

SINTEZA RAPORT EVALUARE

REZUMAT BUNURI IMOBILE	
Executant raport de evaluare	SC EVALFIX TEHNIC SRL
Reprezentant legal	
Nume	BLANARU
Prenume	VERONICA GEORGIANA
Data evaluarii	21.05.2024
Semnatura	
Stampila	

Evaluator autorizat	
Nume	Blanaru
Prenume	Veronica Georgiana
Nr.legitimatie	18128 valabil 2024

Imobil evaluat	
Nr.CF / localitate	CF 54316/ Dobroesti
Cadastral / topografic	NC 1506, CV 40, P 1738/1
Judet	Ilfov
Localitate	Dobroesti
Sat	Dobroesti
Cartier	Zona Centrala
Strada	Str. Nicolae Balcescu.
Numarul	3A
Proprietar conform CF	UAT DOBROESTI, JUD. ILFOV
CIN-constructii	

Client	UAT Dobroesti, Jud. Ilfov
Utilizator	UAT Dobroesti, Jud. Ilfov

CARACTERISTICILE IMOBILULUI EVALUAT

Imobil		
Identificare scriptica :	conform CF (ap,vila,spatiu,teren,etc)	Teren intravilan conform CF 54316/ Dobroesti
Identificare factica :	conform inspectie	Identificarea factica corespunde cu cea scriptica.
Amplasare in localitate :	P;M;C;UC	C
Acces la proprietate :		Accesul la proprietate se realizeaza direct din Str. Nicolae Balcescu.
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
Teren		
Intravilan / extravilan :	conform CF	Intravilan
Categoria de folosinta :	conform CF	Curti constructii
Suprafata :	mp/ha	450 mp
Utilitati la front stradal :		Apa, Curent electric, Gaz, Canalizare
Tipul drumului de acces la terenul evaluat :	(asfalt;piatra;pamant)	Asfalt
Calitatea/starea drumului de acces :	NS;S;B;FB	B
Front stradal :	ml	10,00 ml la Str Nicolae Balcescu.
Autorizatie de construire :	Da/Nu	Nu
Certificat de Urbanism :	Da/Nu	Nu
Constructii		
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
Valoare de piata propusa:	VP	84.700 Euro

Mai 2024

UAT Dobroesti, Jud. Ilfov

RE: Raport evaluare proprietate imobiliara formata din teren intravilan situat in T. 40, P. 1738/1, NC 1506, Str. Nicolae Balcescu, nr. 3A, 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:

84.700 Euro
(optzecisipatrumiisptesutesute Euro)
421.366 Ron
(patrusutedouazecisiunumiisitreisutesaizecisisase Ron)

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

SINTEZA	5
TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII	6
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
Ipoteze si ipoteze speciale	7
Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare	7
Declararea conformitatii evaluarii cu Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR	7
PREZENTAREA DATELOR	9
Identificarea proprietatii imobiliare subiect. Descriere juridica.	9
Date despre zona, oras, vecinatati si amplasare	9
Informatii despre amplasament	10
Aspecte privind utilizarea	11
ANALIZA PIETEI IMOBILIARE	13
Piata imobiliara	13
Piata specifica	13
Piata specifica	14
Analiza si previziunea cererii	14
Analiza si previziunea ofertei	14
Analiza echilibrului pietei specifice	15
Riscul garantiei	15
EVALUAREA	16
Metodologia de evaluare	16
ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII	17
Analiza rezultatelor	17
Concluzia asupra valorii	17
ANEXE	18
Ipoteze semnificative si ipoteze semnificative speciale	18
Fotografii	20
Harta Localizare	21
Comparabile utilizate	22
Grila de Comparatii	41
Documente	44

SINTEZA

Client: UAT Dobroesti, Jud. Ilfov
 Proprietar: UAT DOBROESTI, JUD. ILFOV
 Adresa: T. 40, P. 1738/1, NC 1506, Str. Nicolae Balcescu, nr. 3A, Comuna Dobroesti, Jud. Ilfov
 Utilizator: UAT Dobroesti, Jud. Ilfov
 Tipul Proprietatii: Proprietate imobiliara – Teren intravilan
 Numar de inregistrare: TH-258-21052024



Valoarea de Piata:	84.700 Euro
	421.366 Lei
	188,33 euro/mp
	936,90 ron/mp
Cursul de schimb	1 euro = 4,9748 lei
Abordari utilizate	Abordarea prin piata –
Valori rezultate	Metoda comparatiei directe
	84.700 euro
Suprafata teren	450 mp (conform Extras CF
	54316)
Evaluator autorizat, Blanaru Veronica Georgiana	Administrator, Blanaru Veronica Georgiana
	SC Evalfix Tehnic SRL
Data inspectiei:	21.05.2024
Data evaluarii:	21.05.2024
Data redactarii raportului:	23.05.2024

TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

Identificarea si competenta evaluatorului

S.C. EVALFIX TEHNIC S.R.L

Date de identificare:

Cod de Inregistrare fiscala RO 17414163

Registrul Comertului sub nr. J08/806/2005

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

Tel: 0742.656.345,

E-mail: , evalfix@gmail.com

Web site: 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 21.05.2024, 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 23.05.2024

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 21.05.2024 de catre evaluator autorizat Blanaru Veronica Georgiana, ca reprezentant al SC EVALFIX TEHNIC SRL in prezenta reprezentantului clientului.

Evaluatorul a analizat documentele puse la dispozitie de catre client, si a identificat 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 faptica 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, www.evaluari-anevar.ro

Natura si sursa informatiilor pe care sa va baza evaluarea

Informațiile¹ 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.

¹ 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. 40, P. 1738/1, NC 1506, Str. Nicolae Balcescu, nr. 3A, Comuna Dobroesti, Jud. Ilfov
Conform actelor de proprietate, imobilul este Teren intravilan cu suprafata de 450 mp
Suprafata din acte, respectiv din Extrasul de Carte Funciara nr. 54316 si Numar Cadastral 1506 este de 450 mp. Geometria terenului a fost identificata in planul de amplasament si delimitare a imobilului si Fisa corpului imobil, atasate, respectiv o forma regulata.
Terenul are un front stradal de 10,00 ml, la strada asfalta, respectiv str. Nicolae Balcescu.

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

- 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

Date privind intabularea:

Dreptul de proprietate asupra bunului imobil este inregistrat in Cartea Funciara nr. 54316/ Dobroesti, sub nr. cad. NC 1506, CV 40, P 1738/1 conform Extras de carte funciara nr. 54316/ Dobroesti emis de OCPI Ilfov, nr. Cerere 213218 din 21.05.2024

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, Fisa corpului de proprietate.

Date privind documentatia urbanistica:

Nu ne-a fost pus la dispozitie.

Date despre zona, oras, vecinatati si amplasare

- Date despre zona, oras
- Proprietatea in cauza este situata in intravilanul Comunei Dobroesti, zona centrala.

Zona este incadrata de arealul format de strazile: la nord-Strada Nicolae Balcescu, la vest- Lacul Dobroesti, la est-Strada Progresului.
Aceasta zona este considerata ca fiind o zona centrala 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
- Sala sporturilor Unirea Dobroesti
- Centru Medical
- -Evidenta Populatiei Dobroesti

Proprietatea are acces la caile de transport in comun

Artere importante de circulatie existente in zona:

- Auto: Sos Fundeni– 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.

Retele edilitare existente in zona:

Retea de energie electrica: existenta

Retea de apa: existenta

Retea de gaze: existenta

Retea de canalizare: existenta

Retea telefonie fixa si/sau mobila: existenta

📍 Amplasarea

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

Cartierul este predominant format din imobile tip case unifamiliale.

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

Amplasarea imobilului in cadrul zonei este favorabila.

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

Informatii despre amplasament

📍 Suprafata terenului

Suprafata de teren supusa evaluarii este de 450 mp in cota exclusiva.

📍 Geografia

Relieful proprietatii este plat, iar forma este regulata.

📍 Accesul la drum public / Front stradal

Proprietatea are acces la drum public asfaltat, respectiv Strada Nicolae Balcescu.

Terenul are deschidere de 10,00 ml la Strada Nicolae Balcescu, drum de acces asfaltat.

📍 Facilitati

Terenul este imprejmuit pe doua laturi respectiv partea sudica si estica cu gard de zidarie si finisat cu tencuiala driscuita. 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: da

Apa: da- retea urbana

Canalizare: da

✚ Urbanism	Nu
✚ Servituti si restrictii	Nu exista.
✚ Suprafete	Terenul evaluat este in suprafata de 450 mp.

