | 8<br>13                            | 15,37<br>9,16                               | 608,82<br>589,61                 |  | 608,82<br>589,61                  |
| 3            | Ilfov | Domnesti                                | BOTOACAN<br>IOSIF                                       | MIRALIONUT<br>DANIELA VIOLETA     | Arabil                                      | Intraviză                    | 520                         | 31                                 | 9,16  | 1.406,00                         |  | 1.406,00                          |
| 4            | Ilfov | Domnesti                                | CONSTANTINESCU<br>IOSIF                                 | MIHAELA<br>GABRIELA ELEONORA      | Arabil                                      | Intraviză                    | 520                         | 32                                 | 9,16  | 1.451,35                         |  | 1.451,35                          |
| 5            | Ilfov | Domnesti                                | CONSTANTINESCU<br>CONSTANTINESCU                        | MARIANA<br>VALENTIN               | Curti-construcții                           | Intraviză                    | 520                         | 27                                 | 15,37                                       | 2.054,78                         |  | 2.054,78                          |
| 6            | Ilfov | Domnesti                                | TUDOSE<br>TUDOSE  | GEORGE BINEI<br>ELENA CARMEN      | Arabil                                      | Intraviză                    | 520                         | 21                                 | 9,16  | 952,45                           |  | 952,45                            |
| 7            | Ilfov | Domnesti                                | POP<br>POP  | LIVIU<br>IULIA VALENTINA          | Curti-construcții - 72mp<br>Arabil - 448mp  | Intraviză                    | 520                         | 13                                 | 10,02                                       | 644,97                           |  | 644,97                            |
| 8            | Ilfov | Domnesti                                | PLATON<br>PLATON  | STELIAN<br>CLIMPIA                | Curti-construcții                           | Intraviză                    | 819                         | 3                                  | 15,37                                       | 278,31                           |  | 278,31                            |
| 9            | Ilfov | Domnesti                                | URLIU<br>GAVRILA  | BOGDAN IONUT<br>CUSTIAN           | Curti-construcții - 60mp<br>Arabil - 1980mp | Intraviză                    | 2020                        | 92                                 | 9,3   | 4.236,42                         |  | 4.236,42                          |
| 10           | Ilfov | Domnesti                                | GAVRILA<br>GHITA  | CUSTIAN<br>LIVIU GABRIEL          | Arabil                                      | Intraviză                    | 1246<br>1239                | 23<br>19                           | 9,16<br>9,16                                | 1.043,16<br>861,74               |  | 1.043,16<br>861,74                |
| 11           | Ilfov | Domnesti                                | S.C. ZEAM S.R.L.<br>BACU                                | SORIN VIRGIL<br>IRINA             | Arabil                                      | Intraviză                    | 5841<br>1100                | 26<br>12                           | 9,16<br>9,16                                | 1.179,23<br>544,26               |  | 1.179,23<br>544,26                |
| 12           | Ilfov | Domnesti                                | DRAGOMAN<br>IGON  | CRISTIAN DANIEL<br>MARIUS-CATALIN | Curti-construcții<br>Arabil                 | Intraviză                    | 1000<br>816                 | 53<br>39                           | 15,37<br>9,16                               | 4.033,46<br>1.768,84             |  | 4.033,46<br>1.768,84              |
| 13           | Ilfov | Domnesti                                | MARTIN<br>CARP  | ECATERINA<br>MARIA                | Arabil                                      | Intraviză                    | 830                         | 4                                  | 9,16  | 181,42                           |  | 181,42                            |
| 14           | Ilfov | Domnesti                                | CARP<br>IGON  | VICTOR<br>MARIUS-CATALIN          |   |                              |                             |                                    |   |                                  |  |                                   |
| 15           | Ilfov | Domnesti                                | PETRESCU<br>PETRESCU                                    | TEODORA<br>CRISTIAN ANDREI        |   |                              |                             |                                    |   |                                  |  |                                   |
| 16           | Ilfov | Domnesti                                | IOAN<br>NUTU  | DIANA<br>TEODORA                  |   |                              |                             |                                    |   |                                  |  |                                   |
| 17           | Ilfov | Domnesti                                | NUTU<br>NUTU  | IOAN<br>MARIAN CRISTIAN           |   |                              |                             |                                    |   |                                  |  |                                   |
| 18           | Ilfov | Domnesti                                | POPEANU<br>CARP   | PETRELIU<br>MIHAELA-DANIELA       |   |                              |                             |                                    |   |                                  |  |                                   |
| 19           | Ilfov | Domnesti                                | POPA<br>KOLBER  | MARIA<br>VICTOR                   | Arabil                                      | Intraviză                    | 680                         | 4                                  | 9,16  | 181,42                           |  | 181,42                            |
| 20           | Ilfov | Domnesti                                | POPA<br>KOLBER  | GEORGE MARIAN<br>MONICA           | Curti-construcții - 53mp<br>Arabil - 3mp    | Intraviză                    | 573                         | 1                                  | 15  | 74,27                            |  | 74,27                             |
| 21           | Ilfov | Domnesti                                | STRESCU<br>STRESCU                                      | MIRALIONUT<br>ELIANA              | Arabil                                      | Intraviză                    | 692                         | 9                                  | 9,16  | 408,19                           |  | 408,19                            |
| 22           | Ilfov | Domnesti                                | TOMA<br>OPREA   | MARIN<br>IRELI                    | Arabil                                      | Intraviză                    | 350                         | 2                                  | 9,16  | 90,71                            |  | 90,71                             |
| 23           | Ilfov | Domnesti                                | OPREA<br>DUMITREAN                                      | GETA<br>IONEL                     |   |                              |                             |                                    |   |                                  |  |                                   |
| 24           | Ilfov | Domnesti                                | DUMITREAN<br>GRIGORE                                    | OPREA<br>FLORIN NICOLOE           |   |                              |                             |                                    |   |                                  |  |                                   |
| 25           | Ilfov | Domnesti                                | NITELEA<br>NITELEA                                      | GRIGORE<br>IOAN                   |   |                              |                             |                                    |   |                                  |  |                                   |
| 26           | Ilfov | Domnesti                                | IGNEA<br>PETRE  | NICOLETA<br>ION                   | Curti-construcții                           | Intraviză                    | 622                         | 11                                 | 15,37                                       | 837,13                           |  | 837,13                            |
| 27           | Ilfov | Domnesti                                | IGNEA<br>PETRE  | TATIANA<br>IOAN BOGDAN            | Arabil                                      | Intraviză                    | 1235                        | 31                                 | 9,16  | 1.406,00                         |  | 1.406,00                          |
| <b>TOTAL</b> |       |   |   |                                   |   |                              |                             |                                    |   | <b>24.782,55</b>                 | <b>0,00</b>                            | <b>24.782,55</b>                  |



