

**RAPORT DE EVALUARE privind DETERMINAREA VALORII PROPRIETATILOR IMOBILIARE  
CUPRINSE PE CORIDORUL DE EXPROPIERE „MODERNIZARE PARTE CAROSABILA SI TROTUARE  
PRELUNGIRE STRADA MARULUI, DE LA INTERSECTIA CU STRADA DOINEI PANA LA STRADA  
CAISULUI SI AMENAJARE CANALIZARE PLUVIALA AFERENTA, SAT FUNDENI, COM. DOBROESTI,  
JUD. ILFOV”**



**SINTEZA RAPORT EVALUARE**

<b>REZUMAT BUNURI IMOBILE</b>	
<b>Executant raport de evaluare</b>	SC EVALFIX TEHNIC SRL
<b>Reprezentant legal</b>	Nume BLANARU
	Prenume VERONICA GEORGIANA
	Data evaluarii 01.05.2024
	Semnatura
	Stampila
<b>Evaluator autorizat</b>	Nume Blanaru
	Prenume Veronica Georgiana
	Nr.legitimatie 18128 valabil 2024
<b>Imobil evaluat</b>	Nr.CF / localitate CF 62129/Dobroesti, 62130/ Dobroesti
	Cadastral / topografic NC 62129, NC 62130
	Judet Ilfov
	Localitate Dobroesti
	Sat Fundeni
	Cartier
	Strada T16, P68/16- intre strada Doinei si strada Caisului
	Numarul
	Proprietar conform CF MADALINA CLOCK SRL
	<b>Client</b> UAT Dobroesti, Jud. Ilfov

## CARACTERISTICILE IMOBILULUI EVALUAT

<b>Imobil</b>		
Identificare scriptica :	conform CF (ap,vila,spatiu,teren,etc)	Teren intravilan -arabil conform CF 62129/Dobroesti, 62130/ Dobroesti
Identificare factica :	conform inspectie	Identificarea factica corespunde cu cea scriptica.
Amplasare in localitate :	P;M;C;UC	P
Acces la proprietate :		Accesul la proprietate se realizeaza direct din Str. Caisului si str. Doinei.
Vecinatati :	(prepond.R,I,A,etc.)	R
Calitatea vecinatatilor :	NS;S;B;FB	B
Piata cumparatorului :	Da/Nu	Nu
Piata vanzatorului :	Da/Nu	Da
Utilizarea actuala :		Teren intravilan
CMBU	actuala	Intravilan- Arabil
<b>Teren</b>		
Intravilan / extravilan :	conform CF	Intravilan
Categoria de folosinta :	conform CF	Arabil- NC 62129-330 mp+ Arabil-NC 62130- 414 mp
Suprafata totala :	mp	744 mp
Utilitati la front stradal :		Apa, Curent electric, Gaz, Canalizare
Tipul drumului de acces la terenul evaluat :	(asfalt;piatra;pamant)	Asfalt la str. Doinei si Piatra la str. Caisului
Calitatea/starea drumului de acces :	NS;S;B;FB	B
Front stradal :	ml	9.03 ml la Str. Doinei si 9.03 ml la str. Caisului
Autorizatie de construire :	Da/Nu	Nu
Certificat de Urbanism :	Da/Nu	Nu
Abordari/Metode/Tehnici utilizate		Abordarea prin piata - Metoda Comparatiei Directe
Valoare de piata :	VP	79.868 Euro $\approx$ 397.415 Ron
<b>Valoarea speciala determinata conform prevederilor Legii nr. 255/2010</b>		<b>14.861 Euro <math>\approx</math> 73.949 Ron</b>
<b>Utilizator</b>	<b>UAT Dobroesti, Jud. Ilfov</b>	

Mai 2024

**UAT Dobroesti, Jud. Ilfov**

**RE: Raport evaluare proprietate imobiliara formata din doua loturi de teren intravilan- arabil, situate intre Str. Doinei si str. Caisului, T16, P68/16, NC 62129, NC 62130 Comuna Dobroesti, Jud. Ilfov**

Stimata Doamna / Stimate Domn,

In urma solicitarii d-voastra, am demarat procesul de intocmire al raportului de evaluare pentru proprietatea mentionata mai sus.

Pentru intocmirea prezentului raport, am avut ca baza atat informatiile furnizate de d-voastra cat si date furnizate de piata de sector, metodologia legii 255/2010 si baza de date proprie. In cazul in care orice informatie din cele ce urmeaza, se dovedeste a fi incorecta sau incompleta, acuratetea prezentei evaluari poate fi afectata si, in conformitate, ne rezevam dreptul de a rectifica raportul.

Acest raport a fost intocmit de catre un Evaluator calificat sa ofere consultanta in ceea ce priveste evaluarea unei proprietati de acest tip, in acest amplasament.

Luand in calcul bazele subliniate mai sus si, dupa cum este expus in acest raport, valoarea determinata conform prevederilor Legii 255/2010 si a HG 53/2011 este :

**14.861 Euro ≈ 73.949 Ron**  
**(paisprezecemiioptsutesaizecisiunu Euro)**

Aceasta valoare se supune atat termenilor si conditiilor noastre, cat si oricaror ipoteze expuse. Deasemenea, aceasta valoare este valida de la data intocmirii prezentului raport si poate fi reconsiderata la o data ulterioara. Trebuie subliniat faptul ca aceasta evaluare este furnizata exclusiv destinatarului prezentei scrisori si nu se accepta nicio responsabilitate transmisa unei terte parti. Se interzice publicarea sau expunerea, in totalitate sau partial, fara acordul prealabil al semnatarului prezentei scrisori. In plus, certificam ca Evalfix Tehnic SRL nu are niciun interes direct cu privire la imobilele care fac obiectul prezentului raport de evaluare si nicio influenta legata de partile implicate, asadar, avand aptitudinea de a oferi consultanta in mod deliberat.

Avem increderea ca acest raport de evaluare corespunde cerintelor d-voastra si va stam la dispozitie pentru eventuale informatii ulterioare.

Cu stima,  
Blanaru Veronica Georgiana  
Administrator



<b>SINTEZA</b>	<b>5</b>
<b>TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII</b>	<b>6</b>
Identificarea si competenta evaluatorului	6
Identificarea clientului si a oricaror alti utilizatori desemnati	6
Scopul evaluarii	6
Identificarea activului supus evaluarii	6
Tipul valorii estimate si Baza evaluarii	6
Data inspectiei	7
Data evaluarii	7
Moneda raportului	7
Documentarea si informatiile necesare pentru elaborarea evaluarii	7
Proprietarii bunurilor imobile	9
Valoarea propusa	9
Argumentarea privind valoarea propusa	9
Ipoteze speciale si ipoteze speciale semnificative	10
Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare	10
Declararea conformitatii evaluarii cu Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR	10
<b>PREZENTAREA DATELOR</b>	<b>11</b>
Identificarea proprietatii imobiliare subiect. Descriere juridica.	11
Date despre zona, oras, vecinatati si amplasare	12
Informatii despre amplasament	13
Aspecte privind utilizarea	13
<b>ANALIZA PIETEI IMOBILIARE</b>	<b>16</b>
Piata imobiliara	16
Piata specifica	16
Piata specifica	17
Analiza si previziunea cererii	17
Analiza si previziunea ofertei	17
Analiza echilibrului pietei specifice	18
<b>EVALUAREA</b>	<b>19</b>
Metodologia de evaluare	19
<b>STABILIREA VALORII DE EXPROPIERE PRIN METODA PREVAZUTA DE LEGEA 255/2010 SI HG 53/2011</b>	<b>20</b>
<b>ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII</b>	<b>22</b>
Analiza rezultatelor	22
Concluzia asupra valorii	22
<b>ANEXE</b>	<b>24</b>
Ipoteze semnificative si ipoteze semnificative speciale	24
Lista proprietatilor afectate de investitie	26
Centralizatorul valorilor proprietatilor afectate de investitie	26
Planuri si Extras din Studiu de piata pentru anul 2022 privind valorile minime imobiliare din Judetul Ilfov	27
Comparabile utilizate	43
Grila de Comparatii	62
Documente	64
Fotografii	71
Harta Localizare	72

## SINTEZA

Client: UAT Dobroesti, Jud. Ilfov  
 Proprietar: MADALINA CLOCK SRL  
 Adresa: Str. Doinei si str. Caisului, T16, P68/16, NC 62129, NC 62130 Comuna Dobroesti, Jud. Ilfov  
 Utilizator: UAT Dobroesti, Jud. Ilfov  
 Tipul Proprietatii: Proprietate imobiliara – Teren intravilan -arabil  
 Numar de inregistrare: TH-252-02052024



Valoarea totala a terenurilor expropriate conf. Legea 255/2010: 14.861 Euro ≈ 73.949 Ron

19,98 euro/mp  
 99,39 ron/mp

Cursul de schimb

1 euro = 4,9759 lei

Abordari utilizate  
 Valori rezultate

Abordarea prin piata –  
 Metoda comparatiei directe  
 79.868 euro

Suprafata teren

744 mp (conform Extras CF  
 62129/ Dobroesti, Extras CF  
 62130/Dobroesti)

Evaluator autorizat,  
 Blanaru Veronica Georgiana

Administrator,  
 Blanaru Veronica Georgiana

SC Evalfix Tehnic SRL



Data inspectiei:

15.04.2024

Data evaluarii:

01.05.2024

Data redactarii raportului:

02.05.2024

## TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

---

### Identificarea si competenta evaluatorului

S.C. EVALFIX TEHNIC S.R.L

Date de identificare:

Cod de Inregistrare fiscala RO 17414163

Registrul Comertului sub nr. J08/806/2005

Sediul: Str Stefan Baci, nr 83, et 2, ap. 7, Brasov

Tel: 0742.656.345,

E-mail: , [evalfix@gmail.com](mailto:evalfix@gmail.com)

Web site: [www.evaluari-anevar.ro](http://www.evaluari-anevar.ro)

### Identificarea clientului si a oricaror alti utilizatori desemnati

#### Client:

Denumire: UAT Dobroesti, Jud. Ilfov

Cod de Inregistrare Fiscal: 4283503

Sediul: Cuza Voda, nr. 23, comuna Dobroești, jud. Ilfov, , Romania

**Utilizator desemnat:** Acest raport de evaluare ii este adresat UAT Dobroesti, Jud. Ilfov in calitate de client si destinat si nu poate fi utilizat in alte scopuri sau de catre alti utilizatori. Avand in vedere Statutul ANEVAR si Codul deontologic al profesiei de evaluator, evaluatorul nu isi asuma raspunderea decat fata de client si fata de destinatarul lucrarii.

### Scopul evaluarii

Scopul evaluarii este stabilirea valorilor pentru expropriere pentru cauza de utilitate publica (de interes local) "MODERNIZARE PARTE CAROSABILA SI TROTUARE PRELUNGIRE STRADA MARULUI, DE LA INTERSECTIA CU STRADA DOINEI PANA LA STRADA CAISULUI SI AMENAJARE CANALIZARE PLUVIALA AFERENTA, SAT FUNDENI, COM. DOBROESTI, JUD. ILFOV", conform prevederilor Legii nr. 255/2010.

### Identificarea activului supus evaluarii

Obiectul prezentului raport de evaluare il constituie 2 proprietati imobiliare de tip- Teren intravilan -arabil aflate pe coridorul de expropriere aferent lucrarilor de „**MODERNIZARE PARTE CAROSABILA SI TROTUARE PRELUNGIRE STRADA MARULUI, DE LA INTERSECTIA CU STRADA DOINEI PANA LA STRADA CAISULUI SI AMENAJARE CANALIZARE PLUVIALA AFERENTA, SAT FUNDENI, COM. DOBROESTI, JUD. ILFOV**”, care dat fiind faptul ca apartin aceleiasi proprietar si sunt alipite fizic, vor fi considerate ca un intreg.

### Tipul valorii estimate si Baza evaluarii

Tipul valorii este valoarea speciala calculata conform prevederilor Legii nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauza de utilitate publica, necesara realizarii unor obiective de interes national, judetean si local si a Hotararii de Guvern nr.53/2011 pentru aprobarea normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 255/2010 si valoarea de piata asa cum este definita in Standardele de evaluare a bunurilor din Romania 2022 si anume: "Valoarea de piată este suma estimata pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a), la data evaluarii, intre un cumparator hotarat si un vanzator hotarat, intr-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat si in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere.", conform Cadrul general (SEV 100), Termenii de referinta ai evaluarii (SEV 101), Documentare si conformare (SEV 102), Raportarea evaluarii (SEV 103), Tipuri ale valorii (SEV 104), Abordari si metode de evaluare (SEV 105), Drepturi asupra proprietatii imobiliare (SEV 230), Evaluarea bunurilor imobile (GEV 630) si poate fi verificat in conformitate cu Verificarea evaluarii (SEV 400).

Metodologia de calcul a valorii de piata / valorii in vederea expropriarii a tinut cont de scopul evaluarii, tipul proprietatii si de recomandarile Standardelor de evaluare a bunurilor, precum si de legislatia in vigoare (Legea nr. 255/2010 si HG 53/2011).

Baza evaluarii realizate in prezentul raport este *valoarea de piata / valoarea in vederea expropriarii* asa cum a fost ea definita mai sus.

## Data inspectiei

Inspectia proprietatii, a fost efectuata in data de 15.04.2024 de catre evaluator autorizat Blanaru Veronica Georgiana, ca reprezentant al SC EVALFIX TEHNIC SRL in prezenta reprezentantului clientului. Datele referitoare la imobilele evaluate au fost preluate de la personalul Primariei Dobroesti.

## Data evaluarii

Data evaluarii este 01.05.2024, data la care sunt valabile informatiile privind nivelul preturilor și documentele furnizate de client si la care se consideră valabile ipotezele semnificative si ipotezele semnificative speciale luate în considerare precum și valorile estimate de către evaluator.

Data redactarii raportului este 02.05.2024

## Moneda raportului

Curs euro la 30.04.2024- 1 euro= 4.9759 ron

Opinia finala a evaluarii va fi prezentata in RON. Valorile exprimate nu contin TVA.

## Documentarea si informatiile necesare pentru elaborarea evaluarii

Pasii parcursi in documentarea necesara pentru elaborarea evaluarii au fost:

- Solicitarea documentelor privind bunul supus evaluarii
- Documentarea, pe baza unei liste de informatii solicitate clientului; au fost solicitate: traseul coridorului de expropriere, date din care sa reiasa proprietarul imobilelor de expropriat, documentatia cadastrala. Calculele au fost efectuate in ipoteza in care acestea fac obiectul expropriarii in baza Legii nr. 255/2010, respectiv prin raportare la Studiul de piata privind valorile minime ale proprietatilor imobiliare din judetul Ilfov - Camera Notarilor Publici Ilfov - valabil pentru anul 2022 si dupa data de 01.01.2024.
- Obtinerea informatiilor referitoare la proprietatile evaluate;
- Stabilirea limitelor si ipotezelor care au stat la baza elaborarii raportului;
- Selectarea tipului de valoare estimata in prezentul raport;
- Analiza tuturor informatiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluarii;
- Aplicarea metodei de evaluare considerate oportuna pentru determinarea valorii si fundamentarea opiniei evaluatorului - tinand cont de scopul lucrarii;
- Procedura de evaluare este conforma cu standardele, recomandarile si metodologia de lucru adoptate de catre ANEVAR.
- Inspectia proprietatii, a fost efectuata in data de 15.04.2024 de catre evaluator autorizat Blanaru Veronica Georgiana, ca reprezentant al SC EVALFIX TEHNIC SRL in prezenta reprezentantului clientului.

Evaluatorul a analizat documentele puse la dispozitie de catre client, si a identificat activele impreuna cu reprezentantul clientului.

La data inspectiei, au fost preluate informatii referitoare la proprietatea evaluata (identificare, starea fizica, istoric, verificarea corespodentei dintre starea factica si documente, caracteristicile proprietatii, vizualizarea documentelor in original).

Nu s-au realizat investigatii privind eventualele contaminari ale terenului sau amplasamentelor invecinate.

- Culegerea si analiza datelor de de piata

Informațiile<sup>1</sup> utilizate au fost:

- Situația juridică a proprietății imobiliare (extras CF, documentatie cadastrala) vezi anexa [Documente](#)
- Istoricul utilizării proprietății imobiliare și alte informații puse la dispoziție de reprezentantul proprietarului/solicitantului în cadrul inspectiei.
- Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR 2022;
  - SEV 100 Cadrul general
  - SEV 101 Termenii de referinta ai evaluarii

<sup>1</sup> Sursele de informații au fost:reprezentanții solicitantului, pentru informațiile legate de proprietatea imobiliară evaluată (situație juridică, suprafețe, istoric, șamd.) care sunt responsabili exclusivi pentru veridicitatea informațiilor furnizate;

- SEV 102 Implementare
  - SEV 103 Raportare
  - SEV 104 Tipuri ale valorii
  - SEV 105 Abordari si metode de evaluare
  - SEV 230 Drepturi asupra proprietatii imobiliare
  - GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile
- Informații privind piața imobiliară specifică (prețuri, nivel de chirii etc.);
  - Informații obținute de la reprezentanții beneficiarului;
  - Catalog "Aplicații cu Evaluarea Terenului", editura IROVAL București 2010;
  - Informații preluate din baza de date a evaluatorului, de la evaluatori, vânzatori și cumpărători imobiliari de pe piața imobiliară, informații privind cererea și oferta preluate de la agenții imobiliare și din publicații de profit, informații care au fost sintetizate în analiza pieței imobiliare;
  - Site-uri cu informații de profil imobiliar
  - Documentația întocmită de ing. Piedemonte Alexandru și Ing. Rosu Razvan
  - Informațiile puse la dispoziția evaluatorului de către personalul Primăriei Dobroesti. Responsabilitatea asupra veridicității informațiilor preluate de la solicitantul lucrării aparține celor care le-au pus la dispoziția evaluatorului.
  - Baza de tranzacții a evaluatorului site-uri imobiliare specializate
  - Legea 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local
  - HG nr. 53/2011-privind aprobarea normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 255/2010
  - Decizia nr 78/15.11.2021 emisa de către ICCJ, referitoare la interpretarea și aplicarea dispozițiilor art. 22 (6) din Legea nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local, cu modificările și completările ulterioare, și ale art. 26 alin. (2) din Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, republicată, cu completările ulterioare, în etapa judiciară a procedurii de expropriere, la determinarea cuantumului despăgubirilor, dispozițiile art. 22 alin. (6) din Legea nr. 255/2010 se interpretează extensiv, în sensul că se ține seama atât de "expertizele întocmite și actualizate de camerele notariilor publici, la momentul transferului dreptului de proprietate", cât și de criteriile legale prevăzute de dispozițiile art. 26 alin. (2) din Legea nr. 33/1994.
  - Ordonanța 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor aprobată cu legea 82/1998 cu modificările și completările ulterioare
  - DECIZIA nr. 380 din 26 mai 2015 referitoare la excepția de neconstituționalitate a dispozițiilor art.22 alin.(3) din Legea nr.255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local, raportate la sintagma „la data întocmirii raportului de expertiză” cuprinsă în dispozițiile art.26 alin.(2) din Legea nr.33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică
  - Lista proprietăților afectate de către coridorul de expropriere conform documentelor de identificare
  - Amplasamentul (intravilan) proprietăților afectate conform documentelor de identificare
  - Studiu de piață pentru anul 2022 privind valorile minime imobiliare în județul Ilfov, cu aplicabilitate și după data de 01.01.2024
  - Documente puse la dispoziție de către reprezentanții beneficiarului



## Proprietarii bunurilor imobile

Nr. crt.	Județ	UAT	Numele și prenumele proprietarului /deținătorului de teren/investitie	Adresa/ Tarlaua/ Parcela /Zona Grila notariala	Destinație/Categ. de folosință	Număr cadastral/ număr topo	Număr carte funciară/titlu de proprietate	Suprafața totală imobil (mp)	Suprafața de expropriat (mp)
1	IF	Dobroesti	MADALINA CLOCK SRL	T16, P68/16	intravilan / arabil	62129	62129	330,00	330,00
2	IF	Dobroesti	MADALINA CLOCK SRL	T16, P68/16	intravilan / arabil	62130	62130	414,00	414,00
<b>TOTAL</b>								<b>744,00</b>	

## Valoarea propusa

Valoarea propusa in prezentul raport de evaluare este valoarea stabilita conform prevederilor Legii nr. 255 si a HG nr. 53/2011 in vederea demararii procedurilor de expropriere pentru cauza de utilitate publica „MODERNIZARE PARTE CAROSABILA SI TROTUARE PRELUNGIRE STRADA MARULUI, DE LA INTERSECTIA CU STRADA DOINEI PANA LA STRADA CAISULUI SI AMENAJARE CANALIZARE PLUVIALA AFERENTA, SAT FUNDENI, COM. DOBROESTI, JUD. ILFOV”

Calcululele au fost efectuate avand in vedere urmatoarele prevederi:

Extras din HG 53/2011: "Art. 8 - (1) Expertul evaluator specializat in evaluarea proprietatilor imobiliare, membru al Asociatiei Nationale a Evaluatorilor din Romania - ANEVAR, care va intocmi raportul de evaluare prevazut la art. 11 alin. (7) din lege, este obligat sa se raporteze la expertizele intocmite si actualizate de camerele notarilor publici, potrivit art. 77<sup>1</sup> alin. (5) din Legea nr. 571/2003 privind Codul fiscal, cu modificarile si completarile ulterioare."