Aspecte privind utilizarea

✚ Utilizarea proprietatii la data inspectiei	La data inspectiei terenul era ocupat de constructii, in proprietatea privata a unor persoane fizice.
--	---

✚ 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
Comerciala	DA	DA	DA	NU
Rezidentiala	DA	DA	DA	DA

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
Administrativa	DA	DA	DA	NU
Rezidentiala	DA	DA	DA	DA

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 2024 care se anunță 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 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	https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-500-mp-deschidere-21-12-m-IDzd6n
2	Str. Horesti/ Dobroesti	Intravilan	413	82.900	201	Curent electric, apa, canalizare pe teren	1 deschidere	16	https://www.storia.ro/ro/oferta/de-vanzare-teren-dobroesti-413mp-utilitati-IDyLgc
3	Str. Drumul Fermei/ Dobroesti	Intravilan	370	81.500	220	Curent electric, apa, canalizare, gaz la 30 m	1 deschidere	13	https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/bucuresti-ilfov/dobroesti/teren-constructii-de-vanzare-XE0I03001?lista=309085172&listing=1&pagina=lista&imoidviz=4215620242
6	Str. Trifoiului/ Dobroesti	Intravilan	3380	518.000	153	Curent electric, apa, canalizare, gaz adiacent	1 deschidere	24,2	https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-dobroesti-fundeni-IDJVFV
7	Str. Trifoiului/ Dobroesti	Intravilan	1670	255.000	153	Curent electric, apa, canalizare, gaz adiacent	1 deschidere	29,3	https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-cu-autorizatie-IDxWd7
8	Str. Scalarului din Sectorul 2	Intravilan	500	80.000	160	Fara utilitati	1 deschidere	33	https://www.olx.ro/d/oferta/teren-500-mp-in-sectorul-2-IDg8IRh.html
11	Strada Meterezului/ Dobroesti	Intravilan	446	115000	258	Curent electric, apa, canalizare, gaz la strada	2 deschideri	15	https://www.galaxyimob.ro/vanzare-teren-dobroesti-dobroesti-glx1601b0747-395124.html
14	Intrarea Ciresului/ Dobroesti	Intravilan	682	184000	270	Apa si canalizare. Adiacent gaz si electric	2 deschideri	27,75	https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-intravilan-fundeni-dobroesti-682mp/7893i3i68077i04214f4d58f33ee29f.html?utm_source=oferte360.ro
15	Str. Balantei/ Dobroesti	Intravilan	305	55000	180	Curent electric, apa, canalizare, gaz adiacent	1 deschidere	16	https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-305-mp-dobroesti-dobroesti-ilfov-sector-2-IDwR7t.html
16	Str. Trifoiului/ Dobroesti	Intravilan	2500	450000	180	Curent electric, apa, canalizare, gaz adiacent	1 deschidere	50	https://www.olx.ro/d/oferta/teren-dobroesti-fundeni-2500-mp-deschidere-50ml-disponibil-4-loturi-IDhvyBo.html
17	Vasile Alecsandri Dobroesti	Intravilan	500	90000	180	Curent electric, apa, canalizare, gaz adiacent	1 deschidere	15	https://xn--anunuri-imobiliare-ing.ro/property/teren-vatra-satului/#listing-home https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-de-vanzare-dobroesti/8d78neh35236735f1h321fe8e3f147g7.html?myarticle=true
18	Aleea Lacului/ Dobroesti	Intravilan	764	126000	165	Curent electric, apa, canalizare, gaz adiacent	1 deschidere	21	https://www.olx.ro/d/oferta/vand-teren-cu-toate-utilitatile-la-strada-IDiaf2U.html
19	Aleea Lacului/ Dobroesti	Intravilan	600	114000	190	Curent electric, apa, canalizare, gaz adiacent	1 deschidere	15	https://www.olx.ro/d/oferta/vand-teren-cu-toate-utilitatile-la-strada-IDiaf2U.html
				Minim	140 Euro				
				Maxim	270 Euro				
				Median	180 Euro				

Analiza echilibrului pietei specifice

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

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

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

Riscul garantiei

Factori relevanti pentru estimarea, performantelor garantiei:

- *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 garanaiei pe perioada creditului:* valoarea viitoare a garantiei 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 garantiei 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 ziarle/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:

84.700 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

84.700 euro

421.366 Ron

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 :

84.700 Euro

421.366 Ron

Referitor la aceasta valoare pot fi precizate urmatoarele:

- Valoarea a fost exprimata si este valabila in conditiile si prevederile prezentului raport;
- Valoarea opinata include terenul in cota exclusiva;
- Valoarea nu tine seama de responsabilitatile de mediu si de costurile implicate de conformarea la cerintele legale;
- Valoarea 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

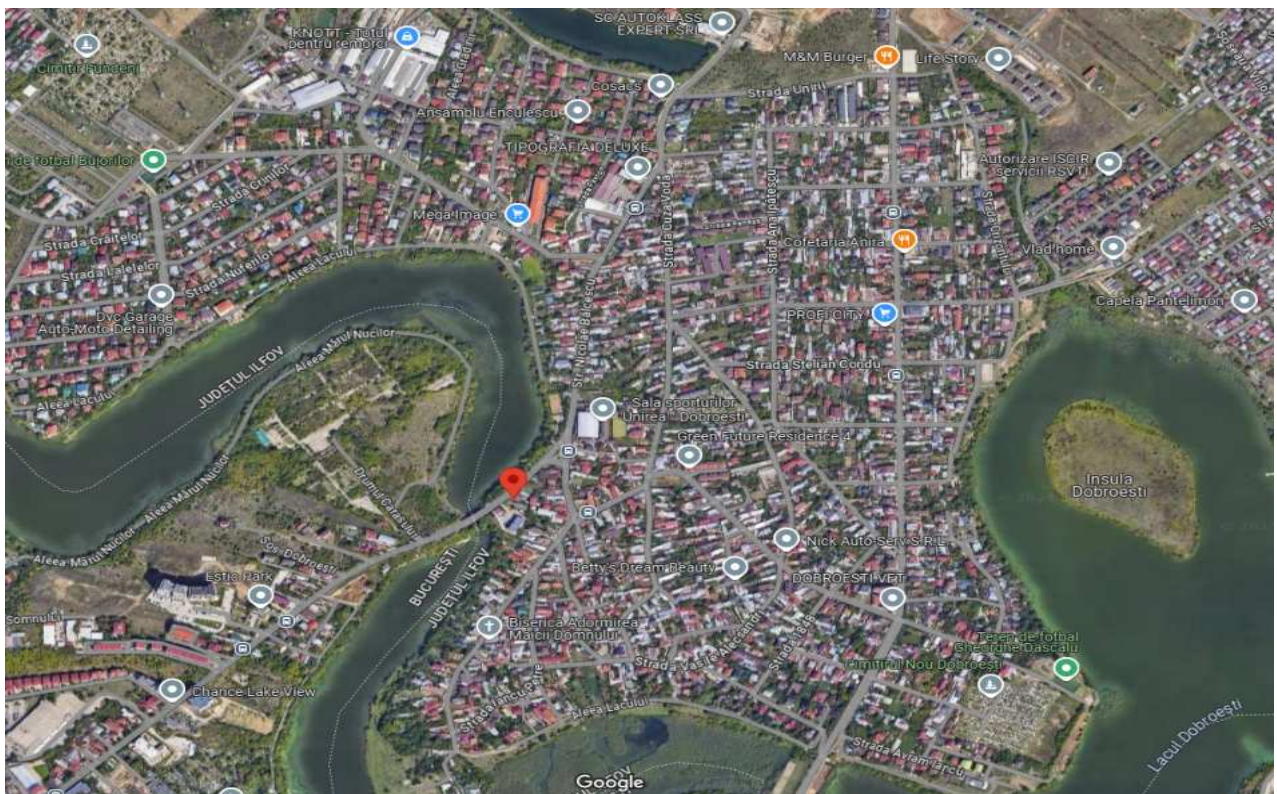
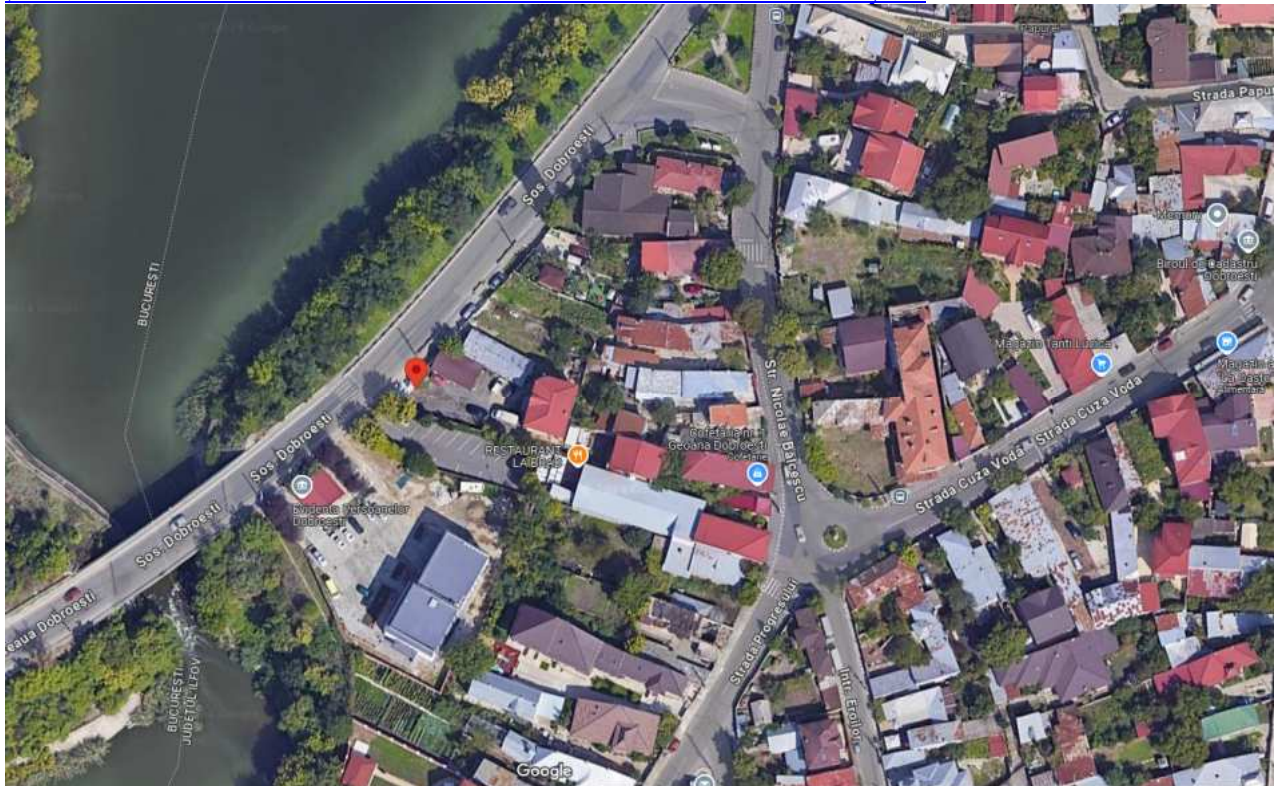
Nu sunt.