Lista proprietatilor si detinatorii imobilelor care fac parte din patrimoniul de proprietate ale bucrilor de utilitate publica  
 "Modernizarea sistemului de irigare pe langa lacul Sca. Pa d'Arvanesti", ANEXA 1  
 Comuna Domnesti, Judetul Buzau

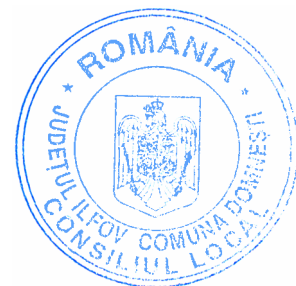
| Nr. crt. | Județul | Unitatea administrativă (UAT) | Numele și prenumele proprietarului / detinator de teren |                   | Tara | Partea             | Numele cadastrului, supra | Numele cartii funciare | Nr. Titlu de Proprietate | Categorie de folosinta                  | Extensia (S/ hectare) (f) | Suprafata terenului (mp) | Suprafata de proprietate teren (mp) | Suprafata de proprietate constructii (mp) (ml) sau (hect) | Valoarea dispunabila (lei) |
|----------|---------|-------------------------------|---|-------------------|------|--------------------|---------------------------|------------------------|--------------------------|---|---------------------------|--------------------------|-------------------------------------|---|----------------------------|
|          |         |                               | Nume  | Prenume           |      |                    |                           |                        |                          |   |                           |                          |                                     |   |                            |
| 1        | Ilfov   | Domnesti                      | IANARZIU  | ANAMONIA GEORGETA | 73   | 253/7/1            | 120658                    | 120658                 |                          | Curti-constructii                       | intravilan                | 318                      | 3                                   | 14  | 16                         |
| 2        | Ilfov   | Domnesti                      | NISIP   | TUCSINA           | 73   | 253/7/1            | 120659                    | 120659                 |                          | Arabil                                  | intravilan                | 318                      | 15                                  |   |                            |
| 3        | Ilfov   | Domnesti                      | BOZDACH   | BOZDACH           | 73   | 253/7/1            | 120660                    | 120660                 |                          | Arabil                                  | intravilan                | 520                      | 31                                  |   |                            |
| 4        | Ilfov   | Domnesti                      | IOSIF   | MICHAELA          | 73   | 253/7/1            | 120661                    | 120661                 |                          | Arabil                                  | intravilan                | 520                      | 32                                  |   |                            |
| 5        | Ilfov   | Domnesti                      | CONSTANTINESCU  | CONSTANTINESCU    | 73   | 253/7/1            | 120662                    | 120662                 |                          | Curti-constructii                       | intravilan                | 520                      | 27                                  |   |                            |
| 6        | Ilfov   | Domnesti                      | TUDOSE  | TUDOSE            | 73   | 253/7/1            | 120663                    | 120663                 |                          | Arabil                                  | intravilan                | 520                      | 21                                  |   |                            |
| 7        | Ilfov   | Domnesti                      | POP   | POP               | 73   | 253/7/1            | 120664                    | 120664                 |                          | Curti-constructii-72mp<br>Arabil-448mp  | intravilan                | 520                      | 15                                  |   |                            |
| 8        | Ilfov   | Domnesti                      | PLATON  | PLATON            | 73   | 253/7/1<br>253/7/2 | 120665                    | 120665                 |                          | Curti-constructii                       | intravilan                | 919                      | 3                                   |   |                            |
| 9        | Ilfov   | Domnesti                      | LUCIU   | BOGDAN-ORINUT     | 73   | 253/8/1            | 120950                    | 120950                 |                          | Curti-constructii-60mp<br>Arabil-1960mp | intravilan                | 2070                     | 97                                  |   |                            |
| 10       | Ilfov   | Domnesti                      | GABRIELA  | GABRIELA          | 73   | 253/8/1            | 120951                    | 120951                 |                          | Arabil                                  | intravilan                | 1245                     | 21                                  |   |                            |
| 11       | Ilfov   | Domnesti                      | GHIITA  | GHIITA            | 73   | 253/8/1            | 120952                    | 120952                 |                          | Arabil                                  | intravilan                | 1259                     | 19                                  |   |                            |
| 12       | Ilfov   | Domnesti                      | S.C. TRAK S.R.L.  | S.C. TRAK S.R.L.  | 73   | 253/8/1            | 121330                    | 121330                 |                          | Arabil                                  | intravilan                | 5841                     | 26                                  |   |                            |
| 13       | Ilfov   | Domnesti                      | MANU  | MANU              | 73   | 253/8/1            | 120954                    | 120954                 |                          | Arabil                                  | intravilan                | 7100                     | 32                                  |   |                            |
| 14       | Ilfov   | Domnesti                      | IONIAN  | IONIAN            | 73   | 253/7/1            | 112720                    | 112720                 |                          | Arabil                                  | intravilan                | 830                      | 4                                   |   |                            |
| 15       | Ilfov   | Domnesti                      | IONIAN  | IONIAN            | 73   | 253/7/1            | 112721                    | 112721                 |                          | Arabil                                  | intravilan                | 830                      | 4                                   |   |                            |
| 16       | Ilfov   | Domnesti                      | MANU  | MANU              | 73   | 253/7/1            | 112722                    | 112722                 |                          | Arabil                                  | intravilan                | 830                      | 4                                   |   |                            |
| 17       | Ilfov   | Domnesti                      | CAF   | CAF               | 73   | 253/7/1            | 112720                    | 112720                 |                          | Arabil                                  | intravilan                | 860                      | 4                                   |   |                            |
| 18       | Ilfov   | Domnesti                      | POP   | POP               | 73   | 253/7/1            | 118398                    | 118398                 |                          | Curti-constructii-539mp<br>Arabil-34mp  | intravilan                | 373                      | 1                                   |   |                            |
| 19       | Ilfov   | Domnesti                      | IONIAN  | IONIAN            | 73   | 253/7/1            | 110847                    | 110847                 |                          | Arabil                                  | intravilan                | 692                      | 3                                   |   |                            |
| 20       | Ilfov   | Domnesti                      | STROESCU  | STROESCU          | 73   | 253/7/1            | 107297                    | 107297                 |                          | Arabil                                  | intravilan                | 350                      | 2                                   |   |                            |
| 21       | Ilfov   | Domnesti                      | NIȚEA   | NIȚEA             | 73   | 253/7/1            | 110459                    | 110459                 |                          | Curti-constructii                       | intravilan                | 622                      | 11                                  |   |                            |
| 22       | Ilfov   | Domnesti                      | IONIAN  | IONIAN            | 73   | 253/7/1            | 110391                    | 110391                 |                          | Arabil                                  | intravilan                | 1231                     | 21                                  |   |                            |

