ANEXA 5 LA HCJ ILFOV NR 99/30.06.2026

ASOCIAŢIA NAŢIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAŢI DIN ROMÂNIA
FILIALA BUCUREŞTI

RAPORT DE EVALUARE



pentru determinarea valorii imobilelor expropriate conform Legii nr.255/2010 actualizată, modificată şi completată

"Drum de legătură între DN1A Buftea - DJ 101, jud. Ilfov"
UAT BUFTEA, JUD. ILFOV

Proprietari: **CONFORM ANEXEI NR.1**
Beneficiar: CONSILIUL JUDEŢEAN ILFOV

Evaluator ANEVAR: ing. Stratu Dana Iuliana

Datele, informatiile si continutul acestui raport fiind confidentiale, nu vor putea fi copiate in parte sau in totalitate si nu vor fi transmise unor terti fara acordul scris si prealabil al evaluatorului si al clientului CONSILIUL JUDEŢEAN ILFOV

-mai 2026-

Nr.66

UNIUNEA NAŢIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAŢI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
STRATU DANA IULIANA
Legitimaţia Nr. 18010
Valabil până la 2026
Specializarea: EP ANEVAR

SOCIETATEA COMERCIALĂ DANOVCAD S.R.L. J40/3828/2011 BUCUREŞTI-ROMÂNIA

****

SC DANOVCAD SRL

Evaluator: ing. Stratu Dana Iuliana

Către,
CONSILIUL JUDEŢEAN ILFOV

Referitor : Servicii de evaluare pentru exproprierea suprafeţelor de teren necesare execuţiei lucrării "Drum de legătură între DN1A Buftea - DJ 101, jud. Ilfov"

Conform prevederilor Legii nr.255/2010 necesară realizării unor obiective de interes naţional, judeţean şi local actualizată, modificată şi completată şi a Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauza de utilitate publica, necesara realizarii unor obiective de interes naţional, judeţean şi local., am procedat la evaluarea terenurilor aflate pe raza UAT BUFTEA, jud. Ilfov afectate de expropriere.

Sinteza evaluării prezintă succint datele de bază ale raportului care a fost întocmit avându-se în vedere expertizele întocmite şi actualizate de Camera Notarilor Publici Bucureşti, conform ANEXEI nr.2. Astfel, opinia evaluatorului este că astazi **19 mai 2026,** valoarea totală a despăgubirilor pentru terenurile **în suprafaţă totală de 69.143 mp.** ce vor fi expropriate pe raza UAT BUFTEA, jud. Ilfov este de

5.916.045,04 LEI

Defalcarea pentru fiecare proprietate şi fiecare proprietar în parte se găseşte în ANEXA nr.I a prezentului raport.

Raportul este în conformitate cu Standardele de Evaluare SEV 2025 şi anume: SEV 100 - IVS – Cadrul General, Standarde Generale (IVS 101, IVS 102, IVS 103, IVS 230), la care se adaugă Ghidul de Evaluare (GEV 630), în ipoteză specială, cu respectarea Legii nr.255/2010 actualizată, modificată şi completată privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes naţional, judeţean şi local şi Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizarii unor obiective de interes naţional, judeţean şi local precum şi în conformitate cu decizile Curţii Constitutionale a României nr.380/26.05.2015 şi nr. 67/21.02.2017.

SOCIETATEA COMERCIALA DANOVCAD S.R.L. J40/3828/2011 BUCUREŞTI-ROMÂNIA

Evaluat de : ing. Stratu Dana Iuliana

ASOCIAŢIA NAŢIONALĂ A EVALUATORILOR DIN ROMÂNIA
STRATU DANA IULIANA
Legitimaţia Nr. 18010
Valabil 2026
Specializarea: EPI
ANEVAR

****

****

CUPRINSUL RAPORTULUI DE EVALUARE :

1. Evaluator.

2. Certificare.

3. Generalitati.

4. Scopul evaluării.

5. Curs valutar.

6. Premise şi ipoteze privind evaluarea imobilului.
   6.1 Definiţii.
   6.2 Dreptul evaluat
   6.3 Valoarea estimată.

7. Data evaluării.

8. Data inspecţiei.

9. Amploarea investigaţiei

10. Legislaţie.

11. Surse de informaţii

12. Clauza de confidenţialitate şi responsabilităţi faţă de terţi.

13. Descrierea proprietăţilor.
   13.1 Localizare

14. Ipoteze şi condiţii limitative.
   14.1 Limite şi restricţii privind utilizarea raportului
   14.2 Condiţii limitative
   14.3 Teren şi contaminări

15. Metodologia de evaluare.

16. Concluzii – opinia evaluatorului.

ANEXE

UNIUNEA NAŢIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAŢI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
STRATU DANA IULIANA
Legitimaţia Nr. 18010
Valabil 2026
ANEVAR

SOCIETATEA COMERCIALĂ DANOVCAD S.R.L. J40/3828/2011 BUCUREŞTI-ROMÂNIA

****

****

1.Evaluator : ing. STRATU DANA IULIANA (telefon – 07)

- Evaluator de proprietati imobiliare.
- Legitimatie expert evaluator ANEVAR nr. 18010 (ANEXA 3).
- Nr. certificat de asigurare 56964/23.02.2026 (ANEXA 4).
- Angajată la SC DANOVCAD SRL.

2. Certificare

Prin prezenta, în limita cunoştinţelor şi informaţiilor puse la dispoziţie de autoritatea contractantă, certificăm că faptele prezentate în acest raport sunt adevarate şi corecte. De asemenea, certificăm că analizele, opiniile şi concluziile prezentate sunt limitate de ipotezele considerate şi condiţiile limitative specifice şi sunt analizele, opiniile şi concluziile noastre personale, neinfluenţate de nici un factor. În plus, certificăm că nu avem nici un interes prezent sau de perspectivă în proprietatea imobiliară care face subiectul prezentului raport de evaluare şi nici un interes sau influenţă legate de părţile implicate.

Suma ce ne revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legătură cu declararea în raport a unei anumite valori (din evaluare) sau interval de valori care să favorizeze clientul. Analizele şi opiniile noastre au fost bazate şi dezvoltate conform cerinţelor din standarde, recomandările şi metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR. Evaluatorul a respectat codul deontologic al meseriei sale.

Amplasamentul lucrării a fost inspectat personal de catre evaluator, folosind informaţiile puse la dispoziţie de către firma care a întocmit planul cu amplasamentul lucrării conţinând coridorul de expropriere. Pozele amplasamentului se regăsesc în ANEXA nr.5. Aceasta este o estimare globală, urmând ca estimarile individuale să se facă pe baza documentaţiilor cadastrale puse la dispoziţie de către beneficiar, acolo unde va fi necesar. În elaborarea prezentului raport nu s-a acordat asistenţă semnificativă din partea nici unei alte persoane în afara evaluatorului care semnează mai jos.

Prezentul raport se supune normelor ANEVAR şi poate fi expertizat (la cerere) de către unul din membrii autorizaţi special în acest sens de către sus numita organizaţie. Evaluatorul a fost obligat să ţină seama de prevederile Legii nr.255/2010 actualizată privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes naţional, judeţean şi local şi Normele metodologice de aplicare a Legii nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes naţional, judeţean şi local.

La data elaborării acestui raport, evaluatorul a îndelinit cerinţele programului de pregatire continuă al ANEVAR şi are asigurare profesională.

Lucrarea a fost redactata in 2 (doua) exemplare, din care 1 (unu) pentru beneficiar.

Evaluator ANEVAR: ing. Stratu Dana Iuliana

UNIUNEA NAŢIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAŢI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
STRATU
DANA IULIANA
Legitimaţia Nr. 18010
Specializarea: EPI
ANEVAR

SOCIETATEA COMERCIALĂ
DANOVCAD
S.R.L.
J40/3828/2011
BUCUREŞTI-ROMÂNIA

****

****

3. Generalitati

Beneficiarul lucrarii :

CONSILIUL JUDEȚEAN ILFOV

Adresa: Str. Ernest Juvara, nr.3-5, sector 6

Denumire proprietăți imobiliare: terenuri proprietăți private necesare executiei lucrarii "Drum de legătură între DN1A Buftea - DJ 101, jud. Ilfov"

Destinatie proprietăți: terenuri intravilane

4. Scopul evaluarii: îl constituie estimarea valorii speciale (valorii de despăgubire) a terenului necesar a fi expropriat conform legii 255/2010 actualizată pentru execuția lucrării de utilitate publică "Drum de legătură între DN1A Buftea - DJ 101, jud. Ilfov".

Estimarea valorii conform Legii nr.255/2010 actualizată privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local din prezentul raport de evaluare este una globală, pentru toate proprietățile aflate pe acest tronson (precizate în "Anexa nr.1"), urmând ca după realizarea documentațiilor cadastrale individuale să se estimeze valori juste pentru fiecare proprietate în parte (dacă va fi cazul).

Raportul de evaluare nu este valabil pentru utilizări în alte scopuri,

Evaluarea pentru fiecare proprietate se va face în ipoteza că proprietatea este liberă de sarcini și neafectată de un privilegiu, sarcină sau servitute.

Evaluatorul își asumă răspunderea pentru situația juridică a proprietăților, strict în baza documentelor primite până la data acestei evaluari și a inspecției exterioare globale efectuate. În cazul în care apar alte date juridice sau tehnice ulterioare datei raportului, acestea vor fi luate în considerare în cadrul altui raport.

5. Curs valutar la data 19.05.2026 :

Curs LEI / EURO: 5,2270

6. Premize si ipoteze privind evaluarea imobilului

Lucrarea de față se supune standardelor ANEVAR 2025 în ipoteză specială, cu respectarea Legii nr.255/2010 actualizată, modificată și completată privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local și Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizarii unor obiective de interes național, județean și local precum și în conformitate cu decizile Curții Constitutionale a României nr.380/26.05.2015 și nr. 67/21.02.2017.

Proprietatea imobiliară se evaluează pe baza premisei că aceasta se află în posesie legală (titlul de proprietate este valabil). Se presupune că proprietatea imobiliară în cauză respectă toate reglementările legale, iar în cazul în care nu sunt respectate aceste cerințe, valoarea de piață va fi afectată.

Ipotezele si condițiile limitative sunt prezentate la sfârșitul prezentului raport de evaluare.

6.1 Definiții

UNIUNEA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
STRATU DANA IULIANA
Legitimația Nr. 18010
Valabil 2026
Specializarea: ANEVAR

SOCIETATEA COMERCIALĂ DANOVCAD S.R.L. J40/3828/2011 BUCUREȘTI-ROMÂNIA

****

****

Tipul valorii este o precizare a ipotezelor fundamentale de estimare a unei valori. Acesta descrie ipotezele fundamentale pe care se va baza valoarea raportată. În funcţie de scopul evaluării tipul adecvat al valorii va fi diferit.

Având în vedere scopul pentru care s-a întocmit prezenta lucrare, valoarea estimată reprezintă o valoare specială (de despăgubire), stabilită la momentul efectuării lucrării şi în condiţiile Legii nr.255/2010 actualizată actualizată, modificată şi completată privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes naţional, judeţean şi local şi Normele metodologice de aplicare a Legii nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes naţional, judeţean şi local..

Valoarea de piaţă este preţul estimat de tranzacţionare a unui activ fără a se include costurile vânzătorului sau costurile cumpărătorului şi fără a se face o corecţie pentru orice taxe plătibile de oricare parte ca efect direct al tranzacţiei.

Valoarea de piaţă reprezintă suma estimată pentru care un activ ar putea fi schimbat la data evaluării, între un cumpărător hotărât şi un vânzător hotărât, într-o tranzacţie nepărtinitoare, după un marketing adecvat şi în care părţile au acţionat fiecare in cunoştinţă de cauză, prudent şi fără constrângere.

"Valoarea specială" este o sumă de bani care reflectă caracteristicile particulare ale unui activ, care au valoare numai pentru un cumpărător special.

"Valoarea specială" poate apărea când un activ are caracteristici care îl fac mai atractiv pentru un anumit cumpărător, decât pentru alţi cumpărători de pe piaţă. Aceste caracteristici pot fi caracteristicile fizice, geografice, economice sau juridice ale unui activ.

Valoarea de piaţă cere eliminarea oricărui element al valorii speciale, deoarece la orice moment dat se presupune ca există un cumpărător hotărât şi nu un anumit cumpărător hotărât.

Cumpărătorul special este un anumit cumpărător pentru care un anumit activ are valoare specială, datorată avantajelor rezultate din proprietatea asupra acestuia, care nu ar fi disponibile altor cumpărători de pe piaţă.

Valoarea speciala ar putea fi asociată cu elemente ale valorii de exploatare continuă, şi cu valoarea de investiţie, subiectivă sau de expropriere(despăgubire). Conform legislaţiei actuale despăgubirea se compune din valoarea reală a imobilului şi din prejudiciul cauzat proprietarului sau altor persoane îndreptăţite.

Valoarea specială ar putea fi asociată cu elemente ale valorii de exploatare continuă, şi cu valoarea de investiţie, subiectivă sau de expropriere(despăgubire).

Legea nr.33/1994 art. 26, alin.2 prevede ca „ La calcularea cuantumului despăgubirilor experţii, precum şi instanţele vor ţine seama de preţul cu care se vând, în mod obişnuit, imobile de acelaşi fel în unitatea administrativ-teritorială, la data întocmirii raportului de expertiză, precum şi de daunele aduse proprietarului sau, dupa caz, altor persoane îndreptăţite, luând in considerare şi dovezile prezentate de aceştia".

6.2 Dreptul evaluat



****

Dreptul evaluat este dreptul de proprietate asupra terenului şi al construcţiilor. Conform art.44 alin. 2 din Constituţie „ Proprietatea privată este garantată şi ocrotită în mod egal de lege indiferent de titular. Nimeni nu poate fi expropriat decat pentru o cauză de utilitate publică, stabilită potrivit legii, cu o dreaptă şi prealabilă despăgubire".

