



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

Nr. cerere	490541
Ziua	06
Luna	12
Anul	2023

Cod verificare
100161806932



EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 121826 Domnesti

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Domnesti, Jud. Ilfov

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	121826	5.111	Teren neimprejmuț;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
512938 / 09/12/2022 Act Administrativ nr. Hotararea nr.197, din 29/11/2022 emis de CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI DOMNEȘTI; Act Administrativ nr. Certificat de atestare fiscală nr.4874, din 08/12/2022 emis de PRIMARIA COMUNEI DOMNEȘTI; Act Administrativ nr. Raspuns nr.41185, din 19/12/2022 emis de INSTITUTIA PREFECTULUI - JUDETUL ILFOV;	
B1 Intabulare, drept de PROPRIETATEprivată, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) COMUNA DOMNEȘTI, CIF:4221136	A1

C. Partea III. SARCINI .

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

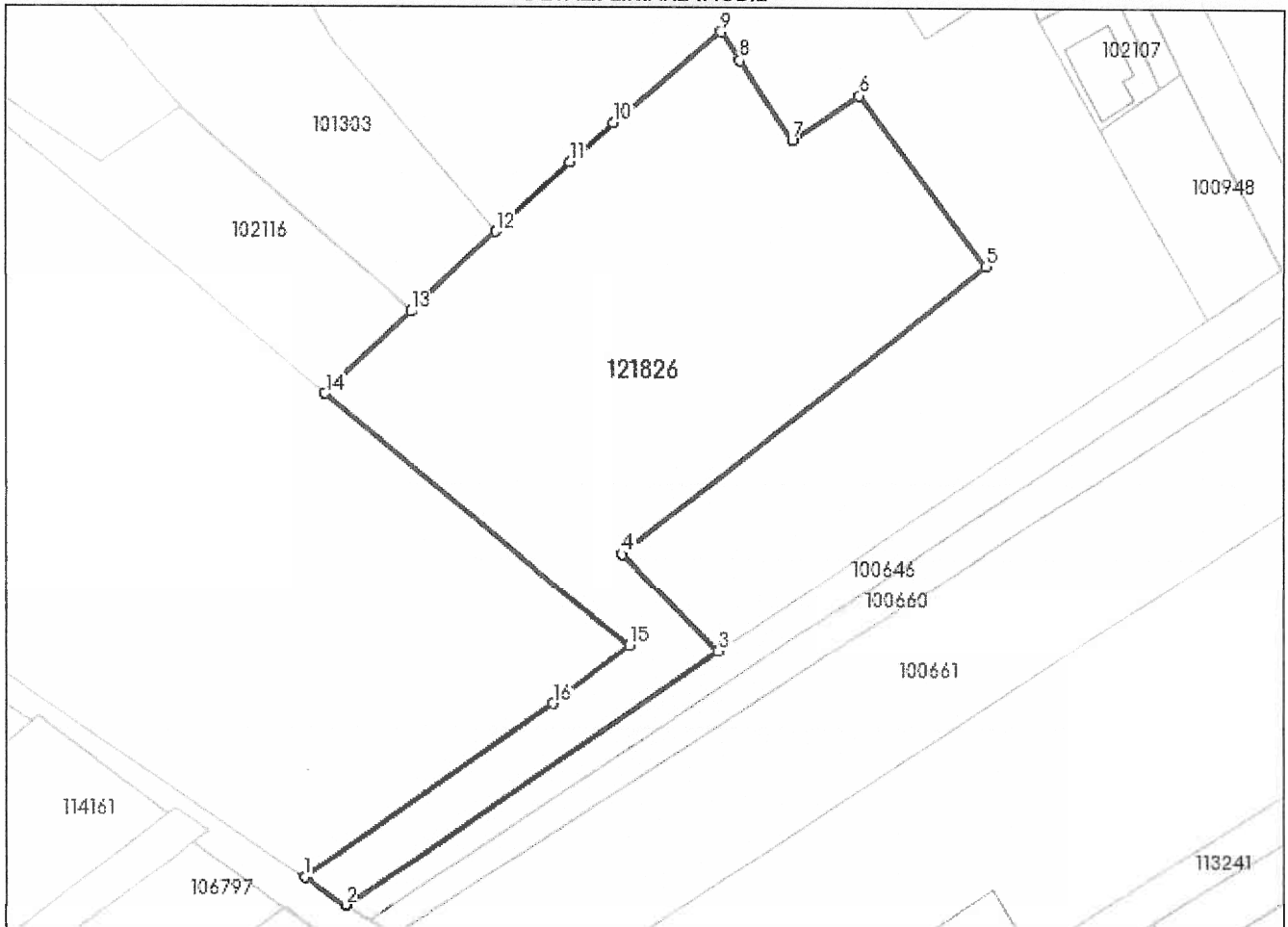
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
121826	5.111	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	arabil	DA	5.111	45	179	-	Teren intravilan, neîmprejmuit.

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
1	2	7.956
2	3	70.617
3	4	21.386
4	5	72.555
5	6	33.143
6	7	12.562

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
7	8	14.788
8	9	5.257
9	10	21.718
10	11	9.11
11	12	15.904
12	13	18.155
13	14	18.572
14	15	61.959
15	16	14.952
16	1	47.66

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

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

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

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

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

Data soluționării,

06-12-2023

Data eliberării,

__/__/__

Asistent Registrator,

Ioana Popa

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)



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

Nr. cerere	490510
Ziua	06
Luna	12
Anul	2023

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 121717 Domnești

Cod verificare
100161806402



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Extravilan

Adresa: Jud. Ilfov, Tarla 59, Parcela 214/4

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	121717	5.111	Teren neimprejmuit;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
502250 / 29/11/2022	
Act Notarial nr. 976, din 28/11/2022 emis de MIHAI ANDREEA-GABRIELA;	
B1	Se infiinteaza cartea funciara 121717 a imobilului cu numarul cadastral 121717 / UAT Domnești, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 112686 in scris in cartea funciara 112686;
	A1
Act Notarial nr. ACT DE DEZMEMBRARE nr. 1438, din 09/05/2014 emis de Sulea Alexandru;	
B2	Se infiinteaza cartea funciara 112686 a imobilului cu numarul cadastral 112686/Domnești, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 112647 in scris in cartea funciara 112647;
	A1
<i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 112686/Domnești, in scrisa prin incheierea nr. 79099 din 12/05/2014;</i>	
Act Administrativ nr. Titlu de proprietate nr. 68513, din 10/02/2004;	
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1
	A1
1) PAROHIA DOMNEȘTII DE JOS , CIF:12675907	
<i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 112686/Domnești, in scrisa prin incheierea nr. 79099 din 12/05/2014;</i>	
Act Administrativ nr. 468797 ref dez, din 18/11/2022 emis de OCPI ILFOV;	
B4	se noteaza avizarea dezmembrării imobilului in 2 loturi: 121717 si 121718
	A1
<i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 112686/Domnești, in scrisa prin incheierea nr. 485095 din 18/11/2022;</i>	

C. Partea III. SARCINI .

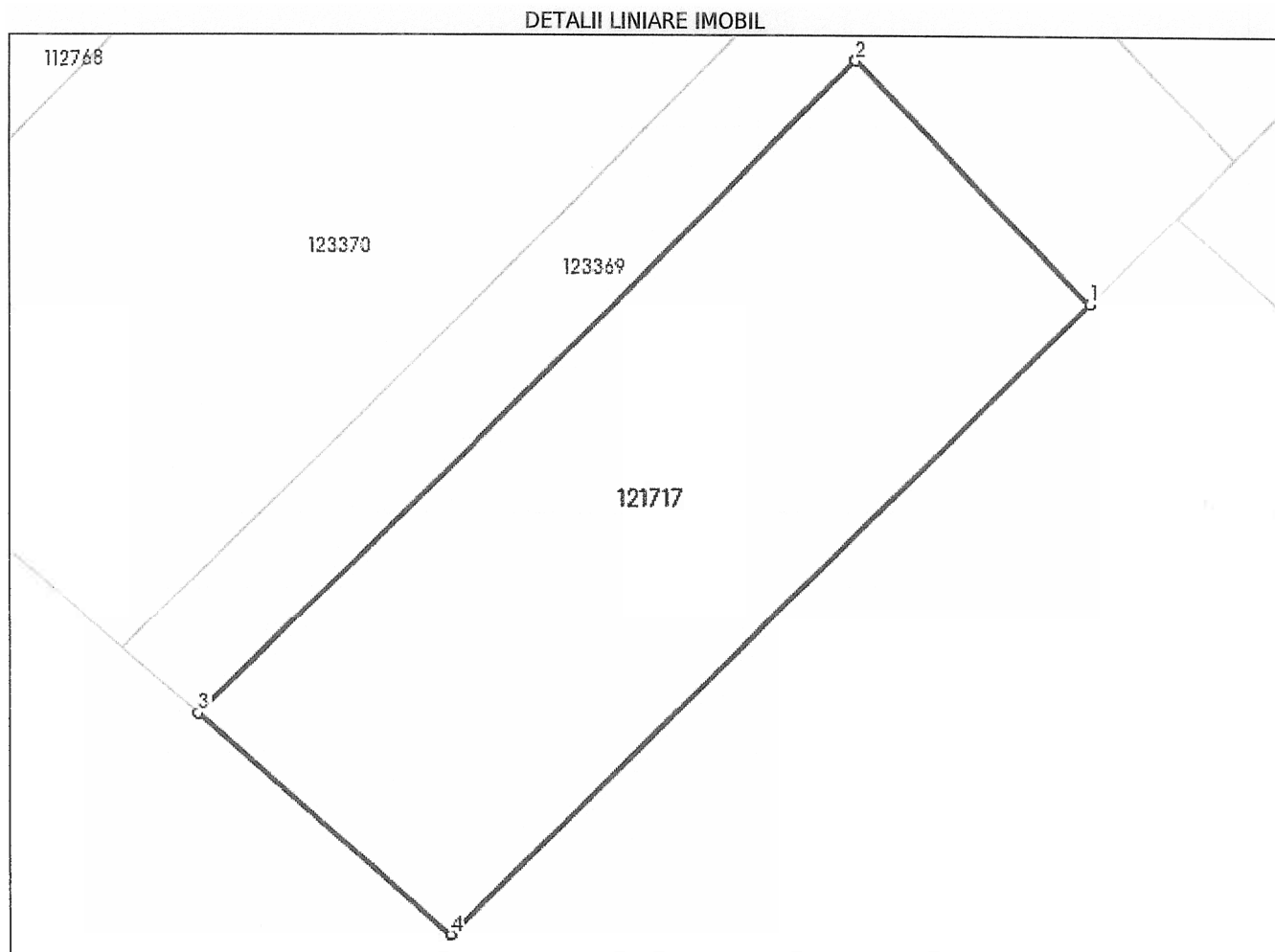
Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
121717	5.111	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	arabil	NU	5.111	59	214/4	-	Lot 1 - Teren extravilan neimprejmuit.

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))
1	2	43.252
2	3	119.694
3	4	43.36
4	1	116.641

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

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

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

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

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

Data soluționării,

07-12-2023

Data eliberării,

__/__/__

Asistent Registrator,

Cornel Ispas

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)



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

Nr. cerere	490532
Ziua	06
Luna	12
Anul	2023

Cod verificare
100141807073



EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 123369 Domnesti

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Extravilan

Adresa: Jud. Ilfov, Tarla 59, Parcela 214/4

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	123369	3.051	Teren neimpregmuit;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
457155 / 14/11/2023		
Act Notarial nr. 1155, din 14/11/2023 emis de MIHAI ANDREEA-GABRIELA;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara 123369 a imobilului cu numarul cadastral 123369 / UAT Domnesti, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 121718 inscris in cartea funciara 121718;	A1
Act Notarial nr. 976, din 28/11/2022 emis de MIHAI ANDREEA-GABRIELA;		
B2	Se infiinteaza cartea funciara 121718 a imobilului cu numarul cadastral 121718 / UAT Domnesti, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 112686 inscris in cartea funciara 112686; <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 121718/Domnesti, inscrisa prin incheierea nr. 502250 din 29/11/2022;</i>	A1
Act Notarial nr. ACT DE DEZMEMBRARE nr. 1438, din 09/05/2014 emis de Sulea Alexandru;		
B3	Se infiinteaza cartea funciara 112686 a imobilului cu numarul cadastral 112686/Domnesti, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 112647 inscris in cartea funciara 112647; <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 121718/Domnesti, inscrisa prin incheierea nr. 502250 din 29/11/2022; pozitie transcrisa din CF 112686/Domnesti, inscrisa prin incheierea nr. 79099 din 12/05/2014;</i>	A1
Act Administrativ nr. Titlu de proprietate nr. 68513, din 10/02/2004;		
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) PAROHIA DOMNESTII DE JOS , CIF:12675907 <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 121718/Domnesti, inscrisa prin incheierea nr. 502250 din 29/11/2022; pozitie transcrisa din CF 112686/Domnesti, inscrisa prin incheierea nr. 79099 din 12/05/2014;</i>	A1
Act Administrativ nr. 468797 ref dez, din 18/11/2022 emis de OCPI ILFOV;		
B5	Se noteaza avizarea dezmembrarii imobilului in 2 loturi: 121717 si 121718 <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 121718/Domnesti, inscrisa prin incheierea nr. 502250 din 29/11/2022; pozitie transcrisa din CF 112686/Domnesti, inscrisa prin incheierea nr. 485095 din 18/11/2022;</i>	A1
Act Administrativ nr. 382970, din 28/09/2023 emis de OCPI ILFOV;		
B7	Se noteaza avizarea documentatiei de dezmembrare a imobilului in 2 loturi avand nr. cadastrale 123370 si 123369. <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 121718/Domnesti, inscrisa prin incheierea nr. 390908 din 03/10/2023;</i>	A1

