

# RAPORT DE EVALUARE

**Proprietatea imobiliară - Teren arabil 5.970 mp., situată în intravilanul Comunei Domnești, sud, Ilfov, cod poștal 077090**

## CLIENT

*Primăria Comunei Domnești, Jud.Ilfov*

## ÎNTOCMIT

*Ing. Oancia Nicolae*

06 Septembrie 2023

*Oancia I. Nicolae - Evaluator  
Legitimatie ANIAR 17969  
Tel 0772270278  
E-mail: evaluator\_nicoaniam@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 Descrierea proprietății imobiliare.....	9
2.3 Date despre localizare și vecinătăți.....	11
2.4 Piețe, aria de piață, analiza ofertei și a cererii .....	12
<b>CAPITOLUL 3 .....</b>	<b>13</b>
<b>Analiza datelor și concluziile .....</b>	<b>13</b>
3.1 Cea mai bună utilizare (CMBU).....	13
3.2 Metodologia de estimare a valorii de referință a imobilului de 5.970 mp. pentru stabilirea cuantumului despăgubirii aferente acestuia, ca urmare a exproprierii .....	14
3.3 Reconcilierea rezultatelor și opinia finală asupra valorilor .....	16
<b>ANEXE .....</b>	<b>18</b>



## Scrisoare de transmitere

Către: Primăria Comunei Domnești

Vă transmitem anexat raportul de evaluare în formă scrisă a unui imobil situat în intravilanul Localității Domnești, Jud.Ilfov. Lucrarea reprezintă estimarea valorii de referință a unui lot cu suprafața de 5.970 mp, lot ce urmează a fi expropriat și care face parte dintr-un teren arabil intravilan, pentru stabilirea cuantumului despăgubirilor aferente acestuia, ca urmare a exproprierii, 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 30.08.2023 - 06.09.2023.

Datele de referință pentru toate calculele, analizele și estimările efectuate sunt valabile pentru data de 30.07.2023 și un curs de referință BNR de 1€ = 4,9424 lei.

Valoarea de referință estimată este:

**Vr = 17.194 €**

**Vr = 84.980 lei**



## Declarație de conformitate

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

- Afirmatiile 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 părțitoare 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 30.08.2023. 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.

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



## Rezumatul concluziilor importante

**Denumire proprietate:** Teren arabil 5.970 mp.

**Suprafața proprietății:** Suprafață lot expropriat Sex = 5.970 mp., Suprafață totală teren St = 30.000 mp.

**Adresă proprietate:** Comuna Domnești. Jud. Ilfov, cod poștal 077090.

**Proprietarul:** Niculae Nicolae, Dumitrescu Sorina și Niculae Laurențiu Sorin

**Situația juridică a proprietății:** Proprietatea imobiliară din care face parte lotul de expropriat este înscrisă în Cartea Funciară nr..118682 a Comunei Domnești.

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

**Sarcini cu care este grevată proprietatea:** Proprietatea imobiliară afectată este liberă de sarcini

**Tipul evaluării:** Estimarea valorii de referință a unui lot cu suprafața de 5.970 mp., lot ce urmează a fi expropriat și care face parte dintr-un teren arabil, pentru stabilirea cuantumului despăgubirilor aferente acestuia, ca urmare a exproprierii, 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:** 30.08.2023

**Curs de schimb BNR:** 1€ = 4,9424 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 și euro

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 valorii de referință a imobilului în vederea despăgubirii, la data de 30.08.2023 este:

