

## RAPORT DE EVALUARE

Proprietatea imobiliară *Teren intravilan*, proprietatea Domeniului Privat al U.A.T. Domnești, situată în Localitatea Domnești, Jud. Ilfov, Tarla 92, Parcelele 3901, 3905, cod postal 077090.

### CLIENT

Primăria Comunei Domnești

### ÎNTOCMIT

Ing. Oancia Nicolae

14 August 2023

**CUPRINS**

Scrisoare de transmitere .....	3
Declarație de conformitate.....	4
Rezumatul concluziilor importante .....	5
<b>CAPITOLUL 1 .....</b>	<b>6</b>
<b>Identificarea problemei de evaluat și a sferei misiunii de evaluare .....</b>	<b>6</b>
1.1 Tipul de evaluare .....	6
1.2 Identificarea evaluatorului .....	6
1.3 Identificarea clientului și a utilizatorilor desemnați .....	6
1.4 Identificarea proprietății de evaluat.....	6
1.5 Identificarea drepturilor de proprietate.....	6
1.6 Data efectivă a opiniei asupra evaluării .....	6
1.7 Tipul de valoare și definiția acestuia .....	7
1.8 Ipoteze semnificative.....	7
1.9 Ipoteze speciale .....	7
1.10 Condiții limitative .....	7
1.11 Sursele de informații utilizate .....	8
<b>CAPITOLUL 2 .....</b>	<b>9</b>
<b>Prezentarea datelor .....</b>	<b>9</b>
2.1 Situația juridică a proprietății imobiliare.....	9
2.2.1 <i>Descrierea proprietății imobiliare Teren intravilan .....</i>	<i>9</i>
2.3 Date despre localizare și vecinătăți.....	14
2.4 Piețe, aria de piață, analiza ofertei și a cererii .....	16
2.4.1 <i>Definirea pieței, analiza cererii și a ofertei, echilibrul pieței .....</i>	<i>16</i>
<b>CAPITOLUL 3 .....</b>	<b>23</b>
<b>Analiza datelor și concluziile .....</b>	<b>23</b>
3.1 Cea mai bună utilizare (CMBU).....	23
3.2 Abordarea prin piață a terenului .....	25
3.6 Reconcilierea rezultatelor și opinia finală asupra valorilor .....	27
3.7 Estimarea redevenței minime anuale .....	28
<b>ANEXE .....</b>	<b>29</b>

## Scrisoare de transmitere

Către: *Primăria Comunei Domnești*

Vă transmitem anexat raportul de evaluare în formă scrisă al proprietății imobiliare *Teren intravilan*, situată în Localitatea Domnești, Jud. Ilfov, Tarla 92, Parcelele 3901, 3905, cod postal 077090, proprietate aflată în domeniul privat al UAT Domnești.

Lucrarea reprezintă estimarea valorii de piață și a valorii minime a redevenței anuale în vederea concesiunii.

Inspecția în teren, actualizarea și documentarea informării cu date de piață, precum și întocmirea raportului de evaluare au fost desfășurate în perioada 11.08.2023 - 14.08.2023.

Datele de referință pentru toate calculele, analizele și estimările efectuate sunt valabile pentru data de 11.08.2023 și un curs de referință BNR de 1€ = 4.9418 lei.

**Valoarea de piață estimată este:**

**Vt = 54,1 €/mp.**

**Vt = 27.050 €**

**Vt = 133.676 lei**

**Valoarea minimă a redevenței anuale:**

**Vrma = 552 €/an**

## Declarație de conformitate

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

- Afirmatiile prezentate și susținute în acest raport de evaluare sunt adevărate și corecte.
- Analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele considerate și condițiile limitative specificate menționate pe parcurs. Ele sunt analizele, opiniile și concluziile personale nefiind 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 11.08.2023. În elaborarea prezentului raport de evaluare nu am primit asistență semnificativă de la nici o altă persoană.
- Evaluatorul îndeplinește cerințele profesionale și morale pentru întocmirea prezentului raport de evaluare.



## Rezumatul concluziilor importante

**Denumire proprietate:** Teren intravilan

**Adresă proprietate:** Localitatea Domnești, Jud. Ilfov, Tarla 92, Parcelele 3901, 3905, cod postal 077090

**Proprietarul:** Domeniul privat al UAT Domnești

**Beneficiarul raportului de evaluare:** Primăria Comunei Domnești

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

**Tipul evaluării:** Estimarea valorii de piață și a valorii minime a redevenței anuale în vederea concesiunii.

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

**Data evaluării:** 11.08.2023

**Curs de schimb BNR:** 1€ = 4.9418 lei.

**Valori estimate rezultate:** În lei și euro.

Ținând cont de metodele de evaluare aplicate, de relevanța lor și de ipotezele prezentate privind valoarea și având în vedere contextul actual al pieței imobiliare, în opinia evaluatorului indicația asupra valorii de piață și a valorii minime a redevenței anuale în vederea concesiunii, la data de 11.08.2023 este:

**Valoarea de piață estimată este:**

**Vt = 54,1 €/mp.**

**Vt = 27.050 €**

**Vt = 133.676 lei**

**Valoarea minimă a redevenței anuale:**

**Vrma = 552 €/an**

# CAPITOLUL 1

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

### 1.1 Tipul de evaluare

Conform solicitării clientului și în concordanță cu *Contractul de achiziție publică nr. 25098/08.08.2023* se evaluează dreptul deplin de proprietate asupra proprietății imobiliare *Teren intravilan* în vederea estimării valorii de piață și a valorii minime a redevenței anuale în vederea concesiunii. De asemenea clientul a solicitat ca raportarea estimării valorilor solicitate să fie sub forma unui raport explicativ.

### 1.2 Identificarea evaluatorului

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

### 1.3 Identificarea clientului și a utilizatorilor desemnați

Prezentul raport de evaluare se adresează către Primăria Comunei Domnești, cu sediul în Comuna Domnești, Sos. Alexandru Ioan Cuza nr.25-27, Județul Ilfov, cod postal 077090, legal reprezentată de domnul Primar Ioan Adrian Ghiță, în calitate de client și beneficiar, iar evaluarea este necesară pentru estimarea valorii de piață și a valorii minime a redevenței anuale în vederea concesiunii proprietății imobiliare.

### 1.4 Identificarea proprietății de evaluat

Proprietatea imobiliară ce face obiectul evaluării este formată dintr-un teren intravilan, situat în Localitatea Domnești, Jud. Ilfov, Tarla 92, Parcelele 3901, 3905, cod poștal 077090, proprietate a domeniului public al Județului Iași - Consiliul Județean Iași. Inspekția a fost efectuată de către evaluator în prezența reprezentantului clientului, d-nul Ganea Tiberiu în data de 30.03.2023.

### 1.5 Identificarea drepturilor de proprietate

Se evaluează dreptul de proprietate deplin asupra proprietății imobiliare. Evaluatorului 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 11.08.2023, dată la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de evaluator. Cursul valutar de referință BNR la data evaluării este 1 € = 4.9418 lei.

### 1.7 Tipul de valoare și definiția acestuia

Evaluarea realizată conform prezentului raport reprezintă o estimare a valorii de piață a proprietății imobiliare. Valoarea de piață, conform Standardului de evaluare SEV 100 Cadrul general, este *suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.*

### 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.*
- Scopul evaluării fiind stabilirea valorii de piață a proprietății imobiliare analizate în vederea informării clientului cu privire la valoarea de piață a dreptului de proprietate asupra proprietății imobiliare cu respectarea de prevederile SEV 230 – *Drepturi asupra proprietății imobiliare .*
- Conform prevederilor comenzii și a instrucțiunilor evaluării, nu a fost necesară abaterea de la niciunul din standardele respective.
- Metode de evaluare a proprietăților imobiliare
- Informații de la agenții imobiliare, din presa locală și regională, precum și baza de date proprie a evaluatorului privind piața imobiliară locală, informații culese de la persoane fizice și juridice care au încheiat tranzacții imobiliare cu proprietăți comparabile.
- Cursul de schimb al BNR din 11.08.2023.
- Verificările și constatările făcute în teren, prin care s-au observat caracteristicile amplasamentului, situația terenului, precum și concordanța informațiilor prezentate de proprietar cu situația reală, efectivă.
- Documente referitoare la proprietatea imobiliară: *Contractul de achiziție publică nr. 25098/08.08.2023, Extras de carte funciară pentru informare nr. Cerere 183179/11.05.2023.*

## CAPITOLUL 2

### Prezentarea datelor

#### 2.1 Situația juridică a proprietății imobiliare

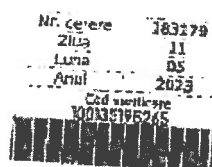
Proprietatea imobiliară de evaluat se găsește în Localitatea Domnești, Jud. Ilfov, Tarla 92, Parcelele 3901, 3905, cod poștal 077090 și este întabulată în Cartea Funciară nr.122884 - Domnești. În documentația cadastrală avem întabulat terenul cu aria măsurată de 500 mp.



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

#### EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 122884 Domnești



TEREN intravilan

#### A. Partea I. Descrierea imobilului

Adresa: Loc. Domnești, Jud. Ilfov, Tarla 92, Parcelele 3901, 3905

Nr. Cit	Nr. cadastral topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	122884	500	Teren neimpregniuit

#### B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și albe drepturi reale	Referințe
183179 / 11/05/2023	
Act Administrativ nr. HCL nr. 148, din 29/09/2022 emis de Primaria Domnești; Act Administrativ nr. Adresa nr. 11521, din 17/10/2022 emis de Primaria Domnești; Act Administrativ nr. Certificat fiscal n. 1827, din 11/05/2023 emis de Primaria Domnești;	
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE - PRIVATA, dobândit prin Lege, cota actuala 1/1
1) COMUNA DOMNEȘTI, CIF:4221136	

#### C. Partea III. SARCINI .

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

#### 2.2.1 Descrierea proprietății imobiliare Teren intravilan

Terenul are următoarele caracteristici:

- este amplasat în Localitatea Domnești, Jud. Ilfov, Tarla 92, Parcelele 3901, 3905, cod poștal 077090

Oancia E. Nicolae - Evaluator

Legitimatie ANEVAR: 17969

Tel: 0772276278

E-mail: evaluator.nicuoancia@gmail.com

- are o suprafață din acte de 500 mp. (*Extras de carte funciară pentru informare nr. Cerere 183179/11.05.2023*).
- conform *Extras de carte funciară pentru informare nr. Cerere 183179/11.05.2023* asupra imobilului nu sunt notate sarcini sau litigii.
- are forma aprox. a unui dreptunghi cu două laturi de aprox. 40 ml și celelalte două de aprox. 28 ml., cu un raport al laturilor de 1,43;
- este parțial împrejmuit;
- topografie: nu este inundabil; condiții de teren: teren bun; risc inexistent sau neglijabil al unor degradări ale construcțiilor sau rețelelor învecinate;
- terenul nu este racordat la rețeaua publică de curent electric, la rețeaua publică de apă și canalizare și la rețeaua de gaze naturale; toate utilitățile sunt în apropiere.
- nu există informații sau semne vizibile de contaminare;
- accesul la teren se face prin terenul unor persoane fizice
- se află într-o zonă de locuințe unifamiliale cu regim de înălțime P, P+1E
- pe toate laturile se învecinează cu proprietăți imobiliare aparținând unor persoane fizice.
- terenul este plin de vegetație

#### **Regimul economic**

- Folosința actuală - grădină
- Categoria de folosință - teren arabil (*conf.Extras de carte funciară pentru informare nr. Cerere 183179/11.05.2023*)

#### **Regimul tehnic**

- Nu am primit un certificat un certificat de urbanism

















### 2.3 Date despre localizare și vecinătăți

Proprietatea de evaluat se găsește în Localitatea Domnesti, Jud. Ilfov, Tarla 92, Parcelele 3901, 3905, cod poștal 077090. Domnești este o comună în județul Ilfov, Muntenia, România, formată din satele Domnești (reședința) și Țegheș. Domnești este o comună în județul Ilfov, Muntenia, România, formată din satele Domnești (reședința) și Țegheș. Comuna se află în sud-vestul județului, la vest de București, pe malurile râurilor Ciorogârla și Sabar, și pe malul stâng al Argeșului. Este străbătută de șoseaua județeană DJ602, care duce spre est în București (zona Prelungirea Ghencea) și spre nord-est către Ciorogârla și mai departe în județul Giurgiu la Joița și Săbăreni, revenind apoi în Ilfov la Chitila (unde se intersectează cu DN7) și la Buftea (unde se termină în DN1A). La Domnești, acest drum se intersectează cu șoseaua județeană DJ401A, care duce spre nord-vest la Bolintin-Vale (județul Giurgiu) și spre sud-est la Clinceni, Bragadiru (unde se intersectează cu DN6), Măgurele, Jilava (unde se intersectează cu DN5) și Vidra. DJ602 se intersectează la limita dintre comună și municipiul București cu șoseaua de centură a Bucureștiului.