Notă: Datele de identificare ale imobilelor propriu-zise sunt aferente de conținutul de proprietate constructiv sau de suprafața terenului și imobilelor în momentul întocmirii prezentei fișe.  
 Elementele de identificare ale imobilelor mezoconstruite în prezenta fișe sunt înregistrate care au statul în funcție de dispoziția acestor date.  
 Valorile privind dispunibilitatea sunt preluate din Anexa nr. 1 la raportul de evaluare a terenurilor agricole de evaluare.

Inlocuitor,  
 Ing. TOMA Elena Cornelia  
 Autorizat ANCT1, Seria RO-B-F  
 Nr. 23662021  
 Data: 07.06.2023

Compartiment Registrul Agricol

UAT DOMNEȘTI  
 JUDEȚUL BUZĂU  
 Primar,  
 GHITA IOAN ADRIAN



|     |                             |                     |               |                           |                   |              |                            |                     |                 |              |           |                    |        |        |
|-----|-----------------------------|---------------------|---------------|---------------------------|-------------------|--------------|----------------------------|---------------------|-----------------|--------------|-----------|--------------------|--------|--------|
| 69  | OLTENIEI                    | DE/251              | STR.          | HCL 5/2013                | 2-100             | 1-99         | TRANSILVANIEI              | CRĂNGULUI           | 2466            | 408          | 6         | Publica            | 5      | C      |
| 70  | ORHIDELEOR                  | 100451              | STR.          | HCL/56/2013               | 2-100             | 1-99         | CURTEA DOMNEASCA           | CONSTANTIN SI ELENA | 323598          | 294,18       | 11        | Publica            | 5      | B      |
| 71  | FAREUMULUI                  | 415/1/11            | INTR.         | HCL/42/2013               | 2-100             | 1-99         | CĂMINULUI                  | LOT                 | 1564,712        | 223,12       | 7,01      | Privată            | 5      | B      |
| 72  | PĂDURI                      | DE/156              | STR.          | HCL 5/2013                | 2-100             | 1-99         | CĂMINULUI                  | STEJARULUI          | 2013            | 363          | 5,54      | Privată            | 5      | C      |
| 73  | PĂDURARULUI                 | DS 187-DE<br>258/15 | STR.          | HCL 5/2013                | 2-100             | 1-99         | CARAGEA VODĂ               | OLTENITEI           | 3038            | 519          | 5,63      | Publica            | 5      | B      |
| 74  | PĂDURARULUI                 | DE/253/14           | INTR.         | HCL 5/2013                | 2-100             | 1-99         | PĂDURARULUI                | LOT                 | 12160           | 271          | 4,28      | Publica            | 5      | B      |
| 75  | PĂDUREA CODALBA             | 2979/16             | INTR.         | HCL 61/2018               | 2-100             | 1-99         | FAĞULUI                    | LOT                 | 2949            | 377,69       | 9,13      | Publica            | 5      | C      |
| 76  | PASCANI                     | 364/13              | STR.          | HCL/52/2014               | 2-100             | 1-99         | CĂMINULUI                  | STEJARULUI          | 2000            | 393,7        | 5,08      | Privată            | 5      | B      |
| 77  | PINULUI                     | DE/217              | STR.          | HCL 5/2013                | 2-100             | 1-99         | CĂMINULUI                  | VIOLTELEOR          | 9574            | 1508         | 6,35      | Privată            | 5      | B      |
| 78  | POIANA IZVOARELOR           | 2363                | STR.          | HCL/56/2013               | 2-100             | 1-99         | CARAGEA VODĂ               | PINULUI             | 329998          | 388,69       | 8,49      | Publica            | 5      | B      |
| 79  | POIANA FLORILOR             | 966/18              | STR.          | HCL/29/2014               | 2-100             | 1-99         | DĂMBOVITEI                 | OLTENITEI           | 2546            | 360,42       | 7,06      | Privată            | 5      | B      |
| 80  | PRIMĂVERII                  | DE/236/12<br>DS/57  | STR.          | HCL 5/2013                | 2-100             | 1-99         | ARGEȘULUI                  | LUNCII              | 5292            | 764          | 6,92      | Privată            | 5      | B      |
| 81  | PROVERBELOR                 | Nr. ord.<br>3064/7  | STR.          | 47/2020                   | 02-11-23          | 1-99         | CARAGEA VODĂ               | PINULUI             |                 |              |           | PRIVATA            | 5      | B      |
| 82  | RONDA                       | 1122/1              | STR.          | HCL/19 2015               | 2-100             | 1-99         | PĂDURARULUI                | PĂDURARULUI         | 830             | 118,57       | 7         | Privata            | 5      | B      |
| 83  | ROZELOR                     | 1071/1              | INTR.         | 47/2020                   | 2-100             | 1-99         | CĂMINULUI                  | LOT                 |                 |              |           |                    | 5      | C      |
| 84  | ROMANA                      | DS/528              | STR.          | HCL 5/2013                | 2-100             | 1-99         | DACIEI                     | DĂMBOVITEI          | 928             | 279          | 3,33      | Privată            | 5      | B      |
| 85  | SEFINII CONSTANTIN SI ELENA | DE/233              | STR.          | HCL 12/2013               | 2-100             | 1-99         | ARGEȘULUI                  | CĂMINULUI           | 5414            | 1160         | 4,66      | Publica            | 5      | C      |