C. Partea III. SARCINI .

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

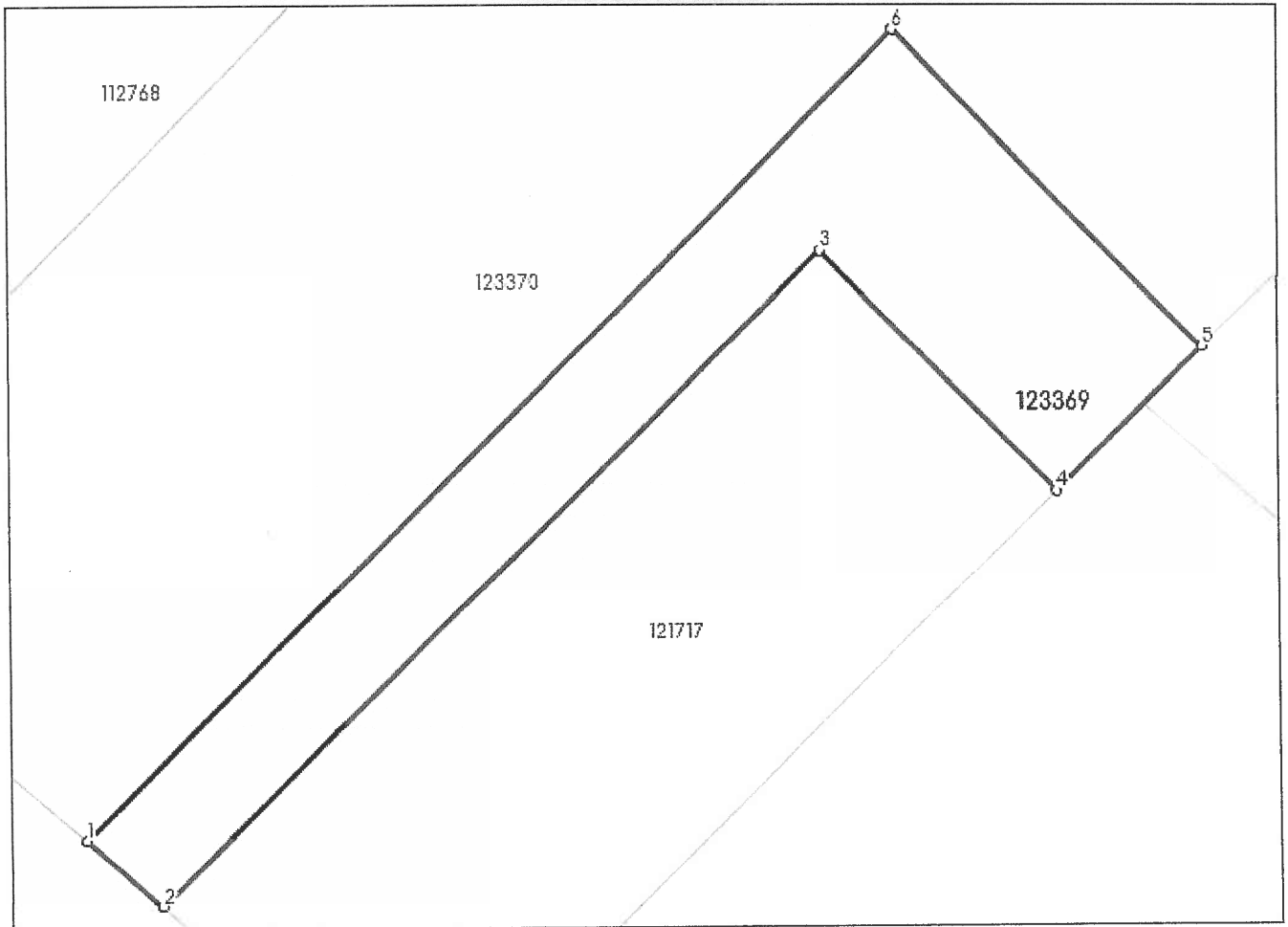
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
123369	3.051	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	arabil	NU	3.051	59	214/4	-	Lot 1 - Teren extravilan neimprejmuț.

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
1	2	13.05
2	3	119.693
3	4	43.251
4	5	26.254
5	6	56.4
6	1	146.899

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

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

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

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

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

Data soluționării,

06-12-2023

Data eliberării,

__/__/__

Asistent Registrator,

Luminita Leoca Anghelescu

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)

RAPORT DE EVALUARE

EVK 1061-2023

**Terenuri cu S=5111mp situate în
Comuna Domnești, Județ Ilfov:
- teren intravilan, NC121826, T45, P179;
- teren extravilan, NC121717, T59, P214/4.**

Client si
utilizator:

PRIMĂRIA COMUNEI DOMNEȘTI, JUDEȚ ILFOV

Data evaluării: **10.03.2023**

MARTIE 2023

CUPRINS

	<u>Pag.</u>
CAP. 1 SINTEZA EVALUĂRII	3
1.1 Scrisoare de transmitere	3
1.2 Certificarea evaluarii	4
CAP. 2 TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII	5
2.1 Ipoteze semnificative si speciale	5
2.2 Obiectul evaluarii	6
2.3 Clientul evaluarii	6
2.4 Scopul evaluarii; tipul valorii estimate	6
2.5 Data inspectiei; data evaluarii; modul de exprimare a valorii	7
2.6 Amploarea investigatiilor	7
2.7 Documentarea evaluarii; surse de informatii; legislatie aplicabila	7
2.8 Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare	8
2.9 Declaratie de conformitate cu standardele de evaluare	8
CAP. 3 PREZENTARE TERENULUI EVALUATE	8
3.1 Amplasare terenuri evaluate	8
3.2 Descriere terenuri evaluate	8
CAP. 4 ELEMENTE DE PIAȚĂ	8
CAP. 5 EVALUAREA TERENURILOR	9
5.1 Abordari in evaluare	9
5.2 Cea mai buna utilizare	10
5.3 Evaluarea terenurilor	10
CAP. 6 REZULTATUL EVALUĂRII	13
CAP. 7 ANEXE (32 pag.)	14

CAP. 1. - SINTEZA EVALUARII

Bucuresti 13.03.2023

1.1. SCRISOARE DE TRANSMITERE

Către:

Primăria Comunei Domnești, Județ Ilfov

Prin prezenta va transmitem raportul de evaluare, cu un continut de 47 pagini (raport + anexe) întocmit în vederea estimării valorii de piață pentru terenurile cu suprafețele de câte 5111mp amplasate în Comuna Domnești, numere cadastrale 121826 și respectiv 121717.

Raportul de evaluare este destinat exclusiv utilizării de către clientul și beneficiarul acestuia – Primăria Comunei Domnești, Județ Ilfov, posesia lui sau a unei copii a acestuia nu da dreptul multiplicării, publicării, inserării pe site-uri de internet, instrairii sau utilizării lui în alte scopuri decât cel pentru care a fost întocmit.

Inspectia în teren, actualizarea și documentarea informației cu date de piață necesare întocmirii prezentului raport de evaluare, s-a efectuat de către evaluator în data de 24.02.2023.

Data de referință pentru care sunt valabile toate calculele, analizele și estimările efectuate este 10.03.2023 pentru care cursul comunicat de BNR este 1euro=4,9136 lei.

În baza faptelor din analiza de piață, a calculelor efectuate, a scopului evaluării, a ipotezelor și a condițiilor limitative, opinia raportată a evaluatorului este că valoarea de piață pentru imobilizarea evaluată este cea consemnată în capitolul 6 al prezentului raport de evaluare.

Raportul de evaluare a fost întocmit în conformitate cu legislația în vigoare și ținând cont de Standardele de evaluare a bunurilor 2022, aprobate prin Hotărârea nr. 4 / 2021 a Conferinței Naționale ANEVAR publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 1198 / 17.12.2021, intrate în vigoare începând cu data de 31 decembrie 2021 și obligatorii pentru desfășurarea activității de evaluare, din cadrul cărora, standardele și ghidurile de evaluare, care au fost considerate aplicabile, fiind următoarele :

- SEV 100 - Cadrul general (IVS Cadrul general);
- SEV 101 - Termenii de referință ai evaluării (IVS 101);
- SEV 102 - Implementare;
- SEV 103 - Raportare (IVS 103);
- SEV 104 - Tipuri ale valorii (IVS 104);
- SEV 105 - Abordări și metode de evaluare;
- SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare;
- SEV 400 - Verificarea evaluării;
- GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile.

Cu stimă,

Ing. Vlad Eugen PAROTĂ
Evaluator autorizat, leg.15026
Specializare ANEVAR EPI



1.2. : CERTIFICAREA EVALUĂRII

Prin prezenta, in limita cunostintelor si informatiilor detinute, certificam urmatoarele:

- prezentarea faptelor din raport sunt corecte și reflectă cele mai pertinente cunoștințe ale evaluatorului ;
- analizele, opiniile și concluziile sunt limitate numai la ipotezele considerate și condițiile limitative prezentate in acest raport si sunt nepartinitoare din punct de vedere profesional ;
- nici una din persoanele care au participat la intocmirea si documentarea cu informatii, in vederea realizarii prezentului raport de evaluare nu are nici un interes actual sau de perspectiva legat de proprietatea evaluata si nici nu depinde material sau este partinitor fata de vreuna din partile implicate ;
- elaborarea prezentului raport de evaluare a fost realizată in conformitate cu prevederile Standardelor de evaluare a bunurilor 2022, ce incorporeaza Standardelor Internationale de Evaluare (IVS), editia 2022, doua Standarde Europene de Evaluare (EVS) alături de standardele de evaluare (SEV) și ghidurile de evaluare (GEV) elaborate de ANEVAR, corelate cu standardele amintite anterior;
- onorariul evaluatorului nu este condiționat de raportarea unei valori prestabilite sau care ar favoriza obtinerea unui rezultat dorit de catre client si deasemenea nu este conditionat de niciun aspect al prezentului raport de evaluare ;
- inspectia a fost efectuata personal de catre evaluator, in data de 24.02.2023 ;
- nici o persoană, cu excepția celor specificate in raportul de evaluare, nu a acordat asistență profesională in timpul elaborarii acestuia ;
- evaluatorul care semneaza raportul de evaluare respecta codul deontologic, este membru ANEVAR, a indeplinit cerintele programului de pregatire continua, are incheiata asigurarea de raspundere profesionala si are competenta necesara intocmirii acestui raport.

Ing. Valeriu PAROTĂ
 Evaluator autorizat leg.15026
 Specializarea ANEVAR EPI
 Legitimă Nr. 15026
 Valabil 2023
 ASOCIATIA EVALUATORILOR AUTORIZATI
 ANEVAR • VINNYCOTI • ANEVAR

10.03.2023

CAP. 2 : TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

2.1. IPOTEZE SEMNIFICATIVE ȘI SPECIALE

Prezentul raport a fost elaborat în următoarele ipoteze și condiții limitative:

- evaluarea s-a efectuat pe baza documentelor furnizate de către beneficiarul lucrării; acestea au fost presupuse a fi autentice; evaluatorul nu-și asumă nici o responsabilitate privind descrierea situației juridice sau a titlurilor de proprietate; în cazul apariției altor documente legale care să ateste alte informații decât cele utilizate de către evaluator, acesta își rezervă dreptul de a modifica prezentul raport de evaluare în concordanță cu noile informații;
- informațiile solicitate și luate în considerare de către evaluator sunt considerate a fi reale și corecte, fără ca acesta să ofere nici o garanție asupra preciziei lor;
- evaluatorul a obținut informații, estimări și opinii, ce au fost evidențiate în raportul de evaluare, de la surse considerate credibile fără a-și asumă nici o responsabilitate în privința corectitudinii lor;
- imobiliarile evaluate au fost considerate ca fiind libere de sarcini, așa cum rezultă din documentele de carte funciara, prezentate evaluatorului de către reprezentanții clientului;
- se presupune o administrare responsabilă a imobiliarilor;
- se presupune că imobiliarile evaluate sunt în concordanță cu toate reglementările locale și republicane privind mediul înconjurător, reglementările și restricțiile urbanistice, cu excepția neconcordanțelor ce ar fi expuse în prezentul raport;
- evaluatorul a presupus că zonele în care se află bunurile imobile de natură terenurilor evaluate nu sunt poluate și sunt în concordanță cu reglementările legale în vigoare, pe plan local și republican, privind protecția mediului înconjurător; având în vedere faptul că este obligatia proprietarului de a înlătura orice contaminare; evaluatorul recomandă, în eventualitatea în care se descoperă existența acesteia, efectuarea unui audit de mediu de către un expert autorizat înaintea oricărei decizii; în acest caz, opinia noastră va fi reconsiderată;
- se presupune că toate autorizațiile, certificatele de funcționare sau alte documente solicitate de autoritățile locale, regionale sau naționale au fost sau pot fi obținute sau reînnoite pentru oricare dintre utilizările pe care se bazează estimarea valorii din cadrul prezentului raport;
- se presupune că nu există aspecte ascunse sau nevizibile ale imobiliarilor evaluate ce ar avea ca efect o valoare mai mică sau mai mare, evaluatorul neasumându-și nici o responsabilitate pentru asemenea situații sau pentru obținerea studiilor tehnice de specialitate ce ar fi necesare pentru descoperirea lor;
- estimarea valorilor din acest raport a avut în vedere imobiliarile evaluate în întregime și orice împărțire sau divizare în drepturi parțiale va anula valoarea estimată, dacă acestea nu au fost evidențiate în raport;
- au fost inspectate vizual și a fost estimată situația fizică doar pentru acele părți ale imobiliarilor evaluate care sunt vizibile, presupunându-se că și celelalte părți sunt în aceeași stare;
- previziunile, proiecțiile sau estimările continuate în raportul de evaluare se bazează pe condițiile curente de pe piața de la data efectivă a evaluării, pe factorii cererii și ofertei anticipate pe termen scurt și sunt influențate de inexistența unei economii stabile și a unor mecanisme de piață articulate; aceste previziuni sunt supuse schimbărilor;
- evaluatorul nu va fi solicitat să acorde consultanța ulterioară sau să depună marturie în instanță;
- prezentul raport de evaluare nu poate fi inclus în nici un document și nu poate fi publicat sub nici o formă, fără aprobarea scrisă a evaluatorului;

