



**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	13.03.2024
Semnatura	
Stampila	

<b>Evaluator autorizat</b>	
Nume	Blanaru
Prenume	Veronica Georgiana
Nr.legitimatie	18128 valabil 2024

<b>Imobil evaluat</b>	
Nr.CF / localitate	CF 50411/ Dobroesti
Cadastral / topografic	NC 50411
Judet	Ilfov
Localitate	Dobroesti
Sat	Dobroesti
Cartier	Zona semi-centrala
Strada	Str. Avram Iancu.
Numarul	11
Proprietar conform CF	UAT DOBROESTI, JUD. ILFOV
CIN-constructii	

<b>Client</b>	UAT Dobroesti, Jud. Ilfov
<b>Utilizator</b>	<b>UAT Dobroesti, Jud. Ilfov</b>

## CARACTERISTICILE IMOBILULUI EVALUAT

<b>Imobil</b>		
Identificare scriptica :	conform CF (ap,vila,spatiu,teren,etc)	Teren intravilan conform CF 50411/ 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. Avram Iancu.
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	Curti constructii
<b>Teren</b>		
Intravilan / extravilan :	conform CF	Intravilan
Categoria de folosinta :	conform CF	Curti constructii
Suprafata :	mp/ha	584 mp
Utilitati la front stradal :		Apa, Curent electric
Tipul drumului de acces la terenul evaluat :	(asfalt;piatra;pamant)	Asfalt
Calitatea/starea drumului de acces :	NS;S;B;FB	B
Front stradal :	ml	25,50 ml la Str Avram Iancu.
Autorizatie de construire :	Da/Nu	Da
Certificat de Urbanism :	Da/Nu	Nu
<b>Constructii</b>		
Tip :	R;I;C;A etc	
Tip spatiu comercial: (Hoteluri & Restaurante, Spatii Administrative & Birouri, Magazine, Alte spatii comerciale)		
Regim de inaltime :		
Vechime :	ani	
Stare tehnica apreciata :	S,B,FB	
Stadiu fizic apreciat ca fiind executat :	%	
Etajul la care se afla imobilul :	intermediar / parter si ultim	
Confort	nedecomandat, semidecomandat, decomandat	
Finisaje:	clasic, modern, ultrafinisat	
Termoficare :	proprie sau racordat la sistem public	
Sdmp		
Sc; Su :	mp	
Abordari/Metode/Tehnici utilizate		Abordarea prin piata - Metoda Comparatiei Directe
<b>Valoare de piata propusa:</b>	<b>VP</b>	<b>99.300 Euro</b>

Martie 2023

**UAT Dobroesti, Jud. Ilfov**

**RE: Raport evaluare proprietate imobiliara formata din teren intravilan situat in T. 41, P. 227/1, Lot 2/3, Str. Avram Iancu, nr. 28, 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, ce se axeaza pe standardele actuale de piata, am avut ca baza atat informatiile furnizate de d-voastra cat si date furnizate de piata de sector 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. Acest raport a fost realizat in conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor impuse de Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati – ANEVAR.

Luand in calcul bazele subliniate mai sus si, dupa cum este expus in acest raport, opinia noastra asupra valorii de piata a proprietatii mentionate mai sus, la data evaluarii este de:

**99.300 Euro**  
**(nouazecisinoamitresute 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.

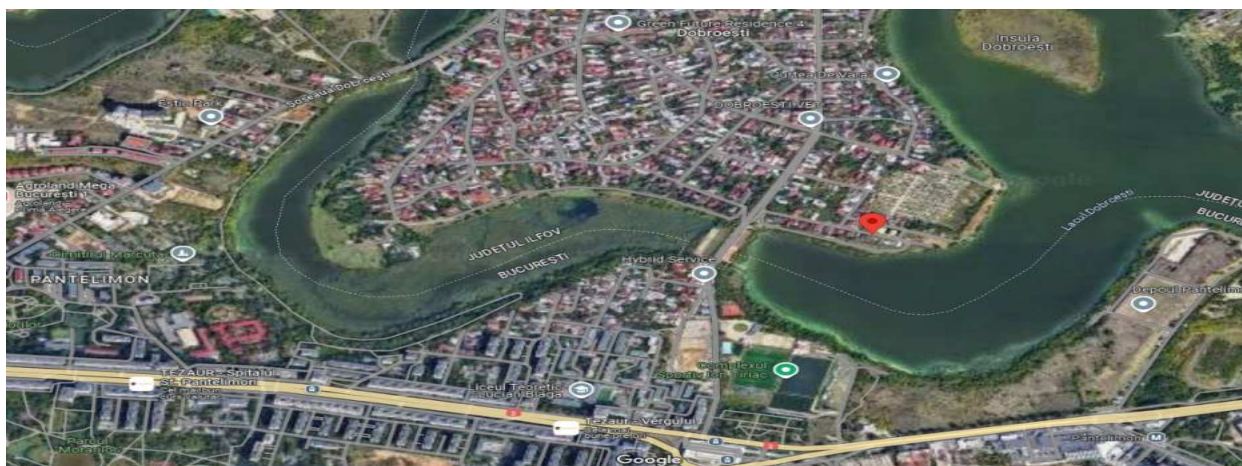
Cu stima,  
Blanaru Veronica Georgiana  
Administrator



<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	6
Data evaluarii	6
Documentarea necesara pentru elaborarea evaluarii	6
Natura si sursa informatiilor pe care sa va baza evaluarea	7
Ipozeze semnificative si ipoteze semnificative speciale	7
Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare	7
Declararea conformitatii evaluarii cu Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR	7
<b>PREZENTAREA DATELOR</b>	<b>9</b>
Identificarea proprietatii imobiliare subiect. Descriere juridica.	9
Date despre zona, oras, vecinatati si amplasare	9
Informatii despre amplasament	10
Aspecte privind utilizarea	11
<b>ANALIZA PIETEI IMOBILIARE</b>	<b>13</b>
Piata imobiliara	13
Piata specifica	14
Analiza si previziunea cererii	14
Analiza si previziunea ofertei	14
Analiza echilibrului pietei specifice	14
Riscul garantiei	14
<b>EVALUAREA</b>	<b>15</b>
Metodologia de evaluare	15
<b>ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII</b>	<b>16</b>
Analiza rezultatelor	16
Concluzia asupra valorii	16
<b>ANEXE</b>	<b>17</b>
Ipozeze semnificative si ipoteze semnificative speciale	17
Fotografii	19
Harta Localizare	19
Comparabile utilizate	<b>Eroare! Marcaj în document nedefinit.</b>
Grila de Comparatii	23
Documente	45

## SINTEZA

Client: UAT Dobroesti, Jud. Ilfov  
 Proprietar: UAT DOBROESTI, JUD. ILFOV  
 Adresa: T. 41, P. 227/1, Lot 2/3, Str. Avram Iancu, nr. 28, Comuna Dobroesti, Jud. Ilfov  
 Utilizator: UAT Dobroesti, Jud. Ilfov  
 Tipul Proprietatii: Proprietate imobiliara – Teren intravilan  
 Numar de inregistrare: TH-252-14032024



Valoarea de Piata:	99.300 Euro
	493.173 Lei
	170.10 euro/mp
	844.80 ron/mp
Cursul de schimb	1 euro = 4,9700 lei
Abordari utilizate	Abordarea prin piata –
Valori rezultate	Metoda comparatiei directe
	99.300 euro
Suprafata teren	584 mp (conform Extras CF
	50411)

Evaluator autorizat,  
 Blanaru Veronica Georgiana

Administrator,  
 Blanaru Veronica Georgiana

SC Evalfix Tehnic SRL



Data inspectiei:	12.03.2024
Data evaluarii:	13.03.2024
Data redactarii raportului:	02.04.2024

## 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: Str. Cuza Voda, nr. 23, Comuna Dobroesti, Jud. Ilfov

**Utilizator desemnat:** Acest raport de evaluare ii este adresat UAT Dobroesti, Jud. Ilfov si nu poate fi utilizat in alte scopuri sau de catre alti utilizatori.

### Scopul evaluarii

Scopul evaluarii este de informare/tranzactionare.

### Identificarea activului supus evaluarii

Proprietate imobiliara – Teren intravilan

### Tipul valorii

Tipul valorii estimate este **valoarea de piata** asa cum este ea definita in Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR, SEV 100 Cadru general si anume: *“Valoarea de piață 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.”*

### Data evaluarii

Data evaluarii este 13.03.2024, data la care sunt valabile informatiile privind nivelul preturilor și documentele furnizate de client si la care se consideră valabile ipotezele si ipotezele speciale luate în considerare precum și valorile estimate de către evaluator.

Data redactarii raportului este 02.04.2024

### Documentarea necesara pentru elaborarea evaluarii

Pasii parcursi in documentarea necesara pentru elaborarea evaluarii au fost:

- Solicitarea documentelor privind bunul supus evaluarii
- Inspectia proprietatii, a fost efectuata in data de 12.03.2023 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 activul/activele impreuna cu reprezentantul clientului.

La data inspectiei, au fost preluate informatii referitoare la proprietatea evaluata (identificare, starea fizica, istoric, verificarea corespondentei 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

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)

## Natura si sursa informatiilor pe care sa va baza evaluarea

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

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

## Ipoteze si ipoteze speciale

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, fara acordul scris si prealabil al SC EVALFIX TEHNIC SRL. cu specificarea formei si contextului in care ar urma sa fie reprodus sau publicat.

Acest raport de evaluare este confidential atat pentru client cat si pentru evaluator si este valabil numai pentru scopul mentionat in prezentul raport; nu se accepta nicio responsabilitate daca este transmis altei persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru oricare alt scop. Raportul de evaluare nu va putea fi inclus, in intregime sau partial, in documente, circulare sau in declaratii, nici publicat sau mentionat in alt fel, fara acordul scris si prealabil al evaluatorului si al clientului acestuia, cu specificatia formei si a contextului in care ar urma sa apara.

Evaluatorii nu sunt obligati sa ofere in continuare consultanta sau sa depuna marturie in instanta referitor la proprietatea imobiliara care face obiectul prezentului raport de evaluare, decat in baza unui angajament special pentru acest scop si in limita permisa de reglementarile deontologice si de conduita ale profesiei si respectiv cu respectarea legislatiei in vigoare.

Prezentul raport de evaluare trebuie luat ca un intreg (scrisoare, certificare, prezentare raport evaluare, anexe), nefiind acceptata utilizarea divizata a acestuia. A fost redactat exclusiv pentru a fi folosit de catre destinatar si pentru scopul precizat.

## Declararea conformitatii evaluarii cu Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR

Prin prezenta, în limita cunostintelor si informatiilor detinute, certificam ca afirmatiile prezentate si sustinute în acest raport sunt adevarate si corecte si au fost verificate, in limita posibilitatilor, din mai multe surse. De asemenea, certificam ca analizele, opiniile si concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele considerate si conditiile limitative specifice si sunt analizele, opiniile si concluziile noastre personale, fiind nepartinitoare din punct de vedere profesional. In plus, certificam ca nu avem niciun interes prezent sau de perspectiva cu privire la imobilele care fac obiectul prezentului raport de evaluare si niciun interes sau influenta legata de partile implicate.

Onorariul ce ne revine drept plata pentru realizarea prezentului raport nu are nicio legatura cu declararea în raport a unei anumite valori sau interval de valori (din evaluare) care sa favorizeze clientul si nu este influentata de aparitia unui eveniment ulterior. Analizele, opiniile si concluziile exprimate au fost realizate în conformitate cu cerintele din standardele, recomandarile si metodologia de lucru recomandate de catre Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati din Romania - ANEVAR.

<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;

Evaluatorii au respectat codul deontologic al ANEVAR. In elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistenta externa din partea niciunei alte persoane în afara evaluatorilor care semneaza mai jos. Prezentul raport a fost efectuat in concordanta cu Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR in vigoare.

La data elaborarii acestui raport, evaluatorii care semneaza mai jos sunt membrii ai Asociatiei Nationale a Evaluatorilor Autorizati din Romania – ANEVAR, au indeplinit cerintele programului de pregatire profesionala continua al ANEVAR si au competenta necesara intocmirii acestui raport. De asemenea, evaluarea a fost efectuata in conformitate cu Codul de etica al profesiei de evaluator autorizat. Firma SC Evalfix Tehnic SRL si membrii sai au incheiate asigurari de raspundere profesionala.

Cu stima,  
Director  
Blanaru Veronica Georgiana  
SC Evalfix Tehnic SRL



Evaluator Autorizat,  
Blanaru Veronica Georgiana





## PREZENTAREA DATELOR

### Identificarea proprietatii imobiliare subiect. Descriere juridica.

- Identificarea proprietatii imobiliare subiect

Teren intravilan situat in T. 41, P. 227/1, Lot 2/3, Str. Avram Iancu, nr. 28, Comuna Dobroesti, Jud. Ilfov

Conform actelor de proprietate, imobilul este Teren intravilan cu suprafata de 584 mp

Suprafata din acte, respectiv din Actul de dezmembrare nr. 4089/26.11.2008 este 301 mp, suprafata masurata din Extrasul de Carte Funciara atasat este de 301 mp. Geometria terenului a fost identificata in planul de situatie atasat, respectiv o forma regulata.

Terenul are un front stradal de 25,50 ml, la doua strazi asfaltate, respectiv str. Avram Iancu.

Conform datelor obtinute la data inspectiei am constatat ca identificarea scriptica corespunde cu identificarea factica.

- Descrierea juridica

Proprietar: UAT DOBROESTI, JUD. ILFOV, persoana juridica romana.

Este supus evaluarii dreptul deplin de proprietate al UAT DOBROESTI, JUD. ILFOV asupra proprietatii descrisa mai sus, conform documentelor puse la dispozitie si anexate prezentului raport de evaluare (vezi anexa [Documente](#))

Date privind dobandirea dreptului de proprietate:

Dreptul de proprietate a fost dobandit in baza urmatoarelor documente:

-Titlul de proprietate nr. 72177 din 08.12.2004, emis de Comisia Judeteana Ilfov pentru stabilirea dreptului de proprietate asupra terenurilor

-Act de dezmembrare cu incheiere de autentificare nr. 2373 din 22.09.2009 emis de BNP Carmen Marilena Popa.

Date privind intabularea:

Dreptul de proprietate asupra bunului imobil este inregistrat in Cartea Funciara nr. 50411/ Dobroesti, sub nr. cad. NC 50411 conform Extras de carte funciara nr. 50411/ Dobroesti emis de OCPI Ilfov, nr. Cerere 355013 din 11.09.2023

Sarcini:

Imobilul este liber de sarcini

Dreptul de proprietate este deplin.

Date privind documentatia cadastrala:

Proprietatea are intocmita documentatia cadastrala din care ne-au fost prezentate: Plan de amplasament si delimitare a imobilului, Plan de ansamblu.

Date privind documentatia urbanistica:

Certificat de urbanism nr. 38 din 02.03.3003

### 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 Gheorghe Dumitru, la vest- B-dul Victor Dumitrescu, la est-Lacul Dobroesti si la sud de Lacul Dobroesti.

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

Zona este predominant format din imobile tip teren intravilan, case tip unifamilare.

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:

- Primaria Dobroesti
- Institutii de invatamant
- Institutii de Cult
- Super Market

Proprietatea are acces la caile de transport in comun

Artere importante de circulatie existente in zona:

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

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

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

Rețele 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 mediana a localitatii.

Cartierul este predominant format din imobile tip case unifamilare.

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

Amplasarea imobilului in cadrul zonei este favorabila.

Zona din imediata vecinatate a proprietatii poate fi caracterizata ca relativ linistita. Poluarea este relativ redusa. Rețelele publice de utilitati se prezinta in stare satisfacatoare.


## Informatii despre amplasament

 Suprafata terenului

Suprafata de teren supusa evaluarii este de 584 mp in cota exclusiva.

 Geografia

Relieful proprietatii este plat, iar forma este relativ regulata.

 Accesul la drum public / Front stradal

Proprietatea are acces la drum public asfaltat, respectiv Strada Avram Iancu. Terenul are deschidere de 25,50 ml la Strada Avram Iancu, drum de acces asfaltat.

 Facilitati

Terenul este imprejmuit cu gard cu soclu de beton, atalpi din beton, structura metalica si scandura de lemn. Imprejmuirea nu este proprietatea Primariei Dobroesti, aceasta fiind edificata in regie proprie de catre beneficiarul folosintei terenului.

