

RAPORT DE EVALUARE

Proprietățile imobiliare formate din 18 imobile (18 terenuri), situate pe Strada Luceafărului în vederea exproprierii, pentru lucrarea de utilitate publică "Modernizarea infrastructurii rutiere a străzii Luceafărului, Comuna Domnești, Județ Ilfov"

CLIENT

Primăria Comunei Domnești, Jud.Ilfov

ÎNTOCMIT

Ing. Oancia Nicolae

05 Februarie 2024

Oancia E. Nicolae - Evaluator

Legitimație ANEVAR: 17969

Tel: 0772276278

E-mail: evaluator.nicuoancia@gmail.com



CUPRINS

Scrisoare de transmitere	3
Declarație de conformitate.....	4
Rezumatul concluziilor importante	5
CAPITOLUL 1	6
Identificarea problemei de evaluat și a sferei misiunii de evaluare	6
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
CAPITOLUL 2	9
Prezentarea datelor	9
2.1 Situația juridică a proprietății imobiliare.....	9
2.2 Descrierea proprietății imobiliare.....	9
2.2.1 Descrierea terenurilor	9
2.3 Date despre localizare și vecinătăți.....	11
2.4 Piețe, aria de piață, analiza ofertei și a cererii	12
CAPITOLUL 3	14
Analiza datelor și concluziile	14
3.1 Cea mai bună utilizare (CMBU).....	14
3.2 Metodologia de estimare a valorilor de referință a imobilelor pentru stabilirea cuantumului despăgubirilor aferente acestora, ca urmare a exproprierilor	15
3.2.1 Estimarea valorilor de referință ale terenurilor.....	15
3.3 Reconcilierea rezultatelor și opinia finală asupra valorilor	19
ANEXE	20

Scrisoare de transmitere

Către: Primăria Comunei Domnești

Vă transmitem anexat raportul de evaluare în formă scrisă aferent proiectului de investiții "**Modernizarea infrastructurii rutiere a străzii Luceafărului, Comuna Domnesti, Judet Ilfov**". Lucrarea reprezintă estimarea valorilor de referință a 18 imobile (18 terenuri), situate pe Strada Luceafărului, 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 02.02.2024 - 05.02.2024.

Datele de referință pentru toate calculele, analizele și estimările efectuate sunt valabile pentru data de 02.02.2024 și un curs de referință BNR de 1€ = 4,9728 lei.

Valorile de referință estimate sunt prezentate în Anexa 2.

Declarație de conformitate

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

- Afirmările 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 02.02.2024. 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: 18 imobile (18 terenuri)

Suprafața proprietății: Conform Anexa 1.

Adresă proprietate: Strada Luceafărului, 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 18 imobile (terenuri) 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: 02.02.2024

Curs de schimb BNR: 1€ = 4,9728 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 02.02.2024 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 4086/06.02.2024, se vor estima drepturile de proprietate asupra proprietăților imobiliare formate din 18 imobile - 18 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 2024. 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, Șos. 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 18 imobile - (18 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 18 terenuri conform Anexei 1. Inspecția a fost efectuată de către evaluator în prezența reprezentantului clientului, d-nului Ganea Tiberiu în data de 02.02.2024.

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 02.02.2024, 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 € = 4,9728 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 PIATĂ* privind valorile minime consemnate ale proprietăților imobiliare din Județul Ilfov, întocmit la cererea Camerei Notarilor Publici Ilfov, Decembrie 2022 valabil la data evaluării..
- *Cursul de schimb valutar BNR din 02.02.2024*

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;
- 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