- evaluatorul nu isi asuma nici o responsabilitate pentru posibile evenimente ce influenteaza valoarea bunurilor imobile de natura terenurilor evaluate, care au avut loc dupa data evaluarii sau data inspectiei si care nu au putut fi identificate si indicate in prezentul raport de evaluare;
- acest raport de evaluare este confidential atat pentru client cat si pentru evaluator si este valabil numai pentru scopul mentionat in cadrul capitolului nr.2; evaluatorul nu-si asuma nici o responsabilitate daca acesta este transmis altei persoane, fie pentru scopul declarat, sau pentru oricare alt scop;
- evaluatorul a utilizat in estimarea valorii numai informatii pe care le-a avut la dispozitie privind tranzactiile si ofertele de imobilizari similare, existand posibilitatea existentei si a altor tranzactii de care evaluatorul nu a avut cunostinta;
- valoarea este o predictie, este subiectiva si reprezinta o opinie asupra unei valori;
- orice alocare de valori pe componente este valabila numai in cazul utilizarii prezente in raport; valori separate alocate nu trebuie folosite in legatura cu o alta evaluare, sau o alta utilizare a raportului de evaluare.

Ipoteze speciale:

- Evaluarea s-a efectuat numai pentru imobilizari corporale de natura terenurilor intravilane si extravilane, inventariate individual si incluse in Contractul de evaluare nr.4893 din 15.02.2023 cod CPV 79419000-4; la inspectia in teren nu au fost identificate bunuri suplimentare;
- Identificarea in teren a bunurilor imobile s-a efectuat strict la indicatiile reprezentantilor clientului, pe baza unor masuratori cadastrale sau estimari, efectuate de catre acestia;
- Toate informatiile referitoare la dimensiunile, vecinatatile, pozitionarea si suprafata terenului au fost preluate de la reprezentantii clientului;
- Datele tehnice au fost preluate din documentatia anexata de beneficiar Contractului de evaluare nr.4893 din 15.02.2023 cod CPV 79419000-4.

2.2. OBIECTUL EVALUĂRII

Obiectul prezentului raport de evaluare este reprezentat de doua terenuri situate administrativ in localitatea Domnești, Judet Ilfov:

- un teren intravilan cu NC121826, tarla 45, parcela 179;
- un teren extravilan cu NC121717, tarla 59, parcela 214/4.

Cele doua terenuri au suprafetele fiecare de 5111mp si categoria de folosinta "arabil".

2.3. CLIENTUL EVALUARII

Evaluarea a fost solicitata de **Primăria Domnești** cu sediul in Comuna Domnești, Șos. Alexandru Ioan Cuza nr.25-27, Judet Ilfov, cod postal 077090, legal reprezentata de domnul **Primar Ioan Adrian Ghiță**, si se adreseaza acesteia in calitate de **client** (o parte care angajeaza contractual un evaluator pentru servicii de evaluare), **beneficiar** (persoană fizică sau juridică căreia, în temeiul unui contract, i se predau anumite produse sau lucrări, ori i se prestează anumite servicii), **destinatar** (persoană căreia i se trimite, i se adresează, i se încredințează ceva) si **utilizator desemnat** (clientul sau orice alta persoana fizica sau juridica careia i se acorda de catre evaluator, in scris, dreptul de a utiliza, in anumite conditii, raportul de evaluare).

2.4. SCOPUL EVALUĂRII; TIPUL VALORII ESTIMATE

Raportul de evaluare a fost elaborat avand ca scop estimarea valorii de piata a terenurilor mai sus mentionate, aflate in proprietatea Comunei Domnești, Judet Ilfov, respectiv a Parohiei Domnestii de Jos.

In prezentul raport de evaluare s-a estimat valoarea de piață asa cum este ea definita de Standardele de evaluare a bunurilor 2022: "valoarea de piață reprezintă 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". S-au avut în vedere în mod special standardele SEV 100-Cadrul General, SEV 101–Termenii de referință, SEV 102– Implementarea, SEV 103–Raportarea, SEV 230–Drepturi asupra proprietăților imobiliare, standarde adoptate prin Hotărârea Conferinței Naționale a ANEVAR nr. 4/2021, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I-a nr. 1198/17.12.2021, intrate în vigoare de la 31 decembrie 2021. Standardele de evaluare sunt obligatorii pentru desfășurarea activității de evaluare începând cu data de 31 mai 2012, odată cu intrarea în vigoare a OG nr. 24/2011 și a primei ediții a Standardelor de evaluare adoptate de ANEVAR.

2.5. DATA INSPECȚIEI; DATA EVALUĂRII; MODUL DE EXPRIMARE A VALORII

Terenurile evaluate au fost inspectate personal de evaluator în data de 24.02.2023.

Data de referință a evaluării este 10.03.2023.

Cursul de schimb utilizat în raportul de evaluare este de 4,9136 lei/euro, fiind cel comunicat de Banca Națională a României la data de referință a evaluării.

2.6. AMPLOAREA INVESTIGAȚIILOR

Amploarea investigațiilor s-a rezumat la inspectia vizuala si nu a depasit cele mentionate in subcapitolul 2.1- Ipoteze semnificative si speciale.

2.7. DOCUMENTAREA EVALUĂRII, SURSE DE INFORMAȚII, LEGISLAȚIE APLICABILĂ

Identificarea documentara si fizica a proprietatilor imobiliare evaluate a fost realizata exclusiv in baza actelor furnizate evaluatorului si la indicatiile clientului, in momentul inspectiei.

Documentația ce confirmă dreptul de proprietate al **Comunei Domnești**, Județ Ilfov asupra terenului intravilan cu nr. cadastral 121826 este constituită din:

- încheiere nr.512938 solutionata in 22.12.2022;
- extras de Carte Funciara nr.512938 pt. NC121826, solutionat in 22.12.2022;

iar documentația de natura tehnica este reprezentata de:

- plan de situatie pt. NC121826;
- plan de amplasament si delimitare a imobilului, scara 1:500;
- extras de Plan Cadastral de Carte Funciara pt. NC121826 din 09.12.2022.

Documentația ce confirmă dreptul de proprietate al **Parohiei Domneștii de Jos**, Județ Ilfov asupra terenului extravilan cu nr. cadastral 121717 rezultat în urma dezmembrării terenului cu suprafața de 60.000mp și nr.cadastral 112686 este constituită din:

- copie carte funciara nr.121717 pt. NC121717,

iar documentația de natura tehnica este reprezentata de:

- plan de situatie pt. NC121717;
- plan de amplasament si delimitare a imobilului cu NC112686, cu propunerea de dezmembrare, scara 1:2000;
- plan de amplasament si delimitare a imobilului cu NC121717, scara 1:1000;
- extras de Plan Cadastral de Carte Funciara pt. NC 112686 din 09.11.2022.

Mentionam ca evaluatorii, prin reglementarile profesionale carora se supun, nu au calitatea juridica de a certifica corectitudinea, din punct de vedere legal, a actelor si documentatiilor primite.

Alte surse de informatii au fost:

- Standardele de evaluare a bunurilor, ANEVAR, editia 2022;
- Date privind piata imobiliara;
- Ofertele agentilor imobiliare;
- Publicatii, cataloage, site-uri internet din domeniul imobiliar;
- Analize de specialitate ale pietei imobiliare.

2.8. RESTRICȚII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE

Datele, informațiile și întregul conținut al prezentului raport fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate, citate, publicate, tipărite în afara contextului, inserate pe site-uri internet, multiplicare în parte sau în totalitate și nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al evaluatorului și al clientului.

Este interzisă distribuția, reproducerea sau utilizarea raportului de evaluare de către alte terțe parti.

2.9. DECLARAȚIE DE CONFORMITATE CU STANDARDELE DE EVALUARE

Prezenta evaluare este realizată în conformitate cu standardele, recomandările și practicile adoptate de ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMANIA și cu cele din Codul Fiscal 2015.

Opiniile și analizele privind evaluarea au fost efectuate în conformitate cu cerințele Standardelor de evaluare a bunurilor 2022, standarde obligatorii pentru desfășurarea activității de evaluare, și cu normele metodologice de lucru recomandate de ANEVAR. Standardele de evaluare a bunurilor ediția 2022 au intrat în vigoare la data de 31 decembrie 2021 fiind aprobate prin Hotărârea Conferinței Naționale nr. 4/2021, publicată în Monitorul Oficial al României Partea I-a nr. 1198/17.12.2021.

Rezultatele prezentului raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obținerii unei anumite valori, solicitare venită din partea clientului sau a altor persoane care au interese legate de client, iar remunerarea evaluării nu se face în funcție de satisfacerea unei asemenea solicitări. Evaluatorul nu are nici o relație particulară cu clientul și nici un interes actual sau viitor față de proprietatea evaluată.

Prezentul raport de evaluare se supune normelor ANEVAR și poate fi verificat de către unul din membrii autorizați în acest sens.

CAP.3 : PREZENTARE TERENURI EVALUATE

3.1. AMPLASARE TERENURI EVALUATE

Imobilizarile corporale de natura terenurilor intravilane care constituie obiectul prezentului raport de evaluare sunt amplasate în perimetrul administrativ al Comunei Domnești, conform HCL-Domnești nr.129 din 22.12.2020, după cum urmează:

- terenul intravilan cu NC 121826 în zona "B" → mediană;
- terenul extravilan cu NC 121717 în zona "D" → în afara localității.

"Studiul de piață pentru anul 2022 privind valorile minime imobiliare în Județul Ilfov" stabilește corespondența între zonarea conform Hotărârilor Consiliilor Locale și zonarea geografică.

3.2. DESCRIERE TERENURI EVALUATE

Terenul intravilan menționat are o formă neregulată, este plan și acoperit în mare măsură de vegetație spontană cât și de o serie de cripte funerare. Accesul se realizează prin intermediul străzii Crizantemelor (Ds 2596) și printr-o alee cu lățimea de 7,96mp. Utilitățile comunale sunt în apropiere.

Terenul extravilan menționat are o formă dreptunghiulară, este plan și acoperit de vegetație spontană și de o cultură agricolă. Accesul se realizează pe pământ pe strada Ciobanasului. Utilitățile se găsesc la distanță mare.

CAP.4 : ELEMENTE DE PIATA

Prin piața imobiliară se înțelege totalitatea tranzacțiilor care implică drepturi de proprietate sau de folosință asupra terenurilor și clădirilor.

Tranzactia imobiliara inseamna transferul permanent sau temporar al unui drept de la o parte la cealalta in schimbul unei recompense care, de obicei, este o suma de bani. Pretul de tranzactie este stabilit, in primul rand, de interactiunea dintre cerere si oferta. Specificul pietei imobiliare este determinat, in principal, de doua elemente: caracteristicile proprietatilor si comportamentul participantilor la piata.

Anul 2022 a debutat cu rezultate bune pentru piata imobiliara din Romania, numarul de tranzactii prezentand o crestere destul de importanta. Situatiile nu s-a mentinut mult timp astfel incat, din statisticile Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară (ANCPPI), mentionate de site-ul Playtech.ro in 06.08.2022 reiese faptul că în luna iulie 2022 au fost vândute cu 2.016 mai puține case, terenuri și apartamente în comparație cu aceeași perioadă a anului anterior. În cazul terenurilor agricole, cele mai multe au fost vândute în județul Buzău-814, Dolj-601 și Arad-570.

În întregul an 2022 au fost tranzactionate aproximativ 180.000 unitati imobiliare individuale, mai putine cu circa 3.000 fata de anul precedent.

Ofertele agentilor imobiliare contin multe terenuri cu caracteristici apropiate de cele ale terenurilor care reprezinta obiectul prezentului raport de evaluare. În cazul terenurilor intravilane, tranzactiile se realizeaza de multe ori destul de rapid iar vânzatorii accepta mai greu negocierea pretului. La terenurile agricole din extravilan, ofertele stau perioade mult mai lungi in piata iar pretul de vanzare poate fi negociat la procente mai mari.

Piața imobiliară specifică

Prețurile de oferta din portofoliul agentilor imobiliare, pentru terenuri intravilane din perimetrul U.A.T. - Comunei Domnești se pozitioneaza intr-o plaja foarte larga, fiind cuprinse intr-un interval ce incepe cu 13 euro/mp sau chiar mai puțin pana la 80-100 euro/mp. Oferta include mai multe segmente de piata imobiliara specifica terenurilor, in special in functie de localizare, de utilizarea acestora ca rezidentiale, comerciale, industriale sau agricole, cu utilitati sau fara, cu certificate urbanistice si autorizatii de construire sau fara, etc.