| 86  | SEFINII CONSTANTIN SI ELENA | 112079              | STR.          | HCL 86/2013               | 2-100             | 1-99         | PARAUL RECE                | CURTEA DOMNEASCA    | 3099            | 619,8        | 5,00      | Publica            | 5      | B      |
| 87  | SEMIC                       | 106581              | INTR.         | HCL 40/2021               | 2-100             | 1-99         | CARAGEA VODĂ               | LOT                 | 1625            | 325          | 5         | Privată            | 5      | B      |
| 88  | SOLARIILOR                  | 2697/16             | STR.          | HCL 35/2022               | 2-100             | 1-99         | PINULUI                    | FAĞULUI             | 1998,86         | 399          | 5         | Privată            | 5      | B      |
| 89  | ȘOIMULUI                    | DS/605              | STR.          | HCL 5/2013                | 2-100             | 1-99         | TRANSILVANIEI              | BREBINA             | 1774            | 398          | 4,46      | Privata            | 5      | C      |
| 90  | TOPLIȚA                     | DE/158              | STR.          | HCL 5/2013                | 2-100             | 1-99         | FAĞULUI                    | FRASINULUI          | 1774            | 398          | 4,46      | Publica            | 5      | B      |
| 91  | TRANSILVANIEI               | DE/250; DS<br>529   | STR.          | HCL 5/2013                | 2-100             | B.19-51.A.53 | CARAGEA VODĂ               | LIMITĂ COMUNĂ       | 15945           | 1893         | 8,42      | Publica            | 5      | B      |
| 92  | TREI BRAZI                  | 3372/28             | STR.          | HCL/19 2015               | 2-100             | 1-99         | CARAGEA VODĂ               | PINULUI             | 1945            | 277          | 7         | Publica            | 5      | B      |
| 93  | TURTURELEOR                 | 2697/11             | STR.          | HCL 124/2021              | 2-100             | 1-99         | CĂMINULUI                  | PINULUI             | 646             | 107          | 6         | Privata            | 5      | B      |
| 94  | TURCOAZELOR                 | Nr. ord.<br>2721/1  | STR.          | HCL/20/2010               | 2-100             | 1-99         | CARAGEA VODĂ               | PINULUI             | 1752,91         | 250,41       | 7         | Privată            | 5      | B      |
| 95  | VALEA CRICOVULUI            | 3361/5              | STR.          | HCL/56/2013               | 2-100             | 1-99         | OLTENITEI                  | ARDEALULUI          | 3149            | 349,89       | 9         | Privată            | 5      | B      |
| 96  | VALEA DANULUI               | 1210/63             | STR.          | HCL/89/2013               | 2-100             | 1-99         | OLTENITEI                  | ARDEALULUI          | 3377,21         | 375,24       | 9         | Privată            | 5      | B      |
| 97  | VALEA DRAGULUI              | 3598/1              | STR.          | HCL/47/2013               | 2-100             | 1-99         | DĂMBOVITEI                 | OLTENITEI           | 2018            | 252,25       | 8         | Privată            | 5      | B      |
| 98  | VALEA FURCII                | 3361/2              | STR.          | HCL 35/2022               | 2-100             | 1-99         | OLTENITEI                  | ARDEALULUI          | 3103            | 345          | 9         | Privată            | 5      | B      |
| 99  | VALEA FLORILOR              | 1141/106            | STR.          | HCL/92/2020               | 2-100             | 1-99         | OLTENITEI                  | ARDEALULUI          | 112,5           | 12,5         | 9         | Privata            | 5      | B      |
| 100 | VALEA IAŁ OMITEI            | 1210/31             | STR.          | HCL/89/2013               | 2-100             | 1-99         | VALEA OLTULUI              | VALEA DANULUI       | 641,7           | 71,3         | 9         | Privata            | 5      | B      |
| 101 | VALEA OLTULUI               | 1210/62             | STR.          | HCL/89/2013               | 2-100             | 1-99         | OLTENITEI                  | ARDEALULUI          | 2995,92         | 332,88       | 9         | Privată            | 5      | B      |
| 102 | VIOLTELEOR                  | DE/216              | STR.          | HCL/ 5/2013               | 2-100             | 1-99         | CARAGEA VODĂ               | FAĞULUI             | 4027            | 793          | 5,07      | Privată            | 5      | B      |
| 103 | VALEA SOARELUI              | 3295/14             | STR.          | HCL 42/2013               | 2-100             | 1-99         | OLTENITEI                  | ARDEALULUI          | 2257,99         | 322,57       | 7         | Publica            | 5      | B      |
| 104 | VIILOR                      | 3364/15             | STR.          | HCL 64/2017, 89/201       | 2-100             | 1-99         | OLTENITEI                  | BUCEGI              | 2485            | 355          | 7         | Privata            | 5      | B      |
| 105 | VULTURI                     | DS/586              | INTR.         | HCL 5/2013                | 2-20              | 1-99         | TRANSILVANIEI              | LOT                 | 1252            | 177          | 7,07      | Privata            | 5      | B      |
| 106 | ZANELOR<br>ZMEUREI          | 235<br>2878/21      | INTR.<br>STR. | HCL 5/2013<br>HCL/89/2013 | 02-48-23<br>2-100 | 1-99<br>1-99 | PRIMĂVERII<br>CARAGEA VODĂ | LOT<br>PINULUI      | 3524<br>1558,43 | 591<br>389,6 | 5,96<br>4 | Publica<br>Publica | 5<br>5 | B<br>B |