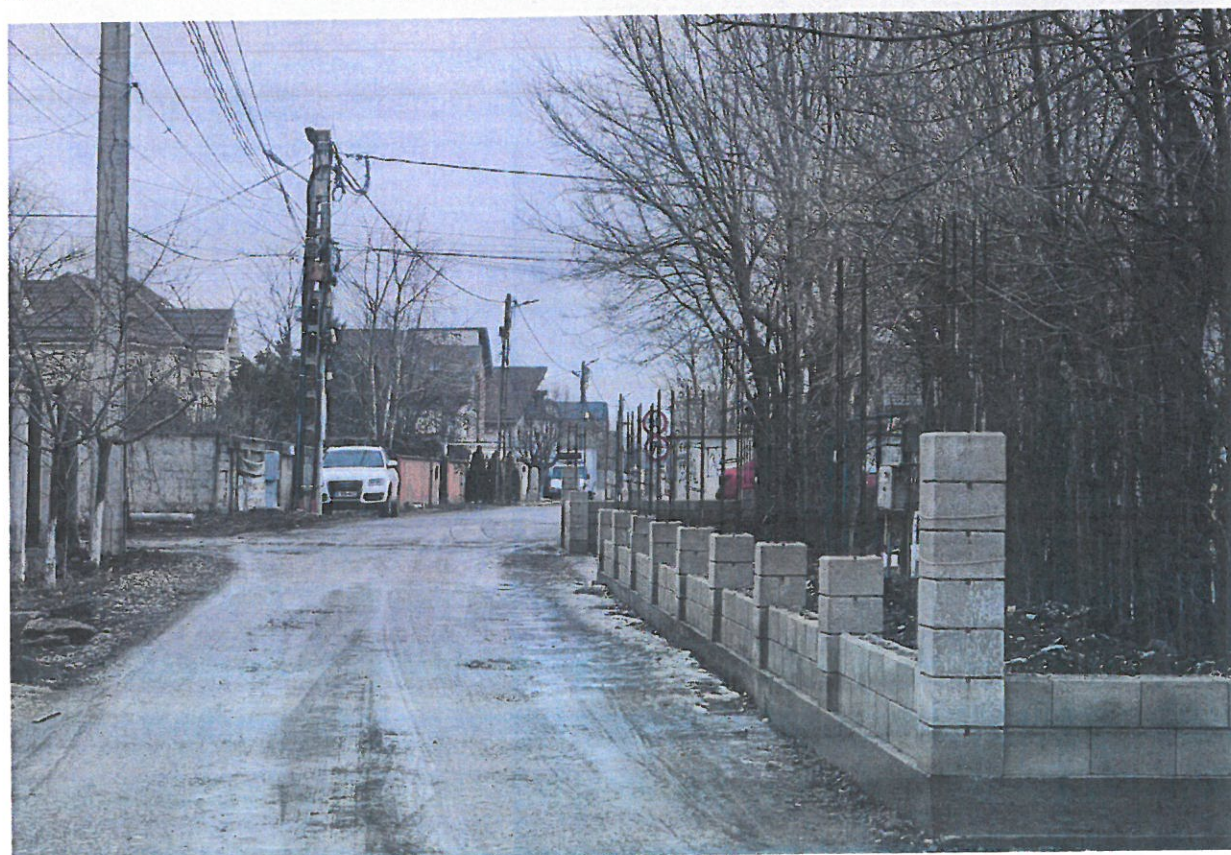
Proprietățile imobiliare de evaluat sunt formate din 18 terenuri ce se găsesc pe Strada Luceafărului, Comuna Domnești, Jud.Ilfov. În Anexa 1 avem trecuți atât deținătorii drepturilor de proprietate asupra imobilelor cât și datele privind intabularea acestora. Proprietari sunt atât persoane fizice cât și persoane juridice.