$V_r = 17.194 \text{ €}$

$V_r = 84.980 \text{ lei}$



# 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 26448/22.08.2023, se va estima drepturile de proprietate asupra unui lot de 5.970 mp. din proprietatea imobiliară *Teren arabil 5.970 mp.* prin aplicarea grilei notariale valabile la data întocmirii raportului de evaluare, pentru stabilirea cuantumului despăgubirii aferente acestuia, ca urmare a exproprierii, 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 Domnești, Sos. Alexandru Ioan Cuza nr.25-27, Județul Ilfov, cod poștal 077090, legal reprezentată de domnul Primar Ioan Adrian Ghiță, în calitate de client și beneficiar, iar evaluarea este necesară pentru pentru estimarea valorii de referință a unui lot de 5.790 mp. dintr-un teren arabil prin aplicarea grilei notariale valabile la data întocmirii raportului de evaluare, pentru stabilirea cuantumului despăgubirilor aferente acestuia, ca urmare a 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.*

### 1.4 Identificarea proprietății de evaluat

Imobilul ce face obiectul evaluării este format dintr-un lot de teren cu suprafața de 5.970 mp., lot ce face parte dintr-un teren arabil situat în intravilanul Comunei Domnești, jud. Ilfov. Inspecția a fost efectuată de către evaluator în prezența reprezentantului clientului, d-nului Ganea Tiberiu, în data de 30.08.2023.

## 1.5 Identificarea drepturilor de proprietate

Se evaluează dreptul de proprietate deplin asupra imobilului ce urmează a fi expropriat. 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 30.08.2023, 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 € = 4,9424 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.



- 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 distribuire a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului bancare o astfel de distribuire 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*.
- Hotărârea 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
- STUDIUL 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 30.08.2023
- 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:
  - Extras de Carte funciară pentru informare nr. cerere 340254 din 30.08.2023
  - plan de amplasament teren
  - adresa nr.27855/05.09.2023 emisă de Primăria Domnești
  - Plan topografic-S.R.P. Domnesti (A2).





## CAPITOLUL 2

### Prezentarea datelor

#### 2.1 Situația juridică a proprietății imobiliare

Imobilul de evaluat este format dintr-un lot de teren cu suprafața de 5.970 mp., lot ce face parte dintr-un teren arabil situat în intravilanul Comunei Domnești, Jud.Ilfov. Din *Extrasul de Carte funciară pentru informare nr. cerere 340254 din 30.08.2023* rezultă că proprietarii sunt persoane fizice după cum urmează: Niculae Nicolae, Dumitrescu Sorina și Niculae Laurențiu Sorin.

#### 2.2 Descrierea proprietății imobiliare

Imobilul ce urmează a fi evaluat este situat în exteriorul localității Domnești, spre Șoseaua de centură a Municipiului București. Terenul este situat în intravilanul localității, având categoria de folosință - arabil ( Conf. Extras de Carte funciară pentru informare nr. cerere 340254 din 30.08.2023). Suprafața măsurată a totală a terenului este de 30.000 mp. (Conf. Extras de Carte funciară pentru informare nr. cerere 340254 din 30.08.2023), iar suprafața lotului ce urmează a fi expropriat este de 5.970 mp.. Terenul nu are acces la un drum modernizat.





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





### 2.3 Date despre localizare și vecinătăți

Imobilul de evaluat se găsește în intravilanul Comunei 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 - Evaluato  
 Legitimăție ANEVAR: 1796  
 Tel: 0772276278  
 E-mail: evaluator.nicuoancia@gmail.com



## 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.



- 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 valorii de referință a imobilului de 5.970 mp. pentru stabilirea cuantumului despăgubirii aferente acestuia, ca urmare a exproprierii

Pentru estimarea valorilor de referință a terenurilor legislația din domeniu (*Hotărârile 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.

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*", studiu ale cărui valori se aplică și în anul 2023.

Pentru a determina valoarea de referință a terenului 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 terenului
- amplasarea terenului
- suprafața terenului
- zona de impozitare în cadrul localității
- cursul de schimb al BNR lei - euro la momentul transferului dreptului de proprietate (decizia de expropriere și consemnarea sumei cuvenite proprietarilor expropriați - respectiv 30.08.2023).