Fotografii



Harta Localizare

<https://www.google.com/maps/place/44%C2%B027'02.0%22N+26%C2%B010'40.4%22E/@44.4518328,26.1792592,264m/data=!3m1!1e3!4m4!3m3!8m2!3d44.4505653!4d26.1778804?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, www.evaluari-anevar.ro

Comparabile utilizate

Comparabile tranzactionare terenuri intravilane

Comparabila A

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

Dobroiesti, Drumul Fermei, Lac

Dobroesti - Vezi harta

81.500 €

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



Proprietate intermediată exclusiv

Locație verificată

Salvează

Andrei Claudiu Costache
Director
ARCH ESTATES MANAGEMENT
SRL

0724 295 222
Apelează acum

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:

Vizionare prin apel video



Ascunde anunț Raportează anunț



Vezi harta

Descriere

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

Specificații

ID Anunț: XE0I03001

Actualizat în 21.02.2024

Suprafață teren: 370 mp

Tip teren: constructii

Clasificare teren: intravilan

Front stradal: 13 m

Nr. fronturi: 1

Notițe

Adaugă comentariu

Adaugă

UTILITĂȚI

Apa
Canalizare
Gaz
Curent
Curent trifazic
Utilitati in zona

ALTE DETALII ZONĂ

Amenajare strazi: pietruite, betonate
Mijloace de transport
Iluminat stradal

ALTE CARACTERISTICI

Oportunitate de investitite
Acces auto

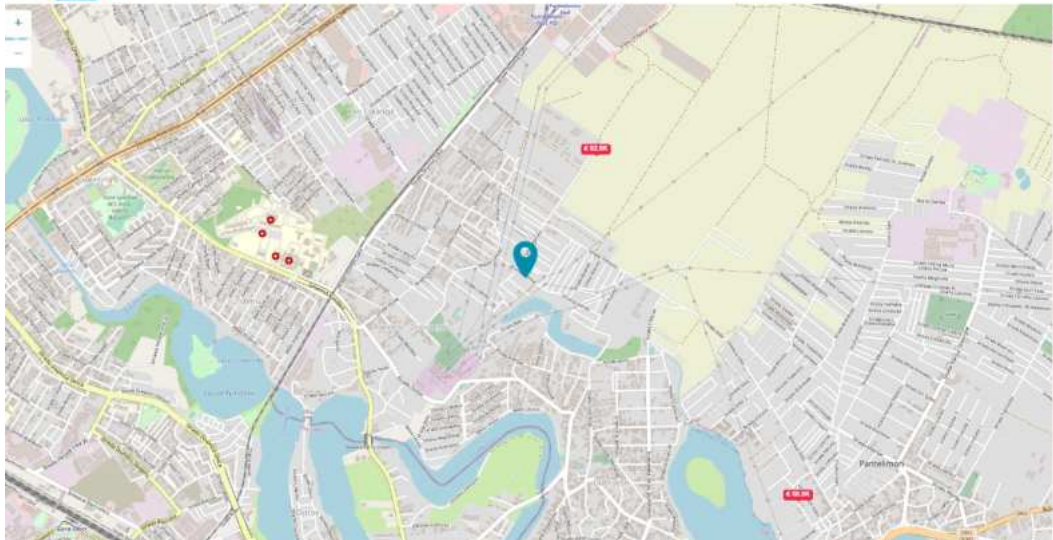
DESTINAȚIE

rezidential

VECINĂȚĂȚI

Soseaua Fundeni, Lac

Google [Localizare](#)



0724 295 222
Apelată acum

Cere detalii prin email

Numele tău

E-mail

Telefon

Metru pentru contact

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

Sunt de acord cu termenii și condițiile imobiliar.ro

TRIMITI MESAJ

Descriere comparabila (telefonic conform anunt)

Comparabila B

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

Teren Dobroesti strada Meterezului

ID OFERTA: GLX1601B0747 DE VANZARE SALVEAZA IN FAVORITE FA O OFERTA

Dobroesti, Dobroesti
Oferta urmatoare >>>



Fotografia actuala a terenului este: curti construite.
Foaișta propusă, conform PUG, este de curți construcții.
 Conform H.C.L. Dobroesti cu nr. 84 din 30.05 2017, terenurile sunt situate în zona de fașcaritate A.
Situație propusă: Se solicită informarea.
Având în vedere situația terenului în zona de protecție sanitară a cimitirului, conform PUG Dobroesti aflat în valabilitate, pentru construire se va obține un aviz de la Direcția de Sănătate Publică.

3. REGIMUL TEHNIC
 Conform PUG terenurile se află în zona L1 – subzona locuințelor individuale cu maximum P+2E niveluri.
 Zona L1 are următorii indicatori urbanistici:
 Funcțiunea predominantă este de locuire și (cu excepția cazurilor în care este specificat altfel) cu locuirea (spații pentru profesii liberale, etc.)
 POT max = 35%; CUT max = 1,05; RMH = P+1E+M (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 categoria I și II;
 - Retragerile față de limitele laterale ale parcelei pentru locuințele izolate, vor fi de minim 2,00 m în cazul locuințelor de max P+1E+M și de minim H/2 dar nu mai puțin de 3,00 m în cazul locuințelor P+2E+M;
 - Retragerile față de limita posterioară a parcelei va fi de 5 m (în cazul locuințelor de max P+1E+M) și min 5-7 m (în cazul locuințelor 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 obține acordul autenticat al vecinilor.
 Conform Codului Civil: streșina casei va fi executată astfel încât apele din ploii să se scurgă pe terenul

Pret Vanzare: 115.000 EUR

Actualizat la: 8 Ianuarie 2024
189 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



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

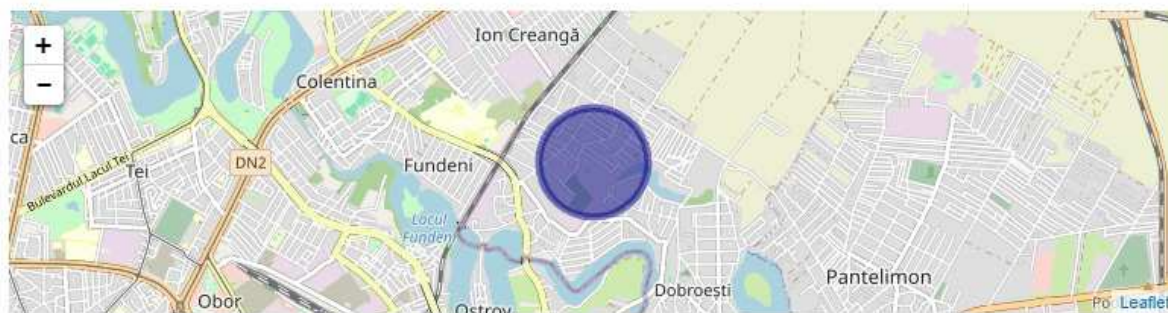
Pret Vanzare: 115.000 EUR

Tip tranzactie: Vanzare

Dotari

✓ **Amenajare strazi:** Iluminat stradal.

