




SINTEZA RAPORT EVALUARE

REZUMAT BUNURI IMOBILE	
Executant raport de evaluare	SC EVALFIX TEHNIC SRL
Reprezentant legal	
Nume	BLANARU
Prenume	VERONICA GEORGIANA
Data evaluarii	06.05.2026
Semnatura	
Stampila	
Evaluator autorizat	
Nume	Blanaru
Prenume	Veronica Georgiana
Nr.legitimatie	18128 valabil 2026
	
Imobil evaluat	
Nr.CF / localitate	50872/Dobroesti
Cadastral / topografic	NC 50872
Judet	Ilfov
Localitate	Dobroesti
Sat	Dobroesti
Cartier	Fundeni
Strada	Ciresului
Numarul	-
Proprietar conform CF	CIMPEANU NICOLAE LAURENTIU, CIMPEANU FLORINELA
CIN-constructii	
Client	UAT Dobroesti
Utilizator desemnat	UAT Dobroesti

CARACTERISTICILE IMOBILULUI EVALUAT

Imobil		
Identificare scriptica :	conform CF (ap,vila,spatiu,teren,etc)	Teren intravilan 50872/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 din Str. Ciresului, drum public, asfaltat
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-drum
CMBU	actuala	Drum
Teren		
Intravilan / extravilan :	conform CF	Intravilan
Categoria de folosinta : CF/ CU	conform	Livada/Drum
Suprafata :	mp/ha	140 mp
Utilitati la front stradal :		Apa, Curent electric, Gaz, Canalizare
Tipul drumului de acces la terenul evaluat : (asfalt;piatra;pamant)		Asfaltat
Calitatea/starea drumului de acces :	NS;S;B;FB	B
Front stradal :	ml	3,11 ml la Str. Ciresului
Autorizatie de construire :	Da/Nu	Nu
Certificat de Urbanism :	Da/Nu	Da
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	necomandat, 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	172.111 RON

Mai 2026

UAT Dobroesti, Jud. Ilfov

RE: Raport evaluare proprietate imobiliara formata din teren intravilan situat in Str. Ciresului, Comuna Dobroesti, Jud. Ilfov, T24 P 91/8 Lot 1/2; NC 50872

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:

172.111 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.

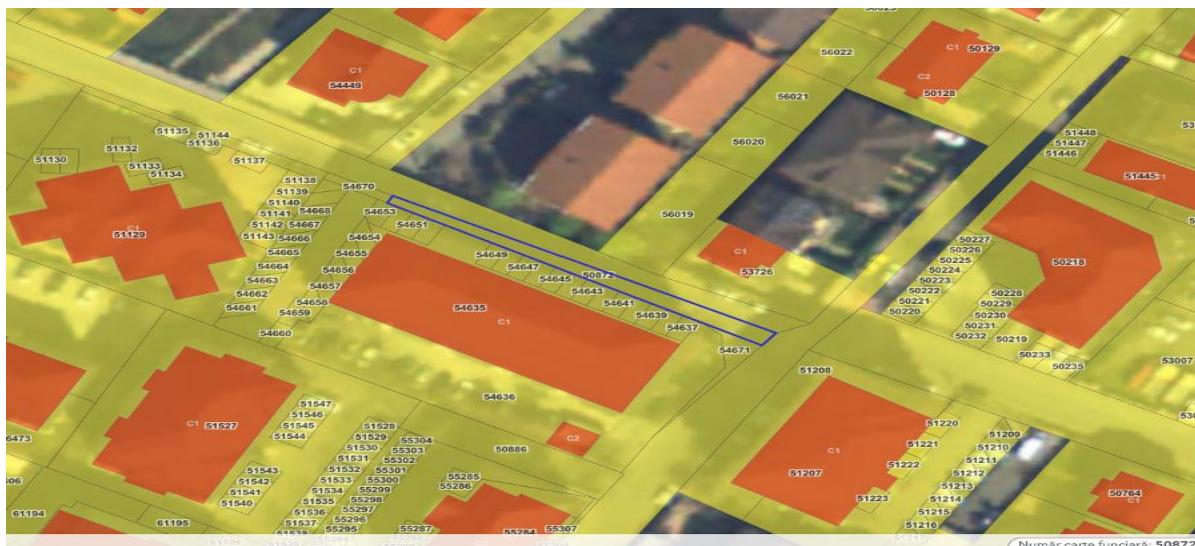
Cu stima,
Blanaru Veronica Georgiana
Administrator