Extras din Legea 255/2010: Art. 11. - (7) Înainte de data începerii activității comisiei prevăzute la art. 18, un expert evaluator specializat în evaluarea proprietăților imobiliare, membru al Asociației Naționale a Evaluatorilor din România - ANEVAR, va întocmi un raport de evaluare a imobilelor expropriate pentru fiecare unitate administrativ-teritorială, pe fiecare categorie de folosință.

(8)Raportul de evaluare se intocmeste avandu-se in vedere expertizele intocmite si actualizate de camerele notarilor publici, potrivit art. 77<sup>1</sup> alin. (5) din Legea nr. 571/2003 privind Codul fiscal, cu modificarile si completarile ulterioare.

(9)Raportul de evaluare se intocmeste sub coordonarea Uniunii Nationale a Notarilor Publici din Romania." Valoarea proprietatilor imobiliare (terenuri) amplasate in UAT Dobroesti, afectate de proiectul „MODERNIZARE PARTE CAROSABILA SI TROTUARE PRELUNGIRE STRADA MARULUI, DE LA INTERSECTIA CU STRADA DOINEI PANA LA STRADA CAISULUI SI AMENAJARE CANALIZARE PLUVIALA AFERENTA, SAT FUNDENI, COM. DOBROESTI, JUD. ILFOV” este de :

**14.861 euro ~ 73.949 ron**

Valorile sunt obtinute tinand cont de valoarea terenurilor conform Studiului de piata privind valorile minime ale proprietatilor imobiliare din judetul Ilfov - Camera Notarilor Publici Ilfov, valabile pentru anul 2022, cu aplicabilitate si dupa data de 01.01.2024 (anexate prezentei lucrari) si de prevederile Legii nr. 255/2010. Valorile nu contin TVA.

## Argumentarea privind valoarea propusa

Valoarea a fost exprimata tinand seama exclusiv de ipotezele semnificative, ipotezele semnificative speciale si aprecierile exprimate in prezentul raport si este valabila in conditiile economice si juridice mentionate in raport;

Valoarea estimata se refera la bunurile mentionate mai sus;

Valoarea este valabila numai pentru destinatia precizata in raport (expropriere pentru utilitate publica);

Valoarea reprezinta opinia evaluatorului privind valoarea calculata avand in vedere prevederile Legii 255/2010.

Raportul a fost pregătit pe baza standardelor, recomandărilor și metodologiei de lucru promovate de către ANEVAR. (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România), precum și în baza prevederilor Legii nr. 255/2010 și a HG nr. 53/2011.

Expert evaluator autorizat EPI, EBM  
Veronica Georgiana Blanaru

### **Ipoteze speciale și ipoteze speciale semnificative**

Vezi Anexa 1

### **Restricții de utilizare, difuzare sau publicare**

Raportul de evaluare sau orice referire la acesta nu pot fi publicate, nici incluse într-un document destinat publicității, fără acordul scris și prealabil al SC EVALFIX TEHNIC SRL cu specificarea formei și contextului în care ar urma să fie reprodus sau publicat.

Acest raport de evaluare este confidențial atât pentru client cât și pentru evaluator și este valabil numai pentru scopul menționat în prezentul raport; nu se acceptă nicio responsabilitate dacă este transmis altei persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru oricare alt scop. Raportul de evaluare nu va putea fi inclus, în întregime sau parțial, în documente, circulare sau în declarații, nici publicat sau menționat în alt fel, fără acordul scris și prealabil al evaluatorului și al clientului acestuia, cu specificarea formei și a contextului în care ar urma să apară.

Evaluatorii nu sunt obligați să ofere în continuare consultanță sau să depună marturie în instanța referitor la proprietatea imobiliară care face obiectul prezentului raport de evaluare, decât în baza unui angajament special pentru acest scop și în limita permisă de reglementările deontologice și de conduită ale profesiei și respectiv cu respectarea legislației în vigoare.

Prezentul raport de evaluare trebuie luat ca un întreg (scrisoare, certificare, prezentare raport evaluare, anexe), nefiind acceptată utilizarea divizată a acestuia. A fost redactat exclusiv pentru a fi folosit de către destinatar și pentru scopul precizat.

### **Declararea conformității evaluării cu Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR**

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, certificăm ca afirmațiile prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate și corecte și au fost verificate, în limita posibilităților, din mai multe surse. De asemenea, certificăm ca analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele semnificative considerate și ipotezele speciale semnificative specifice și sunt analizele, opiniile și concluziile noastre personale, fiind nepartinitoare din punct de vedere profesional. În plus, certificăm că nu avem niciun interes prezent sau de perspectivă cu privire la imobilele care fac obiectul prezentului raport de evaluare și niciun interes sau influență legată de părțile implicate.

Onorariul ce ne revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nicio legătură cu declararea în raport a unei anumite valori sau interval de valori (din evaluare) care să favorizeze clientul și nu este influențată de apariția unui eveniment ulterior. Analizele, opiniile și concluziile exprimate au fost realizate în conformitate cu cerințele din standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România – ANEVAR și normele de aplicare a Legii 255/2010.

Evaluatorii au respectat codul deontologic al ANEVAR. În elaborarea prezentului raport, nu s-a primit asistență externă din partea niciunei alte persoane în afara evaluatorilor care semnează mai jos. Prezentul raport a fost efectuat în concordanță cu Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR în vigoare și normele de aplicare a Legii 255/2010.

La data elaborării acestui raport, evaluatorii care semnează mai jos sunt membrii ai Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România – ANEVAR, au îndeplinit cerințele programului de pregătire profesională continuă al ANEVAR și au competența necesară întocmirii acestui raport. De asemenea, evaluarea a fost efectuată în conformitate cu Codul de etică al profesiei de evaluator autorizat. Firma SC Evalfix Tehnic SRL și membrii săi au încheiat asigurări de răspundere profesională.

Cu stima,  
Director  
Blanaru Veronica Georgiana  
SC Evalfix Tehnic SRL



Evalfix Tehnic Srl,  
Str. Stefan Baciu,  
CUI: RO17414163, J/08/806/2005, Tel: 0742656345  
[evalfix@gmail.com](mailto:evalfix@gmail.com), [www.evaluari-anevar.ro](http://www.evaluari-anevar.ro)

Evaluator Autorizat,  
Blanaru Veronica Georgiana



## PREZENTAREA DATELOR

### Identificarea proprietatii imobiliare subiect. Descriere juridica.

- Identificarea proprietatii imobiliare subiect
- Obiectul prezentului raport de evaluare ii constituie proprietatile imobiliare (terenuri) aflate in coridorul de expropriere aferent lucrarilor de „MODERNIZARE PARTE CAROSABILA SI TROTUARE PRELUNGIRE STRADA MARULUI, DE LA INTERSECTIA CU STRADA DOINEI PANA LA STRADA CAISULUI SI AMENAJARE CANALIZARE PLUVIALA AFERENTA, SAT FUNDENI, COM. DOBROESTI, JUD. ILFOV„, respectiv Teren intravilan -arabil situat in Str. Doinei si str. Caisului, T16, P68/16, NC 62129, NC 62130 Comuna Dobroesti, Jud. Ilfov
- Conform Extraselor CF atasate, proprietatea este formata din 2 terenuri alipite, de tip Teren intravilan -arabil cu suprafata totala de 744 mp, ce rezulta din cele 2 numere cadastrale, respectiv NC 62129 in suprafata de 330 mp si NC 62130 in suprafata de 414 mp.
- Geometria terenului a fost identificata din extrasele de carte funciara atasate, respectiv o forma regulata, dreptunghiulara.
- Topografia zonei si a terenurilor este plana.
- Terenurile afectate de investitie sunt in intravilanul Comunei Dobroesti.
- Terenurile in forma alipita au 2 fronturi stradale, respectiv: de 9,03 ml la strada asfaltata str. Doinei si 9,03 ml la starada pietruita, Str. Caisului.
- Terenurile nu sunt imprejmuite si nu sunt ocupate.
- Conform datelor obtinute la data inspectiei am constatat ca identificarea scriptica corespunde cu identificarea faptica.

- Descrierea juridica
- Proprietar: MADALINA CLOCK SRL, persoana juridica romana.
- Este supus evaluarii dreptul deplin de proprietate al MADALINA CLOCK SRL asupra proprietatii descrisa mai sus, conform documentelor puse la dispozitie si anexate prezentului raport de evaluare (vezi anexa [Documente](#))

Numele și prenumele proprietarului /deținătorului de teren/investitie	Adresa/ Tarlăua/ Parcela /Zona Grila notariala	Destinație/Categ. de folosință	Număr cadastral/ număr topo	Număr carte funciara/titlu de proprietate	Suprafața totală imobil (mp)	Suprafața de expropriat (mp)
MADALINA CLOCK SRL	T16, P68/16	intravilan / arabil	62129	62129	330,00	330,00
MADALINA CLOCK SRL	T16, P68/16	intravilan / arabil	62130	62130	414,00	414,00

#### Date privind intabularea:

Dreptul de proprietate asupra bunului imobil este inregistrat in Cartea Funciara nr. 62129/Dobroesti, 62130/ Dobroesti, sub nr. cad. NC 62129, NC 62130 conform Extras de carte funciara nr. 62129/Dobroesti, 62130/ Dobroesti emis de OCPI Ilfov cu numar cerere 190698 din 02.05.2024 si 190699 din 02.05.2024.

#### Sarcini:

Imobilele sunt libere de sarcini  
Dreptul de proprietate este deplin.  
Dreptul de proprietate s-a considerat valabil si marketabil.

Date privind documentatia cadastrala:

Proprietatea are intocmita documentatia cadastrala din care ne-au fost prezentate: Ridicarea topografica a imobilului intocmita de catre Ing. Piedemonte Alexandru.

Date privind documentatia urbanistica conform adresei Nr. 14728 din 18.04.2024, emisa de catre Primaria Dobroesti:

-POT=35%

-CUT maxim=2.7

-din punct de vedere urbanistic terenul se afla in zona L1-respectiv zona locuintelor individuale sau colective mici cu un regim de inaltime de P+2E+3Er sau P+2E+M.

Documente suplimentare:

-

### Date despre zona, oras, vecinatati si amplasare

✚ Date despre zona, oras      Proprietatea in cauza este situata in intravilanul Comunei Dobroesti, zona mediana.

Zona este incadrata de arealul format de strazile: la nord- Strada Parului, la vest-Str. Doinei, la est-Str. Caisului si la sud de str. Prunului.

Aceasta zona este considerata ca fiind o zona periferica a localitatii.

Zona este predominant format din imobile tip teren intravilan, case tip unifamilare si blocuri de locuinte colective.

Zona din imediata vecinatate a proprietatii poate fi caracterizata ca zona cu trafic redus.

✚ Date despre vecinatati      Proprietatea beneficiaza de invecinarea apropiata cu urmatoarele puncte de interes:

- Institutii de invatamant
- Institutii de Cult
- Super Market-uri mici de cartier
- Zona comerciala Dragonul Rosu
- Spitalul Fundeni

Proprietatea are acces la caile de transport in comun, respectiv autobuze

Artere importante de circulatie existente in zona:

- Auto: E85 – asfaltata
- Unitatile comerciale de tip magazin endetail/ boutique si supermarket se afla la o distanta de 300- 500 mp

Unitatile de invatamant existente in zona sunt: scoli si gradinite publice, Campus Scolar.

Unitatile medicale existente in zona sunt: dispensar public, cabinete private si farmacii.

Retele edilitare existente in zona:

Retea de energie electrica: existenta

Retea de apa: existenta

Retea de gaze: existenta

Retea de canalizare: existenta

Retea telefonie fixa si/sau mobila: existenta

✚ Amplasarea      Aceasta zona este considerata ca fiind o zona periferica a localitatii. Cartierul este predominant format din imobile tip case unifamilare si blocuri de locuinte.

Zona din imediata vecinatate a proprietatii poate fi caracterizata ca zona cu trafic redus.  
 Amplasarea imobilului in cadrul zonei este favorabila.  
 Zona din imediata vecinatate a proprietatii poate fi caracterizata ca relativ linistita. Poluarea este relativ redusa. Retelele publice de utilitati se prezinta in stare satisfacatoare.

### Informatii despre amplasament

✚	Suprafata terenului	Suprafata de teren supusa evaluarii este de 744 mp in cota exclusiva, situat in intravilanul Comunei Dobroesti si categoria de folosinta -Arabil, format din 2 loturi de teren, respectiv 330 mp si 414 mp. Suprafata de teren aflata in coridorul de expropriere este de 744 mp.
✚	Geografia	Relieful proprietatii este plat, iar forma este relativ regulata, dreptunghiulara.
✚	Accesul la drum public / Front stradal	Proprietatea are acces la drum public asfaltat, respectiv Strada Doinei, la un capat si la drum public pietruit, respectiv Strada Caisului, pe celalalt capat. Terenul alipit, privit in ansamblu, are deschidere de 9,03 ml la Str. Doinei si 9,03 ml la Str. Caisului.
✚	Facilitati	-
✚	Utilitati	Utilitati de care dispune proprietatea: Energie electrica: da- la limita de proprietate Gaze: da- la limita de proprietate Apa: da- la limita de proprietate Canalizare: da- la limita de proprietate
✚	Urbanism	Nu
✚	Servituti si restrictii	Nu exista.
✚	Suprafete	Terenul evaluat este in suprafata de 744 mp.

### Aspecte privind utilizarea

✚	Utilizarea proprietatii la data inspectiei	La data inspectiei terenul era liber.
✚	Analiza celei mai bune utilizari	<p>Conceptul de cea mai buna utilizare (CMBU) reprezinta alternativa de utilizare a proprietatii selectata din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire si va genera ipotezele de lucru necesare aplicarii abordarilor de evaluare.</p> <p>Cea mai buna utilizare este definita ca <i>“cea mai probabila utilizare a proprietatii care este fizic posibila, justificata adecvat, permisa legal si fezabila financiar si care conduce la cea mai mare valoare a proprietatii evaluate”</i></p> <p>Cea mai buna utilizare este analizata uzual in una din urmatoarele situatii:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• cea mai buna utilizare a terenului liber</li> <li>• cea mai buna utilizare a terenului construit</li> </ul> <p>Cea mai buna utilizare a unei proprietati este determinata dupa aplicarea celor patru criterii si ulterior a eliminarii alternativelor de utilizare. Utilizarea ramasa ce indeplineste cele patru criterii este cea mai buna utilizare.</p> <p>Cea mai buna utilizare a unei proprietati imobiliare trebuie sa indeplineasca patru criterii. Ea trebuie sa fie:</p> <p><u>-permisibila legal</u> - in toate cazurile, evaluatorul trebuie sa determine care utilizari sunt permise de lege. El trebuie sa analizeze reglementarile privind</p>

zonarea, restrictiile de construire, normativele de constructii, restrictiile privind constructiile din patrimoniu si siturile istorice, impactul asupra mediului. Inchirierea pe termen lung poate afecta cea mai buna utilizare a proprietatii din cauza unor clauze in contractul de inchiriere. Daca nu exista restrictii cu caracter privat, atunci utilizarile admise de certificatul de urbanism determina alternativele avute in vedere pentru cea mai buna utilizare. Evaluatorul poate avea in vedere - cu riscurile aferente si eventualele modificari ale planurilor de urbanism, elemente ce trebuie clar explicate in raportul de evaluare.

**-posibila fizic** - Dimensiunile, forma, suprafata, structura geologica a terenului si accesibilitatea unui lot de teren si riscul unor dezastre naturale (cutremure, inundatii) afecteaza utilizarile unei anumite proprietati imobiliare. Unele loturi de teren pot atinge cea mai buna utilizare numai ca facand parte dintr-un ansamblu. In acest caz, evaluatorul va analiza si fezabilitatea ansamblului. Evaluatorul va considera capacitatea si disponibilitatea utilitatilor publice (canalizare, apa, linie de transport energie electrica, gaze, agent termic, etc.). Structura geologica a terenului poate impiedica (sau face foarte scumpa) anumite utilizari ale proprietatii, cum ar fi: cladiri cu regim mare de inaltime, subsoluri multiple, etc. Conditiiile fizice influenteaza si costurile de conversie ale utilizarii actuale in alta utilizare considerata mai buna.

**-fezabila financiar-** Utilizarile care au indeplinit criteriile de permisibile legal si posibile fizic, sunt analizate mai departe pentru a determina daca ele ar produce un venit care sa acopere cheltuielile de exploatare, obligatiile financiare si amortizarea capitalului. Toate utilizarile din care rezulta fluxuri financiare pozitive sunt considerate ca fiind fezabile financiar. Pentru a determina fezabilitatea financiara, evaluatorul va prognoza veniturile generate de proprietate, din care se vor scadea cheltuielile de exploatare (inclusiv impozitul pe profit), rezultand profitul net. Se va calcula rata de fructificare a capitalului propriu si daca aceasta este mai mare sau egala cu cea asteptata de investitori pe piata, atunci utilizarea este fezabila.

**-maxim productiva** - Dintre utilizarile fezabile financiar, cea mai buna utilizare este cea utilizare care conduce la cea mai mare valoare reziduala a terenului, in concordanta cu rata de fructificare a capitalului ceruta de piata pentru acea utilizare. Valoarea reziduala a terenului poate fi gasita estimand valoarea utilizarii propuse (teren si constructii) si scazand costul materialelor, manoperei, regiei si al capitalului, necesare realizarii constructiei. Valoarea terenului poate fi estimata si prin capitalizarea venitului rezidual datorat terenului. Venitul datorat terenului este venitul ramas dupa scaderea cheltuielilor de exploatare si a recuperarilor capitalului investit in constructiile alocate in proportiile determinate pe piata imobiliara. Cea mai buna utilizare potentiala a terenului este de obicei utilizare pe termen lung si se presupune ca va ramane aceeasi pe durata de viata economica sau utila a constructiilor.

#### **Cea mai buna utilizare a terenului considerat liber.**

Pentru identificarea celei mai bune utilizari a terenului considerat liber, au fost preluate informatii de pe piata locala a terenurilor similare libere din zonele semicentrale ale localitatii. Pe baza analizei efectuate, s-au studiat utilizarile considerate probabile si rezonabile pe baza conformitatii cu cele 4 criterii ale celei mai bune utilizari a terenului considerat liber, avand in vedere elementele caracteristice ale terenului (dimensiuni si forma) si specificul zonei in care este amplasat.

Analiza utilizarilor posibile ale proprietatii:

Utilizare analizata	Criterii CMBU			
	Permisa legal	Posibila fizic	Fezabila financiar	Maxim productiva
<b>Comerciala</b>	<b>DA</b>	<b>DA</b>	<b>NU</b>	<b>NU</b>
<b>Rezidentiala</b>	<b>DA</b>	<b>DA</b>	<b>DA</b>	<b>DA</b>

Astfel cea mai buna utilizare a terenului considerat liber este cea **rezidentiala**.

**Cea mai buna utilizare a proprietatii construite.**

Cea mai buna utilizare a terenului construit este legata de utilizarea ce ar trebui data unei proprietati imobiliare prin constructiile ce-i apartin.

S-au analizat urmatoarele posibilitati:

a) *continuarea utilizarii existente*

**Testarea continuarii utilizarii existente** - In vederea sustinerii ipotezei de continuare a activitatii actuale in conditii de maxima productivitate s-a realizat o analiza de piata. Din aceasta analiza reiese faptul ca cererea pentru astfel de proprietati este activa si piata rezidentiala este in dezvoltare.

b) *modificarea utilizarii existente*

**Testarea modificarii utilizarii existente** - au fost analizate alternative de utilizare ale acestei proprietati:

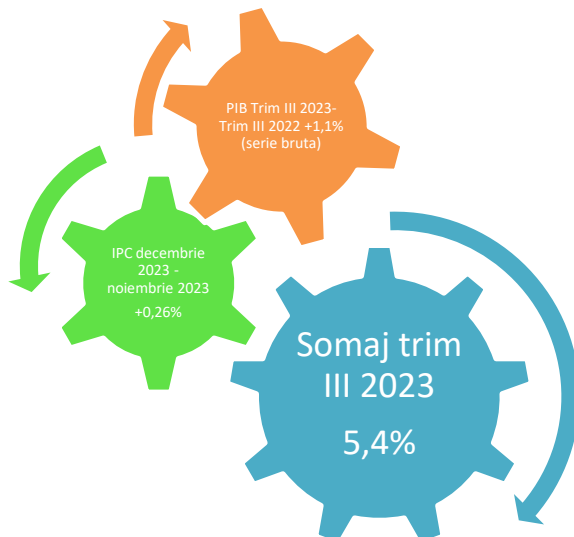
Utilizare analizata	Criterii CMBU			
	Permisa legal	Posibila fizic	Fezabila financiar	Maxim productiva
<b>Administrativa</b>	<b>DA</b>	<b>DA</b>	<b>NU</b>	<b>NU</b>
<b>Rezidentiala</b>	<b>DA</b>	<b>DA</b>	<b>DA</b>	<b>DA</b>

Astfel cea mai buna utilizare a proprietatii construite este cea de proprietate **rezidentiala**.

## ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

### Piata imobiliara

Economia Romaniei a inregistrat o evolutie foarte buna in 2023, evitand recesiunea si continuand sa creasca. Inflatia a scazut la o singura cifra, iar din punct de vedere al PIB ului pe cap de locuitor a ajuns din urma Portugalia si Ungaria. INS transmite ca PIB ul Romaniei a fost mai mare cu 2 % in 2023, fata de 2022.



Potrivit datelor provizorii, agricultura si constructiile sunt printre domeniile cu cea mai mare contributie la cresterea economica.