Prin comună trece calea ferată București-Videle, pe care este deservită de halta Domneștii de Sus.

În apropierea proprietății de evaluat găsim locuințe unifamiliale, grădini și terenuri arabile.





## 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.

### 2.4.1 Definirea pieței, analiza cererii și a ofertei, echilibrul pieței

#### • Analiza pieței - contextul general al pieței imobiliare românești

La nivel european, în anul 2022 s-a conturat un proces de calibrare mai eficientă a politicii macroprudențiale la evoluția și dimensiunea riscurilor sistemice, în special din perspectiva acumulării unor rezerve de capital pentru riscurile sistemice de natură ciclică sau sectorială (piața imobiliară). Comparativ cu perioada pre-pandemică, atât frecvența, cât și amplitudinea deciziilor privind rata amortizorului anticiclic de capital sunt mai ridicate, semnalând faptul că acumularea riscurilor sistemice are loc la scară regională sau chiar globală. Conduita macroprudențială activă, atât din perspectiva amortizoarelor de capital

Oancia E. Nicolae - Evaluator

Legitimatie ANEVAR: 17969

Tel: 0772276278

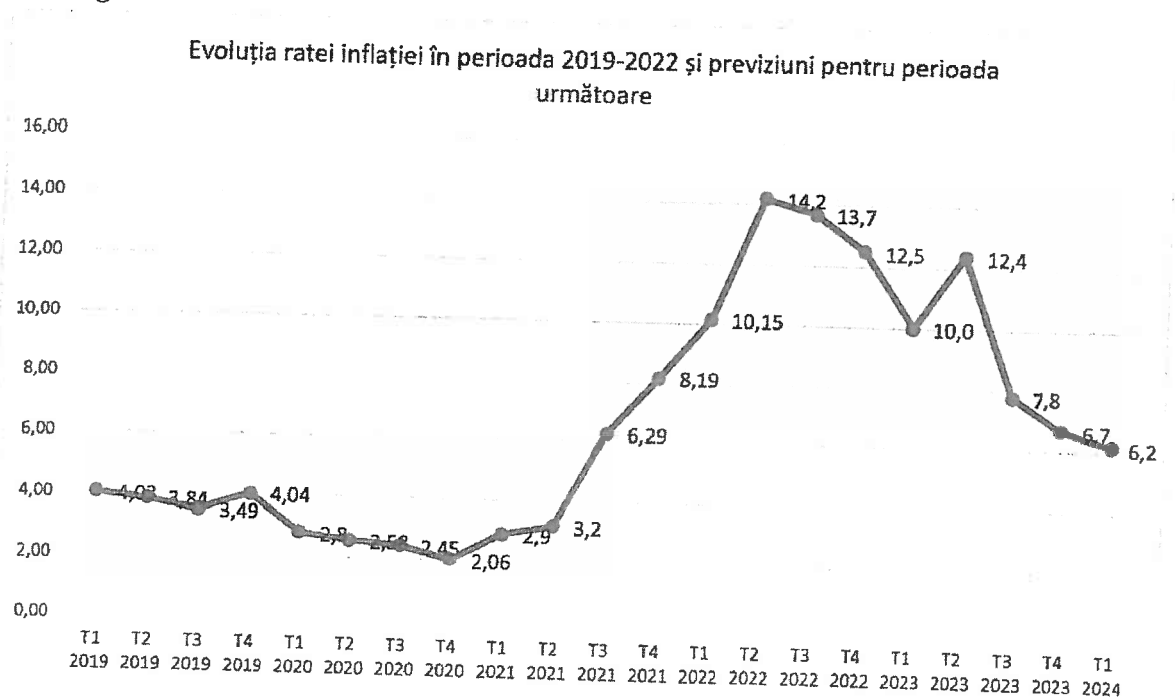
E-mail: evaluator.nicuoancia@gmail.com

anticiclice și structurale, cât și a altor tipuri de măsuri, demonstrează că statele membre iau în serios avertismentul lansat de CERS și implementează măsuri pentru consolidarea rezilienței sistemului financiar, astfel încât acesta să facă parte din setul de soluții pentru traversarea unei perioade marcate de confluența mai multor crize, și să nu devină, la rândul său, o sursă de șocuri negative pentru economia reală.

Avuția netă a populației și-a continuat traiectoria ascendentă (+10,4 la sută în termeni anuali, iunie 2022). Totodată, raportul între datorii și averea netă s-a menținut relativ constant în ultimii doi ani. În structură, activele imobiliare reprezintă 76 la sută din totalul avuției nete a populației. Acestea au înregistrat în iunie 2022 o creștere anuală de 11 la sută în principal pe fondul majorării prețurilor imobiliare (+8,5 la sută în iunie 2022 față de iunie 2021).

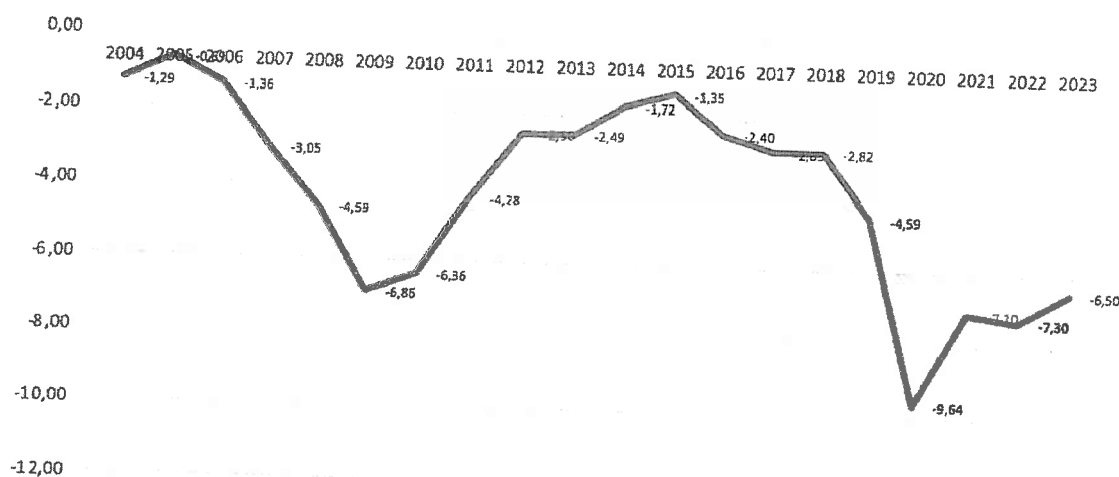
Activitatea pieței imobiliare rezidențiale s-a temperat pe parcursul anului 2022, evoluție reflectată în numărul ușor în scădere al tranzacțiilor imobiliare (-3 la sută în intervalul ianuarie-septembrie 2022, comparativ cu aceeași perioadă a anului precedent). Prețurile proprietăților rezidențiale au crescut în România în prima jumătate din anul 2022 (+8,5 la sută în termeni anuali), menținându-se însă la cel mai redus nivel din regiune și, totodată, sub media Uniunii Europene. Spre deosebire de aceasta, activitatea tranzacțională a pieței imobiliare comerciale s-a revigorat în anul 2022, volumul investițiilor ridicându-se la circa 654,2 milioane euro în primele nouă luni ale anului 2022, cu 16 la sută mai mult față de aceeași perioadă a anului precedent, însă cu 12 la sută mai puțin față de aceeași perioadă a anului pre-pandemic 2019.

Din punct de vedere macroeconomic, contextul internațional la finalul anului 2022 este unul cu totul excepțional datorat în mod special inflației galopante și a creșterii prețurilor la energie.



Sursa: Banca Națională a României

Evoluția deficitului bugetului general consolidat în România ca pondere în PIB și previziuni pentru următorii ani



Sursa: Ministerul finanțelor publice și ec.europa.eu

Astfel, se observă o creștere semnificativă a deficitului bugetar public în majoritatea economiilor europene, coroborată cu o creștere a apelului la îndatorare publică ce se reflectă în creșterea corespunzătoare a ratelor de dobândă pe piețele naționale și internaționale și a ratei inflației. Acest context afectează puternic percepția agenților privați asupra riscului, generat între altele de erodarea puterii de cumpărare, fenomen pe care analiștii macroeconomici îl previzionează ca fiind unul de durată, cu efecte semnificative pe un orizont mediu de timp.

În contextul creșterii frecvenței și severității evenimentelor climatice extreme, adoptarea de către firme a unor măsuri de acțiune timpurie, într-o manieră informată, poate conduce la reducerea impactului efectelor nefavorabile ale schimbărilor climatice. Conform ediției speciale a sondajului FCNEF, circa 46 la sută dintre companiile din sectorul construcțiilor și imobiliarelor nu au întreprins nicio măsură pentru diminuarea efectelor negative generate de schimbările climatice asupra afacerii și numai 22 la sută au luat poziții în vederea creșterii eficienței energetice. În plus, sectorul construcțiilor și imobiliarelor se numără printre sectoarele de activitate cele mai afectate de riscurile climatice fizice, în special de valurile de căldură. În acest context, în perioada mai-septembrie 2022, firmele au contractat credite cu destinație climatică în valoare 976 milioane lei (0,56 la sută din portofoliul de credite corporative). Structura acestora este dominată de creditele pentru clădiri verzi (42 la sută), urmate de electricitate și sisteme de încălzire și răcire (24 la sută) și de cele pentru eficiență energetică (13 la sută).

În aceste condiții, piața imobiliară înregistrează efecte complexe generate de situația macroeconomică excepțională. Astfel, pe de-o parte înrăutățirea condițiilor economice cu îngreunarea inevitabilă a accesului la finanțare și o creștere semnificativă a costurilor de construire este de așteptat să determine o reducere a apetitului pentru investiții în domeniul imobiliar în anul 2023. Pe de altă parte, perspectivele privind menținerea unor

niveluri ridicate ale ratei inflației pe termen scurt și mediu obligă agenții la identificarea de soluții pentru prezervarea puterii de cumpărare a capitalurilor lor disponibile, ceea ce ar putea limita tendința menționată. Astfel, anumite segmente de piață și-au păstrat ritmul de creștere, după cum reiese din analizele fiecărui segment.