CAP.5 : EVALUAREA TERENURILOR

5.1 ABORDARI IN EVALUARE

Standardele de Evaluare prevad pentru evaluarea proprietatilor imobiliare si determinarea valorii lor de piata posibilitatea utilizarii a trei mari abordari si implicit a metodelor asociate cu aceste abordari. Evaluatorul va reconcilia valorile rezultate din aplicarea a doua sau mai multe abordari sau metode asociate. Toate cele trei abordari se bazeaza pe principiul substitutiei, care stabileste ca daca sunt disponibile mai multe marfuri sau servicii similare sau asemanatoare, acea marfa sau acel serviciu cu pretul cel mai mic va atrage cererea si vanzarea cea mai mare si va tinde sa reflecte valoarea de piata.

5.1.1. Abordarea prin piata

Premisa majora a abordarii prin piata este aceea ca valoarea de piata a unei proprietati imobiliare este in relatie directa cu preturile unor proprietati competitive si comparabile, care au fost vandute recent sau sunt oferite spre vanzare.

Aceasta abordare furnizeaza un indiciu important asupra valorii particularizate pe o piata activa si este aplicabila si convingatoare numai in cazul existentei unor date de piata suficiente.

5.1.2. Abordarea prin venit

Aceasta abordare presupune ca un imobil, in functie de caracteristicile sale constructive si de localizare, constituie un venit potential pe termen indelungat prin inchiriere, renta etc. Cu alte cuvinte, imobilul are o valoare de randament.

Abordarea prin capitalizarea venitului se bazeaza pe principiul anticiparii, conform caruia valoarea este creata de beneficiile viitoare anticipate (fluxurile de venit).

Capitalizarea venitului ia in considerare informatiile asupra veniturilor si cheltuielilor comparabile pentru a stabili venitul net (din exploatare) al proprietatii de evaluat. Capitalizarea se face fie prin aplicarea unei singure rate (rata de capitalizare totala, rata pentru toate riscurile) asupra venitului dintr-un singur an, fie prin aplicarea unei rate de actualizare (care reflecta rentabilitatea investitiei) asupra unei serii de venituri previzionate pentru o anumita perioada.

5.1.3. Abordarea prin cost

Abordarea prin cost presupune ca terenul si constructiile sa fie evaluate separat. Astfel, se estimeaza mai intai valoarea terenului pe care este situata constructia, considerand terenul vacant.

Valoarea cladirii este determinata prin stabilirea costului prezent (de inlocuire) din care se deduc o serie de elemente de depreciere: fizica, functionala si economica. Intr-o ultima etapa aceasta suma este adaugata valorii terenului.

Abordarea pe baza costurilor este cea mai 'tehnica' dintre toate abordarile si este mai putin folosita pentru stabilirea valorii de piata.

Standardele Internationale de Evaluare considera, totusi, Costul de Inlocuire Net ca o metoda acceptabila utilizata in raportarea financiara, mai ales pentru proprietatile specializate si cu piata limitata, pentru care nu sunt disponibile informatii de piata.

5.2 CEA MAI BUNA UTILIZARE

Conceptul de **cea mai buna utilizare** reprezinta alternativa de utilizare a proprietatii selectata din diferite variante posibile si va genera ipotezele de lucru necesare aplicarii metodelor de evaluare in capitolele urmatoare ale lucrarii.

Cea mai buna utilizare este definita de Standardele de evaluare a bunurilor 2022 ca "utilizarea care, din perspectiva *unui participant* de pe piață, are ca rezultat cea mai mare *valoare* a unui *activ*". Cea mai bună utilizare *trebuie* să fie posibilă fizic, fezabilă din punct de vedere financiar, permisă din punct de vedere legal și să genereze cea mai mare *valoare* a *activului*. Dacă cea mai bună utilizare este diferită de utilizarea curentă, *valoarea* este influențată de costul conversiei *activului* la cea mai bună utilizare a sa.

Pentru cele doua terenuri analizate in cadrul prezentului raport de evaluare, utilizarea curenta poate fi modificata si va fi stabilita clar in certificatele de urbanism care vor fi emise in viitor.

5.3 EVALUAREA TERENURILOR

In cadrul prezentului raport de evaluare, pentru estimarea valorii de piata a terenurilor analizate a fost utilizata abordarea prin piata.

Ca elemente de comparatie au fost luate in considerare numai acele caracteristici care au drept consecinta variatii importante ale preturilor platite pe piata imobiliara din zona.

Trebuie precizat faptul ca, pentru toate comparabilele, dreptul de proprietate transmis este considerat integral, iar conditiile de vanzare – plata cash.

Pentru fiecare din cele doua terenuri subiect din prezentul raport de evaluare au fost considerate câte trei oferte de vanzare pentru terenuri amplasate in zone apropiate si cu caracteristici comparabile.

5.3.1 Teren intravilan cu NC 121826 si suprafata de 5111mp:

Date	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C
Pret unitar oferta	32 €/mp	72,83 €/mp	41 €/mp
Suprafata teren	3300 mp	1222 mp	7500 mp

Deschidere	32 m	18 m	30,98 m
Data ofertei	06 martie 2023	08 martie 2023	08 martie 2023
Sursa informatiei	www.romimo.ro tel : 0767.002.820	www.homeZZ.ro tel : 0761.740.551	www.homeZZ.ro tel : 0374.451.092

Tabelul urmator prezinta grila de calcul pentru abordarea prin piata:

	Teren evaluat	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C
Preț ofertă, €/mp		32.00	72.83	41.00
Ajustare preț ofertă		5%	-5%	-5%
€/mp		1.60	-3.64	-2.05
Preț ajustat, €/mp		33.60	69.19	38.95
Condiții de finanțare	la piata	la piata	la piata	la piata
Ajustare pt.cond.de fin.		0%	0%	0%
€/mp		0.00	0.00	0.00
Preț ajustat, €/mp		33.60	69.19	38.95
Condiții de vânzare	liber	liber	liber	liber
Ajustare pt.cond.de vânz.		0%	0%	0%
€/mp		0.00	0.00	0.00
Preț ajustat, €/mp		33.60	69.19	38.95
Condiții ale pieții	martie 2023	martie 2023	martie 2023	martie 2023
Ajustare pt.cond.piață		0%	0%	0%
€/mp		0.00	0.00	0.00
Preț ajustat, €/mp		33.60	69.19	38.95
Localizare	str.Crizantemelor	in apropiere	in apropiere	in apropiere
Ajustare pt.localizare		0%	0%	0%
€/mp		0.00	0.00	0.00
Preț ajustat, €/mp		33.60	69.19	38.95
Utilități	la distanta	la distanta	la distanta	la distanta
Ajustare pt.utilități		0%	0%	0%
€/mp		0.00	0.00	0.00
Preț ajustat, €/mp		33.60	69.19	38.95
Deschidere m	7,96	32	18	31
Ajustare pt.deschidere		4%	2%	4%
€/mp		1.34	1.38	1.56
Preț ajustat, €/mp		34.94	70.57	40.51
Suprafață mp	5111	3,300	1,222	7,500
Ajustare pt.suprafață		-1%	-4%	2%
€/mp		-0. 35	-2.82	0.81
Preț ajustat, €/mp		34.59	67.75	41.32
Număr fronturi	1	1	1	1
Ajustare pt.nr.fronturi		0%	0%	0%
€/mp		0.00	0.00	0.00
Preț ajustat, €/mp		34.59	67.75	41.32
Tip de drum	asfalt	asfalt	asfalt	asfalt
Ajustare pt.tip drum		0%	0%	0%
€/mp		0.00	0.00	0.00
Preț ajustat, €/mp		34.59	67.75	41.32
Acces	stradal	stradal	stradal	stradal
Ajustare pt.acces		0%	0%	0%
€/mp		0.00	0.00	0.00
Preț ajustat, €/mp		34.59	67.75	41.32
Utilizare teren	constructii	constructii	constructii	constructii
Ajustare pt.utilizare		0%	0%	0%
€/mp		0.00	0.00	0.00
Preț ajustat, €/mp		34.59	67.75	41.32
Ajustare netă €/mp		2.59	-5.08	0.32
Ajustare netă		8.11%	-6.98%	0.78%

Ajustare brută	€/mp		3.29	7.85	4.42
Ajustare brută		Teren evaluat	10.29%	10.78%	10.78%

Precizari: pe langa ajustarea de -5% efectuata tinand cont de negocierile existente in cadrul tuturor tranzactiilor, s-au realizat ajustari numai pentru deschiderile si suprafetele diferite de cele ale terenului subiect.

5.3.2 Teren extravilan cu NC 121717 si suprafata de 5111mp:

Date	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C
Pret unitar oferta	26 €/mp	25 €/mp	10 €/mp
Suprafata teren	5000 mp	2500 mp	5300 mp
Deschidere	24 m	16,58 m	13,50 m
Data ofertei	20 februarie 2023	10 martie 2023	23 februarie 2023
Sursa informatiei	www.imobiliare.ro tel : 0374.451.090	www.olx.ro tel : 0762.696.200	www.storia.ro tel : 0374.451.091

Tabelul urmatoar prezinta grila de calcul pentru abordarea prin piata:

	Teren evaluat	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C
Preț ofertă, €/mp		26.00	25.00	10.00
Ajustare preț ofertă		-15%	-15%	-15%
€/mp		-3.90	-3.75	-1.50
Preț ajustat, €/mp		22.10	21.25	8.50
Condiții de finanțare	la piata	la piata	la piata	la piata
Ajustare pt.cond.de fin.		0%	0%	0%
€/mp		0.00	0.00	0.00
Preț ajustat, €/mp		22.10	21.25	8.50
Condiții de vânzare	liber	liber	liber	liber
Ajustare pt.cond.de vânz.		0%	0%	0%
€/mp		0.00	0.00	0.00
Preț ajustat, €/mp		22.10	21.25	8.50
Condiții ale pieții	martie 2023	februarie 2023	martie 2023	februarie 2023
Ajustare pt.cond.piață		0%	0%	0%
€/mp		0.00	0.00	0.00
Preț ajustat, €/mp		22.10	21.25	8.50
Localizare	str.Crizantemelor	in apropiere	in apropiere	in apropiere
Ajustare pt.localizare		0%	0%	0%
€/mp		0.00	0.00	0.00
Preț ajustat, €/mp		22.10	21.25	8.50
Utilități	la distanta	la distanta	la distanta	la distanta
Ajustare pt.utilități		0%	0%	0%
€/mp		0.00	0.00	0.00
Preț ajustat, €/mp		22.10	21.25	8.50
Deschidere m	43,60	24,00	16,58	13,50
Ajustare pt.deschidere		-2%	-3%	-4%
€/mp		-0.44	-0.64	-0.34
Preț ajustat, €/mp		21.66	20.61	8.16
Suprafață mp	5111	5,000	2,500	5,300
Ajustare pt.suprafață		0%	-2%	0%
€/mp		0.00	-0.41	0.00
Preț ajustat, €/mp		21.66	20.20	8.16
Număr fronturi	1	1	1	1
Ajustare pt.nr.fronturi		0%	0%	0%
€/mp		0.00	0.00	0.00
Preț ajustat, €/mp		21.66	20.20	8.16

Tip de drum		pământ	pământ	pământ	pământ
Ajustare pt.tip drum			0%	0%	0%
Preț ajustat, €/mp			0.00	0.00	0.00
			21.66	20.20	8.16
Acces		de	de	de	de
Ajustare pt.acces			0%	0%	0%
Preț ajustat, €/mp			0.00	0.00	0.00
			21.66	20.20	8.16
Utilizare teren		agricol	agricol	agricol	agricol
Ajustare pt.utilizare			0%	0%	0%
Preț ajustat, €/mp			0.00	0.00	0.00
			21.66	20.20	8.16
Ajustare netă €/mp			-4.34	-4.80	-1.84
Ajustare netă			-16.70%	-19.20%	-18.40%
Ajustare brută €/mp			4.34	4.80	1.84
Ajustare brută		Teren evaluat	16.70%	19.20%	18.40%

Precizari: in cazul terenului extravilan, ajustarea pretului de oferta in cazul celor trei comparabile, realizata tinand cont de negocierile posibile si foarte probabile este de -15%; s-au mai realizat ajustari ale pretului unitar numai pentru deschiderile si suprafetele diferite de cele ale terenului subiect.

Considerând că elementele de comparatie utilizate ar fi putut avea o influență consistentă și esențială asupra prețului tranzacției, putem aprecia că această influență ar putea fi identică cu cea pe care aceleași elemente o vor putea avea asupra potențialului preț de tranzacție cu suprafata de teren ce face obiectul prezentului raport de evaluare.

Din analizele efectuate si avand in vedere practica de evaluare in domeniu, au rezultat urmatoarele valori de piata ale celor doua terenuri analizate:

- teren intravilan: 5111mp x 34,59€/mp = 176.789 €, respectiv 868.670 lei
- teren extravilan: 5111mp x 21.66€/mp = 110.704 €, respectiv 543.955 lei

CAP.6 : REZULTATUL EVALUARII

Ca urmare a aplicarii procedurilor de evaluare prevazute de documentele normative, valoarea de piata a celor doua terenuri, pentru data de referinta 10 martie 2023, este:

Teren	Număr cadastral	Suprafață (mp)	Valoare unitară (€/mp)	Valoare teren	
				(€)	(lei)
Intravilan	121826	5111	34,59	176.789	868.670
Extravilan	121717	5111	21,66	110.704	543.955

În situatia în care ar fi necesar ca valorile de piață ale celor doua terenuri sa fie egale, suprafata terenului extravilan cu numarul cadastral 121717 ar trebui marita la 8162mp.