 Utilitati

Utilitati de care dispune proprietatea:

Energie electrica: da.

Gaze: nu

Apa: da- retea urbana

Canalizare: nu

 Urbanism

Da

- ✚ Servituti si restrictii Nu exista.
- ✚ Suprafete Terenul evaluat este in suprafata de 584 mp.

### Aspecte privind utilizarea

- ✚ Utilizarea proprietatii la data inspectiei La data inspectiei terenul era ocupat de constructii, in proprietate privata a persoanelor fizice. La data evaluarii constructia era intabulata si era in curs de modernizare/extindere.

- ✚ Analiza celei mai bune utilizari 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.

Cea mai buna utilizare este definita ca *“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”*

Cea mai buna utilizare este analizata uzual in una din urmatoarele situatii:

- cea mai buna utilizare a terenului liber
- cea mai buna utilizare a terenului construit

Cea mai buna utilizare a unei proprietati imobiliare trebuie sa indeplineasca patru criterii. Ea trebuie sa fie:

- permisibila legal
- posibila fizic
- fezabila financiar
- maxim productiva

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.

#### 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>DA</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>DA</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

Deși interesul din partea investitorilor de terenuri este mare, încă există problemele legate de urbanism și incertitudinea legată de evoluția economică ține piața terenurilor în loc, iar valoarea tranzacțiilor din 2023 a scăzut cu aproximativ 45% față de nivelul atins în 2021, până la aproximativ 450 de milioane de euro, potrivit raportului anual publicat de Colliers. Potrivit companiei de consultanță imobiliară, multe contracte sunt în așteptare, finalizarea lor fiind influențată mai ales de anumite condiționări legate de procedurile de obținere a documentațiilor de urbanism, care se acordă într-un ritm foarte lent, în special la nivelul Bucureștiului, și, în unele cazuri, de evoluția economică, anumiți cumpărători așteptând să vadă cum face față piața rezidențială la o economie mai slabă și la dobânzi mai mari. Consultanții Colliers subliniază, de asemenea, că, în comparație cu anii precedenți, un aspect interesant este că în 2022 s-a înregistrat o creștere a numărului de terenuri scoase la licitație, inclusiv a celor de dimensiuni mari.

În cea mai mare tranzacție a anului, One United a securizat un teren de 3,7 hectare în partea de nord a Bucureștiului (Bulevardul Poligrafiei) pentru aproximativ 60 de milioane de euro (valoare estimată raportată la o structură de tranzacție complexă). A urmat fosta fabrică de tutun din zona de centru-vest a Bucureștiului, vândută la licitație cu mai bine de 30 de milioane de euro către SIF Banat-Crișana. Alte tranzacții importante au fost încheiate de mari jucători în orașe precum Galați, Timișoara și Cluj-Napoca.

#### Bucureștiul domină piața terenurilor

Aproximativ două treimi din volumul total tranzacționat s-au realizat în București, iar cea mai mare parte a tranzacțiilor din Capitală (trei sferturi) a fost finalizată de către dezvoltatori rezidențiali. Consultanții Colliers consideră că aceasta nu reprezintă o surpriză, având în vedere vânzările solide pe care sectorul le-a înregistrat în ultimii ani, numărul de apartamente pe cap de locuitor evidențiind în continuare faptul că Bucureștiul rămâne cu o ofertă insuficientă în comparație cu alte capitale din regiune, mai ales cu cele vest-europene.

În ceea ce privește prețurile, anul trecut lucrurile au rămas mai mult sau mai puțin neschimbate. După declanșarea războiului, piața pur și simplu nu a părut să aibă suficient elan pentru a continua să înregistreze creșteri, deoarece cumpărătorii au devenit mai prudenți pe fondul incertitudinilor continue (chiar dacă s-au realizat totuși destul de multe tranzacții). Apoi, începând din vară și continuând în toamnă, ratele mai mari ale dobânzilor au început să aibă efecte, acționând ca un argument și mai puternic pentru a încuraja cumpărătorii să rămână prudenți.

Anul trecut, investitorii au fost mai interesați de restul țării decât de București, ceea ce înseamnă că, în viitor, este probabil ca orașele regionale să aibă o pondere mult mai mare în volumul total al tranzacțiilor încheiate.

Consultanții Colliers consideră că acest lucru se datorează faptului că Bucureștiul se confruntă cu incertitudini majore pe termen mediu în ceea ce privește procesele de avizare a proiectelor imobiliare, astfel că unii dezvoltatori mai degrabă vor căuta alternative decât să rămână blocați pentru mai mulți ani într-un precontract.

Potrivit consultanților, perspectivele pentru 2024 sunt mai incerte, deoarece mulți investitori de pe piață au devenit din ce în ce mai prudenți, dar nu ne așteptăm la scăderi semnificative ale prețurilor.

### 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 2023-2024 au fost demarate mai puține proiecte imobiliare decât în trecut, pe fondul creșterii costurilor de construcție. 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 la începutul unui an 2023 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.

## Piata specifica

Piata specifica a proprietatii evaluat este cea a terenurilor intravilane cu destinatia curti constructii.

Analiza productivitatii: Caracteristicile proprietatii care determina abilitati productive sunt: localizare, suprafata teren, distanta pana la utilitati, indicatori urbanistici, amenajari etc.

## Analiza si previziunea cererii

Deoarece proprietatea se afla in zona mediana a Comunei Dobroesti, cererea potentiala este mare dar cererea efectiva este medie in stagnare datorita limitarii accesului la surse de finantare.

## Analiza si previziunea ofertei

Ofertele de terenuri similare se situeaza in intervalul 140-270 eur/mp diferenta fiind data de localizare / amplasare, dimensiuni, imprejmuire.

## 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.

## Riscul garantiei

Factori relevanti pentru estimarea, performantelor garanției:

- *activitatea curenta si tendintele pietei relevante*: piata specifica a proprietatii evaluate este in usoara scadere, tendinta pietei fiind de stagnare, numarul tranzactiilor fiind totusi in usoara descrestere; la data evaluarii piata este mediu activa.
- *cererea anterioara, curenta si viitoare pentru tipul de proprietate imobiliara si pentru localizare*: dupa anul 2020 cererea pentru proprietati similare a fost ridicata, incepand cu anul 2022 se inregistreaza un trend usor descrescator; apreciem ca tendinta de scadere a pietei se va mentine pe termen scurt, pana la scaderea inflatiei.
- *cerere potentiala sau probabila pentru alte utilizari*: avand in vedere tipul proprietatii, utilizarea actuala, localizarea acesteia si caracteristicile fizice si economice, nu exista cerere pentru utilizari alternative, care sa conduca la cea mai buna utilizare.
- *impactul oricaror evenimente previzibile la data evaluarii asupra valorii viitoare a garaniei pe perioada creditului*: valoarea viitoare a garaniei poate fi influentata de factori economici, externi proprietatii, scaderea puterii de cumparare a participantilor la piata, scaderea cererii si a tranzactiilor pe piata imobiliara, precum si de modificari privind situatia juridica a acesteia;
- *ipoteze speciale*: daca au fost identificate in cuprinsul raportului, impactul asupra valorii garaniei a ipotezelor speciale.

## EVALUAREA

### Metodologia de evaluare

Abordările, metodele și tehnicile de evaluare a terenului liber, utilizate în practica profesională sunt:

Abordarea prin piață:

- Metoda comparației directe
- Metoda comparației relative
- Metoda alocării
- Metoda extracției

Abordarea prin venit:

- Metoda DCF
- Metoda reziduală
- Metoda Capitalizării rentei funciare
- Metoda parcelării și dezvoltării

În cazul de față s-a considerat oportun să se aplice: Abordarea prin piață – Metoda Comparației directe. Metoda extracției și metoda reziduală nu au putut fi aplicate, neavând informații suficiente despre construcție.

Niciuna din celelalte abordări/metode enumerate anterior nu s-a considerat oportun să fie aplicată deoarece nu ar reflecta o estimare credibilă a valorii de piață, datorită faptului că piața specifică bunului de evaluat este mediu activă cu perspective incerte de activare majore și datorită scopului prezentei evaluări de vânzare a bunului.

#### Abordarea prin piață – Metoda comparației directe

**Abordarea prin piață** este procesul de obținere a unei indicații asupra valorii proprietății imobiliare subiect, prin compararea acesteia cu proprietăți similare care au fost vândute recent sau care sunt oferite spre vânzare.

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

Elementele de comparație includ: tipul tranzacției, drepturi de proprietate transmise, condiții de finanțare, condiții de piață, localizare, suprafața, distanța față de utilități, regim economic, regim tehnic etc.

Instrumentul de lucru pentru efectuarea ajustărilor este *grila de piață* care reprezintă un tablou ce are pe linii elementele de comparație, pe prima coloană proprietatea evaluată iar pe celelalte coloane, proprietățile comparabile. Uneori pentru fiecare element de comparație 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/ofertă al fiecărei proprietăți similare comparabile.

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

Ca surse de informații s-au folosit ofertele de vânzare de imobile similare (terenuri) din zona studiată existente în ziarele/revistele de specialitate, din paginile de web ale diferitelor firme imobiliare precum și din baza de date proprie aferentă departamentelor de evaluare respectiv de tranzacții imobiliare (vezi [Comparabile utilizate](#)).

Grila de piață este prezentată în [Grila de comparații directe](#).

Din analiza efectuată a rezultat că cea mai apropiată comparabilă de subiect este comparabilă A (are cea mai mică ajustare totală brută).

Aplicând toate cele prezentate mai sus valoarea de piață a proprietății estimată prin această metodă este:

**99.300 euro**

## 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:

### Abordarea prin piata

**99.300 euro**

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.

Din punct de vedere al adecvarii abordarea prin piata este cea mai potrivita pentru acest tip de proprietate, intrucat tendintele pe piata specifica sunt de tranzactionare si nu de inchiriere. Dovada fiind si numarul mai mare al informatiilor privind oferte de tranzactii de locuinte comparativ cu cele privind inchirieri. Precizia unei evaluari este apreciata de increderea in acuratetea informatiilor si a ajustarilor efectuate pentru fiecare comparabila analizata. Din prisma acestui criteriu tinand cont de numarul si marimea ajustarilor aplicate precizia relativa asupra abordarilor ne indica de asemenea abordarea prin piata ca fiind cea mai precisa in cazul de fata. Atat adecvarea cat si precizia trebuie studiate in raport cu cantitatea informatiilor; chiar si informatiile precise si adecvate pot fi afectate de insuficienta cantitate.

### Concluzia asupra valorii

Avand in vedere cantitatea, calitatea informatiilor detinute ca urmare a analizelor, adecvarea abordarilor prezentate, principiul prudentei si conditiile limitative expuse in prezentul raport de evaluare, evaluatorii opineaza ca valoarea de piata a proprietatii imobiliare supuse evaluarii este estimata prin abordarea prin piata - metoda comparatiilor directe la :

**99.300 Euro**

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 este o estimare;
- Valoarea de piata estimata nu contine TVA;
- Valoarea este subiectiva;
- Evaluarea este o opinie asupra unei valori.



## 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, neexpuse 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 neconcordantele 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.
- In 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 afectează 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. Previiziunile 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 garantăm că estimările vor fi atinse, însă 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 cifre 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 finală a valorii este subiectivă și poate fi influențată de experiența anterioară a evaluatorului și de alți factori care sunt sau nu, specificați 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 dacă 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, încă o dată, pe informațiile furnizate de către proprietar / dezvoltator.
- Evaluatorii nu își asumă nicio responsabilitate pentru evenimentele ce influențează valoarea proprietății care au avut loc după data evaluării sau data inspecției și 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 și România presupune anumite dificultăți în cuantificarea unor valori de piață. Oricum, valorile exprimate în cadrul acestui raport trebuie să fie considerate ca fiind cea mai bună estimare a proprietății în cauză. Subliniem că valoarea recomandată a fost determinată strict prin perspectiva situației pietei, la data de referință a evaluării, situație care se poate modifica, într-un interval mai scurt sau mai lung, în funcție de dinamica economică, ceea ce ar implica reconsiderarea poziției noastre.
- Desigur că proprietarul respectiv un potențial cumparator, pot avea, argumentat, alte opinii și păreri, susținând oricare altă valoare dintre valorile determinate în prezentul raport sau oricare altă valoare rezultată dintr-un alt proces de evaluare.
- Evaluatorul nu are niciun interes prezent sau de viitor în legătură cu proprietatea evaluată sau cu părțile interesate în tranzacție;

## **2. Ipoteze semnificative speciale**

Nu sunt.

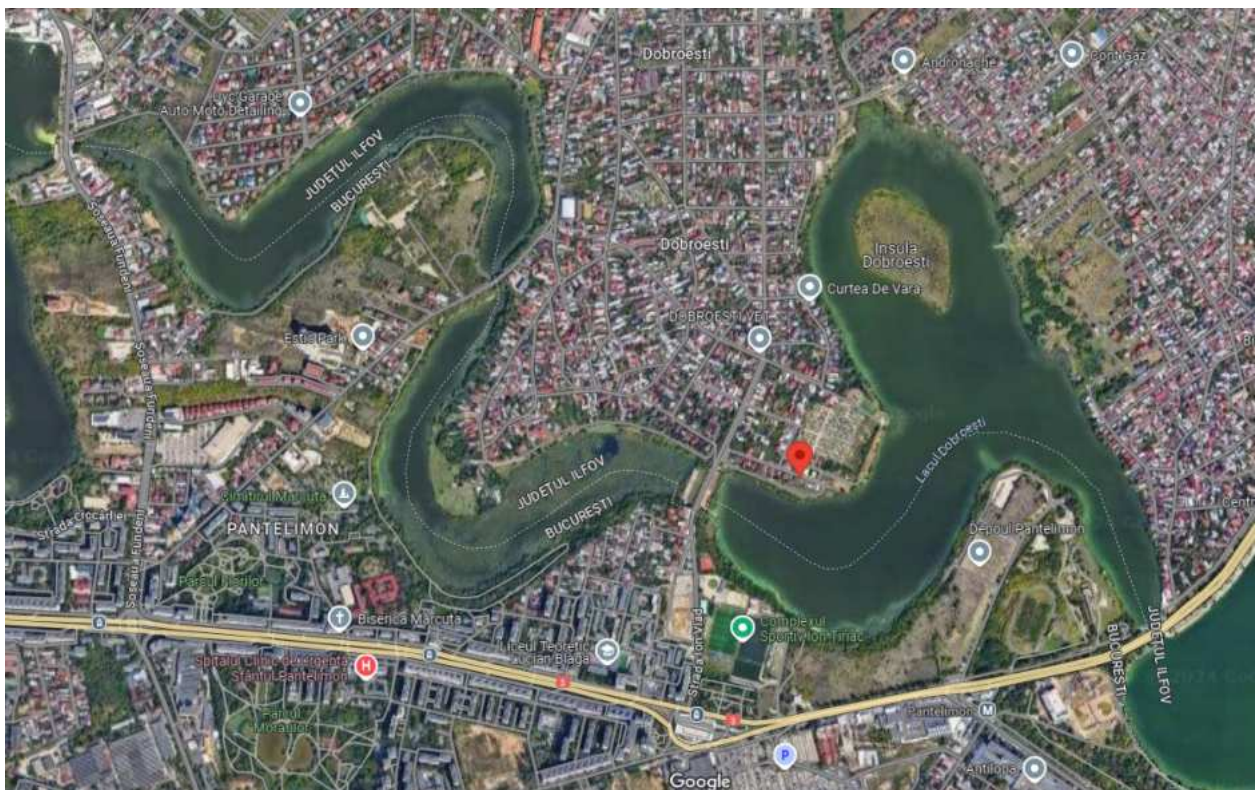
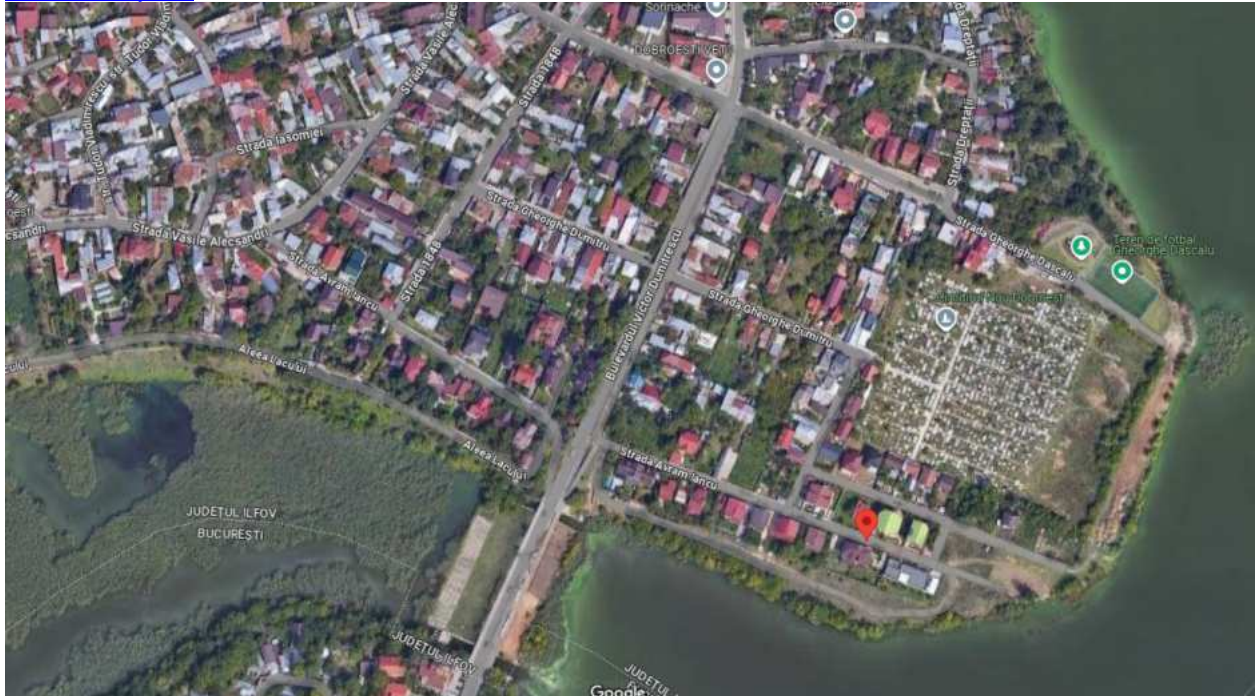
Fotografii