Institutul Național de Statistică a calculat că în trimestrul III al lui 2023, PIB-ul României a fost cu 2,9% mai mare decât cel din același trimestru al anului trecut.

Cele mai importante contribuții la creșterea economică din primele nouă luni ale anului 2023 au fost, potrivit INS:

- Agricultură, silvicultură și pescuitul (+0,3%).
- Construcțiile (+0,3%).
- Informațiile și comunicațiile (+0,3%).
- Comerț, transporturi, HORECA (+0,2%).
- Tranzacțiile imobiliare (+0,2%).

În același timp, industria a avut o contribuție negativă (-0,6%) la creșterea Produsului Intern Brut din primele trei trimestre din 2023.

Scaderea preturilor la energie, reducerea constrangerilor legate de oferta si o piata puternica a fortei de munca au sustinut o crestere moderata in primul trimestru al anului 2023, eliminand temerile legate de o recesiune.

Economia europeana a reusit sa limiteze impactul negativ al razboiului, facand fata crizei de energie prin diversificarea rapida a aprovizionarii si prin scaderea considerabila a consumului de gaze. Dat fiind ca inflatia ramane ridicata, conditiile de finantare ar urma sa se inaspreasca si mai mult. Este posibil ca turbulentele recente din sectorul financiar vor spori presiunea asupra costurilor legate de credite si asupra accesului la acestea, incetinind ritmul de crestere a investitiilor, in special a celor din sectorul rezidential.

Rata anuala a inflatiei coborat in luna Februarie 2024 la 7,23% de la 7,41% in ianuarie conform datelor Institutului tional de Statistica. Marfurile alimentare s-au scumpit cu 4,48%, nealimentare cu 7,28%, iar serviciile s-au scumpit cu 11%.

BNR a revizuit in scadere la 4,7% prognoza de inflatie pentru finalul acestui an, in noiembrie 2024, iar pentru sfarsitul lui 2025 anticipeaza ca va ajunge la 3,5%.

Deși există loc pentru noi surprize negative, **economia României pare să fie poziționată decent la începutul anului 2024 și nu se întrevede nicio recesiune în clipa de față.** Având în vedere că numărul de angajați se află la un nivel maxim de mai bine de două decenii, iar companiile continuă să se extindă, cheltuielile de consum ar trebui să rămână stabile, întrucât o piață a forței de muncă cu o ofertă limitată ar trebui să stimuleze creșterea salariilor. Ajută și o majorare substanțială a salariului minim.

### Piata specifica

Piata terenurilor intravilane

Mulți vânzători par să aibă o situație financiară bună, ceea ce înseamnă că nu ar trebui să fie presați să vândă, dar dacă situația economică rămâne problematică, aceștia vor trebui să își ajusteze așteptările de preț pentru a încheia o eventuală tranzacție. Altfel, în 2024 au fost demarate mai puține proiecte imobiliare decât în trecut, pe fondul creșterii costurilor de construcție și a usoarei stagnări a vanzarilor in piata. Împreună cu faptul că mulți dezvoltatori au deja un stoc de terenuri la dispoziție, acest lucru va duce la o cerere mai mică pentru terenuri în perioada următoare, iar mulți potențiali cumpărători ar putea deveni destul de oportuniști. În general, considerăm că acestea sunt semnele unei piețe mature, care oferă o



doză de optimism prudent pentru anul 2024, care se anunța destul de interesant.

Având în vedere construcțiile viitoare pe partea de infrastructură din Comuna Dobroesti, la care s-au demarat deja lucrările, și faptul că accesarea din punct de vedere rutier a comunei va fi mult mai facilă, trendul pieței terenurilor este în creștere.

### Piața specifică

Piața specifică a proprietății evaluate este cea a terenurilor intravilane cu destinația arabilă.

Analiza productivității: Caracteristicile proprietății care determină abilități productive sunt: localizare, suprafața teren, distanța până la utilități, indicatori urbanistici, amenajări etc.

Analizând ofertele existente în publicațiile de specialitate (prezentate la sursele de informații), la data evaluării există câteva oferte pentru tipul de terenuri evaluate.

În cazul proprietăților evaluate, pentru identificarea pieței imobiliare specifice, s-au investigat o serie de factori, începând cu tipul proprietății, respectiv terenuri intravilane.

Având în vedere cele prezentate anterior și scopul prezentei lucrări, piața imobiliară specifică poate fi considerată piața terenurilor intravilane, piața a cărei arie geografică se întinde la nivelul comunei Dobroesti.

### Analiza și previziunea cererii

Deoarece proprietatea se află în zona periferică a Comunei Dobroesti, cererea potențială este mare dar cererea efectivă este medie în stagnare datorită limitării accesului la surse de finanțare.

### Analiza și previziunea ofertei

Ofertele de terenuri similare se situează în intervalul 75-218 eur/mp diferența fiind dată de localizare / amplasare, dimensiuni, împrejurimi.

Analiza de piata terenuri Intravilane Com. Dobroesti									
Nr. Crt.	Localizare	Regim juridic	Suprafata	Pret	Pret euro/mp	Utilitati	Deschideri	Fs	
1	Str. Drumul Fermei	Intravilan	370	80.500	218	Curent electric, apa, canalizare, gaz la 30 m	1 deschidere	13	<a href="https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-construcii/bucuresti-ilfov/dobroesti/teren-construcii-de-vanzare-XE0I03001?lista=309085172&amp;listing=1&amp;pagina=lista&amp;imoidviz=4220264871">https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-construcii/bucuresti-ilfov/dobroesti/teren-construcii-de-vanzare-XE0I03001?lista=309085172&amp;listing=1&amp;pagina=lista&amp;imoidviz=4220264871</a>
2	Str. Stejarului	Intravilan	577	58.000	101	Utilitati in zona	1 deschidere	17	<a href="https://homezz.ro/teren-dobroesti-str-stejarului-3489422.html?utm_source=oferte360.ro">https://homezz.ro/teren-dobroesti-str-stejarului-3489422.html?utm_source=oferte360.ro</a>
3	Str. Stejarului	Intravilan	2.700	270.000	100	Curent electric, apa, canalizare, gaz adiacent	1 deschidere	13	<a href="https://lajumate.ro/teren-fundeni-dobroesti-15570517.html">https://lajumate.ro/teren-fundeni-dobroesti-15570517.html</a>
4	Str. Stejarului	Intravilan	504	80.000	159	Curent electric, apa, canalizare, gaz la strada	1 deschidere	20,08	<a href="https://lajumate.ro/teren-dobroesti-504mp-15581746.html">https://lajumate.ro/teren-dobroesti-504mp-15581746.html</a>
5	Str. Soldat Ghe. Dascalu	Intravilan	500	70.000	140	Curent electric, apa, canalizare, gaz adiacent	1 deschidere	21	<a href="https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-construcii/bucuresti-ilfov/dobroesti/teren-construcii-de-vanzare-X3HJ130LV?utm_source=imoradar24.ro&amp;utm_medium=redirect&amp;utm_campaign=imoradar24.ro-vanzare-terenuri-dobroesti&amp;utm_term=70000-0-500">https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-construcii/bucuresti-ilfov/dobroesti/teren-construcii-de-vanzare-X3HJ130LV?utm_source=imoradar24.ro&amp;utm_medium=redirect&amp;utm_campaign=imoradar24.ro-vanzare-terenuri-dobroesti&amp;utm_term=70000-0-500</a>
6	Str. Canarului	Intravilan	411	64.900	158	Curent electric, apa, canalizare, gaz adiacent	1 deschidere	11,35	<a href="https://www.storia.ro/ro/oferta/fundeni-teren-intravilan-411-mp-deschidere-12ml-toate-utilitat-IDzSQb">https://www.storia.ro/ro/oferta/fundeni-teren-intravilan-411-mp-deschidere-12ml-toate-utilitat-IDzSQb</a>
7	Str. Trifoiului	Intravilan	3370	509.000	151	Curent electric, apa, canalizare, gaz adiacent	1 deschidere	24	<a href="https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-dobroesti-intravilan-IDgdGt">https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-dobroesti-intravilan-IDgdGt</a>
8	B-dul V. Dumitrescu	Intravilan	8800	1144000	130	Curent electric, apa, canalizare, gaz la strada	1 deschidere	37	<a href="https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-dobroesti-intravilan-p-8-IDvezv">https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-dobroesti-intravilan-p-8-IDvezv</a> <a href="https://homezz.ro/dobroesti-dragonul-rosu-teren-2500-mp-deschidere-17-ml-3624741.html?utm_source=oferte360.ro">https://homezz.ro/dobroesti-dragonul-rosu-teren-2500-mp-deschidere-17-ml-3624741.html?utm_source=oferte360.ro</a>
9	Str. Stejarului	Intravilan	2500	187500	75	Utilitati in zona	1 deschidere	17	<a href="https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt-vand-teren-ideal-pentru-construcii-vile-si-duplexuri-fundeni-dobroesti/d4f7hd421eg77gfedjgh875h88990d1h.html?utm_source=oferte360.ro">https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt-vand-teren-ideal-pentru-construcii-vile-si-duplexuri-fundeni-dobroesti/d4f7hd421eg77gfedjgh875h88990d1h.html?utm_source=oferte360.ro</a>
10	Str. Ciresului	Intravilan	1000	200000	200	Utilitati la strada	1 deschidere	20	
					Minim	75 Euro			
					Maxim	218 Euro			
					Median	146 Euro			

## Analiza echilibrului pietei specifice

Din punct de vedere teoretic, punctul de echilibru este greu de atins sau niciodata, ciclul imobiliar neputand fi sincronizat cu ciclul de dezvoltare a afacerilor, datorita instabilitatii economice, activitatea imobiliara raspunzand la stimuli pe termen lung sau scurt. Ciclul pe termen scurt depinde de schimbarile la nivelul caracteristicilor populatiei existente si de veniturile sale, in timp ce pe termen lung depinde, mai ales, de disponibilitatea creditelor si conditiilor de finantare.

In ceea ce priveste piata specifica proprietatii evaluate, oferta este superioara cererii, fapt datorat accesului dificil la finantare.

**Estimarea atractivitatii:** Comparand atributele productive ale proprietatii cu cele ale proprietatilor competitive putem concluziona ca proprietatea de evaluat are lichiditate medie.

## EVALUAREA

### Metodologia de evaluare

Valoarea terenului trebuie considerata in termeni de cea mai buna utilizare. Chiar daca terenul are amenajari, valoarea acestuia este estimata prin luarea in considerare a celei mai bune utilizari a lui si anume, prin considerarea lui ca fiind liber si disponibil pentru dezvoltare ulterioara, respectiv pentru utilizarea cea mai eficienta.

Abordările, metodele si tehnicile de evaluare a terenului liber, utilizate in practica profesionala sunt:

Abordarea prin piata:

- Metoda comparatiei directe
- Metoda comparatiei relative
- Metoda alocarii
- Metoda extractiei

Abordarea prin venit:

- Metoda DCF
- Metoda reziduala
- Metoda Capitalizarii rentei funciare
- Metoda parcelarii si dezvoltarii

In cazul de fata s-a considerat oportun a se aplica: Abordarea prin piata – Metoda Comparatiei directe

Niciuna din celelalte abordari/metode enumerate anterior nu s-a considerat oportun fi aplicata deoarece nu ar reflecta o estimare credibila a valorii de piata, datorita faptului ca piata specifica bunului de evaluat este mediu activa cu perspective incerte de activare majore .

#### Abordarea prin piata – Metoda comparatiei directe

**Abordarea prin piata** este procesul de obtinere a unei indicatii asupra valorii proprietatii imobiliare subiect, prin compararea acesteia cu proprietati similare care au fost vandute recent sau care sunt oferite spre vanzare.

Pentru aplicarea abordarii s-a utilizat **metoda comparatiei directe**. Metoda constă în analiza unor tranzacții recente sau a unor prețuri de tranzacții sau de ofertă de bunuri similare / comparabile cu subiectul si aplicarea ajustarilor necesare aferente elementelor de comparație alese ca reprezentative.

Elementele de comparatie includ: tipul tranzactiei, drepturi de proprietate transmise, conditii de finantare, conditii de piata, localizare, suprafata, distanta fata de utilitati, regim economic, regim tehnic etc.

Instrumentul de lucru pentru efectuarea ajustarilor este *grila de piata* care reprezinta un tablou ce are pe linii elementele de comparatie, pe prima coloana proprietatea evaluata iar pe celelalte coloane, proprietățile comparabile. Uneori pentru fiecare element de comparatie se alocă două linii: una pentru comparare și alta pentru ajustare. În grila datelor de piață, au fost preluate, sintetizate și utilizate toate informațiile culese pentru comparație, care să justifice ajustările operate asupra prețului de vânzare/oferta al fiecărei proprietati similare comparabile.

In partea de jos a grilei există o secțiune de analiză a rezultatelor cu două linii: total ajustari exprimate absolut și procentual din prețul de vânzare. Cu aceste rezultate, evaluatorul poate estima comparabilitatea tranzacțiilor/ofertelor fata de proprietatea evaluata si să selecteze valoarea finală. Comparabilele care necesita cele mai mici ajustari vor avea ponderea cea mai mare in alegerea valorii finale. În același timp, ponderea va reflecta si increderea pe care o are evaluatorul in datele privind tranzacțiile/ofertele comparabile.

Ca surse de informatii s-au folosit ofertele de vanzare de imobile similare (terenuri) din zona studiata existente in ziarele/revistele de specialitate, din paginile de web ale diferitelor firme imobiliare precum si din baza de date proprie aferenta departamentelor de evaluare respectiv de tranzactii imobiliare (vezi [Comparabile utilizate](#)).

Grila de piata este prezentata in [Grila de comparatii directe](#).

Din analiza efectuata a rezultat ca cea mai apropiata comparabila de subiect este comparabila B (are cea mai

mica ajustare totala bruta).

Aplicand toate cele prezentate mai sus valoarea de piata a proprietatii estimata prin aceasta metoda este:

**79.868 euro**

## **STABILIREA VALORII DE EXPROPIERE PRIN METODA PREVAZUTA DE LEGEA 255/2010 SI HG 53/2011**

La intocmirea raportului de evaluare s-a tinut cont de prevederile Legii 255/2010 si de Hotararea de Guvern nr. 53/2011 de aprobare a Normelor metodologice de aplicare a legii nr. 255/2010.

Extras din HG 53/2011: "Art. 8 - (1) Expertul evaluator specializat in evaluarea proprietatilor imobiliare, membru al Asociatiei Nationale a Evaluatorilor din Romania - ANEVAR, care va intocmi raportul de evaluare prevazut la art. 11 alin. (7) din lege, este obligat sa se raporteze la expertizele intocmite si actualizate de camerele notarilor publici, potrivit art. 77<sup>1</sup> alin. (5) din Legea nr. 571/2003 privind Codul fiscal, cu modificarile si completarile ulterioare."

Extras din Legea 255/2010: Art. 11. - (7) Înainte de data începerii activității comisiei prevăzute la art. 18, un expert evaluator specializat în evaluarea proprietăților imobiliare, membru al Asociației Naționale a Evaluatorilor din România - ANEVAR, va întocmi un raport de evaluare a imobilelor expropriate pentru fiecare unitate administrativ-teritorială, pe fiecare categorie de folosință.

(8)Raportul de evaluare se intocmeste avandu-se in vedere expertizele intocmite si actualizate de camerele notarilor publici, potrivit art. 77<sup>1</sup> alin. (5) din Legea nr. 571/2003 privind Codul fiscal, cu modificarile si completarile ulterioare.

(9)Raportul de evaluare se intocmeste sub coordonarea Uniunii Nationale a Notarilor Publici din Romania."

Astfel, conform "Studiu de piata pentru anul 2022 privind valorile minime imobiliare in Judetul Ilfov - Camera Notarilor Publici Ilfov", pentru terenuri situate in intravilanul UAT Dobroesti, jud. Ilfov, sunt prevazute urmatoarele valori:

- teren intravilan, categoria de folosinta- curti-constructii, teren liber, in zona centrala, in intravilanul Comunei Dobroesti in conformitate cu pagina 314 din Studiul de Piata pentru anul 2022 privind valorile minime in Judetul Ilfov, valoarea unitara este de 23,5 euro/mp.

- 314 -

G.D. PROIECTARE-EXPERTIZE-EVALUĂRI SRL



### **ANEXA 25 - Localitatea: DOBROESTI**

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

Avand in vedere ca terenurile supuse evaluarii in prezentul raport au categoria de folosinta- Arabil, s-a procedat la corectii pentru categoria de folosinta (precizata in extrasele de carte funciara pentru informare puse la dispozitia evaluatorului de catre client). Astfel, s-a procedat la corectia (reducerea) valorii de mai sus cu 15%, conform indrumarilor de la pagina 261 din Studiul de Piata pentru anul 2022 privind valorile minime in Judetul Ilfov, astfel:

**23,5 euro/mp\*0.85= 19.98 euro/mp**

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

Terenurile din intravilan reprezintă acea grupă, care cuprinde terenurile situate în interiorul limitelor localității, pe care sunt amplasate clădiri, construcții și amenajări, dar și terenuri agricole sau forestiere aferente. În astfel de situații, se vor aplica următoarele corecții:

a) Corecții pentru categoria de folosință:

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

Aplicand toate cele prezentate mai sus valoarea de expropriere a proprietatii estimata prin aceasta metoda este:

**14.861 euro echivalent a 73.949 ron**

## ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

### Analiza rezultatelor

Pentru analiza rezultatelor s-a procedat la revederea întregii lucrări, pentru a putea avea siguranța ca datele disponibile, tehnicile analitice, raționamentul și logica au condus la judecăți corecte.

Datele utilizate sunt pertinente și suficiente, fiind obținute din surse considerate de încredere.

În analiza rezultatelor s-au avut în vedere faptul ca valoarea este o predicție; valoarea este subiectivă; valoarea este o comparare; tinandu-se cont de orientarea spre piață.

Pentru proprietatea imobiliara ce face obiectul prezentului raport s-au obtinut:

<b>Abordarea prin piata</b>	<b>79.868 euro</b>	<b>echivalent a 397.415 ron</b>
<b>Metoda prevazuta in Legea 255/2010</b>	<b>14.861 euro</b>	<b>echivalent a 73.949 ron</b>

In procesul de analiza se cantareste semnificatia relativa, aplicabilitatea si argumentarea fiecarui rezultat al valorii si se bazeaza mai mult pe metoda cea mai adecvata cu natura proprietatii evaluate.

Decizia privind declararea valorii necesita o analiza atenta a logicii, criteriile fiind adecvarea, precizia si cantitarea informatiilor.

*Adecvarea.* Prin acest criteriu se analizeaza cat de pertinenta este fiecare metoda in concordanta cu scopul si utilizarea evaluarii. Adecvarea unei metode, de regula, se refera direct la tipul proprietatii imobiliare si viabilitatea pietei imobiliare. Desi estimarea finala a valorii este bazata pe metodele care sunt cele mai aplicabile, opinia finala nu este in mod necesar identica cu valoarea obtinuta prin metoda cea mai aplicabila.

*Precizia* unei evaluari este masurata de increderea in corectitudinea datelor, de calculele efectuate, de corectiile aduse, deprecierea estimata, etc.

*Cantitatea informatiilor.* Adecvarea si precizia influenteaza calitatea si relevanta rezultatelor unei metode. Ambele criterii trebuie studiate in raport cu cantitatea informatiilor evidentiate de o anumita tranzactie comparabila sau de o anumita metoda. Chiar si datele care indeplinesc criteriile de adecvare si precizie pot fi contestate daca nu se fundamenteaza pe suficiente informatii. In termeni statistici, intervalul de incredere in care va fi valoarea reala, va fi ingustat de informatiile suplimentare disponibile.

Valoarea obtinuta prin metoda comparatiilor este o valoare a dreptului integral de proprietate, tine seama de valorile de piata, fiind bazata pe comparatii cu oferte de proprietati imobiliare similare de pe piata locala.

Nota:

In momentul definitivarii documentatiilor cadastrale pentru fiecare imobil, urmeaza sa se realizeze ajustarile necesare privind valorile de expropriere.

Precizari:

- 1) Valorile de expropriere pentru suprafetele de teren care urmeaza sa fie expropriate, prezentate in Centralizatorul valorilor proprietatilor afectate de investitie, sunt calculate pe baza informatiilor primite de catre evaluator in perioada aprilie 2024, a cursului de 1euro=4,9759 ron comunicat de Banca Nationala a Romaniei pentru data de 30.04.2024.
- 2) Dupa aprobarea culoarului de expropriere actualizat, operarea tuturor modificarilor in evidentele OCPI Ilfov pe baza documentelor prezentate de proprietarii/detinatorii de imobile, inregistrarea tranzactiilor, dezmembrarilor, alipirilor si renuntarilor la dreptul de proprietate recente, definitivarea noii impartiri zonale, stabilirea cu exactitate a regimului constructiilor aflate pe terenurile care urmeaza sa fie expropriate, este necesara actualizarea valorilor la o noua data de referinta si pe baza noilor informatii.