SINTEZA	5
TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII	6
Identificarea si competenta evaluatorului	6
Identificarea clientului	6
Utilizatorul desemnat:	6
Utilizarea desemnata:	6
Activul supus evaluarii	6
Tipul valorii utilizate	6
Data evaluarii.....	7
Natura si amploarea activitatilor evaluatorului si orice limitari ale acestora	7
Natura si sursa informatiilor pe care sa va baza evaluatorul	7
Ipoteze semnificative si/sau ipoteze speciale semnificative	7
Evaluarea factorilor (ESG):.....	8
Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare	8
Declararea conformitatii evaluarii cu Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR	9
PREZENTAREA DATELOR	10
Identificarea proprietatii imobiliare subiect. Descriere juridica	10
Date despre zona, oras, vecinatati si amplasare	10
Informatii despre amplasament	11
Aspecte privind utilizarea.....	12
ANALIZA PIETEI IMOBILIARE	13
Piata imobiliara	13
Piata specifica	13
Analiza si previziunea cererii	14
Analiza si previziunea ofertei.....	14
Analiza echilibrului pietei specifice	14
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	23
Grila de Comparatii.....	48
Documente	50

SINTEZA

Client: UAT Dobroesti
 Proprietar: CIMPEANU NICOLAE LAURENTIU, CIMPEANU FLORINELA
 Adresa: Str. Ciuresului, Comuna Dobroesti, Jud. Ilfov, T24 P 91/8 Lot 1/2; NC 50872
 Utilizator desemnat: UAT Dobroesti
 Tipul Proprietatii: Proprietate imobiliara Teren intravilan
 Numar de inregistrare: TH-376-06052026



(Număr carte funciară: 50872)



Valoarea de Piata:	172.111 RON 1.229,36 ron/mp 32.984 Euro 235,60 euro/mp
Cursul de schimb	1 euro = 5,2180 lei
Abordari utilizate Valori rezultate	Abordarea prin piata <input type="checkbox"/> Metoda comparatiei directe 172.111 ron
Suprafata teren	140 mp (conform CF)
Administrator, Blanaru Veronica Georgiana	SC Evalfix Tehnic SRL
Data inspectiei:	06.05.2026
Data evaluarii:	06.05.2026
Data redactarii raportului:	06.05.2026

Evaluator autorizat,
 Blanaru Veronica Georgiana



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

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 Baciu, nr 83, et 2, ap. 7, Brasov

Tel: 0742.656.345,

E-mail: , evalfix@gmail.com

Web site:www.evaluari-anevar.ro

prin **Evaluator Autorizat d-na Blanaru Veronica Georgiana**, Membru Titular ANEVAR, cu legitimatia nr. 18128 valabila pe 2026

Evaluatorul detine toate competentele, cunostintele tehnice si experienta necesare pentru a realiza raportul de evaluare intr-o maniera obiectiva, nepartinitoare, etica si competenta.

In vederea realizarii raportului de evaluare mentionez ca nu s-a apelat la asistenta substantiala din partea niciunui alt specialist.

Evaluatorul nu are niciun interes sau legatura, in prezent sau in perspectiva, in ceea ce priveste proprietatea care face obiectul prezentului raport de evaluare si nici nu a fost influentat de vreuna dintre partile implicate.

Nu au existat factori care ar putea restringe abilitatea evaluatorului de a efectua prezentul raport de evaluare; informatiile si opiniile prezentate in raport sunt concluzii personale ale evaluatorului si sunt nepartinitoare din punct de vedere profesional.

Identificarea clientului

Client:

Denumire: UAT Dobroesti

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 si nu poate fi utilizat in alte scopuri sau de catre alti utilizatori.

Utilizatorul desemnat:

Acest raport de evaluare ii este adresat UAT Dobroesti si nu poate fi utilizat in alte scopuri sau de catre alti utilizatori.

Utilizarea desemnata:

Informare/tranzactionare.

Activul supus evaluarii

Proprietate imobiliara Teren intravilan

Adresa: Str. Ciresului, Comuna Dobroesti, Jud. Ilfov, T24 P 91/8 Lot 1/2; NC 50872

Tipul valorii utilizate

Tipul valorii estimate este **valoarea de piata** asa cum este ea definita in Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR, SEV 102 Tipuri ale valorii si anume:

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

Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a), la data evaluării, între un cumparator hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepartinitoare, după un marketing adecvat și în care partile au acționat fiecare în cunoștința de cauză, prudent și fără constrângere.