**ANEXA 101 - Localitatea: Teghes**

**LOCUINTE INDIVIDUALE**

**- CASE SI APARTAMENTE IN VILE -**

STUDIU DE PIATA PENTRU ANUL 2022  
PRIND VALORILE MINIME MOBILIARE DIN JUDETELUL ILFOV

- Valori in EUR/mp -

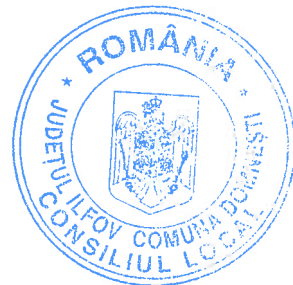
| Tipul constructiv  | FINISAJE SUPERIOARE si scara de intrare: | FINISAJE NORMALE si scara de intrare: |      |         | Cladiri fara finisaje |     |    |     |    |     |    |
|--|--|---------------------------------------|------|---------|-----------------------|-----|----|-----|----|-----|----|
|  |  | Fațada buna                           | Buna | Sabief. |                       |     |    |     |    |     |    |
| Cladiri, inclusiv vile, Parter sau P+1+E, cu structura din cadre BETON ARMAT + planșee din beton armat         | 201+gresot                               | 300                                   | 37   | 287     | 36                    | 261 | 32 | 248 | 31 | 196 | 24 |
| 1990-2010  | Anexa:                                   | 273                                   | 34   | 261     | 32                    | 237 | 29 | 225 | 28 | 178 | 22 |
| 1978-1989  | Anexa:                                   | 247                                   | 31   | 237     | 29                    | 215 | 27 | 204 | 25 | 161 | 20 |
| 1967-1977  | Anexa:                                   | 227                                   | 28   | 217     | 27                    | 197 | 24 | 188 | 23 | 148 | 18 |
| înainte de anul 1967   | Anexa:                                   | 196                                   | 23   | 178     | 22                    | 162 | 20 | 154 | 19 | 121 | 15 |
| Cladiri, inclusiv tip vila, Parter sau P+1+E, cu pereti portanti zidarie CARAMIDA+ planșee beton armat         | 201+gresot                               | 285                                   | 35   | 273     | 34                    | 248 | 31 | 236 | 29 | 186 | 23 |
| 1990-2010  | Anexa:                                   | 259                                   | 32   | 248     | 31                    | 225 | 28 | 214 | 26 | 169 | 21 |
| 1978-1989  | Anexa:                                   | 235                                   | 29   | 225     | 28                    | 204 | 25 | 194 | 24 | 153 | 19 |
| 1967-1977  | Anexa:                                   | 216                                   | 27   | 206     | 26                    | 188 | 23 | 178 | 22 | 141 | 17 |
| înainte de anul 1967   | Anexa:                                   | 177                                   | 22   | 169     | 21                    | 154 | 19 | 146 | 19 | 115 | 14 |
| Cladiri, inclusiv tip vila, P sau P+1+E, cu structura BETON / zidarie CARAMIDA + planșee intermediare din LEAM | 201+gresot                               | 257                                   | 32   | 246     | 30                    | 223 | 28 | 212 | 26 | 167 | 21 |
| 1990-2010  | Anexa:                                   | 233                                   | 29   | 223     | 28                    | 203 | 25 | 192 | 24 | 152 | 19 |
| 1978-1989  | Anexa:                                   | 211                                   | 26   | 202     | 25                    | 184 | 23 | 173 | 22 | 138 | 17 |
| 1967-1977  | Anexa:                                   | 194                                   | 24   | 186     | 23                    | 169 | 21 | 160 | 20 | 127 | 16 |
| înainte de anul 1967   | Anexa:                                   | 159                                   | 20   | 152     | 19                    | 138 | 17 | 132 | 16 | 104 | 13 |
| Cladiri, inclusiv tip vila, Parter sau P+1E+Mezanin, cu structura din LEAM sau METAL                           | 201+gresot                               | 223                                   | 29   | 222     | 28                    | 203 | 25 | 193 | 24 | 152 | 19 |
| 1990-2010  | Anexa:                                   | 211                                   | 26   | 202     | 25                    | 184 | 23 | 175 | 22 | 138 | 17 |
| 1978-1989  | Anexa:                                   | 192                                   | 24   | 184     | 23                    | 167 | 21 | 159 | 20 | 125 | 15 |
| 1967-1977  | Anexa:                                   | 176                                   | 22   | 168     | 21                    | 153 | 19 | 146 | 18 | 115 | 14 |
| înainte de anul 1967   | Anexa:                                   | 145                                   | 18   | 136     | 17                    | 126 | 16 | 119 | 15 | 94  | 12 |
| Cladiri parter, cu pereti din PAIANTA, CHIRPICI, VALATUCI, PAMANT BATUT  | 201+gresot                               | 120                                   | 15   | 115     | 14                    | 104 | 13 | 99  | 12 | 78  | 10 |
| 1990-2010  | Anexa:                                   | 109                                   | 13   | 104     | 13                    | 95  | 12 | 90  | 11 | 71  | 9  |
| 1978-1989  | Anexa:                                   | 99                                    | 12   | 95      | 12                    | 86  | 11 | 82  | 10 | 65  | 8  |
| 1967-1977  | Anexa:                                   | 91                                    | 11   | 87      | 11                    | 79  | 10 | 75  | 9  | 59  | 7  |
| înainte de anul 1967   | Anexa:                                   | 74                                    | 9    | 71      | 9                     | 65  | 8  | 62  | 8  | 49  | 6  |