Ing. Vlad Eugen PAROTĂ

10.03.2023

Expert evaluator autorizat
Legitimatie ANEVAR 15026
Specializare ANEVAR: EPI



CAP. 7 : ANEXE LA RAPORTUL DE EVALUARE EVK 1061-2023

Pentru NC121826: Referat de admitere nr.512938 din 09.12.2022	1 pag.
Încheiere nr 512938 solutionata in 22.12.2022	1 pag.
Extras CF nr.512938, solutionat in 22.12.2022	3 pag.
Plan de amplasament si delimitare din 07.12.2022	1 pag.
Extras de Plan Cadastral din 09.12.2022	3 pag.
Plan de situatie	1 pag.
Comparabile vanzare terenuri intravilane	3 pag.
Fotografii teren intravilan	1 pag.
Pentru NC 121717: Referat de admitere nr.468797 din 09.11.2022	1 pag.
Copie Carte Funciara nr.121717	2 pag.
Plan amplasament cu propunere dezmembrare, 27.05.2022	1 pag.
Plan amplasament si delimitare, 04.11.2022	1 pag.
Extras de Plan Cadastral din 01.12.2022	3 pag.
Plan de situatie	1 pag.
Comparabile vânzare terenuri extravilane	3 pag.
Fotografii teren extravilan	1 pag.
Alte anexe: HCL Domnesti nr.129 din 22.12.2022 (extrase)	3 pag.
Expertize 2022 Judet Ilfov – Camera Notarilor Publici – extrase	2 pag.

ANEXE



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

Nr. cerere	512938
Ziua	09
Luna	12
Anul	2022

REFERAT DE ADMITERE
(Prima înregistrare imobil)

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

Referitor la cererea înregistrată sub numărul 512938 din data 09-12-2022, vă informăm:

În urma solicitării dumneavoastră privind recepția documentației cadastrale de primă înregistrare, vă comunicăm următoarele:

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

1) **121826**, Loc. Domnești, Jud. Ilfov, UAT Domnești, **tarlăua 45, parcela 179**, în suprafață măsurată de 5111 mp și suprafață din acte 5111 mp,

Certific că informațiile din prezentul extras sunt conforme cu datele din planul cadastral de carte funciară al OCPI ILFOV la data: 21-12-2022.

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

Inspector
FLORIN CĂTĂLIN VIȘAN



100121771799

Incheiere Nr. 512938 / 09-12-2022



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

Dosarul nr. 512938 / 09-12-2022

INCHEIERE Nr. 512938**Registrator:** LUMINITA DUMITRASCU**Asistent:** Ion-Edmond GAVA

Asupra cererii introduse de COMUNA DOMNESTI domiciliat in Loc. Domnesti, Sos Alexandru Ioan Cuza, Nr. 25-27, Jud. Ilfov privind Prima inregistrare a imobilelor/unitatilor individuale (u.i.) in cartea funciara, in baza:

- Act Administrativ nr.Certificat de atestare fiscala nr.4874/08-12-2022 emis de PRIMARIA COMUNEI DOMNESTI;
- Act Administrativ nr.Raspuns nr.41185/19-12-2022 emis de INSTITUTIA PREFECTULUI - JUDETUL ILFOV;
- Act Administrativ nr.Hotararea nr.197/29-11-2022 emis de CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI DOMNESTI;

fiind indeplinite conditiile prevazute la art. 29 din Legea cadastrului si a publicitatii imobiliare nr. 7/1996, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, tariful achitat in suma de 0 lei, cu documentul de plata:

-

pentru serviciul avand codul 211

Vazand referatul asistentului registrator in sensul ca nu exista impedimente la inscriere

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la:

- imobilul cu nr. cadastral 121826

- se intabuleaza dreptul de PROPRIETATE privată mod dobandire lege in cota de 1/1 asupra A.1 in favoarea COMUNA DOMNESTI, sub B.1 din cartea funciara 121826 UAT Domnesti;

Prezenta se va comunica părților:

COMUNA DOMNESTI

TUDOR IONUT CATALIN

*) Cu drept de reexaminare in termen de 15 zile de la comunicare, care se depune la Biroul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Buftea, se inscrie in cartea funciara si se solutioneaza de catre registratorul-sef

Data soluționării,

22-12-2022

Registrator,

LUMINITA DUMITRASCU
Luminita
Dumitrascu

Semnat digital de
Luminita Dumitrascu
Data: 2022.12.22
15:30:50 +02'00'

Asistent Registrator

Ion-Edmond GAVA
Gava

Semnat digital de Ion-Edmond Gava

Data: 2022.12.22 09:46:34
+02'00'

*) Cu excepția situațiilor prevăzute la Art. 62 alin. (1) din Regulamentul de avizare, recepție și inscriere în evidențele de cadastru și carte funciara, aprobat prin ODG Nr. 700/2014.



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

Nr. cerere 512938
Ziua 09
Luna 12
Anul 2022

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 121826 Domnesti

Cod verificare
100121771799



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Domnesti, Jud. Ilfov

Nr. Crt	Nr. cadastral topografic	Nr. Suprafata* (mp)	Observatii / Referinta
A1	121826	5.111	Teren neimpregmuit;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
512938 / 09/12/2022		
Act Administrativ nr. Hotararea nr.197, din 29/11/2022 emis de CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI DOMNESTI; Act Administrativ nr. Certificat de atestare fiscala nr.4874, din 08/12/2022 emis de PRIMARIA COMUNEI DOMNESTI; Act Administrativ nr. Raspuns nr.41185, din 19/12/2022 emis de INSTITUTIA PREFECTULUI - JUDETUL ILFOV;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE privată, 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	

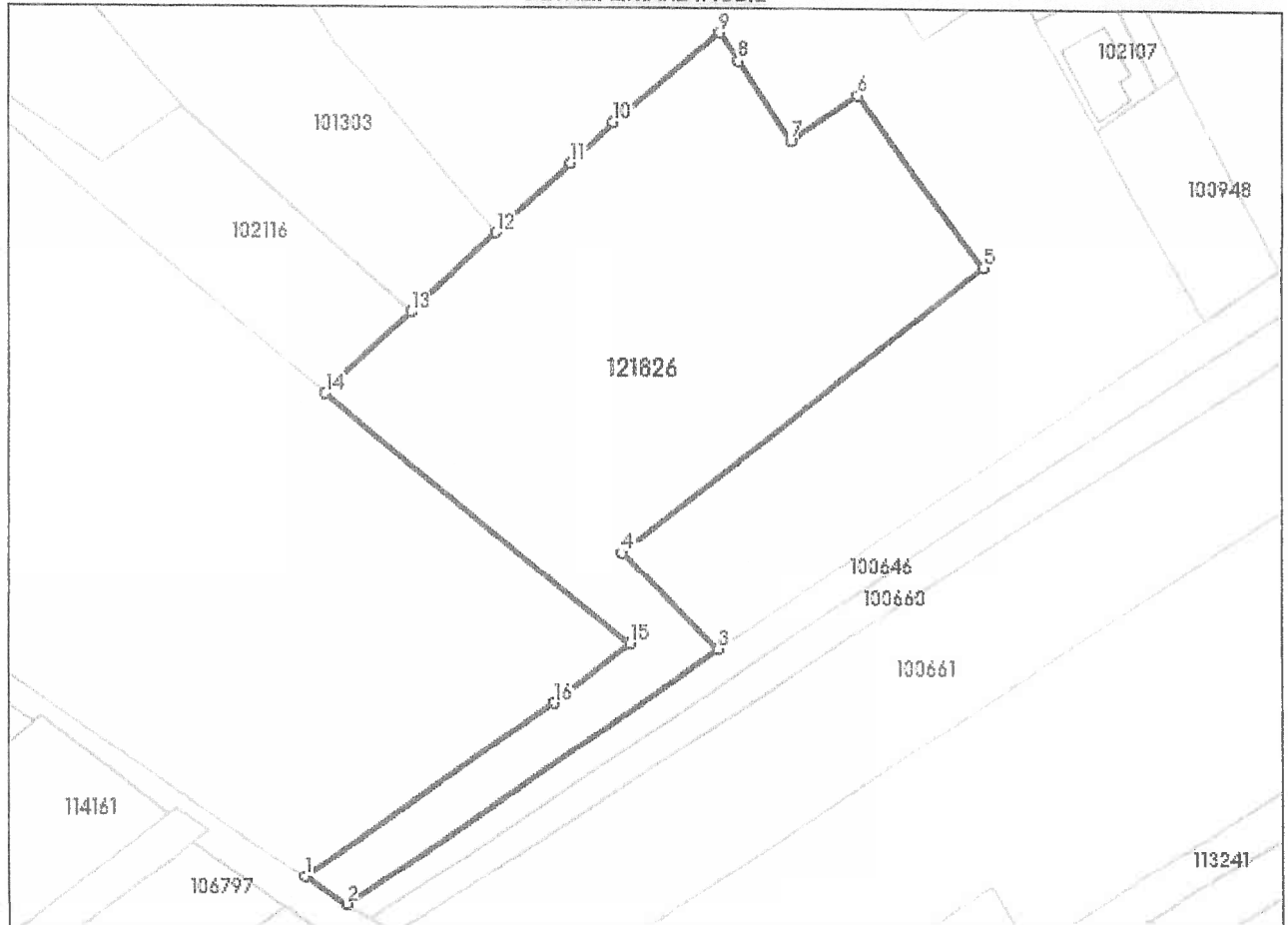
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
121826	5.111	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	arabil	DA	5.111	45	179	-	Teren intravilan, neîmprejmuit.

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
1	2	7.956
2	3	70.617
3	4	21.386
4	5	72.555
5	6	33.143
6	7	12.562

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
7	8	14.788
8	9	5.257
9	10	21.718
10	11	9.11
11	12	15.904
12	13	18.155
13	14	18.572
14	15	61.959
15	16	14.952
16	1	47.66

** 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,

22-12-2022

Data eliberării,

__/__/__

Asistent Registrator,

Ion-Edmond GAVA

(parafa și semnătura)

Referent,

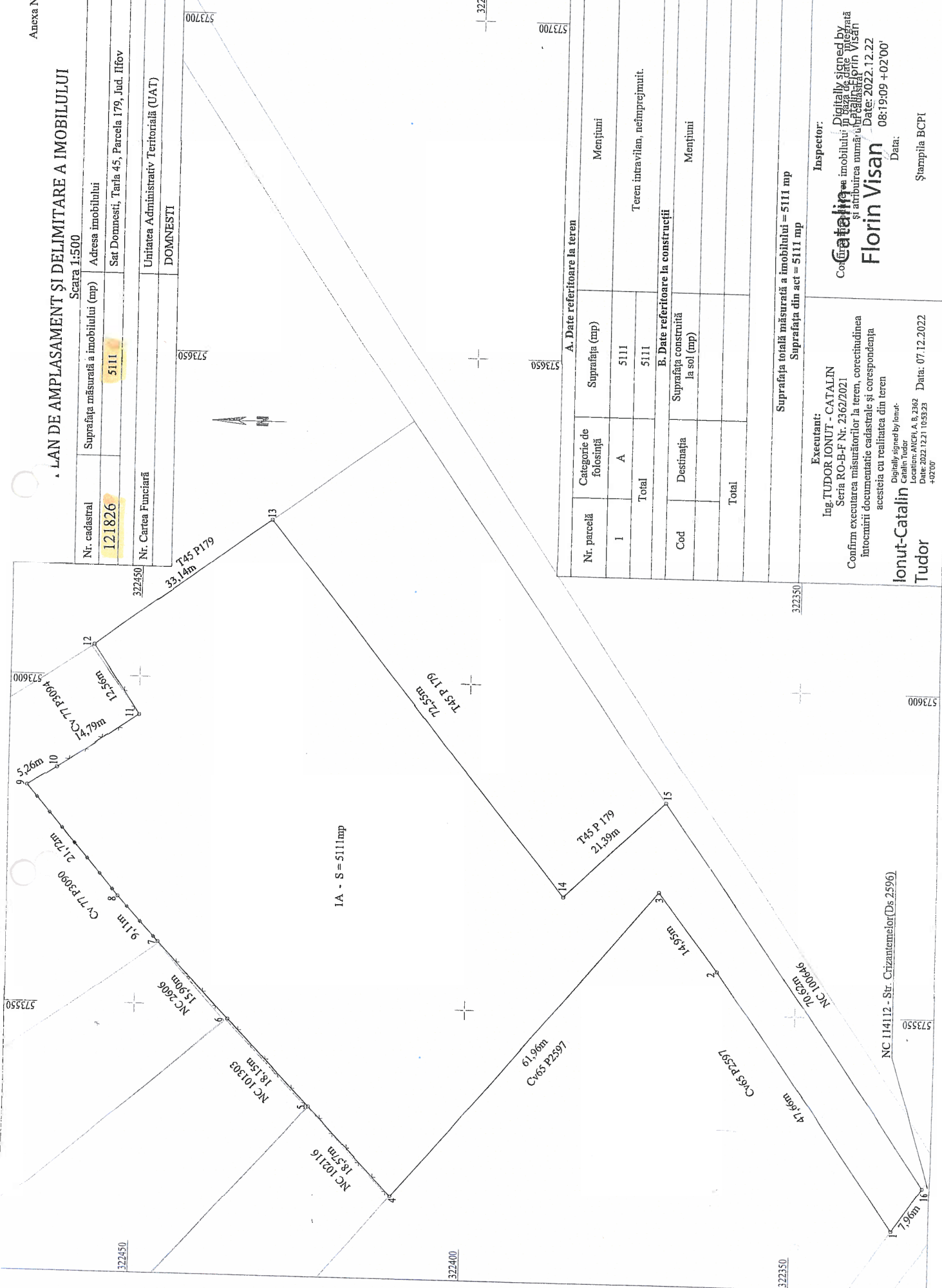
(parafa și semnătura)