Din adresa emisă de Primăria Domnești rezultă că terenul din care face parte imobilul de expropriat se află în *zona D - zona exterioară* a localității. De asemenea din adresă rezultă că terenul nu are acces direct la un drum public modernizat.

În "*Studiul de piață pentru anul 2022 privind valorile minime imobiliare în Județul Ifov*".la pagina 315 avem prevăzute valorile de referință pentru terenurile intravilane cu destinația curți-construcții situate în zona D a localității Domnești și anume:

- teren liber. 5,6 €/mp.
- teren ocupat de construcții. 3,9 €/mp.

	TEREN LIBER:	TEREN OCUPAT:
TERENURI	Zona CENTRALA 23,5	16,5
INTRAVILANE:	Zona MEDIANA 11,4	8,0
(EURO/mp)	Zona PERIFERICA 7,5	5,3
	ÎN AFARA LOCALITĂȚII 5,6	3,9

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

Stric pentru uzul Birourilor Notariale și pentru celelalte cazuri stabilite de lege

ECUJENTE INDIVIDUALE (CASE și VILE) - Județul IFOV

Legitimatie ANI VAR 17969

Tel 0772270278

E-mail: evaluator\_nivancianca@gmail.com



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), - 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.

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

Pentru imobilul de evaluat vom aplica o corecție de 0,85 din valoarea terenului ocupat, adică  $0,85 \times 3,9 \text{ €/mp.} = 3,32 \text{ €/mp.}$

Conform studiului mai sus menționat valoarea terenurilor intravilane aflate în afara localității nu se corectează pentru lipsa utilităților.

**Evaluarea terenurilor aferente construcției**, a avut la baza metodologia recomandată de Corpul Experților 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, apa-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.**

Conform tabelului de mai jos terenurile care nu au acces direct la un drum public modernizat se corectează cu 0,85.

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



Nr. Crt.	Tipul corecției	Corecție								
4	Lipsă acces la drum public modernizat. (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 (învecinat, sau până la max.50 m, dovedit cu documentația cadastrală).	1,20								
8	Amplasare în vecinătatea pădurilor (învecinat, sau până la max.50 m, dovedit cu documentația cadastrală).	1,15								
9	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.); Se aplică numai dacă restricția de construire afectează peste 50% din suprafața terenului. Zonă monumente cu valoare istorică cf. listă C.N.M.I / 1993 :	0,70								
<b>Suprafața terenului</b>										
10	<table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td style="width: 25%; text-align: center;">&lt; 1.000 mp</td> <td style="width: 25%; text-align: center;">[1.000 ÷ 5.000] mp</td> <td style="width: 25%; text-align: center;">[5.001 ÷ 10.000] mp</td> <td style="width: 25%; text-align: center;">&gt; 1 ha</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">0,85</td> <td style="text-align: center;">0,95</td> <td style="text-align: center;">0,98</td> <td style="text-align: center;">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. (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								

Pentru imobilul de evaluat vom aplica o corecție de 0,85 din valoarea terenului obținută anterior, adică  $0,85 * 3,32 \text{ €/mp.} = 2,88 \text{ €/mp.}$

Valoarea unitară de referință a imobilului de evaluat este:

- teren intravilan arabil **2,88 €/mp..**

Valoarea de referință a imobilului de evaluat este:

$2,88 \text{ €/mp.} \times 5.970 \text{ mp.} = 17.194 \text{ €}$

**$V_r = 17.194 \text{ €}$**

**$V_r = 84.980 \text{ lei}$**

### 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.

Dancia E. Nicolae - Evaluator

Licența ANEVAR 17969

TEL: 0772220278

E-mail: evaluator@dn-normant.ro@gmail.com





Având în vedere scopul evaluării și faptul că am folosit o singură metodă de evaluare estimăm că **indicația asupra valorii de referință a imobilului evaluat**, 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 30.08.2023 este:

**V<sub>r</sub> = 17.194 €**

**V<sub>r</sub> = 84.980 lei**



# ANEXE

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





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

Nr. cerere	340254
Ziua	30
Luna	08
Anul	2023

Cod verificare  
100155407329



## EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 118682 Domnesti

### A. Partea I. Descrierea imobilului

**TEREN** Intravilan

Adresa: Loc. Domnesti, Jud. Ilfov

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	118682	30.000	Teren neimprejmuit; imobil inregistrat in CF sporadic 110538;

### B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
<b>364702 / 13/08/2021</b>		
Registrul Cadastral al Imobilelor (UAT Domnesti); Act Normativ lg.7/1996 emis de Parlamentul Romaniei;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara a imobilului 118682 ca urmare a finalizarii inregistrarii sistematice. Imobilul se gaseste in registrul cadastral al imobilelor sub numarul 380.	A1
Act Notarial nr. 66, din 06/11/2012 emis de BNP Totis Andreia Mura;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlu de mostenire, dobandit prin Succesiune, cota actuala 2/4 1) <b>NICULAE NICOLAE</b> , lipsa CNP	A1
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlu de mostenire, dobandit prin Succesiune, cota actuala 1/4 1) <b>DUMITRESCU SORINA</b> , lipsa CNP	A1
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlu de mostenire, dobandit prin Succesiune, cota actuala 1/4 1) <b>NICULAE LAURENTIU FLORIN</b> , lipsa CNP	A1