### **Piața rezidențială**

Dificultățile de finanțare menționate mai sus se manifestă cu prioritate în sectorul rezidențial. Există deja semnale solide în piață referitoare la dificultăți semnificative pentru dezvoltatori în atragerea de resurse financiare prin creditare pentru finanțarea proiectelor imobiliare din sectorul rezidențial. Totodată, noile inițiative legislative menite să înăsprească regimul de impozitare aplicat la achiziția de locuințe reprezintă un factor cu influență negativă asupra activității de investiții, dar și asupra volumului tranzacțiilor de pe piața rezidențială. Pe de altă parte, perspectiva unor rate ridicate de inflație pe termen mediu conduce agenții spre necesitatea identificării unor oportunități pentru prezervarea valorii lichidităților deținute, ceea ce poate reprezenta în următoarele luni motorul menținerii unui volum semnificativ al tranzacțiilor, în special pe segmentul pieței rezidențiale.

Având în vedere creșterea galopantă a prețului energiei, precum și strategia Uniunii Europene de a finanța proiectele verzi, având ca și componentă principală fie reducerea consumului de resurse, fie generearea de energie electrică din surse verzi, este de așteptat ca în sectorul rezidențial accentul să fie pus pe proiecte de modernizare axate pe reducerea consumului de resurse, în timp ce noile dezvoltări vor considera într-o măsură semnificativă aspectul reducerii amprentei asupra mediului. De asemenea, această situație va avea o influență semnificativă și în ceea ce privește orientarea preferințelor majorității consumatorilor, în sensul considerării mai atente a eficienței energetice și componentei verzi a imobilelor achiziționate.

Probleme persistente pe piața imobiliară rezidențială din România sunt reprezentate de disparitățile în plan regional în ceea ce privește cererea și oferta de bunuri imobiliare, de concentrarea regională a împrumuturilor ipotecare, precum și de gradul redus de incluziune și intermediere financiară în regiunile mai puțin dezvoltate ale țării. Aceaste probleme urmează asimetria în dezvoltarea economică de la nivelul regiunilor. Un sfert din totalul tranzacțiilor imobiliare sunt în București. Încă aproximativ 28 la sută din tranzacții se concentrează în principalele centre regionale din țară, respectiv: Cluj, Brașov, Timiș, Constanța și Iași. Cel mai redus număr al tranzacțiilor se constată în județele Giurgiu, Teleorman, Covasna, Olt sau Sălaj (sub 0,6 la sută din numărul tranzacțiilor au loc în fiecare dintre aceste județe)

Ca linie generală, anticipăm pentru perioada următoare o reducere treptată a volumului tranzacțiilor pe piața rezidențială, corelată cu o creștere a perioadelor de marketabilitate. Pe măsura moderării volumului tranzacțiilor, poate fi așteptată și o ușoară creștere a marjelor de negociere, tendință care poate fi însoțită și de o creștere a volumului de tranzacții încheiate în condiții de constrângeri financiare semnificative. Pe termen scurt și mediu, sub ipoteza că piața națională nu va experimenta o înrăutățire bruscă și semnificativă determinată de factori politici, militari, sanitari și de altă natură, nu anticipăm corecții negative în nivelul prețurilor de tranzacționare a proprietăților imobiliare rezidențiale. Oportunitățile pe acest segment de piață vor fi legate în bună măsură de investițiile orientate spre utilizarea judicioasă a resurselor și minimizarea amprentei asupra mediului.

În ceea ce privește celelalte segmente ale pieței imobiliare, apreciem că perspectiva pentru perioada viitoare rămâne rezervată. Înăsprirea condițiilor macroeconomice este de așteptat să se reflecte într-o moderare a activității pe toate segmentele pieței imobiliare. Subsegmentele cu oportunități semnificative de creștere sunt cele care permit fructificarea unor oportunități de moment sau cele în strânsă conexiune cu proiectele de investiții publice în derulare sau cu axele prioritare din politica de finanțare a Uniunii Europene. Astfel, este de așteptat să fie încurajate cu deosebire investițiile în producția de energie electrică din surse regenerabile, piața pe acest segment de proprietăți specializate fiind una efervescentă în ultima perioadă. Din categoria proprietăților imobiliare specializate care sunt favorizate de contextul actual menționăm și pe cele de dezvoltare a facilităților necesare pentru exploatarea tehnologiilor verzi, ca spre exemplu crearea de noi stații de încărcare a mașinilor electrice, sector cu un dezechilibru semnificativ între cerere și ofertă. De asemenea, este de așteptat o orientare a resurselor financiare cu predilecție spre investiții productive, în special în domenii cu cererea semnificativ mai ridicată decât oferta, precum și în domenii orientate spre optimizarea proceselor de producție, ca spre exemplu, cele în creșterea gradului de automatizare și digitalizare a întreprinderilor. Evoluțiile prețurilor din perioada următoare depind de o serie de factori precum condițiile macroeconomice, înăsprirea generalizată a condițiilor de finanțare pe fondul creșterii ratelor de dobândă și majorarea incertitudinilor în noul context geopolitic. Aceștia sunt de natură să diminueze cererea potențială din partea populației și, implicit, să tempereze creșterea prețurilor imobiliare

### **Piața terenurilor**

Având în vedere scăderea apetitului spre investiții în aproape toate domeniile pieței imobiliare, piața terenurilor pentru construcții va avea și ea un nivel moderat al activității, cu posibile reduceri ale lichidității pentru terenuri de construcții aflate în zone cu acces mai dificil la căile de transport sau pentru care nu se poate realiza racordarea imediată la rețelele de utilități.

Terenurile din zonele de prim rang, disponibile pentru dezvoltare imediată și cu caracteristici optime din punct de vedere al formei și coeficienților urbanistici vor continua să aibă lichiditatea cea mai ridicată. Un element de luat în considerare este și necesitatea asigurării coerenței reglementărilor urbanistice la nivel zonal pe termen lung și cu proiectele de infrastructură publică, modificările neașteptate ale acestor reglementări putând avea un efect de limitare a volumului tranzacțiilor.

Un subsegment în creștere al acestei piețe va fi cel al terenurilor limitrofe noilor căi de transport ce urmează a fi dezvoltate prin investițiile publice aprobate prin Planul Național de Redresare și Reziliență.

### **Piața locală**

#### **• Delimitarea pieței specifice**

Analizând localizarea și caracteristicile activelor de evaluat observăm că piața pe care concurează este piața terenurilor intravilane construibile situate în Localitatea Domnești, județul Ilfov.



**• Analiza cererii**

Cererea reflectă nevoile, cerințele materiale, puterea de cumpărare și preferințele consumatorilor. Analiza cererii este concentrată asupra identificării potențialilor utilizatori ai proprietății imobiliare respective, adică: cumpărătorii, chiriașii sau clienții pe care ii va atrage. În cazul fiecărui tip specific de proprietate imobiliară, analiza cererii este orientată asupra produsului sau serviciului final pe care aceasta îl oferă.

Analiza cererii, în cazul prezentei evaluări - ținând cont de informațiile puse la dispoziție și de cele disponibile la data evaluării, investighează mai ales: populația în aria pieței, rata de creștere sau descreștere în formarea locatarilor, compoziția și distribuția pe vârste, veniturile și salariile, tipologia locurilor de munca și rata șomajului, raportul între spații locuite de proprietari și chiriași, considerații financiare (nivelul economiilor, cerințele de creditare), modul de utilizare a terenurilor și direcțiile de dezvoltare urbanistică, factorii ce afectează atractivitatea fizică a vecinătății adică geografia/geologia, structura taxelor locale și a administrației, disponibilitatea facilităților de sprijin și serviciile comunale (instituții culturale, facilități de educație și calitatea școlilor, facilități sanitare și medicale, servicii de pompieri și poliție).

În cazul de față, având în vedere natura proprietății imobiliare evaluate: teren intravilan cu caracter de dezvoltare rezidențială, amplasat aproape de Municipiul București, cererea este medie cu tendința de creștere. Cererea poate proveni atât din partea persoanelor fizice, cât și din partea persoanelor juridice.

**• Analiza ofertei**

Oferta se referă la producția și disponibilitatea unei proprietăți imobiliare. Pentru analiza ofertei, evaluatorul trebuie să alcătuiască un inventar al proprietăților imobiliare care intră în competiție cu proprietatea evaluată. Proprietățile competitive cuprind unitățile cele deja existente, unitățile aflate în construcție care vor intra pe piață, precum și cele aflate în stadiu de proiect. Evaluatorul trebuie - de asemenea, să aibă în vedere unitățile care vor fi demolate, adăugate sau înlăturate prin reconversie.

Analiza ofertei, în cazul prezentei evaluări - ținând cont de informațiile puse la dispoziție și de cele disponibile la data evaluării, consideră următorii factori cheie: cantitatea și calitatea concurenței disponibile, volumul construcțiilor noi, activele oferite curent (vechi și noi), gradul de ocupare de către proprietari și chiriași, cauzele și numărul de active vacante, disponibilitatea creditelor pentru construcții și a finanțării, impactul normativelor de construcții, zonării urbanistice și a altor reglementări.

În cazul de față, având în vedere natura proprietății imobiliare - teren intravilan cât și datorită localizării acestei într-o localitate aflate în imediată apropiere de Municipiul București, zonă care se află într-o contunură dezvoltare, oferta de terenuri asemănătoare este medie.

După consultarea siteurilor specializate în publicitate imobiliară am reușit identificarea unui număr de 29 de posibile comparabile, terenuri intravilane asemănătoare cu terenul de evaluat și situate în localitatea Domnești. Prezentarea acestor posibile comparabile, împreună cu caracteristicile acestora se regăsește la Anexe.

Se observă că valoarea unitară a terenurilor variază între 25 €/mp. și 100 €/mp.

**• Analiza interacțiunii dintre cerere și ofertă**

Pe termen scurt, oferta imobiliara este relativ fixă și prețul răspunde la cerere. Dacă cererea este neobișnuit de mare, prețurile și chiriile vor începe să crească. Având în vedere analizele prezentate anterior, privind cererea solvabilă și oferta competitivă, se poate considera că în prezent piața imobiliară specifică se află într-un dezechilibru în favoarea ofertei.

## 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 bună 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 utilizare care conduce la cea mai mare valoare reziduală a terenului, în concordanță cu rata rentabilității de piață pentru cea utilizare

Succesiunea 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.

##### a) 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.

În cazul de față, evaluatorul estimează că utilizările posibile sunt:

- Locuințe unifamiliare,
- Comerț cu amănuntul
- Servicii sociale, colective și personale

Efectul caracteristicilor asupra dezvoltării terenului analizat este prezentat în tabelul de mai jos (dezvoltările analizate fiind cele de mai sus pornind de la destinațiile probabile).