2.2 Descrierea proprietății imobiliare

2.2.1 Descrierea terenurilor

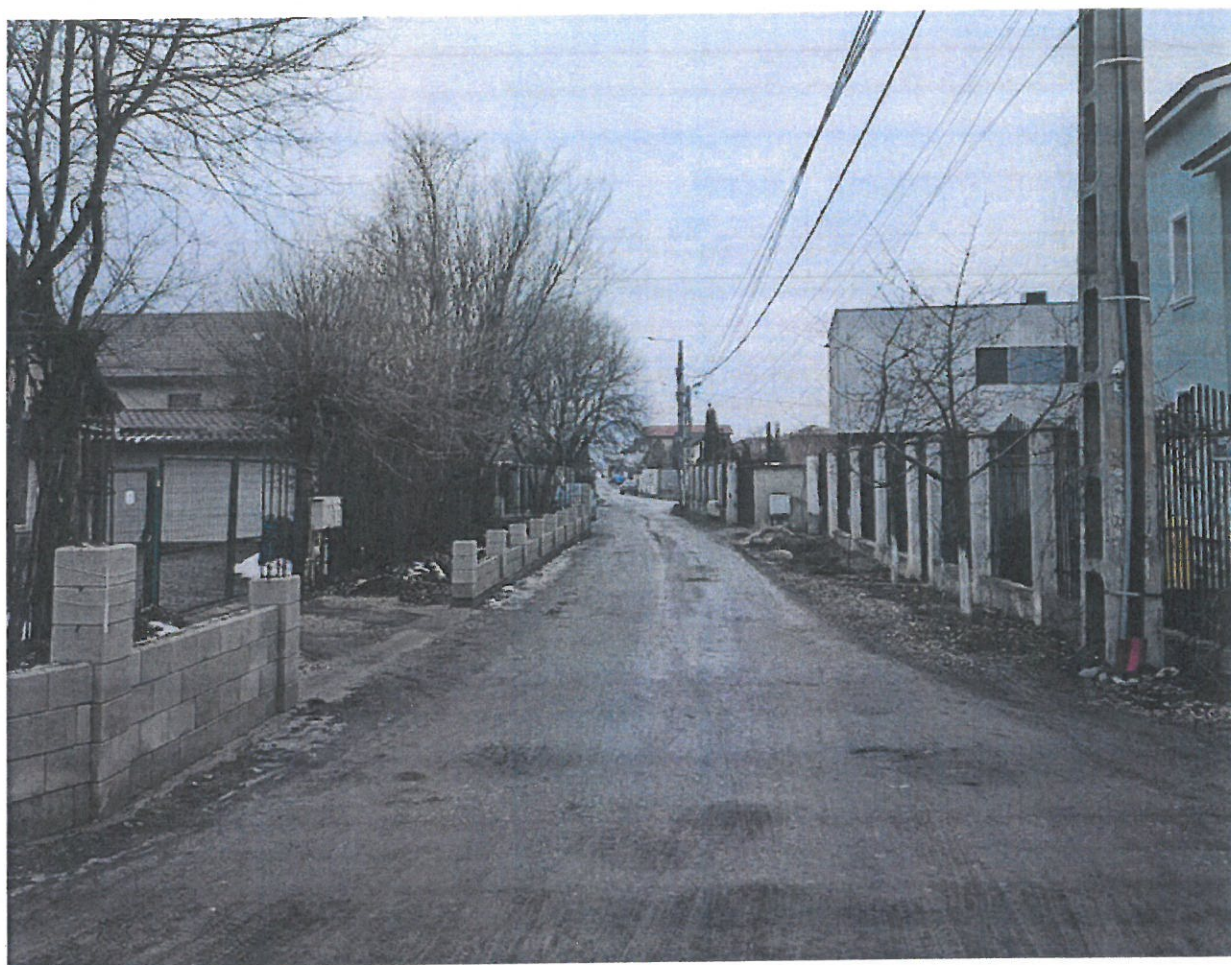
Terenurile ce urmează a fi evaluate sunt situate de o parte și de alta a străzii Luceafărului, stradă ce urmează a fi modernizată. Strada Luceafărului este situată în zona B a localității Domnești (conf.nomenclator stradal Comuna Domnești). Pe stradă există rețea de curent electric (bransamente individuale), rețea de gaze naturale (bransamente individuale), rețea de apă potabilă și canalizare menajeră (conform adresei anexate). Suprafețele terenurilor ce urmează a fi expropriate sunt prevăzute în Anexa 1. Din documentațiile cadastrale rezultă că terenurile sunt intravilane cu destinația de curți-construcții, arabil și drum. Mai jos avem poze cu Strada Luceafărului.