### C. Partea III. SARCINI .

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



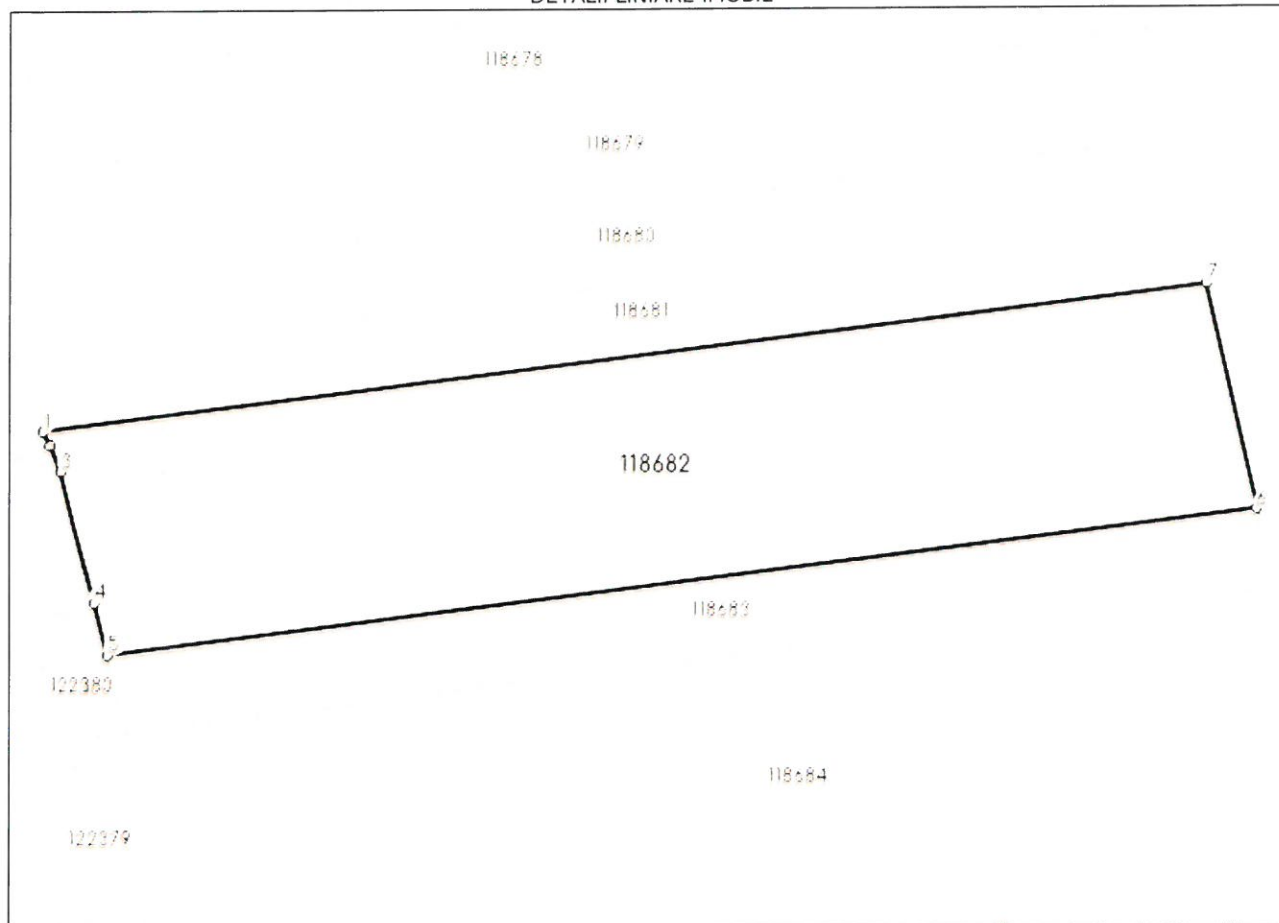
**Anexa Nr. 1 La Partea I**

**Teren**

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
118682	30.000	imobil inscris in CF sporadic 110538;

\* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



**Date referitoare la teren**

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	arabil	DA	30.000	13/5	6	-	

**Lungime Segmente**

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

Punct început	X/Y	Punct sfârșit	X/Y	Lungime segment (m)
1	576.324,71 325.708,806	2	576.326,708 325.704,061	5.148
2	576.326,708 325.704,061	3	576.330,272 325.695,415	9.352
3	576.330,272 325.695,415	4	576.341,609 325.651,111	45.732
4	576.341,609 325.651,111	5	576.346,117 325.633,496	18.183



Punct început	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungime segment (** (m))
5	576.346,117 325.633,496	6	576.729,685 325.681,084	386.509
6	576.729,685 325.681,084	7	576.712,412 325.756,907	77.766
7	576.712,412 325.756,907	1	576.324,71 325.708,806	390.674

\*\* Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

\*\*\* Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbateră succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 272.