Evaluarea pentru fiecare proprietate se va face în ipoteza că proprietatea este liberă de sarcini şi neafectată de un privilegiu, sarcină sau servitute.

Evaluatorul îşi asumă răspunderea pentru situaţia juridică şi tehnică a proprietăţilor, strict în baza documentelor primite pana la data acestei evaluări şi a inspecţiei extrioare efectuate. În cazul în care apar alte date juridice sau tehnice ulterioare datei raportului, aceste vor fi luate în considerare în cadrul altui raport.

6.3 Valoarea estimată

Evaluarea realizată conform prezentului raport reprezintă o estimare a valorii juste de despăgubire conform Grilei Notariale 2026 pentru imobilele supuse exproprierii.

Pentru estimarea valorii juste de despăgubire, evaluatorul va avea în vedere şi se va raporta la "Studiu de piaţă pentru anul 2026 privind valorile minime imobiliare în judeţul Ilfov", efectuate de Camera Notarilor Publici Bucureşti pentru anul 2026, aşa cum cere Legea 255/2010 actualizată art. 11 alin (7).

Legea nr. 255/2010 din 14/12/2010 actualizată, modificată şi completată privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes naţional, judeţean şi local.

"Art. 5.

(1) În vederea realizării lucrărilor prevăzute la art. 1 şi 2, expropriatorul prevăzut la art. 2 alin. (2) are obligaţia de a aproba prin hotărâre a Guvernului sau, după caz, prin hotărâre a autorităţii administraţiei publice locale sau judeţene, respectiv a Consiliului General al Municipiului Bucureşti, după caz, potrivit legii, indicatorii tehnico-economici ai lucrărilor de interes naţional, judeţean şi local, pe baza documentaţiei tehnico-economice aferente, amplasamentul lucrărilor, conform variantei finale a studiului de prefezabilitate, respectiv a variantei finale a studiului de fezabilitate, după caz, sursa de finanţare, precum şi declanşarea procedurii de expropriere a tuturor imobilelor care constituie coridorul de expropriere, a listei proprietarilor aşa cum rezultă din evidenţele Agenţiei Naţionale de Cadastru şi Publicitate Imobiliară sau ale unităţilor administrativ-teritoriale, sumele individuale aferente despăgubirilor estimate de către expropriator pe baza unui raport de evaluare întocmit având în vedere expertizele întocmite şi actualizate de camerele notarilor publici şi termenul în care acestea se virează într-un cont deschis pe numele expropriatorului la dispoziţia proprietarilor de imobile. Amplasamentul lucrării se aduce la cunoştinţa publică prin afişarea la sediul consiliului local respectiv, prin afişare pe pagina proprie de internet a expropriatorului şi va fi comunicat spre avizare şi recepţie Agenţiei Naţionale de Cadastru şi Publicitate Imobiliară. Amplasamentul va fi materializat prin bornarea tuturor punctelor de coordonate care îl definesc pe acesta. Autorităţile administraţiei publice locale vor include coordonatele coridorului de expropriere în planurile urbanistice generale ale localităţilor. Actualizarea planurilor urbanistice generale ale localităţilor şi a regulamentelor locale de urbanism poate fi finanţată şi de către expropriator.

Norma metodologica de aplicare a Legii nr. 255/2010 (februarie 2011) privind

SOCIETATEA COMERCIALA DANOVCAD S.R.L. J40/3828/2011 BUCUREŞTI-ROMÂNIA
ASOCIAŢIA NAŢIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAŢI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
DANA IULIANA
Legitimaţia Nr. 18010
Valabil 2026
Specializarea: EPI
ANEVAR

****
exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local:

"Art. 8. - (1) Expertul evaluator specializat în evaluarea proprietăților imobiliare, membru al Asociatiei 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 alin. (5) din Legea nr. 571/2003 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare."

Legislația specifică prin Art. 26 din Legea 33/1994 definește :

«Valoarea de despăgubire» ca fiind: «valoarea reală a imobilului și din prejudiciul cauzat proprietarului sau altor persoane îndreptățite»

7. Data evaluării

Data evaluării este 19.05.2026

8. Data inspecției

Inspecția vizuală exterioară a proprietăților a fost realizată în 14 mai 2026 de catre ing. Stratu Dana Iuliana. Inspecția s-a efectuat global, la exterior, pentru proprietățile situate în zonă, afectate de expropriere.

Cu acest prilej nu s-au realizat investigații privind eventuale contaminari ale terenului sau amplasamentelor învecinate, sau studii geotehnice.

Responsabilitatea pentru informațiile despre suprafața amplasamentului cade în sarcina celui care a întocmit documentația tehnică pusă la dispoziție de beneficiar.

9. Amploarea investigatiei

Raportul de evaluare s-a realizat dupa inspecția în teren globală a obiectivului, pe baza documentelor puse la dispoziție de beneficiar și planurile topo-cadastrale, evaluatorul incluzând în accasta toate elementele ce conduc la estimarea valorii de piață a obiectivului, neomițând deliberat informații care dupa cunoștința sa sunt certe.

Responsabilitatea pentru informațiile despre suprafața terenurilor afectate de expropriere cade în sarcina celui care a întocmit planul topo-cadastral care conține coridorul de expropriere. Responsabilitatea pentru confirmarea caracteristicilor și stării terenului este a evaluatorului. Nu există date și informații speciale privind starea solului. Nu există informații speciale privitoare la identificarea riscurilor de mediu înconjurător. Natura, specificațiile și adecvarea serviciilor nu au rezultat de pe piața imobiliară din zonă, deoarece am fost obligați potrivit legislației speciale să ne raportăm la "Studiu de piață pentru anul 2026 privind valorile minime imobiliare în județul Ilfov", efectuate de Camera Notarilor Publici București pentru anul 2025, așa cum cere Legea 255/2010 actualizată art. 11 alin (7). (Anexa 2).

10. Legislație

Elaborarea prezentului raport se face respectând legislația în vigoare:
LEGEA Nr. 33 din 27 mai 1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, Legea nr. 255/2010 din 14/12/2010 actualizată, modificată și completată privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și

****

SOCIETATEA COMERCIALA DANOVCAD S.R.L. J40/3828/2011 BUCUREȘTI-ROMÂNIA

ASOCIAȚIA EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA STRATU DANA IULIANA Legitimația Nr. 18010 Valabil 2026 Specializarea: EPI ANEVAR

****
local.
Norma metodologică de aplicare a Legii nr. 255/2010 (februarie 2011) privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național.
Decizile Curții Constitutionale a României nr.380/26.05.2015 și nr. 67/21.02.2017

11. Surse de informații

Grila Notarială cu valori orientative aferentă anului 2026, pentru respectarea Legii 255/2010 actualizată, modificată și completată privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local.

Informații privind situația juridică a proprietății, puse la dispoziție de către executantul lucrării: plan de amplasament și delimitare al coridorului de expropriere și lista imobilelor care constituie coridorul de expropriere al lucrării "Drum de legătură între DNIA Buftea - DJ 101, jud. Ilfov"

12. Clauza de confidențialitate și responsabilități față de terți

Prezentul raport de evaluare nu poate fi utilizat de către beneficiar decât în scopul declarat, folosirea în alt scop se poate face numai cu acordul evaluatorului.

Distribuirea sau publicarea totală sau parțială a acestui raport de evaluare de către terți se poate face numai cu acordul scris al evaluatorului care a întocmit raportul și al beneficiarului.

În conformitate cu uzanțele din România, valoarea estimată de evaluator este valabilă la data prezentată în raport, iar opinia acestuia trebuie analizată în contextul general în care are loc operațiunea de evaluare. Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza documentelor/documentației pusa la dispoziție de beneficiar și de IT EGUIDE SRL.

13. Descrierea proprietăților

Terenurile respective nu sunt afectate deocamdată de lucrările de utilitate publică "Drum de legătură între DNIA Buftea - DJ 101, jud. Ilfov".

Suprafețele de teren ce fac obiectul evaluării au numerele de carte funciară și cadastral prevăzute în tabel și se află situate pe teritoriul administrativ UAT BUFTEA, jud. Ilfov. Suprafețele au forma neregulata, dictate de traseul drumului. Relieful este de șes. Terenurile fac parte din categoria de folosință curți construcții, pășune, drum, canal și arabil.

13.1. Localizare

Suprafețele de teren ce fac obiectul evaluării se găsesc pe raza UAT BUFTEA, jud. Ilfov, conform planurilor de amplasament ce conțin coridorul de expropriere puse la dispoziție de IT Eguilde SRL.

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
STRATU DANA IULIANA
Legitimația Nr. 18010
Valabil 2026
Specializarea: EPI
ANEVAR

****

SOCIETATEA COMERCIALĂ DANOVCAD S.R.L. J40/3828/2011 BUCUREȘTI-ROMÂNIA



14. Ipoteze şi condiţii limitative

14.1. Limite şi restricţii privind utilizarea raportului

Evaluatorul nu îşi asumă responsabilitatea pentru factorii economici şi fizici care pot apărea ulterior evaluării şi pot influenţa opiniile şi rezultatele din această lucrare.

Se presupune în cadrul raportului, că terenurile evaluate se conformează tuturor reglementărilor şi restricţiior de zonare, utilizare şi urbanism, în afara cazului în care a fost

identificată o non-conformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport. Dacă ulterior se constată modificări, acestea vor fi luate în calcul la evaluările individuale (acolo unde va fi cazul).

Nu a fost verificată autenticitatea documentelor prezentate și nu s-au făcut investigații privind statutul juridic al proprietății în cauză.

Evaluarea s-a bazat exclusiv, strict pe baza datele cuese din teren și a planului topo-cadatsral. Prezenta evaluare este o estimare conform Legii 255/2010 actualizată și modificată a prețurilor imobilelor afectate de expropriere pentru utilitate publică.

Evaluarea se face în ipoteza strictă că dreptul real de proprietate este valabil și tranzacționabil, că proprietățile sunt libere de sarcini.

Această evaluare globală s-a efectuat fără prezentarea tuturor actelor de proprietate.

Conform Legii 233/2018, "Lista cu proprietarii, inclusiv elementele de identificare ale terenului, suprafață și sumă, va fi actualizată, în interiorul coridorului de expropriere, după individualizarea suprafeței expropriate, prin modificarea și completarea anexei la hotărârea prevăzută la art. 5.", acolo unde se impune acest lucru.

Suprafețele utilizate în estimarea valorilor pentru terenuri sunt cele măsurate și primite de la beneficiar și atașate la prezentul raport.

Evaluatorul își asumă răspunderea pentru situația juridică și tehnică a proprietăților, strict în baza documentelor primite până la data acestei evaluari și a inspecției exterioare efectuate. În cazul în care apar alte date juridice sau tehnice ulterioare datei raportului, acestea vor fi luate în considerare în cadrul altui raport.

14.2. Condiții limitative

Acest raport a fost realizat pe baza următoarelor condiții limitative:

Opinia evaluatorului trebuie analizată în contextul economic general (prima jumătate a anului 2026), în care are loc operațiunea de evaluare. Dacă acestea se modifică semnificativ în viitor evaluatorul nu este responsabil decât în limita informațiiior valabile și cunoscute de acesta la data evaluării.

Evaluatorul presupune că aprecierile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare sunt rezonabile și pertinente în contextul imobiliar, a legislației privind exproprierile pentru cauză de utilitate publică și a standardelor de evaluare impuse la data evaluării.

Legea exproprierii nr.255/2010 actualizată, prin art. 26, precizează clar că evaluarea se face avându-se în vedere grila Notarilor Publici. Pentru acest motiv, evaluarea se face fără descrierea componentei non-imobiliare, dată de disconfortul creat de expropriere, cadrul legal nepermițând o estimare a acestui disconfort.

Evaluatorul alege să utilizeze valoarea justă, concept mai larg decat valoarea de piață, pentru a respecta legea 255/2010 actualizată și Decizile Curții Constitutionale a României nr.380/26.05.2015 și nr. 67/21.02.2017.

Ipoteză specifică: Evaluarea este realizată în conformitate cu datele tehnice primite de la proiectant. Pe baza acestora, se consideră că structurile actuale (construcții și împrejmuiri) se mențin integral, nefiind prevăzută demolarea lor.

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
STRATU
DANA IULIANA
Legitimația Nr. 18010
Specializarea: EPI • ANEVAR • VAE

SOCIETATEA COMERCIALĂ
DANOVCAD
S.R.L.
J40/3828/2011
BUCUREȘTI-ROMÂNIA

****

14.3. Teren şi contaminări

Evaluatorul nu a realizat investigaţii sau teste şi nu au fost puse la dispoziţie date privind poluarea sau contaminarea terenului şi a apei freatice.- Acest raport nu este elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport tehnic detaliat al proprietăţii, astfel de informaţii depăşind sfera raportului şi calificarea evaluatorului.

15. Metodologia de evaluare

Evaluarea se realizează in vederea expropierii, astfel ca evaluatorul ţine cont de valorile precizate in "Studiu de piaţă pentru anul 2026 privind valorile minime imobiliare în judeţul Ilfov", efectuate de Camera Notarilor Publici Bucureşti pentru anul 2026 aşa cum cere Legea 255/2010 actualizată art. 11 alin (7) (Anexa 2).
Pentru respectarea Legii 255/2010 s-a avut în vedere:

- Normă metodologică de aplicare a legii nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes naţional, judeţean şi local:
- "Art. 8. - (1) Expertul evaluator specializat în evaluarea proprietăţilor imobiliare, membru al asociaţiei naţionale 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 şi actualizate de Camerele notarilor publici, potrivit art. 771 alin. (5) din legea nr. 571/2003 privind codul fiscal, cu modificările şi completările ulterioare.