Data evaluării

Data evaluării este 06.05.2026, data la care sunt valabile informațiile privind nivelul prețurilor și documentele furnizate de client și la care se consideră valabile ipotezele și ipotezele speciale luate în considerare precum și valorile estimate de către evaluator.

Data redactării raportului este 06.05.2026

Natura și amploarea activităților evaluatorului și orice limitări ale acestora

Pășii parcurși în documentarea necesară pentru elaborarea evaluării au fost:

- Solicitarea documentelor privind bunul supus evaluării
- Inspectia proprietății, a fost efectuată în data de 08.05.2026 de către evaluator autorizat Blănuș Veronica Georgiana, ca reprezentant al SC Evalfix Tehnic SRL în prezența reprezentantului clientului.

Evaluatorul a analizat documentele puse la dispoziție de către client, și a identificat activul/activele împreună cu reprezentantul clientului.

La data inspecției, au fost preluate informații referitoare la proprietatea evaluată (identificare, starea fizică, istoric, verificarea corespondenței dintre starea faptică și documente, caracteristicile proprietății, vizualizarea documentelor în original).

Nu s-au realizat investigații privind eventualele contaminări ale terenului sau amplasamentelor învecinate.

Nu am realizat o analiză structurală a proprietății, nici nu am inspectat acele părți care sunt acoperite, neexpușe sau inaccesibile, acestea fiind considerate în starea tehnică precizată, conform informațiilor primite de la client/propietar.

- Culegerea și analiza datelor de piață

Natura și sursa informațiilor pe care să va baza evaluatorul

Informațiile¹ utilizate au fost:

Date specifice (informații primite de la client)	Date economice generale (informații colectate de evaluator)
<ul style="list-style-type: none"> - Documente privind dobândirea dreptului de proprietate (Acte de proprietate); - Documente privind intabularea dreptului de proprietate (Extrase Carte Funciara, Încheieri de intabulare); - Documentație cadastrală (Relevee, Planșe, Schițe); - Informații privind istoricul proprietății; 	<ul style="list-style-type: none"> - Informații privind piața imobiliară specifică (prețuri, nivel de chirie etc.); - Website-uri anunțuri imobiliare, agenții imobiliare; - Cataloge costuri IROVAL - Indreptare tehnică costuri Matrix Rom. - Baza de date a evaluatorului. - Banca Națională a României (BNR)

Evaluatorul se bazează pe surse și baze de date credibile la data evaluării. Evaluatorul nu își asumă nicio responsabilitate cu privire la corectitudinea, acuratețea și completitudinea datelor publice puse la dispoziție de Client și nici pentru rezultatele obținute în cazul în care acestea sunt incomplete sau greșite.

Ipoteze semnificative și/sau ipoteze speciale semnificative

Vezi Anexa 1

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

Evaluarea factorilor (ESG):



Factori de Mediu (Environmental).

Indicator	Detaliu	Conform (✓/X)
Certificat energetic	-	X
Surse alternative de energie	Nu există	X
Racordare la utilități urbane	Apă, Canalizare, Electricitate, gaz	✓
Colectare selectivă	Colectare doar reziduală	X
Riscuri climatice	Poluare atmosferică redusă	✓



Factori Sociali (Social)

Indicator	Detaliu	Conform (✓/X)
Transport public	Autobuz (20 min)	✓
Facilități sociale	Parcuri, școli și magazine sub 1 km	✓
Accesibilitate pentru dizabilități	Rampă + lift adaptat	X
Nivel de siguranță și comunitate	Ridicat, zonă liniștită	✓
Nivel de zgomot / trafic	Mediu	✓



Factori de Guvernanta (Governance)

Indicator	Detaliu	Conform (✓/X)
Intabulare și cadastru complet	Da	✓
Modificări autorizate	-	X
Asigurări	-	X
Litigii cunoscute	Fara date	✓

Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

Raportul de evaluare, în totalitate sau pe părți, este confidențial, destinat numai părților desemnate în cadrul raportului (a se vedea utilizatorii desemnați) și în scopul precizat. Astfel, acest raport nu poate fi publicat, nici inclus într-un document destinat publicității fără acordul scris și prealabil al evaluatorului cu specificarea formei și contextului în care urmează să apară.

Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane decât cele la care s-au făcut referiri anterior, atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale.

De asemenea, intrarea în posesia unui terț a unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia.

Prezenta lucrare este protejată de legislația dreptului de autor și reprezintă proprietatea intelectuală a autorului, drept care copierea acesteia este strict interzisă.

Nu este acceptată nicio responsabilitate dacă acesta este transmis unei alte persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru alt scop, în nicio circumstanță.