## Harta Localizare

<https://www.google.com/maps/place/Strada+Avram+Iancu+28,+Dobroe%C8%99ti+077085/@44.4459306,26.1819899,1417m/data=!3m1!1e3!4m5!3m4!1s0x40b1f9425391d529:0x8f828b200c1b9d9e!8m2!3d44.4458597!4d26.1865938?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)



## Comparabile utilizate

### Comparabile tranzactionare terenuri intravilane

#### Comparabila A


Link: <https://xn--anunuri-imobiliare-ing.ro/property/teren-vatra-satului/#listing-home>






Vânzare
Nou
Super Preț

**90.000 € /total (Negociabil)**

### Teren vatra satului

Romania / Vizualizare: 1



**Utilități**

- Apă
- Fără utilități
- Curent
- Canalizare

**Destinație**

- Rezidențial
- Comercial
- Investiție

**Detalii zonă**


- Străzi asfaltate
- Iluminat stradal

**Descriere**

Teren cu o poziționare excelentă în vatra satului. Suprafața 500 mp, cu o deschidere de 15 ml la strada cu asfalt și trotuar. Terenul este liber de sarcini. Se poate construi imediat. Terenul are utilități: gaz, apă, curent electric și canalizare, la strada. Nu se accepta credit

	Suprafața - m2	500
	Localizare	Dobroesti
	Imobil	Doar teren
	Tip ofertă	Vânzare

Vânzare



Case si vile


**Vilă Decehita Cu 3 Apartamente (1 An**

APARTAMENT 3 CAMERE  
Decomandate Str. Kossuth Lajos 53 – Zalau

Kossuth Lajos Street , 450006 Zalău , Romania

**69.950 € /total (Negociabil)**


039-389-14-91-007



**PROPRIETAR / Vânzare**  
**Apt. 2 Camere – Nemobilat – Zona Trapezului, Parter Inalt**

Drumul Malu Mierii , 032344 Bucharest , Romania


**70.000 € /total (Fix)**



**Casă Bătrânească De**  
**„Mădăra Japuzița”**

827237 Iazurile , Romania

**25.000 € (Negociabil)**



**Vand Apartament Cu Doua Camere Arad**


Descriere comparabila ( telefonic conform anunt)





**Comparabila B**





Link: <https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-de-vanzare-dobroesti/8d78heh35236735f1h321fe8e3f147g7.html?myarticle=true>

**Teren de vanzare Dobroesti** **126 000 EUR negociabil**

Ilfov, Dobroesti Vezi pe hartă Valabil din 02.04.2024 11:23:28




**Specificații**

**Descriere**




Teren situat pe malul Lacului, in suprafata de 764 mp, front 21 m. Toate utilitatile. Panta este foarte lejera, doar pe o parte din teren. pret 126.000 euro  
construibil imediat

0742475305



Repostează  
Promovează  
Dezactivează / Editează  
Vizualizări: 0  
Id anunt: 1712046622

 **Marian**  
online  
Vezi toate anunțurile

Distribuie anunțul pe

imobiliare.ro

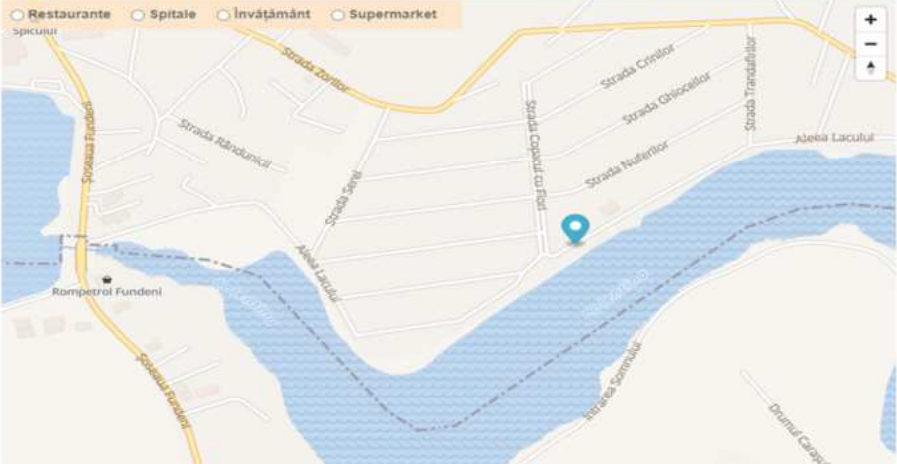



---

**Teren de vanzare Dobroesti** **126 000 EUR negociabil**


Ilfov, Dobroesti Închide harta Valabil din 02.04.2024 11:23:28

Restaurante  Spitale  Învățământ  Supermarket






0742475305

Repostează  
Promovează  
Dezactivează / Editează  
Vizualizări: 0  
Id anunt: 1712046622

 **Marian**  
online  
Vezi toate anunțurile

Distribuie anunțul pe

imobiliare.ro

Apartament 3 camere

Descriere comparabila (telefonic conform anunt)

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)



**Comparabila C**

Link: <https://www.olx.ro/d/oferta/vand-teren-cu-toate-utilitatile-la-strada-IDafZU.html>



PRIVAT ⓘ



**ady**  
Pe OLX din Iulie 2013  
Activ azi la 10:49

**Trimite mesaj**

☎ 074 909 0220

Mai multe anunturi ale acestui vânzător >

LOCALITATE

📍 Dobroesti,  
Bucuresti - Ilfov  
la 14km de tine



Postat azi la 10:43

**Vând teren cu toate utilitățile la strada**

**114 000 €** Prețuri negociabil

Publicitate

📄 **VREI UN CREDIT IPOTECAR?**

📄 **PROMOVEAZĂ**    **REACTUALIZEAZĂ**

Persoana fizica   Suprafata utila: 600 m<sup>2</sup>   Extravilan / intravilan: Intravilan

**DESCRIERE**

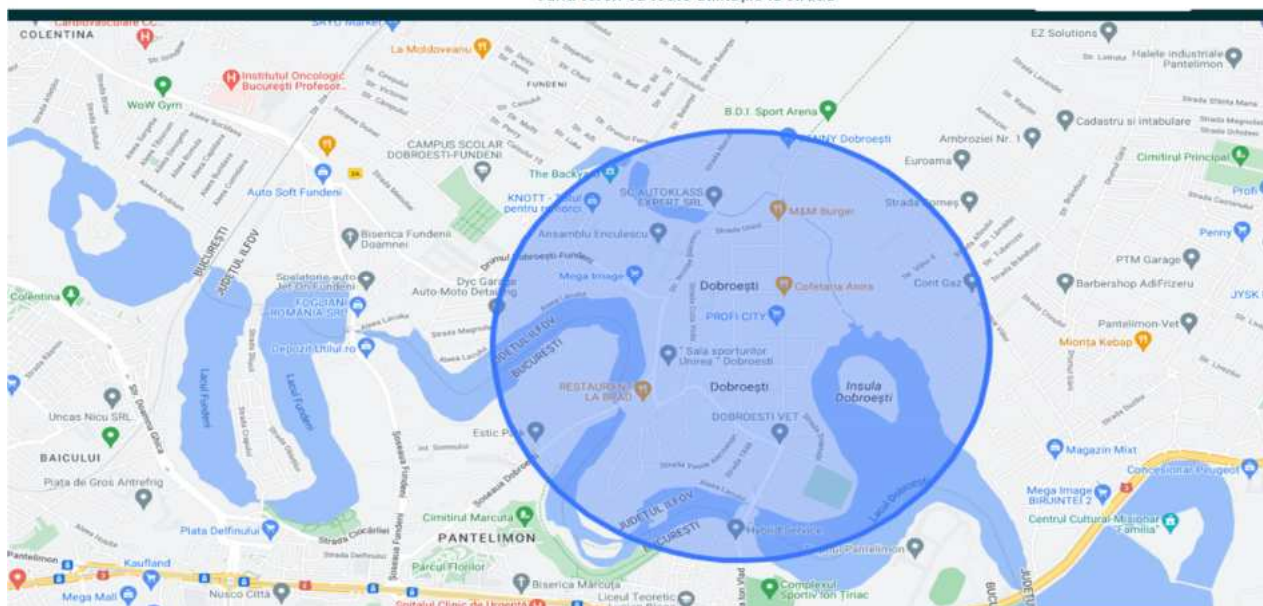
Teren plan . Pozitie exclusivista. 600 mp cu deschidere de 15 m. Asfalt. Toate utilitatile.

Publicitate



Publicitate

**Vând teren cu toate utilitățile la strada**



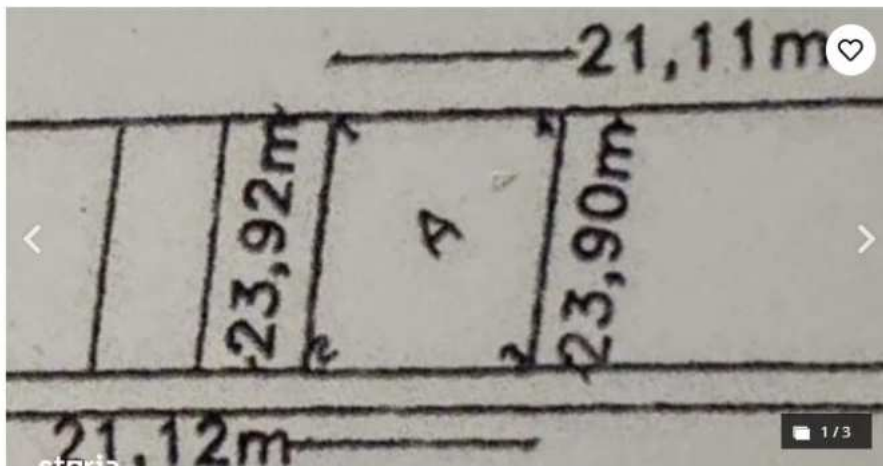
Evalfix Tehnic Srl,  
Str. Stefan Baciu, nr 83, et 2, Brasov  
CUI: RO17414163, J/08/806/2005, Tel: 0742656345  
[evalfix@gmail.com](mailto:evalfix@gmail.com), [www.evaluari-anevar.ro](http://www.evaluari-anevar.ro)

Descriere comparabila (telefonice conform anunt)

Alte oferte similare:

<https://www.storia.ro/oferta/teren-500-mp-deschidere-21-12-m-IDzd6n>

[← Înapoi la listă](#) Terenuri de vânzare > Ilfov > Dobroesti > Dobroesti > Teren 500 mp / deschidere 21,12 m



Teren 500 mp / deschidere 21,12 m

70 000 €

[Dobroesti, Dobroesti, Ilfov](#)

### Prezentare generală

Suprafață utilă	500 m <sup>2</sup>	Tip teren	<a href="#">Cere informații</a>
Locație	<a href="#">Cere informații</a>	Dimensiuni	<a href="#">Cere informații</a>
Vizionare la distanță	<a href="#">Cere informații</a>	Tip vânzător	agenție

**Adrian**  
Agenție  
0752 789 728

Nume+

Email+

+40 | Număr de telefon

Sunt interesat de aceasta proprietate și as dori să obțin mai multe informații înainte de a efectua o vizită. Mulțumesc!

120 / 2000

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

[Trimite mesajul](#)

### Descriere

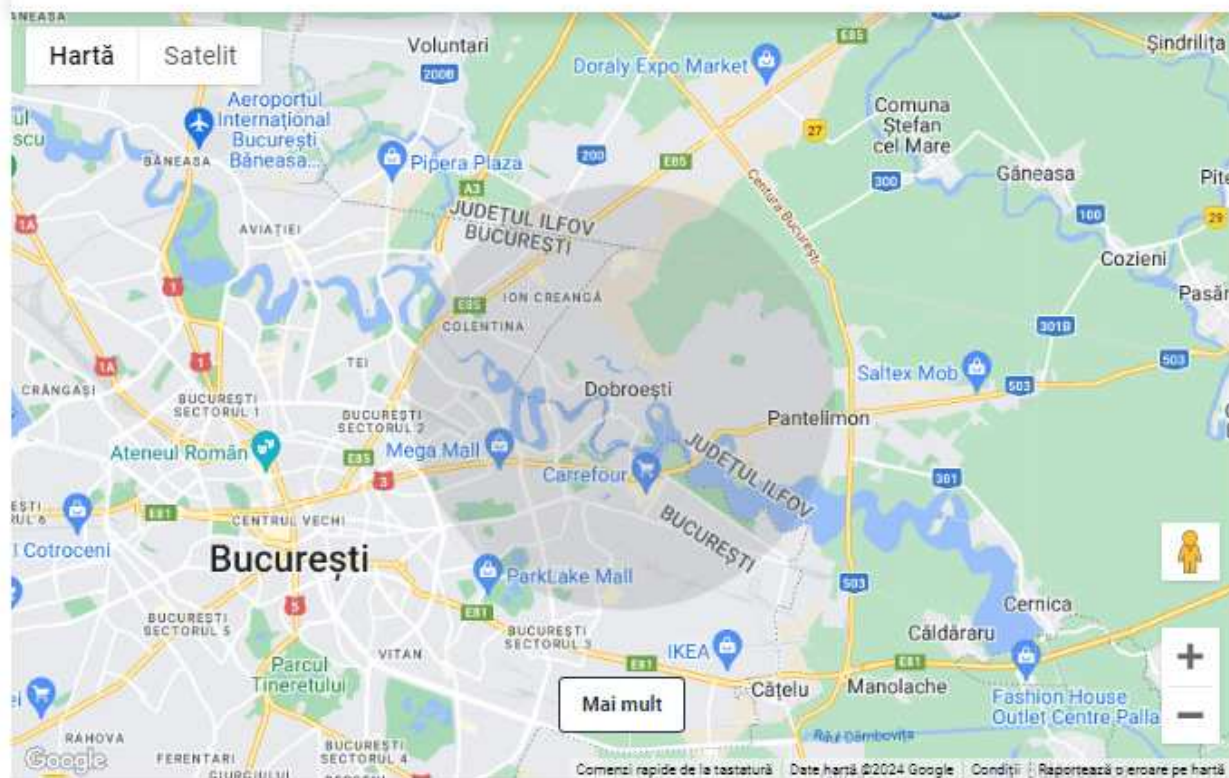
Teren 500 mp Dobroesti - Deschidere 21,12 M , zona de case: Str. Stejarului

### Particularități

Gard	fără informații
Media	fără informații
Tip acces	fără informații
Imprejurimi	fără informații

## Harta

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



<https://www.storia.ro/ro/oferta/de-vanzare-teren-dobroesti-413mp-utilitati-IDyLGc>

← Înapoi la listă

Terenuri de vânzare > Ilfov > Dobroesti > Dobroesti > De vânzare teren Dobroesti 413mp utilitati



De vânzare teren Dobroesti 413mp utilitati

82 900 €

[Dobroesti, Dobroesti, Ilfov](#)

### Prezentare generală

Suprafață utilă	413 m <sup>2</sup>	Tip teren	<a href="#">Cere informații</a>
Locație	<a href="#">Cere informații</a>	Dimensiuni	<a href="#">Cere informații</a>
Vizionare la distanță	<a href="#">Cere informații</a>	Tip vânzător	agenție

### Descriere

Vand teren com. Dobroesti, proprietar  
Strada Horesti, intrare din str. Stejarului

Suprafata 413mp, intravilan aflat chiar in apropierea Dragonului Rosu

Toate utilitatile in curte: apa, canalizare, curent electric.