Oancia E. Nicolae - Evaluator
Legitimatie ANEVAR: 17969
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 Luceafărului din 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.

Strada Luceafărului 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 dezastruri naturale. Se vor considera disponibilitatea și capacitatea utilităților publice (canalizare, apă, 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 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 valorilor de referință a imobilelor pentru stabilirea cuantumului despăgubirilor aferente acestora, ca urmare a exproprierilor

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*", studiu ce este în vigoare la data evaluării.

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 02.02.2024).

*** Terenurile intravilane**

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

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

- teren liber. 22,4 €/mp.
- teren ocupat de construcții. 15,7 €/mp.

TERENURI INTRAVILANE: (EURO/mp)	TEREN LIBER:		TEREN OCUPAT:	
		Zona CENTRALA:	29,3	
	Zona MEDIANA:	22,4		15,7
	Zona PERIFERICA:	15,8		11,1
	In AFARA localitatii:	11,4		8,0

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), - 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 x (V _{TOC})
3	Arabil	0,85 x (V _{TOC})
4	Vii, livezi, etc.	1,1 x 0,8 x (V _{TOC})
5	Pășuni, fânețe	0,8 x 0,8 x (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 x [valoarea terenului intravilan] al zonei periferice din care face parte.

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

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

Pentru terenurile curți-construcții libere valorile sunt cele prevăzute în Ghid pentru terenurile libere adică 22,4 €/mp.

Pentru terenurile curți-construcții pe care sunt amplasate clădiri, construcții sau amenajări, valorile sunt cele prevăzute în Ghid pentru terenurile ocupate de construcții, adică 15,7 €/mp..

Pentru terenurile arabile vom aplica o corecție de 0,85 din valoarea terenului ocupat, adică $0,85 \times 15,7 \text{ €/mp.} = 13,35 \text{ €/mp.}$

Pentru terenurile drum vom aplica o corecție de 0,7 din valoarea terenului ocupat, adică $0,7 \times 15,7 \text{ €/mp.} = 10,99 \text{ €/mp.}$

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

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 strada are rețea de apă și canalizare, dar nu avem bransamente individuale, deci vom aplica o corecție de 0,980.

Pentru terenurile curți-construcții libere vom aplica o corecție de 0,980 din valoarea precedentă, adică $0,980 \times 22,4 \text{ €/mp.} = 21,95 \text{ €/mp.}$

Pentru terenurile curți-construcții pe care sunt amplasate clădiri, construcții sau amenajări, vom aplica o corecție de 0,980 din valoarea precedentă, adică $0,980 \times 15,7 \text{ €/mp.} = 15,39 \text{ €/mp.}$

Pentru terenurile arabile vom aplica o corecție de 0,980 din valoarea precedentă, adică $0,980 \times 13,35 \text{ €/mp.} = 13,08 \text{ €/mp.}$

Pentru terenurile drum vom aplica o corecție de 0,980 din valoarea precedentă, adică $0,980 \cdot 10,99 \text{ €/mp.} = 10,77 \text{ €/mp.}$

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

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.

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

Din adresa primăriei rezultă că există rețea de gaze pe stradă, deci nu vom aplica nici o corecție..

Valorile unitare de referință ale terenurilor intravilane de evaluat sunt:

- terenuri curți-construcții libere 21,95 €/mp.
- terenuri curți-construcții ocupate 15,39 €/mp.
- terenuri arabile 13,08 €/mp.
- terenuri drum 10,77 €/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.