### Concluzia asupra valorii

Avand in vedere cantitatea, calitatea informatiilor detinute ca urmare a analizelor, adecvarea abordarilor prezentate, principiul prudentei si ipotezele semnificative si ipotezele semnificative speciale expuse in prezentul raport de evaluare si avand in vedere pe de o parte rezultatele obtinute prin aplicarea metodelor de evaluare, relevanta acestora, informatiile care au stat la baza aplicarii lor si scopul evaluarii, tipul valorii estimate si caracteristicile, precum si cea mai buna utilizare a proprietatii imobiliare supuse evaluarii, in

opinia evaluatorului valoarea estimata pentru proprietatea in discutie va trebui sa tina seama de valoarea obtinuta prin abordarea pe baza prevederilor Legii nr. 255/2010, respectiv **19.98 euro/mp**

**14.861 Euro ≈ 73.949 Ron**

Referitor la aceasta valoare pot fi precizate urmatoarele:

- Valoarea a fost exprimata si este valabila in conditiile si prevederile prezentului raport;
- Valoarea opinata include terenul in cota exclusiva;
- Valoarea nu tine seama de responsabilitatile de mediu si de costurile implicate de conformarea la cerintele legale;
- Valoarea a fost exprimata tinand seama exclusiv de ipotezele semnificative si ipotezele semnificative speciale si aprecierile exprimate in prezentul raport si este valabila in conditiile generale si specifice aferente lunii mai 2024;
- Valoarea este valabila numai pentru utilizarea considerata care este si singura utilizare permisa legal;
- Valoarea este o estimare;
- Valoarea de piata estimata nu contine TVA;
- Valoarea este subiectiva;
- Evaluarea este o opinie asupra unei valori.
- Valorile estimate in prezentul raport, reprezinta valori stabilite in baza prevederilor Legii 255/2010 si a HG 35/2011.

## ANEXE

### Ipoteze semnificative si ipoteze semnificative speciale

#### 1. Ipoteze semnificative

- Nu s-a facut nicio investigatie si nici nu s-au inspectat acele parti ce erau acoperite, neexpose sau inaccesibile si s-a presupus astfel ca aceste parti sunt in stare tehnica buna. Nu se poate exprima nicio opinie despre starea tehnica a partilor neinspectate si acest raport nu trebuie considerat ca ar valida integritatea elementelor.
- Nu ne asumam nicio responsabilitate pentru orice vicii ascunse sau informatii neconcludente ale dreptului de proprietate, structurilor sau infrastructurilor care ar putea afecta valoarea imobilului. Mai mult, nu facem investigatii pentru a le descoperii.
- Nu s-au realizat estimari cu privire la starea structurala a imbunatatirilor sau la dimensiunea si adecvarea sistemelor mecanice si a altor componente precum incalzire, canalizare, sistemul electric, etc. Valorile estimate in raportul de fata au plecat de la premisa ca imobilul evaluat este construit si utilizat in concordanta cu toate autorizatiile de constructie, neexistand nicio disputa cu vecinii, ocupantii spatiilor invecinate sau administratia locala.
- Evaluatorii au presupus ca imobilul evaluat se conformeaza restrictiilor urbanistice din zona, detine toate licentele, autorizatiile, certificatele necesare utilizarii sale.
- Am considerat ca toate informatiile obtinute de la client sunt adevarate si corecte. Toate informatiile (inclusiv situatiile financiare, estimări și avize) obținute de la părți neangajate de către Evalfix Tehnic SRL se presupun a fi adevărate și corecte. Nu ne asumam nicio responsabilitate pentru neconcordanțele generate de informatii eronate oferite de client.
- Daca nu este precizat, se presupune că nu există abuzuri sau încălcări ale legii, care sa afecteze proprietatea evaluata.
- Se presupune că proprietatea este în deplină conformitate cu toate codurile, legile, consimțămintele, licențele sau reglementarile relevante la nivel național, orașenesc, local sau privat, și că toate autorizațiile, permisele, certificatele, francisele și așa mai departe pot fi reînnoite și / sau transferate către un eventual cumpărător sau alt ocupant;
- Evaluatorii, prin reglementarile profesionale cărora se supune, nu au calitatea juridică de a certifica corectitudinea, din punct de vedere legal, a actelor menționate și nici a dreptului deplin de proprietate asupra bunului imobil evaluat, considerat existent în prezenta lucrare, ca ipoteză de lucru.
- Evaluatorii au considerat proprietatea imobiliara subiect libera de sarcini, fiind evaluata in aceasta ipostaza.
- Nu s-a efectuat nicio investigatie referitoare la prezenta sau absenta substantelor poluante si, prin urmare, nu se poate oferi nicio asigurare a potentialului sau impact asupra evaluarii. In consecinta, pentru scopul acestei evaluari, am presupus ca nu sunt, pe sau in cadrul proprietatii, niciun fel de substanta poluanta, care ar putea contamina proprietatea si diminua valoarea acesteia. Orice identificare ulterioara nu ne este imputabila.
- Valorile estimate in raport se aplica intregii proprietati si orice divizare sau distribuire a acestora pe interese fractionate va invalida valorile estimate.
- Evaluatorii au fost de acord sa-si asume responsabilitatea misiunii incredintate de catre clientul numit in raport, in scopul utilizarii precizate de catre client respectiv in scopul mentionat in raportul de fata.
- Raportul de evaluare nu este destinat asiguratorului proprietatii, iar valoarea prezentata in prezentul raport de evaluare nu are nicio legatura cu valoarea de asigurare.
- Intrarea in posesia unei copii a acestui raport nu implica dreptul de publicare a acestuia.
- Nicio parte a acestui raport nu poate fi reprodusa sub nicio formă fără acordul prealabil al evaluatorului, și nici nu poate fi distribuita în raport prin publicitate, relatii publice, stiri, de vânzare sau de alte mijloace media. Dreptul de autor al raportului este reținută de Evalfix Tehnic SRL și se aplică chiar daca este numit un evaluator sau nu.
- Evaluatorii, prin natura muncii sale, nu sunt obligati sa ofere in continuare consultanta sau sa depuna marturie in instanta relativ la proprietatea in chestiune.



- În cazul în care cititorul este pe punctul de a lua o decizie pe plan investitional, chiar si personal, fiduciar sau corporativ, și are orice nelamurire în ceea ce privește conținutul material al acestui raport, se recomandă contactarea evaluatorului.
- Evaluatorul nu isi asuma nicio responsabilitate pentru orice eveniment, condiție sau circumstante care pot sa afecteze valoarea proprietatii, ce pot aparea ulterior, fie datei de evaluare mentionata în acest raport, fie datei inspectiei, oricare ar fi ordinea.
- Calitatea managementului proprietatii are un efect direct asupra viabilitatii economice și valorii de piață a acesteia. Previziunile financiare prezentate în acest raport presupun un drept de proprietate responsabil si competenta manageriala. Orice variație de la aceasta ipoteza ar putea avea un impact semnificativ asupra estimarilor de valoare rezultate.
- Estimarea rezultatelor prezentate în acest raport se bazează pe o evaluare a economiei actuale la nivel național și local, fara a exclude niciun element și fara a face previziuni cu privire la efectele de creștere sau scadere brusca, în condițiile economice locale. Nu putem și nu garantam că estimarile vor fi atinse, inasa acestea au fost întocmite pe baza informațiilor obținute în cursul acestui studiu, și sunt destinate să țină seama de experiența investitorilor.
- Unele dintre cifrele prezentate în acest raport se poate să fi fost generate de modele financiare, făcând calcule bazate pe numere cu trei sau mai multe zecimale. Din motive de claritate și simplificare, cele mai multe cifrele prezentate în acest raport au fost rotunjite și pot fi, prin urmare, pasibile de mici erori de rotunjire, în anumite cazuri.
- Evaluarea proprietăților imobiliare trebuie să fie considerate ca fiind în același timp o știință și o artă. Deși această evaluare utilizează diferite calcule matematice pentru a oferi indicații de valoare, decizia finala a valorii este subiectivă și poate fi influențată de experiența anterioară a evaluatorului și de alți factori care sunt sau nu, specificati în prezentul raport.
- Dreptul deplin de proprietate se presupune a fi transmisibil cu ușurință, fără nicio restricție nejustificată, cu excepția cazurilor în care este altfel specificat.
- Chiar daca toate informațiile conținute în acest raport sunt considerat a fi corecte, acestea se pot schimba. Nicio parte a conținutului acestui raport nu trebuie să fie interpretată ca o garanție de orice fel.
- Nu s-au făcut verificări în ceea ce privește probleme legate de buget, de sarcini și monitorizari ale construcției. În acest domeniu, ne-am bazat, inca o data, pe informațiile furnizate de către proprietar / dezvoltator.
- Evaluatorii nu isi asuma nicio responsabilitate pentru evenimentele ce influenteaza valoarea proprietatii care au avut loc dupa data evaluarii sau data inspectiei si care nu au fost indicate.
- Raportul de evaluare nu poate fi folosit ca probă în instanță fiind o expertiză extrajudiciară.
- Natura pietelor emergente cum este si Romania presupune anumite dificultati in cuantificarea unor valori de piata. Oricum, valorile exprimate in cadrul acestui raport trebuie sa fie considerate ca fiind cea mai buna estimare a proprietatii in cauza. Subliniem ca valoarea recomandata a fost determinata strict prin perspectiva situatiei pietei, la data de referinta a evaluarii, situatie care se poate modifica, într-un interval mai scurt sau mai lung, in functie de dinamica economica, ceea ce ar implica reconsiderarea pozitiei noastre.
- Desigur ca proprietarul respectiv un potential cumparator, pot avea, argumentat, alte opinii si pareri, sustinand oricare alta valoare dintre valorile determinate in prezentul raport sau oricare alta valoare rezultata dintr-un alt proces de evaluare.
- Evaluatorul nu are niciun interes prezent sau de viitor în legatură cu proprietatea evaluată sau cu părțile interesate în tranzacție;

## 2. Ipoteze semnificative speciale

Ipotezele utilizate la efectuarea calculelor:

-amplasamentul imobilelor este cel din documentatia intocmita de ing. Piedemonte Alexandru  
Valoarea estimata este valabila la data evaluarii respectiv pana la publicarea noului Studiu de Piata pentru jud. Ilfov (01.01.2025). Intrucat conditiile de piata se pot schimba, valoarea estimata poate fi incorecta sau necorespunzatoare la un alt moment.

## Lista proprietatilor afectate de investitie

Lista cuprinzând imobilele amplasate pe coridorul de expropriere al lucrării de utilitate publică, precum si proprietarii sau deținătorii acestora si sumele individuale de expropriere a proprietatilor private:									
<b>"MODERNIZARE PARTE CAROSABILA SI TROTUARE PRELUNGIRE STRADA MARULUI, DE LA INTERSECTIA CU STRADA DOINEI PANA LA STRADA CAISULUI SI AMENAJARE CANALIZARE PLUVIALA AFERENTA, SAT FUNDENI, COM. DOBROESTI, JUD. ILFOV"</b>									
Curs valutar									
EUR/RON		4,9759							
Nr. crt.	Județ	UAT	Numele și prenumele proprietarului /deținătorului de teren/investitie	Adresa/ Tarlaua/ Parcela /Zona Grila notariala	Destinatie/Categ. de folosință	Număr cadastral/ număr topo	Număr carte funciara/titlu de proprietate	Suprafața totală imobil (mp)	Suprafața de expropriat (mp)
1	IF	Dobroesti	MADALINA CLOCK SRL	T16, P68/16	intravilan/arabil	62129	62129	330,00	330,00
2	IF	Dobroesti	MADALINA CLOCK SRL	T16, P68/16	intravilan/arabil	62130	62130	414,00	414,00
<b>TOTAL</b>								<b>744,00</b>	<b>744,00</b>

## Centralizatorul valorilor proprietatilor afectate de investitie

Lista cuprinzând imobilele amplasate pe coridorul de expropriere al lucrării de utilitate publică, precum si proprietarii sau deținătorii acestora si sumele individuale de expropriere a proprietatilor private:														
<b>"MODERNIZARE PARTE CAROSABILA SI TROTUARE PRELUNGIRE STRADA MARULUI, DE LA INTERSECTIA CU STRADA DOINEI PANA LA STRADA CAISULUI SI AMENAJARE CANALIZARE PLUVIALA AFERENTA, SAT FUNDENI, COM. DOBROESTI, JUD. ILFOV"</b>														
Curs valutar														
EUR/RON		4,9759												
Nr. crt.	Județ	UAT	Numele și prenumele proprietarului /deținătorului de teren/investitie	Adresa/ Tarlaua/ Parcela /Zona Grila notariala	Destinatie/Categ. de folosință	Număr cadastral/ număr topo	Număr carte funciara/titlu de proprietate	Suprafața totală imobil (mp)	Suprafața de expropriat (mp)	Valoarea/mp estimata conf.grilei notarilor publici (eur)	Valoarea totala estimata conf.grilei notarilor publici (eur)	Valoarea/mp estimata conf.grilei notarilor publici (ron)	Valoarea speciala determinata conform prevederilor Legii nr. 255/2010 (eur)	Valoarea speciala determinata conform prevederilor Legii nr. 255/2010 (lei) (curs valutar 4.9759 lei/euro)
1	IF	Dobroesti	MADALINA CLOCK SRL	T16, P68/16	intravilan/arabil	62129	62129	330,00	330,00	19,98	6.592	32.800	6.592	32.800
2	IF	Dobroesti	MADALINA CLOCK SRL	T16, P68/16	intravilan/arabil	62130	62130	414,00	414,00	19,98	8.270	41.149	8.270	41.149
<b>TOTAL</b>									<b>744,00</b>		<b>14.861</b>	<b>73.949</b>	<b>14.861</b>	<b>73.949</b>

Raportul de evaluare este elaborat in ipotezele speciale stricte descrise mai jos:

Evaluarea s-a bazat exclusiv pe datele din documentele si documentatiile primite de la beneficiar.

Evaluatorii au estimat valoarea de expropriere cu respectarea Legii 255/2010 privind exproprierea pentru cauza de utilitate publica necesara realizarii unor obiective de interes national, județean si local cu modificarile si completarile ulterioare la data evaluarii si Normele metodologice de aplicare a Legii 255/2010

Legea nr. 255/2010 cu modificarile si completarile ulterioare cere in mod expres respectarea grilei notariale, valabila la data evaluarii, respectiv „Studiu de piata privind valorile minime imobiliare din Judetul ilfov, anul 2022, intocmit de catre G.D. PROIECTARE-EXPERTIZE-EVALUARI S.R.L. pentru Camera Notarilor Publici Bucuresti

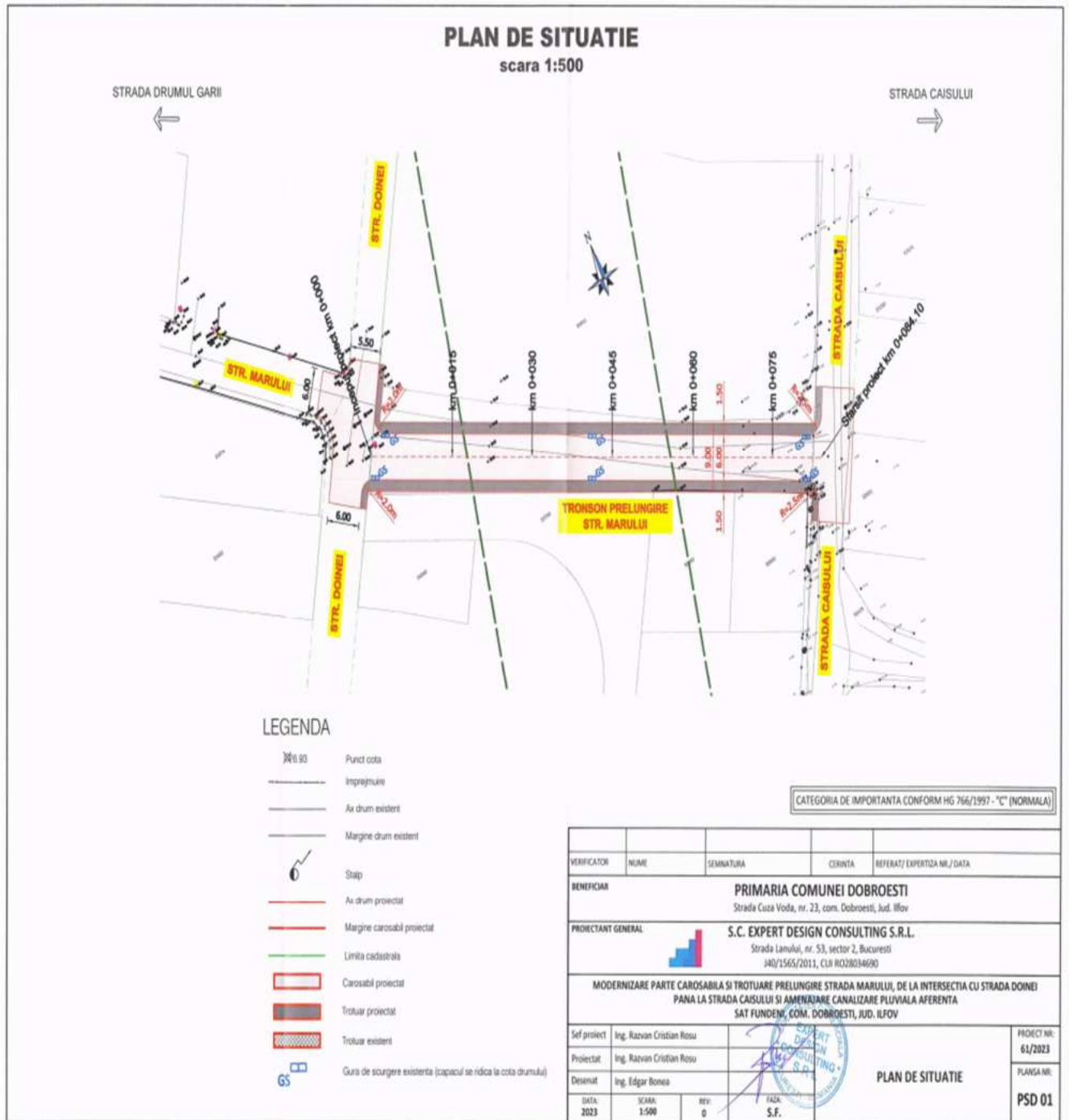
Valoarea de expropriere a terenurilor a fost estimata avand la baza corespondenta Secretariatului UNNPR cu CNPB cu numar de inregistrare 9804/ 28.12.2023, prin care se precizeaza ca Studiul de piata pentru anul 2022, cu actualizarile de la 01.02.2022 si respectiv 01.07.2022, valabile si in anul 2023, se aplica si dupa data de 01.01.2024.

Suprafata de teren si suprafata de teren afectata de coridorul de expropriere este in conformitate cu "Lista cuprinzând imobilele amplasate pe coridorul de expropriere al lucrării de utilitate publică", "MODERNIZARE PARTE CAROSABILA SI TROTUARE PRELUNGIRE STRADA MARULUI, DE LA INTERSECTIA CU STRADA DOINEI PANA LA STRADA CAISULUI SI AMENAJARE CANALIZARE PLUVIALA AFERENTA, SAT FUNDENI, COM. DOBROESTI, JUD. ILFOV", conform Studiului de fezabilitate nr. 61/2023, intocmit de S.C. EXPERT DESIGN CONSULTING S.R.L. prin Sef Proiect Ing. Razvan Rosu, Proiectant Ing. Theodor Rene Maros, Desenat Ing. Edgar Bonea.

\*Valoarea terenurilor estimata conform Studiului de piata privind valorile minime imobiliare in Jud. Ilfov, a fost calculata conform metodologiei a acestuia pentru terenuri intravilane arabile, respectiv **0,85x23,5 eur/mp (Vtoc)**.

**Planuri si Extras din Studiu de piata pentru anul 2022 privind valorile minime imobiliare din Judetul Ilfov**





---

## 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**



---

**- 2022 -**

**STUDIU DE PIATA**  
**pentru anul 2022**  
**privind valorile minime imobiliare în**  
**Judetul ILFOV**

**- 2022 -**

---

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

## HARTA JUDEȚULUI ILFOV



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





## I. PREZENTAREA LUCRĂRII

### 1. BENEFICIARUL LUCRĂRII

Beneficiarul lucrării este *Camera Notarilor Publici București*, cu sediul în București, str. General Berthelot nr. 42 A, sector 1, CIF 8474506.

### 2. AUTORUL LUCRĂRII

#### S.C. GD PROIECTARE-EXPERTIZE-EVALUARI SRL

Bd. Ion Mihalache nr.339, bl.15, sc.E, ap. 130, cam.2, Bucuresti  
Nr. de Ordine la Registrul Comertului : J40/12165/2013, CUI: 32308298

### 3. OBIECTUL LUCRĂRII

#### “STUDIU DE PIAȚĂ PENTRU ANUL 2022 PRIVIND VALORILE MINIME IMOBILIARE ÎN MUNICIPIUL BUCUREȘTI ȘI JUDEȚELE ILFOV, CĂLĂRAȘI, GIURGIU, IALOMIȚA ȘI TELEORMAN.”

Lucrarea urmărește stabilirea valorilor minime orientative pentru proprietati imobiliare de tip rezidential, comercial si industrial pentru uzul Birourilor Notariale, avand in vedere respectarea prevederilor din Codul Fiscal, reprezentand un **studiu al pietei imobiliare locale**, bazat pe analiza tranzactiilor efectuate in anii anteriori si pe anticiparea evolutiei viitoare.

### 4. SCOPUL LUCRĂRII

Lucrarea a fost întocmită de colective de experți autorizați de Ministerul Justiției și evaluatori atestați ANEVAR, **numai pentru uzul Birourilor Notariale și pentru celelalte cazuri stabilite de lege**, în conformitate cu prevederile Contractului de Prestări Servicii nr. 42 / 08.10.2021, încheiat între beneficiar și autorul lucrării.