Gard construit: deschidere 16m adancime 26m

Latime front stradal intre loturi de 9m

**Cristi**  
Agenție  
0763 702 355

Sunt interesat de aceasta proprietate si as dori sa obtin mai multe informatii inainte de a efectua o vizita. Multumesc!

120 / 2000

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

[Raportează](#)

Materiale necesare fundatiei lemn si fier deja legat

Am si declaratie notariala care sustine apropierea constructiei la 1m de gard

Detin proiect in cazul in care exista interes

Pt mai multe detalii astept sa ma contactati 0763 702 355

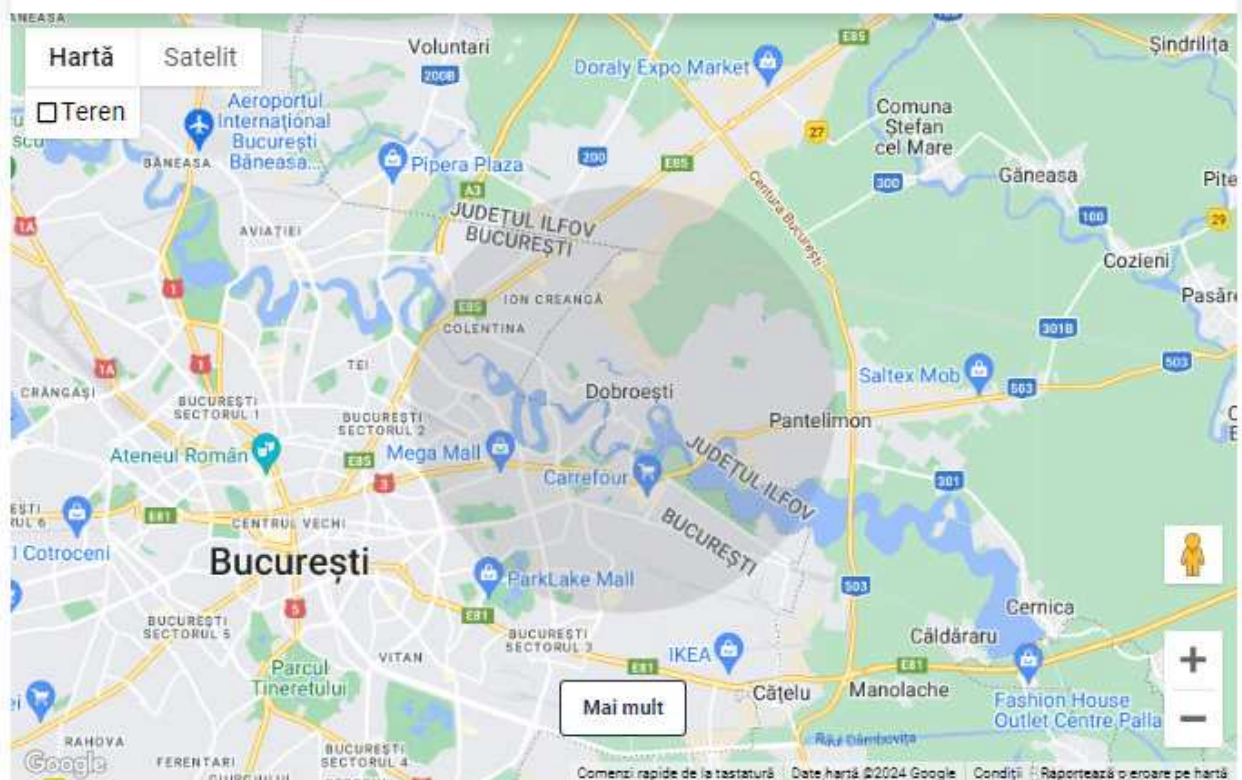
Pret 82.900e, negociabil

## Particularități

Gard	fără informații
Media	fără informații
Tip acces	fără informații
Imprejurimi	fără informații

## Harta

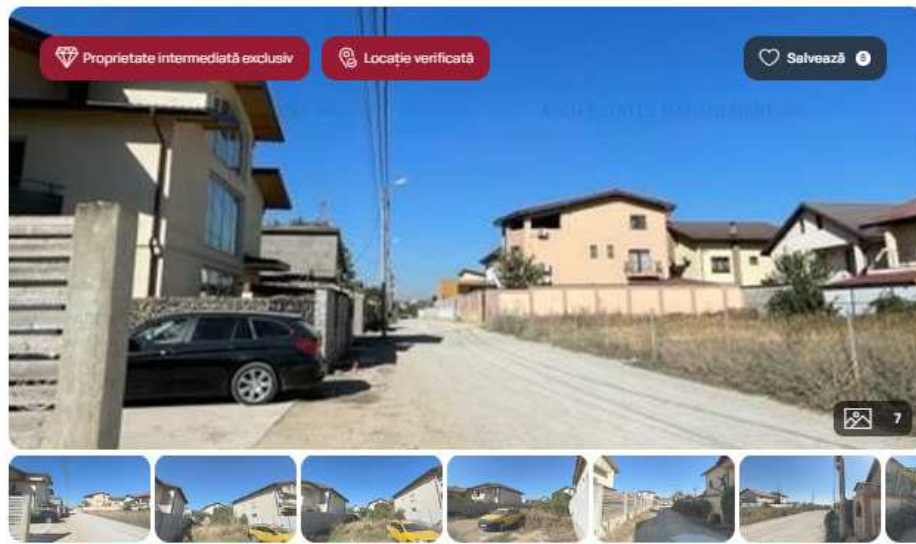
Vănzătorul nu a specificat adresa exactă, dar proprietatea se află în zona evidențiată pe hartă...



<https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/bucuresti-ilfov/dobroesti/teren-constructii-de-vanzare-XE0I03001?lista=309085172&pagina=lista>

Dobroesti, Drumul Fermei, Lac

Dobroesti - Vezi harta



Ascunde anunț Raportează anunț



## Descriere

Propunem spre vânzare, 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.

## Specificații

ID Anunț: XE0I03001

Actualizat in 21.02.2024

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

## Notițe

Adaugă comentariu

Adaugă

**81.500 €**

Rate de la 1.973 Ron/lună [Simulează credit](#)

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

**0724 295 222**  
Apelează acum

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:



Vizionare prin apel video

#### 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

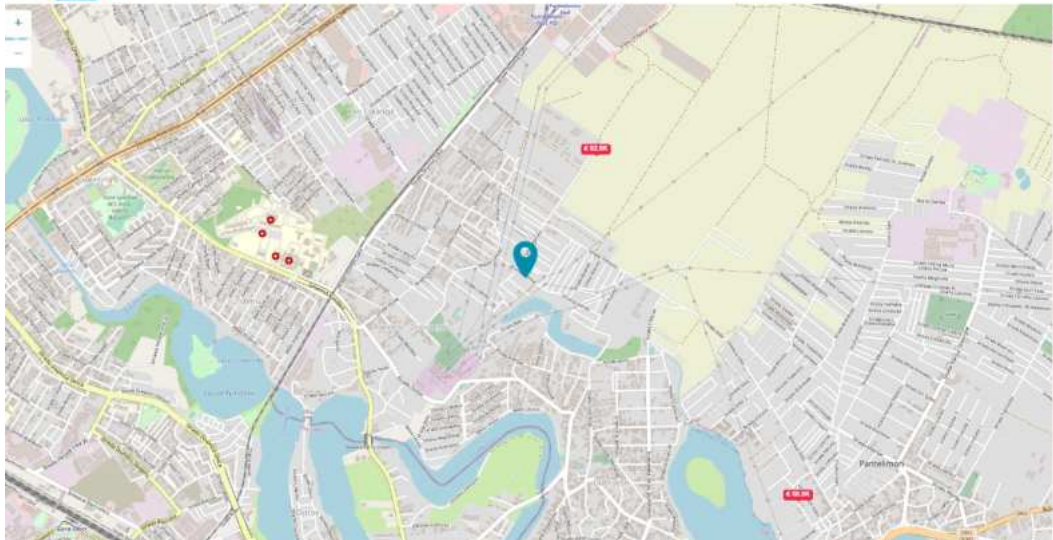
#### DESTINAȚIE

rezidential

#### VECINĂȚĂȚI

Soseaua Fundeni, Lac

Google [Localizare](#)



0724 295 222  
Apelată acum

Cere detalii prin email

Numele tău:  
Email:  
Telefon:  
Măm pentru contact:

Bună ziua,  
Mi interesează această  
proprietate de pe imobiliar.ro.  
Rog detaliu...

Sunt de acord cu termenii și  
condițiile imobiliar.ro

TRIMITI MESAJ

<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-dobroesti-fundeni-IDjFVF>

[← Înapoi la listă](#) [Terenuri de vânzare](#) > [Ilfov](#) > [Dobroesti](#) > [Teren Dobroesti Fundeni](#)



**Dobroesti Fundeni**  
 Agenție  
 0722 515 165

+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 Fundeni

📍 Dobroesti, Ilfov

**518 000 €**

153 €/m<sup>2</sup>

### Prezentare generală

Suprafață utilă	<b>3.380 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	<b>da</b>	Tip vânzător	<b>agenție</b>

### Descriere

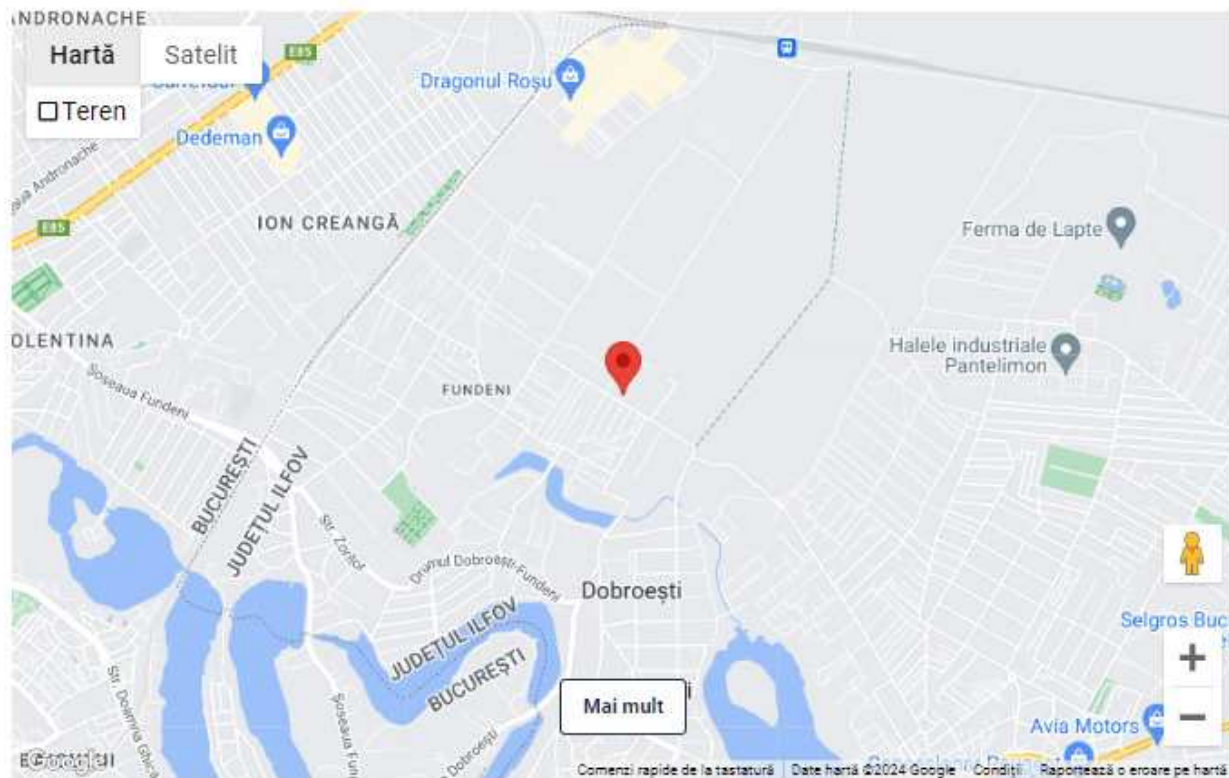
Teren 3300m deschidere 24 m , în comuna Dobroesti strada Trifoiului nr 39 . Exista Autorizatie de constructie pentru 2 cladirii p+3 , Fara fire de inalta tensiune . Acceptam si variante . Colaborez agentii

### Particularități

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



## Harta



<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-cu-autorizatie-IDxWd7>

[← Înapoi la listă](#) [Terenuri de vânzare >](#) [Ilfov >](#) [Dobroesti >](#) [Dobroesti >](#) [Teren cu Autorizatie](#)



### Teren cu Autorizatie

[Dobroesti, Dobroesti, Ilfov](#)

**255 000 €**

153 €/m<sup>2</sup>

### Prezentare generală

Suprafață utilă	<b>1.670 m<sup>2</sup></b>	Tip teren	<a href="#">Cere informații</a>
Locație	<a href="#">Cere informații</a>	Dimensiuni	<a href="#">Cere informații</a>
Vizionare la distanță	<b>da</b>	Tip vânzător	<b>agenție</b>

### Descriere

Vand teren intravilan 1700m Dobroesti Ilfov, cu Autorizatie constructie clădire p+3

### Particularități

Gard	fără informații
Media	fără informații
Tip acces	fără informații
Imprejurimi	fără informații

**Dobroesti Fundeni**  
Agenție  
0722 515 165

Nume\*

Email\*

+40 | Număr de telefon

Am nevoie de mai multe infor... ▼

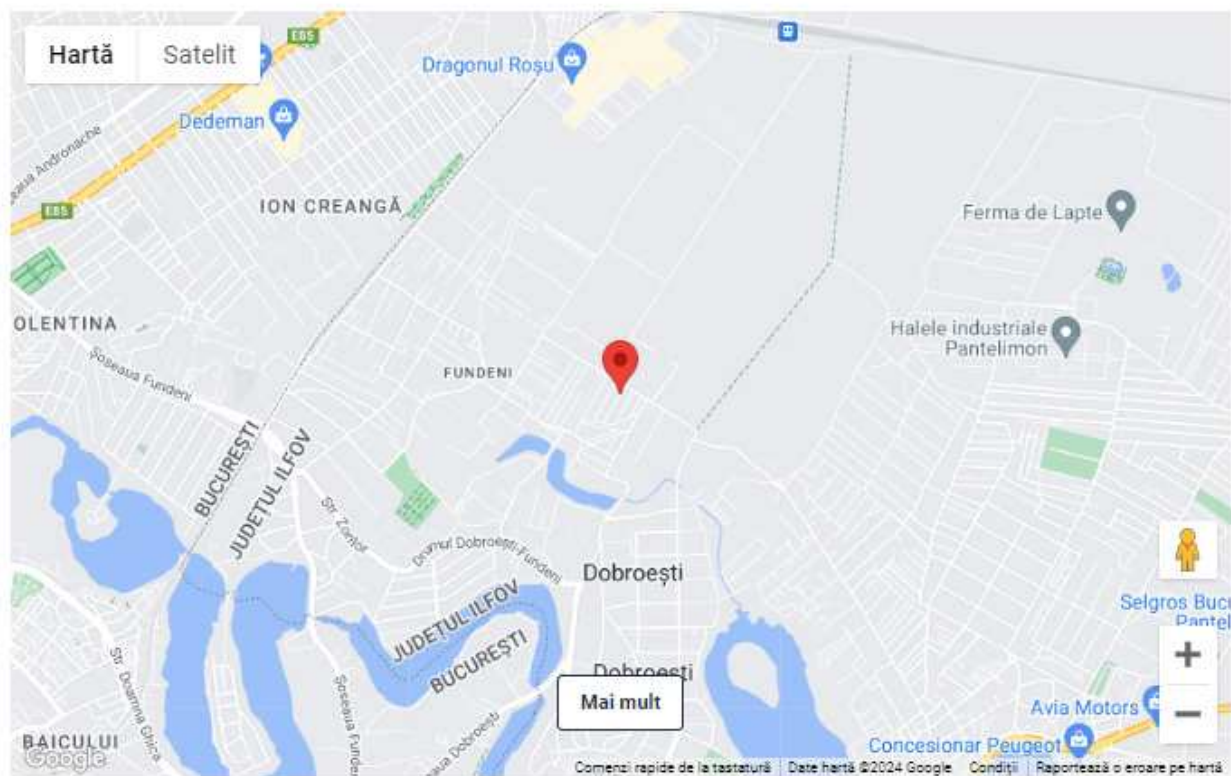
Sunt interesat(ă) de acest teren de vânzare și aș vrea să fac o vizionare. Aștept cu interes răspunsul dvs. Mulțumesc!