* Terenurile extravilane

Terenurile sunt clasificate conform art.2 din Legea nr.18/1991, în funcție de destinație, în cinci mari categorii, denumite și grupe de destinație. Din anexă rezultă că terenurile extravilane de evaluat se găsesc în *Grupa 1 - Terenuri cu destinație agricolă (extravilane)*.

În "Studiul de piață pentru anul 2022 privind valorile minime imobiliare în Județul Ilfov".la pagina 453 avem prevăzute valorile de referință pentru terenurile extravilane cu destinația arabil situate în Comuna Domnești și anume:

- teren plan 1 24.100 €/ha.
- teren plan 2 16.900 €/ha.

* Planul 1 reprezintă o suprafață situată cel mult la 100 m de la orice drum modernizat adiacent cu acesta.

Oancia E. Nicolae - Evaluator

Legitimație ANEVAR: 17969

Tel: 0772276278

E-mail: evaluator.nicuoancia@gmail.com

♦ Grupa 1 - Terenuri cu destinație agricolă (extravilane)

Corecții:

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

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

Valoarea unitară de referință ale terenurilor extravilane de evaluat este:

- terenuri arabile 2,41 €/mp.

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 imobilelor 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 02.02.2024, 41728 este prezentată în Anexa 2

ANEXE

Nr. crt.	Județ	Valoarea administrativă terenului (UAT)	Numele și prenumele proprietarului / deținător de teren	Strada / Numar	Tara / Parcela	Numar cadastral / Nr. topo	Numar Titlu de Proprietate	Numar carte funciara	Categori de folosinta	Etravala (EJ) / Intravala (I)	Suprafata totala teren (mp)	Valoarea actualizata referinta (rezerbut) Emp.	Suprafata de expropriat teren (mp)	Suprafata de expropriat constructii (mp/ha)	Valoarea despachibile (lei)		Valoarea despachibile totala (lei)
															Valoarea despachibile teren (lei)	Valoarea despachibile constructii (lei)	
1	ILFOV	DOMNEȘTI	CANDREA NICOLAE DOREL CANDEA EMILIA	-	T17_P10401/01011	7321	-	105600	Cușc. Construcții	I	1205	15,39	17	-	1.301,03	1.301,03	1.301,03
2	ILFOV	DOMNEȘTI	DIRICA MARINELA	-	T17_P10406/01047 1048/1049/10410	7322	-	109640	Alte (Conform act. Curs. Construcții)	I	1500	15,39	8	-	612,25	612,25	612,25
3	ILFOV	DOMNEȘTI	DIȘU MARIUS LAURENTIU DIACONU ADRIANA RUXANDRA	-	T17_P10408/047 1048/1049/10410	7323	-	121359	Agricult	I	1048	13,08	10	-	650,44	650,44	650,44
4	ILFOV	DOMNEȘTI	DIACONU DANIEL-LUCIAN GENIUNȘCHE ION GENIUNȘCHE MARIA SINA ANCA DEDU ION DEDU MADALINA LILIANA MIHAELA ABOU HAIDAR GABRIELA GHFORGHIE ADRIAN MIHAIL GHFORGHIE MIHAELA SILVIA STAN ȘTEFANIA STAN RALUCA ANIELA DOBRE COSMINA MONICA DOBRE ȘERBAN	-	T17_P10408_10419	7324	-	101145	dum	I	60	10,77	56	-	2.999,20	2.999,20	2.999,20
5	ILFOV	DOMNEȘTI	GENIUNȘCHE ION GENIUNȘCHE MARIA DIACONU ADRIANA RUXANDRA DIACONU FLORIAN DANIEL CANDREA EMILIA DIRICA MARINELA DIRICA LUCIAN DIȘU MARIUS LAURENTIU SINA ANCA DEDU MADALINA LILIANA MIHAELA ABOU HAIDAR GABRIELA ANGHEL IOREU ANGHEL IOANA SITA VEOL-EBUARD ȘICUSOR SITA LEDIANA GHFORGHIE ADRIAN MIHAIL GHFORGHIE MIHAELA SILVIA STAN ȘTEFANIA STAN RALUCA ANIELA DOBRE COSMINA MONICA DOBRE ȘERBAN	-	T17_P10408_10419	7325	-	104208	Alte (Conform act. drum)	I	348	10,77	300	-	16.067,12	16.067,12	16.067,12