| TERENURI INTRAVILANE (EURO/mp) | TEREN LIBER:   |               | TEREN OCUPAT:  |               |
|--------------------------------|----------------|---------------|----------------|---------------|
|                                | Zona CENTRALA: | Zona MEDIANA: | Zona CENTRALA: | Zona MEDIANA: |
|                                | 20.1           | 15.7          | 14.1           | 11.0          |
|                                | 7.9            | 6.4           | 5.5            | 4.5           |
|                                |                |               |                |               |

NOTA: Calculul se va efectua in functie de aria de constructie (mp) x valoarea (EURO/mp)

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

LOCUINTE INDIVIDUALE (CASE SI VILE) - Judetul ILFOV



## 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),<br>- 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.





**NOTĂ :**

- Valoarea terenurilor va fi diferită, în funcție de încadrarea ca teren construit (TOC) sau teren liber (TL).
- prin **teren liber** se înțelege suprafața de teren pe care nu există nici o construcție definitivă;
- prin **teren ocupat de construcție** se înțelege întreaga suprafață de teren, împrejmuită sau nu, pe care există o construcție definitivă.

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

**b) Corecții pentru utilități și alte criterii:**

**1. Coeficienți de corecție pentru lipsa REȚELEI DE APĂ / CANALIZARE**

| Valoare teren liber conform grilă | Distanța până la rețeaua publică |         |             |             |         |
|-----------------------------------|----------------------------------|---------|-------------|-------------|---------|
|                                   | La gard                          | < 100 m | 100 - 200 m | 200 - 500 m | > 500 m |
| < 100.000 EUR                     | 0,980                            | 0,930   | 0,900       | 0,820       | 0,800   |
| 100.000 ... 500.000 EUR           | 0,990                            | 0,980   | 0,950       | 0,930       | 0,850   |
| 500.001 ... 1.000.000 EUR         | 0,995                            | 0,990   | 0,975       | 0,960       | 0,920   |
| 1.000.001 ... 5.000.000 EUR       | 0,999                            | 0,998   | 0,995       | 0,990       | 0,980   |
| > 5.000.000 EUR                   | 1,000                            | 1,000   | 1,000       | 0,990       | 0,980   |

**Obs:** Pentru determinarea valorii ponderate a corecțiilor, se vor folosi exemplele de mai jos. Presupunând că valoarea terenului liber, conform încadrării din grilă este sub 100.000 EUR, avem:

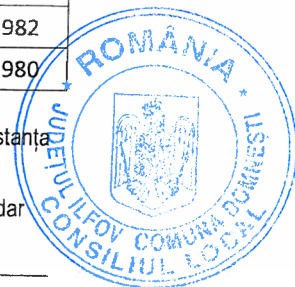
- **Lipsă rețea canalizare** (disponibilă la gard), iar rețeaua de apă este în incintă, vom calcula noul coeficient de corecție, astfel:  
 $C = 0,6 + 0,98 \times 0,4 = 0,992$
- **Lipsă rețea apă** (disponibilă la 80 m de gard), dar rețeaua de canalizare se află în incintă. Vom recalcula corecția, astfel:  
 $C = 0,4 + 0,93 \times 0,6 = 0,958$

**2. Coeficienți de corecție pentru lipsa REȚELEI DE GAZE**

| Valoare teren liber conform grilă | Distanța până la rețeaua publică |         |           |           |         |
|-----------------------------------|----------------------------------|---------|-----------|-----------|---------|
|                                   | La gard                          | < 100 m | 100-200 m | 200-500 m | > 500 m |
| < 100.000 EUR                     | 0,970                            | 0,920   | 0,880     | 0,820     | 0,800   |
| 100.000 ... 500.000 EUR           | 0,990                            | 0,970   | 0,940     | 0,920     | 0,850   |
| 500.001 ... 1.000.000 EUR         | 0,995                            | 0,980   | 0,965     | 0,955     | 0,920   |
| 1.000.001 ... 5.000.000 EUR       | 0,999                            | 0,995   | 0,990     | 0,989     | 0,982   |
| > 5.000.000 EUR                   | 1,000                            | 1,000   | 1,000     | 0,990     | 0,980   |

**NOTĂ:** Corecțiile de mai sus se aplică numai în situația existenței unui document oficial, care să ateste distanța față de rețelele publice.

**NOTĂ:** Corecțiile pentru lipsa rețelelor de utilități NU SE APLICĂ TERENURILOR ARABILE DIN EXTRAVILAN, dar se aplică celor arabile din intravilan.