Pozitionare pe Harta



Descriere comparabila (telefonic conform anunt)

Comparabila C

Link: 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
Ifov, Dobroesti Vezi pe harta

184 000 EUR
Valabil din 03.02.2024 23:40:27

Specificatii

Suprafata terenului	682,0 m ²	Front stradal	25
Numar fronturi	2	Destinatie	Birouri,Comercial,Rezidential
Amenajare strazi	Asfaltate,Betonate,Illumi...	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

Fă ofertă

Vizualizări: 30

Raportează

proprietar

Telefon validat
 Vezi toate anunțurile

Urmărește

Distribuie anunțul pe

Anunțuri de Google

Nu afișa anunțul


Descriere comparabila (telefonic conform anunt)





Alte oferte similare:





<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 anunț: 1712046622](#)



Marian
online
[Vezi toate anunțurile](#)

Distribuie anunțul pe

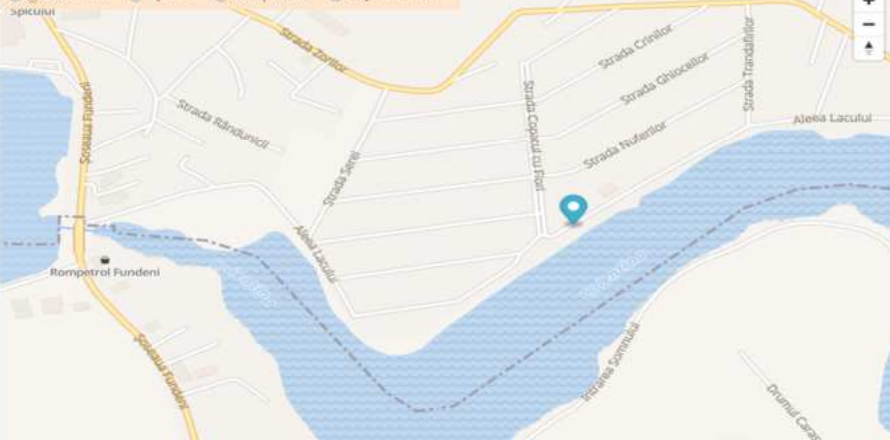




Teren de vanzare Dobroesti **126 000 EUR negociabil**


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

Restaurante
 Spitale
 Învățământ
 Supermarket






0742475305


- [Repostează](#)
- [Promovează](#)
- [Dezactivează / Editează](#)
- [Vizualizări: 0](#)
- [Id anunț: 1712046622](#)



Marian
online
[Vezi toate anunțurile](#)

Distribuie anunțul pe



Apartament 3 camere


<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 pozitionare excelenta in vatra satului. Suprafata 500 mp, cu o deschidere de 15 ml la strada cu asfalt si trotuare. Terenul este liber de sarcini. Se poate construi imediat. Terenul are utilitati: gaz, apa, curent electric si canalizare, la strada. Nu se accepta credit

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

Contactați-ne



Andreea Anca84

☎ 0754252267

📞 0754252267

Super proprietăți

Vânzare



Casa si vile

Vilă Decehita Cu 3 Apartamente (1 An

APARTAMENT 3 CAMERE
Decomandate Str. Kossuth Lajos 53 – Zalau



Kossuth Lajos Street , 450006 Zalau , Romania

69.950 € /total (Negociabil)

PROPRIETAR / Vânzare

Apt. 2 Camere – Nemobilat – Zona Trapezului, Parter Inalt



Drumul Malu Mierii , 032344 Bucharest , Romania

70.000 € /total (Fix)

Casă Bătrânească De



827237 Iazurile , Romania

25.000 € (Negociabil)

Vand Apartament Cu Doua Camere Arad



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



PRIVAT ⓘ



ady

Pe OLX din Iulie 2013
Activ azi la 10:49

Trimite mesaj

☎ 074 909 0220

Mai multe anunțuri 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 m²

Extravilan / intravilan: Intravilan

DESCRIERE

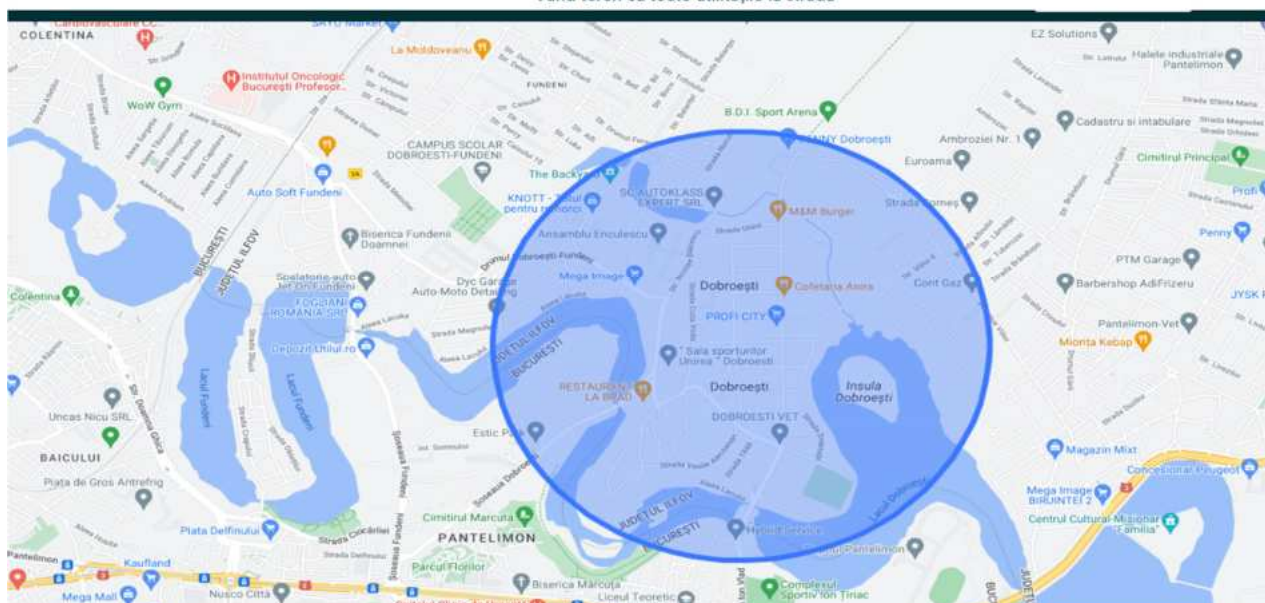
Teren plan . Pozitie exclusivista. 600 mp cu deschidere de 15 m. Asfalt. Toate utilitatile.

Publicitate



Publicitate

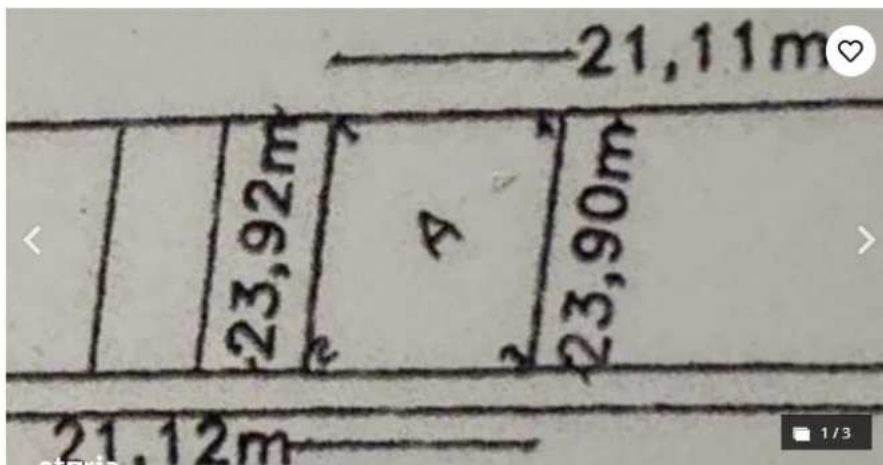
Vând teren cu toate utilitățile la strada



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

<https://www.storia.ro/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 ²	Tip teren	Cere informații
Locație	Cere informații	Dimensiuni	Cere informații
Vizionare la distanță	Cere informații	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

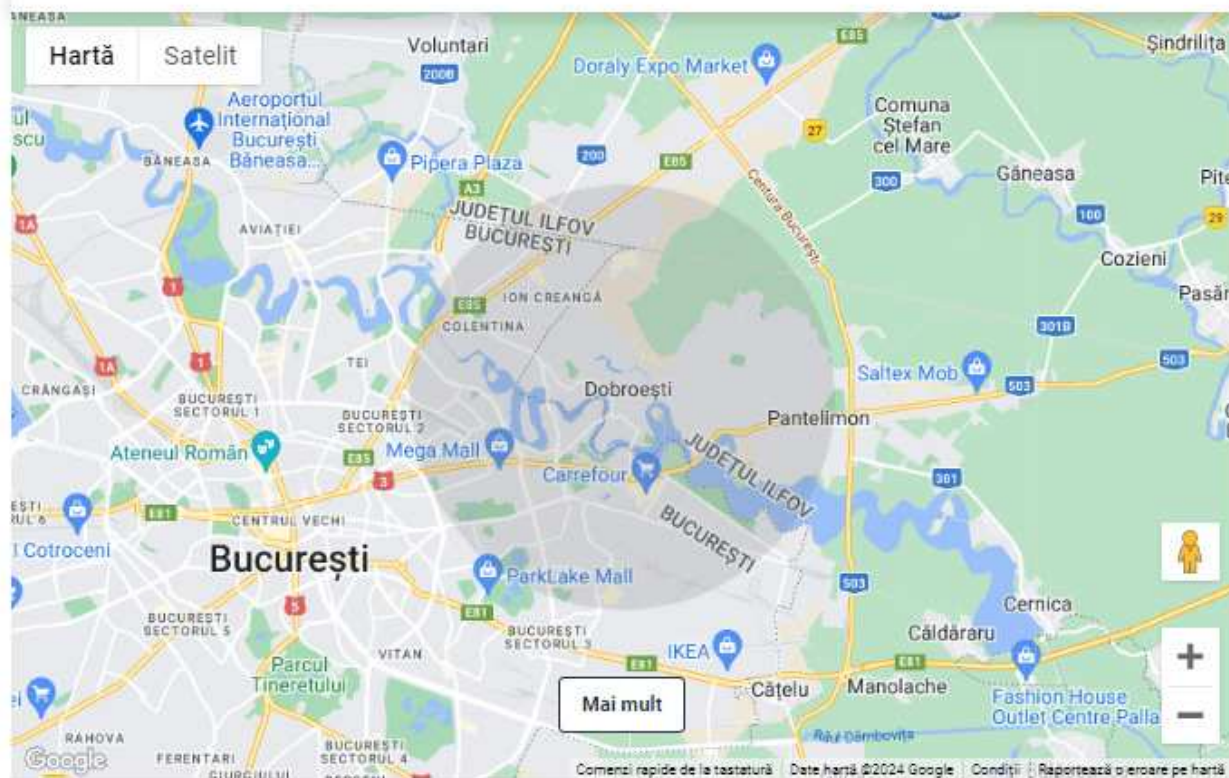
Teren 500 mp Dobroesti - Deschidere 21,12 M , zona de case. Str. Stejarului