Declararea conformitatii evaluarii cu Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR

Prezentul raport de evaluare a fost întocmit în conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor, emise de ANEVAR și valide la Data evaluării, acestea fiind în acord cu Standardele Internaționale de Evaluare (IVS). Au fost aplicate abordări și metode de evaluare acceptate la nivel național și internațional. Standardele de Evaluare a Bunurilor, ediția 2025, urmărite în cadrul prezentului raport sunt:

Standarde generale	Standarde pentru active si utilizari specifice	Ghiduri de evaluare
SEV 100 - Cadru general (IVS 100)	SEV 230 <input type="checkbox"/> Drepturi asupra proprietatii imobiliare (IVS 400)	GEV 630 <input type="checkbox"/> Evaluarea bunurilor imobile
SEV 101 <input type="checkbox"/> Termenii de referinta ai evaluarii (IVS 101)		
SEV 102 - Tipuri ale valorii (IVS 102)		
SEV 103 - Abordari in evaluare (IVS 103)		
SEV 104 - Informatii si date de intrare (IVS 104)		
SEV 105 - Modele de evaluare (IVS 105)		

Codul de etică al profesiei de evaluator autorizat

Declar ca atat eu cat si rudele mele de gradul intai:

- Nu suntem implicati in cererea de credit, in evaluarea creditului, in decizia cu privire la credit sau in administrarea creditului.
- Nu suntem afectati sau influentati de bonitatea debitorului;
- Nu facem obiectul niciunui conflict de interese real sau potential cu privire la imobilul in cauza, la procesul de evaluare si la rezultatul evaluarii
- Nu avem niciun interes direct sau indirect asupra imobilului;
- Nu avem legatura cu vanzatorul sau cumparatorul imobilului

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 Str. Ciresului, Comuna Dobroesti, Jud. Ilfov, T24 P 91/8 Lot 1/2; NC 50872

Conform actelor de proprietate, imobilul este Teren intravilan cu suprafata de 140 mp

Geometria terenului a fost identificata din plan situatie propunere schimb terenuri si planul de amplasament si delimitare a imobilului, respectiv o forma regulata, dreptunghiulara.

Terenul are un front stradal de 3.11 ml, la strada asfaltata □ Str. Ciresului. Conform datelor obtinute la data inspectiei am constatat ca identificarea scriptica corespunde cu identificarea faptica.

Descrierea juridica

Proprietar: CIMPEANU NICOLAE LAURENTIU, CIMPEANU FLORINELA, persoana juridica

Este supus evaluarii dreptul deplin de proprietate al CIMPEANU NICOLAE LAURENTIU, CIMPEANU FLORINELA 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:
-Act de lotizare nr. 656 din 24.06.2011, emis de BNP Ninu Viorica Roxana

Date privind intabularea:

Dreptul de proprietate asupra bunului imobil este inregistrat in Cartea Funciara 50872/Dobroesti

Sarcini:

Imobilul NU este grevat de sarcini/servituti conform Extras de Carte Funciara mentionat anterior si anexat
Dreptul de proprietate este deplin.

Date privind documentatia cadastrala:

Nu ne-a fost pusa la dispozitie.

Date privind documentatia urbanistica:

Proprietatea are intocmita documentatia cadastrala din care ne-au fost prezentate: Plan de amplasament si delimitarea a imobilului

Alte documente:

Certificat urbanism nr. 113 din 28.04.2026 eliberat de Primaria Dobroesti.

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 Marului, la vest- Str. Drumul Garii, la est-Str. Caisului si la sud Str. Victoriei.

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

Zona este predominant format din imobile tip blocuri de locuinte, case tip unifamilare.

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

- ✚ **Date despre vecinatati** Proprietatea beneficiaza de invecinarea apropiata cu urmatoarele puncte de interes:
 - Primaria Dobroesti
 - Institutii de invatamant
 - Institutii de Cult
 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 mediana a localitatii.
 Cartierul este predominant format din imobile tip case unifamiliale si blocuri de locuinte.
 Zona din imediata vecinatate a proprietatii poate fi caracterizata ca zona cu trafic redus.
- Amplasarea imobilului in cadrul zonei este favorabila.
 Zona din imediata vecinatate a proprietatii poate fi caracterizata ca relativ linistita. Poluarea este relativ redusa. Retelele publice de utilitati se prezinta in stare satisfacatoare.