### 3. Coeficienți de corecție pentru lipsa REȚELEI DE ELECTRICITATE

| Valoare teren liber conform grilă | Distanța până la rețeaua publică |         |           |           |         |
|-----------------------------------|----------------------------------|---------|-----------|-----------|---------|
|                                   | La gard                          | < 100 m | 100-200 m | 200-500 m | > 500 m |
| < 100.000 EUR                     | 0,990                            | 0,930   | 0,900     | 0,840     | 0,800   |
| 100.000 ... 500.000 EUR           | 0,992                            | 0,980   | 0,960     | 0,940     | 0,900   |
| 500.001 ... 1.000.000 EUR         | 0,996                            | 0,990   | 0,980     | 0,970     | 0,920   |
| 1.000.001 ... 5.000.000 EUR       | 0,999                            | 0,997   | 0,994     | 0,990     | 0,980   |
| > 5.000.000 EUR                   | 1,000                            | 1,000   | 1,000     | 0,995     | 0,990   |

**NOTĂ:** Corecțiile de mai sus se aplică numai în situația existenței unui document oficial, care să ateste distanța față de rețelele publice.

**NOTĂ:** Corecțiile pentru lipsa rețelelor de utilități NU SE APLICĂ TERENURILOR ARABILE DIN EXTRAVILAN, dar se aplică celor arabile din intravilan.

| Nr. Crt.   | Tipul corecției   | Corecție            |                    |                     |        |      |      |      |      |  |
|------------|---|---------------------|--------------------|---------------------|--------|------|------|------|------|--|
| 4          | Lipsă acces la drum public modernizat.<br>(Nu se aplică dacă există un plan urbanistic în vigoare, ce prevede realizarea unui drum de acces.)   | 0,85                |                    |                     |        |      |      |      |      |  |
| 5          | Existența pe teren a unei rețele aeriene de energie electrică.  | 0,60                |                    |                     |        |      |      |      |      |  |
| 6          | Existența pe amplasament a unei magistrale de gaze.   | 0,60                |                    |                     |        |      |      |      |      |  |
| 7          | Amplasare în vecinătatea lacurilor<br>(învecinat, sau până la max.50 m, dovedit cu documentația cadastrală).  | 1,20                |                    |                     |        |      |      |      |      |  |
| 8          | Amplasare în vecinătatea pădurilor<br>(învecinat, sau până la max.50 m, dovedit cu documentația cadastrală).  | 1,15                |                    |                     |        |      |      |      |      |  |
| 9          | Restricții de construire pentru zone cu regim urbanistic special prevăzute în cadrul documentațiilor de urbanism în vigoare (zonele de protecție pentru: infrastructuri, obiective militare, obiective sanitare, etc.);<br>Se aplică numai dacă restricția de construire afectează peste 50% din suprafața terenului.                                 | 0,70                |                    |                     |        |      |      |      |      |  |
| 10         | Zonă monumente cu valoare istorică cf. listă C.N.M.I. / 1993 :<br><b>Suprafața terenului</b><br><table border="1" style="width: 100%; text-align: center;"> <tr> <td>&lt; 1.000 mp</td> <td>[1.000 ÷ 5.000] mp</td> <td>[5.001 ÷ 10.000] mp</td> <td>&gt; 1 ha</td> </tr> <tr> <td>0,85</td> <td>0,95</td> <td>0,98</td> <td>0,99</td> </tr> </table> | < 1.000 mp          | [1.000 ÷ 5.000] mp | [5.001 ÷ 10.000] mp | > 1 ha | 0,85 | 0,95 | 0,98 | 0,99 |  |
| < 1.000 mp | [1.000 ÷ 5.000] mp  | [5.001 ÷ 10.000] mp | > 1 ha             |                     |        |      |      |      |      |  |
| 0,85       | 0,95  | 0,98                | 0,99               |                     |        |      |      |      |      |  |
| 11         | Teren încadrat în categoria spațiilor verzi și prevăzut în cadrul documentațiilor de urbanism în vigoare.<br>(Nu se aplică în cazul în care terenul se află în proprietatea privată a unei persoane fizice sau juridice, cf.art.18 alin.(9) Legea 24/2004.)   | 0,60                |                    |                     |        |      |      |      |      |  |

#### c) Corecții pentru forma / proporții și orientare:

| Nr. Crt. | Tipul corecției                                     | Corecție |
|----------|---|----------|
| 1        | Teren colț la două străzi                           | 1,05     |
| 2        | Raportul laturilor foarte favorabil (1/1; 1/2; 1/3) | 1,05     |
| 3        | Raportul laturilor favorabil (1/4; 1/5)             | 1,00     |
| 4        | Raportul laturilor nefavorabil (sub 1/5)            | 0,95     |
| 5        | Front la calea publică sub 10 m                     | 0,95     |
| 6        | Forme neregulate / greu de organizat                | 0,95     |
| 7        | Orientare favorabila                                | 1,03     |





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

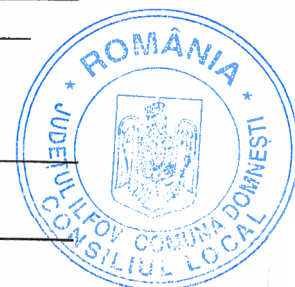
TERENURI  
INTRAVILANE:  
(EURO/mp)

|                       | 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





ANEVAR

ASOCIATIA NATIONALA A EVALUATORILOR AUTORIZATI DIN ROMANIA

VALABIL 2023

OANCIA NICOLAE

Legitimația nr. 17969

EVALUATOR AUTORIZAT - MEMBRU TITULAR

SPECIALIZAREA: EPI



### CERTIFICAT Nr. 44374 / 23.01.2023

privind asigurarea colectivă de răspundere profesională a evaluatorilor și experților tehnici membri ai Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România

În baza poliței nr. 571137443 / 16.11.2022 emisă de Societatea ALLIANZ-TIRIAC ASIGURĂRI S.A. pentru Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România, Asiguratorul se angajează ca la producerea riscurilor asigurate să despăgubească pe Asiguratul nominalizat în prezentul certificat, în forma și cuantumul prevăzute în condițiile de asigurare specificate pe verso, cu condiția achitării primei de asigurare corespunzătoare nivelului de acoperire pentru care s-a făcut opțiunea, în termenii stabilite de metodologia comunicată de ANEVAR.