Particularități

Gard	fără informații
Media	fără informații
Tip acces	fără informații
Împrejurimi	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 m²	Tip teren	Cere informații
Locație	Cere informații	Dimensiuni	Cere informații
Vizionare la distanță	Cere informații	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

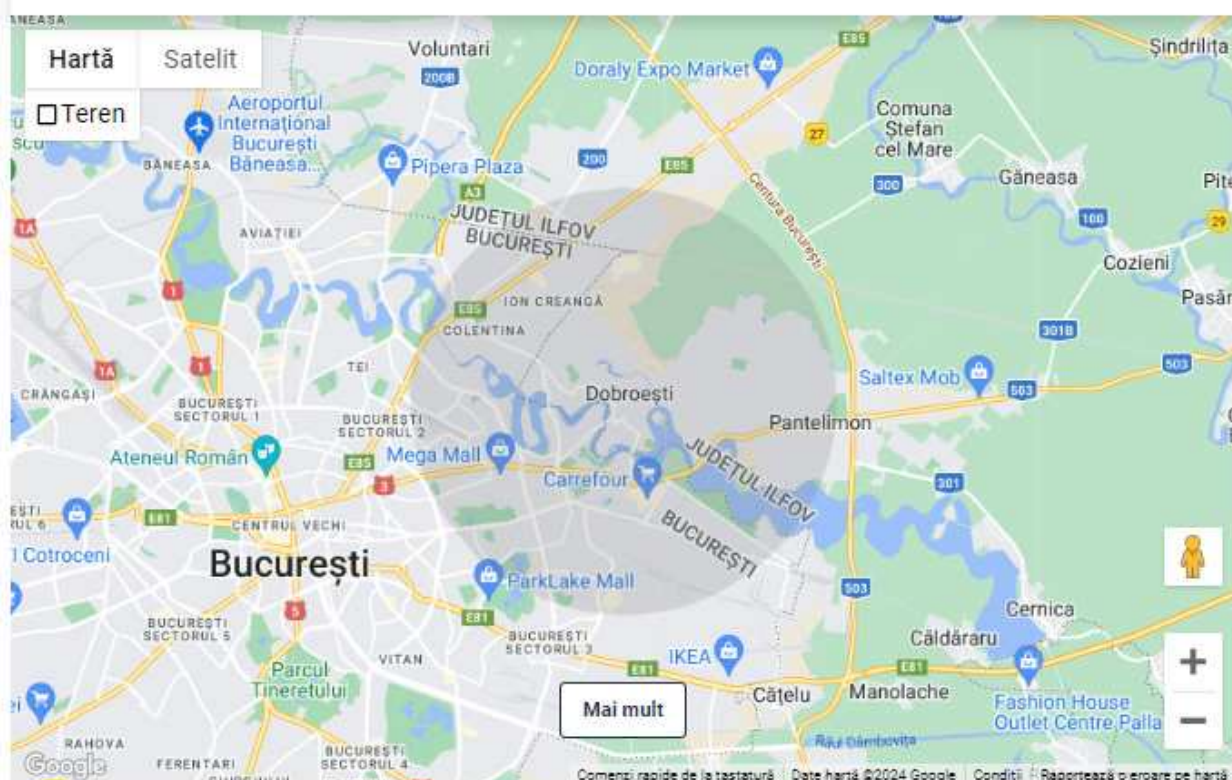
Pret 82.900e, negociabil

Particularități

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

Harta

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



<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

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 €/m²

Prezentare generală

Suprafață utilă	3.380 m ²	Tip teren	Cere informații
Locație	urbana	Dimensiuni	Cere informații
Vizionare la distanță	da	Tip vânzător	agenție

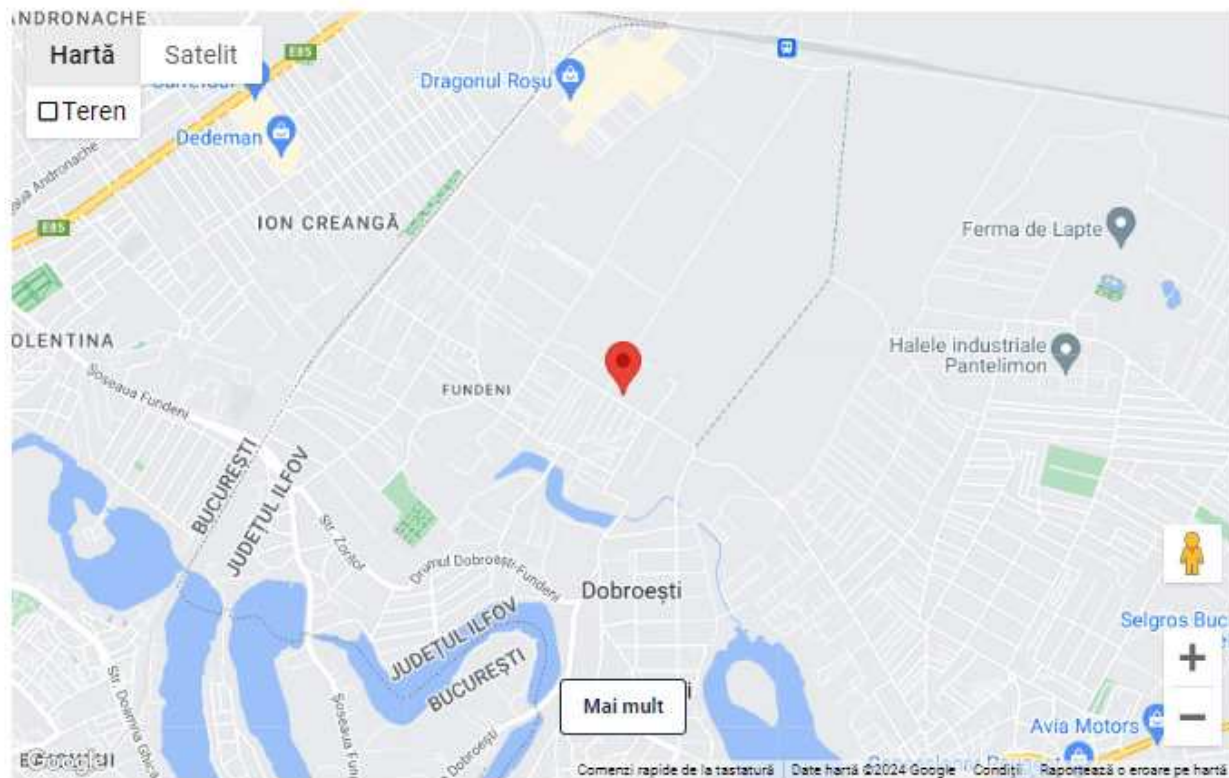
Descriere

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	electricitate, gaz, canalizare, apă curentă
Tip acces	asfaltat
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 €/m²

Prezentare generală

Suprafață utilă	1.670 m²	Tip teren	Cere informații
Locație	Cere informații	Dimensiuni	Cere informații
Vizionare la distanță	da	Tip vânzător	agenție

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... ▼

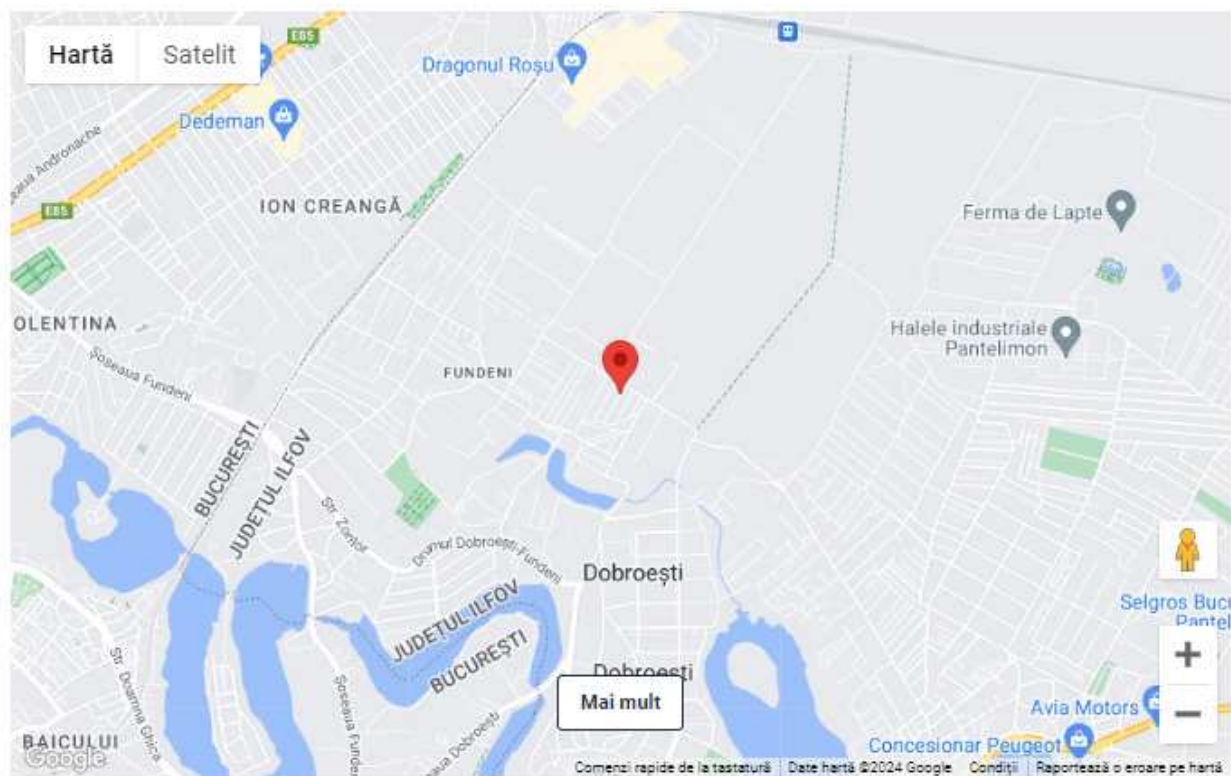
Sunt interesat(ă) de acest teren de vânzare și aș vrea să fac o vizionare. Aștept cu interes răspunsul dvs. Mulțumesc!