PLAN DE AMPLASAMENT ȘI DELIMITARE A IMOBILULUI

Scara 1:500

Nr. cadastral 121826 Suprafața măsurată a imobilului (mp) 5111 Adresa imobilului Săt Domnesti, Tarla 45, Parcela 179, Jud. Ilfov

Nr. Cartea Funciară 322450 Nr. Cartea Funciară 322450 Unitatea Administrativ Teritorială (UAT) DOMNEȘTI



A. Date referitoare la teren		Mențiuni	
Nr. parcelă	Categorie de folosință	Suprafața (mp)	Mențiuni
1	A	5111	Teren intravilan, neîmprejmuit.
Total		5111	
B. Date referitoare la construcții			
Cod	Destinația	Suprafața construită la sol (mp)	Mențiuni
Total			

Suprafața totală măsurată a imobilului = 5111 mp
Suprafața din act = 5111 mp

Executanți:
Ing. TUDOR IONUT - CATALIN
Seria RO-B-F Nr. 2362/2021
Confirm executarea măsurătorilor la teren, corectitudinea întocmirii documentație cadastrale și corespondența acesteia cu realitatea din teren

Inspector:
Catalin Ionut
Digitally signed by
Florin Visan
Date: 2022.12.22 08:19:09 +02'00'

Ștampilă BCPI

NC 114112 - Str. Crizantemelor (Dr. 2596)



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

LOC: BUCUREȘTI, SOS. PAVEL D. KISELEFF NR. 34, SECTOR 1, TEL: 021/2246085; 021/2246082 FAX:
021/2246084; 021/2246156

Nr.cerere	512938
Ziua	09
Luna	12
Anul	2022

Extras de Plan Cadastral de Carte Funciară
pentru
Imobil număr cadastral 121826 / UAT Domnesti

TEREN Intravilan

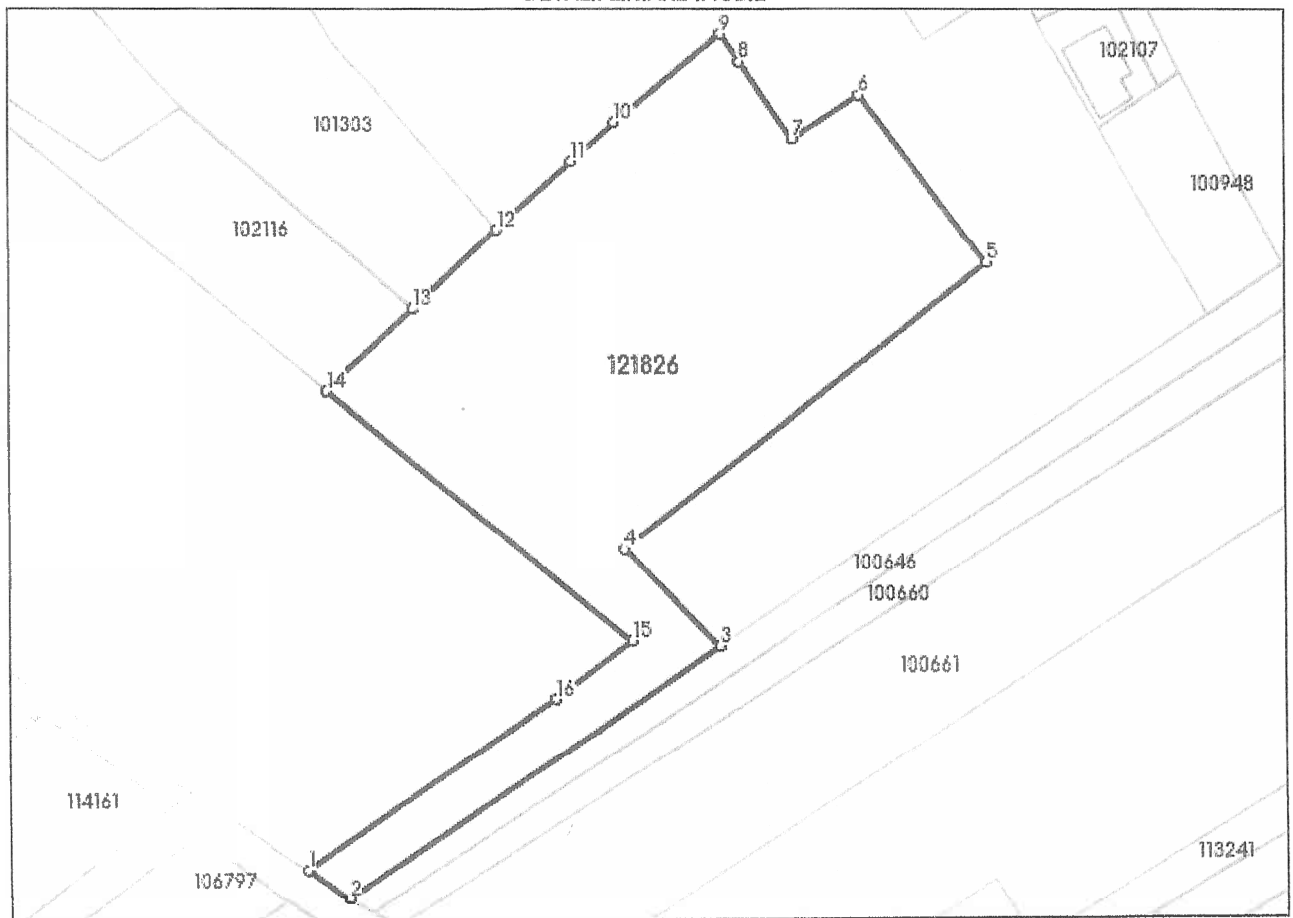
Adresa: Loc. Domnesti, Jud. Ilfov

Comuna/Oraș/Municipiu: Domnesti

Nr. cadastral	Suprafața măsurată	Observații / Referințe
121826	5111	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Extras de Plan Cadastral de Carte Funciară, imobil nr. cadastral 121826 / UAT Domnesti

Incadrare în zonă
scara 1:2000



Extras de Plan Cadastral de Carte Funciară, imobil nr. cadastral 121826 / UAT Domnesti

Date referitoare la teren

Crt	Categoria de folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Observații / Referințe
1	arabil	DA	5.111	45	179	Teren intravilan, neîmprejmuit.
	TOTAL:		5.111			

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 proiecție în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (" (m)
1	2	7.956
2	3	70.617
3	4	21.386
4	5	72.555
5	6	33.143
6	7	12.562
7	8	14.788
8	9	5.257
9	10	21.718
10	11	9.11
11	12	15.904
12	13	18.155
13	14	18.572
14	15	61.959
15	16	14.952
16	1	47.66

** 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 informațiile din prezentul extras sunt conforme cu datele din planul cadastral de carte funciară al OCPI ILFOV la data: 22-12-2022
Situția prezentată poate face obiectul unor modificări ulterioare, în condițiile Legii cadastrului și publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată.

Consilier/Inspector de specialitate,

FLORIN CĂTĂLIN VIȘAN

PLAN DE SITUATIE

Amplasament: intravilan, Sat Domnesti, Comuna
DOMNEȘTI, Jud. Ilfov, Tarla 45, Parcela 179, Nr. cad.
121826



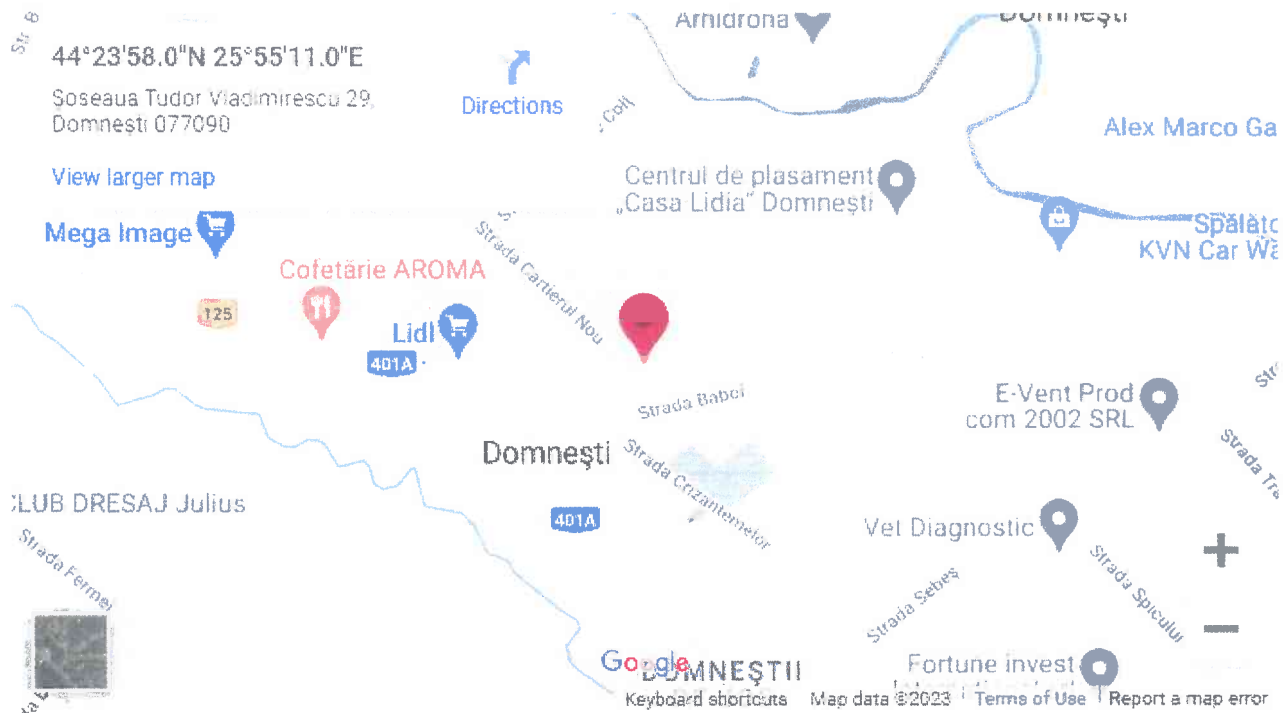


Teren intravilan

32 EUR negociabil

Ilfov, Domnești

Valabil din 06.03.2023



Descriere

Suprafata de 3300mp.

Deschidere 32 mp.

Teren intravilan situat in Domnești, aproape de strada Fortului si la 5 minute de Pasaj Domnești .

Toate utilitatile!

Pretul este de 32euromp sau se poate inchiria la pretul de 0,5euro/mp.

Vânzator: Ileana Matei

Tel: 0767002820

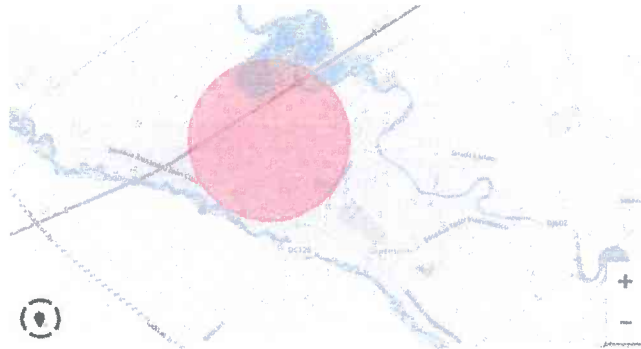


Teren 1222 MP | Toate Utilitatile | Domnesti / Strada Dru...

ID 3194593

08.03.2023

89.000 EUR



Zona: Central
Suprafață teren: 1222 m²
Tip teren: Construibil
Clasificare teren: Intravilan
Front stradal: 18 m
Utilități: Curent, Apă, Canalizare, Gaz

POZITIONARE excelenta la asfalt avand dubla deschidere la strada asfaltata 18,80 (Calea Targului, drum ce apartine primariei Domnesti) si la drumul de servitute 51,92 MP. Adresa exacta a terneului fiind strada Calea Targului nr.8. Domnesti, Ilfov. Terenul beneficiaza de toate utilitatile : Apa si Canal, Gaze, Electricitate. Necesari fiind doar bransarea acestora.

Ionut Florea
CONSULTANT IMOBILIAR
RE/MAX Extreme
0761740551



Teren intravilan 7500mp | Domnesti | Gaze | Curent | Canaliz

ID 2752868

08.03.2023

307.500 EUR



Zona: Central

Suprafață teren: 7500 m²

Tip teren: Construibil

Clasificare teren: Intravilan

Comision cumpărător: 3%

Utilități: Curent, Canalizare, Gaz

KING IMOBILIARE va propune spre VANZARE un TEREN INTRAVILAN , in zona DOMNESTI.

Terenul are o suprafata de 7500mp cu deschidere de 30.98ml.

De asemenea ca utilitati se regasesc: apa, gaze, electricitate, canalizare.

Va asteptam cu drag sa il vedem impreuna !