Evaluatorul se raportează la "Studiu de piaţă pentru anul 2026 privind valorile minime imobiliare în judeţul Ilfov", efectuat de Camera Notarilor Publici Bucureşti pentru anul 2026, aşa cum cere Legea 255/2010 actualizată art. 11 alin (7) (Anexa 2) estimând astfel valorile, utilizând expertizele intocmite pentru camerele notarilor si anume zonările din acelaşi "Studiu de piaţă pentru anul 2026 privind valorile minime imobiliare în judeţul Ilfov", efectuate de Camera Notarilor Publici Bucureşti pentru anul 2026, aşa cum cere Legea 255/2010 actualizată art. 11 alin (7) (Anexa 2).

Valorile de despăgubire estimate pentru proprietăţile imobiliare, situate pe teritoriul administrativ al UAT BUFTEA, jud. Ilfov ce urmeaza a fi expropriate sunt prezentate în ANEXA 1.
S-au aplicat corecţiile pentru categorie de folosinţă conform grilei.

a) Corecţii pentru categoria de folosinţă:

Nr. Crt.	Categorie teren	Valoare / Corecţie
a.1	Teren intravilan: - curţi-construcţii (CC), - construcţii (C)	Valorile sunt cele prevăzute în Ghid pt. terenurile ocupate de construcţii: (V_{TOC})
a.2	Teren cu destinaţia alei de acces, drumuri, căi de comunicaţii, platforme	0,7 x (V_{TOC})
a.3	Arabil	0,85 x (V_{TOC})
a.4	Vii, livezi, etc.	1,1 x 0,8 x (V_{TOC})
a.5	Păşuni, fâneţe	0,8 x 0,8 x (V_{TOC})
a.6	Terenuri cu vegetaţie forestieră	vezi tabel pag.457

Valoare teren arabil intravilan zona A/ mp. = 29,07 euro
Valoare teren arabil intravilan zona C/ mp. = 11,05 euro
Valoare teren arabil intravilan zona D/ mp. = 7,90 euro

****

****

Valoare teren păşune intravilan zona D/ mp. = 7,44 euro

Valoare teren liber Cc intravilan zona D/ mp. = 13,3 euro

Valoare teren construit Cc intravilan zona D/ mp. = 9,3 euro

16. CONCLUZII

Valoarea de despăgubire estimată la data de 19.05.2026, pentru terenurile expropriate cu o suprafaţă totală de 69.143 mp. este de 5.916.045,04 lei, la cursul BNR din data evaluării (1 EUR = 5,2270 lei).

Obs. În elaborarea prezentului raport de evaluare prevazut la art.11 alin. 7 din Legea 255/2010 actualizată, modificată şi completată privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes naţional, judeţean şi local evaluatorul a fost obligat, conform art.8, alin.1 din Normele Metodologice de aplicare a Legii nr. 255/2010, să se raporteze la expertizele întocmite şi actualizate de camerele notarilor publici, potrivit Codului fiscal 2015, cu modificările şi completările ulterioare.

Evaluator ANEVAR :ing. Stratu Dana Iuliana

ASOCIAŢIA NAŢIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAŢI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
STRATU
DANA IULIANA
Legitimaţia Nr. 18010
Valabil 2026
Specializarea: EPI
ANEVAR

SOCIETATEA COMERCIALĂ
DANOVCAD
S.R.L.
J40/39928/2011
BUCUREŞTI-ROMÂNIA

LA. LISTA CUPRINZAND IMOBILELE - TERENURI - PROPRIETATE Privată, CARE FAC PARTE DIN CORIDORUL DE EXPROPRIERE A LUCRARII DE UTILITATE PUBLICA, DE INTERES JUDETEAN, "Drum de legătură între DNIA Buftea - DJ 101, jud. Ilfov – de pe raza unității administrativ - teritoriale Buftea, jud. Ilfov proprietarii sau deținătorii acestora precum și suntele aferente despăgubirilor

Nr. Crt.	Județ	U.A.T.	Numele și prenumele proprietarului / deținătorului terenului	Suprafața totală (mp)	Categoria de folosință	Nr. Cadastral	Nr. carte funciară	Tarla	Parcelă	Lot	Poziția față de localitate (conform HCL)	Suprafața de expropriat (mp)	Suprafața construită de expropriat (mp)	Lungime împrejmuire de expropriat (ml.)	Valoarea despăgubirii terenului conform Legii 255/2010 (lei/mp.)	Valoarea despăgubirii terenului conform Legii 255/2010 (lei)
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
1	Ilfov	Buftea	ALEXE VERGINIA	2506	A						Intravilan	91			151,95	13.827,35
2	Ilfov	Buftea	ALSDORF AUTO SERVICE S.R.L, PISTOL MARGARETA, NASTASE IOANA	4815	A	65777	65777	45	373, 373/1,	Lot 35	Intravilan	159			41,29	6.565,63
3	Ilfov	Buftea	ALSDORF AUTO SERVICE S.R.L, PISTOL MARGARETA, NASTASE IOANA	1934	A	65773	65773	45	373, 373/1	Lot 31	Intravilan	457			151,95	69.440,64
4	Ilfov	Buftea	ALSDORF AUTO SERVICE SRL, PISTOL MARGARETA, NASTASE IOANA	245	A	65776	65776	45	373,373/1	LOT 34	Intravilan	244			151,95	37.075,53
5	Ilfov	Buftea	ANASTASIU MARIA, ANASTASIU DANA-MIHAELA, ANASTASIU-ONUTA SILVIA-ELENA	6056	A	68434	68434	43	365/1		Intravilan	1158			41,29	47.817,64
6	Ilfov	Buftea	ANDREI TRAIAN, ANDREI NICOLAETA	7298	A	3417	52877				Intravilan	283			151,95	43.001,54
7	Ilfov	Buftea	BADEA MARIUS AUREL, BADEA MARIAN	1200	A	6005	54213				Intravilan	104			41,29	4.294,50
8	Ilfov	Buftea	BALLA CATALIN FLORIN, STEGARU DANIEL CATALIN, NASTASE IOANA	16466	A	68444	68444	39	354/1		Intravilan	52			57,76	3.003,43
9	Ilfov	Buftea	BOGA TAMARA	5000	A	5800	56510				Intravilan	322			151,95	48.927,54
10	Ilfov	Buftea	BOLBOL KHALIL, BOLBOL LILIANA	6057	A	68433	68433	43	365/1		Intravilan	972			41,29	40 137,09
11	Ilfov	Buftea	BUZATU ION	2778	A	52902	52902	37	343		Intravilan	67			151,95	10.180,58
12	Ilfov	Buftea	CALUGAREANU MARIA	22247	A	54113	54113				Intravilan	961			151,95	146.022,88
13	Ilfov	Buftea	CARBUNARU IONICA JANA	8601	A	56529	56529	44	367		Intravilan	319			151,95	48 471,70
14	Ilfov	Buftea	CICLARO SRL	3603	A	55375	55375	44	367		Intravilan	325			151,95	49.383,39
15	Ilfov	Buftea	COSTACHE ALEXANDRU PUIU, COSTACHE ANDREEA OANA	4965	A	52393	52393	37	343		Intravilan	118			151,95	17.929,97
16	Ilfov	Buftea	COSTEA ANGELA-ANDREIA	2249	A	68393	68393	38	351	Lot 1, Lot 2, Lot 1, Lot 3	Intravilan	576			41,29	23.784,94
17	Ilfov	Buftea	CRETU TAULESCU CARMEN CONSTANTINA, NĂSTASE IOANA	1600	A	63384	63384	45	380		Intravilan	378			41,29	15.608,87
18	Ilfov	Buftea	DANNI TRANS COM SRL	600	A	68770	68770	37	343		Intravilan	17			151,95	2 583,13
19	Ilfov	Buftea	DANNI TRANS COM SRL	2889	CC	66883	66883	37	343	Lot 1	Intravilan	36			178,76	6.435,48
20	Ilfov	Buftea	DANNI TRANS COM SRL, ATU IT SRL	1239	CC	66971	66971	37	343	Lot 2, Lot 1	Intravilan	54			255,08	13.774,19
21	Ilfov	Buftea	DEFTA BOGDAN MIHAI, IANCU DUMITRU, IANCU LILIANA	4379	A	53868	53868				Intravilan	105			151,95	15.954,63
22	Ilfov	Buftea	DIAPASON BOLT TRADE S.R.L.	11686	A	68443	68443	39	354/1		Intravilan	2250			57,76	129.956,29
23	Ilfov	Buftea	SC INNOVA SISTEME SI TEHNOLOGII SRL	3112	A	68305	68305	38	351/1		Intravilan	6			57,76	346,55
24	Ilfov	Buftea	DUMITRU MARIA	2709	A	4373	54975				Intravilan	100			151,95	15.194,89
25	Ilfov	Buftea	EUROINVEST REAL ESTATE SRL, CRIG COMPANY SRL, TURBOPUMP CONSTRUCT SRL, ARGHIR GEORGE	17022	A	60525	60525	45	373/1		Intravilan	624			151,95	94.816,11
26	Ilfov	Buftea	FEDERATIA ROMANA DE FOTBAL	218	A	57481	57481	45	380		Intravilan	218			41,29	9.001,94
27	Ilfov	Buftea	FLN CONSTRUCT S.R.L.	9425	A	56546	56546	44	367		Intravilan	554			151,95	84.179,69
28	Ilfov	Buftea	FLOREA ANTON, STACU MARIA, ANDREI NICULINA	3433	A						Intravilan	21			151,95	3.190,93
29	Ilfov	Buftea	GALIÇA PAUNA	3661	A	2269					Intravilan	108			151,95	16.410,48
30	Ilfov	Buftea	GARDUS VIRGIL	16059	A						Intravilan	597			151,95	90.713,49
31	Ilfov	Buftea	GEORGESCU DUMITRU-ADRIAN	6056	A	68432	68432	43	365/1		Intravilan	583			41,29	24.073,99
32	Ilfov	Buftea	GEORGESCU DUMITRU-ADRIAN, ANASTASIU MARIA, ITTU ADRIANA-ALEXANDRA, ITTU MARIA-ADELA, ANASTASIU-ONUTA SILVIA-ELENA, ANASTASIU DANA-MIHAELA, STĂNESCU IORDAN-VALENTIN, STĂNESCU ADRIAN, STĂNESCU ȘORIN-GABRIEL, STĂNESCU MIRCEA, STĂNESCU NICULAE, TOCMELEA ADINA-GABRIELA, DUDOIU GEORGE DORU, SIMION CARMEN GEORGETA, GEORGESCU MADALINA ELENA, GEAC DOINA-GABRIELA, ROMEDEA DAN, POPESCU IULIA FLORY, NICOLAI CRISTINA - DANIELA	6056	A	68431	68431	43	365/1		Intravilan	302			41,29	12.470,58
33	Ilfov	Buftea	GHEORGHE ROXANA - ANDREEA	1000	A	66136	66136	45	380		Intravilan	9			41,29	371,64
34	Ilfov	Buftea	GHEROGHE SANDA LILIANA, GHEORGHE ANNE DARINE	10000	A	68430	68430	43	365/1		Intravilan	26			41,29	1.073,63
35	Ilfov	Buftea	GRIGORE NICULINA	7008	A	4216	54539				Intravilan	1857			151,95	282.169,09
36	Ilfov	Buftea	HAJ AHMAD FAEK	4118	A	52513	52513	37	343		Intravilan	187			151,95	28.414,44
37	Ilfov	Buftea	IACOB MIHAELA, NASTASE IOANA	161	A	65244	65244	44	367	LOT 37	Intravilan	161			151,95	24.463,77
38	Ilfov	Buftea	IONAT FLORENTIN-MARIUS	1300	A	63392	63392	45	380		Intravilan	115			41,29	4.748,73
39	Ilfov	Buftea	IONAT FLORENTIN-MARIUS	1500	A	63403	63403	45	380		Intravilan	131			41,29	5.409,42
40	Ilfov	Buftea	ILIE FLORENTIN MARIUS	2093	A	68322	68322	38	351/2		Intravilan	671			41,29	27.707,80
41	Ilfov	Buftea	IONITA ELENA	4500	A	4705	55466				Intravilan	256			151,95	38.898,92
42	Ilfov	Buftea	IORGA STAN	7300	A	3449					Intravilan	250			151,95	37.987,22
43	Ilfov	Buftea	ITTU MARIA-ADELA, ITTU ADRIANA-ALEXANDRA	6056	A	68435	68435	43	365/1		Intravilan	1207			41,29	49 841,01
44	Ilfov	Buftea	IVAN ALXEANDRU, IVAN SIMONA ROXANA	4704	A	3328	52676				Intravilan	189			151,95	28.718,34
45	Ilfov	Buftea	LIDL ROMANIA SOCIETATE ÎN COMANDITĂ	10471	A	67998	67998	45	376,376/3		Intravilan	6			41,29	247,76
46	Ilfov	Buftea	MAHDI MOHAMMED	10495	A	54856	54856				Intravilan	468			151,95	71.112,08
47	Ilfov	Buftea	MANOLACHE NICOLAE, OPREA MAGDALENA CRISTINA, OPREA ADRIAN	1000	A	63383	63383	45	380		Intravilan	100			41,29	4.129,33
48	Ilfov	Buftea	NASTASE IOANA	181	A	65795	65795	43	373, 373/1	LOT 17, LOT 2	Intravilan	5			151,95	759,74
49	Ilfov	Buftea	NASTASE IOANA	573	A	68356	68356	38	351/3	Lot 12	Intravilan	24			41,29	991,04
50	Ilfov	Buftea	NASTASE IOANA	571	A	68357	68357	38	351/3	LOT 11	Intravilan	25			41,29	1.032,33
51	Ilfov	Buftea	NASTASE IOANA	574	A	68355	68355	38	351/3	Lot 13	Intravilan	25			41,29	1.032,33
52	Ilfov	Buftea	NASTASE IOANA	568	A	68346	68346	38	351/3	Lot 22	Intravilan	26			41,29	1.073,63
53	Ilfov	Buftea	NASTASE IOANA	575	A	68354	68354	38	351/3	Lot 14	Intravilan	26			41,29	1.073,63
54	Ilfov	Buftea	NASTASE IOANA	571	A	68358	68358	38	351/3	Lot 10	Intravilan	27			41,29	1.114,92
55	Ilfov	Buftea	NASTASE IOANA	576	A	68353	68353	38	351/3	Lot 15	Intravilan	27			41,29	1.114,92
56	Ilfov	Buftea	NASTASE IOANA	577	A	68352	68352	38	351/3	Lot 16	Intravilan	28			41,29	1 156,21
57	Ilfov	Buftea	NASTASE IOANA	579	A	68348	68348	38	351/3	Lot 20	Intravilan	29			41,29	1.197,51
58	Ilfov	Buftea	NASTASE IOANA	569	A	68359	68359	38	351/3	Lot 9	Intravilan	29			41,29	1.197,51
59	Ilfov	Buftea	NASTASE IOANA	578	A	68351	68351	38	351/3	Lot 17	Intravilan	29			41,29	1.197,51
60	Ilfov	Buftea	NASTASE IOANA	580	A	68349	68349	38	351/3	Lot 19	Intravilan	30			41,29	1.238,80
61	Ilfov	Buftea	NASTASE IOANA	577	A	68347	68347	38	351/3	Lot 21	Intravilan	30			41,29	1.238,80