Data soluționării,  
30-08-2023

Data eliberării,  
\_/\_/\_\_\_

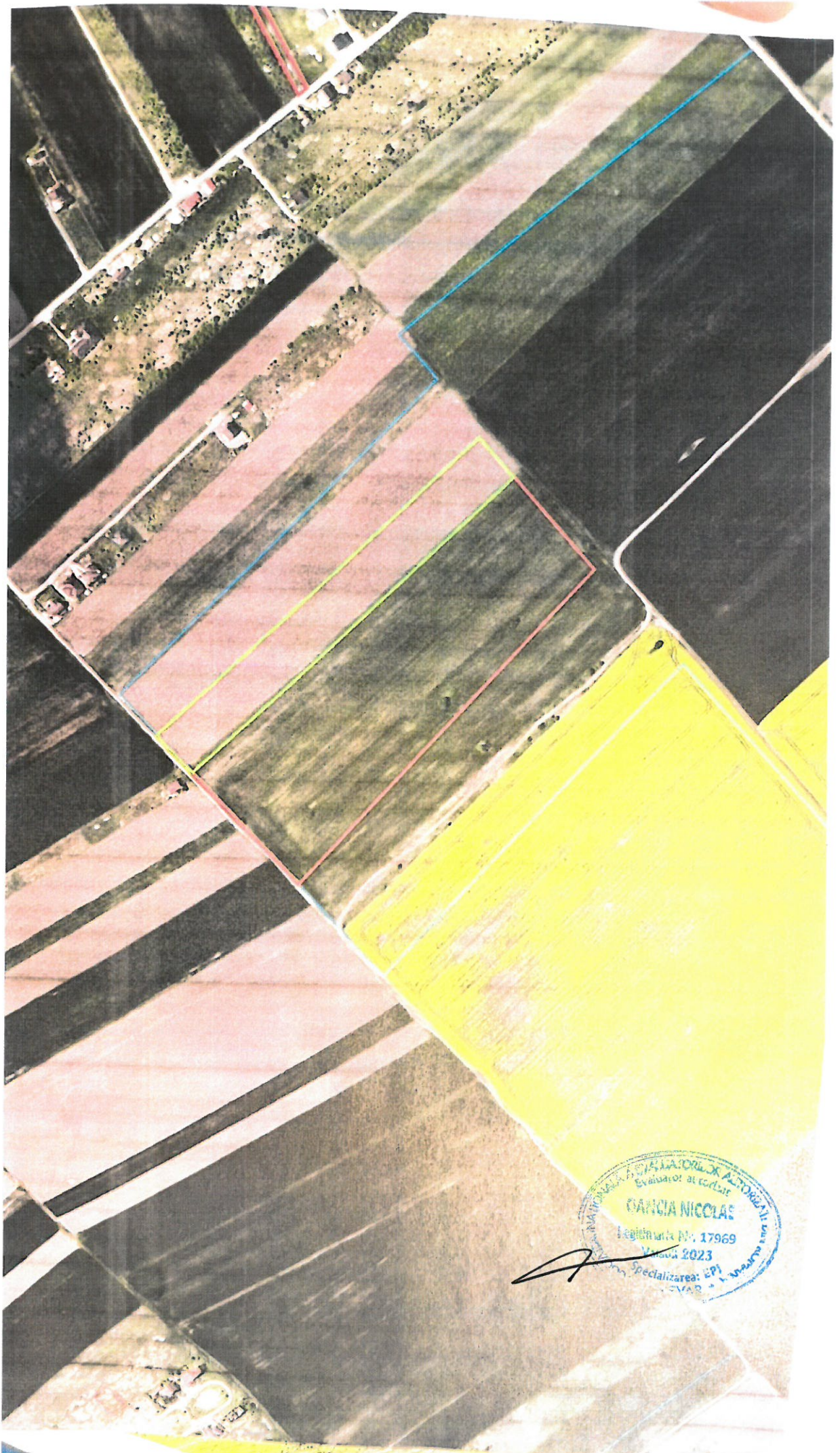
Asistent Registrator,  
Ana-Maria Postolachi

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)





ROMANIA  
AGENCIJA NAZIONALJA ZA PLODIBORJE I INICIJATIVE RURALNE  
Evaluatoar al costului  
DANCIJA NICOLAS  
Legitimatie Nr. 17969  
Valoarea 2023  
Specializarea: EPI  
M. Neagra

VALABIL 2023

**ANEVAR**<sup>®</sup>

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA

**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-ȚIRIAC ASIGURĂRI S.A. pentru Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România, Asigurătorul 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 termenele 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 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>	treizeci și opt lei (în litere)		<b>38 lei</b> (în cifre)
<b>Franșiză</b>	150 EUR, echivalent în lei		<b>765,00</b>
<b>Anterioritate</b>	72 luni*		
<b>Perioada asigurată</b> 12 luni	de la	<b>01.01.2023</b>	la <b>31.12.2023</b>
<b>Prima integrală:</b> 38 Lei	s-a încasat la	<b>25.12.2022</b>	
<b>Rata I de primă</b>	(suma)	(ziua, luna, anul)	
<b>EȘALONARE RATE</b> (sume și scadențe):	38 lei până la 31.01.2023;		

Se anexează la prezenta poliță 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-ȚIRIAC ASIGURĂRI S.A.

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