118 / 2000

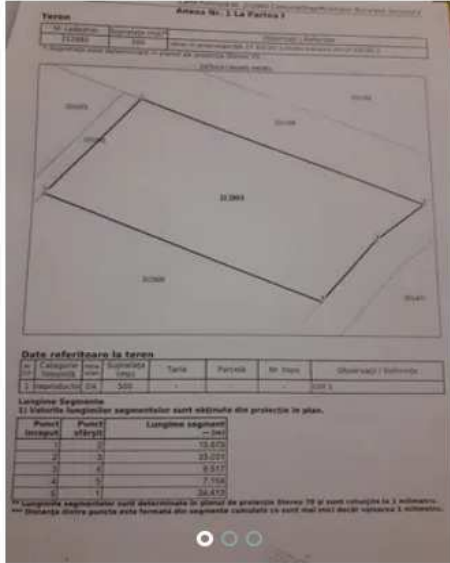
Administratorul acestor date este S.C. OLIX Online Services S.R.L. (Storia) [mai mult](#)

Trimite mesajul

## Harta



<https://www.olx.ro/d/oferta/teren-500-mp-in-sectorul-2-IDgBIRh.html>




**Date referitoare la teren**

nr	Categorie	Suprafata utila	Tara	Parcela	nr. etaj	Observatii / Instructiuni
1	Teren agricol	500	RO	-	-	008 3

**Longimile segmentelor**

Punct	Punct	Longime segment
1	2	10,670
2	3	23,221
3	4	8,817
4	1	7,304
1	1	50,012

**VANZATOR**

 **Alexandra**  
Pe OLX din octombrie 2013  
Activ pe 07 martie 2024

[Trimite mesaj](#)

[072 439 1855](tel:0724391855)

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

---

Postat 10 martie 2024

## Teren 500 mp in sectorul 2

**80 000 €** Prețul e negociabil

Persoana fizica

Suprafata utila: 500 m<sup>2</sup>

Extravilan / intravilan: Intravilan

### DESCRIERE


Direct proprietar, vand teren de 500 mp pe str. Scalarului din sectorul 2, Bucuresti. Fara utilitati, acestea se afla in apropiere.

Str. Scalarului se intersecteaza cu Soseaua Dobroesti-Fundeni. Terenul se afla in apropiere de intersectia Fundeni - Bdul Pantelimon (zona Morarilor).

Detin cadastru si intabulare.

Pretul este usor negociabil.

Publicitate



Publicitate

---


ID: 245323539

Vizualizări: 4485

[Raportează](#)

---

**CONTACTEAZĂ VÂNZĂTORUL**

 **Alexandra**  
Pe OLX din octombrie 2013  
Activ pe 07 martie 2024

[Trimite mesaj](#)

[072 439 1855](tel:0724391855)

<https://www.galaxyimob.ro/vanzare-teren-dobroesti-dobroesti-glx1601b0747-395124.html>

**Teren Dobroesti strada Meterezului**

ID OFERTA: GLX1601B0747 **DE VANZARE** **ESALVEAZA IN FAVORITE** **€ FA O OFERTA**

Dobroesti, Dobroesti  
Oferta urmatoare >>

**Pret Vanzare: 115.000 EUR**

Actualizat la: 8 Ianuarie 2024  
188 afisari



★★★★★

GLX1601B.Sonia Petrescu  
Partener Galaxy Imob

- adauga parerea ta
- vezi parerile despre agent
- vezi pagina agentului



★★★★★

GLX1601B.Sonia Petrescu  
Partener Galaxy Imob

- adauga parerea ta
- vezi parerile despre agent
- vezi pagina agentului

Utilizarea actuala a terenului este: curti constructii.  
Folosinta propusa, conform PUG, este de curti constructii.  
Conform H.C.L. Dobroesti cu nr. 84 din 30.05.2017, terenurile sunt situate in zona de fiscaitate A.  
**Situatie propusa:** Se solicita informarea.  
**Avand in vedere situarea terenului in zona de protectie sanitară a cimitirului, conform PUG Dobroesti aflat in valabilitate, pentru construire se va obtine un aviz de la Directia de Sănătate Publică.**

**3. REGIMUL TEHNIC**  
Conform PUG terenurile se afla in zona L1 - subzona locuintelor Individuale cu maximum P+2E niveluri.  
Zona L1 are urmasorii indicatori urbanistici:  
Funcțiunea predominantă este de locuire și activități comerciale cu locuirea (spații pentru profesii liberale, etc.)  
**POT max = 35%; CUT max = 1,05; RMH = P+2E** (locuințe reglementate prin Cod Civil) și P+2E (locuințe reglementate prin RLU 2017).  
Retrageri minime vor fi de:  
- Minim 3,00 m față de aliniament pentru străzile de categorie mică și min. 6,00 m pentru străzile de categorie I și II;  
- Retragerea față de limitele laterale ale parcelei pentru locuințele izolate, vor fi de minim 2,00 m în cazul locuintelor de max P+1E+M și de minim H/2 dar nu mai puțin de 3,00 m în cazul locuintelor P+2E+M;  
- Retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi de 5 m în cazul locuintelor de max P+1E+M și min 5-7 m în cazul locuintelor P+2E dar nu mai puțin de H/2.  
Pentru o distanță mai mică de 2,00 m față de una din limitele laterale și posterioară a parcelei se va obtine acordul autentificat al vecinilor.  
Conform Codului Civil: streșina casei va fi executată astfel încât apele din ploaie să se scurgă pe terenul



★★★★★

GLX1601B.Sonia Petrescu  
Partener Galaxy Imob

- adauga parerea ta
- vezi parerile despre agent
- vezi pagina agentului



## Descriere oferta

Va propun spre vanzare un teren intravilan de 446mp pozitionat in Dobroiesti pe strada Meterezului cu o deschidere de aprox 15ml la strada. Terenul este constructibil si are scos certificatul de urbanism de informare, pentru mai multe detalii cat si pentru a stabili o vizionare astept sa ma contactati.

Strada este locuita, toate utilitatile sunt langa teren.

Comisionul este de 2% din pretul vanzarii si se plateste separat.

**CONTACT NON STOP**

## Caracteristici

**Tip oferta:** teren

**Deschidere:** 15

**Suprafata teren:** 446 mp

**Tip Teren:** Intravilan

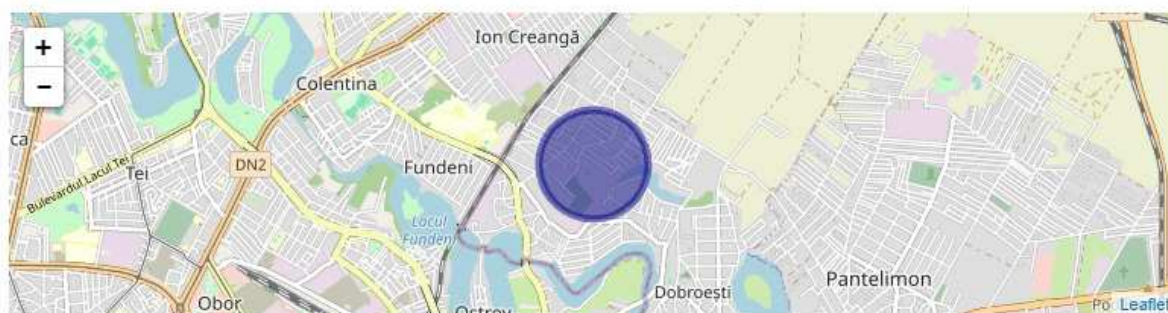
**Pret Vanzare:** 115.000 EUR

**Tip tranzactie:** Vanzare

## Dotari

✓ **Amenajare strazi:** Iluminat stradal.

## Pozitionare pe Harta




[https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-intravilan-fundeni-dobroesti-682mp/7893ii3i68077i04214f4d58f33ee29f.html?utm\\_source=oferte360.ro](https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-intravilan-fundeni-dobroesti-682mp/7893ii3i68077i04214f4d58f33ee29f.html?utm_source=oferte360.ro)


**Teren intravilan Fundeni - Dobroesti 682mp**

Ilfov, Dobroesti Vezi pe hartă

**184 000 EUR**

Valabil din 03.02.2024 23:46:27





**Specificatii**

Suprafata terenului	682.0 m <sup>2</sup>	Front stradal	25
Numar fronturi	2	Destinatie	Birouri, Comercial, Rezidential
Amenajare strazi	Asfaltate, Betonate, Ilumi...	Utilitati generale	Apa, Canalizare, CATV, C...
+ Alte caracteristici		+ Acces auto, La sosea, Te...	

**Descriere**

Vand teren intravilan in Fundeni - Dobroesti , Intrarea Ciresului , suprafata 682(mp) plus 104(mp) cota indiviza din drum de acces.Deschidere la 2 strazi asfaltate, accesul se poate face de pe ambele, unul dintre drumuri este drum de servitute, drum cu bariera destinat doar proprietarilor.Deschiderea terenului este de 27.75. cu 24.5.Apa si canalizare pe proprietate, gaze si curent la limita de proprietate.Nu doresc schimb.Toate actele la zi si certificat de urbanism de informare.

0762679243

0762679243

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Adaugă fișier ?

Contactează vânzătorul

Fără ofertă

Vizualizări: 30

Raportează

---




**proprietar**

Telefon validat  
Vezi toate anunțurile

Urmărește

---

Distribuie anunțul pe

---

Anunțuri de Google

Nu afișa anunțul

<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-305-mp-dobroesti-dobroiesti-ilfov-sector-2-IDwR7t.html>



**Raluca**  
Proprietar  
0768 855 182

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

**Energie electrică verde**

Pe engie.ro, ai energie electrică verde printr-un singur contract.

## Teren intravilan 305 mp Dobroesti / Dobroiesti Ilfov / sector 2

**55 000 €**

[Dobroesti, Dobroesti, Ilfov](#)

180 €/m<sup>2</sup>

### Prezentare generală

Suprafață utilă	305 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	privat

### Descriere

Teren intravilan, suprafață de 305 mp, cu deschidere de 16m, situat pe str Ialoveni- acces din str Balantel- pe drum public cu lățime de 9m, iluminat. Utilitățile (gaze, curent electric, apa, canalizare) se afla în fata proprietății, așa cum se poate observa și din poze este necesară doar bransarea. Terenul este împrejmuit și nu este traversat de fire de înaltă tensiune. Pe loturile învecinate (alaturate terenului, dar și pe restul strazii) sunt construcții aproape finalizate.

Preț 55.000 euro

### Particularități


Gard	da
Media	electricitate, gaz, canalizare, apă curentă
Tip acces	pavat
Imprejurimi	fără informații

Publicitate

Instrumentele financiare oferite sunt riscante. Investește responsabil.



<https://www.olx.ro/d/oferta/teren-dobroesti-fundeni-2500-mp-deschidere-50ml-disponibil-4-loturi-IDhvyBo.html>



Postat 12 martie 2024

## Teren Dobroesti-Fundeni, 2500 mp deschidere 50ml. Disponibil 4 loturi!

**180 €**

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Firma Suprafata utila: 10 000 m<sup>2</sup> Extravilan / intravilan: Intravilan

### DESCRIERE

Teren intravilan de vanzare Dobroesti Fundeni. , 10000 mp având toate utilitățile, deschidere la strada asfaltată 50 ml, situat pe str. Trifoiul cu intrare din Bulevardul Victor Dumitrescu. Utilitățile se afla in fata terenului Terenul se poate parcela, lot minim 2500 mp. 180 EURO MP

ID: 258957222 Vizualizări: 631 [Raportează](#)

**FIRMA** Stoican  
Pe OLX din noiembrie 2013  
Activ pe 29 februarie 2024


Trimite mesaj

☎ 072 455 3281

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

**LOCALITATE**

Dobroesti, Bucuresti - Ilfov



NUMĂR DE TELEFON: +40724553281  
CUI: 39886900

Arată mai multe ▾


**DREPTURILE CONSUMATORILOR**

Acest anunț a fost publicat de către o firmă.