Nr. Crt.	Judeţ	U.A.T.	Numele şi prenumele proprietarului / deţinătorului terenului	Suprafaţa totală (mp)	Categoria de folosinţă	Nr. Cadastral	Nr. carte funciară	Tarla	Parcelă	Lot	Poziţia faţă de localitate (conform HCL)	Suprafaţa de expropriat (mp)	Suprafaţa construită de expropriat (mp)	Lungime împrejmuire de expropriat (mL)	Valoarea despăgubirii terenului conform Legii 255/2010 (lei/mp.)	Valoarea despăgubirii terenului conform Legii 255/2010 (lei)
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
62	Ilfov	Buftea	NASTASE IOANA	579	A	68350	68350	38	351/3	Lot 18	Intravilan	30			41,29	1.238,80
63	Ilfov	Buftea	NASTASE IOANA	568	A	68360	68360	38	351/3	Lot 8	Intravilan	31			41,29	1.280,09
64	Ilfov	Buftea	NASTASE IOANA	367	A	68361	68361	38	351/3	Lot 7	Intravilan	33			41,29	1.362,68
65	Ilfov	Buftea	NASTASE IOANA	366	A	68362	68362	38	351/3	Lot 6	Intravilan	36			41,29	1.486,56
66	Ilfov	Buftea	NASTASE IOANA	565	A	68363	68363	38	351/3	Lot 5	Intravilan	40			41,29	1.651,73
67	Ilfov	Buftea	NASTASE IOANA	564	A	68364	68364	38	351/3	Lot 4	Intravilan	45			41,29	1.858,20
68	Ilfov	Buftea	NASTASE IOANA	563	A	68365	68365	38	351/3	LOT 3	Intravilan	50			41,29	2.064,67
69	Ilfov	Buftea	NASTASE IOANA	558	A	68366	68366	38	351/3	Lot 2	Intravilan	55			41,29	2.271,13
70	Ilfov	Buftea	NASTASE IOANA	757	A	68367	68367	38	351/3	Lot 1	Intravilan	87			41,29	3.592,52
71	Ilfov	Buftea	NASTASE IOANA	6498	A	68307	68307	38	351/1		Intravilan	97			57,76	5.607,36
72	Ilfov	Buftea	NASTASE IOANA	2197	A	68345	68345	38	351/3	Lot 23	Intravilan	128			41,29	5.285,54
73	Ilfov	Buftea	NASTASE IOANA	6950	A	66060	66060	37	340	Lot 1	Intravilan	172			151,95	26.135,21
74	Ilfov	Buftea	NASTASE IOANA	174	A	65266	65266	45	373,373/1	LOT 18	Intravilan	174			151,95	26.439,11
75	Ilfov	Buftea	NASTASE IOANA	5099	A	53222	53222	45	373/1		Intravilan	181			151,95	27.502,75
76	Ilfov	Buftea	NASTASE IOANA	3659	A	5203	53985	44	367		Intravilan	250			151,95	37.987,22
77	Ilfov	Buftea	NASTASE IOANA	12401	A	68537	68537	39	354/2		Intravilan	3063			41,29	126.481,38
78	Ilfov	Buftea	NASTASE IOANA	4234	CC	68636	68636	38	351/3	Lot 24	Intravilan	3696			96,70	357.401,35
79	Ilfov	Buftea	NĂSTASE IOANA	2004	A	65249	65249	45	373, 373/1,	Lot 1	Intravilan	306			151,95	46.496,36
80	Ilfov	Buftea	NĂSTASE IOANA	652	A	65208	65208	44	367	LOT 1	Intravilan	364			151,95	55.309,40
81	Ilfov	Buftea	NĂSTASE IOANA	613	A	65243	65243	44	367	Lot 36	Intravilan	381			151,95	57.892,53
82	Ilfov	Buftea	NASTASE IOANA, ALSDORF AUTO SERVICE S.R.L.	19078	A	65030	65030	45	373, 373/1		Intravilan	694			151,95	105.452,53
83	Ilfov	Buftea	NASTASE IOANA, PISTOL MARGARETA	38781	A	68390	68390	38	351		Intravilan	3706			41,29	153.032,97
84	Ilfov	Buftea	NASTASE IOANA, SOCIETATEA IANYS SRL	1387	A	66061	66061	37	340	Lot 2	Intravilan	35			151,95	5.318,21
85	Ilfov	Buftea	NEIDENTIFICAT	82	CC	68659	68659			Podet	Intravilan	82			48,61	3.986,11
86	Ilfov	Buftea	NEIDENTIFICAT	1330	DR	68661	68661				Intravilan	125			48,61	6.076,39
87	Ilfov	Buftea	TEREN REZERVA AL COMISIEI LOCALE DE FOND FUNCIAR BUFTEA	2858	A	68660	68660	39	354/1		Intravilan	2858			57,76	165.073,36
88	Ilfov	Buftea	NITA DAN ALEXANDRU	9400	A	56814	56814	44	367		Intravilan	464			151,95	70.504,28
89	Ilfov	Buftea	NIŢĂ MARIUS-GABRIEL, NIŢĂ DANIELA-IONELA	400	A	66427	66427	45	380		Intravilan	24			41,29	991,04
90	Ilfov	Buftea	NIŢĂ MARIUS-GABRIEL, NIŢĂ DANIELA-IONELA	300	A	66426	66426	45	380		Intravilan	31			41,29	1.280,09
91	Ilfov	Buftea	NIŢĂ MARIUS-GABRIEL, NIŢĂ DANIELA-IONELA	300	A	66085	66085	45	380		Intravilan	140			41,29	5.781,06
92	Ilfov	Buftea	NIŢĂ MARIUS-GABRIEL, NIŢĂ DANIELA-IONELA	300	A	66135	66135	45	380		Intravilan	148			41,29	6.111,43
93	Ilfov	Buftea	OPREA MAGDALENA CRISTINA, OPREA ADRIAN	600	A	64192	64192	45	380		Intravilan	55			41,29	2.271,13
94	Ilfov	Buftea	OPREA MAGDALENA CRISTINA, OPREA ADRIAN	1300	A	63386	63386	45	380		Intravilan	121			41,29	4.996,49
95	Ilfov	Buftea	ORASUL BUFTEA	3662	ISLAZ	64537	64537	45	373	LOT 1	Intravilan	503			38,89	19.561,11
96	Ilfov	Buftea	ORASUL BUFTEA	48697	ISLAZ	50342	50342		373		Intravilan	96			38,89	3.733,33
97	Ilfov	Buftea	ORASUL BUFTEA	3649	ISLAZ	67481	67481	45	373	Lot 1	Intravilan	1004			38,89	39.044,44
98	Ilfov	Buftea	ORASUL BUFTEA PRIN ADMINISTRATOR CONSILIUL LOCAL BUFTEA	16240	ISLAZ	67482	67482	45	373	Lot 1, Lot 2	Intravilan	1328			38,89	51.644,43
99	Ilfov	Buftea	PARASCHIV CRACIUN, PARACHIV CATALIN, RARINCA GHEORGHITA, PARASCHIV IONICA	5015	A	4061	53392				Intravilan	1104			151,95	167.751,57
100	Ilfov	Buftea	PARASCHIV MARIA, NASTASE IOANA	9001	A	68308	68308	38	351/1		Intravilan	4193			57,76	242.180,76
101	Ilfov	Buftea	PARASCHIV VASILE, DUMITRU MARIA, PARASCHIV CONSTANTIN, PARASCHIV IRINA MARIA	7700	A	4421	55180				Intravilan	434			151,95	65 945,82
102	Ilfov	Buftea	PARKLEX REAL ESTATE SA	4379	A	55254	55254	38	351		Intravilan	105			151,95	15.954,63
103	Ilfov	Buftea	PAUN STROE IOANA, PAUN VLAD ALEXANDRU	1020	A	68429	68429	43	365/1		Intravilan	135			41,29	5.574,60
104	Ilfov	Buftea	PENCIU VERA-MARIANA, PENCIU ALEXANDRU, PISTOL MARGARETA	1200	A	66086	66086	45	380		Intravilan	108			41,29	4.459,68
105	Ilfov	Buftea	PISTOL MARGARETA	200	A	66218	66218	45	380		Intravilan	24			41,29	991,04
106	Ilfov	Buftea	PISTOL MARGARETA	4000	A	68306	68306	38	351/1		Intravilan	24			57,76	1.386,20
107	Ilfov	Buftea	PISTOL MARGARETA	1000	A	66424	66424	45	380		Intravilan	101			41,29	4.170,62
108	Ilfov	Buftea	PISTOL MARGARETA	1200	A	64417	64417	45	380		Intravilan	121			41,29	4.996,49
109	Ilfov	Buftea	PISTOL MARGARETA	4715	A	52994	52994	45	373/1		Intravilan	381			151,95	57.892,53
110	Ilfov	Buftea	PISTOL MARGARETA, ALSDORF AUTO SERVICE SRL	14100	A	3445	50086				Intravilan	655			151,95	99.526,52
111	Ilfov	Buftea	PROUTILDEPOZ CONSTRUCT S.R.L.	3806	A	2936	52134	36	343		Intravilan	40			151,95	6.077,96
112	Ilfov	Buftea	RAECEANU MARIANA BRINDUSA, RAECEANU DANIEL	704	A	4891	54767				Intravilan	115			151,95	17.474,12
113	Ilfov	Buftea	S.C. DLJ IMPACT INVESTEMNT SRL	8980	A	3446	52878				Intravilan	181			151,95	27.502,75
114	Ilfov	Buftea	S.C. WAREF ROM S.R.L.	3366	A	50344	50344				Intravilan	1463			41,29	60.412,10
115	Ilfov	Buftea	S.C. WAREF ROM SRL	7587	A	50367	50367	45	373/1		Intravilan	3945			151,95	599.438,37
116	Ilfov	Buftea	SC AVICOLA BUFTEA SA	5680	CC	67377	67377			Lot 1, Lot 1, Lot 2	Intravilan	138			69,52	9.593,64
117	Ilfov	Buftea	SC AVICOLA BUFTEA SA	214	A, CC	67381	67381			Lot 1, Lot 1, Lot 6	Intravilan	214			41,29	8.836,77
118	Ilfov	Buftea	SC AVICOLA BUFTEA SA	781	CC	67376	67376			Lot 1, Lot 1, Lot 1	Intravilan	240			69,52	16.684,58
119	Ilfov	Buftea	SC AVICOLA BUFTEA SA	9229	A, CC	67379	67379			Lot 1, Lot 1, Lot 4	Intravilan	256			41,29	10.571,08
120	Ilfov	Buftea	SC AVICOLA BUFTEA SA	1718	CC	67378	67378			Lot 1, Lot 1, Lot 3	Intravilan	256			69,52	17.796,89
121	Ilfov	Buftea	SC AVICOLA BUFTEA SA	21197	A	59198	59198			Lot 1	Intravilan	412			41,29	17.012,84
122	Ilfov	Buftea	SC AVICOLA BUFTEA SA	111293	A, CC	67380	67380			Lot 1, Lot 1, Lot 5	Intravilan	1238			41,29	51.121,11
123	Ilfov	Buftea	SC AVICOLA BUFTEA SA	45730	A	65961	65961			Lot 1, Lot 2	Intravilan	1634			41,29	67.473,25
124	Ilfov	Buftea	SC HAMBURG INTERNATIONAL SRL	48714	CC	66210	66210	22	1260		Intravilan	2171			48,61	105.534,70
125	Ilfov	Buftea	SC PRIMATEHNIC SERVICE SRL	39810	A	65130	65130	45	373/1,373		Intravilan	4046			151,95	614.785,21
126	Ilfov	Buftea	SC ROM AUTOMATIZARE SRL	6105	A	2728	50664	37	343		Intravilan	779			151,95	118.368,19
127	Ilfov	Buftea	SC TRIUMF CONSTRUCT SA	1209	A	4162	53478				Intravilan	28			151,95	4.254,57
128	Ilfov	Buftea	SC TRIUMF CONSTRUCT SA	1211	A	4159	53470				Intravilan	28			151,95	4.254,57
129	Ilfov	Buftea	SC TRIUMF CONSTRUCT SA	1213	A	4164	53474				Intravilan	28			151,95	4.254,57
130	Ilfov	Buftea	STAMEN DUMITRU, STAMEN FLOAREA	2000	A	68323	68323	38	351/2		Intravilan	669			41,29	27.625,22
131	Ilfov	Buftea	DANNI TRANS COM SRL, STANCIU CONSTANTIN DANIEL, STANCIU TATIANA	11785	A	4523	68013	37	340,343		Intravilan	292			151,95	44.369,08
132	Ilfov	Buftea	STEFAN VIRGILIU, PISTOL MARGARETA	2400	A	64967	64967	45	380		Intravilan	69			41,29	2.849,24
133	Ilfov	Buftea	TOVARU RADU PETRU SERBAN	825759	Pd	66048	66048	42	363		Extravilan	118			4,70	555,11
134	Ilfov	Buftea	TRANDAFIR CORNEL	4300	A	4811	54330				Intravilan	125			151,95	18.993,61
135	Ilfov	Buftea	TUTUNARU MELANIA, IVANOV VERONICA	1767	A	53984	53984	37	343/5		Intravilan	42			151,95	6.381,85

Nr. Crt.	Județ	U.A.T.	Numele și prenumele proprietarului / deținătorului terenului	Suprafața totală (mp)	Categoria de folosință	Nr. Cadastral	Nr. carte funciară	Tarla	Parcelă	Lot	Poziția față de localitate (conform HCL)	Suprafața de expropriat (mp)	Suprafața construită de expropriat (mp)	Lungime împrejmuire de expropriat (ml.)	Valoarea despăgubirii terenului conform Legii 255/2010 (lei/mp.)	Valoarea despăgubirii terenului conform Legii 255/2010 (lei)
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
136	Ilfov	Bufica	TUTUNARU VIORICA, NICOLAE ADELINA MARIA, TUTUNARU NICOLAE SORIN	10247	A	68423	68423	38	351		Intravilan	4444			41,29	183.507,43
TOTAL												69.143				5.916.045,84

EVALUATOR ANEVAR:

STRATU DANA IULIANA

UNIUNEA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
STRATU
DANA IULIANA
Legitimația Nr. 18010
Valabil 2026
Specializarea: EPI
ANEVAR

MEMBRU CORPORATIV ANEVAR:

S.C. DANOVCAD S.R.L.