Utilizarea valorilor cuprinse în ghid ca referință în rapoartele de evaluare sau ca justificare a pretului unor tranzacții imobiliare de către persoane fizice sau juridice, de drept public sau privat **nu se recomandă**, deoarece abaterile pot fi semnificative, având în vedere că evaluarea unei proprietăți imobiliare, în conformitate cu Standardele Internaționale de Evaluare, presupune **parcurgerea unor etape, inclusiv inspectia tehnica a fiecărei proprietăți, fiecare proprietate având caracteristici proprii.**

---

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

Din cauza diferitelor imperfecțiuni, piețele funcționează rareori perfect, cu un echilibru constant între ofertă și cerere și cu un nivel constant de activitate. Imperfecțiunile obișnuite ale pieței se referă la fluctuații ale ofertei, la creșteri sau diminuări bruște ale cererii, sau la asimetria informațiilor deținute de participanții de pe piață. Deoarece participanții de pe piață reacționează la aceste imperfecțiuni este posibil, la un moment dat, ca o piață să se adapteze la orice modificare care a cauzat dezechilibrul.

## 5. BAZA LEGALA

- Codul Fiscal, care prevede obligativitatea Camerelor Notarilor Publici de a actualiza cel puțin odata pe an expertizele privind valoarea de circulație a bunurilor imobiliare;
- Acte normative și de reglementare în domeniul proprietăților imobiliare din România;

## 6. METODOLOGIA

Autorii lucrării au studiat terminologia specifică aflată în vigoare la data elaborării acesteia și au constatat că în Standardele Internaționale de Evaluare, adoptate drept standarde naționale de evaluare, ca termenul de "valoare de circulație" menționat în Codul Fiscal nu se regăsește în aceste standarde. Cea mai apropiată definiție de "valoare de circulație", având în vedere că în Codul Fiscal se face referire la "veniturile din transferul proprietăților imobiliare" ar fi cea cuprinsă în Standardul Internațional de Evaluare - Cadrul General – Valoarea de piață.

În conformitate cu prevederile art.111 alin.(4) și (5) din Legea nr.227/2015 privind Codul fiscal, Camerele Notarilor Publici au sarcina de a realiza și de a actualiza cel puțin o dată pe an *studii de piață* care trebuie să conțină informații privind valorile minime consemnate pe piața imobiliară specifică în anul precedent.

În Normele metodologice de aplicare a Legii nr.227/2015 privind Codul fiscal, aprobate prin H.G. nr.1/2016, la pct.33 alin.(4) se precizează că: "*Studiul de piață reprezintă colectarea informațiilor de pe piața imobiliară în ceea ce privește oferta/cererea și valorile de piață corespunzătoare proprietăților imobiliare care fac obiectul transferului dreptului de proprietate potrivit prevederilor art.111 din Codul fiscal. Acesta trebuie să conțină informații privind valorile minime consemnate pe piața imobiliară în anul precedent în funcție de tipul proprietății imobiliare, de categoria localității unde se află situată aceasta, respectiv zone în cadrul localității/rangul localității*".

Studiul de piață a fost realizat printr-o analiză de tip statistic, respectiv analiza informațiilor de pe site-urile de specialitate, informații publicate de I.N.S., studii de piață ale societăților de profil, informații și statistici publicate de ANEVAR.

Datele și informațiile utilizate în prezentul studiu au fost obținute din surse disponibile public.

Acele normative și de reglementare, în principal din domeniul imobiliar, precum și bibliografia ce a fost avută în vedere, se referă la :

- Legea nr.114/1996 – *Legea locuinței*, republicată în dec. 1997;
- *Metodologia pentru Evaluarea Clădirilor și Construcțiilor*, aprobată cu Ordinul M.L.P.A.T. nr.32/N/1995;
- Legea nr.18/1991 – *Fond funciar*, republicată în 1998;
- S.T.A.S. 4908-85 – *Arii și volume convenționale*;
- Decretul-Lege nr.61/1990;
- Normativul P 135/1999, aprobat prin Ordin MLPAT, cuprinzând coeficienții de uzură fizică pentru clădiri și construcții speciale;
- Indicii de actualizare întocmiți de INCERC și aprobați prin Ordin MCTL, publicați în Buletinele de Expertiza Tehnică editate de Corpul Expertilor Tehnici din România.
- *Evaluarea proprietății imobiliare – Appraisal Institute*, ed. română 2011;
- *Standarde Internaționale de Evaluare – IVSC*;
- *Inspekția proprietăților în scopul evaluării*, ing. C.Șchiopu, Ed.IROVAL 2008;
- *Ghid practic de evaluare imobiliară* – Ed. Tribuna Economică;
- Colecția: *Buletine Tehnice Documentare – EXPERTIZA TEHNICĂ*, editate de Corpul Expertilor Tehnici din România – C.E.T.-R.
- Revista „*Valoarea, oriunde este ea*” – publicată de ANEVAR;

La stabilirea valorilor orientative s-au avut în vedere principiile “anticipării” și “substituirii”, așa cum sunt ele prezentate în Standardele Internaționale de Evaluare și în literatura de specialitate.

**PUNCT DE VEDERE**  
*al Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România - ANEVAR*  
**privind studiile de piață realizate de**  
**CAMERELE NOTARILOR PUBLICI**

*"În noul Cod fiscal aprobat prin Legea nr. 227/2015, apare noțiunea de Studiu de piață realizat de către camerele notarilor publici.*

*Astfel, Codul fiscal dispune ca, în cazul în care valoarea tranzacțiilor se situează sub valoarea minimă din studiu de piață, notarul public notifică organelor fiscale respectiva tranzacție.*

*Această utilizare a studiului de piață este unică în prevederile Codului fiscal și nu se poate extinde la nicio altă necesitate.*

*Studiul de piață utilizat de către camerele notarilor publici nu estimează valoarea individuală a proprietății, ci o valoare pe diverse zone arbitrar stabilite. Aceste studii nu pot fi reper pentru comparații în cazul proprietăților individuale în vederea stabilirii valorii de piață.*

*Valoarea de piață se poate stabili numai printr-o activitate de evaluare, realizată conform prevederilor Ordonanței Guvernului nr. 24/2011 privind unele măsuri privind evaluarea bunurilor, aprobată cu modificări prin Legea nr. 99/2013.*

*Potrivit dispozițiilor art. 2 alin. (2) din acest act normativ, prin evaluare se înțelege activitatea de estimare a valorii, materializată într-un înscris, denumit raport de evaluare, realizată în conformitate cu standardele specifice acestei activități și cu respectarea deontologiei profesionale de către un evaluator autorizat. Aceasta activitate atrage după sine și răspunderea prevăzută de legea citată anterior.*

*Potrivit dispozițiilor art. 5 alin. (1) litera c) din același act normativ în atribuțiile Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România a fost stabilită prerogativa adoptării standardelor de evaluare obligatorii pentru desfășurarea activității de evaluare în țara noastră.*

*În cadrul Standardelor de evaluare sunt prezentate instrumentele necesare și suficiente pentru realizarea unei evaluări corecte care să stea la baza determinării valorii de piață pentru diverse scopuri, de exemplu pentru constituirea de garanții pentru acordarea de credite, sau instrumente pentru stabilirea valorii de impozitare pentru bunul respectiv etc. , pentru a reflecta unicitatea fiecărui bun.*

*Valorile orientative ale proprietăților imobiliare din studiile de piață realizate la solicitarea camerelor notarilor publici constituie un instrument util pentru impozitarea tranzacțiilor. Acestea nu reprezintă rezultatul unei evaluări, astfel cum este această activitate reglementată prin OG nr. 24/2011 și utilizarea lor nu poate fi extinsă la alte scopuri. Fiecare proprietate este unică, are caracteristici unice reflectate în valoarea estimată conform Standardelor de evaluare. Un exemplu în acest sens este cazul a două terenuri învecinate, care au aproximativ aceeași suprafață, dar unul are un front stradal mic și altul un front stradal mare. Această diferențiere determină un regim total diferit de construire, care influențează radical valoarea de piață a terenului.*

*În concluzie, studiile de piață utilizate de către camerele notarilor publici nu pot fi avute în vedere pentru compararea și/sau critica rezultatelor consemnate în rapoartele de evaluare realizate în conformitate cu standardele de evaluare în vigoare.”*

## ANEVAR



**ANEXA 25 - Localitatea: DOBROESTI**

**LOCUINTE INDIVIDUALE  
- CASE SI APARTAMENTE IN VILE -**

STUDIUL DE PIATA PENTRU ANUL 2022  
PRIVIND VALORILE MINIME IMOBILIARE DIN JUDEȚUL ILFOV

- Valori in EUR/mp -

Tipul constructiv	FINISAJE SUPERIOARE si stare de intretinere buna	FINISAJE NORMALE si stare de intretinere:			Cladiri fara finisaje
		Foarte buna	Buna	Satisf.	
<b>Cladiri, inclusiv vile, Parter sau P+1÷4 E, cu structura din cadre BETON ARMAT + plansee din beton armat</b>					
2011+prezent	<i>Anexa:</i> 390 48	373 46	339 42	323 40	255 32
1990+2010	<i>Anexa:</i> 354 44	339 42	308 38	293 36	231 29
1978+1989	<i>Anexa:</i> 322 40	308 38	280 35	266 33	210 26
1967+1977	<i>Anexa:</i> 295 37	282 35	257 32	244 30	192 24
inainte de anul 1967	<i>Anexa:</i> 242 30	232 29	211 26	200 25	158 20
<b>Cladiri, inclusiv tip vila, Parter sau P+1÷2 E, cu pereti portanti zidarie CARAMIDA+ plansee beton armat</b>					
2011+prezent	<i>Anexa:</i> 371 46	355 44	323 40	306 38	242 30
1990+2010	<i>Anexa:</i> 337 42	322 40	293 36	278 34	220 27
1978+1989	<i>Anexa:</i> 305 38	292 36	266 33	252 31	199 25
1967+1977	<i>Anexa:</i> 280 35	268 33	244 30	232 29	183 23
inainte de anul 1967	<i>Anexa:</i> 230 28	220 27	200 25	190 24	150 19
<b>Cladiri, inclusiv tip vila, P sau P+1÷2 E, cu structura BETON / zidarie CARAMIDA + plansee intermediare din LEMN</b>					
2011+prezent	<i>Anexa:</i> 334 41	319 40	290 36	276 34	218 27
1990+2010	<i>Anexa:</i> 303 37	290 36	263 33	250 31	198 24
1978+1989	<i>Anexa:</i> 275 34	263 33	239 30	227 28	179 22
1967+1977	<i>Anexa:</i> 252 31	241 30	219 27	208 26	165 20
inainte de anul 1967	<i>Anexa:</i> 207 26	198 25	180 22	171 21	135 17
<b>Cladiri, inclusiv tip vila, Parter sau P+1E+Mezanin, cu structura din LEMN sau METAL</b>					
2011+prezent	<i>Anexa:</i> 303 38	290 36	263 33	250 31	198 24
1990+2010	<i>Anexa:</i> 275 34	263 33	239 30	227 28	179 22
1978+1989	<i>Anexa:</i> 250 31	239 30	217 27	206 26	163 20
1967+1977	<i>Anexa:</i> 229 28	219 27	199 25	189 23	149 18
inainte de anul 1967	<i>Anexa:</i> 188 23	180 22	163 20	155 19	123 15
<b>Cladiri parter, cu pereti din PAIANTA, CHIRPICI, VALATUCI, PAMANT BATUT</b>					
2011+prezent	<i>Anexa:</i> 156 19	149 18	136 17	129 16	102 13
1990+2010	<i>Anexa:</i> 142 18	136 17	123 15	117 14	92 11
1978+1989	<i>Anexa:</i> 129 16	123 15	112 14	106 13	84 10
1967+1977	<i>Anexa:</i> 118 15	113 14	103 13	97 12	77 10
inainte de anul 1967	<i>Anexa:</i> 97 12	93 11	84 10	80 10	63 8

TERENURI INTRAVILANE: (EURO/mp)	TEREN LIBER:		TEREN OCUPAT:	
	Zona CENTRALA:	13,5	Zona MEDIANA:	8,0
	Zona PERIFERICA:	7,5	In AFARA localitatii:	3,9
		5,6		

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

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

LOCUINTE INDIVIDUALE (CASE SI VILE) - Judetul ILFOV

## CLASIFICAREA TERENURILOR

Terenurile sunt clasificate conform art.2 din Legea nr.18/1991, în funcție de destinație, în cinci mari categorii, denumite și grupe de destinație, astfel:

### ♦ Grupa 1 - Terenuri cu destinație agricolă (extravilane)

Corecții:

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

### ♦ Grupa 2 - Terenuri cu destinație forestieră

♦ Grupa 3 - Terenuri din intravilan - grupă care cuprinde acele terenuri situate în interiorul limitelor localității, pe care sunt amplasate clădiri, construcții și amenajări, dar și terenuri agricole sau forestiere aferente. (Corecțiile pentru această categorie de terenuri sunt prezentate la pag.262-263).

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

### ♦ Grupa 4 - Terenuri aflate permanent sub ape:

- albiile minore ale cursurilor de ape: 0,4 x ( $V_{roc}$ )
- cuvele lacurilor: 0,4 x ( $V_{roc}$ )

### ♦ Grupa 5 - Terenuri cu destinație specială, folosite pentru:

- transporturi
- construcții hidrotehnice, termice
- construcții și instalații telecomunicații
- construcții pentru exploatare
- construcții destinate apărării
- monumente ale naturii
- ansambluri și situri arheologice și istorice

Se aplică  
0,5 x Valoarea  
prevăzută în Ghid  
pentru teren ocupat de  
construcții ( $V_{roc}$ )

### Notă:

- $V_{roc}$  reprezintă valoarea terenului ocupat de construcții, situat în afara localității de care aparține. (a se vedea Pag.266-395).
- prin teren liber (TL) se înțelege suprafața de teren pe care nu există nici o construcție definitivă;
- prin teren ocupat de construcție (TOC) se înțelege întreaga suprafață de teren, împrejmuită sau nu, pe care există o construcție definitivă.

## 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.



**NOTĂ:**

- Valoarea terenurilor va fi diferită, în funcție de încadrarea ca teren construit (TOC) sau teren liber (TL).
- prin **teren liber** se înțelege suprafața de teren pe care nu există nici o construcție definitivă;
- prin **teren ocupat de construcție** se înțelege întreaga suprafață de teren, împrejmuită sau nu, pe care există o construcție definitivă.

În cazul lipsei utilităților edilitare, sau a existenței unor factori cu influență pozitivă asupra valorii, se vor aplica corecțiile de mai jos:

**b) Corecții pentru utilități și alte criterii:**

**1. Coeficienți de corecție pentru lipsa REȚELEI DE APĂ / CANALIZARE**

Valoare teren liber conform grilă	Distanța până la rețeaua publică				
	La gard	< 100 m	100 - 200 m	200 - 500 m	> 500 m
< 100.000 EUR	0,980	0,930	0,900	0,820	0,800
100.000 ... 500.000 EUR	0,990	0,980	0,950	0,930	0,850
500.001 ... 1.000.000 EUR	0,995	0,990	0,975	0,960	0,920
1.000.001 ... 5.000.000 EUR	0,999	0,998	0,995	0,990	0,980
> 5.000.000 EUR	1,000	1,000	1,000	0,990	0,980

Obs: Pentru determinarea valorii ponderate a corecțiilor, se vor folosi exemplele de mai jos. Presupunând că valoarea terenului liber, conform încadrării din grilă este sub 100.000 EUR, avem:

- Lipsă rețea canalizare (disponibilă la gard), iar rețeaua de apă este în incintă, vom calcula noul coeficient de corecție, astfel:  

$$C = 0,6 + 0,98 \times 0,4 = 0,992$$
- Lipsă rețea apă (disponibilă la 80 m de gard), dar rețeaua de canalizare se află în incintă. Vom recalcula corecția, astfel:  

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

**2. Coeficienți de corecție pentru lipsa REȚELEI DE GAZE**

Valoare teren liber conform grilă	Distanța până la rețeaua publică				
	La gard	< 100 m	100-200 m	200-500 m	> 500 m
< 100.000 EUR	0,970	0,920	0,880	0,820	0,800
100.000 ... 500.000 EUR	0,990	0,970	0,940	0,920	0,850
500.001 ... 1.000.000 EUR	0,995	0,980	0,965	0,955	0,920
1.000.001 ... 5.000.000 EUR	0,999	0,995	0,990	0,989	0,982
> 5.000.000 EUR	1,000	1,000	1,000	0,990	0,980

**NOTĂ:** Corecțiile de mai sus se aplică numai în situația existenței unui document oficial, care să ateste distanța față de rețelele publice.

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

### 3. Coeficienții de corecție pentru lipsa REȚELEI DE ELECTRICITATE

Valoare teren liber conform grilă	Distanța până la rețeaua publică				
	La gard	< 100 m	100-200 m	200-500 m	> 500 m
< 100.000 EUR	0,990	0,930	0,900	0,840	0,800
100.000 ... 500.000 EUR	0,992	0,980	0,960	0,940	0,900
500.001 ... 1.000.000 EUR	0,996	0,990	0,980	0,970	0,920
1.000.001 ... 5.000.000 EUR	0,999	0,997	0,994	0,990	0,980
> 5.000.000 EUR	1,000	1,000	1,000	0,995	0,990

NOTĂ: Corecțiile de mai sus se aplică numai în situația existenței unui document oficial, care să ateste distanța față de rețelele publice.

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

Nr. Crt.	Tipul corecției	Corecție								
4	Lipsă acces la drum public modernizat. (Nu se aplică dacă există un plan urbanistic în vigoare, ce prevede realizarea unui drum de acces.)	0,85								
5	Existența pe teren a unei rețele aeriene de energie electrică.	0,60								
6	Existența pe amplasament a unei magistrale de gaze.	0,60								
7	Amplasare în vecinătatea lacurilor (învecinat, sau până la max.50 m, dovedit cu documentația cadastrală).	1,20								
8	Amplasare în vecinătatea pădurilor (învecinat, sau până la max.50 m, dovedit cu documentația cadastrală).	1,15								
9	Restricții de construire pentru zone cu regim urbanistic special prevăzute în cadrul documentațiilor de urbanism în vigoare (zonele de protecție pentru: infrastructuri, obiective militare, obiective sanitare, etc.); Se aplică numai dacă restricția de construire afectează peste 50% din suprafața terenului.	0,70								
10	Zonă monumente cu valoare istorică cf. listă C.N.M.I. / 1993 : <b>Suprafața terenului</b> <table border="1" style="margin-left: 40px;"> <tr> <td>&lt; 1.000 mp</td> <td>[1.000 + 5.000] mp</td> <td>[5.001 + 10.000] mp</td> <td>&gt; 1 ha</td> </tr> <tr> <td>0,85</td> <td>0,95</td> <td>0,98</td> <td>0,99</td> </tr> </table>	< 1.000 mp	[1.000 + 5.000] mp	[5.001 + 10.000] mp	> 1 ha	0,85	0,95	0,98	0,99	
< 1.000 mp	[1.000 + 5.000] mp	[5.001 + 10.000] mp	> 1 ha							
0,85	0,95	0,98	0,99							
11	Teren încadrat în categoria spațiilor verzi și prevăzut în cadrul documentațiilor de urbanism în vigoare. (Nu se aplică în cazul în care terenul se află în proprietatea privată a unei persoane fizice sau juridice, cf.art.18 alin.(9) Legea 24/2004.)	0,60								

#### c) Corecții pentru forma / proporții și orientare:

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

## Comparabile utilizate

Comparabile tranzactionare terenuri intravilane

Comparabila A

Link: [https://homezz.ro/teren-dobroesti-str-stejarului-3489422.html?utm\\_source=oferte360.ro](https://homezz.ro/teren-dobroesti-str-stejarului-3489422.html?utm_source=oferte360.ro)

VĂNZARE Teren, 577 m<sup>2</sup>

### Teren Dobroesti - Str. Stejarului


Terenuri | 577 m<sup>2</sup>

**58.000 EUR**

ID 3489422

Dobroesti, Bucuresti-Ifov / Central





**Victor Popa**  
POVIL IMOBILIARE

☎ 0752202070

✉ TRIMITE MESAJ

♡ ADAUGĂ LA FAVORITE

👁 SOLICITĂ VIZIONAREA

Zona	Central	Suprafață teren	577 m <sup>2</sup>	Tip teren	Construibil
Clasificare teren	Intravilan	Front stradal	17 m		
Utilități				Curent, Apă, Canalizare, Gaz	

Agentia imobiliara POVIL va propune spre vanzare un teren situat in localitatea Dobroesti, strada Stejaului.

Suprafata: 577 mp  
Front stradal: 17mp  
Utilitati in zona.