Caracteristicile terenului	Locuințe cu partiu obișnuit	Comerț cu amănuntul	Servicii sociale, colective și personale
Regim economic și tehnic	pozitiv	Negativ	Neutru
Utilizarea terenurilor în zonă	Pozitiv	Negativ	Negativ
Mărime și configurație	Pozitiv	Neutru	Neutru
Topografie	Pozitiv	Pozitiv	Pozitiv
Utilități	Pozitiv	Pozitiv	Pozitiv
Acces	Negativ	Negativ	Negativ
Mediu	Pozitiv	Pozitiv	Pozitiv

Caracteristicile proprietății au un efect pozitiv pregnant pentru o dezvoltare rezidențială (cu partiu obișnuit sau special). De asemenea tendințele de pe piața locală (zona de influență și alte zone de dezvoltare) indică o probabilitate mai mare pentru dezvoltările rezidențiale. Celelalte utilizări posibile sunt puțin probabile deoarece terenul se află în plan secundar.

și clădire birouri. În zonă există cel puțin un restaurant (la câteva zeci de metri distanță) și în imediata apropiere un Centru pentru pensionari. Ca urmare este puțin probabilă dezvoltarea unor astfel de amenajări. De asemenea o dezvoltare comercială este puțin probabilă într-o zonă cu densitatea mică a locuitorilor, cu un trafic pietonal redus și a unui acces dificil datorat drumului cu doar două fire.

În urma acestei analize calitative putem estima că utilizarea rezonabilă și probabilă este cea rezidențială (cu partiu obișnuit sau special).

CMBU a proprietății imobiliare *Teren intravilan* este cea rezidențială.

### 3.2 Abordarea prin piață a terenului

Abordarea prin piață sau prin comparația directă este procesul în care valoarea de piață estimată se obține prin analiza pieței în urma căreia proprietăți similare identificate sunt comparate cu proprietatea supusă evaluării. O premisă majoră a metodelor de abordare prin piață este aceea că, valoarea de piață a proprietății imobiliare este legată direct de prețurile competitive ale proprietăților comparabile.

Analiza comparativă, folosită în cadrul abordării, se concentrează pe similitudinile și diferențele dintre proprietățile și tranzacțiile sau ofertele care afectează valoarea. Acestea pot include diferențele în drepturile de proprietate evaluate, condițiile pieței la momentul vânzării, dimensiunea, amplasamentul, caracteristicile fizice și, dacă proprietățile produc venituri, caracteristicile economice. Elementele de comparație sunt testate față de datele pieței, pentru a determina care elemente sunt sensibile la schimbare și cum afectează acestea valoarea.

Abordarea prin piață este aplicabilă la toate tipurile de proprietăți imobiliare când există suficiente tranzacții recente, cu date sigure, care să indice caracteristicile valorii sau tendințele de pe piață. **Atunci când există informații disponibile, abordarea prin piață este cea mai directă și sistematică abordare pentru estimarea valorii de piață.**

Etapele procedurii de bază în aplicarea metodei comparației directe sunt:

1. Cercetarea pieței pentru a obține informații despre tranzacții de proprietăți imobiliare ce sunt similare cu proprietatea evaluată în ceea ce privește tipul de proprietate, data vânzării, dimensiunile, localizarea și zona.
2. Verificarea informațiilor prin confirmarea că datele obținute sunt reale și corecte și că tranzacțiile au fost obiective.
3. Alegerea unor criterii comparative relevante și elaborarea unei analize comparative pe fiecare criteriu.
4. Compararea proprietăților comparabile cu proprietatea evaluată, utilizând elementele de comparație și ajustarea adecvată a prețului de vânzare a proprietăților comparabile sau dacă nu este posibilă compararea se trece la scoaterea din categoria comparabile.
5. Analiza rezultatelor evaluării și stabilirea unei valori unice sau unui interval de valori.

Sursele de informații pentru imobilele de comparație au fost din baza proprie de date, de la agențiile imobiliare colaboratoare și parțial de la instituțiile și persoanele direct implicate în tranzacții. Au fost alese drept comparabile 3 terenuri relativ asemănătoare cu terenul de evaluat. Unitatea de măsură a fost aleasă €/mp.

Grila de piață împreună cu descrierea comparabilelor alese se prezintă astfel:

Element de comparație	Proprietatea subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Identificare proprietate	Zona Strada Ciutaci, Localitatea Domnești, Jud. Ilfov	Zona Strada Ciutaci, Localitatea Domnești, Jud. Ilfov	Zona Strada Ciutaci, Localitatea Domnești, Jud. Ilfov	Strada Ciutaci, Localitatea Domnești, Jud. Ilfov
Pret €		55.230	66.690	243.000
Arie mp.	500	789	631	2.430
Pret unitar €/mp.		70,0	105,7	100,0
TIP COMPARABILA				
Tip comparabila		oferta	oferta	oferta
Ajustare unitara procentuala		-10%	-10%	-10%
Ajustare totala		7,0	-10,6	-10,0
Pret de vanzare ajustat €/mp.		63,0	95,1	90,0
Justificare ajustare	Toate comparabilele sunt oferte deci vor fi ajustate negativ cu 10% (10% reprezintă marja de negociere recunoscută de piață).			

DREPT DE PROPRIETATE				
Drept de proprietate transferat	integral	integral	integral	integral
Ajustare unitara procentuala		0%	0%	0%
Ajustare totala		0,0	0,0	0,0
Pret de vanzare ajustat €/mp.		63,0	95,1	90,0
Justificare ajustare	Toate comparabilele au drepturi de proprietate depline deci nu sunt necesare ajustări			
CONDITII DE FINANTARE				
Conditii de finantare	cash	similare	similare	similare
Ajustare unitara procentuala		0%	0%	0%
Ajustare totala		0	0	0
Pret de vanzare ajustat €/mp.		63,0	95,1	90,0
Justificare ajustare	Toate comparabilele se vand cu cash deci nu sunt necesare ajustări			
CONDITII DE VANZARE				
Conditii de vanzare	normale	normale	normale	normale
Ajustare unitara procentuala		0%	0%	0%
Ajustare totala		0	0	0
Pret de vanzare ajustat €/mp.		63,0	95,1	90,0
Justificare ajustare	Toate comparabilele au conditii normale de vanzare deci nu sunt necesare ajustări.			
CONDITII DE PIATA				
Conditii de piata ( timpul )	Aug.23	Aug.23	Aug.23	Aug.23
Ajustare unitara procentuala		0%	0%	0%
Ajustare totala		0	0	0
Pret de vanzare ajustat €/mp.		63,0	95,1	90,0
Justificare ajustare	Toate comparabilele sunt de data recenta deci nu sunt necesare ajustări			
Arie mp.	500	789	631	2.430
Ajustare unitara procentuala		0,0%	0,0%	5,5%
Ajustare totala		0,0	0,0	5,0
Pret de vanzare ajustat €/mp.		63,0	95,1	95,0
Justificare ajustare	Comparabila 3, care are aria mai mare decât aria terenului de evaluat, se ajustează pozitiv cu 5,5% (valoarea ajustării a fost obținută din perechea de date formată de comparabilele 2 și 3, care diferă între ele doar prin suprafață). Ajustarea a fost făcută pentru a ilustra faptul că se pot obține prețuri unitare mai mari pentru suprafețe mai mici.			
Localizare	Zona Strada Ciutaci, Localitatea Domnești, Jud. Ilfov	Zona Strada Ciutaci, Localitatea Domnești, Jud. Ilfov	Zona Strada Ciutaci, Localitatea Domnești, Jud. Ilfov	Strada Ciutaci, Localitatea Domnești, Jud. Ilfov
Ajustare unitara procentuala		inferior	similar	similar
Ajustare totala		10%	0%	0%
Pret de vanzare ajustat €/mp.		6,3	0,0	0,0
Justificare ajustare		69,3	95,1	95,0
	Comparabila 1, care are o localizare inferioara localizarii terenului de evaluat, se va ajusta pozitiv cu 10%.			
Topografie				
Ajustare unitara procentuala	plană	similar	similar	similar
Ajustare totala		0%	0	0%
Pret de vanzare ajustat €/mp.		0,0	0,0	0,0
Justificare ajustare	Toate comparabilele au topografia plană deci nu sunt necesare ajustări.			
Raport laturi				
Ajustare unitara procentuala	deschidere 12 ml./raport laturi 0,3	deschidere 21 ml./raport laturi 0,6	deschidere 18 ml./raport laturi 0,5	deschidere 27 ml./raport laturi 0,3
Ajustare totala		0%	0%	0%
Pret de vanzare ajustat €/mp.		0,0	0,0	0,0
Justificare ajustare	Nu sunt necesare ajustări.			
Formă				
Ajustare unitara procentuala	relativ regulată	regulată	regulată	regulată
Ajustare totala		0%	0%	0%
Pret de vanzare ajustat €/mp.		0,0	0,0	0,0
Justificare ajustare	Nu sunt necesare ajustări.			
Utilitati ( en el / apa / canalizare / gaze)				
Ajustare unitara procentuala	En.el./gaz/apa/canalizare - in apropiere	En.el./gaz/apa/canalizare - in apropiere - similar	En.el./gaz/apa/canalizare - superior	En.el./gaz/apa/canalizare - superior
Ajustare totala		0%	-27%	-27%
Pret de vanzare ajustat €/mp.		0,0	-25,7	-25,6
Justificare ajustare		69,3	69,4	69,3
	Comparabilele 2 și 3, care au toate utilitățile la poartă, spre deosebire de terenul de evaluat care are utilitățile la distanță, se vor ajusta negativ cu 27%, valoare obținută din perechele de date formate de comparabilele 1 și 2, pe o parte și 1 și 3 pe cealaltă parte.			



Acces proprietate	nu are acces la drum	drum servitute - superior	drum servitute - superior	drum asfaltat - superior
Ajustare unitara procentuala		-22%	-22%	-22%
Ajustare totala		-15,2	-15,3	-15,2
Pret de vanzare ajustat €/mp.		54,1	54,2	54,1
Justificare ajustare	Toate comparabilele au acces dintr-un drum (public sau privat), spre deosebire de terenul de evaluat care nu are acces direct din drum. Potrivit art. 616 din Codul civil „proprietarul al cărui loc este înfundat, care nu are nicio ieșire la calea publică, poate reclama o trecere pe locul vecinului său pentru exploatarea fondului, cu îndatorire de a-1 despăgubi în proporție cu pagubele ce s-ar putea ocaziona”. Cea mai scurtă cale de ieșire la drum (Strada Ciutaci) este de aprox. 74 ml. pe o lățime de 1,5 m (servitute de trecere persoane), adică va trebui despăgubit vecinul (sau vecinii) cu contravaloarea a 74 X 1,5 = 111 mp. teren adică terenul de evaluat va fi afectat în proporție de 22% (111mp./500 mp.). Toate comparabilele vor fi ajustate negativ cu 22%.			
Alte caracteristici	nu	nu - similar	nu - similar	nu - similar
Ajustare unitara procentuala		0%	0%	0%
Ajustare totala		0,0	0,0	0,0
Pret de vanzare ajustat €/mp.		54,1	54,2	54,1
Justificare ajustare	Nu sunt necesare ajustări.			
Risc de afectare naturală	nu	nu - similar	nu - similar	nu - similar
Ajustare unitara procentuala		0%	0%	0%
Ajustare totala		0,0	0,0	0,0
Pret de vanzare ajustat €/mp.		54,1	54,2	54,1
Justificare ajustare	Nu sunt necesare ajustări.			
Utilizare ( zonare) - cea mai buna utilizare	rezidențială	rezidențială - similar	rezidențială - similar	rezidențială - similar
Ajustare unitara procentuala		0,0%	0,0%	0,0%
Ajustare totala		0,0	0,0	0,0
Pret de vanzare ajustat €/mp.		54,1	54,2	54,1
Justificare ajustare	Nu sunt necesare ajustări.			
Număr total de ajustări		2	2	2
Ajustare totală netă		-8,9	-41,0	-35,9
Ajustare totala neta (%)		-14,2%	-43,1%	-39,9%
Ajustare totala bruta		21,5	41,0	35,9
Ajustare totala bruta (%)		34,1%	43,1%	39,9%
Opinie	54,1 euro /mp.		4,9418	
	27.050 euro		11.Aug.23	
	133.676 lei			