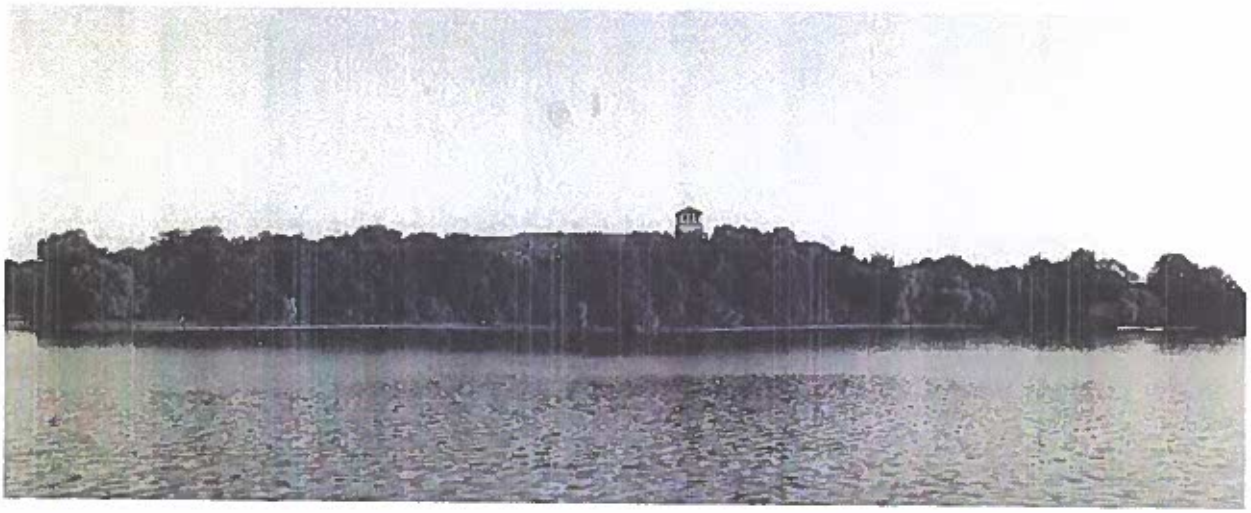
SOCIETATEA COMERCIALĂ
DANOVCAD
S.R.L.
J40/3826/2011
BUCUREȘTI-ROMÂNIA

Camera Notarilor Publici Bucuresti

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

STUDIU DE PIATA

pentru anul 2026
privind valorile minime imobiliare



Judetul ILFOV

SOCIETATEA COMERCIALA DANOVCAD S.R.L. J40/3828/2011 BUCURESTI-ROMANIA

ASOCIATIA NATIONALA A EVALUATORILOR AUTORIZATI ROMANIA
Evaluator autorizat
STRATU DANA IULIANA
Legitimatia Nr. 18010
Valabil 2026
Specializarea: EPI
ANEVAR

- 2026 -

5. AMPLASAREA TERENURILOR

Amplasarea terenurilor intravilane a fost clasificată pe 4 zone, respectiv (A), (B), (C), (D) în localităţile în care există Hotărâri ale Consiliilor Locale privind zonarea fiscală, iar în localităţile 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 localităţilor:

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 localităţii

Evaluarea terenurilor aferente constructiei, a avut la baza metodologia recomandata de Corpul Expertilor Tehnici din Romania, publicata in buletinul documentar C.E.T.-R. nr. 97/2006, ce are la baza urmatoarele 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 in considerare dotarile edilitare si situarea localitatilor in cadrul judetului, respectiv zonarea stabilita pentru localitati.

Valorile orientative ale terenurilor au fost calculate în ipoteza existentei principalelor utilitati: energie electrica, apa-canal, gaz metan.

In cazuri diferite de situatia de mai sus, se aplică corecţii doar pentru terenurile situate în localitate.

Pentru terenurile din afara localitatilor si terenurile extravilane, *NU se aplica aceste corectii.*

6. CORECTII APLICATE VALORILOR MINIME ALE TERENURILOR INTRAVILANE, ÎN SITUAŢII DIFERITE FAŢĂ DE CELE PREVĂZUTE ÎN GHID:

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

În astfel de situaţii, se vor aplica următoarele corecţii:

a) Corecţii pentru categoria de folosinţă:

Nr. Crt.	Categorie teren	Valoare / Corecţie
a.1	Teren intravilan: - curţi-construcţii (CC), - construcţii (C)	Valorile sunt cele prevăzute în Ghid pt. terenurile ocupate de construcţii: (V_{TOC})
a.2	Teren cu destinaţia alei de acces, drumuri, căi de comunicaţii, platforme	0,7 x (V_{TOC})
a.3	Arabil	0,85 x (V_{TOC})
a.4	Vii, livezi, etc.	1,1 x 0,8 x (V_{TOC})
a.5	Păşuni, fâneţe	0,8 x 0,8 x (V_{TOC})
a.6	Terenuri cu vegetaţie forestieră	vezi tabel pag.457

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

BANOVCAD
DANA IULIANA
Legitimaţia Nr. 18010
Specializarea: EVALUATOR IMOBILIAR

NOTĂ :

- Valoarea terenurilor va fi diferita, în funcţie de încadrarea ca teren construit (TOC) sau teren liber (TL).
- prin ***teren liber*** se înţelege suprafaţa de teren pe care nu există nici o construcţie definitiva;
- prin ***teren ocupat de construcţie*** se înţelege întreaga suprafaţă de teren, imprejmuita sau nu, pe care există o construcţie definitiva.

În cazul lipsei utilităţilor edilitare, sau a existenţei unor factori cu influenţă pozitivă asupra valorii, se vor aplica corecţiile de mai jos:

b) Corecţii pentru utilităţi şi alte criterii:

b.1. Coeficienţi de corecţie pentru lipsa REŢELEI DE APĂ / CANALIZARE

(Pondere: 60% apă / 40% canalizare)	Distanţa până la reţeaua publică				
Valoare teren conform grilă	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 corecţiilor, se vor folosi exemplele de mai jos. Presupunând că valoarea terenului liber, conform încadrării din grilă este sub 100.000 EUR, avem:

- **Lipsă reţea canalizare** (disponibilă la gard), iar reţeaua de apă este în incintă, vom calcula noul coeficient de corecţie, astfel:
  C = 0,6 + 0,98 x 0,4 = 0,992
- **Lipsă reţea apă** (disponibilă la 80 m de gard), dar reţeaua de canalizare se află în incintă. Vom recalcula corecţia, astfel:
  C = 0,4 + 0,93 x 0,6 = 0,958

b.2. Coeficienţi de corecţie pentru lipsa REŢELEI DE GAZE

	Distanţa până la reţeaua publică				
Valoare teren conform grilă	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: **Corecţiile de mai sus se aplică numai în situaţia existenţei unui document oficial**, care să ateste distanţa faţă de reţelele publice.

NOTĂ: Corecţiile pentru lipsa reţelelor de utilităţi NU SE APLICĂ TERENURILOR ARABILE DIN EXTRAVILAN, dar se aplică celor arabile din intravilan.

SOCIETATEA COMERCIALĂ DANOVCAD S.R.L. J40/3828/2011 BUCUREŞTI-ROMÂNIA
DANA IULIANA Legitimaţia Nr. 18010 Valabil 2024 Specialitatea: EPI ANEVAR

b.3. Coeficienţi de corecţie pentru lipsa REŢELEI DE ELECTRICITATE

Valoare teren conform grilă	Distanţa până la reţeaua 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: **Corecţiile de mai sus se aplică numai în situaţia existenţei unui document oficial**, care să ateste distanţa faţă de reţelele publice.

NOTĂ: Corecţiile pentru lipsa reţelelor de utilităţi NU SE APLICĂ TERENURILOR ARABILE DIN EXTRAVILAN, DAR **SE APLICĂ CELOR ARABILE DIN INTRAVILAN.**

Nr. Crt.	Tipul corecţiei	Corecţie
b.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
b.5	Existenţa pe teren a unei **reţele aeriene de energie electrică.**	0,60
b.6	Existenţa pe amplasament a unei **magistrale de gaze.**	0,60
b.7	Amplasare în **vecinătatea lacurilor** (învecinat, sau până la max.50 m, dovedit cu documentaţia cadastrală).	1,20
b.8	Amplasare în **vecinătatea pădurilor** (învecinat, sau până la max.50 m, dovedit cu documentaţia cadastrală).	1,15
b.9	Restricţii de construire pentru **zone cu regim urbanistic special** prevăzute în cadrul documentaţiilor de urbanism în vigoare (zonele de protecţie pentru: infrastructuri, obiective militare, obiective sanitare, etc.); Se aplică numai dacă restricţia de construire afectează peste 50% din suprafaţa terenului.	0,70
b.10	Zonă monumente cu valoare istorică cf. listă C.N.M.I. / 1993 :	

Suprafaţa terenului			
< 1.000 mp	[1.000 ÷ 5.000] mp	[5.001 ÷ 10.000] mp	> 1 ha
0,85	0,95	0,98	0,99

b.11	Teren din categoria **spaţiilor verzi** şi prevăzut în documentaţiile de urbanism în vigoare. (Nu se aplică în cazul 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) Corecţii pentru formă / proporţii şi orientare:

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

SOCIETATEA COMERCIALĂ DANOVCAD S.R.L. J40/3828/2011 BUCUREŞTI-ROMÂNIA
UNIUNEA NAŢIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAŢI DIN ROMÂNIA STRATU DANA-IULIANA Legitimaţia Nr. 18010 Valabil 2026 Specializare ANEVAR

ANEXA 2.1 - Orasul: BUFTEA

LOCUINTE INDIVIDUALE
- CASE SI APARTAMENTE IN VILE -

ZONA: A

STUDIU DE PIATA PENTRU ANUL 2026
PRIVIND VALORILE MINIME IMOBILIARE DIN JUDETUL ILFOV

- Valori in EUR/mp -

Tipul constructiv		FINISAJE SUPERIOARE si stare de intretinere buna	FINISAJE NORMALE si stare de intretinere: Foarte buna	Buna	Satisf.	Cladiri fara finisaje
Cladiri, inclusiv VILE sau BLOCURI, cu structura din cadre BETON ARMAT si plansee din beton armat						
2011÷prezent	*Anexa:*	*767 93*	*734 89*	*667 81*	*634 77*	*500 61*
1990÷2010	*Anexa:*	*693 84*	*663 80*	*602 73*	*572 69*	*452 55*
1978÷1989	*Anexa:*	*626 76*	*599 73*	*544 66*	*517 63*	*408 50*
1967÷1977	*Anexa:*	*574 70*	*549 67*	*499 61*	*474 58*	*374 45*
inainte de anul 1967	*Anexa:*	*471 57*	*451 55*	*410 50*	*389 47*	*307 37*
Cladiri, inclusiv tip vila, Parter sau P+1÷2 E, cu pereti portanti zidarie CARAMIDA+ plansee beton armat						
2011÷prezent	*Anexa:*	*729 88*	*697 85*	*634 77*	*602 73*	*475 58*
1990÷2010	*Anexa:*	*658 80*	*630 76*	*572 69*	*544 66*	*429 52*
1978÷1989	*Anexa:*	*594 72*	*569 69*	*517 63*	*491 60*	*388 47*
1967÷1977	*Anexa:*	*546 66*	*522 63*	*474 58*	*451 55*	*356 43*
inainte de anul 1967	*Anexa:*	*448 54*	*428 52*	*389 47*	*370 45*	*292 35*
Cladiri, inclusiv tip vila, P sau P+1÷2 E, cu structura BETON / zidarie CARAMIDA + plansee intermediare din LEMN						
2011÷prezent	*Anexa:*	*656 80*	*627 76*	*570 69*	*542 66*	*428 52*
1990÷2010	*Anexa:*	*592 72*	*567 69*	*515 63*	*489 59*	*386 47*
1978÷1989	*Anexa:*	*535 65*	*512 62*	*465 56*	*442 54*	*349 42*
1967÷1977	*Anexa:*	*491 60*	*470 57*	*427 52*	*406 49*	*320 39*
inainte de anul 1967	*Anexa:*	*403 49*	*385 47*	*350 43*	*333 40*	*263 32*
Cladiri, inclusiv tip vila, Parter sau P+1E+Mezanin, cu structura din LEMN sau METAL						
2011÷prezent	*Anexa:*	*595 72*	*569 69*	*517 63*	*492 60*	*388 47*
1990÷2010	*Anexa:*	*538 65*	*514 62*	*467 57*	*444 54*	*351 43*
1978÷1989	*Anexa:*	*486 59*	*464 56*	*422 51*	*401 49*	*317 38*
1967÷1977	*Anexa:*	*446 54*	*426 52*	*387 47*	*368 45*	*291 35*
inainte de anul 1967	*Anexa:*	*366 44*	*350 42*	*318 39*	*302 37*	*238 29*
Cladiri parter, cu pereti din PAIANTA, CHIRPICI, VALATUCI, PAMANT BATUT						
2011÷prezent	*Anexa:*	*307 37*	*293 36*	*267 32*	*253 31*	*200 24*
1990÷2010	*Anexa:*	*277 34*	*265 32*	*241 29*	*229 28*	*181 22*
1978÷1989	*Anexa:*	*250 30*	*239 29*	*218 26*	*207 25*	*163 20*
1967÷1977	*Anexa:*	*230 28*	*220 27*	*200 24*	*190 23*	*150 18*
inainte de anul 1967	*Anexa:*	*188 23*	*180 22*	*164 20*	*156 19*	*123 15*