6	ILFOV	DOMNEȘTI	GHENUCHE MARIA	12312	Anubi	1	202	13,08	1	65,04	65,04
			GINIUCHE ION								
			NEAȘU SORIN								
			NEAȘU NICOLAE								
			PANAHI CARMEN								
			MICANU ELENA ANDREEA								
			POSTOLBESCU RADO								
			SOCALIS SILVIA ANDRISU								
			COSTESCU GABRIELA ION								
			COSTESCU SIMONA								
			TOBOS STELIUTA								
			IONESCU CORNELIU IULIU								
			IONESCU DANIELA ADRIELA								
			POPA MARIANA EUGENIA								
			POPA MARIANA EUGENIA								
			SUDUTIU MIHAIL								
			AKIN CARMEN CULIUA								
			MURDUSANU DRAGOMIR CONSTANȚIN								
			DEMBRESCU ANA CHELTIBA								
			TUDOSE RAZVAN								
			TUDOSE MARIA MANUELA								
			PIETRESCU MIHAIL								
			GHITCU LAURICU CONSTANȚIN								
			JEGAN MIHAILA								
			ANGHEL NICOLAE								
			MICLAIA CATERINA								
			MICLAIA GHERGHE								
			MICLAIA CARMEN ANA MARIA								
			DINCA CORNELIU GONARD								
			GHERGHE DANIEL IONUT								
			BOBEA ANCA ELENA								
			SCALCĂȘANU CRYSTEL								
			MILDOVAN TH IANU								
			PURIC IONEL DANIEL								
			PURIC TERESA								
			KADU TATIANA								
7	ILFOV	DOMNEȘTI	GHEORGHE MADALIN FELEX	10683	Centr. Comptabil	1	991	15,39	25	1.913,28	1.913,28
			GHEORGHE ALEXANDRA	10683							
			POPA NICOLAE	1461013		1	1172	13,06	277	18.017,25	18.017,25
			NICA GEORGITA								
			DIACONU GABRIEL SORIN								
			DIACONU IOANA ILENCA								
			ANGHEL ANDREI ALEXANDRU								
			POSTOLBESCU MIHAILA DIANA								
			POSTOLBESCU MIHAILA DIANA								
			CARAMANU ANDREEA GABRIELA								
			PRECALABESCU COSMIN								
			GENESCU IONUT IULIAN								
			BERBEANU STELIAN								
			MIRACHE VIOICA								
			SEBASTIAN IONUT								
			SERBAN ALEXANDRA ALINA								
			ENSE DUMITRU LEFTORIN								
			ENSE DUMITRU LEFTORIN								
			ENSE DUMITRU LEFTORIN								
			ENSE DUMITRU LEFTORIN								
			SANULARIAN MARIANA								
			DUSINA TUDOR IULIANA								
			BOBANA IULIANA								
			BOBANA IULIANA								
			DUMITRACHE ECATERINA								
			BOBANA IULIANA								
			KADA MANORU LILIA								
			PADA IULIANA MIHAILA								
			ANA MARIA RODICA								
9	ILFOV	DOMNEȘTI		11696	Drum	1	726	10,77	718	38.453,97	38.453,97

5. AMPLASAREA TERENURILOR

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

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

Zonarea localităților:

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

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

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

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

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

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

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

În astfel de situații, se vor aplica următoarele corecții:

a) Corecții pentru categoria de folosință:

Nr. Crt.	Categorie teren	Valoare / Corecție
1	Teren intravilan: - curți-construcții (CC), - construcții (C)	Valorile sunt cele prevăzute în Ghid pt. terenurile ocupate de construcții: (V_{Toc})
2	Teren cu destinația alei de acces, drumuri, căi de comunicații, platforme	0,7 x (V_{Toc})
3	Arabil	0,85 x (V_{Toc})
4	Vii, livezi, etc.	1,1 x 0,8 x (V_{Toc})
5	Pășuni, fânețe	0,8 x 0,8 x (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 x [valoarea terenului intravilan] al zonei periferice din care face parte.