Comparabila cu cele mai puține ajustări și cea mai mică ajustare absolută este comparabila 1. Deoarece comparabila 1 are performanțe mai apropiate de performanțele proprietății de evaluat, estimăm că indicația asupra valorii de piață a terenului intravilan obținută prin abordarea prin piață este:

$$Vt = 54,1 \text{ €/mp.}$$

$$Vt = 27.050 \text{ €}$$

$$Vt = 133.676 \text{ lei}$$

### 3.6 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.

Deoarece nu am folosit decât abordarea prin piață și având în vedere considerațiile de mai sus estimăm că indicația asupra valorii de piață a proprietății imobiliare Teren intravilan este:

$$Vt = 54,1 \text{ €/mp.}$$

$$Vt = 27.050 \text{ €}$$

**Vt = 133.676 lei**

### **3.7 Estimarea redevenței minime anuale**

Conform Legii nr.50/29.07.1991 republicată și modificată, la *Capitolul II - Concesionarea terenurilor pentru construcții, Art.13* se spune:

(1) *Terenurile aparținând domeniului privat al statului sau al unităților administrativ-teritoriale, destinate construirii, pot fi vândute, concesionate ori închiriate prin licitație publică, potrivit legii, în condițiile respectării prevederilor documentațiilor de urbanism și de amenajare a teritoriului, aprobate potrivit legii, în vederea realizării de către titular a construcției.*

(2) *Terenurile aparținând domeniului public al statului sau al unităților administrativ-teritoriale se pot concesiona numai în vederea realizării de construcții sau de obiective de uz și/sau de interes public, cu respectarea documentațiilor de urbanism aprobate potrivit legii.*

(3) *Concesionarea se face pe bază de oferte prezentate de către solicitanți, cu respectarea prevederilor legale, urmărindu-se valorificarea superioară a potențialului terenului.*

La Art 17 din aceeași lege se spune:

*Limita minimă a prețului concesiunii se stabilește, după caz, prin hotărârea consiliului județean, a Consiliului General al Municipiului București sau a consiliului local, astfel încât să asigure recuperarea în 25 de ani a prețului de vânzare al terenului, în condiții de piață, la care se adaugă costul lucrărilor de infrastructura aferente.*

Conform celor expuse mai sus și conform cerințelor clientului pentru valoarea redevenței minime anuale se obține prin raportarea valorii de piață a terenului la 49 de ani, adică:

$$Vrma = 27.050 \text{ €} / 49 = 552 \text{ €} / \text{an}$$

Estimăm că indicația asupra redevenței minime anuale a proprietății imobiliare teren intravilan este:

$$Vrma = 552 \text{ €} / \text{an}$$



# ANEXE

COMPARABILE TEREN

Comparabila 1

<https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/bucuresti-ilfov/domnesti/teren-constructii-de-vanzare-X3HJ03048?lista=309087797&listing=1&pagina=lista&sla=lista&sla=lista&imoidviz=3989842545>

**imobiliare.ro**

Anunturi imobiliare • Terenuri construite de vanzare • Terenuri construite de vanzare in Domnesti

**Vanzare teren Domnesti- Ciutaci.**

Domnesti - Vezi harta

**55.230 €**





**Laura Ionescu**  
 Agent Imobiliar  
 APULUM 94 (100%)

**0733 683 446**

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:

WhatsApp Facebook Email Print

Ascunde anunt Raportează anunt

Vanzare teren Domnesti- Ciutaci.

Salvează 0733 683 446

**Descriere**

Compania Imobiliara Apulum 94 va propune un teren situat in zona Domnesti - Ciutaci, intr-o zona in dezvoltare. Terenul are 789 mp la care se adauga cota din drumul de servitute. Lipsit de acest fapt este un alt lot de 789 mp care este de vanzare si acesta.

Curentul este in fata terenului iar gazele sunt la 80 de metri.

Drumul de servitute este pietruit si are o latime de 7 metri.

**Specificatii**

ID Anunt	X3HJ03048	Achizitie	29.06.2023
Suprafata teren	789 mp		
Tip teren	constructii		
Clasificarea teren	intravilan		
Front stradal	21 m		
Nr. fronturi	1		

**Oancia E. Nicolae - Evaluator**  
 Legitimatie ANEVAR: 17969  
 Tel: 0772276278  
 E-mail: [evaluator.nicuoancia@gmail.com](mailto:evaluator.nicuoancia@gmail.com)



Comparabila 2

<https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/bucuresti-ilfov/domnesti/teren-constructii-de-vanzare-X3HJ03060?lista=309087797&listing=1&pagina=lista&sla=lista&sla=lista&imoidviz=3989842545>

**imobiliare.ro**

Anunțuri imobiliare > Terenuri construite de vânzare > Terenuri construite de vânzare în Domnești

**Teren Domnești- Ciutaci- Foisorului.** 66.690 €

Domnești - [Vezi harta](#)



**Laura Ionescu**  
Bucuresti  
APULUM 94

**0733 683 446**  
număr de telefon mobil

[Trimite mesaj](#)

Trimite linkul unui prieten pe:

[WhatsApp](#) [Facebook](#) [Email](#) [Link](#)

[Ascunde anunț](#) [Raportează anunț](#)

Teren Domnești- Ciutaci Foisorului  
ID Anunț: 3989842545

[Salvează](#) **0733 683 446**

### Descriere

Compania imobiliara Apulum 94 va propune un teren situat în Domnești - Ciutaci lângă cartierul de vile al Iașilor Dobrișii Popii. Terenul are o suprafață totală de 702 mp din care răman curabi 631mp cu o deschidere de 18 m! Pe strada există curent, gaze, apă și canal. Pentru vizionare și mai multe detalii nu ezitați să ne contactați pe nr. yești pumăgului Laura Ionescu

### Specificații

ID Anunț: 3989842545	Actualizat: 10.11.2023
Suprafață teren	702 mp
Tip teren	construcții
Clasificare teren	intravilan
Front străzilor	18 m
nr. fronturi	1



Comparabila 3

<https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/bucuresti-ilfov/domnesti/teren-constructii-de-vanzare-X3HI0305O?lista=309087797&listing=1&pagina=lista&sla=lista&sla=lista&imoidviz=3989842545>

The screenshot shows a real estate listing on the website imobiliare.ro. The listing is for a plot of land in Domnesti, Ciutaci stradal, with a price of 243,000 €. The agent is Laura Ionescu, with the phone number 0733 683 446. There is a video player showing a view of the plot, and several smaller thumbnail images below it. The page also includes social media sharing options and a 'Trimite mesaj' button.

Teren Domnesti- Ciutaci stradal

683446 0733 683 44

Compania imobiliara Apulum 94 va propune un teren situat in Domnesti - strada pe strada Ciutaci, cu o deschidere stradala de 27m.  
Pe teren nu exista nicio constructie.  
Toate utilitatile sunt in fata terenului- la strada.  
Pentru vizionare si mai multe detalii nu ezitati sa ma contactati pe nr **0733683446** Laura Ionescu

**Specificatii**

Ciutaci	2430 mp	Actualizat in 10/16/2023
Suprafata teren	2430 mp	
Tip teren	constructii	
Clasificare teren	intravilan	
Front strada	27 m	
Nr fronturi	1	

**Notițe**





Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară ILFOV  
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Buftea  
Adresa: LOC: BUCURESTI, SOS. PAVEL D. KISELEFF NR. 34, SECTOR 1, TEL:  
021/2246085; 021/2246082 FAX: 021/2246084; 021/2246156

Nr.cerere	183179
Ziua	11
Luna	05
Anul	2023

**REFERAT DE ADMITERE**  
(Prima inregistrare imobil)

Domnului/Doamnei COMUNA DOMNESTI  
Domiciliul Loc. Domnesti, Sos Alexandru Ioan Cuza, Nr. 25-27, Jud. Ilfov

Referitor la cererea inregistrată sub numărul 183179 din data 11-05-2023, vă informăm:

In urma solicitării dumneavoastră privind recepția documentației cadastrale de primă Inregistrare, vă comunicăm următoarele:

Analizand documentația depusă spre recepție, s-a constatat că identificarea și localizarea amplasamentului a fost realizată cu respectarea prevederilor regulamentelor in vigoare și in consecință, imobilul a fost inregistrat provizoriu in evidența OCPI ILFOV cu numărul cadastral

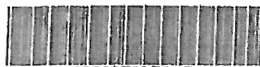
1) 122884, Loc. Domnesti, Jud. Ilfov, Tarla 92, Parcelele 3901, 3905, UAT Domnesti, tarlăua 92, parcela 3901,3905, in suprafață măsurată de 500 mp și suprafață din acte 500 mp,

Certific că informațiile din prezentul extras sunt conforme cu datele din planul cadastral de carte funciară al OCPI ILFOV la data: 17-05-2023.

Situația prezentată poate face obiectul unor modificări ulterioare, in condițiile Legii cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

Inspector  
Petre Iulian Bogdan

Cod verificare



100135195265

Incheiere Nr. 183179 / 11-05-2023



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

Dosarul nr. 183179 / 11-05-2023

### INCHEIERE Nr. 183179

Inspector: Petre Iulian Bogdan

Registrator: ALEXANDRU GABRIEL MASTACANEANU

Asistent registrator: Daniel-Badea Hîmpă

Asupra cererii introduse de COMUNA DOMNEȘTI privind Prima înregistrare a imobilelor/unităților individuale (u.i.) în cartea funciara, în baza:  
-Act Administrativ nr.Adresa nr. 11521/17-10-2022 emis de Primaria Domnești;  
-Act Administrativ nr.Certificat fiscal n. 1827/11-05-2023 emis de Primaria Domnești;  
-Act Administrativ nr.HCL nr. 148/29-09-2022 emis de Primaria Domnești;

fiind indeplinite condițiile prevăzute la art. 29 din Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare, tariful achitat în suma de 0 lei, cu documentul de plată:

-  
pentru serviciul având codul 211  
Văzând referatul asistentului registrator

### DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la:

- imobilul cu nr. cadastral 122884
- se întabulează dreptul de PROPRIETATE - PRIVATA mod dobândire lege în cota de 1/1 asupra A.1 în favoarea COMUNA DOMNEȘTI, sub B.1 din cartea funciara 122884 UAT Domnești;

Prezența se va comunica părților:

COMUNA DOMNEȘTI  
ROBU CONSTANTIN-ANDREI

\*) Cu drept de reexaminare în termen de 15 zile de la comunicare, care se depune la Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Buftea, se înscrie în cartea funciara și se soluționează de către registratorul-sef

Data soluționării,	Registrator,	Asistent Registrator,
17-05-2023	ALEXANDRU GABRIEL MASTACANEANU	Daniel-Badea Hîmpă
	Inspector,	
	Petre Iulian Bogdan	

Document semnat cu sigiliu electronic bazat pe certificat digital calificat, în conformitate cu art. 28<sup>1</sup> din Legea nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