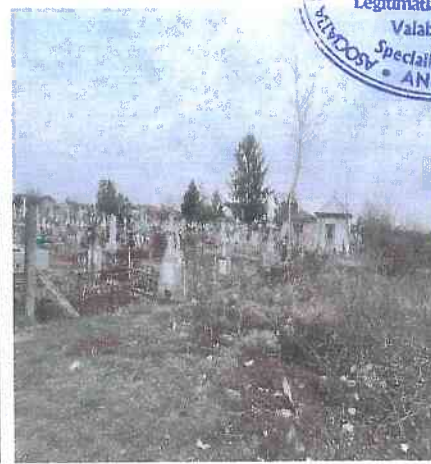
Id intern: P16877

KING IMOBILIARE
CONSULTANT IMOBILIAR
Agent Madalina Ionescu

Tel: 0374 451 092



ROMANIA • EVALUATORII DE IMOBILITATE •
Evaluatori autorizați
PĂROȚA
VLAD EUGEN
Legitimată Nr. 15026
Valabil 2023
Specializarea: EPI
• ANEVAR • VIMMOVI IMI DIV



**Imagini teren intravilan,
NC121826, T45, P179,
Comuna Domnești,
Județ Ilfov**



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	468797
Ziua	09
Luna	11
Anul	2022

REFERAT DE ADMITERE
(Dezmembrare imobil)

Domnului/Doamnei PAROHIA DOMNESTII DE JOS
Domiciliul _____

Referitor la cererea inregistrată sub numărul **468797** din data **09-11-2022**, vă informăm:

Imobilul situat in Jud. Ilfov, UAT Domnesti avand numarul cadastral 112686 a fost dezmembrat in imobilele:
1) **121717** situat in Jud. Ilfov, **Tarla 59, Parcela 214/4**, UAT Domnesti avand suprafata măsurată 5111 mp;
2) **121718** situat in Jud. Ilfov, **Tarla 59, Parcela 214/4**, UAT Domnesti avand suprafata măsurată 54889 mp;

Certific că informațiile din prezentul extras sunt conforme cu datele din planul cadastral de carte funciară al OCPI ILFOV la data: 17-11-2022.

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
Catalin Florin Visan
Florin Visan
Digitally signed by
Catalin Florin Visan
Date: 2022.11.17
15:23:54 +02'00'



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

CARTE FUNCİARĂ NR. 121717
COPIE

Carte Funciară Nr. 121717 Domnești

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Extravilan

Adresa: Jud. Ilfov, Tarla 59, Parcela 214/4

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	121717	5.111	Teren neimprejmuit;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
502250 / 29/11/2022		
Act Notarial nr. 976, din 28/11/2022 emis de MIHAI ANDREEA-GABRIELA;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara 121717 a imobilului cu numarul cadastral 121717 / UAT Domnești, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 112686 inscris in cartea funciara 112686;	A1
Act Notarial nr. ACT DE DEZMEMBRARE nr. 1438, din 09/05/2014 emis de Sulea Alexandru;		
B2	Se infiinteaza cartea funciara 112686 a imobilului cu numarul cadastral 112686/Domnești, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 112647 inscris in cartea funciara 112647; <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 112686/Domnești, inscrisa prin incheierea nr. 79099 din 12/05/2014;</i>	A1
Act Administrativ nr. Titlu de proprietate nr. 68513, din 10/02/2004;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) PAROHIA DOMNEȘTII DE JOS, CIF:12675907 <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 112686/Domnești, inscrisa prin incheierea nr. 79099 din 12/05/2014;</i>	A1
Act Administrativ nr. 468797 ref dez, din 18/11/2022 emis de OCPI ILFOV;		
B4	se noteaza avizarea dezmembrării imobilului in 2 loturi: 121717 si 121718 <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 112686/Domnești, inscrisa prin incheierea nr. 485095 din 18/11/2022;</i>	A1

C. Partea III. SARCINI .

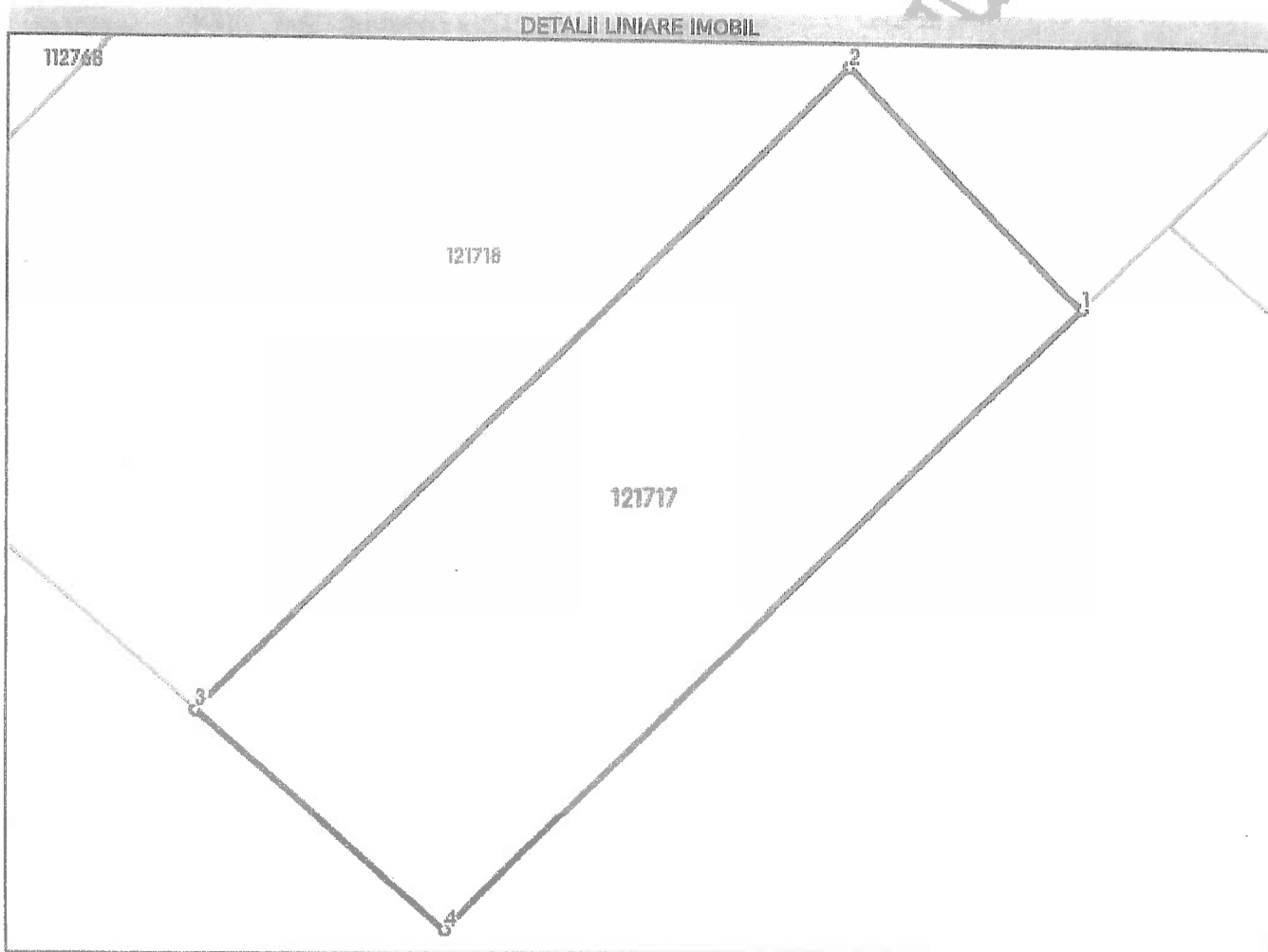
Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
121717	5.111	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	arabil	NU	5.111	59	214/4	-	Lot 1 - Teren extravilan neimprejmit.

Lungime Segmente

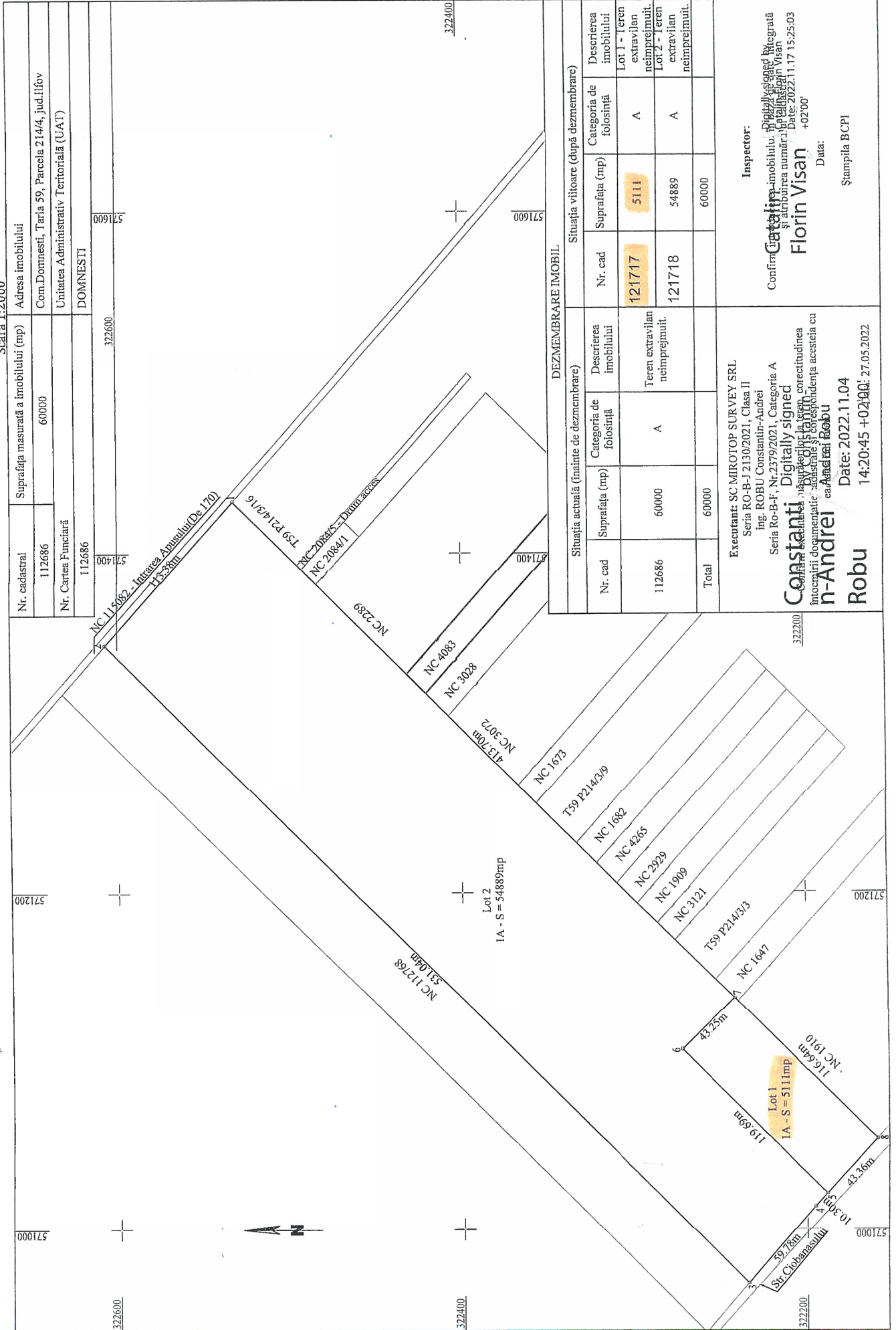
1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
1	2	43.252
2	3	119.694
3	4	43.36
4	1	116.641

** 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.

PLAN DE AMPLASAMENT ȘI DELIMITARE A IMOBILULUI
CU PROPUNEREA DE DEZMEMBRARE

Scara 1:2000



Nr. cadastral	Suprafața măsurată a imobilului (mp)	Adresa imobilului
112686	60000	Com. Domnești, Taria 59, Parcela 214/4, jud. Ilfov
Nr. Cartea Funciara		Unitatea Administrativ Teritorială (UAT)
112686		DOMNEȘTI

Situția actuală (nainte de dezmembrare)			Situția viitoare (după dezmembrare)		
Nr. cad	Suprafața (mp)	Descrierea imobilului	Nr. cad	Suprafața (mp)	Descrierea imobilului
112686	60000	Teren extravilan neînprăjuit.	121717	5111	Lot 1 - Teren extravilan neînprăjuit.
Total	60000		121718	54889	Lot 2 - Teren extravilan neînprăjuit.
				60000	

Executant: SC MIROTOP SURVEY SRL
 Seria RO-B-J 2130/2021, Clasa II
 ing. ROBU Constantin-Andrei
 Seria RO-B-F, Nr.2379/2021, Categoria A
Constantin-Andrei Robu
 Digitally signed
 Date: 2022.11.04
 14:20:45 +02:00

Inspector:
 Confirmați imobilului. Digitally signed by Mesgrăd
 și atribuirea numărului de înregistrare în
Florin Visan
 Date: 2022.11.17 15:25:03
 +02:00
 Ștampila BCPI

PLAN DE AMPLASAMENT ȘI DELIMITARE A IMOBILULUI

Scara 1:1000

Nr. cadastral	Suprafața măsurată a imobilului (mp)	Adresa imobilului	
121717	5111	Com. Domnesti, Tarla 59, Parcela 214/4, jud.Ifov	
Nr. Cartea Funciară	Unitatea Administrativ Teritorială (UAT)		
	DOMNEȘTI		