TERENURI INTRAVILANE: (EURO/mp)		TEREN LIBER:	TEREN OCUPAT
	ZONA CENTRALA	48,8	34

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

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

SOCIETATE COMERCIALA DANOVCAD S.R.L. J40/3828/2011 BUCURESTI-ROMANIA
ASOCIATIA NATIONALA A EVALUATORILOR AUTORIZATI DIN ROMANIA
Evaluator autorizat
STRATU DANA IULIANA
Legitimatia Nr. 18010
Valabil 2026
Specializarea EPI
ANEVAR

ANEXA 2.3 - Orasul: BUFTEA

ZONA: C

LOCUINTE INDIVIDUALE
- CASE SI APARTAMENTE IN VILE -

STUDIU DE PIATA PENTRU ANUL 2026
PRIVIND VALORILE MINIME IMOBILIARE DIN JUDETUL ILFOV

- Valori in EUR/mp -

Tipul constructiv		FINISAJE SUPERIOARE si stare de intretinere buna	FINISAJE NORMALE si stare de intretinere: Foarte buna	Buna	Satisf.	Cladiri fara finisaje
Cladiri, inclusiv VILE sau BLOCURI, cu structura din cadre BETON ARMAT si plansee din beton armat						
2011÷prezent	*Anexa:*	*589 71*	*563 68*	*512 62*	*486 59*	*384 47*
1990÷2010	*Anexa:*	*532 65*	*509 62*	*462 56*	*439 53*	*347 42*
1978÷1989	*Anexa:*	*480 58*	*459 56*	*418 51*	*397 48*	*313 38*
1967÷1977	*Anexa:*	*441 54*	*422 51*	*383 47*	*364 44*	*287 35*
inainte de anul 1967	*Anexa:*	*362 44*	*346 42*	*315 38*	*299 36*	*236 29*
Cladiri, inclusiv tip vila, Parter sau P+1÷2 E, cu pereti portanti zidarie CARAMIDA+ plansee beton armat						
2011÷prezent	*Anexa:*	*559 68*	*535 65*	*486 59*	*462 56*	*365 44*
1990÷2010	*Anexa:*	*505 61*	*483 59*	*439 53*	*417 51*	*330 40*
1978÷1989	*Anexa:*	*456 55*	*437 53*	*397 48*	*377 46*	*298 36*
1967÷1977	*Anexa:*	*419 51*	*401 49*	*364 44*	*346 42*	*273 33*
inainte de anul 1967	*Anexa:*	*344 42*	*329 40*	*299 36*	*284 34*	*224 27*
Cladiri, inclusiv tip vila, P sau P+1÷2 E, cu structura BETON / zidarie CARAMIDA + plansee intermediare din LEMN						
2011÷prezent	*Anexa:*	*503 61*	*482 58*	*438 53*	*416 50*	*328 40*
1990÷2010	*Anexa:*	*455 55*	*435 53*	*395 48*	*376 46*	*297 36*
1978÷1989	*Anexa:*	*411 50*	*393 48*	*357 43*	*339 41*	*268 33*
1967÷1977	*Anexa:*	*377 46*	*361 44*	*328 40*	*311 38*	*246 30*
inainte de anul 1967	*Anexa:*	*309 38*	*296 36*	*269 33*	*255 31*	*202 24*
Cladiri, inclusiv tip vila, Parter sau P+1E+Mezanin, cu structura din LEMN sau METAL						
2011+prezent	*Anexa:*	*457 55*	*437 53*	*397 48*	*377 46*	*298 36*
1990+2010	*Anexa:*	*413 50*	*395 48*	*359 44*	*341 41*	*269 33*
1978÷1989	*Anexa:*	*373 45*	*357 43*	*324 39*	*308 37*	*243 30*
1967÷1977	*Anexa:*	*342 42*	*327 40*	*297 36*	*283 34*	*223 27*
inainte de anul 1967	*Anexa:*	*281 34*	*268 33*	*244 30*	*232 28*	*183 22*
Cladiri parter, cu pereti din PAIANTA, CHIRPICI, VALATUCI, PAMANT BATUT						
2011+prezent	*Anexa:*	*236 29*	*225 27*	*205 25*	*195 24*	*154 19*
1990+2010	*Anexa:*	*213 26*	*203 25*	*185 22*	*176 21*	*139 17*
1978÷1989	*Anexa:*	*192 23*	*184 22*	*167 20*	*159 19*	*125 15*
1967÷1977	*Anexa:*	*176 21*	*169 20*	*153 19*	*146 18*	*115*
inainte de anul 1967	*Anexa:*	*145 18*	*138 17*	*126 15*	*120 15*	*94 11*

TERENURI INTRAVILANE: (EURO/mp)		TEREN LIBER:	TEREN OCUPAT:
	ZONA PERIFERICA	18,5	13,0

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

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

SOCIETATE COMERCIALA DANOVCAD S.R.L. J40/3828/2011 BUCURESTI-ROMANIA

UNIUNEA NATIONALA A EVALUATORILOR AUTORIZATI DIN ROMANIA
Evaluator autorizat
STRATU DANA IULIANA
Legitimatia Nr. 18010
Valabil 2026
Specializarea: EPI • ANEVAR •

ANEXA 2.4 - Orasul: BUFTEA

ZONA: D

LOCUINTE INDIVIDUALE
- CASE SI APARTAMENTE IN VILE -

STUDIU DE PIATA PENTRU ANUL 2026
PRIVIND VALORILE MINIME IMOBILIARE DIN JUDETUL ILFOV

- Valori in EUR/mp -

Tipul constructiv		FINISAJE SUPERIOARE si stare de intretinere buna	FINISAJE NORMALE si stare de intretinere: Foarte buna	Buna	Satisf.	Cladiri fara finisaje
Cladiri, inclusiv VILE sau BLOCURI, cu structura din cadre BETON ARMAT si plansee din beton armat						
2011+prezent	*Anexa:*	556 68	532 65	484 59	459 56	363 44
1990÷2010	*Anexa:*	502 61	480 58	437 53	415 50	328 40
1978÷1989	*Anexa:*	454 55	434 53	395 48	375 46	296 36
1967÷1977	*Anexa:*	416 51	398 48	362 44	344 42	272 33
Inainte de anul 1967	*Anexa:*	342 41	327 40	297 36	282 34	223 27
Cladiri, inclusiv tip vila, Parter sau P+1+2 E, cu pereti portanti zidarie CARAMIDA+ plansee beton armat						
2011÷prezent	*Anexa:*	528 64	505 61	459 56	436 53	345 42
1990÷2010	*Anexa:*	477 58	456 55	415 50	394 48	311 38
1978÷1989	*Anexa:*	431 52	412 50	375 46	356 43	281 34
1967÷1977	*Anexa:*	396 48	378 46	344 42	327 40	258 31
inainte de anul 1967	*Anexa:*	325 39	310 38	282 34	268 33	212 26
Cladiri, inclusiv tip vila, P sau P+1+2 E, cu structura BETON / zidarie CARAMIDA + plansee intermediare din LEMN						
2011+prezent	*Anexa:*	475 58	455 55	413 50	393 48	310 38
1990÷2010	*Anexa:*	429 52	411 50	373 45	355 43	280 34
1978÷1989	*Anexa:*	388 47	371 45	337 41	320 39	253 31
1967÷1977	*Anexa:*	356 43	341 41	310 38	294 36	232 28
inainte de anul 1967	*Anexa:*	292 35	279 34	254 31	241 29	190 23
Cladiri, inclusiv tip vila, Parter sau P+1E+Mezanin, cu structura din LEMN sau METAL						
2011+prezent	*Anexa:*	432 52	413 50	375 46	356 43	281 34
1990+2010	*Anexa:*	390 47	373 45	339 41	322 39	254 31
1978+1989	*Anexa:*	352 43	337 41	306 37	291 35	230 28
1967+1977	*Anexa:*	323 39	309 38	281 34	267 32	211 26
inainte de anul 1967	*Anexa:*	265 32	254 31	231 28	219 27	173 21
Cladiri parter, cu pereti din PAIANTA, CHIRPICI, VALATUCI, PAMANT BATUT						
2011+prezent	*Anexa:*	222 27	213 26	193 23	184 22	145 18
1990+2010	*Anexa:*	201 24	192 23	175 21	166 20	131 16
1978÷1989	*Anexa:*	181 22	174 21	158 19	150 18	118 14
1967÷1977	*Anexa:*	167 20	159 19	145 18	138 17	109 13
inainte de anul 1967	*Anexa:*	137 17	131 16	119 14	113 14	89 11

TERENURI INTRAVILANE: (EURO/mp)		TEREN LIBER:	TEREN OCUPAT:
	In AFARA Localitatii	13,3	9,3

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

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

SOCIETATEA COMERCIALA DANOVCAD S.R.L. J40/3828/2011 BUFTEA-ROMANIA

EVALUATORILOR AUTORIZATI STRATU DANA IULIANA Legitimatia Nr. 18010 Valabil 2026 Specializarea: EPI ANEVAR

VALORI ORIENTATIVE
ALE TERENURILOR CU VEGETAŢIE FORESTIERĂ

Padurea este un ecosistem terestru alcatuit din asociatii vegetale forestiere.

In sens juridic, padurea ocupa o suprafata de cel putin 0,25 hectare, acoperit cu arbori, care ating la maturitate, in conditii normale de vegetatie, o inaltime minima de 5 metri.

VALOAREA ORIENTATIVA
A UNUI HECTAR DE TEREN CU VEGETATIE FORESTIERA

Nr. Crt.	Specia	EUR/ha
Padure de conifere, cu vegetatie predominanta de:		
1	Molid	6.500
2	Brad	6.500
3	Pin	6.000
4	Alte specii de conifere	5.500
Padure de foioase, cu vegetatie predominanta de:		
5	Stejar	9.000
7	Gorun	9.000
8	Fag	7.500
9	Tei	4.800
10	Plop	4.800
11	Salcie	4.800
12	Anin	4.800
13	Alte specii de foiase	4.000
Padure cu vegetatie predominanta mixta de:		
14	Foioase si Conifere	4.600
Plantatii:		
15	Plantatii de duzi	3.800
16	Plantatii de tei	3.800
17	Plantatii de salcami	3.800
18	Plantatii de plopi	3.800
19	Lastarisuri	2.400

NOTA: *Pentru situatiile concrete din teren, in care valorile pot fi influentate sensibil de alte elemente, precum: vârsta, consistenta, compozitia, rolul functional al padurii, amplasamentul acesteia etc., este necesara intocmirea efectiva a unui raport de expertiza tehnica-evaluare, pentru a se stabili valoarea reala a proprietatii tip padure.*

BIBLIOGRAFIE:

- **Leahu I.**, 1994 – ***Dendrometrie***, Ed. Didactica si Pedagogica, Bucuresti;
- ***Revista padurilor*** – colectie 2000 – 2008;
- ***Norme tehnice pentru amenajarea padurilor,*** Ordin MAAP 1652/2000;
- ***Norme tehnice pentru evaluarea volumului de lemn destinat comercializarii*** – Editia 2004 MAAP Bucuresti;
- **Calarasi V.**, 1979 – ***Dendrometrie si anxologie forestiera***;
- **Legea nr. 46/2008**, *Codul silvic.*

SOCIETATEA COMERCIALA DANOVCAD S.R.L. J40/3828/2011 BUCUREŞTI-ROMÂNIA
STRATU DANA IULIANA Evaluator autorizat Legitimatia Nr. 18010 Valabil 2026 Specializarea: EPI ANEVAR



SOCIETATEA COMERCIALA DANOVCAD S.R.L. J40/3828/2011 BUCURESTI-ROMANIA

ASOCIATIA NATIONALA A EVALUATORILOR AUTORIZATI DIN ROMANIA
Evaluator autorizat
STRATU
DANA IULIANA
Legitimația Nr. 18010
Valabil 2026
Specializarea: EPI
ANEVAR

Allianz Ţiriac

Administratia Centrala
Departament Brokeri Globali

Înlocuieşte Certificatul nr.
Reînnoieşte **51900**

CERTIFICAT Nr. 56964 / 23.02.2026

privind asigurarea colectivă de răspundere profesională a evaluatorilor şi experţilor tehnici membri ai Asociaţiei Naţionale a Evaluatorilor Autorizaţi din România

În baza poliţei nr. 571167422 / 25.11.2025 emisă de Societatea ALLIANZ-ŢIRIAC ASIGURĂRI S.A. pentru Asociaţia Naţională a Evaluatorilor Autorizaţi din România, Asigurătorul se angajează ca la producerea riscurilor asigurate să despăgubească pe Asiguratul nominalizat în prezentul certificat, în forma şi cuantumul prevăzute în condiţiile de asigurare specificate pe verso, cu condiţia achitării primei de asigurare corespunzătoare nivelului de acoperire pentru care s-a făcut opţiunea, în termenele stabilite de metodologia comunicată de ANEVAR.