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. etape	Observatii / Instructiuni
1	Terrenuri agricole	500	-	-	-	008 3

Longimile segmentelor

Punct	Punct	Longime segment
1	2	10,679
2	3	23,221
3	4	8,817
4	1	7,158
1	1	50,475

nr. Longimile segmentelor sunt determinate in planul de proiectie Sistem 10 si sunt rotunjite la 2 milimetri, iar distanta dintre puncte este formata din segmente catelute la care mai sunt date distante 2 milimetri.

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 >

LOCALITATE

 **Dobroesti,**
Bucuresti - Ilfov
la 14km de tine

Publicitate



Publicitate

Postat 10 martie 2024 ♥

Teren 500 mp in sectorul 2

80 000 € Prețul e negociabil

Persoana fizica

Suprafata utila: 500 m²

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.
Prețul este ușor negociabil.

ID: 245323539 Vizualizări: 4485  [Raportează](#)

CONTACTEAZĂ VÂNZĂTORUL

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

[Trimite mesaj](#)

 **072 439 1855**

<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 €

180 €/m²

[Dobroesti, Dobroesti, Ilfov](#)

Prezentare generală

Suprafață utilă	305 m ²	Tip teren	intravilan
Locație	Cere informații	Dimensiuni	Cere informații
Vizionare la distanță	Cere informații	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 m² 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

		A	B	C	
Suprafata (mp):	450	370	446	682	
Pret oferta/vanzare €/mp		220	258	270	
Tipul tranzactiei		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	%	-10%	-10%	-10%	
Abs		-22	-26	-27	
Pret ajustat €		198	232	243	
Ajustari specifice tranzactiei					
Depturi de proprietate transmise	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin	Nu au fost necesare ajustari deoarece drepturile transmise ale tuturor comparabilelor sunt integrale
Ajustari	%	0%	0%	0%	
Abs		0	0	0	
Pret ajustat €		198	232	243	
Conditii de finantare	Cash	Cash	Cash	Cash	Nu au fost necesare ajustari deoarece toate comparabilele sunt oferite pentru plata cash
Ajustari	%	0%	0%	0%	
Abs		0	0	0	
Pret ajustat €		198	232	243	
Conditii de vanzare	Independent	Independent	Independent	Independent	Nu au fost necesare ajustari deoarece toate comparabilele sunt oferite independent de vreo constrangere
Ajustari	%	0%	0%	0%	
Abs		0	0	0	
Pret ajustat €		198	232	243	
Cheltuieli necesare imediat dupa cumparare	Fara	Fara	Fara	Fara	Nu au fost necesare ajustari deoarece toate comparabilele sunt oferite fara cheltuieli necesare imediat dupa vanzare
Ajustari	%	0%	0%	0%	
Abs		0	0	0	
Pret ajustat €		198	232	243	
Conditii de piata	Actuale	actuale	actuale	actuale	Nu au fost necesare ajustari deoarece toate comparabilele au fost selectate in conditiile de piata actuale
Ajustari	%	0%	0%	0%	
Abs		0	0	0	
Pret ajustat €		198	232	243	
Ajustari specifice proprietatii					
Localizare (Cartier/Zona):	Sala Unirea, Comuna Dobroesti, Jud. Ilfov	Str. Drumul Fermei/ Dobroesti	Strada Meterezului/ Dobroesti	Intrarea Ciresului/ Dobroesti	Nu au fost necesare ajustari, comparabila A fiind amplasata intr-o zona similara cu cea a subiectului.
Ajustari	%	0%	0%	0%	Nu au fost necesare ajustari, comparabila B fiind amplasata intr-o zona similara cu cea a subiectului.
Abs		0	0	0	Nu au fost necesare ajustari, comparabila C fiind amplasata intr-o zona similara cu cea a subiectului.
Acces:	strada asfaltata	strada asfaltata	strada asfaltata	strada asfaltata	Nu au fost necesare ajustari, calitatea drumului de acces al comparabilei A fiind similara cu cea a subiectului.
Ajustari	%	0%	0%	0%	Nu au fost necesare ajustari, calitatea drumului de acces al comparabilei B fiind similara cu cea a subiectului.
Abs		0	0	0	Nu au fost necesare ajustari, calitatea drumului de acces al comparabilei C fiind similara cu cea a subiectului.
Destinatie/Utilizare:	Intravilan	Intravilan	Intravilan	Intravilan	Nu au fost necesare ajustari, destinatia / potentialul lotului comparabilei A fiind similara cu cea a subiectului.
Ajustari	%	0%	0%	0%	Nu au fost necesare ajustari, destinatia / potentialul lotului comparabilei B fiind similara cu cea a subiectului.
Abs		0	0	0	Nu au fost necesare ajustari, destinatia / potentialul lotului comparabilei C fiind similara cu cea a subiectului.
Utilitati:	Curent electric, apa, gaz, canalizare	Curent electric, apa, canalizare, gaz la 30 m	Curent electric, apa, canalizare, gaz la strada	Apa si canalizare. Adiacent gaz si electric	Nu au fost necesare ajustari, comparabila A avand aceleasi retele de utilitati.
Ajustari	%	0%	0%	0%	Nu au fost necesare ajustari, comparabila B avand aceleasi retele de utilitati.
Abs		0	0	0	Nu au fost necesare ajustari, comparabila C avand aceleasi retele de utilitati.
Suprafata (mp):	450	370	446	682	Nu au fost necesare ajustari, comparabila A avand suprafata similara cu cea a subiectului.
Ajustari	%	0%	0%	0%	Nu au fost necesare ajustari, comparabila B avand suprafata similara cu cea a subiectului.
Abs		0	0	0	Nu au fost necesare ajustari, comparabila C avand suprafata similara cu cea a subiectului.
Front stradal:	10,00 m	13	15	28	Comparabila A a fost ajustata cu -5% frontul stradal si raportul laturilor fiind superior fata de cel al subiectului.
Raport laturi:	4,50	2,19	1,98	0,89	Comparabila B a fost ajustata cu -10% frontul stradal si raportul laturilor fiind superior fata de cel al subiectului.
Ajustari	%	-5%	-10%	-15%	Comparabila C a fost ajustata cu -15% frontul stradal si raportul laturilor fiind superior fata de cel al subiectului.
Abs		-10	-23	-36	
Topografie:	Plan	plan	plan	plan	Nu au fost necesare ajustari, comparabila A avand topografie similara cu cea a subiectului.
Ajustari	%	0%	0%	0%	Nu au fost necesare ajustari, comparabila B avand topografie similara cu cea a subiectului.
Abs		0	0	0	Nu au fost necesare ajustari, comparabila C avand topografie similara cu cea a subiectului.
Alte elemente	Nu	nu	nu	nu	Nu au fost necesare ajustari, comparabila A fiind similara dpdv al elementelor (imprejmuire, constructie demolabila, amenajari).
Ajustari	%	0%	0%	0%	Nu au fost necesare ajustari, comparabila A fiind similara dpdv al elementelor (imprejmuire, constructie demolabila, amenajari).
Abs		0	0	0	Nu au fost necesare ajustari, comparabila C fiind similara dpdv al elementelor (imprejmuire, constructie demolabila, amenajari).
Pret ajustat €		188,33	208,86	206,39	
Ajustare totala neta €		-10	-23	-36	
Ajustare totala neta (%)		-5%	-10%	-15%	
Ajustare totala bruta €		10	23	36	
Ajustare totala bruta (%)		5,00%	10,00%	15,00%	
Numar ajustari		1	1	1	
Valoare estimata (€)	84.700 €				
Valoare estimata (€/mp)	188,33 €/mp				
Valoare estimata (lei)	421.366 lei				
* cea mai mica ajustare totala bruta s-a efectuat pentru comparabila:			A		