Informatii despre amplasament

- ✚ **Suprafata terenului** Suprafata de teren supusa evaluarii este de 140 mp in cota exclusiva.
- ✚ **Geografia** Relieful proprietatii este plat, iar forma relativ regulata, forma dreptunghiulara.
- ✚ **Accesul la drum public / Front stradal** Proprietatea are acces la drum public asfaltat, respectiv Str. Ciresului.
 Terenul are deschidere, respectiv 3,11 ml la Str. Ciresului.
- ✚ **Facilitati** Terenul nu este imprejmuit.
- ✚ **Utilitati** Utilitati de care dispune proprietatea:
 Energie electrica: da
 Gaze: da-
 Apa: da- retea urbana
 Canalizare: da- retea urbana
- ✚ **Urbanism** Da
- ✚ **Servituti si restrictii** Nu exista.

Aspecte privind utilizarea

✚ Utilizarea proprietatii La data inspectiei terenul era utilizat ca drum
la data inspectiei

✚ 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
- ceamai 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
Drum	DA	DA	DA	NU
Rezidentiala	NU	NU	NU	NU

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

ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

Piata imobiliara

Piața terenurilor din județul Ilfov în 2026 este marcată de o fază de recalibrare și prudență activă. Deși numărul tranzacțiilor a cunoscut perioade de scădere, prețurile medii continuă să aibă un trend ascendent, susținute de o ofertă limitată de loturi bine poziționate și de creșterea costurilor de dezvoltare. Evoluția Prețurilor și Tendințe (Mai 2026)

- Creșteri moderate: Estimările pentru 2026 indică o apreciere generală a prețurilor între 5% și 8%. Terenurile cu autorizație de construire (sau PUZ aprobat) au înregistrat salturi mai mari de preț, de până la 20-25% în ultimul an, comparativ cu loturile fără documentație.
- Segmentul agricol: Ilfov rămâne regiunea cu cele mai scumpe terenuri agricole din țară, media depășind 12.500 EUR/hectar, pe fondul potențialului de a fi scoase din circuitul agricol pentru proiecte logistice sau rezidențiale.
- Dinamica tranzacțiilor: Piața este susținută în prezent de cumpărători cu resurse proprii (cash), în timp ce tranzacțiile dependente de credit ipotecar au scăzut.

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 2026 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 2024-2025 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 optimiști. În general, considerăm că acestea sunt semnele unei piețe mature, care oferă o doză de optimism prudent. Având în vedere construcțiile viitoare pe partea de infrastructură din Comuna Dobroesti, la care s-au demarat deja lucrarile, si faptul ca accesarea din punct de vedere rutier a comunei va fi mult mai facila, trendul pietei terenurilor este in crestere.

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 periferica a Comunei Dobroesti, cererea potentiala este mare dar cererea efectiva este medie in stagnare datorita limitarii accesului la surse de finantare.

La nivel national cererea de locuinte a crescut pe tot parcursul anului trecut.

- Numarul de autorizatii de construire a scazut
- Reducerea dobanzii cheie a incurajat piata.
- Cresterea veniturilor populatiei a stimulat apetitul pentru achizitionarea locuintelor.

Dezechilibrul dintre cerere si oferta este delicat. Desi cererea s-a mentinut la un nivel ridicat, ramane extrem de volatila in contextul socio-politic actual. Orice semn de instabilitate social, economic sau politic poate modifica comportamentul participantilor pe piata.