Mijloace de transport

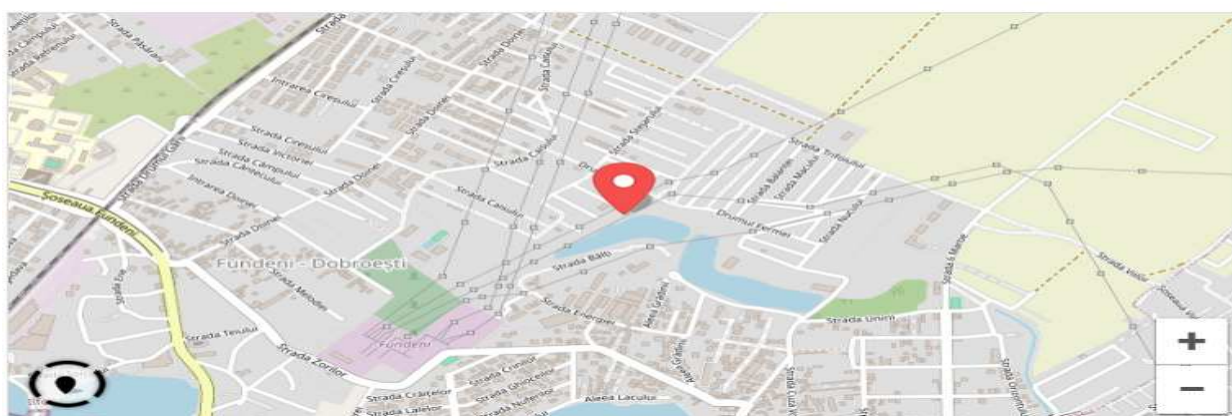
Școli

Bănci

Sănătate

Magazine

Restaura



Descriere comparabila ( telefonic conform anunt)

Evalfix Tehnic Srl,  
Str. Stefan Baci, nr 83, et 2, Brasov  
CUI: RO17414163, J/08/806/2005, Tel: 0742656345  
[evalfix@gmail.com](mailto:evalfix@gmail.com), [www.evaluari-anevar.ro](http://www.evaluari-anevar.ro)

**Comparabila B**


Link: <https://lajumate.ro/teren-fundeni-dobroesti-15570517.html>






## Teren Fundeni-Dobroesti

📍 Dobroesti, Bucuresti-Ilfov

🕒 Acum o săptămână

# 270.000 EUR










Zona	<b>Central</b>	Tip teren	<b>Teren construcții</b>
Clasificare teren	<b>Intravilan</b>	Suprafață teren (m <sup>2</sup> )	<b>2700</b>
Front stradal (metri)	<b>13</b>	Utilități	<b>Da</b>

Vanzare teren intravilan in zona Fundeni Dobroesti. Terenul are o suprafata de 2700mp cu deschidere la strada Stejarului de 13m. Utilitatile sunt la strada. Zona este in plina dezvoltare imobiliara.

Publicat prin [HomeZZ.ro](https://HomeZZ.ro), vezi anunțul complet [aici](#).

⚠️ RAPORTEAZĂ ANUNȚUL

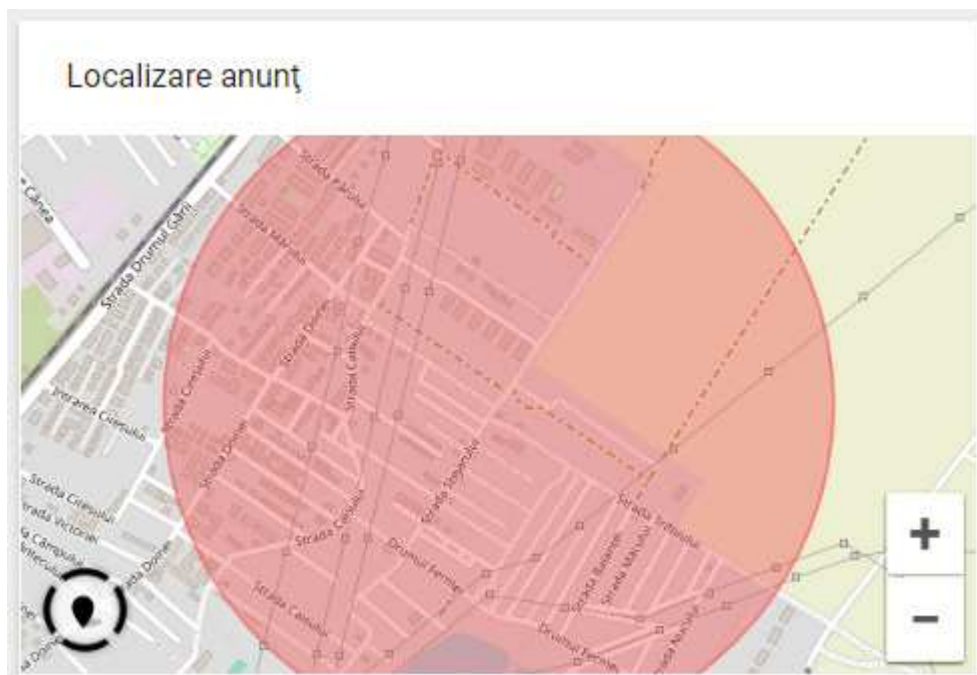


**Mariana Solovei**  
COMPANIE

📞 0733683447

💬 TRIMITE MESAJ

❤️ SALVEAZĂ ANUNȚUL



Descriere comparabila (telefonic conform anunt)

## Comparabila C

Link: <https://lajumate.ro/teren-dobroesti-504mp-15581746.html>

### Teren Dobroesti 504mp

Dobroesti, Bucuresti-Ilfov

Acum o zi

**80.000 EUR**

Zona	<b>Central</b>	Tip teren	<b>Teren construcții</b>
Clasificare teren	<b>Intravilan</b>	Suprafață teren (m <sup>2</sup> )	<b>504</b>



Terenul de constructie cu o suprafata de 504mp, deschidere 20.08m.  
Are toate utilitatile in fata proprietatii( apa canalizare, gaze, curent).  
Terenul este situat pe strada STEJARULUI, langa nr 26B

RAPORTEAZĂ ANUNȚUL

Parasciv Petruț  
**Octavian**  
PERSONĂ FIZICĂ

0721479012

TRIMITE MESAJ

SALVEAZĂ ANUNȚUL

### Localizare anunț



Descriere comparabila (telefonice conform anunt)

**Alte oferte similare:**

Link: <https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/bucuresti-ilfov/dobroesti/teren-constructii-de-vanzare-XE0103001?lista=309085172&listing=1&pagina=lista&imoidviz=4220264871>

Dobroiesti, Drumul Fermei, Lac

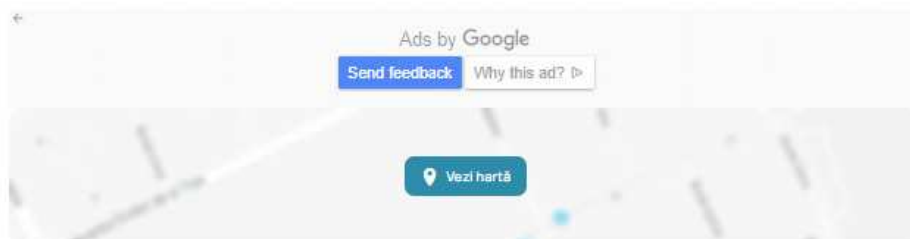
**80.500 €**

Dobroesti - Vezi hartă

Rate de la 1.944 Ron/lună Simulează credit



Ascunde anunț Raportează anunț



**Andrei Claudiu Costache**  
 Director  
 ARCH ESTATES MANAGEMENT SRL

**0724 295 222**  
 Apelează acum

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:

Whatsapp Facebook Email Copiază

Vizionare prin apel video

Ads by Google

Send feedback

Why this ad? ▾

## Descriere

Propunem spre vanzare, in zona rezidentiala (vecini stanga-dreapta-spate) teren 370mp cu deschidere de 13m, utilitati la 30 m distanta, posibilitate construire P+2 (certificat de urbanism informare in curs de eliberare). Actele sunt in perfecta stare, zona fiind in plina dezvoltare. Pret negociabil.

## Specificatii

ID Anunț: XE0103001	
Suprafață teren:	370 mp
Tip teren:	constructii
Clasificare teren:	intravilan
Front stradal:	13 m
Nr. fronturi:	1

Actualizat in 19.03.2024

## Notițe

Adaugă comentariu

Adaugă

### UTILITĂȚI

Apa  
Canalizare  
Gaz  
Curent  
Curent trifazic  
Utilitati in zona

### ALTE DETALII ZONĂ

Amenajare strazi: pietruite, betonate  
Mijloace de transport  
Iluminat stradal

### ALTE CARACTERISTICI

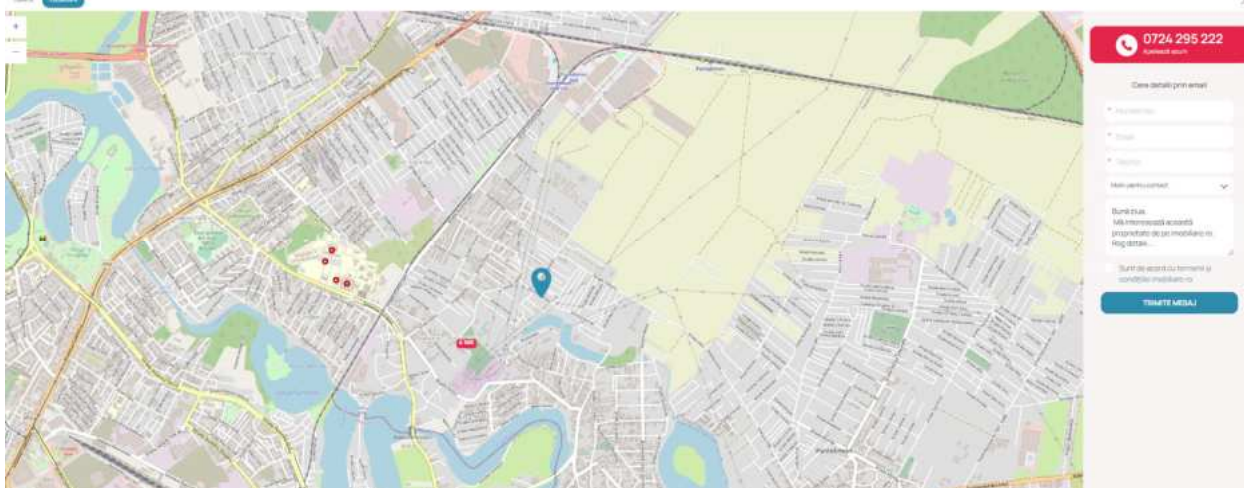
Oportunitate de investitite  
Acces auto

### DESTINAȚIE

rezidential

### VECINĂȚĂȚI

Soseaua Fundeni, Lac,





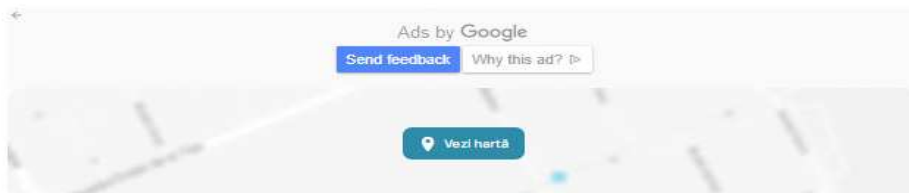
Link: [https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/bucuresti-ilfov/dobroesti/teren-constructii-de-vanzare-X3HJ130LV?utm\\_source=imoradar24.ro&utm\\_medium=redirect&utm\\_campaign=imoradar24.ro-vanzare-terenuri-dobroesti&utm\\_term=70000-0-500](https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/bucuresti-ilfov/dobroesti/teren-constructii-de-vanzare-X3HJ130LV?utm_source=imoradar24.ro&utm_medium=redirect&utm_campaign=imoradar24.ro-vanzare-terenuri-dobroesti&utm_term=70000-0-500)

### Teren Fundeni-Dobroesti

Dobroesti - Vezi hartă



Ascunde anunț | Raportează anunț



152 € / mp **70.000 €**

Rate de la 1.690 Ron/lună Simulează credit

Partener Imobiliare.ro Finance

Mariana Solovei  
Broker imobiliar  
APULUM'94

**0733 683 447**  
0722 400 055 / 021 32 07 07

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:



Ads by Google

Send feedback

Why this ad? ▶

## Descriere

Vanzare teren Doberoesti-Stejarului. Terenul are o suprafata de 500mp, deschidere 21m. Este amplasat in zona de case, are toate utilitatile. Se poate construi P+2+M

## Specificații

ID Anunț: X3HJ130LV

Actualizat azi

Suprafață teren: 500 mp

Tip teren: constructii

Clasificare teren: intravilan

Front stradal: 21 m

Nr. fronturi: 1

## Notițe

Adaugă comentariu

Adaugă

### UTILITĂȚI

Apa  
Canalizare  
Gaz  
Curent

### ALTE DETALII ZONĂ

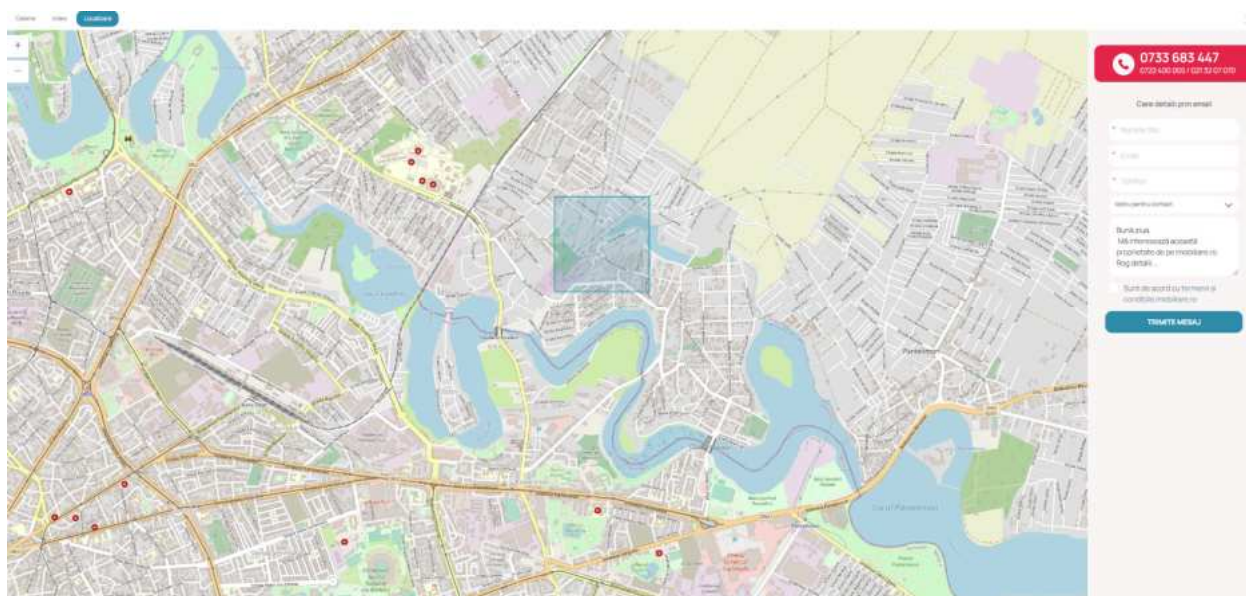
Amenajare strazi: asfaltate

### ALTE CARACTERISTICI

Teren împrejmuit


### DESTINAȚIE

rezidențial



Link: <https://www.storia.ro/ro/oferta/fundeni-teren-intravilan-411-mp-deschidere-12ml-toate-utilitat-IDzSQb>

← Înapoi la listă | Terenuri de vânzare > Ilfov > Dobroesti > Fundeni > Fundeni | Teren Intravilan | 411 Mp | Deschidere 12MI | Toate Utilitat



**KING IMOBILIARE**  
Agenție  
0374 451 091

Nume\*

Email\*

+40 | Număr de telefon

Am nevoie de mai multe infor... ▾

Sunt interesat(ă) de acest teren de vânzare și aș vrea să fac o vizionare. Aștept cu interes răspunsul dvs. Mulțumesc!

118 / 2000

Administratorul acestor date este S.C. OLX Online Services S.R.L. (Storia) [mai mult](#)

**Trimite mesajul**

**Fundeni | Teren Intravilan | 411 Mp | Deschidere 12MI | Toate Utilitat**

Fundeni, Dobroesti, Ilfov

**64 900 €**  
158 €/m<sup>2</sup>

### Prezentare generală

Suprafață utilă	411 m <sup>2</sup>	Tip teren	intravilan
Locație	<a href="#">Cere informații</a>	Dimensiuni	<a href="#">Cere informații</a>
Vizionare la distanță	<a href="#">Cere informații</a>	Tip vânzător	agenție

### Descriere

id anunt : P77323

Agentia King Imobiliare percepe un comision de 3% + TVA din pretul tranzactiei !

King Imobiliare va propune spre VANZARE un teren INTRAVILAN situat in Ilfov , Dobroesti in imediata apropiere a Soselei Fundeni !

Teren in suprafata totala de 411 metri patrati !

Deschidere frontala stradala 11,35 metri lungime !

Toate utilitatile !

Pentru mai multe detalii nu ezitati sa ne contactati !

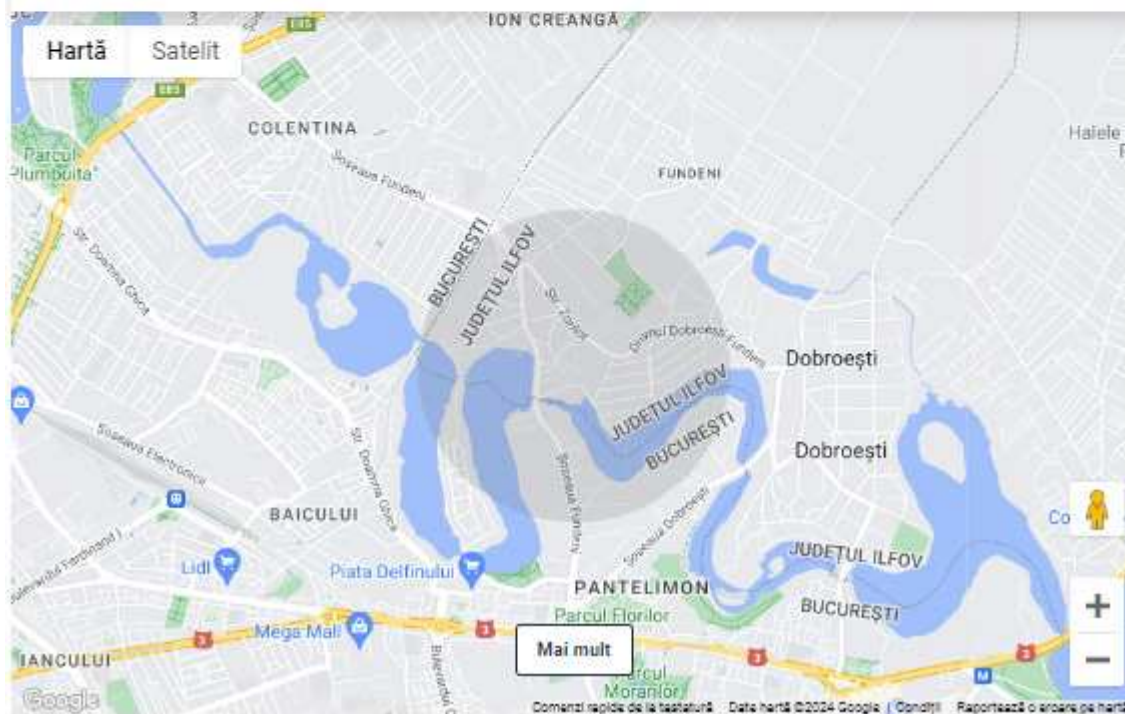
Agent : Nicolae Mihnea-Cristian

## Particularități

Gard	fără informații
Media	<b>gaz, electricitate, canalizare, apă curentă</b>
Tip acces	<b>asfaltat, pavat</b>
Împrejurimi	fără informații

## Harta

Vânzătorul nu a specificat adresa exactă, dar proprietatea se află în zona evidențiată pe hartă.



Link: <https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-dobroesti-intravilan-IDgdGt>

← Înapoi la listă Terenuri de vânzare > Ilfov > Dobroesti > Teren Dobroesti intravilan



**Dobroesti Fundeni**  
 Agenție  
 0722 515 165

Nume\*

Email\*

+40 | Număr de telefon

Am nevoie de mai multe infor... ▾

Sunt interesat(ă) de acest teren de vânzare și aș vrea să fac o vizionare. Aștept cu interes răspunsul dvs. Mulțumesc!