În calitate de consumator, toate achizițiile pe care le faci

Arată mai multe ▾

Publicitate



## Grila de Comparatii

ELEMENT DE COMPARATIE		Subiect	PROPRIETĂȚILE COMPARABILE			Explicatii ajustari
			A	B	C	
<b>Suprafata (mp):</b>	<b>584</b>		500	764	600	
<b>Pret oferta/vanzare €/mp</b>			190	165	190	
<b>Tipul tranzactiei</b>			oferta	oferta	oferta	Comparabilele au fost ajustate cu -10% pentru negocierea ofertei, acesta fiind marja de negociere in piata din istoricul tranzactiilor si din convorbirile cu proprietarii si agentii imobiliari.
Ajustari	%	Abs	-10%	-10%	-10%	
Pret ajustat €			162	148	171	
<b>Ajustari specifice tranzactiei</b>						
<b>Drepturi de proprietate transmise</b>	<b>Deplin</b>	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin	Nu au fost necesare ajustari deoarece drepturile transmise ale tuturor comparabilelor sunt integrale
Ajustari	%	Abs	0%	0%	0%	
Pret ajustat €			162	148	171	
<b>Condiții de finanțare</b>	<b>Cash</b>	Cash	Cash	Cash	Cash	Nu au fost necesare ajustari deoarece toate comparabilele sunt oferite pentru plata cash
Ajustari	%	Abs	0%	0%	0%	
Pret ajustat €			162	148	171	
<b>Condiții de vanzare</b>	<b>Independent</b>	Independent	Independent	Independent	Independent	Nu au fost necesare ajustari deoarece toate comparabilele sunt oferite independent de vreo constrangere
Ajustari	%	Abs	0%	0%	0%	
Pret ajustat €			162	148	171	
<b>Cheltuieli necesare imediat dupa cumparare</b>	<b>Fara</b>	Fara	Fara	Fara	Fara	Nu au fost necesare ajustari deoarece toate comparabilele sunt oferite fara cheltuieli necesare imediat dupa vanzare
Ajustari	%	Abs	0%	0%	0%	
Pret ajustat €			162	148	171	
<b>Condiții de piata</b>	<b>Actuale</b>	actuale	actuale	actuale	actuale	Nu au fost necesare ajustari deoarece toate comparabilele au fost selectate in conditiile de piata actuale
Ajustari	%	Abs	0%	0%	0%	
Pret ajustat €			162	148	171	
<b>Ajustari specifice proprietatii</b>						
<b>Localizare (Cartier/Zona):</b>	<b>T. 41, P. 227/1, Lot 2/3, Str. Avram Iancu, nr. 28, Comuna Dobroesti, Jud. Ilfov</b>	Vasile Alecsandri Dobroesti	Aleea Lacului/ Dobroesti	Aleea Lacului/ Dobroesti		Nu au fost necesare ajustari, comparabila A fiind amplasata intr-o zona similara cu cea a subiectului.
Ajustari	%	Abs	0%	0%	3%	Nu au fost necesare ajustari, comparabila B fiind amplasata intr-o zona similara cu cea a subiectului. Comparabila C a fost ajustata cu 3% aceasta fiind amplasata intr-un zona mai putin atractiva in comparatie cu cea a subiectului.
<b>Acces:</b>	<b>strada asfaltata</b>	strada asfaltata	strada asfaltata	strada asfaltata		Nu au fost necesare ajustari, calitatea drumului de acces al comparabilei A fiind similar cu cea a subiectului.
Ajustari	%	Abs	0%	0%	0%	Nu au fost necesare ajustari, calitatea drumului de acces al comparabilei B fiind similar cu cea a subiectului. Nu au fost necesare ajustari, calitatea drumului de acces al comparabilei C fiind similar cu cea a subiectului.
<b>Destinatie/Utilizare:</b>	<b>Intravilan</b>	Intravilan	Intravilan	Intravilan		Nu au fost necesare ajustari, destinatia / potentialul lotului comparabilei A fiind similara cu cea a subiectului.
Ajustari	%	Abs	0%	0%	0%	Nu au fost necesare ajustari, destinatia / potentialul lotului comparabilei B fiind similara cu cea a subiectului. Nu au fost necesare ajustari, destinatia / potentialul lotului comparabilei C fiind similara cu cea a subiectului.
<b>Utilitati:</b>	<b>Curent electric, apa</b>	Curent electric, apa, canalizare, gaz adiacent	Curent electric, apa, canalizare, gaz adiacent	Curent electric, apa, canalizare, gaz adiacent		Nu au fost necesare ajustari, comparabila A avand aceleasi retele de utilitati.
Ajustari	%	Abs	0%	0%	0%	Nu au fost necesare ajustari, comparabila B avand aceleasi retele de utilitati. Nu au fost necesare ajustari, comparabila C avand aceleasi retele de utilitati.
<b>Suprafata (mp):</b>	<b>584</b>	500	764	600		Nu au fost necesare ajustari, comparabila A avand suprafata similara cu cea a subiectului.
Ajustari	%	Abs	0%	0%	0%	Nu au fost necesare ajustari, comparabila B avand suprafata similara cu cea a subiectului. Nu au fost necesare ajustari, comparabila C avand suprafata similara cu cea a subiectului.
<b>Front stradal:</b>	<b>25,50 m</b>	15	21	15		Comparabila A a fost ajustata cu 5% frontul stradal si raportul laturilor fiind inferior fata de cel al subiectului.
<b>Raport laturi:</b>	<b>0,90</b>	2,22	1,73	2,67		Comparabila B a fost ajustata cu 3% frontul stradal si raportul laturilor fiind inferior fata de cel al subiectului.
Ajustari	%	Abs	5%	3%	5%	Comparabila C a fost ajustata cu 5% frontul stradal si raportul laturilor fiind inferior fata de cel al subiectului.
<b>Topografie:</b>	<b>Plan</b>	plan	Usoara panta	plan		Nu au fost necesare ajustari, comparabila A avand topografie similara cu cea a subiectului.
Ajustari	%	Abs	0%	3%	0%	Comparabila B a fost ajustata cu 3% topografia fiind inferioara fata de cea a subiectului. 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	%	Abs	0%	0%	0%	Nu au fost necesare ajustari, comparabila A fiind similara dpdv al elementelor (imprejurire, constructie demolabila, amenajari). Nu au fost necesare ajustari, comparabila C fiind 0 similara dpdv al elementelor (imprejurire, constructie demolabila, amenajari).
Pret ajustat €			170,10	157,34	184,68	
Ajustare totală netă €			8	9	14	
Ajustare totală netă (%)			5%	6%	8%	
Ajustare totală brută €			8	9	14	
Ajustare totală brută (%)			5,00%	6,00%	8,00%	
Numar ajustari			1	2	2	
Valoare estimata (€)		99.300 €				
Valoare estimata (€/mp)		170,10 €/mp				
Valoare estimata (lei)		493.173 lei				
* cea mai mica ajustare totala brută s-a efectuat pentru comparabila: <b>A</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://xn--anunuri-imobiliare-ing.ro/property/teren-vatra-satului/#listing-home">https://xn--anunuri-imobiliare-ing.ro/property/teren-vatra-satului/#listing-home</a>	<a href="https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-de-vanzare-dobroesti/8d78heh35236735f1h321fe8e3f147g7.html?myarticle=true">https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-de-vanzare-dobroesti/8d78heh35236735f1h321fe8e3f147g7.html?myarticle=true</a>	<a href="https://www.olx.ro/d/oferta/vand-teren-cu-toate-utilitatile-la-strada-IDiafZU.html">https://www.olx.ro/d/oferta/vand-teren-cu-toate-utilitatile-la-strada-IDiafZU.html</a>
<b>Preț de oferta/vanzare €</b>		90.000	126.000	114.000
<b>Preț de oferta/vanzare €/mp</b>		180	165	190
<b>Suprafata teren mp</b>		500	764	600
<b>Localizare (Cartier/Zona):</b>	T. 41, P. 227/1, Lot 2/3, Str. Avram Iancu, nr. 28, Comuna Dobroesti, Jud. Ilfov	Vasile Alecsandri Dobroesti	Aleea Lacului/ Dobroesti	Aleea Lacului/ Dobroesti
<b>Acces:</b>	strada asfaltata	strada asfaltata	strada asfaltata	strada asfaltata
<b>Destinatie/Utilizare:</b>	Intravilan	Intravilan	Intravilan	Intravilan
<b>Utilitati:</b>	Curent electric, apa	Curent electric, apa, canalizare, gaz adiacent	Curent electric, apa, canalizare, gaz adiacent	Curent electric, apa, canalizare, gaz adiacent
<b>Suprafata (mp):</b>	584	500	764	600
<b>Front stradal:</b>	25,50 m	15 m	21 m	15 m
<b>Raport laturi:</b>	0,90	2,22	1,73	2,67
<b>Topografie:</b>	Plan	plan	Usoara panta	plan
<b>Alte elemente</b>	Nu	nu	nu	nu

Analiza de piata terenuri Intravilane Com. Dobroesti									
Nr. Crt.	Localizare	Regim juridic	Suprafata	Pret	Pret euro/mp	Utilitati	Deschideri	Fs	
1	Str. Stejarului/ Dobroesti	Intravilan	500	70.000	140	Curent electric, apa, gaz, canalizare	1 deschidere	20,12	<a href="https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-500-mp-deschidere-21-12-m-IDzd6n">https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-500-mp-deschidere-21-12-m-IDzd6n</a>
2	Str. Horesti/ Dobroesti	Intravilan	413	82.900	201	Curent electric, apa, canalizare pe teren	1 deschidere	16	<a href="https://www.storia.ro/ro/oferta/de-vanzare-teren-dobroesti-413mp-utilitati-IDyLGc">https://www.storia.ro/ro/oferta/de-vanzare-teren-dobroesti-413mp-utilitati-IDyLGc</a>
3	Str. Drumul Fermei/ Dobroesti	Intravilan	370	81.500	220	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=lista&amp;imoidviz=4215620242">https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/bucuresti-ilfov/dobroesti/teren-constructii-de-vanzare-XE0103001?lista=309085172&amp;listing=1&amp;pagina=lista&amp;imoidviz=4215620242</a>
6	Str. Trifoiului/ Dobroesti	Intravilan	3380	518.000	153	Curent electric, apa, canalizare, gaz adiacent	1 deschidere	24,2	<a href="https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-dobroesti-fundeni-IDJFVF">https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-dobroesti-fundeni-IDJFVF</a>
7	Str. Trifoiului/ Dobroesti	Intravilan	1670	255.000	153	Curent electric, apa, canalizare, gaz adiacent	1 deschidere	29,3	<a href="https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-cu- autorizatie-IDxWd7">https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-cu- autorizatie-IDxWd7</a>
8	Str. Scalarului din Sectorul 2	Intravilan	500	80.000	160	Fara utilitati	1 deschidere	33	<a href="https://www.olx.ro/d/oferta/teren-500-mp-in-sectorul-2-IDgBRh.html">https://www.olx.ro/d/oferta/teren-500-mp-in-sectorul-2-IDgBRh.html</a>
11	Strada Meterezului/ Dobroesti	Intravilan	446	115000	258	Curent electric, apa, canalizare, gaz la strada	2 deschideri	15	<a href="https://www.galaxyimob.ro/vanzare-teren-dobroesti-dobroesti-glx1601b0747-395124.html">https://www.galaxyimob.ro/vanzare-teren-dobroesti-dobroesti-glx1601b0747-395124.html</a>
14	Intrarea Ciresulu/ Dobroesti	Intravilan	682	184000	270	Apa si canalizare. Adiacent gaz si electric	2 deschideri	27,75	<a href="https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-intravilan-fundeni-dobroesti-682mp/7893ii3i68077i04214f4d58f33ee29f.html?utm_source=oferte360.ro">https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-intravilan-fundeni-dobroesti-682mp/7893ii3i68077i04214f4d58f33ee29f.html?utm_source=oferte360.ro</a>
15	Str. Balantei/ Dobroesti	Intravilan	305	55000	180	Curent electric, apa, canalizare, gaz adiacent	1 deschidere	16	<a href="https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-305-mp-dobroesti-dobroesti-ilfov-sector-2-IDwR7t.html">https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-305-mp-dobroesti-dobroesti-ilfov-sector-2-IDwR7t.html</a>
16	Str. Trifoiului/ Dobroesti	Intravilan	2500	450000	180	Curent electric, apa, canalizare, gaz adiacent	1 deschidere	50	<a href="https://www.olx.ro/d/oferta/teren-dobroesti-fundeni-2500-mp-deschidere-50ml-disponibil-4-loturi-IDhvyBo.html">https://www.olx.ro/d/oferta/teren-dobroesti-fundeni-2500-mp-deschidere-50ml-disponibil-4-loturi-IDhvyBo.html</a>
17	Vasile Alecsandri Dobroesti	Intravilan	500	90000	180	Curent electric, apa, canalizare, gaz adiacent	1 deschidere	15	<a href="https://xn--anunuri-imobiliare-ing.ro/property/teren-vatra-satului/#listing-home">https://xn--anunuri-imobiliare-ing.ro/property/teren-vatra-satului/#listing-home</a>
18	Aleea Lacului/ Dobroesti	Intravilan	764	126000	165	Curent electric, apa, canalizare, gaz adiacent	1 deschidere	21	<a href="https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-de-vanzare-dobroesti/8d78heh35236735f1h321fe8e3f147g7.html?myarticle=true">https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-de-vanzare-dobroesti/8d78heh35236735f1h321fe8e3f147g7.html?myarticle=true</a>
19	Aleea Lacului/ Dobroesti	Intravilan	600	114000	190	Curent electric, apa, canalizare, gaz adiacent	1 deschidere	15	<a href="https://www.olx.ro/d/oferta/vand-teren-cu-toate-utilitatile-la-strada-IDiafZU.html">https://www.olx.ro/d/oferta/vand-teren-cu-toate-utilitatile-la-strada-IDiafZU.html</a>
					Minim	140	Euro		
					Maxim	270	Euro		
					Median	180	Euro		

Documente

**ROMANIA**

**COMISIA JUDEȚEANĂ PENTRU STABILIREA DREPTULUI  
DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR**

Judetul ILFOV ..... Codul 174310

Nr. 72.177.....

## TITLU DE PROPRIETATE

*Comisia județeană pentru stabilirea dreptului de proprietate asupra terenurilor, constituită în baza Ordinului prefectului nr. 5 / 12.01.2004 analizând propunerile comisiei comunale / orașenești / municipale, în baza prevederilor Legii nr. 18/1991, ale Legii nr. 169/1997 și ale Legii nr. 1/2000, cu modificările ulterioare*

### DECLARĂ

Cetățeanul (a) COMUNA DOBROEȘTI

.....

moștenitorii defunctului (ei).....

în satul..... comuna, orașul, municipiul DOBROEȘTI


judetul ILFOV..... primește în proprietate o suprafață totală

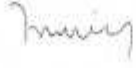
13 ha 6480..... mp, din care:


- prin reconstituirea dreptului de proprietate ..... ha ..... mp
- prin constituirea dreptului de proprietate ..... 13 ha 6480 ..... mp

tuată pe teritoriul satului FUNDENI..... comunei, orașului, municipiului  
DOBROEȘTI..... structurată și amplasată conform anexelor/anecilor

*Proprietarul va exercita asupra celor de mai sus, toate drepturile și obligațiile ce decurg din lege.*

  
 PREFECT  
 ILFOV

SECRETAR GENERAL  
 AL PREFECTURII  


DIRECTOR GENERAL OCPI - ILFOV  
 AL OFICIULUI JUDEȚEAN  
 DE CADASTRU  
 GEODEZIE ȘI CARTOGRAFIE  


DATA 8.12.2004

**SUPRAFAȚA PRIMITĂ ÎN PROPRIETATE**

**A. Suprafața primită în extravilan**

Categorie de folosință	Nr. topografic		Suprafață		Vecinătăți				Observații
	Tarla (Solă)	Parcelă	ha	m <sup>2</sup>	Nord	Est	Sud	Vest	
subț	34	905	8	0000	De 662/1	JURĂȘAN SUCRE ȘI	De 304/3	De 430/1	
	41	229	0	4000	STANCOVICI, BUGA PT.	LACUL PANTELEI MON	LACUL PANTELEI MON	STR. BASCALUI GR.	
	41	227/1	1	1950	CIMITUL NOU STR. AVEAN IANCU	LACUL PANTELEI MON	LACUL PANTELEI MON	STR. AVEAN IANCU STR. 6 MARTIE	
VII									
aveii									
pășuni	41	219, 221	0	6575	PRIMARIA DOBROESTI	STR. PROGRESULUI	LACUL DOBROESTI	LACUL DOBROESTI	
	32	146/1	2	6450	P 146	P 146	STR. G. BALMAȘANU	STR. O. RIZONTOIU	
Pășuni									
Săreți									
Alte terenuri agricole									
<b>TOTAL:</b>			<b>12</b>	<b>8975</b>					

**B. Suprafața primită în intravilan**

Categorie de folosință	Nr. topografic		Suprafață		Vecinătăți				Observații
	Tarla (Solă)	Parcelă	ha	m <sup>2</sup>	Nord	Est	Sud	Vest	
Așchii									
VII									
câmpuri pășuni	30	857/1	0	2000	STRIAN NICOLAE	STR. N. BALCEANU	SOS. DOBROESTI	LACUL FIANȘENI	
	40	1738/1	0	2650	GEORGESCU TUDOR	PROFIR NIC	LACUL DOBROESTI	SOS. DOBROESTI	
pășuni	18	1142	0	0300	STR. STURILUI	STR. STURILUI	STR. IPIȘCULUI	MASIV GÂRDEȘAS	
	40	1791/5	0	0925	FRUNȚA PETRA	MIHAI BOSTICA	DOMNIEA HÂRIBAN	P 221	
Pășuni									
Curți, construcții	16	824	0	1030	PIRTEA MIHAI	STR. OVID - VOIĂ	MOISER VALENTIN	C. REV. DOBROESTI	
Alte terenuri									
<b>TOTAL:</b>			<b>0</b>	<b>7505</b>					

TAL GENERAL (A+B) ..... 13 ha 6480 ..... m<sup>2</sup>  
 care:  
 bil. .... 8 ha 4000 ..... m<sup>2</sup>  
 ..... ha ..... m<sup>2</sup>  
 est. .... 3 ha ..... m<sup>2</sup>  
 uni. .... 5 ha 1450 ..... m<sup>2</sup>  
 seje. .... ha ..... m<sup>2</sup>  
 luri. .... ha ..... m<sup>2</sup>  
 ti, construcții ..... 0 ha 1030 ..... m<sup>2</sup>  
 c terenuri ..... ha ..... m<sup>2</sup>

Lot 2

S-a cerut autentificarea prezentului act:



## ACT DE DEZMEMBRARE

Subscrisa **PRIMĂRIA COMUNEI DOBROEȘTI, județul Ifov**, reprezentată prin primar, dl. **CONDU VALENTIN LAURENȚIU**, domiciliat în sat Dobroești, str. Sold. Gheorghe Dascălu nr. 22, comuna Dobroești, jud. Ifov, CNP 1740716472026, ca reprezentantă a **COMUNEI DOBROEȘTI**, proprietară, conform titlului de proprietate nr. 72177 din 08.12.2004 emis de Comisia Județeană Ifov pentru stabilirea dreptului de proprietate asupra terenurilor, a **terenului arabil în suprafață de 2.230 mp** - suprafață rezultată în urma măsurătorilor cadastrale (11.950 mp conform actelor de proprietate - 2.230 mp fiind un singur lot din acest total) situat în **intravilanul comunei Dobroești, județul Ifov**, tarla 41, parcela 227/1, lot 2, având **nr. cadastral 2165**, înscris în **CF 3709 Dobroești**, cu încheierea nr. 168071 din 26.11.2008 emisă de OCPI Ifov în dos. nr. 168071/27.10.2008. Terenul este situat în intravilanul comunei Dobroești, județul Ifov, conform documentației de urbanism nr. 211/2000, faza PUG aprobată cu Hotărârea Consiliul Local Dobroești nr. 18/30.05.2005, așa cum rezultă din certificatul de urbanism nr. 551 din 18.12.2008 emis de Primăria comunei Dobroești,

declaram că în baza hotărârii nr. 21 din 30.05.2005 a Consiliului Local al comunei Dobroești, județul Ifov, am procedat la dezmembrarea în fapt a acestuia, în 5 loturi, conform documentației cadastrale întocmite de ing. Ifrim Alexandru Cătălin, avizată de OCPI Ifov - consilier Brouscă Marian, după cum urmează:

1. **LOT 2/1 - teren în suprafață de 37 mp**, situat în **intravilanul comunei Dobroești, județul Ifov**, tarla 41, parcela 227/1, lot 2/1, având **nr. cadastral 2165/1**, între vecinii: la nord: str. Avram Iancu, la est: lot 2/2, la sud: str. Avram Iancu, la vest: str. Avram Iancu,
2. **LOT 2/2 - teren în suprafață de 592 mp**, situat în **intravilanul comunei Dobroești, județul Ifov**, tarla 41, parcela 227/1, lot 2/2, având **nr. cadastral 2165/2**, între vecinii: la nord: str. Avram Iancu, la est: lot 2/3, la sud: str. Avram Iancu, la vest: lot 2/1,
3. **LOT 2/3 - teren în suprafață de 584 mp**, situat în **intravilanul comunei Dobroești, județul Ifov**, tarla 41, parcela 227/1, lot 2/3, având **nr. cadastral 2165/3**, între vecinii: la nord: str. Avram Iancu, la est: lot 2/4, la sud: str. Avram Iancu, la vest: lot 2/2,
4. **LOT 2/4 - teren în suprafață de 512 mp**, situat în **intravilanul comunei Dobroești, județul Ifov**, tarla 41, parcela 227/1, lot 2/4, având **nr. cadastral 2165/4**, între vecinii: la nord: str. Avram Iancu, la est: lot 2/5, la sud: str. Avram Iancu, la vest: lot 2/3,
5. **LOT 2/5 - teren în suprafață de 505 mp**, situat în **intravilanul**

**comunei Dobroești, județul Ilfov**, tarfa 41, parcela 227/1, lot 2/5, având nr. cadastral 2165/5, între vecinii: la nord: str. Avram Iancu, la est: str. Avram Iancu, la sud: str. Avram Iancu, la vest: lot 2/4.

Subscrisa **PRIMĂRIA COMUNEI DOBROEȘTI, județul Ilfov**, reprezentată prin dl. CONDU VALENTIN LAURENȚIU, declarăm că evaluăm terenul ce face obiectul prezentului act, numai în vederea taxării, la suma de 121.318 (osută douăzeci și unu mii treisute optzeci lei).

Onerariul a fost stabilit la valoarea contractului ce a fost determinată pe baza expertizei efectuate de Societatea Generală a Experților Tehnici S.A..

Notarul public a făcut cunoscute părților prevederile Codului Fiscal, cu modificările ulterioare, prevederile Legii nr. 656/2002 pentru prevenirea și sancționarea spălării banilor, cu modificările ulterioare, precum și prevederile Legii nr. 241/2005 pentru prevenirea și combaterea evaziunii fiscale și a atras atenția asupra consecințelor ce decurg din nerespectarea dispozițiilor legale menționate mai sus.

În privința terenului pe care l-am dezmembrat, noi, **PRIMĂRIA COMUNEI DOBROEȘTI, județul Ilfov**, reprezentată prin dl. CONDU VALENTIN LAURENȚIU, declarăm că nu a fost naționalizat de la data dobândirii de către noi până în prezent, nu a fost scos din circuitul civil în temeiul vreunui act normativ de trecere în proprietatea statului, nu este grevat de sarcini sau ipoteci, așa cum rezultă din extrasul de carte funciară pentru autentificare nr. 99977 din 17.09.2009 emis de OCPI Ilfov.

Precizăm că terenul face obiectul concesiunii în vederea construirii de locuințe, conform hotărârii nr. 21 din 30.05.2005 a Consiliul Local al comunei Dobroești.

Impozitele și taxele aferente sunt achitate la zi, conform certificatului de atesare fiscală nr. A/5707 din 18.08.2009 emis de Primăria comunei Dobroești.

Înscrierea în cartea funciară nedefinitivă a oficiului de cadastru și publicitate imobiliară competent a prezentului act se va efectua de către BNP Carmen Marilena Popa.

Noi, proprietara, prin reprezentant, declarăm că suntem de acord cu prezentul contract, astfel cum a fost redactat și stăruim la autentificarea lui, întrucât exprimă voința noastră, astfel ca, în caz de litigiu, evicțiune sau orice alte neînțelegeri ce s-ar ivi din reaua credință a noastră, a părților din acest act sau din declarații false privind prezentul contract, nu avem nici un fel de pretenții, de nici o natură, inclusiv patrimonială, față de notarul public ce a efectuat autentificarea prezentului act, drept pentru care semnăm mai jos.

Redactat și autentificat la Biroul Notarial din București, str. Logofăt Luca Stroici nr. 16A, sector 2, în 6 exemplare, din care 5 exemplare s-au eliberat părții.

**PRIMARIA COMUNEI DOBROESTI,**  
**prin primar, CONDU VALENTIN LAURENTIU**





**ROMÂNIA**  
**BIROU NOTAR PUBLIC CARMEN MARILENA POPA**  
**Str. Logofăt Lucea Stroici nr. 16 A , sect. 2, Bucuresti**  
**Operator de date cu caracter personal nr. 1219**

**ÎNCHIEIERE DE AUTENTIFICARE NR. 2373**  
**Anul 2009, luna SEPTEMBRIE, ziua 22**

Nr. de înregistrare 6123

În fața mea, POPA CARMEN MARILENA, notar public, la sediul biroului s-au prezentat:

**CONDU VALENTIN LAURENȚIU**, domiciliat în sat Dobroești, str. Sold. Gheorghe Dascălu nr. 22, comuna Dobroești, jud. Ilfov, id. cu CI seria IF nr. 193512 elib. de SPCLEP Pantelimon la data de 19.06.2008, CNP 1740716472026, în calitate de primar al **COMUNEI DOBROEȘTI**, județul Ilfov,

care a solicitat și a consimțit, după citirea actului, la autentificarea prezentului înscris, semnând toate exemplarele lui.

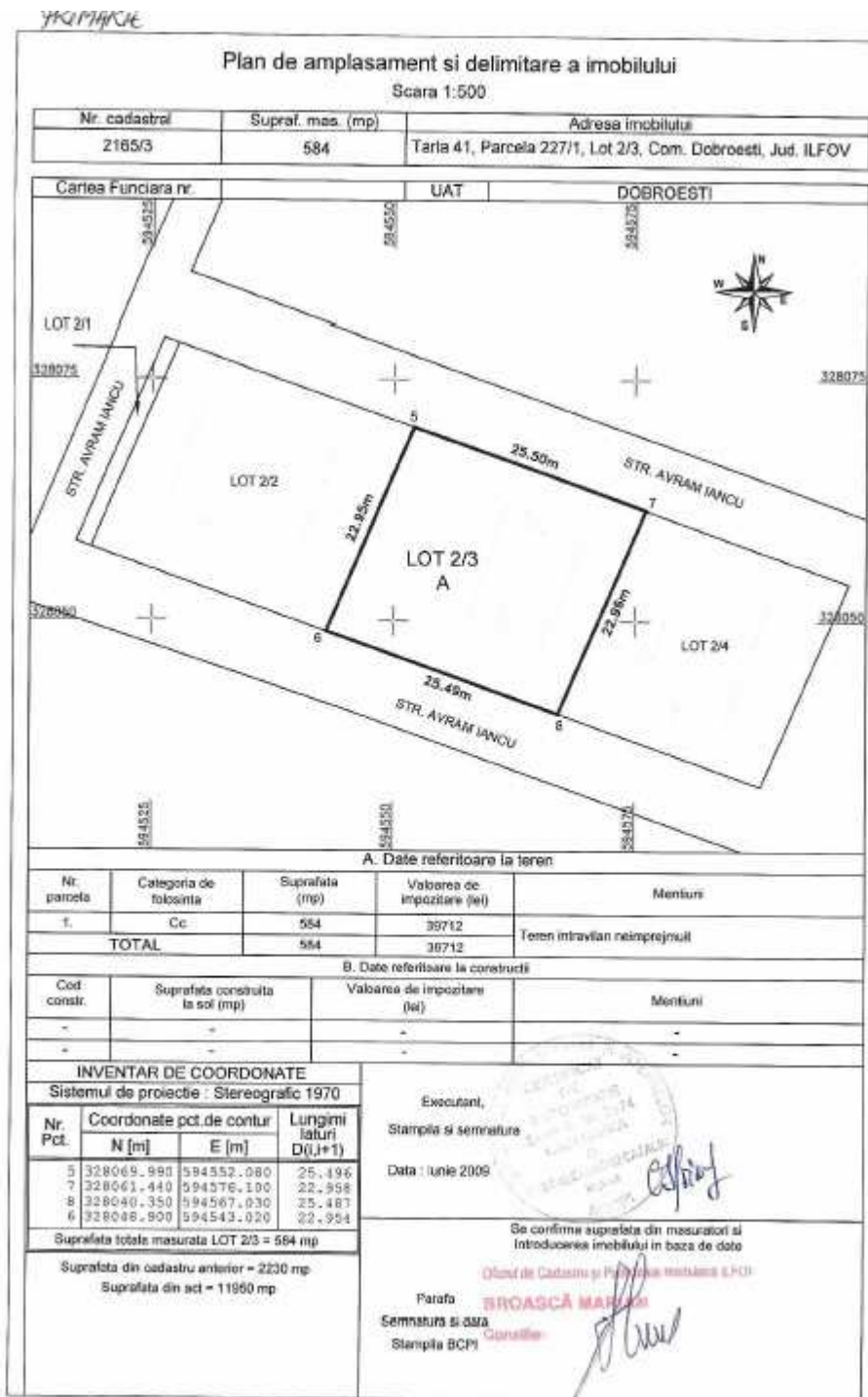
**ÎN TEMEIUL ART. 8 LIT. B DIN LEGEA NR. 36/1995 SE**  
**DECLARĂ AUTENTIC PREZENTUL ÎNSCRIS**

S-a perceput taxa de publicitate imobiliară în sumă de 300,00 lei, pentru ANCPI, încasată cu chitanța nr. 0584097/2009, cod 2.2.3.

Suma datorată notarului public pentru prezentul act este de 170,00 lei + TVA 32,30 lei, încasată cu factură fiscală și bonul nr. 011060/2009.

**NOTAR PUBLIC,**







Oficiu de Cadastru și Publicitate Imobiliară I.P.O.V.  
Birou de Cadastru și Publicitate Imobiliară Buzăa

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ  
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 50411 Dobroesti

Nr. ordine	955013
Ziua	11
Luna	09
Anul	2023



**A. Partea I. Descrierea imobilului**

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:4166  
Nr. cadastral vechi:2165/3

Adresa: Loc. Dobroesti, Str Avram Iancu, Nr. 28, Jud. Ilfov, Lot 2/3

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafata (mp)	Observatii / Referinte
A1	50411	584	Constructia C1 inscrie in CF 50411-C1:

**B. Partea II. Proprietari și acte**

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referinte
169071 / 27/10/2008	
Titlu Proprietate nr. 72177, din 08/12/2004;	
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Constituire, cota actuala 1/1
	1) COMUNA DOBROESTI
	OBSERVATII: (provenita din conversia CF 4166)
102885 / 24/09/2009	
Act De Dezmembrare Parcelare nr. 2373, din 22/09/2009;	
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1
	1) COMUNA DOBROESTI
	OBSERVATII: (provenita din conversia CF 4166)

**C. Partea III. SARCINI**

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referinte
114774 / 24/09/2010	
Act Notarial nr. contract de vanzare 1550, din 21/09/2010 emis de bnp Iohan Florentina;	
C2	Se inscrie dreptul de concesiune in favoarea constructiei inscrie in CF 50411-C1

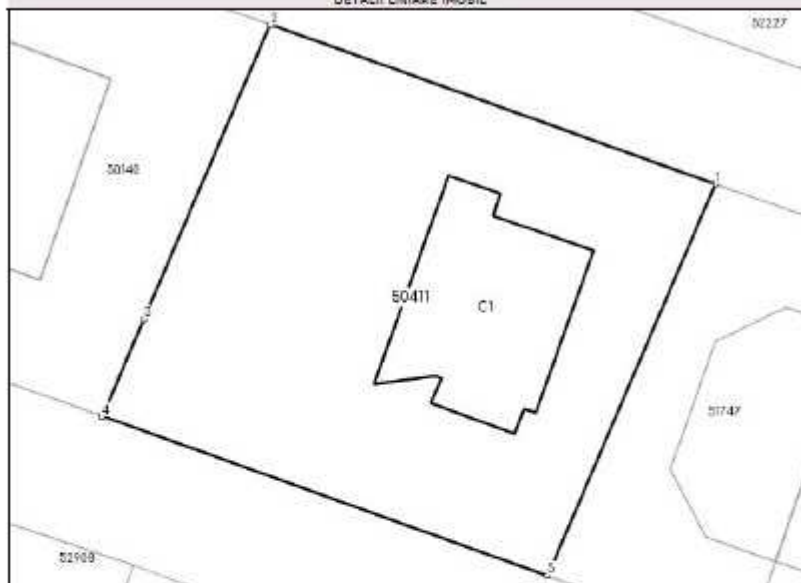
Carte Funciară Nr. 50411 Comuna/Drag/Municipiu: Dobroesti  
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafata (mp)*	Observatii / Referinte
50411	584	

\* Suprafata este determinata in planul de proiectie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOSIL



Date referitoare la teren

Nr Ct	Categorie folosinta	Insa vila	Suprafata (mp)	Taria	Parcela	Nr. topo	Observatii / Referinte
1	curti constructii	DA	584	41	227/1	-	

Lungime Segmente

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

Punct inceput	Punct sfarsit	Lungime segment m (m)
1	2	25,496
2	3	17,248
3	4	5,705
4	5	25,487
5	1	22,958

\*\* Lungimile segmentelor sunt determinate in planul de proiectie Stereo 70 si sunt rotunjite la 1 milimetru.