\*) Cu excepția situațiilor prevăzute la Art. 52 alin. (1) din Regulamentul de recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciara, aprobat prin Ordinul Directorului General al ANCPI

*Incheiere Nr. 183179 / 11-05-2023*

---



**Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară ILFOV**  
**Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Buftea**  
LOC: BUCURESTI, SOS. PAVEL D. KISELEFF NR. 34, SECTOR 1, TEL: 021/2246085; 021/2246082 FAX:  
021/2246084; 021/2246156

Nr.cerere	183179
Ziua	11
Luna	05
Anul	2023

**Extras de Plan Cadastral de Carte Funciară**  
**pentru**  
**Imobil număr cadastral 122884 / UAT Domnesti**

TEREN intravilan

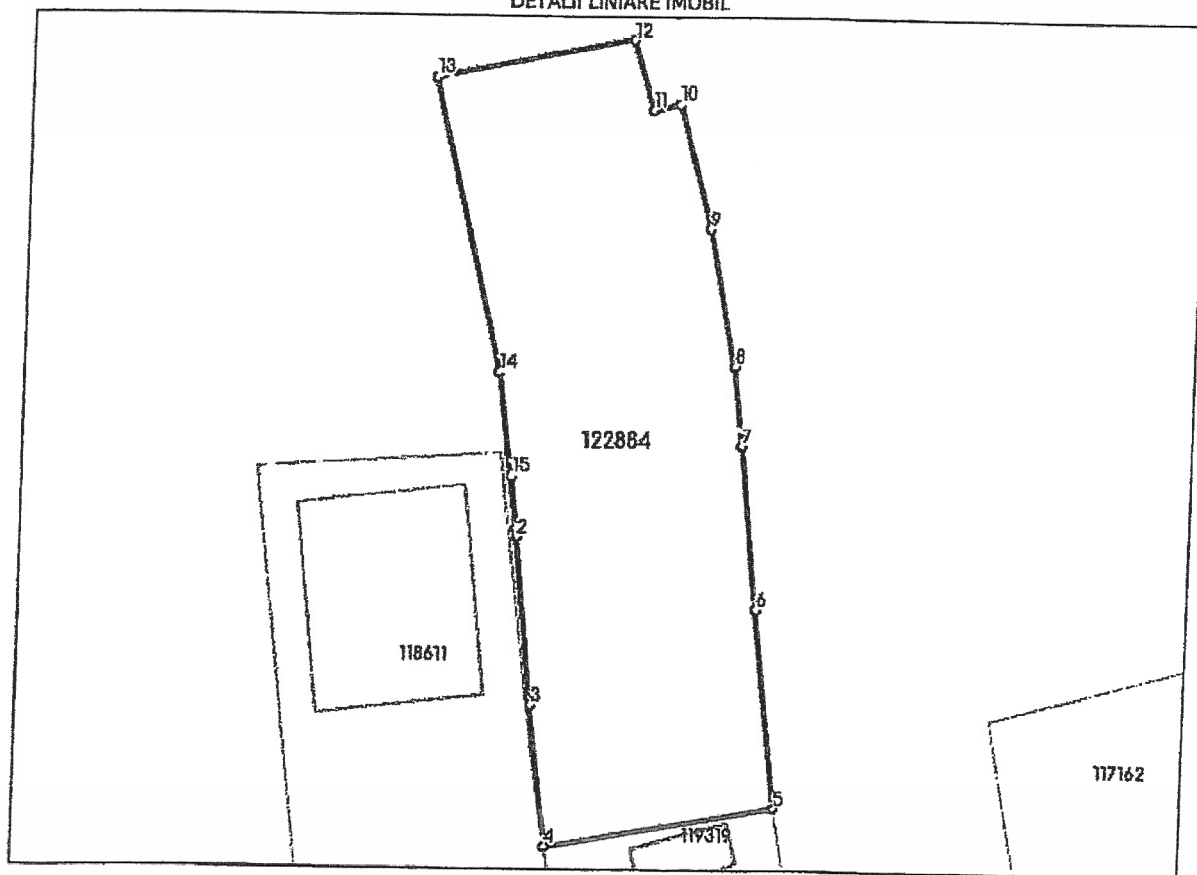
Adresa: Loc. Domnesti, Jud. Ilfov, Tarla 92, Parcelele 3901, 3905

Comuna/Oraș/Municipiu: Domnesti

Nr. cadastral	Suprafața măsurată	Observații / Referințe
122884	500	

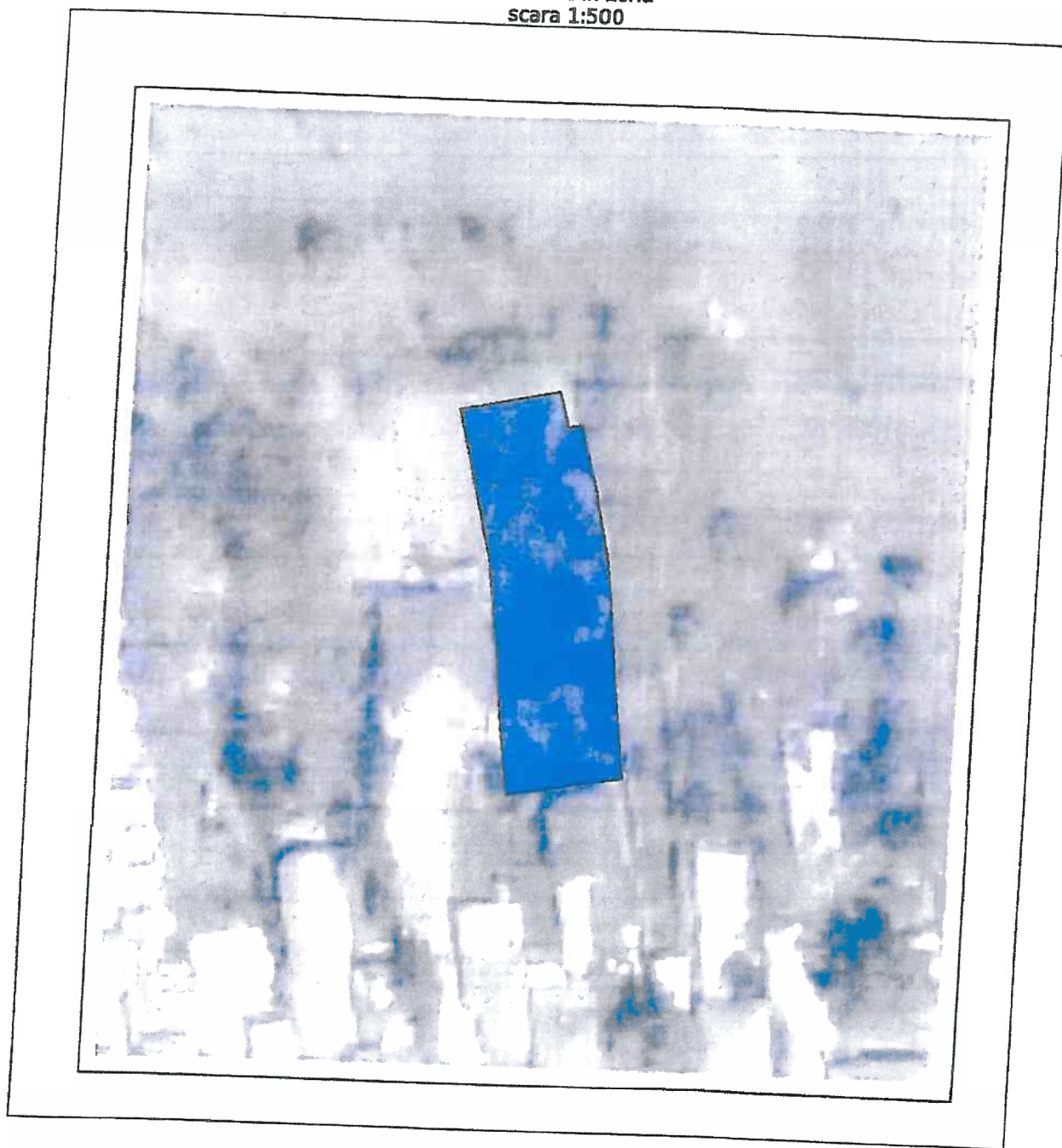
\* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL





**Incadrare în zonă  
scara 1:500**



**Date referitoare la teren**

Crt	Categoria de folosință	Intravilan	Suprafața (mp)	Taria	Parcelă	Observații / Referințe
1	arabil	DA	500	92	3901,3905	Teren intravilan, împrejmuit între pct-le 7-8, 8-9, 9-10, 10-11, 14-15, 15-1, 1-2, 2-3, 3-4 cu gard de plasa, între pct-le 11-12, 13-14 parțial împrejmuit cu gard de plasa, iar între pct-le 12-13, 4-5, 5-6, 6-7 neimprejmuit.
TOTAL:			500			

**Date referitoare la construcții**

Crt	Numar	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
Imobilul nu are in componență construcții					

**Lungime Segmente**

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obtinute din proiectie în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment r (m)
1	2	0.455
2	3	8.87
3	4	7.496
4	5	12.287
5	6	10.54
6	7	8.616
7	8	4.218
8	9	7.257
9	10	6.804
10	11	1.489
11	12	3.811
12	13	10.602
13	14	15.79
14	15	5.534
15	1	2.703

\*\* Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiectie Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.  
 \*\*\* Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Certific că informațiile din prezentul extras sunt conforme cu datele din planul cadastral de carte funciară al OCPI ILFOV la data: 17-05-2023  
 Situația prezentată poate face obiectul unor modificări ulterioare, în condițiile Legii cadastrului și publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată.

Consilier/Inspector de specialitate,

Petre Iulian Bogdan



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

### EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 122884 Domnesti

Nr. cerere 183179  
Ziua 11  
Luna 05  
Anul 2023

Cod verificare  
100135195265



TEREN Intravilan

#### A. Partea I. Descrierea imobilului

Adresa: Loc. Domnesti, Jud. Ilfov, Taria 92, Parcelele 3901, 3905

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	122884	500	Teren neimprejmuit;

#### B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
<b>183179 / 11/05/2023</b>		
Act Administrativ nr. HCL nr. 148, din 29/09/2022 emis de Primaria Domnesti; Act Administrativ nr. Adresa nr. 11521, din 17/10/2022 emis de Primaria Domnesti; Act Administrativ nr. Certificat fiscal n. 1827, din 11/05/2023 emis de Primaria Domnesti;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE - PRIVATA, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) COMUNA DOMNESTI, CIF:4221136	A1