Analiza si previziunea ofertei

Ofertele de terenuri similare se situeaza in intervalul 179-312 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	Sursa
1	Comuna Dobroesti	Intravilan-curti-c-tii	350	75.000	214	Utilitati adiacent	1 deschidere	15	https://www.storia.ro/ro/oferta/investitie-vanzare-teren-dobroesti-IDGG7
2	Str. Baltii	Intravilan-curti-c-tii	500	100.000	200	Utilitati adiacent	1 deschidere	15,17	https://www.storia.ro/ro/oferta/lot-de-casa-500-mp-pe-str-baltii-dobroesti-comision-0-IDGkri
3	Sos Fundeni	Intravilan-curti-c-tii	340	106.000	312	Utilitati la limita proprietatii	2 deschideri	22	https://www.storia.ro/ro/oferta/vanzare-teren-soseaua-fundeni-IDG634
4	Int. Randunici/ Int. Canarului	Intravilan-curti-c-tii	411	85.000	207	Utilitati la limita proprietatii	2 deschideri	11,35	https://www.storia.ro/ro/oferta/vanzare-teren-intravilan-sos-fundeni-dobroesti-411-mp-IDDByl
5	Str. Ciresului	Intravilan-curti-c-tii	500	155.000	310	Utilitati la limita proprietatii	1 deschidere	21	https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-500-mp-dobroesti-ciresului-stradal-21-m-toate-IDGC3B
6	Intrarea Ciresului nr.18.	Intravilan-curti-c-tii	617	185.100	300	Utilitati la limita proprietatii	1 deschidere	24,5	https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-de-vanzare-dobroesti-fundeni-617mp-IDEvLg
7	Str. 22 Decembrie 12	Intravilan-curti-c-tii	688	188.000	273	Utilitati la limita proprietatii	1 deschidere	15	https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-dobroesti-IDGcyz
8	Strada Trandafirilor	Intravilan-curti-c-tii	211	55.000	261	Utilitati la limita proprietatii	1 deschidere	10	https://www.storia.ro/ro/oferta/dobroesti-teren-211-mp-strada-trandafirilor-deschidere-10-m-IDGs7U
9	Str. Meterezului	Intravilan-curti-c-tii	446	79.999	179	Utilitati la limita proprietatii	1 deschidere	15	https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-dobroesti-strada-meterezului-IDFIYb
10	Intersectia Str. Nucului cu Str. Trifoiului	Intravilan-curti-c-tii	376	82.720	220	Utilitati la limita proprietatii	1 deschidere	15	https://www.olx.ro/d/oferta/teren-376-m-dobroesti-ilfov-IDkpeDf.html?search_reason=search%7Corganic
11	Str. Pestilor	Intravilan-curti-c-tii	1.000	280.000	280	Utilitati la limita proprietatii	1 deschidere	40	https://www.olx.ro/d/oferta/teren-dobroesti-1000mp-IDieFJq.html?search_reason=search%7Corganic
				Minim	179 Euro				
				Maxim	312 Euro				
				Mediana	251 Euro				
				Median	261 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 stimulii 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:*
 - *piata in: **usoara crestere***
 - *tendintele pietei relevante: **crestere moderata.***
 - *numarul tranzactiilor: **in crestere fata de perioada similara a anului trecut***
 - *activitatea pietei: **mediu activa***
- *cererea anterioara, curenta si viitoare pentru tipul de proprietate imobiliara si pentru localizare:*
 - *Inainte de 2020: **cererea in crestere***
 - *Intre 2020 □ 2025: **oscilatii dar in general trend crescator***
 - *Anul acesta (termen lung): **atat pe termen lung cat si scurt tendinta este de crestere***
- *impactul oricaror evenimente previzibile la data evaluarii asupra valorii viitoare a garantiei 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 a se aplica: Abordarea prin piață □ Metoda Comparației directe.

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 comparabila B (are cea mai mică ajustare totală brută).

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

172.111 ron

ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Analiza rezultatelor

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

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

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

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

Abordarea prin piata 172.111 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 terenuri 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 :

172.111 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, neexpusse 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. Previziunile financiare prezentate în acest raport presupun un drept de proprietate responsabil si competenta manageriala. Orice variație de la aceasta ipoteza ar putea avea un impact semnificativ asupra estimarilor de valoare rezultate.
- Estimarea rezultatelor prezentate în acest raport se bazează pe o evaluare a economiei actuale la nivel național și local, fara a exclude niciun element și fara a face previziuni cu privire la efectele de creștere sau

scadere brusca, în condițiile economice locale. Nu putem și nu 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 cifrele prezentate în acest raport au fost rotunjite și pot fi, prin urmare, pasibile de mici erori de rotunjire, în anumite cazuri.
- Evaluarea proprietăților imobiliare trebuie să fie considerate ca fiind în același timp o știință și o artă. Deși această evaluare utilizează diferite calcule matematice pentru a oferi indicații de valoare, decizia 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 considerate 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 monitorizări 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 pieței, 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 cumpărător, 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