Descriere comparabile

PREZENTARE COMPARABILE TEREN				
Elemente de comparatie	Subiect	Comp. A	Comp. B	Comp. C
Tipul tranzactiei		oferta	oferta	oferta
Sursa informatiei		https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/bucuresti-ilfov/dobroesti/teren-constructii-de-vanzare-XE0I03001?lista=309085172&listing=1&pagina=lista&imoidviz=4215620242	https://www.galaxyimob.ro/vanzare-teren-dobroesti-dobroesti-glx1601b0747-395124.html	https://www.commo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-intravilan-fundeni-dobroesti-682mp/7893ii3i68077104214f4d58f33ee29f.html?utm_source=oferte360
Preț de oferta/vanzare €		81.500	115.000	184.000
Preț de oferta/vanzare €/mp		220	258	270
Suprafata teren mp		370	446	682
Localizare (Cartier/Zona):	Sala Unirea, Comuna Dobroesti, Jud. Ilfov	Str. Drumul Fermei/ Dobroesti	Strada Meterezului/ Dobroesti	Intrarea Ciresulu/ Dobroesti
Acces:	strada asfaltata	strada asfaltata	strada asfaltata	strada asfaltata
Destinatie/Utilizare:	Intravilan	Intravilan	Intravilan	Intravilan
Utilitati:	Curent electric, apa, gaz, canalizare	Curent electric, apa, canalizare, gaz la 30 m	Curent electric, apa, canalizare, gaz la strada	Apa si canalizare. Adiacent gaz si electric
Suprafata (mp):	450	370	446	682
Front stradal:	10,00 m	13 m	15 m	28 m
Raport laturi:	4,50	2,19	1,98	0,89
Topografie:	Plan	plan	plan	plan
Alte elemente	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	https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-500-mp-deschidere-21-12-m-IDzd6n
2	Str. Horesti/ Dobroesti	Intravilan	413	82.900	201	Curent electric, apa, canalizare pe teren	1 deschidere	16	https://www.storia.ro/ro/oferta/de-vanzare-teren-dobroesti-413mp-utilitati-IDyLGc
3	Str. Drumul Fermei/ Dobroesti	Intravilan	370	81.500	220	Curent electric, apa, canalizare, gaz la 30 m	1 deschidere	13	https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/bucuresti-ilfov/dobroesti/teren-constructii-de-vanzare-XE0103001?lista=309085172&listing=1&pagina=lista&imoidviz=4215620242
6	Str. Trifoiului/ Dobroesti	Intravilan	3380	518.000	153	Curent electric, apa, canalizare, gaz adiacent	1 deschidere	24,2	https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-dobroesti-fundeni-IDJVFV
7	Str. Trifoiului/ Dobroesti	Intravilan	1670	255.000	153	Curent electric, apa, canalizare, gaz adiacent	1 deschidere	29,3	https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-cu-autorizatie-IDxWd7
8	Str. Scalarului din Sectorul 2	Intravilan	500	80.000	160	Fara utilitati	1 deschidere	33	https://www.olx.ro/d/oferta/teren-500-mp-in-sectorul-2-IDgBIRh.html
11	Strada Meterezului/ Dobroesti	Intravilan	446	115000	258	Curent electric, apa, canalizare, gaz la strada	2 deschideri	15	https://www.galaxyimob.ro/vanzare-teren-dobroesti-dobroesti-glX1601b0747-395124.html
14	Intrarea Ciresulu/ Dobroesti	Intravilan	682	184000	270	Apa si canalizare. Adiacent gaz si electric	2 deschideri	27,75	https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-intravilan-fundeni-dobroesti-682mp/7893ii3i68077i04214f4d58f33ee29f.html?utm_source=oferte360.ro
15	Str. Balantei/ Dobroesti	Intravilan	305	55000	180	Curent electric, apa, canalizare, gaz adiacent	1 deschidere	16	https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-305-mp-dobroesti-dobroesti-ilfov-sector-2-IDwR7t.html
16	Str. Trifoiului/ Dobroesti	Intravilan	2500	450000	180	Curent electric, apa, canalizare, gaz adiacent	1 deschidere	50	https://www.olx.ro/d/oferta/teren-dobroesti-fundeni-2500-mp-deschidere-50ml-disponibil-4-loturi-IDhvyBo.html
17	Vasile Alecsandri Dobroesti	Intravilan	500	90000	180	Curent electric, apa, canalizare, gaz adiacent	1 deschidere	15	https://xn--anunuri-imobiliare-ing.ro/property/teren-vatra-satului/#listing-home https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-de-vanzare-dobroesti/8d78heh35236735f1h321fe8e3f147g7.html?myarticle=true
18	Aleea Lacului/ Dobroesti	Intravilan	764	126000	165	Curent electric, apa, canalizare, gaz adiacent	1 deschidere	21	https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-de-vanzare-dobroesti/8d78heh35236735f1h321fe8e3f147g7.html?myarticle=true
19	Aleea Lacului/ Dobroesti	Intravilan	600	114000	190	Curent electric, apa, canalizare, gaz adiacent	1 deschidere	15	https://www.olx.ro/d/oferta/vand-teren-cu-toate-utilitatile-la-strada-IDiafZU.html
				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

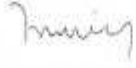
..... 13 ha 6480 mp, din care :


- 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
 AL JUDEȚULUI 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 ²	Nord	Est	Sud	Vest	
subl	34	905	8	0000	De 662/1	JURĂȘAN SUCRE ȘI	De 304/3	De 430/1	
	41	229	0	4000	STANCOVICI, BUGA PT.	LACUL PANTELUMON	LACUL PANTELUMON	STR. BASCALUI GR.	
	41	227/1	1	1950	CIMITUL NOU STR. AVERN IANCU	LACUL PANTELUMON	LACUL PANTELUMON	STR. AVERN IANCU STR. 6 MARTIE	
II									
III									
IV									
V	41	219, 221	0	6575	PRIMARIA DOBROESTI	STR. PROGRESULUI	LACUL DOBROESTI	LACUL DOBROESTI	
	32	146/1	2	6450	P 146	P 146	STR. G. BALMAGANU	STR. O. RIZONTOIU	
VI									
VII									
Alte terenuri agricole									
TOTAL:			12	8975					

B. Suprafața primită în intravilan

Categorie de folosință	Nr. topografic		Suprafață		Vecinătăți				Observații
	Tarla (Solă)	Parcelă	ha	m ²	Nord	Est	Sud	Vest	
Acruș									
VII									
Lăcuză pășuni	30	857/1	0	2000	STRIAN NICOLAE	STR. N. BALCEANU	SOS. DOBROESTI	LACUL FIANDENI	
	40	1738/1	0	2650	GEORGESCU TUDOR	PROFIR NIC.	LACUL DOBROESTI	SOS. DOBROESTI	
Pășuni	18	1142	0	0300	STR. STURILUI	STR. STURILUI	STR. IPOSCUII	VASILE GABRIEL	
	40	1791/5	0	0925	FRUNȚA PETRA	MIHALE BOSTICA	DOMNIEA HARIAN	P 221	
Fânaj									
Curți, construcții	16	824	0	1030	PARTEA MIHAI	STR. OVID - VOIĂ	MOISER VALENTIN	C. REV. DOBROESTI	
Alte terenuri									
TOTAL:			0	7505					

TAL GENERAL (A+B) 13 ha. 6480 m²
 care:
 bil. 8 ha. 4000 m²
 ha m²
 est ha m²
 uni 5 ha. 1450 m²
 seje ha m²
 luri ha m²
 ti, construcții 0 ha. 1030 m²
 c terenuri ha m²

FISA CORPULUI DE PROPRIETATE
STR. NICOLAE BALCESCU, NR. 3A, COM. DOBROESTI, JUDETUL ILFOV

Județul **ILFOV** Nomenclatură **PL-4**
 Unitatea administrativă-teritorială **DOBROESTI** Nr. sector cadastral **179129**
 Cod SIRUTA **2** Nr. cadastral al corpului de proprietate **1586**
 Cod intravilan / extravilan **2** Nr. carte funciara

SCHEMA CORPULUI DE PROPRIETATE



A. DATE REFERIToare LA TEREN

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Cod grupa destinatie	Suprafata din matavatori (mp)	Clasa de calitate	Zona din cadrul localitatii	Mentia
1	2	3	4	5	6	7
1	P	TDI	450,42			Ce 40 parcela 1738 I
TOTAL			450,42			

B. DATE REFERIToare LA CONSTRUCTII

Nr. corp cladir / constructie	Denumire	Suprafata construita la sol (mp)	Cod grupa destinatie	Mentia
1	2	3	4	5
1	LOCUINTA S-P-E-M	51,73	CL	Suprafata construita pe sol pentru constructie
1	GARAJ	21,77	CA	
TOTAL		73,46		