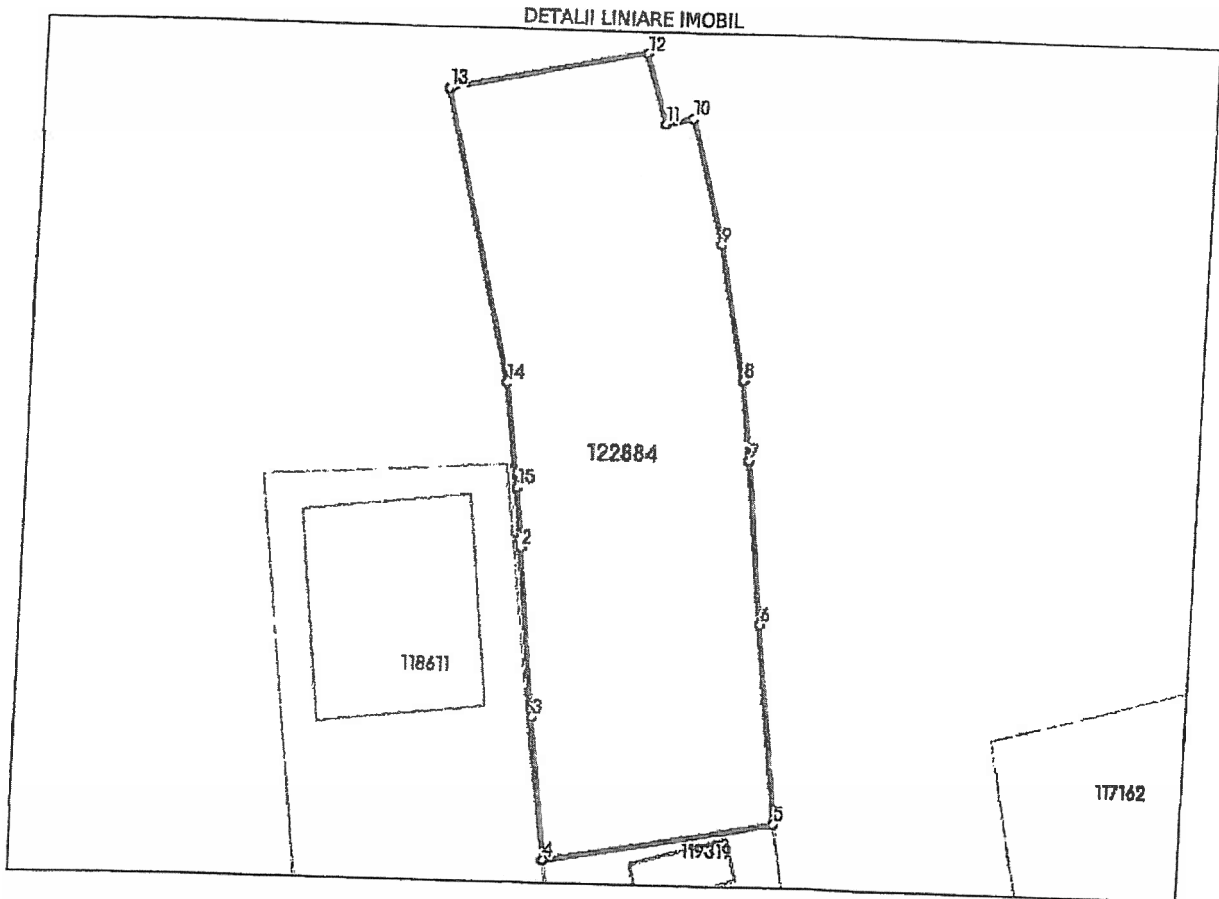
#### C. Partea III. SARCINI .

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

**Teren**

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
122884	500	

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



**Date referitoare la teren**

Nr Crt	Categorie folosință	Intravilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	arabil	DA	500	92	3901,3905	-	Teren intravilan, împrejmuit între pct-le 7-8, 8-9, 9-10, 10-11, 14-15, 15-1, 1-2, 2-3, 3-4 cu gard de plasa, între pct-le 11-12, 13-14 partial împrejmuit cu gard de plasa, iar între pct-le 12-13, 4-5, 5-6, 6-7 neimprejmuit.

**Lungime Segmente**

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment m (m)
1	2	0.455
2	3	8.87
3	4	7.496
4	5	12.287

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment m (m)
5	6	10.54
6	7	8.616
7	8	4.218
8	9	7.257
9	10	6.804
10	11	1.489
11	12	3.811
12	13	10.602
13	14	15.79
14	15	5.534
15	1	2.703

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

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

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

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

S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 211.

Data soluționării,

17-05-2023

Data eliberării,

\_\_/\_\_/\_\_

Asistent Registrator,  
Daniel-Badea Hîmpă

(parafa și semnătura)

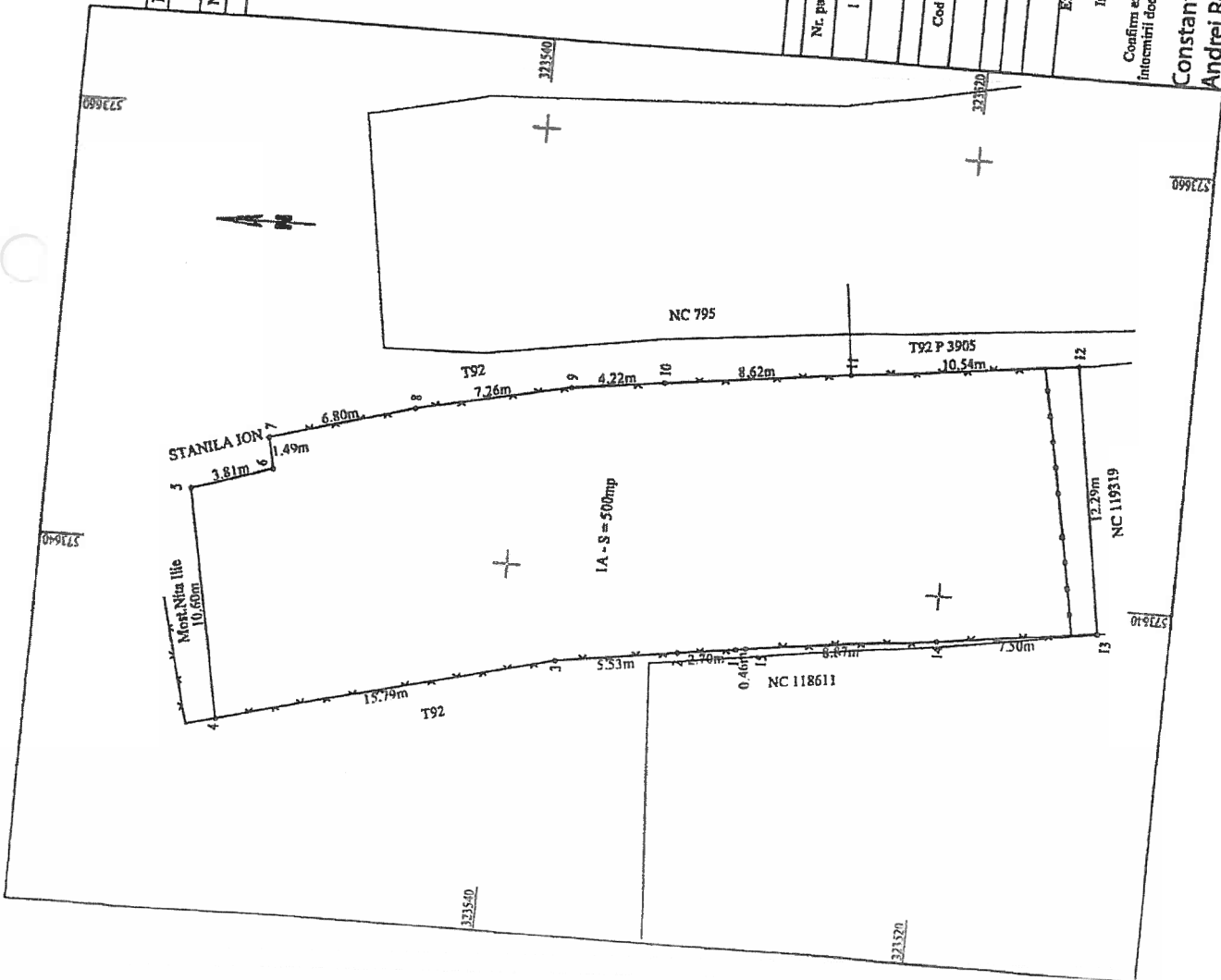
Referent,

(parafa și semnătura)



**PLAN DE AMPLASAMENT ȘI DELIMITARE A IMOBILULUI**  
 Anexa Nr. 16  
 Scara 1:200

Nr. cadastral	Suprafața măsurată a imobilului (mp)	Adresa imobilului
122884	500	Sat Domnești, Teria 92, Parcela 3901, 3905, Jud. Ilfov
Nr. Cartea Funciară		Unitatea Administrativă Teritorială (UAT)
		DOMNEȘTI



A. Date referitoare la teren		Mențiuni
Nr. parcelă	Categorie de folosință	Suprafață (mp)
I	A	500
	Total	500
B. Date referitoare la construcții		Mențiuni
Cod	Destinația	Suprafața construită în sol (mp)
	Total	
Suprafața totală măsurată a imobilului = 500 mp		
Suprafața din act = 500 mp		
Executanți SC MIRODIE SURVEY SRL		
Seria RO-B-J Nr. 2130/2021		
Ing. ROBU CONSTANTIN - ANDREI		
Seria RO-B-F Nr. 2379/2021		
Confirmăm executarea măsurătorilor în teren, corectitudinea documentelor cadastrale și corespondența acestora cu realitatea din teren		
Constantin-Andrei Robu		
Locația: ANCD Nr. 2379		
Data: 2023.05.11 11:56:59		
Data: 10.05.2023		
Inspector:		
Confirmăm introducerea imobilului în baza de date integrată și alăturarea numărului de înregistrare:		
Petre-Iulian Bogdan		
by Petre-Iulian Bogdan		
Data: 2023.05.17		
Data: 10:53:40 +03'00'		



ROMÂNIA  
CONSILIUL LOCAL DOMNEȘTI  
Șos. Al. I. Cuza nr. 25-27, județul Ilfov  
Tel/Fax: 021.351.52.56/021.351.52.57



## HOTARARE

Privind aprobarea dobândirii imobilului-teren în suprafață de 500 mp situat în Comuna Domnești, Județul Ilfov, tarla 92, parcela 3901 și introducerii acestuia în domeniul privat al Comunei Domnești

Consiliul Local al Comunei Domnești, întrunit în ședință ordinară  
la data de 29.09.2022

### Având în vedere:

- Proiectul de hotărâre inițiat de Primarul Comunei Domnești;
- Referatul de aprobare al Primarului Comunei Domnești;
- Raportul de specialitate al Compartimentului Administrarea Domeniului Public și Privat;
- Avizul comisiilor de specialitate din cadrul Consiliului Local Domnești;
- Planul de amplasament și delimitare a imobilului întocmit de MIROTOP SURVEY SRL;
- Referatul de informare al Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară nr. 76/01.08.2022, înregistrat la Registratura Generală a Primăriei Comunei Domnești cu nr. 24551/01.08.2022.