118 / 2000

Administratorul acestor date este S.C. OLX Online Services S.R.L. (Storia) [mai mult](#)

**Trimite mesajul**

### Teren Dobroesti intravilan

[Dobroesti, Ilfov](#)

**509 000 €**

151 €/m<sup>2</sup>

### Prezentare generală

Suprafață utilă	<b>3.370 m<sup>2</sup></b>	Tip teren	<a href="#">Cere informații</a>
Locație	<b>urbana</b>	Dimensiuni	<a href="#">Cere informații</a>
Vizionare la distanță	<a href="#">Cere informații</a>	Tip vânzător	<b>agenție</b>

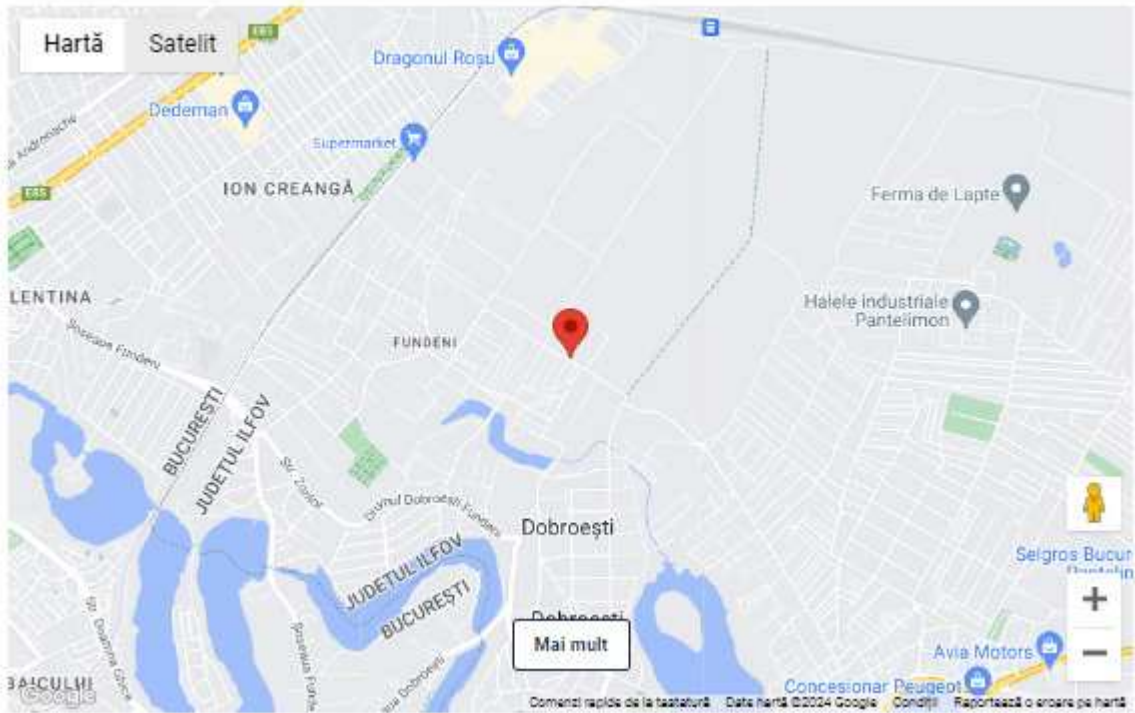
### Descriere

Teren de vânzare pe str Trifoiului în comuna Dobroesti , în suprafața de 3380 m , deschidere de 24m . AUTORIZATIE CONSTRUCȚIE, PUZ , P+3. Fara fire de inalta tensiune.colaborez agentii

### Particularități

Gard	fără informații
Media	<b>electricitate, gaz, canalizare</b>
Tip acces	<b>asfaltat</b>
Imprejurimi	fără informații

## Harta



Link: <https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-dobroesti-intravilan-p-8-IDvezy>

← Înapoi la listă Terenuri de vânzare > Ilfov > Dobroesti > Dobroesti > Teren || Dobroesti || Intravilan || P+8



**KING IMOBILIARE**  
Agenție  
0374 451 091

Nume\*

Email\*

+40 | Număr de telefon

Am nevoie de mai multe infor... ▾

Sunt interesat(ă) de acest teren de vânzare și aș vrea să fac o vizionare. Aștept cu interes răspunsul dvs. Mulțumesc!

118 / 2000

Administratorul acestor date este S.C. DLX Online Services S.R.L. (Storia) [mai mult](#)

Trimite mesajul

**Teren || Dobroesti || Intravilan || P+8**

📍 Dobroesti, Dobroesti, Ilfov

**1 144 000 €**

130 €/m<sup>2</sup>

## Prezentare generală

📏 Suprafață utilă	<b>8.800 m<sup>2</sup></b>	📐 Tip teren	<b>Intravilan</b>
📍 Locație	<a href="#">Cere informații</a>	📏 Dimensiuni	<a href="#">Cere informații</a>
📺 Vizionare la distanță	<a href="#">Video</a>	👤 Tip vânzător	<b>agenție</b>

## Descriere

P54636

KING IMOBILIARE va propune spre VANZARE un TEREN in zona Dobroesti .

Terenul are o suprafata de 8800mp cu deschidere de 37mp.

Utilitati: curent electric, canalizare, gaze, apa .

Accesul se face din drumul principal ,drum asfaltat după cum se observa și in imagini. Regim înălțime de P+8.

Comisionul agentiei KINGIMOBILIARE este de 3%+TVA din pretul tranzactiei.

Va asteptam cu drag sa-l vedem impreuna !

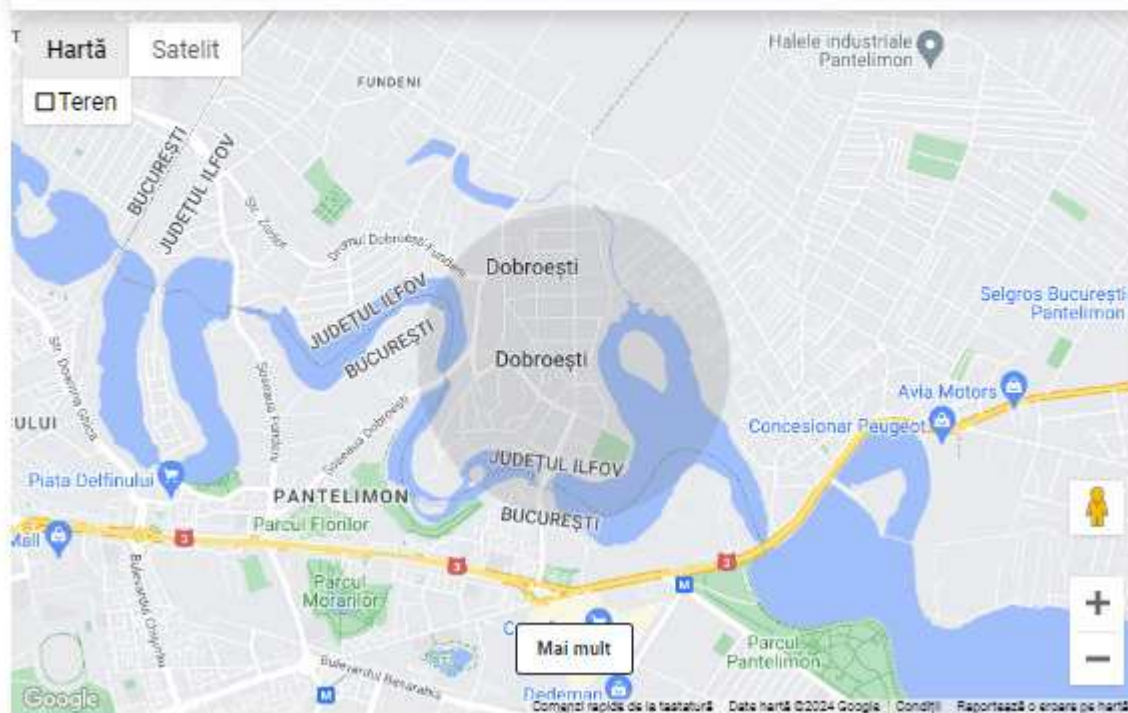
Agent : Nicolae Mihnea

## Particularități

Gard	fără informații
Media	<b>gaz, electricitate, canalizare, apă curentă</b>
Tip acces	<b>asfaltat, pavat</b>
Imprejurimi	fără informații

## Harta

Vănzătorul nu a specificat adresa exactă, dar proprietatea se află în zona evidențiată pe hartă.





Link: [https://homezz.ro/dobroesti-dragonul-rosu-teren-2500-mp-deschidere-17-ml-3624741.html?utm\\_source=oferte360.ro](https://homezz.ro/dobroesti-dragonul-rosu-teren-2500-mp-deschidere-17-ml-3624741.html?utm_source=oferte360.ro)

VANZARE Teren, 2500 m<sup>2</sup>

## Dobroesti | Dragonul Rosu | Teren 2500 Mp | Deschidere 17 ML

**187.500 EUR**

ID 3624741

Terenuri | 2500 m<sup>2</sup>

Bucuresti, Bucuresti-Ilfov / Fundeni



**KING IMOBILIARE**  
CONSULTANT IMOBILIAR

☎ **0374451092** ✓

✉ **TRIMITE MESAJ**

♥ **ADAUĞĂ LA FAVORITE**

👁 **SOLICITĂ VIZIONAREA**

Zona	<b>Fundeni</b>	Suprafață teren	<b>2500 m<sup>2</sup></b>	Tip teren	<b>Construibil</b>
Clasificare teren	<b>Intravilan</b>	Front stradal	<b>17 m</b>	Comision cumpărător	<b>3%</b>
Utilități				Curent, Apă, Canalizare, Gaz	

id anunt : P77364

Agentia King Imobiliare va propune spre VANZARE un teren intravilan , situat in INTRAVILANUL comunei Dobroesti , Ilfov !

Deschidere Strada Stejarului , strada neastfaltata !

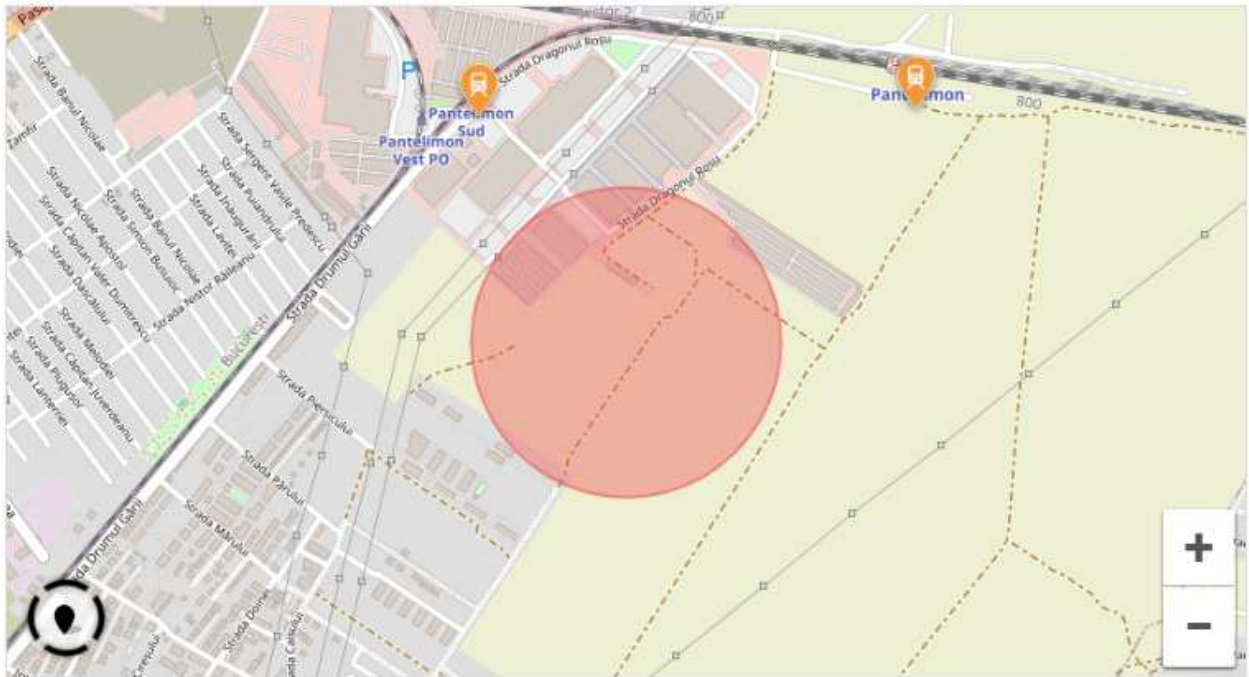
Teren 2500 mp !

Utilitati in apropiere , canalizare , electricitate , apa curenta si gaze !

Agentia King Imobiliare percepe un comision de 3% + TVA din pretul tranzactiei !

Agent : Nicolae Mihnea-Cristian


Id intern: P77364



Link: [https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vand-teren-ideal-pentru-construcție-vile-si-duplexuri-fundeni-dobroesti/d4f7hd421eg77gfedigh875h88990d1h.html?utm\\_source=oferte360.ro](https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vand-teren-ideal-pentru-construcție-vile-si-duplexuri-fundeni-dobroesti/d4f7hd421eg77gfedigh875h88990d1h.html?utm_source=oferte360.ro)

Vând teren ideal pentru construcție vile și duplexuri Fundeni Dobroești **200 EUR**

Ifov, Fundeni [Vezi pe hartă](#) Valabil din 11.04.2024 23:17:28



**0771100630**

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

[Adaugă fișier ?](#)

[Contactează vânzătorul](#)

[Fă ofertă](#)

Vizualizări: 12

[Raportează](#)

**Ivan**  
Vezi toate anunțurile  
[Urmărește](#)

Distribuie anunțul pe

[f](#) [WhatsApp](#) [Email](#)

**Descriere**

Vând teren ideal pentru construcție vile și duplexuri

Este o zonă în continuă dezvoltare

Terenul are o suprafață de 1.000 de metri pătrați, cu o deschidere de 20 de metri

Acesta se situează pe strada Cireșului, în Fundeni, Dobroești

Cod poștal: 077085

Preț 200 de euro metrul pătrat (nu este negociabil)

Detalii la telefon (fără sms sau whatsapp), acolo unde vă stau la dispoziție zilnic, între orele 08:00 și 20.00

**0771100630**

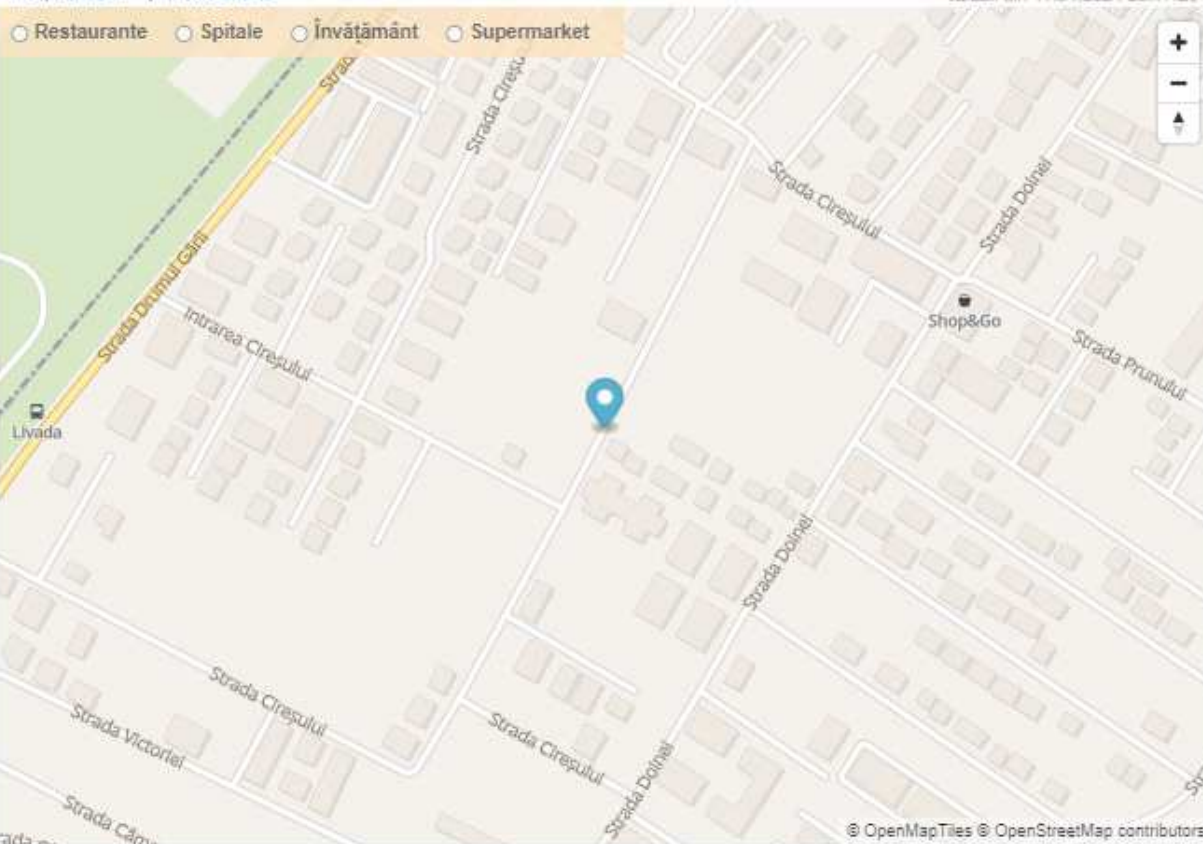
## Vând teren ideal pentru construcție vile și duplexuri Fundeni

**200 EUR**

Dobroești

Ilfov, Fundeni [📍 Închide harta](#)

Valabil din 11.04.2024 23:17:26



Analiza de piata terenuri Intravilane Com. Dobroesti									
Nr. Crt.	Localizare	Regim juridic	Suprafata	Pret	Pret euro/mp	Utilitati	Deschideri	Fs	
1	Str. Drumul Femei	Intravilan	370	80.500	218	Curent electric, apa, canalizare, gaz la 30 m	1 deschidere	13	<a href="https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/bucuresti-ilfov/dobroesti/teren-constructii-de-vanzare-XE0103001?lista=309085172&amp;listing=1&amp;pagina=1&amp;imoidviz=4220264871">https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/bucuresti-ilfov/dobroesti/teren-constructii-de-vanzare-XE0103001?lista=309085172&amp;listing=1&amp;pagina=1&amp;imoidviz=4220264871</a>
2	Str. Stejarului	Intravilan	577	58.000	101	Utilitati in zona	1 deschidere	17	<a href="https://homezz.ro/teren-dobroesti-str-stejarului-3489422.html?utm_source=oferte360.ro">https://homezz.ro/teren-dobroesti-str-stejarului-3489422.html?utm_source=oferte360.ro</a>
3	Str. Stejarului	Intravilan	2.700	270.000	100	Curent electric, apa, canalizare, gaz adiacent	1 deschidere	13	<a href="https://lajumate.ro/teren-fundeni-dobroesti-15570517.html">https://lajumate.ro/teren-fundeni-dobroesti-15570517.html</a>
4	Str. Stejarului	Intravilan	504	80.000	159	Curent electric, apa, canalizare, gaz la strada	1 deschidere	20,08	<a href="https://lajumate.ro/teren-dobroesti-504mp-15581746.html">https://lajumate.ro/teren-dobroesti-504mp-15581746.html</a>
5	Str. Soldat Ghe. Dascalu	Intravilan	500	70.000	140	Curent electric, apa, canalizare, gaz adiacent	1 deschidere	21	<a href="https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/bucuresti-ilfov/dobroesti/teren-constructii-de-vanzare-X3HJ130LV?utm_source=imoradar24.ro&amp;utm_medium=redirect&amp;utm_campaign=imoradar24.ro-vanzare-terenuri-dobroesti&amp;utm_term=70000-0-500">https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/bucuresti-ilfov/dobroesti/teren-constructii-de-vanzare-X3HJ130LV?utm_source=imoradar24.ro&amp;utm_medium=redirect&amp;utm_campaign=imoradar24.ro-vanzare-terenuri-dobroesti&amp;utm_term=70000-0-500</a>
6	Str. Canarului	Intravilan	411	64.900	158	Curent electric, apa, canalizare, gaz adiacent	1 deschidere	11,35	<a href="https://www.storia.ro/ro/oferta/fundeni-teren-intravilan-411-mp-deschidere-12ml-toate-utilitat-IDzSQb">https://www.storia.ro/ro/oferta/fundeni-teren-intravilan-411-mp-deschidere-12ml-toate-utilitat-IDzSQb</a>
7	Str. Trifoiului	Intravilan	3370	509.000	151	Curent electric, apa, canalizare, gaz adiacent	1 deschidere	24	<a href="https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-dobroesti-intravilan-IDgdGt">https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-dobroesti-intravilan-IDgdGt</a>
8	B-dul V. Dumitrescu	Intravilan	8800	1144000	130	Curent electric, apa, canalizare, gaz la strada	1 deschidere	37	<a href="https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-dobroesti-intravilan-p-8-IDvezy">https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-dobroesti-intravilan-p-8-IDvezy</a>
9	Str. Stejarului	Intravilan	2500	187500	75	Utilitati in zona	1 deschidere	17	<a href="https://homezz.ro/dobroesti-dragonul-rosu-teren-2500-mp-deschidere-17-ml-3624741.html?utm_source=oferte360.ro">https://homezz.ro/dobroesti-dragonul-rosu-teren-2500-mp-deschidere-17-ml-3624741.html?utm_source=oferte360.ro</a> <a href="https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vand-teren-ideal-pentru-constructie-vile-si-duplexuri-fundeni-dobroesti/d4f7hd421eg77gfdigh875h88990d1h.html?utm_source=oferte360.ro">https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vand-teren-ideal-pentru-constructie-vile-si-duplexuri-fundeni-dobroesti/d4f7hd421eg77gfdigh875h88990d1h.html?utm_source=oferte360.ro</a>
10	Str. Ciresului	Intravilan	1000	200000	200	Utilitati la strada	1 deschidere	20	
				Minim	75	Euro			
				Maxim	218	Euro			
				Median	146	Euro			