A. Date referitoare la teren			
Nr. parcelă	Categorie de folosință	Suprafața (mp)	Mențiuni
1	A	5111	Lot 1 - Teren extravilan neimprejuit.
Total		5111	

B. Date referitoare la construcții			
Cod	Destinația	Suprafața construită la sol (mp)	Mențiuni
Total			

Suprafața totală măsurată a imobilului = 5111 mp
Suprafața din act = 60000 mp

<p>Executant: SC MIROTOP SURVEY SRL Seria RO-B-J 2130/2021, Clasa II ing. ROBU Constantin-Andrei Seria Ro-B-F, Nr. 2379/2021, Categoria A Constantin-Andrei Robu Confirma executarea în teren și corectitudinea înregistrării documentației cadastrale și corespondența acesteia cu realitatea. Robu Date: 2022.11.04 14:21:01 +02'00' Data: 04.11.2022</p>	<p>Inspector: Confirm introducerea imobilului în baza de date integrată și atribuirea numărului cadastral. Catalin-Florin Visan Date: 2022.11.17 15:25:13 +02'00' Data: Ștampila BCPI</p>
--	---



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

LOC: BUCUREȘTI, SOS. PAVEL D. KISELEFF NR. 34, SECTOR 1, TEL: 021/2246085; 021/2246082 FAX:
 021/2246084; 021/2246156

Nr.cerere	468797
Ziua	09
Luna	11
Anul	2022

**Extras de Plan Cadastral de Carte Funciară
 pentru
 Imobil număr cadastral 112686 / UAT Domnesti**

TEREN Extravilan
 Adresa: Jud. Ilfov

Comuna/Oraș/Municipiu: Domnesti

Nr. cadastral	Suprafața măsurată	Observații / Referințe
112686	60000	

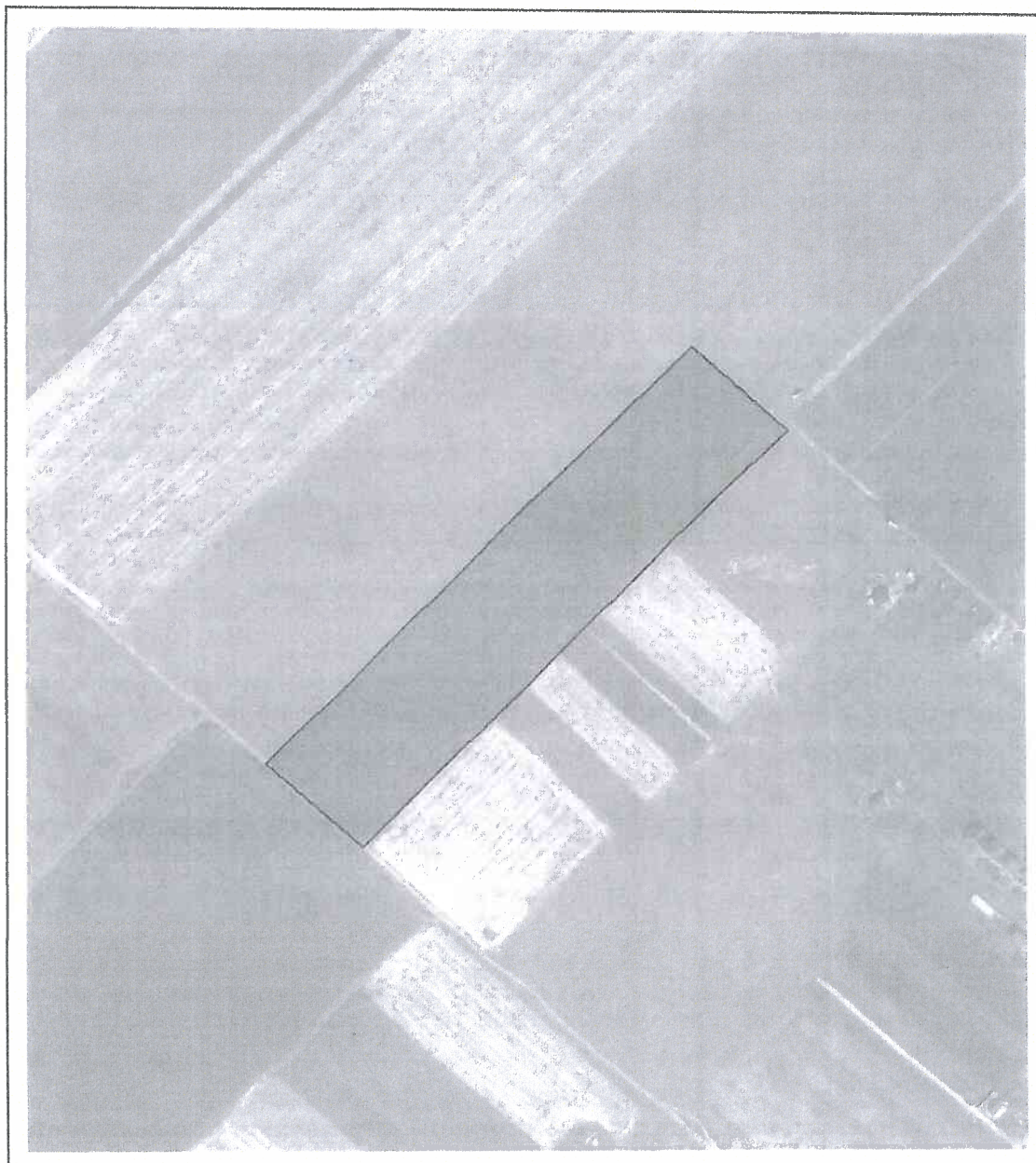
* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Extras de Plan Cadastral de Carte Funciară, imobil nr. cadastral 112686 / UAT Domnesti

Incadrare in zonă
scara 1:5000



Extras de Plan Cadastral de Carte Funciară, imobil nr. cadastral 112686 / UAT Domnesti

Date referitoare la teren

Crt	Categoria de folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Observații / Referințe
1	arabil	NU	60.000	59	214/4	Teren extravilan neimprejmuit
	TOTAL:		60.000			

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 proiecție în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (" (m)
1	2	530.338
2	3	113.377
3	4	531.04
4	5	59.775
5	1	53.655

** 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.

Pentru acest imobil există înregistrate următoarele documentații cadastrale neînscrise în cartea funciară:

Nr Crt	Numar cerere	Data cerere	Termen eliberare	Obiect cerere
1	468797	09.11.2022	18.11.2022	Dezmembrare/Comasare

Ca urmare a soluționării cererii nr. 468797 înregistrată la data de 09.11.2022, s-a propus dezmembrarea imobilului rezultând următoarele imobile:

Nr Crt	Identificator electronic	Suprafata (mp)	Adresa
1	121717	5111	Jud. Ilfov, Tarla 59, Parcela 214/4
2	121718	54889	Jud. Ilfov, Tarla 59, Parcela 214/4

Certific că informațiile din prezentul extras sunt conforme cu datele din planul cadastral de carte funciară al OCPI ILFOV la data: 17-11-2022

Situația prezentată poate face obiectul unor modificări ulterioare, în condițiile Legii cadastrului și publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată.

Consilier/Inspector de specialitate,
Catalin-Florin
Visan
FLORIN CATALIN VISAN
+02'00'

Digitally signed by Catalin-Florin Visan
Date: 2022.11.17 16:24:16
+02'00'

PLAN DE SITUATIE

Amplasament: extravilan, Jud. Ilfov, Tarla 59, Parcela 214/4, NE cad. 121717



inmobiliare.ro

Teren 5000mp | Deschidere 24 | Extravilan | Domnesti-Teghes

ID Anunț: XC88130B5

Actualizat în 20.02.2023

130.000 €



Specificații

- Suprafață teren: 5000 mp
- Tip teren: agricol
- Clasificare teren: extravilan
- Front stradal: 24 m



KING IMOBILIARE

Acoperire Nationala

Agent: Ionut P.

Tel: 0374 451 090

0720 762 675



Postat: 12 februarie 2023
Verificat: 10.03.2023

Teren extravilan Domnesti Teghes

25 €

ID: 250151727



DESCRIERE

Terenul este situat la 468m de la sos.principala Domnești Teghes in planul 3 tarla 59, are deschidere 16,58m si adancime 151,20m.

Zona este în dezvoltare si poate fi achiziționat ca si investitie de viitor.

La șoseaua principală se gasesc toate utilitățile.

Terenul are cadastru și intabulare.

Direct proprietar.

Contact: *vicos*
Pe OLX din august 2022
Tel: 076 269 6200



<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-extravilan-5300mp-deschidere-13ml-domnesti-teghes>

Teren extravilan 5300mp | Deschidere 13ml | Domnesti-Teghes

53 000 € 10 €/m²

Ilfov (judet), Teghes, Ilfov (judet), Domnesti, Ilfov (judet)

Descriere

P47121 KING IMOBILIARE va propune spre VANZARE un TEREN EXTRAVILAN in zona DOMNESTI-TEGHES.

Terenul are o suprafata de 5300mp cu deschidere de 13,5ml.

Va asteptam cu drag sa il vedem impreuna !

Agent: Ionut.P

ID anunt Storia: 7327738

ID extern 47121

Data publicarii: acum 2 luni

Data modificarii: acum 12 zile (23.02.2023)



KING IMOBILIARE
Agenție
0374 451 091



ROMANIA • ANEVAR •
NATIONALA A EVALUATORILOR AUTORIZATI
Evaluatori autorizati
PARCUTA
VLAD EUGEN
Legitimata Nr. 15026
Valabil 2023
Specializarea: EPI
ROMANIA • ANEVAR •



**Imagini teren extravilan, NC121717,
T59, P214/4, Comuna Domnești,
Județ Ilfov**



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



HOTĂRÂRE

privind **zonarea fiscală** a Comunei Domnești jud. Ilfov

Consiliul Local al Comunei Domnești, întrunit în ședință de lucru

Având în vedere:

- Proiectul de hotărâre inițiat de Primarul Comunei Domnești;
- Referatul de aprobare al primarului;
- Raportul de specialitate al Compartimentului Urbanism, Amenajare Teritorială și Cadastru;
- Avizul favorabil al Comisiilor de specialitate din cadrul Consiliului Local Domnești;
- HCL Domnesti nr. 183/23.12.2019;
- Prevederile art. 453 lit. i) din Legea nr. 227/2015 privind Codul Fiscal;
- Prevederile HG nr. 1278/2002 privind aprobarea Normelor metodologice pentru aplicarea Ordonanței Guvernului nr. 36/2002 privind impozitele și taxele locale,

În temeiul prevederilor art. 129 alin. (1), art. 136 alin. (8), art. 139 alin. (1) și art. 196 alin. (1) lit. a) din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ,

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. Se aprobă zonarea fiscală a Comunei Domnești jud. Ilfov, conform Anexei care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

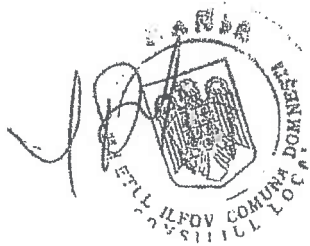
Art.2. Prevederile prezentei hotărâri intră în vigoare, începând cu data adoptării.

Art.3. La data intrării în vigoare a prezentei hotărâri, HCL Domnesti nr. 183/23.12.2019 și orice prevedere contrară acesteia își încetează aplicabilitatea.

Art.4. Primarul Comunei Domnești prin aparatul de specialitate, va asigura aducerea la îndeplinire a prevederilor prezentei hotărâri cu respectarea dispozițiilor din actele normative în vigoare.

Art.5. Prezenta hotărâre va fi comunicată instituțiilor abilitate și persoanelor interesate prin grija secretarului general al comunei Domnesti in termenul prevazut de lege.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
VASILE FLOREA



CONTRASEMNEAZĂ,
pentru legalitate
/Secretar general al comunei
Cojocaru Bôgdan Marius

Nr. 129

Adoptată în ședința ordinară din **22.12.2020**

Cu un nr. de 15 voturi „pentru”, 0 voturi „împotrivă”, 2 voturi „se abține”

Din nr. total de 17 consilieri prezenți

Aflați în exercițiu 17 consilieri

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 2022** **privind valorile minime imobiliare în** **Judetul ILFOV**



5. AMPLASAREA TERENURILOR

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

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

Zonarea localităților:

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

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

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

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

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

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

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

În astfel de situații, se vor aplica următoarele corecții:

a) Corecții pentru categoria de folosință:

Nr. Crt.	Categorie teren	Valoare / Corecție
1	Teren intravilan: - curți-construcții (CC), - construcții (C)	Valorile sunt cele prevăzute în Ghid pt. terenurile ocupate de construcții: (V_{TOC})
2	Teren cu destinația alei de acces, drumuri, căi de comunicații, platforme	$0,7 \times (V_{TOC})$
3	Arabil	$0,85 \times (V_{TOC})$
4	Vii, livezi, etc.	$1,1 \times 0,8 \times (V_{TOC})$
5	Pășuni, fânețe	$0,8 \times 0,8 \times (V_{TOC})$
6	Terenuri cu vegetație forestieră	vezi tabel pag.457

NOTĂ: Pentru terenurile trecute din EXTRAVILAN în INTRAVILAN în ultimii 3 ani, se aplică o corecție suplimentară de $0,8 \times$ [valoarea terenului intravilan] al zonei periferice din care face parte.