### În conformitate cu prevederile:

- art.354 și art.355 din Ordonanța de Urgență nr.57 din 03.07.2019 privind Codul Administrativ;
- prevederile art.7 alin.2, art.552, 553 - alin.1 și alin.4, art. 557- alin.2 din Noul Cod Civil al României adoptat prin Legea nr.287/2009, republicat, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul articolelor art. 129 alin.(2), lit. c) și art. 136, alin. (8), art. 139, alin (1), alin.(2) coroborat cu ar. 196, alin. (1), lit. a) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019, privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

## HOTARASTE:

**Art 1.** Se aprobă dobândirea de către Comuna Domnești a imobilului-teren în suprafață de 500 mp situat în Comuna Domnești, Județul Ilfov, tarla 92, parcela 3901 și introducerii acestuia în domeniul privat al Comunei Domnești

**Art.2.** Primarul Comunei Domnești prin aparatul de specialitate, va aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

Art.4.Comunicarea și aducerea la cunoștință publică, se vor face conform competențelor prin grija Secretarului General UAT comuna Domnești în termenul prevăzut de lege.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,



CONTRASEMNEAZĂ,  
pentru legalitate  
Secretar general al comunei  
Niculae Ramona Maria

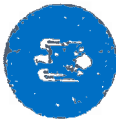
Nr. 148

Adoptată în ședința ordinară din 29.09.2022

Cu un nr. de 17 voturi „pentru”, 0 voturi „împotrivă”, 0 voturi „se abține”

Din nr. total de 17 consilieri prezenți

Aflați în exercițiu 17 consilieri



**O.C.P.I.**  
OFICIUL  
CADASTRAL  
ILFOV



O.C.P.I. Ilfov este operator de date cu caracter personal nr. 874, 875, 876, 38349

**REFERAT DE INFORMARE NR 76/10.8.2022**

Întocmit din punct de vedere tehnic pentru suprafața de 525 mp în tarla 92, parcelele 3901, 3905, privind propunerea de însușire în domeniul public al comunei Domnești, sat Domnești constatată următoarele:

- Urmare documentației întocmită de Comuna Domnești nr. 19923/21.04.2022 înregistrată la O.C.P.I. Ilfov cu nr. 12892C/28.06.2022 și a verificărilor efectuate s-au constatat următoarele:
  - Conform planului de amplasament și delimitare a imobilului ce conține coordonate Stereografice 1970, suprafața de 525 mp s-a identificat cadastral parțial în tarla 20, parcela 170 extravilan, parțial în tarla 92, parcela 3901 intravilan sat Domnești, comuna Domnești, parțial în tarla 92, parcela 3901 intravilan sat Domnești, 01.01.1990, parcela 3901, conform registrului cadastral intravilan, sat Domnești, județul cu poseșor Stoican Florea Ilie. Conform registrului cadastral extravilan al comunei Domnești din anul 1989, tarla 20, parcela 110, are poseșor C.A.P. Domnești, de la Cu numerotarea cadastrală tarla 92, parcela 110, intravilan nu sunt eliberate titluri de proprietate. Pentru parcela 3901, a fost identificată documentația cu numărul cadastral 115494, cu suprafața de 306 mp, fără a afecta inobilul supus verificării.
  - Suprafața de 525 mp, se suprapune pe latura de Nord, în tarla 20, parcela 110, cu amplasamentul în suprafața de 0,7913 ha, (parcele 110/5/13) aferent titlului de proprietate nr. 71208/29.07.2004 și cu amplasamentul în suprafața de 0,2324 ha (parcele 110/5/11), aferent proprietarului Stăniță Ion, pentru care nu s-a editat până la această dată titlul de proprietate. Anexăm extras din baza de date grafică (Menționăm că tarla 20 cu suprafața de 525 mp, extras din baza de date grafică, curților din intravilan, tarla 92.
  - Conform documentației întocmită în baza legii 165/2013, suprafața din tarla 20, parcela 110, nu a fost inventariată ca teren liber în sectorul cadastral 21.
  - Menționăm că pentru parcela 3905 din tarla 92, s-a identificat documentația cu numărul cadastral 808, pe numele Burtescu Alexandru, înstrăinat, întabulat.
  - Amplasamentul în suprafața de 525 mp a fost verificat conform planului de amplasament și delimitare a imobilului ce conține coordonate Stereografice 1970, și nu a fost luat în evidență de către O.C.P.I. Ilfov.

Verificat	Prenumele și numele	Funcția și compartimentul	Nr. înreg. compartiment	Data	Semnătura
	Anca Muscăleanu Ispas	Șef Serviciu Cadastru			
Întocmit	Iolanda Ișpana Coman	Șef Birou Fond Funciar Consilier	12892C/28.06.2022	25.07.2022	

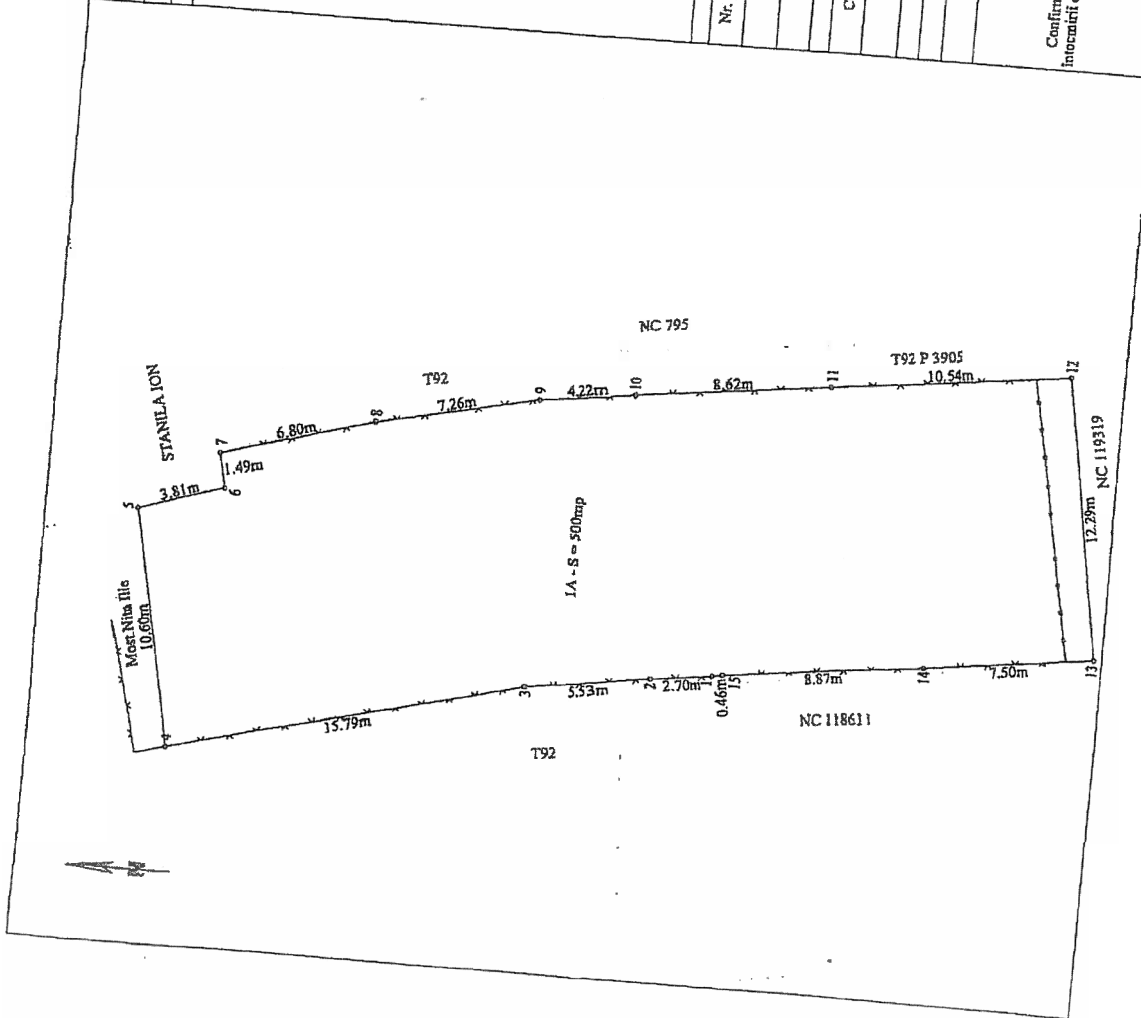
Prezentul document conține date cu caracter personal protejate de prevederile Regulamentului UE 2016/679 privind protecția persoanelor fizice în ceea ce privește prelucrarea datelor cu caracter personal și privind libera circulație a acestor date (GDPR - General Data Protection Regulation).

O.C.P.I. Ilfov: Piața D. Kiseleff, Nr. 34, Sector 1 Cod poștal 11947, București, ROMANIA  
Telefon: (+4021) 224 60 85, (+4021) 224 61 57; (+4021) 224 61 58; Fax: (+4021) 224 80 84;  
e-mail: [ilfov@ocpi.ro](mailto:ilfov@ocpi.ro); [www.ocpi.ro](mailto:www.ocpi.ro)

Extrase de carte funciară pentru informare online [ePay.ancpi.ro](http://ePay.ancpi.ro)  
Certificat BR EN ISO 9001:2015  
Nr. 2792/16/04

**PLAN DE AMPLASAMENT ȘI DELIMITARE A IMOBILULUI**  
 Scara 1:200  
 Anexa Nr. 1.35

Nr. cadastral	Suprafața măsurată a imobilului (mp)	Adresa imobilului
	500	Snt. Domnesti, Tâcia 92, Parcela 3901, 3905, jud. Ilfov
Nr. Cartea Funciară	Unitatea Administrativ Teritorială (UAT)	
	DOMNEȘTI	



Nr. parcele	Categoriile de folosință	A. Date referitoare la teren		Mențiuni
		Suprafața (mp)		
	A	500		Teren intravilan, împrejmuit între parcele 7-8, 8-9, 9-10, 10-11, 14-15, 15-1, 1-2, 2-3, 3-4 cu gard de pământ, între parcele 11-12, 13-14 parțial împrejmuit cu gard de pământ, în: între parcele 11-12, 4-5, 5-6, 6-7 neînprejmuit.
	Total	500		
Cod		B. Date referitoare la construcții		Mențiuni
		Suprafața construită	la sol (mp)	
	Total			
Suprafața totală măsurată a imobilului = 500 mp Suprafața din act = 500 mp Executanți: SC MIRCOP SURVEY SRL Seria RO-B/Nr. 2130/2021 Ing. ROBU CONSTANTIN - ANDREI Seria RO-B-F Nr. 2379/2021 Confirma executarea măsurătorilor la teren, corectitudinea întocmirii documentației cadastrale și corespondența acesteia cu realitatea din teren.				
Confirma introducerea imobilului în baza de date integrată și atribuirea numărului cadastral Inspector:				
				Data:
				Ștampila BCPI





**ANEVAR**

ASOCIATIA NATIONALA A EVALUATORILOR AUTORIZATI DIN ROMANIA

VALABIL 2023

**OANCIA NICOLAE**

Legitimata nr. 17969

EVALUATOR AUTORIZAT - MEMBRU TITULAR  
SPECIALIZATA III

### CERTIFICAT Nr. 44374 / 23.01.2023

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

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

**ASIGURAT:** persoana fizică  
**OANCIA NICOLAE**  
B-DUL. BRAILEI, NR. 6, BL. 6, SC. 1, ET. 3, AP. 16, localitate FOCSANI, Vrancea  
CNP / CUI 1660610390727 Număr legitimație 17969 Telefon/Fax 0740199681  
(nume/denumire, adresă, telefon, fax, CNP, CUI, număr legitimație ANEVAR)

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

**LIMITA GEOGRAFICĂ:** În România

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

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

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

Se anexează la prezenta poliță următoarele documente:

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

■ Clauze suplimentare:

➢ Cheltuieli de apărare (în limita poliței),

➢ Clauza specială privind riscurile cibernetice și riscuri cu privire la date:

- Santaj cibernetice, 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);

➢ Insulță 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);

**MENȚIUNI SPECIALE:** \* Anterioritatea se acordă pentru certificatele reinnoite cu continuitate sau ca opțiune achitata separat.

⊗ Cererea- chestionar face parte integrantă din polița de asigurare

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

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

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

23.01.2023

ASIGURĂTOR,



ALLIANZ-TIRIAC ASIGURĂRI S.A.

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

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