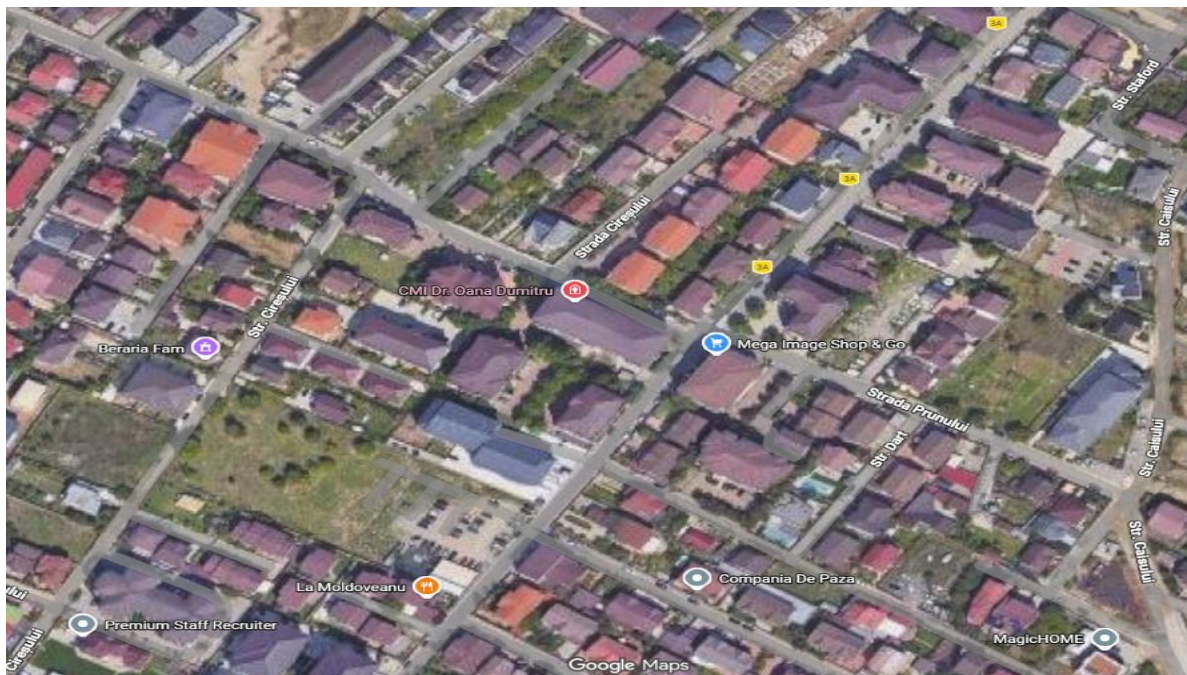
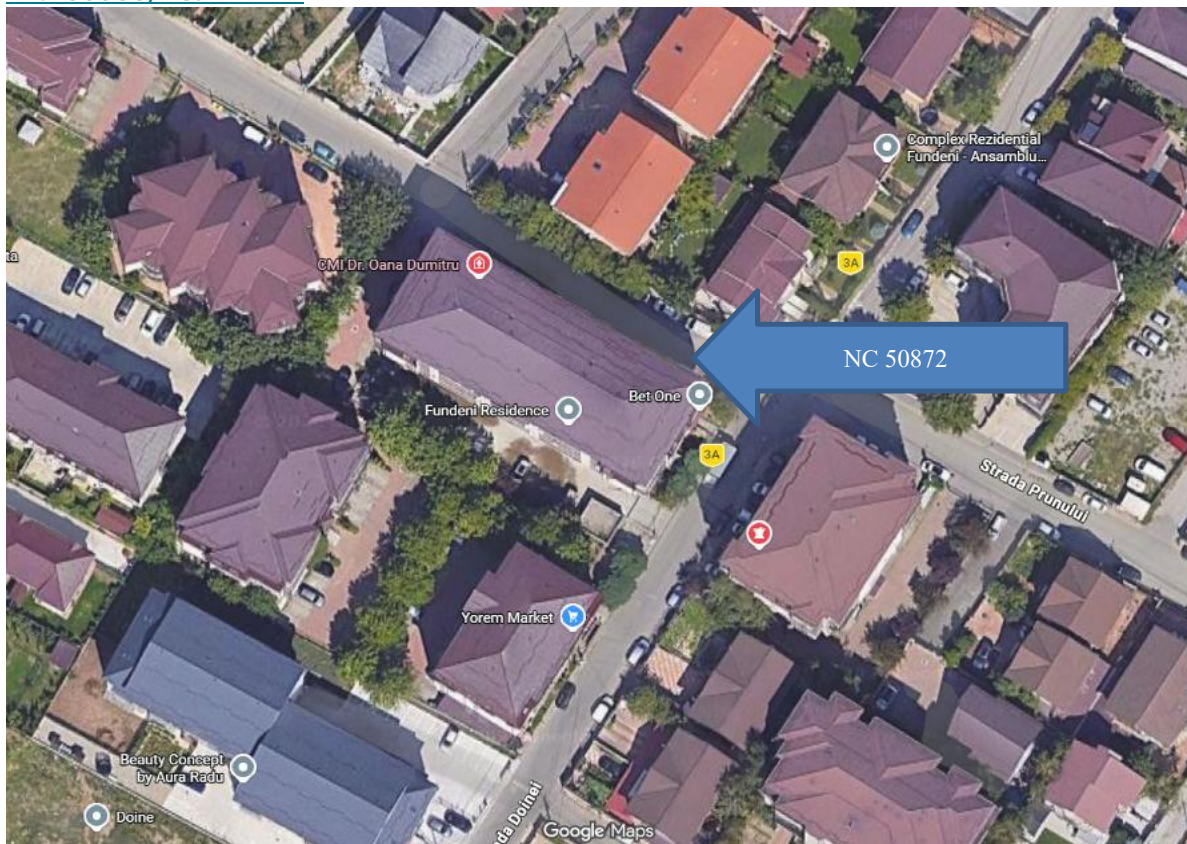
Nu sunt.