ASIGURAT: persoana fizica
STRATU DANA IULIANA
Sos. [illegible]
CNP / CUI :
(nume/denumire, adresă, telefon, fax, CNP, CUI, număr legitimaţie ANEVAR)

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

LIMITA GEOGRAFICĂ: În România

FELUL ASIGURĂRII: Asigurare colectivă de răspundere profesională a evaluatorilor şi experţilor tehnici membri ai ANEVAR

Felul răspunderii asigurate	Nivel de acoperire din Programul ANEVAR	Limita de răspundere pe eveniment si agregat (în lei la cursul stabilit de 5,2 Lei/Eur)	Prima de asigurare Formată din prima de bază pentru Nivelul I şi toate primele adiţionale pentru celelalte niveluri de acoperire
Răspunderea profesională a Evaluatorilor şi Experţilor Tehnici Nivelul I	10.000 Eur	52.000 Lei	39 Lei
TOTAL PRIMĂ DE ASIGURARE	treizecisinouălei (în litere)		39 lei (în cifre)
Franşiză	150 EUR, echivalent în lei 780,00		
Anterioritate	72 luni*		
Perioada asigurată 12 luni	de la 01.01.2026		la 31.12.2026

Prima integrală: 39 Lei s-a încasat la 18.12.2025
Rata I de primă (suma) (ziua, luna, anul)

EŞALONARE RATE (sume şi scadenţe): 39 lei pana la 31.01.2026;

Se anexeaza la prezenta polita urmatoartele documente:
- ■ Condiţiile privind asigurarea de răspundere civilă profesională a evaluatorilor şi experţilor tehnici membri ai ANEVAR
- □ Condiţii speciale privind asigurarea de răspundere civilă profesională a experţilor contabili şi a contabililor autorizaţi (14-14)
- □ Condiţii speciale privind asigurarea de răspundere civilă profesională a auditorilor financiari (14-24)
- □ Condiţii speciale privind asigurarea de răspundere civilă profesională a practicienilor în insolvenţă (14-25)
- □ Condiţii speciale privind asigurarea de răspundere civilă profesională a consultanţilor fiscali (14-31)
- ■ Clauze suplimentare:
  - ➢ Cheltuieli de apărare (în limita poliţei),
  - ➢ Clauza speciala privind riscurile cibernetice si riscuri cu privire la date :
    - Santaj cibernetic, virusi informatici (10% din limita răspunderii aferentă certificatului, dar maxim 10.000 EUR / eveniment şi în agregat);
    - Încălcarea obligatiilor de confidenţialitate (10% din limita răspunderii aferentă certificatului, dar maxim 50.000 EUR / eveniment şi în agregat);
    - Incalcarea drepturilor de proprietate intelectuala (10% din limita răspunderii aferentă certificatului, dar max.50.000 EUR / eveniment şi în agregat);
  - ➢ Insultă şi calomnie (10% din limita răspunderii aferentă certificatului, dar maxim 50.000 EUR / eveniment şi în agregat);
  - ➢ Infidelitatea angajaţilor (10% din limita răspunderii aferentă certificatului, dar maxim 50.000 EUR / eveniment şi în agregat);

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

- ◉ Cererea-chestionar face parte integrantă din polita de asigurare
- ◉ Prezentul certificat este valabil în varianta electronică sau poate fi tipărit, ambele forme având aceeaşi valabilitate
- ◉ Prezentul certificat este parte integrantă din poliţa de asigurare nr. 571167422 / 25.11.2025 contractată de către Asociaţia Naţională a Evaluatorilor Autorizaţi din România în numele şi pentru membrii săi, supunându-se tuturor termenilor şi condiţiilor din aceasta poliţă.

Emis de Aon România Broker de Asigurare-Reasigurare la data de 23.02.2026 ...OR,

SOCIETATEA COMERCIALA DANOVCAD S.R.L. J40/3828/2011 BUCUREŞTI-ROMÂNIA

ASOCIAŢIA NAŢIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAŢI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
STRATU DANA IULIANA
Legitimaţia Nr. [illegible]
Valabil 2026
Specializarea: [illegible]
ANEVAR

ALLIANZ-ŢIRIAC ASIGURĂRI S.A.

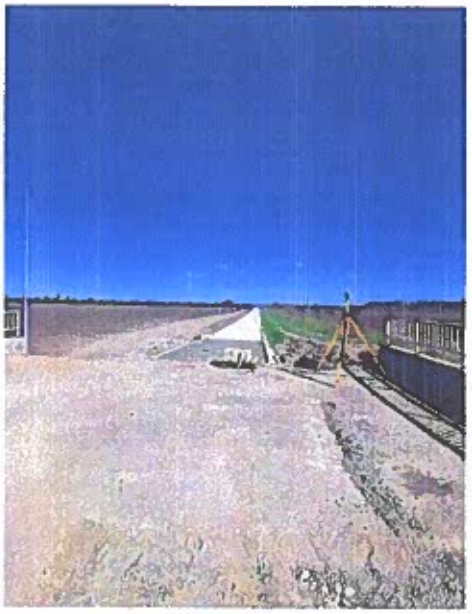
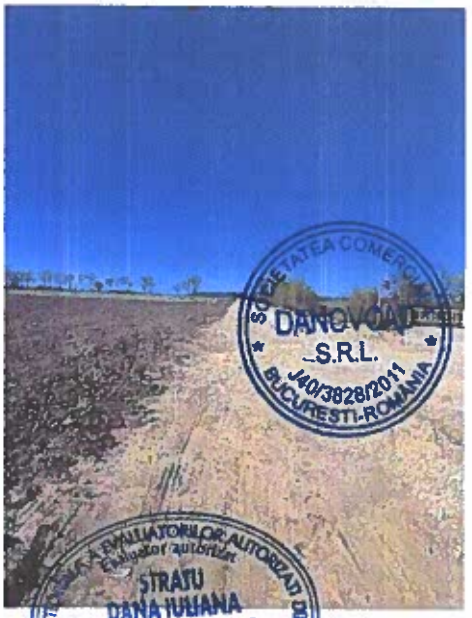
Strada Buzeşti, nr. 82-94, parter, etajele 3, 4, 12,
Sector 1, 011017, Bucureşti, România
Info Line: +4 021 2019 100
www.allianztiriac.ro

J1994015882405 | CUI 6120740
Capital social subscris şi vărsat 94.393.890 lei
Autorizată de Autoritate de Supraveghere Financiară
Număr în Registrul Asigurătorilor RA-017
Codul Lei 529900XKNXM9MBH8GS45
Operator de date cu caracter personal nr. 779
EN ISO 9001:2015



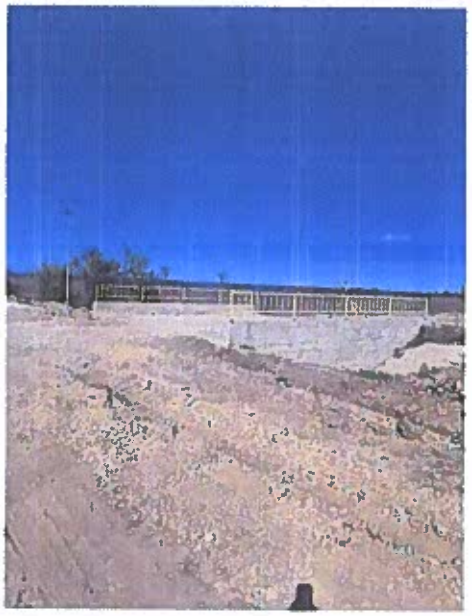




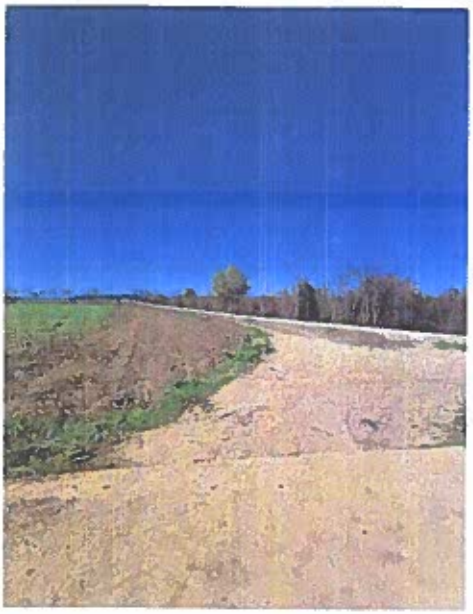
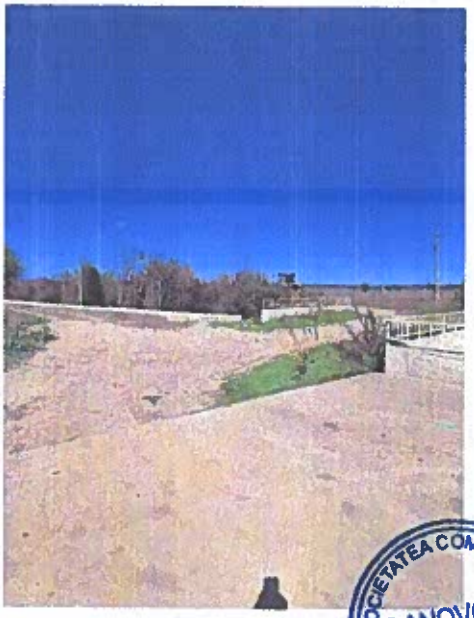
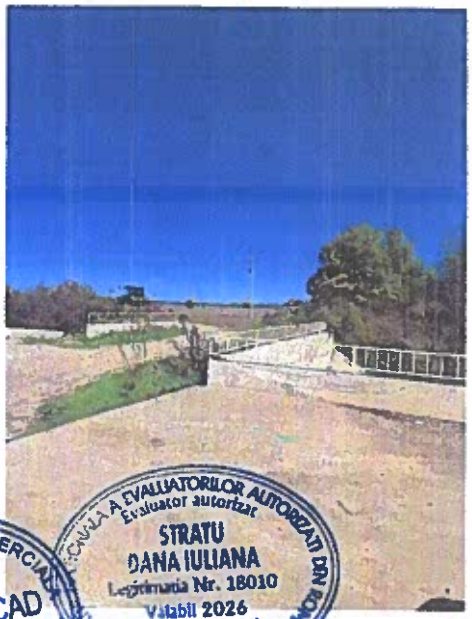




SOCIETATEA COMERCIALA DANOVOAD S.R.L. J40/3828/2011 BUCURESTI-ROMANIA

ASOCIATIA NATIONALA A EVALUATORILOR AUTORIZATI DIN ROMANIA
Evaluator autorizat
STRATU DANA IULIANA
Legitimatia Nr. 18010
Valabil 2026
Specializarea: EPI
ANEVAR

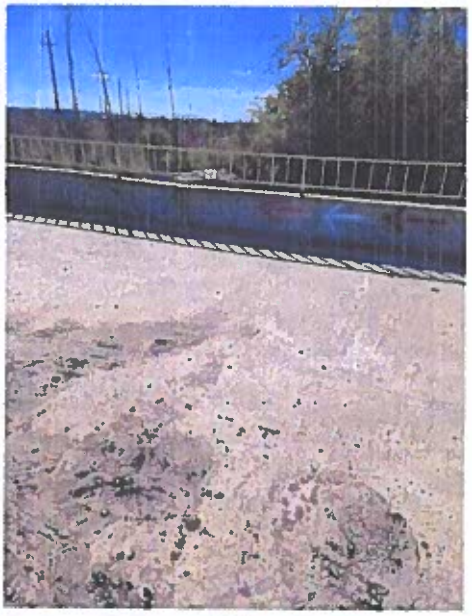



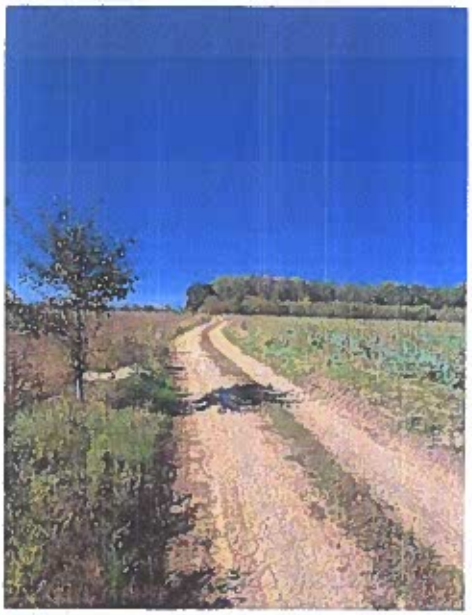


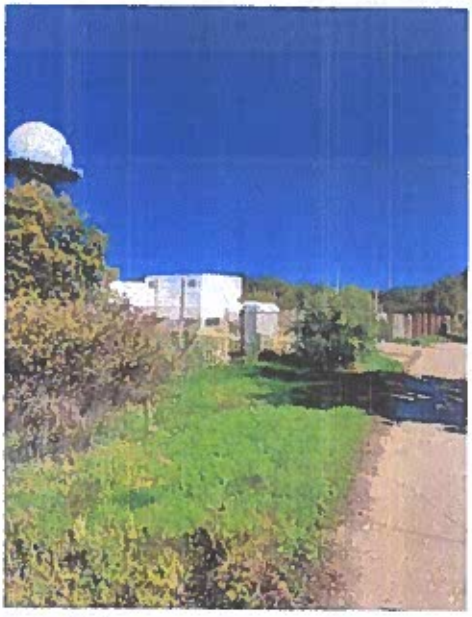
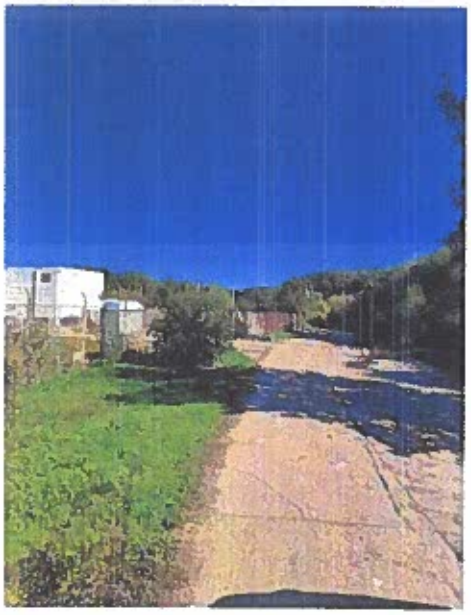