ASIGURAT: persoana fizică

**OANCIA NICOLAE**

B-DUL. BRAILEI, NR. 6, BL. 6, SC. 1, ET. 3, AP. 16, localitate FOCSANI, Vrancea

CNP / CUI 1660610390727 Număr legitimație 17969 Telefon/Fax 0740199681

(nume/denumire, adresă, telefon, fax, CNP, CUI, număr legitimație ANEVAR)

**SPECIFICUL ACTIVITĂȚII:** În conformitate cu normele profesiei recunoscute de ANEVAR prin statutul său.

**LIMITA GEOGRAFICĂ:** În România

**FELUL ASIGURĂRII:** Asigurare colectivă de răspundere profesională a evaluatorilor și experților tehnici membri ai ANEVAR

| Felul răspunderii asigurate  | Nivel de acoperire din Programul ANEVAR | Limita de răspundere pe eveniment și agregat (în lei la cursul stabilit de 5,1 Lei/Eur) | Prima de asigurare<br>Formată din prima de bază pentru Nivelul 1 și toate primele adiționale pentru celelalte niveluri de acoperire |
|--|---|---|---|
| Răspunderea profesională a Evaluatorilor și Experților Tehnici Nivelul I | 10.000 Eur                              | 51.000 Lei  | 38 Lei  |
| <b>TOTAL PRIMĂ DE ASIGURARE</b>  | trezecișapte (in cifre)                 |   | <b>38 lei</b> (in cifre)  |
| <b>Franșiză</b>  | <b>150</b>                              | <b>EUR, echivalent în lei</b>   | <b>765,00</b>   |
| <b>Anterioritate</b>   | <b>72 luni*</b>                         |   |   |
| <b>Perioada asigurată</b> <b>12 luni</b>                                 | <b>de la</b>                            | <b>01.01.2023</b>   | <b>la</b> <b>31.12.2023</b>   |
| <b>Prima integrală:</b> <b>38</b> Lei                                    | <b>s-a încasat la</b>                   | <b>25.12.2022</b>   |   |
| <b>Rata I de primă</b>   | (suma)                                  | (ziua, luna, anul)  |   |

**EȘALONARE RATE (sume și scadențe):** 38 lei pana la 31.01.2023;

Se anexează la prezenta polița următoarele documente:

- Condițiile privind asigurarea de răspundere civilă profesională a evaluatorilor și experților tehnici membri ai ANEVAR
- Condiții speciale privind asigurarea de răspundere civilă profesională a experților contabili și a contabililor autorizați (14-14)
- Condiții speciale privind asigurarea de răspundere civilă profesională a auditorilor financiari (14-24)
- Condiții speciale privind asigurarea de răspundere civilă profesională a practicienilor în insolvență (14-25)
- Condiții speciale privind asigurarea de răspundere civilă profesională a consultanților fiscali (14-31)

■ Clauze suplimentare:

- Cheltuieli de apărare (în limita poliței),
- Clauza specială privind riscurile cibernetice și riscuri cu privire la date:
  - Santaj cibernetic, virusi informatici (10% din limita răspunderii aferentă certificatului, dar maxim 10.000 EUR / eveniment și în agregat);
  - Încălcarea obligatiilor de confidențialitate (10% din limita răspunderii aferentă certificatului, dar maxim 50.000 EUR / eveniment și în agregat);
  - Încălcarea drepturilor de proprietate intelectuală (10% din limita răspunderii aferentă certificatului, dar max.50.000 EUR / eveniment și în agregat);
- Insultă și calomnie (10% din limita răspunderii aferentă certificatului, dar maxim 50.000 EUR / eveniment și în agregat);
- Infidelitatea angajaților (10% din limita răspunderii aferentă certificatului, dar maxim 50.000 EUR / eveniment și în agregat);

**MENTIUNI SPECIALE:** \* Anterioritatea se acorda pentru certificatele reinnoite cu continuitate sau ca optiune achitata separat.

⊙ Cererea-chestionar face parte integrantă din polița de asigurare

⊙ Prezentul certificat este valabil în varianta electronică sau poate fi tipărit, ambele forme având aceeași valabilitate

⊙ Prezentul certificat este parte integrantă din polița de asigurare nr. 571137443 / 16.11.2022 contractată de către Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România în numele și pentru membrii săi, supunându-se tuturor termenilor și condițiilor din aceasta poliță

Emis de Aon România Broker de Asigurare-Reasigurare la data de

23.01.2023

ASIGURĂTOR,



ALLIANZ-TIRIAC ASIGURĂRI S.A.

Strada Buzzești, nr. 82-94, etajele 3, 4, 12  
Sector 1, 011017, București, România  
Info Linie: +4 021 2019 100  
www.allianztiriact.ro

J40/15882/1994 | CUI 6120740  
Capital social subscris și vărsat 94.393.890 lei  
Autorizată de Autoritate de Supraveghere Financiară  
Număr în Registrul Asiguratorilor RA-017  
Codul Lei 529900XKNXM9MBH8GS45  
Operator de date cu caracter personal nr. 779  
EN ISO 9001:2015



EN ISO 9001  
Certificate No. 312 - 052