C. DATE REFERIToare LA PROPRIETAR

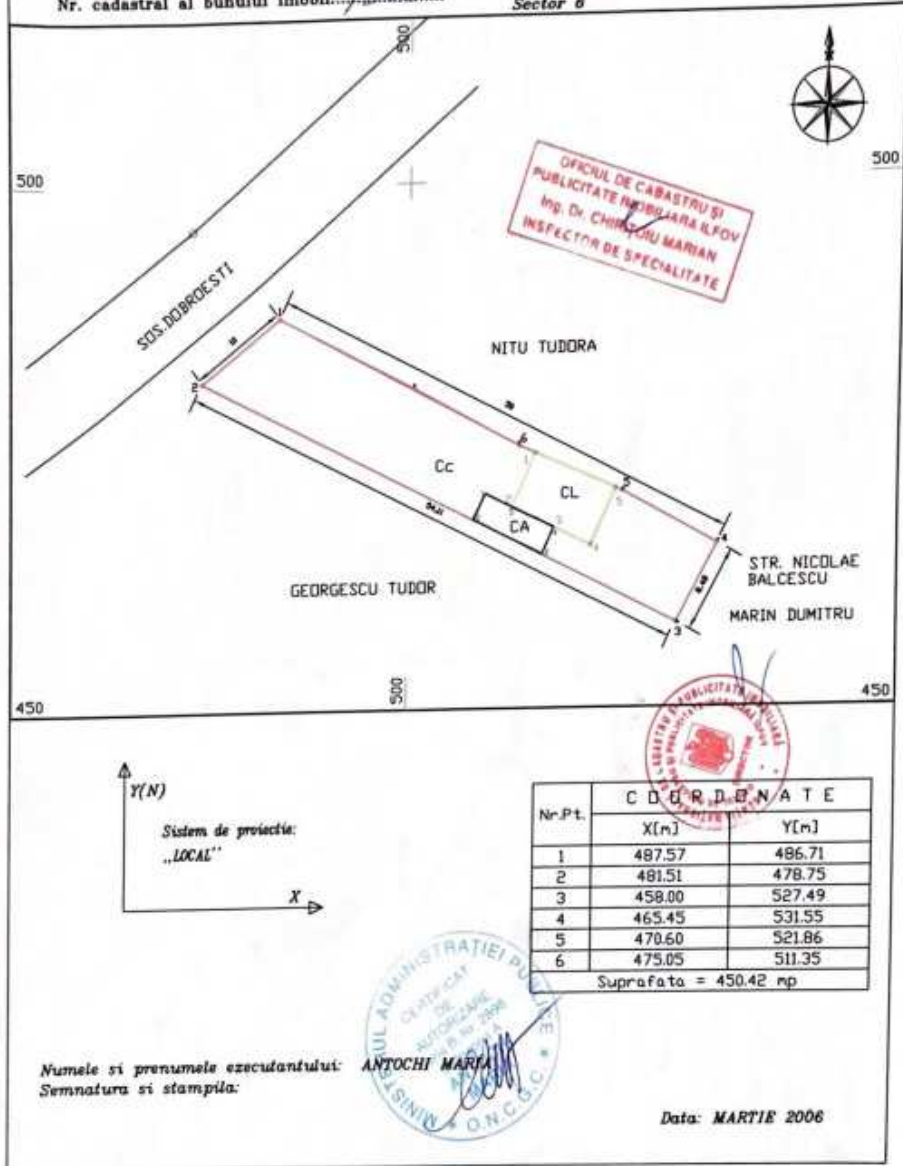
Nr. crt.	Nume / Denumire proprietar	Domiciliul / Sezul proprietar	Cod numeric personal/Cod SIRUSS	Tipul actului de proprietate, nr. si data inregistrarii / eliberarii	Suprafata din act (in mp)	Mod de obtinere a terenului	Mentia
1	2	3	4	5	6	7	8
1	PRINARIA DOBROESTI	Str. Caca-Toda nr. 1, Com. Dobroesti, Jud. Ilfov	179017414163	Act de proprietate nr. 1862/10.12.2003	2650,00	Terren	
1	TUDCU SIROZNA	Alina Ciambălar 4 M. 422, ul. Săp. 571, s. 6, Bucuresti	179017414163	Act de proprietate nr. 1862/10.12.2003	450,00	Construcție	
TOTAL							

Intocmit **Antoică Ștefan** Data **marie** 2006 Verificat

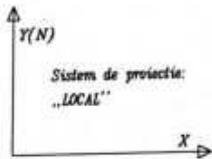
**PLAN DE AMPLASAMENT
SI DELIMITARE A CORPULUI DE PROPRIETATE
(intravilan)
SCARA 1:500**

JUDETUL ILFOV
Teritoriul adm.: DOBROESTI
Cod SIRUTA: 179329
Adresa imobilului:
Str. Nicolae Balcescu, nr. 3A
Nr. cadastral al bunului imobil: 1526

Numele si prenumele proprietarului:
PRIMARIA DOBROESTI
Str. Cuza-Yoda, nr. 1, Com. Dobroesti, Jud. Ilfov
TUGCU SIMONA
Aleea Cetatuia, nr. 4, bl. M22, sc. 6, et. 371
Loc. Bucuresti
Sector 6



OFICIUL DE CABASTRU SI
PUBLICITATE IMOBILIARA ILFOV
Ing. Dr. CHIRIACU MARIAN
INSPECTOR DE SPECIALITATE



Nr.Pt.	C O O R D I N A T E	
	X[m]	Y[m]
1	487.57	486.71
2	481.51	478.75
3	458.00	527.49
4	465.45	531.55
5	470.60	521.86
6	475.05	511.35

Suprafata = 450.42 mp

Numele si prenumele executorului:
Semnatura si stampila:

ANTOCHI MARIA
MINISTERUL ADMINISTRATIEI PUBLICE
SI TERENURILOR
SI URBEZILOR
NR. 165/2006
ONCGC

Data: MARTIE 2006



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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 54316 Dobroesti

Nr. cerere 213218
Ziua 21
Luna 05
Anul 2024

Cod verificare
100168204911



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:1372

Adresa: Loc. Dobroesti, Jud. Ilfov

Nr. Crt	Nr. cadastral topografic	Nr.	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinte
A1	CAD: 1506		450	Constructia C1 inscisa in CF 54316-C1; Constructia C2 inscisa in CF 54316-C2;

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referinte
26422 / 20/04/2006	
Act nr. 0 (in baza titlu de proprietate nr. 72177/08.12.2004, Contract de concesiune nr 1882/10.12.2003, Autorizatie de construire nr 73/02.11.2004, Proces verbal de receptie finala nr 10/23.02.2006);	
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1
1) PRIMARIA DOBROESTI, CIF:4283503	

C. Partea III. SARCINI

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referinte
26422 / 20/04/2006	
Titlu Proprietate nr. 72177, din 08/12/2004 (Contract de concesiune nr 1882/10.12.2003, Autorizatie de construire nr 73/02.11.2004, Proces verbal de receptie finala nr 10/23.02.2006);	
C1	Cu drept de concesiune asupra terenului inscris in CF nr 1372 in fav lui Tugcu Simona OBSERVATII: vezi C5
55582 / 08/04/2008	
Act nr. 0;	
C2	Se solicita indreptarea unei presupuse erori materiale strecurate in incheierea cu nr 89890/04.07.2007, in sensul ca s-a omis inscrierea ipotecii si in cartea funciara cu nr 1372 a localitatii Dobroesti, in care este inscris dreptul de proprietate pt imobilul teren in suprafata de 450 mp cu nr cad 1506 in favoarea Primariei Dobroesti. Avand in vedere ca, din verificarea actelor depuse s-a constatat ca Primaria Dobroesti nu si-a exprimat acordul in vederea inscrierii ipotecii asupra imobilului aflat in proprietatea sa, nefiind respectate prevederile art 1769 C.Civ , care prevede urmatoarele : ipoteca conventionala ia nastere prin conventia partilor in formele prescrise de lege prin care cel care o constituie trebuie sa aiba capacitatea de a instraina un imobil si sa fie in acest moment proprietar al imobilului, urmeaza a fi respinsa cererea.
55583 / 08/04/2008	
Act nr. 0;	
C3	Se solicita indreptarea unei presupuse erori materiale strecurate in incheierea cu nr 89894/04.07.2007, in sensul ca s-a omis inscrierea ipotecii si in cartea funciara cu nr 1372 a localitatii Dobroesti, in care este inscris dreptul de proprietate pt imobilul teren in suprafata de 450 mp cu nr cad 1506 in favoarea Primariei Dobroesti. Avand in vedere ca, din verificarea actelor depuse s-a constatat ca Primaria Dobroesti nu si-a exprimat acordul in vederea inscrierii ipotecii asupra imobilului aflat in proprietatea sa, nefiind respectate prevederile art

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

Pagina 1 din 3

Extrase pentru informare on-line la adresa epay.ancpi.ro

Formular versiunea 1.1

Carte Funciară Nr. 54316 Comuna/Oraș/Municipiu: Dobroesti

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
C3	1769 C.Civ . care prevede următoarele : ipoteca conventională la naștere prin convenția partilor în formele prescrise de lege prin care cel care o constituie trebuie să aibă capacitatea de a înstrăina un imobil și să fie în acest moment proprietar al imobilului, urmează a fi respinsă cererea. OBSERVATII: (provenita din conversia CF 1372)	A1
191856 / 25/11/2013		
Act nr. 0 (în baza Declarație aut. sub nr. 1794/22.11.2013; Sentința civilă nr. 757/21.02.2011 emis de Judecătoria Buftea -dosar 12228/94/2010):		
C5	se notează modificarea numelui cesionarului din Tugcu Simona în Nitu Paula Simona în urma desfacerii căsătoriei OBSERVATII: (provenita din conversia CF 1372) rezi C1	A1

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

Extrase pentru informare online la adresa epay.ancpi.ro

Pagina 2 din 3

Formular versiunea 1.1

Carte Funciară Nr. 54316 Comuna/Oraș/Municipiu: Dobroesti

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
CAD: 1506	450	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL

Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp) *	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	pasune	DA	450	-	-	-	

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.
Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

21/05/2024, 11:48