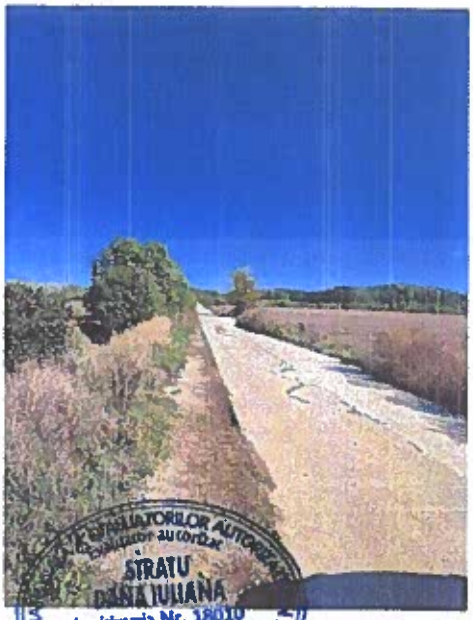
SOCIETATEA COMERCIALA DANOVCAD S.R.L. J40/3828/2011 BUCUREȘTI-ROMÂNIA

CAMERA EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
STRATU DANA IULIANA
Legitimația Nr. 18010
Valabil 2026
Specializarea: EPI • ANEVAR •





SOCIETATEA COMERCIALA DANOVCAD S.R.L. J40/3828/2011 BUCUREȘTI-ROMÂNIA

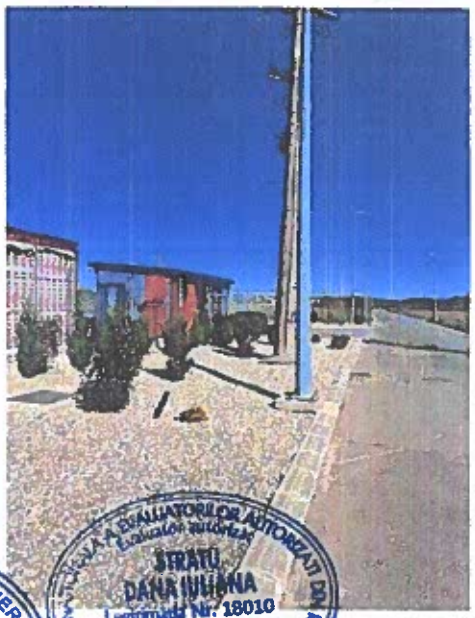
CAMERA EXPERȚILOR AUTORIZAȚI STRATU DANA IULIANA Legitimația Nr. 18010 Valabil 2026 Specializarea: EPI ANEVAR











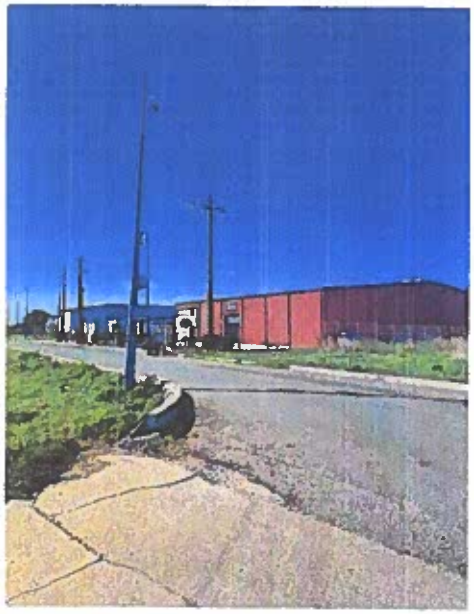
SOCIETATEA COMERCIALA DANOVCAD S.R.L J40/3826/2011 BUCUREȘTI-ROMÂNIA

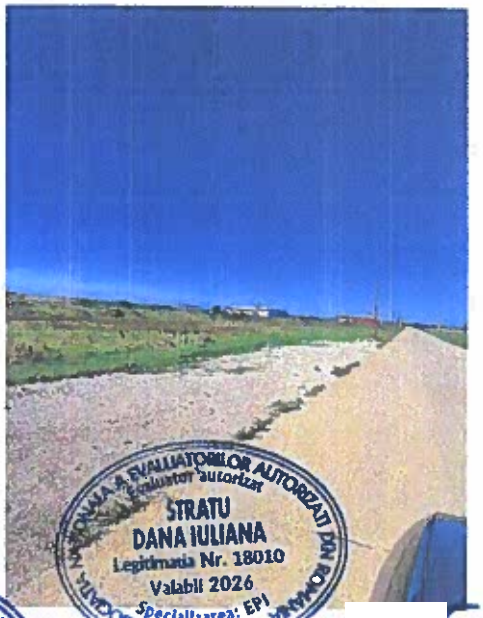
UNIUNEA EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
STRATU DANA IULIANA
Legitimație Nr. 18010
Valabil 2026
Specializarea: EPI
ANEVAR





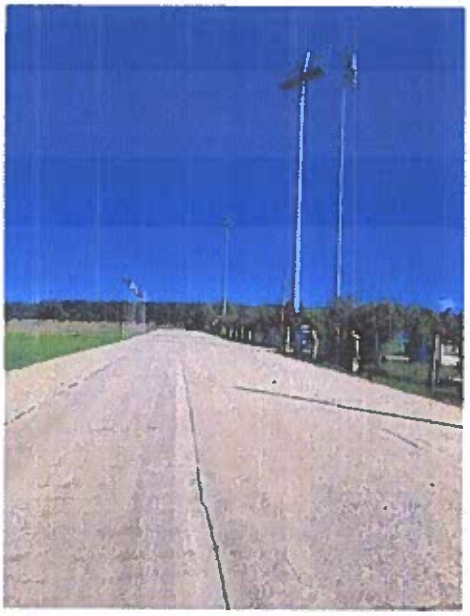


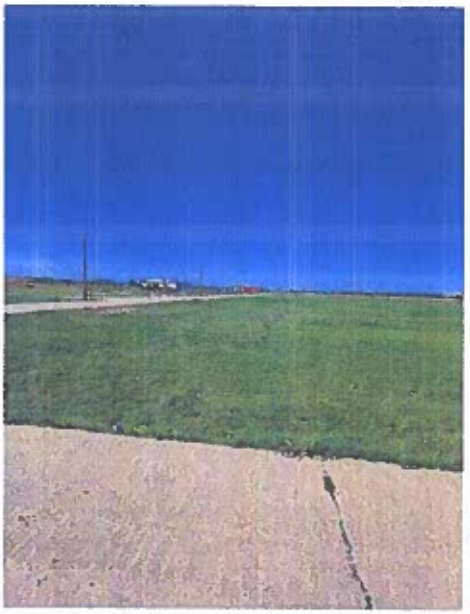


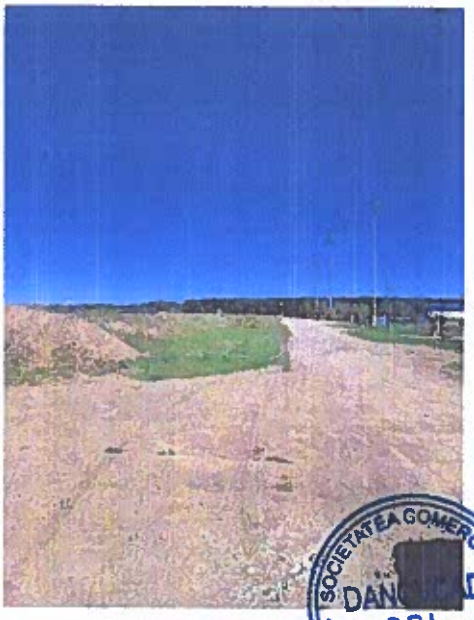
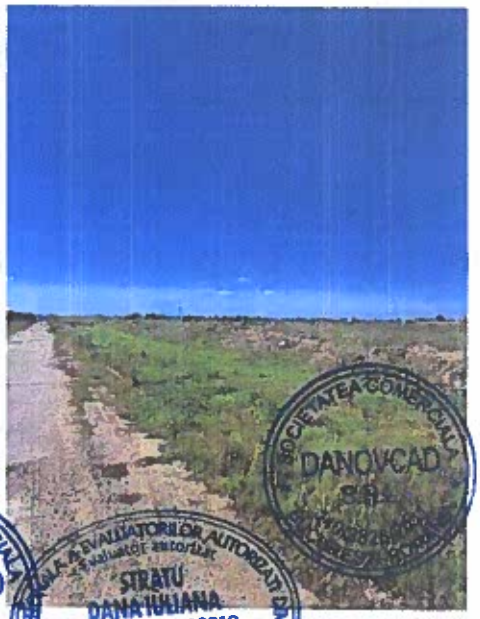


ASOCIAȚIA EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
STRATU
DANA IULIANA
Legitimația Nr. 18010
Valabil 2026
Specializarea: EPI
ANEVAR

SOCIETATEA COMERCIALĂ
DANOVCAD
S.R.L.
BUCUREȘTI
J40/3928/2011

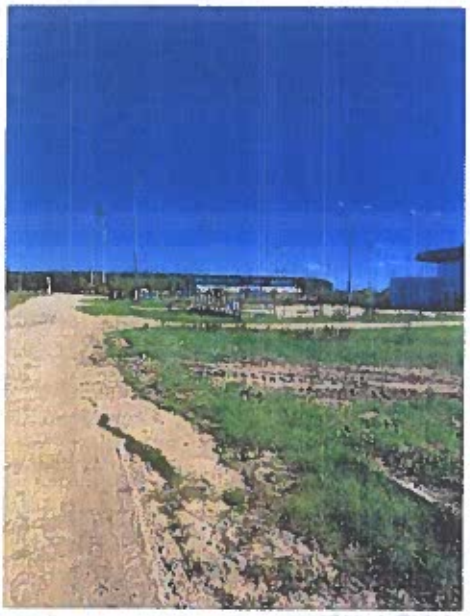



SOCIETATEA COMERCIALA DAN[redacted]D S.R.L. J40/3928/2011 BUCUREȘTI-ROMÂNIA

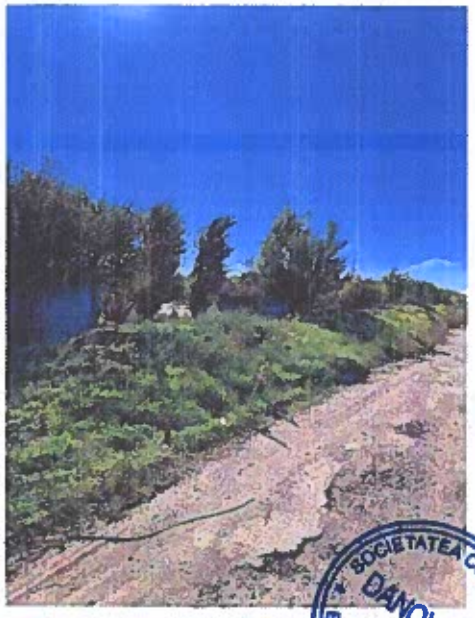
CAMERA A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
STRATU DANA IULIANA
Legitimația Nr. 18010
Valabil 2026
Specializarea: EPI
ANEVAR

SOCIETATEA COMERCIALA DANOVCAD S.R.L.



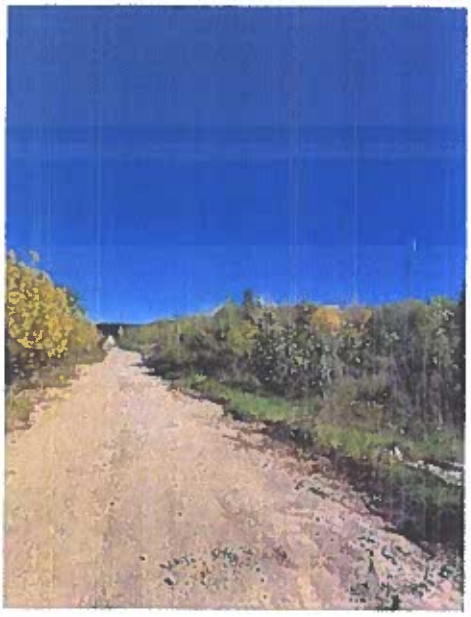


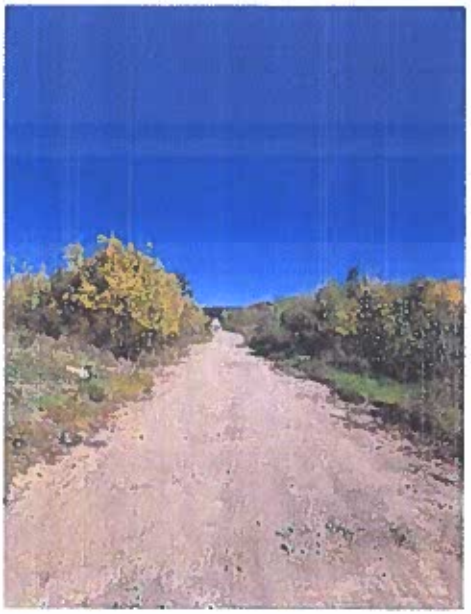



SOCIETATEA COMERCIALA DANOVCAD S.R.L. J40/39228/2011 BUCUREȘTI-ROMÂNIA

DANA IULIANA
Legitimatia Nr. 18010
Valabil 2026
Specializarea: EPI
ANEVAR





ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
STRATU
DANA IULIANA
Legitimația Nr. 18010
Valabil 2026
Specializarea: EPI
ANEVAR

SOCIETATEA COMERCIALĂ
DANOVCAD
S.R.L.
J40/3928/2011
BUCUREȘTI-ROMÂNIA