NOTĂ :

- Valoarea terenurilor va fi diferita, 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, împrejmuita 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

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

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. (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.	0,70								
10	Zonă monumente cu valoare istorică cf. listă C.N.M.I. / 1993 : Suprafața terenului									
	<table border="1" style="width:100%; text-align:center;"> <tr> <td>< 1.000 mp</td> <td>[1.000 ÷ 5.000] mp</td> <td>[5.001 ÷ 10.000] mp</td> <td>> 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. (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 ȘI APARTAMENTE ÎN VILE -

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

- Valori în EUR/mp -

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

TERENURI INTRAVILANE: (EURO/mp)	TEREN LIBER:		TEREN OCUPAT:
		Zona CENTRALA:	29,3
	Zona MEDIANA:	22,4	15,7
	Zona PERIFERICA:	15,8	11,1
	In AFARA localitatii:	11,4	8,0

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



VALABIL 2024

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA

OANCIA NICOLAE
Legitimația nr. 17969

EVALUATOR AUTORIZAT - MEMBRU TITULAR
SPECIALIZARE EPI

CERTIFICAT Nr. 48762/ 01.02.2024

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

În baza poliței nr. 571145039 /28.11.2023 emisă de Societatea ALLIANZ-TIRIAC ASIGURĂRI S.A. pentru Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România, Asiguratul 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 fizica 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 0772 276 278 (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 I 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
TOTAL PRIMĂ DE ASIGURARE	treizeci și opt lei (în litere)		38 lei (în cifre)
Franșiză	150 EUR, echivalent în lei		765,00
Anterioritate	72 luni*		
Perioada asigurată 12 luni	de la	01.01.2024	la 31.12.2024
Prima integrală: 38 Lei s-a încasat la 13.12.2023			
Rata I de primă (suma)	(ziua, luna, anul)		
EAȘALONARE RATE (sume și scadențe): 38 lei pana la 31.01.2024;			
Se anexează la prezenta polița următoarele documente: <input checked="" type="checkbox"/> Condițiile privind asigurarea de răspundere civilă profesională a evaluatorilor și experților tehnici membri ai ANEVAR <input type="checkbox"/> Condiții speciale privind asigurarea de răspundere civilă profesională a experților contabili și a contabililor autorizați (14-14) <input type="checkbox"/> Condiții speciale privind asigurarea de răspundere civilă profesională a auditorilor financiari (14-24) <input type="checkbox"/> Condiții speciale privind asigurarea de răspundere civilă profesională a practicienilor în insolvență (14-25) <input type="checkbox"/> Condiții speciale privind asigurarea de răspundere civilă profesională a consultanților fiscali (14-31) <input checked="" type="checkbox"/> 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.			
<input checked="" type="checkbox"/> Cererea- chestionar face parte integrantă din polița de asigurare <input checked="" type="checkbox"/> Prezentul certificat este valabil în varianta electronică sau poate fi tipărit, ambele forme având aceeași valabilitate <input checked="" type="checkbox"/> Prezentul certificat este parte integrantă din polița de asigurare nr. 571145039 /28.11.2023 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

01.02.2024

ASIGURĂTOR,



ALLIANZ-TIRIAC ASIGURĂRI S.A.

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

J40/15882/1994 | CUI 6120740
Capital social subscris și vărsat 94.393.890 lei
Autorizată de Autoritatea 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