## Grila de Comparatii

ELEMENT DE COMPARAȚIE	Subiect	PROPRIETĂȚILE COMPARABILE			Explicații ajustări
		A	B	C	
<b>Suprafata (mp):</b>	<b>744</b>	577	2.700	504	
<b>Pret oferta/vanzare €/mp</b>		101	100	159	
<b>Tipul tranzactiei</b>		oferta	oferta	oferta	Comparabilele au fost ajustate cu -5% pentru negocierea ofertei, acesta fiind marja de negociere in piata din istoricul tranzactiilor si din convorbirile cu proprietarii si agentii imobiliari.
Ajustari	%	-5%	-5%	-5%	
Ajustari	Abs	-5	-5	-8	
Pret ajustat €		95	95	151	
<i>Ajustari specifice tranzactiei</i>					
<b>Drepturi de proprietate transmise</b>	<b>Deplin</b>	Deplin	Deplin	Deplin	Nu au fost necesare ajustari deoarece drepturile transmise ale tuturor comparabilelor sunt integrale
Ajustari	%	0%	0%	0%	
Ajustari	Abs	0	0	0	
Pret ajustat €		95	95	151	
<b>Condiții de finanțare</b>	<b>Cash</b>	Cash	Cash	Cash	Nu au fost necesare ajustari deoarece toate comparabilele sunt ofertate pentru plata cash
Ajustari	%	0%	0%	0%	
Ajustari	Abs	0	0	0	
Pret ajustat €		95	95	151	
<b>Condiții de vanzare</b>	<b>Independent</b>	Independent	Independent	Independent	Nu au fost necesare ajustari deoarece toate comparabilele sunt ofertate independent de vreo constrangere
Ajustari	%	0%	0%	0%	
Ajustari	Abs	0	0	0	
Pret ajustat €		95	95	151	
<b>Cheltuieli necesare imediat dupa cumparare</b>	<b>Fara</b>	Fara	Fara	Fara	Nu au fost necesare ajustari deoarece toate comparabilele sunt ofertate fara cheltuieli necesare imediat dupa vanzare
Ajustari	%	0%	0%	0%	
Ajustari	Abs	0	0	0	
Pret ajustat €		95	95	151	
<b>Condiții de piata</b>	<b>Actuale</b>	actuale	actuale	actuale	Nu au fost necesare ajustari deoarece toate comparabilele au fost selectate in conditiile de piata actuale
Ajustari	%	0%	0%	0%	
Ajustari	Abs	0	0	0	
Pret ajustat €		95	95	151	
<i>Ajustari specifice proprietatii</i>					
<b>Localizare (Cartier/Zona):</b>	<b>T16, P68/16,NC 62129, NC 62130, Comuna Dobroesti, Jud. Ilfov</b>	Str. Stejarului	Str. Stejarului	Str. Stejarului	Nu au fost necesare ajustari, comparabila A fiind amplasata intr-o zona similara cu cea a subiectului.
Ajustari	%	0%	0%	0%	Nu au fost necesare ajustari, comparabila B fiind amplasata intr-o zona similara cu cea a subiectului.
Ajustari	Abs	0	0	0	Nu au fost necesare ajustari, comparabila C fiind amplasata intr-o zona similara cu cea a subiectului.
<b>Acces:</b>	<b>strada pietruita/asfaltata</b>	strada pietruita	strada pietruita	strada asfaltata	Comparabila A a fost ajustata cu 5% calitatea drumului de acces fiind inferioara fata de cea a subiectului.
Ajustari	%	5%	5%	0%	Comparabila B a fost ajustata cu 5% calitatea drumului de acces fiind inferioara fata de cea a subiectului.
Ajustari	Abs	5	5	0	Nu au fost necesare ajustari, calitatea drumului de acces al comparabilei C fiind similar cu cea a subiectului.
<b>Destinație/Utilizare:</b>	<b>Intravilan</b>	Intravilan	Intravilan	Intravilan	Nu au fost necesare ajustari, destinația / potentialul lotului comparabilei A fiind similara cu cea a subiectului.
Ajustari	%	0%	0%	0%	Nu au fost necesare ajustari, destinația / potentialul lotului comparabilei B fiind similara cu cea a subiectului.
Ajustari	Abs	0	0	0	Nu au fost necesare ajustari, destinația / potentialul lotului comparabilei C fiind similara cu cea a subiectului.
<b>Utilități:</b>	<b>Curent electric, apa, gaz, canalizare</b>	Utilitati in zona	Curent electric, apa, canalizare, gaz adiacent	Curent electric, apa, canalizare, gaz la strada	Comparabila A a fost ajustata cu 10% retelele de utilitati fiind inferioare fata de cele ale subiectului.
Ajustari	%	10%	0%	0%	Nu au fost necesare ajustari, comparabila B avand aceleasi retele de utilitati.
Ajustari	Abs	10	0	0	Nu au fost necesare ajustari, comparabila C avand aceleasi retele de utilitati.
<b>Suprafata (mp):</b>	<b>744</b>	577	2.700	504	Nu au fost necesare ajustari, comparabila A avand suprafata similara cu cea a subiectului.
Ajustari	%	0%	3%	0%	Comparabila B a fost ajustata cu 3% suprafata fiind mai mare fata de cea a subiectului.
Ajustari	Abs	0	3	0	Nu au fost necesare ajustari, comparabila C avand suprafata similara cu cea a subiectului.
<b>Front stradal:</b>	<b>9,03 m</b>	17	13	20	Comparabila A a fost ajustata cu -10% frontul stradal si raportul laturilor fiind superior fata de cel al subiectului.
<b>Raport laturi:</b>	<b>9,12</b>	2,00	15,98	1,25	Comparabila B a fost ajustata cu 5% frontul stradal si raportul laturilor fiind inferior fata de cel al subiectului.
Ajustari	%	-10%	5%	-15%	Comparabila C a fost ajustata cu -15% frontul stradal si raportul laturilor fiind superior fata de cel al subiectului.
Ajustari	Abs	-10	5	-23	
<b>Topografie:</b>	<b>Plan</b>	plan	plan	plan	Nu au fost necesare ajustari, comparabila A avand topografie similara cu cea a subiectului.
Ajustari	%	0%	0%	0%	Nu au fost necesare ajustari, comparabila B avand topografie similara cu cea a subiectului.
Ajustari	Abs	0	0	0	Nu au fost necesare ajustari, comparabila C avand topografie similara cu cea a subiectului.
<b>Alte elemente</b>	<b>Nu</b>	nu	nu	nu	Nu au fost necesare ajustari, comparabila A fiind similara dpdv al elementelor (imprejurire, constructie demolabila, amenajari).
Ajustari	%	0%	0%	0%	Nu au fost necesare ajustari, comparabila B fiind similara dpdv al elementelor (imprejurire, constructie demolabila, amenajari).
Ajustari	Abs	0	0	0	Nu au fost necesare ajustari, comparabila C fiind similara dpdv al elementelor (imprejurire, constructie demolabila, amenajari).
Pret ajustat €		100,27	107,35	128,17	
Ajustare totala neta €		5	12	-23	
Ajustare totala neta (%)		5%	13%	-15%	
Ajustare totala brută €		24	12	23	
Ajustare totala brută (%)		25,00%	13,00%	15,00%	
Numar ajustari		3	3	1	
Valoare estimata (C)		79.868 €			
Valoare estimata (€/mp)		107,35 €/mp			
Valoare estimata (lei)		397.415 lei			
* cea mai mica ajustare totala brută s-a efectuat pentru comparabila: <b>B</b>					

## Descriere comparabile

PREZENTARE COMPARABILE TEREN				
Elemente de comparatie	Subiect	Comp. A	Comp. B	Comp. C
<b>Tipul tranzactiei</b>		oferta	oferta	oferta
<b>Sursa informatiei</b>		<a href="https://homezz.ro/teren-dobroesti-str-stejarului-3489422.html?utm_source=oferte360.ro">https://homezz.ro/teren-dobroesti-str-stejarului-3489422.html?utm_source=oferte360.ro</a>	<a href="https://lajumate.ro/teren-fundeni-dobroesti-15570517.html">https://lajumate.ro/teren-fundeni-dobroesti-15570517.html</a>	<a href="https://lajumate.ro/teren-dobroesti-504mp-15581746.html">https://lajumate.ro/teren-dobroesti-504mp-15581746.html</a>
<b>Preț de oferta/vanzare €</b>		58.000	270.000	80.000
<b>Preț de oferta/vanzare €/mp</b>		101	100	159
<b>Suprafata teren mp</b>		577	2.700	504
<b>Localizare (Cartier/Zona):</b>	T16, P68/16,NC 62129, NC 62130, Comuna Dobroesti, Jud. Ilfov	Str. Stejarului	Str. Stejarului	Str. Stejarului
<b>Acces:</b>	strada pietruita/ asfaltata	strada pietruita	strada pietruita	strada asfaltata
<b>Destinatie/Utilizare:</b>	Intravilan	Intravilan	Intravilan	Intravilan
<b>Utilitati:</b>	Curent electric, apa, gaz, canalizare	Utilitati in zona	Curent electric, apa, canalizare, gaz adiacent	Curent electric, apa, canalizare, gaz la strada
<b>Suprafata (mp):</b>	744	577	2.700	504
<b>Front stradal:</b>	9,03 m	17 m	13 m	20 m
<b>Raport laturi:</b>	9,12	2,00	15,98	1,25
<b>Topografie:</b>	Plan	plan	plan	plan
<b>Alte elemente</b>	Nu	nu	nu	nu

Fisa Teren	
	Teren intravilan
<b>Adresa:</b>	T16, P68/16,NC 62129, NC 62130, Comuna Dobroesti, Jud. Ilfov
<b>Localizare (Cartier/Zona):</b>	T16, P68/16,NC 62129, NC 62130, Comuna Dobroesti, Jud. Ilfov
<b>Acces:</b>	strada pietruita/ asfaltata
<b>Suprafata (mp):</b>	744
<b>Destinatie/Utilizare:</b>	Intravilan
<b>Utilitati:</b>	Curent electric, apa, gaz, canalizare
<b>Front stradal:</b>	9,03 m
<b>Raport laturi:</b>	9,12
<b>Topografie:</b>	Plan
<b>Alte elemente (imprejmuire amenajari)</b>	Dubla deschidere- la Str. Doinei si Str. Caisului
<b>Certificat de urbanism</b>	Nu
<b>Alte elemente</b>	Nu

Documente



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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ  
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 62129 Dobroesti

Nr. cerere	190699
Ziua	02
Luna	05
Anul	2024

Cod verificare  
100166923406



**A. Partea I. Descrierea Imobilului**

**TEREN** Intravilan

Adresa: Loc. Dobroesti, Jud. Ilfov

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafata* (mp)	Observații / Referințe
A1	62129	330	Teren neîmprejmuit; teren neîmprejmuit

**B. Partea II. Proprietari și acte**

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
<b>413185 / 04/10/2022</b>		
Act Notarial nr. 910, din 04/10/2022 emis de Tanase Ortansa Daniela;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara 62129 a imobilului cu numarul cadastral 62129 / UAT Dobroesti, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 61700 in scris in cartea funciara 61700;	A1
Act Notarial nr. 586, din 24/06/2022 emis de NP Tanase Ortansa Daniela;		
B2	Se infiinteaza cartea funciara 61700 a imobilului cu numarul cadastral 61700 / UAT Dobroesti, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 59931 in scris in cartea funciara 59931; <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 61700/Dobroesti, in scrisa prin incheierea nr. 270172 din 24/06/2022;</i>	A1
Act Notarial nr. 35, din 17/01/2022 emis de Tanase Ortansa Daniela;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) <b>MADALINA CLOCK SRL</b> CIF:35112830 <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 61700/Dobroesti, in scrisa prin incheierea nr. 270172 din 24/06/2022; pozitie transcrisa din CF 59931/Dobroesti, in scrisa prin incheierea nr. 19111 din 17/01/2022;</i>	A1
Act Administrativ nr. 386453, din 27/09/2022 emis de OCPI ILFOV;		
B4	Se noteaza avizarea documentatiei de dezmembrare a imobilului in 2 loturi avand nr. cadastrale 62129 si 62130. <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 61700/Dobroesti, in scrisa prin incheierea nr. 403906 din 27/09/2022;</i>	A1

**C. Partea III. SARCINI**

Înscrieri privind dezmembrările dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
<b>413185 / 04/10/2022</b>		
Act Notarial nr. 624, din 06/07/2022 emis de Tanase Ortansa Daniela;		
C1	Se noteaza modificarea limitelor legale ale dreptului de proprietate private in interes public in conformitate cu dispozitiile Legii energiei electrice si a gazelor naturale nr.123/2012 in favoarea E-Distributie Muntenia SA <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 61700/Dobroesti, in scrisa prin incheierea nr. 286350 din 06/07/2022;</i>	A1
<b>451676 / 27/10/2022</b>		
Act Notanal nr. 994, din 27/10/2022 emis de Tanase Ortansa Daniela; Act Administrativ nr. 332, din 24/10/2022 emis de Primaria Dobroesti jud. Ilfov;		
C2	Intabulare, drept de SERVITUTEde trecere cu titlu gratuit si perpetuu asupra imobilului cu nr. cad. 62129 fond aservit in favoarea imobilelor cu nr. cad 62130, 62194 si 62195 fonduri dominante	A1

Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

Pagina 1 din 3

Extrase pentru informare on-line la adresa [epay.ancpi.ro](http://epay.ancpi.ro)

Formular versiunea 1.1



**Anexa Nr. 1 La Partea I**

**Teren**

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
62129	330	teren neimprejuit

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

**DETALII LINIARE IMOBIL**



**Date referitoare la teren**

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Taria	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	arabil	DA	330	16	68/16	-	(Lot 1, Lot 9 - Lot 25)/2/2/1/1

**Lungime Segmente**

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment m (m)
1	2	4.034
2	3	82.764

Carte Funciară Nr. 62129 Comuna/Oraș/Municipiu: Dobroesti

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment ≈ (m)
3	4	3.995
4	1	82.435

\*\*\* 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.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPİ conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa [www.ancpl.ro/verificare](http://www.ancpl.ro/verificare), folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

**Data și ora generării,**

02/05/2024, 11:45



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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ  
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 62130 Dobroesti

Nr. cerere	190698
Ziua	02
Luna	05
Anul	2024

Cod verificare  
10016AR93407



**A. Partea I. Descrierea Imobilului**

**TEREN** Intravilan

**Adresa:** Loc. Dobroesti, jud. Ilfov

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinta
A1	62130	414	Teren imprejmuit; teren imprejmuit partial cu gard de beton intre pct. 9-10-11;

**B. Partea II. Proprietari și acte**

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referinta
<b>413185 / 04/10/2022</b>		
Act Notarial nr. 910, din 04/10/2022 emis de Tanase Ortansa Daniela;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara 62130 a imobilului cu numarul cadastral 62130 / UAT Dobroesti, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 61700 inscris in cartea funciara 61700;	A1
Act Notarial nr. 586, din 24/06/2022 emis de NP Tanase Ortansa Daniela;		
B2	Se infiinteaza cartea funciara 61700 a imobilului cu numarul cadastral 61700 / UAT Dobroesti, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 59931 inscris in cartea funciara 59931; <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 61700/Dobroesti, inscrisa prin incheierea nr. 270172 din 24/06/2022;</i>	A1
Act Notarial nr. 35, din 17/01/2022 emis de Tanase Ortansa Daniela;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) <b>MADALINA CLOCK SRL</b> CIF:35112830 <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 61700/Dobroesti, inscrisa prin incheierea nr. 270172 din 24/06/2022; pozitie transcrisa din CF 59931/Dobroesti, inscrisa prin incheierea nr. 19111 din 17/01/2022;</i>	A1
Act Administrativ nr. 386453, din 27/09/2022 emis de OCPI ILFOV;		
B4	Se noteaza avizarea documentatiei de dezmembrare a imobilului in 2 loturi avand nr. cadastrale 62129 si 62130. <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 61700/Dobroesti, inscrisa prin incheierea nr. 403906 din 27/09/2022;</i>	A1
<b>451728 / 27/10/2022</b>		
Act Notarial nr. 994, din 27/10/2022 emis de Tanase Ortansa Daniela;		
B5	se noteaza dreptul de servitute de trecere cu titlu gratuit si perpetuu in favoarea imobilului identificat cu numarul cadastral, 62130 - fond dominant asupra imobilului identificat cu numarul cadastral 62129 - fond aservit	A1

**C. Partea III. SARCINI**

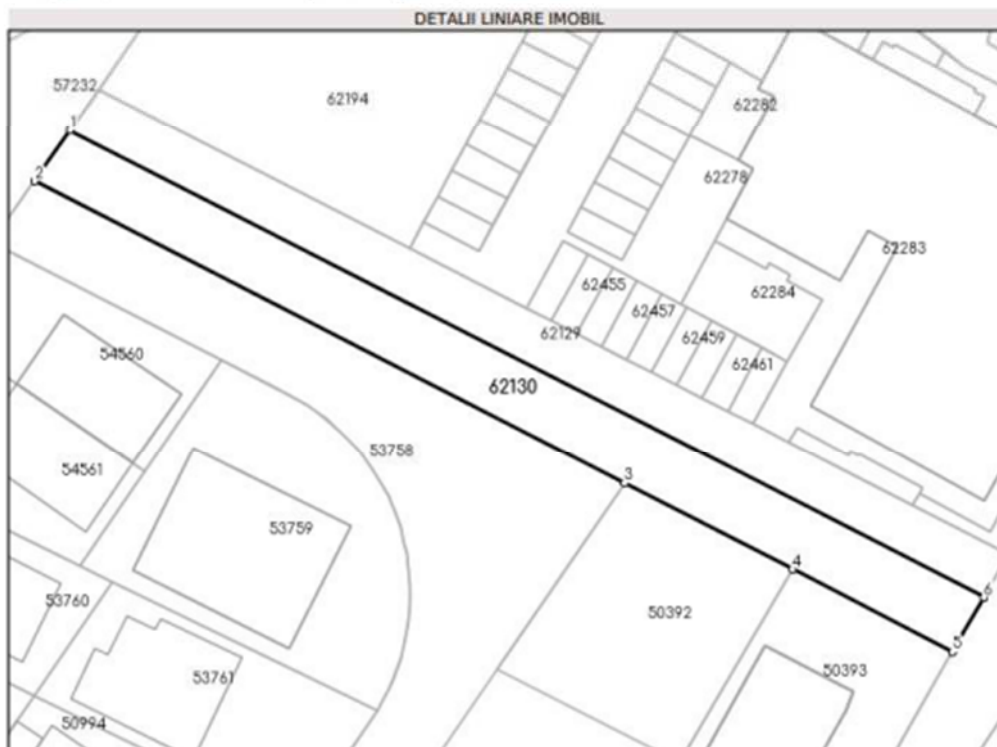
Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garantie și sarcini		Referinta
<b>413185 / 04/10/2022</b>		
Act Notarial nr. 624, din 06/07/2022 emis de Tanase Ortansa Daniela;		
C1	Se noteaza modificarea limitelor legale ale dreptului de proprietate private in interes public in conformitate cu dispozitiile Legii energiei electrice si a gazelor naturale nr.123/2012 in favoarea E-Distributie Muntenia SA <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 61700/Dobroesti, inscrisa prin incheierea nr. 286350 din 06/07/2022;</i>	A1

**Anexa Nr. 1 La Partea I**

**Teren**

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
62130	414	teren imprejmuit partial cu gard de beton intre pct. 9-10-11;

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



**Date referitoare la teren**

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Taria	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	arabil	DA	414	16	68/16	-	(Lot 1, Lot 9 - Lot 25)/2/2/1/2

**Lungime Segmente**

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	4.996
2	3	53.423

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment = (m)
3	4	15.255
4	5	14.491
5	6	5.034
6	1	82.764

\*\*\* 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.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPİ conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa [www.ancpi.ro/verificare](http://www.ancpi.ro/verificare), folosind codul de verificare online disponibil în anet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

**Data și ora generării,**

02/05/2024, 11:45



ROMÂNIA  
JUDEȚUL ILFOV  
PRIMĂRIA COMUNEI DOBROEȘTI  
ARHITECT ȘEF

Nr. 14728 din 18.04.2024

Către: EVALFIX TEHNIC SRL , cu sediul in Braşov , str. Ştefan Baciú nr.83

Ca urmare a adresei dvs. nr. 1058 din 10.04.2024 înregistrată la instituția noastră sub nr. 14728 din 10.04.2024 prin care solicitații detalii cu privire la imobilele (terenuri) cu nr. cad. 62129 și 62130 ce fac obiectul coridorului de expropriere –“ Prolungire str. Marului de la intersecția cu str. Doinei până la str. Casisului , amenajare canalizare pluviala aferentă” vă transmitem următoarele :

- Terenurile se află în zona fiscală A beneficiând de toate utilitățile respectiv : apa, canal , gaze, curent electric și asfalt ;
- Din punct de vedere urbanistic terenul se afla în zona L1 - respectiv zona locuințelor individuale sau colective mici cu un regim maxim de înălțime de P+2E+3Er sau P+2E+M , POT 35% , CUT 2,7

PRIMAR,  
CONDU VALENTIN  
LAURENȚIU



Coordonator Structură Arhitect Șef,  
Inspector supraveghere  
Soyuz Victor Cristian

Adresa: comuna Dobroesti, str. Cuza Voda nr. 23, judetul Ilfov  
e-mail: [registratura@primariadobroesti.ro](mailto:registratura@primariadobroesti.ro) - website: [www.primariadobroesti.ro](http://www.primariadobroesti.ro)  
0017563350 ..... 0017563350

Fotografii



## Harta Localizare

<https://www.google.com/maps/place/44%C2%B028'03.1%22N+26%C2%B010'25.5%22E/@44.4675217,26.1711769,17z/data=!3m1!4b1!4m4!3m3!8m2!3d44.4675217!4d26.1737518?hl=ro&entry=ttu>



Evalfix Tehnic Srl,  
Str. Stefan Baciu, nr 83, et 2, Brasov  
CUI: RO17414163, J/08/806/2005, Tel: 0742656345  
[evalfix@gmail.com](mailto:evalfix@gmail.com), [www.evaluari-anevar.ro](http://www.evaluari-anevar.ro)