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

Carte Funciară Nr. 50411 Comuna/Oraș/Municipiu: Dobroesti

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCFI 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 anet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

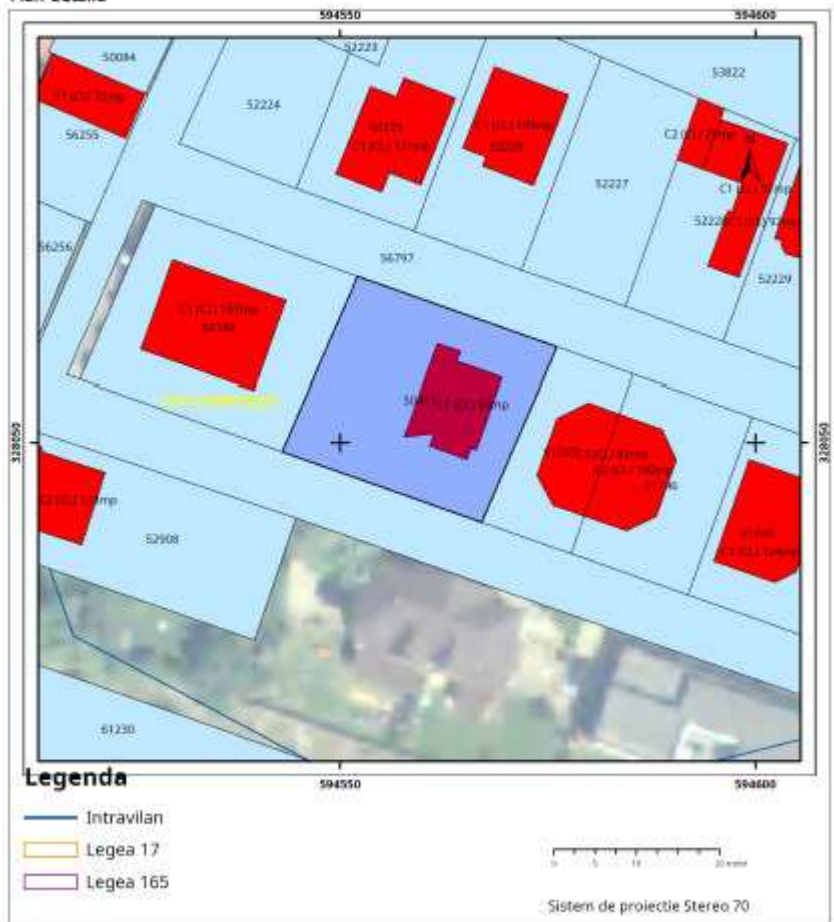
11/09/2023, 09:59

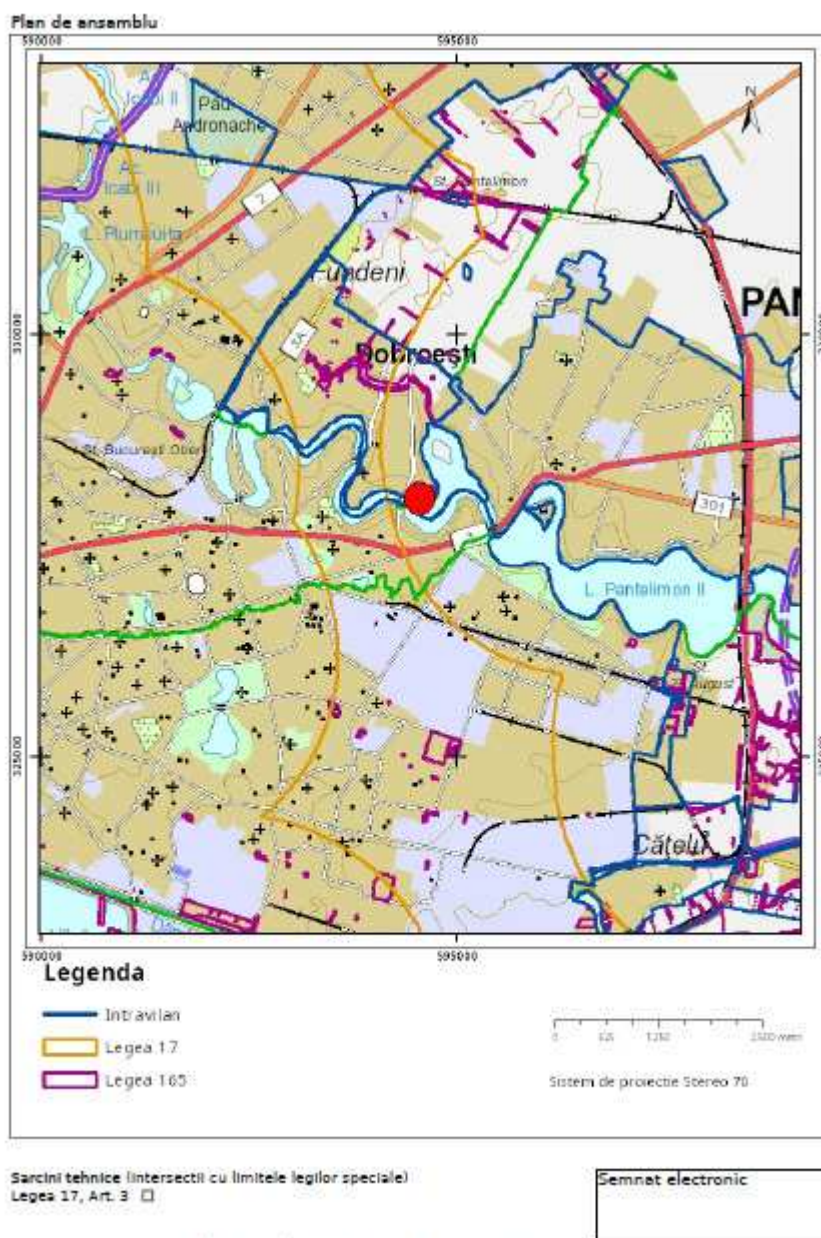


Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară ILFOV  
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Buftea

Cod verificare 60153545470	<b>EXTRAS DE PLAN CADASTRAL</b>	
	pentru imobilul cu IE 50411, UAT Dobroesti / ILFOV, Loc. Dobroesti, Str. Avram Iancu, Nr. 28	
	Nr. ordine	355013
	Ziua	11
Luna	05	
Anul	2023	

Teren: 584 mp  
Teren: intravilan  
Categoría de folosința(mp): Curtii Construcții 584mp  
Plan detaliu





ROMÂNIA  
JUDEȚUL ILFOV  
PRIMĂRIA COMUNEI DOBROEȘTI  
PRIMAR

**CERTIFICAT DE URBANISM**  
Nr. 33 din 02.03.2023

În scopul: **EXTINDERE LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ, ÎMPREJMUIRE, BRANȘAMENTE / RACORDURI REȚELE EDILITARE**

Urmarea cererii adresate de **CÎRMÎȘ ANDREI** cu domiciliul în București, sector 2, str. Pescărușului nr. 3, bl. B24, sc. 1, et. 3, ap. 20, înregistrată la nr. 31760 din 22.12.2022 cu completări aduse prin cererea nr.9625 din data de 16.02.2023,

pentru imobilul – teren și/sau construcții – situate în județul Ilfov, comuna Dobroești, sat Dobroești, str. Avram Iancu nr. 28 identificat cu nr. cad. 50411-C1, c.f. 50411-C1 pt construcție și pentru teren nr.cad. 50411 cf. nr. 50411, tarla 41, parcela 227/1

În temeiul reglementărilor documentației de urbanism faza PUG aprobată cu Hotărârea Consiliului Local Dobroești nr. 60/28.03.2017.

În conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

**SE CERTIFICĂ:**

**1. REGIMUL JURIDIC**

Terenul în suprafață de 584 mp, identificat cu nr. cad. 50411 proprietatea UAT Dobroești conform cf. nr. 57067 din 15.02.2023 și construcția identificată cu nr.cad. 50411-C1 ce se află în intravilanul localității Dobroești, conform documentației de urbanism faza PUG aprobată cu Hotărârea Consiliului Local Dobroești nr. 60 din 28.03.2017 și sunt proprietatea privată a dlui Cîrmiș Andrei și a dnei Cîrmiș Veronica Florentina, potrivit extrasului de carte funciară emis de O.C.P.L. Ilfov – B.C.P.L. Buftea în baza cererii nr. 534776 din 22.12.2022.

**2. REGIMUL ECONOMIC**

Folosința actuală a terenului este de curți construcții, conform extrasului de carte funciară.

Folosința propusă prin PUG este de curți construcții.

Conform H.C.L. Dobroești cu nr. 84 din 30.05.2017, terenul este situat în zona de fiscalitate A.

**3. REGIMUL TEHNIC**

Conform PUG, terenul se află în zona L1 – subzona locuințelor individuale cu maxim P – P+2E.

Terenul este situat în zona de restricție temporară pentru construire, conform PUG, autorizarea fiind posibilă numai prin elaborarea și aprobarea unor documentații de urbanism(dupa caz), conform legii sau în cazul zonelor hasurate cu interdicție de construire până la realierea de PUZ se poate autoriza direct pentru un imobil fara alte conditii inscriese incartea funciara si direct pentru condominiu cu conditia inscrierii in cartea funciara a servitutii de iesire din indiviziune conform adresa nr. 21448 din 22.08.2022 totodata autorizarea fiind posibilă prin elaborarea și aprobarea unor documentații de urbanism și conform HCLD nr. 80 din 05.10.2021, ART.2, alin (2), unde se exceptează de la restricția impusă la alin. (1) din art. 2, în sensul că se pot iniția documentații de urbanism pe terenuri ce au acces direct la un drum public modernizat și echipat corespunzător.

**Pe terenul ce face obiectul prezentului certificat de urbanism NU se pot autoriza imobile de locuințe colective.** Pentru a autorizarea locuințelor colective mici, un teren trebuie să îndeplinească, conform RLU aferent PUG aflat în valabilitate, următoarele condiții, simultan:

- suprafața minimă a terenului să fie de 700 mp;
- deschiderea minimă la stradă să fie de 20,00 m;

Funcțiunea predominantă locuire (locuințe izolate (IZ) sau cuplate (CU), locuințe colective mici P+2E+M) și funcțiuni compatibile cu locuirea (spații pentru profesioni libérale, etc.)

**Locuințe în regim IZ sau CU: POT max = 35%; CUT max = 1,4; RMH = P+1E+M (locuințe reglementate prin Cod Civil) și P+2E (locuințe reglementate prin RLU 2017), H max (cornișă) = 10 m;**

Suprafața minimă a lotului pentru locuințe în regim IZ - 200 mp.

Deschiderea minimă terenului în regim insiruit – min. 10 m;

Deschiderea minimă terenului în regim cuplat – min. 12 m;

Deschiderea minimă terenului în regim izolat – min. 15 m;

Pentru locuințe colective mici: Suprafața minimă a lotului 700 mp; Deschiderea min. la stradă 20 m;



Pentru locuințe individuale P+1E+M conf. Cod Civil, retragerile minime vor fi de:

- Minim 3,00 m față de limita cu drumul de acces.
- Retragerile față de limitele laterale ale parcelei vor fi de min. 2,00;
- Retrageria față de limita posterioară a parcelei va fi de min. 5-7,00 m.

Retragerile minime (pentru locuințe P+2E) vor fi de:

- Minim 3,00 m față de limita cu drumul de acces;
- Retragerile față de limitele laterale ale parcelei, vor fi de minim H/2 dar nu mai puțin de 3,00 m.
- Retrageria față de limita posterioară a parcelei va fi de minim H/2 dar nu mai puțin de 7,00 m.

Distanțele dintre clădirile aflate pe aceeași parcelă va fi mai mare sau egală cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte dar nu mai puțin de 3,50 m.

**Utilizări admise UTR L1:**

Se admit locuințe individuale cu maximum P+2E niveluri, în regim de construire izolat și/sau cuplat sau loc. Col mici P+2E. Se admit locuințe individuale în regim de construire discontinuu sau continuu, locuințe cu partiu special ce includ spații pentru profesii liberale, echipamente publice specifice zonei rezidențiale, pensiuni cu mai puțin de 20 locuri de cazare, parcaje la sol, spații pietonale sau spații verzi amenajate.

**Utilizări admise condiționat UTR L1:**

Se admit condiționat anexe gospodărești care nu produc murdărie (garaj, magazie, ș.a.) în suprafață maximă de 50 mp/unitate locativă, sere de maximum 200 mp care să nu fie vizibile din spațiul public. Se admite mansardarea clădirilor existente (P sau P+1E), respectându-se condiția ca suprafața construită a mansardei să fie de maximum 60% din aria unui nivel curent. Se admit funcțiuni comerciale, servicii profesionale și mici activități manufacturiere respectându-se condiția ca suprafața acestora să nu depășească 200 mp ADC, să nu genereze transporturi grele sau trafic sporit de autoturisme.

**Utilizări interzise UTR L1:**

Se interzic următoarele tipuri de activități, incompatibile funcțiunii de locuire: depozitare en-gros, depozitari de materiale re folosibile, substanțe inflamabile sau chimice, autobaze stații de întreținere auto, etc.

Spațiile de manevră auto și parcare, dimensionate corespunzător, se vor soluționa în incinta aflată în proprietate.

**La locuințele unifamiliale cu suprafața desfășurată până în 120 mp se va asigura 1 loc de parcare.**

**La locuințele unifamiliale cu suprafața desfășurată de peste 120 mp se vor asigura 2 locuri de parcare.**

**Se vor asigura spații verzi și plantate de minim 40%.** Minim 40% din gradina de față se va planta cu arbori. Se va planta câte un arbore la fiecare 100 mp din suprafața totală a terenului. Se recomandă plantarea limitelor de proprietate cu specii de arbori și de pomi fructiferi. În lipsa acordului vecinului, arborii se vor planta la 2,00 m de limita de proprietate comună.

**Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat în scopul obținerii AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE pentru EXTINDERE LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ, ÎMPREJMUIRE, BRANȘAMENTE / RACORDURI REȚELE EDILITARE**

- în condițiile de la regulamentul tehnic.

**CERTIFICATUL DE URBANISM NU ȚINE LOC DE  
AUTORIZAȚIE DE CONSTRUIRE/ DESFIINȚARE  
ȘI NU CONFERĂ DREPTUL DE A EXECUTA LUCRĂRI DE CONSTRUCȚII**

**4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:**

În scopul eliberării documentației pentru începerea executării lucrărilor de construcții - de construire/ de desființare - solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului: AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI ILFOV - Aleea Lacul Morii, nr. 1, sector 6, cod 060841, București.

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE și prin Directiva Consiliului și Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri și programe în legătură cu mediul și modificarea, cu privire la participarea publicului și accesul la justiție, a Directivei 85/337/CEE și a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligația de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze și să decidă, după caz, încadrarea/încadrarea proiectului investiției publice/private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.

În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfășoară după emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții la autoritatea administrației publice competente.

În vederea satisfacerii cerințelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opiniilor publicului și a formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiției în acord cu rezultatele consultării publice.

În aceste condiții:

**După primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și stabilirii necesității evaluării efectelor acesteia asupra mediului. În urma evaluării inițiale a investiției se va emite actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului.**

<p>În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește necesitatea evaluării efectelor investiției asupra mediului, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente cu privire la menținerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții.</p>
<p>În situația în care, după emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a efectelor investiției asupra mediului, solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției, acesta are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente.</p>

5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE/DESFIINȚARE va fi însoțită de următoarele documente:

- a) certificatul de urbanism;
- b) dovada titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții, (copie legalizată), extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel;
- c) documentația tehnică – D.T., după caz:  
 D.T.A.C.       D.T.O.E.       D.T.A.D.
- d) avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:
- d.1) Avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructură:
- |   |   |
|---|---|
| <input type="checkbox"/> alimentare cu apă (SC Apă-Canal Ilfov SA)              | <input type="checkbox"/> canalizare (SC Apă-Canal Ilfov SA) |
| <input type="checkbox"/> alimentare cu energie electrică (E-Distribuție M.S.A.) | <input type="checkbox"/> alimentare cu energie termică      |
| <input type="checkbox"/> gaze naturale (Distrigaz Sud)                          | <input type="checkbox"/> telefonizare                       |
| <input checked="" type="checkbox"/> salubritate (SC EcosalServ SRL)             | <input checked="" type="checkbox"/> administrator drum      |
- Altele:
- d.2) Avize și acorduri privind:  
 securitatea la incendiu;       protecția civilă       sănătatea populației
- d.3) Avizele/acordurile specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora;
- d.4) Studii de specialitate: Expertiză Tehnică; Referate verificate atestate; *Studiu privind posibilitatea utilizării unor sisteme alternative de eficiență energetică în conformitate cu reglementările din Legea nr. 101/2020, ce modifică Legea nr. 372/2005 privind performanța energetică a clădirilor;*
- e) actul administrativ al Autorității competente pentru Protecția Mediului;
- f) dovada înregistrării proiectului la O.A.R.;
- g) dovada privind achitarea taxelor legale: taxă AC;

Prezentul certificat de urbanism are valabilitate de 12 luni de la data emiterii.

PRIMAR,  
VALENTIN LAURENȚIU  
CONDU



p. SECRETAR GENERAL,  
DUMITRU GEOLĒA ADRIANA



p. ARHITECT ȘEF,  
Inspector superior,  
ȘOVAR VICTOR-CRISTIAN



Achitat taxa de 9 lei, conform Chitanței nr. 235684436641 din 22.12.2022.  
Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct la data de \_\_\_\_\_.