Fotografii

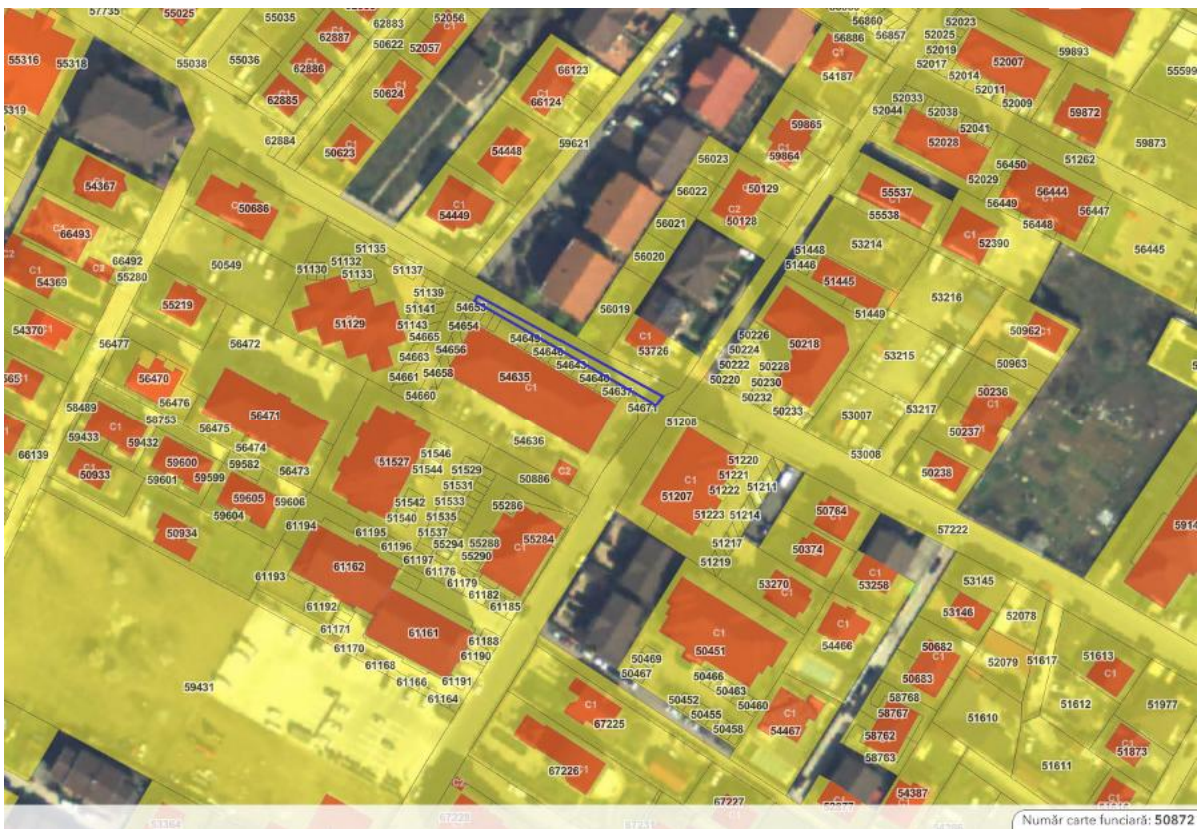


Harta Localizare

[44.466056, 26.171299](#)



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.storia.ro/ro/oferta/teren-de-vanzare-dobroesti-fundeni-617mp-IDEvLg>



Teren de vanzare Dobroesti Fundeni 617mp

185 100 € 300 €/m²

Fundeni, Dobroesti, Ilfov



proprietar

0762 679 243

Nume*

Teren de vânzare

Suprafață utilă:	617 m ²
Tip teren:	fără informații
Localizare:	fără informații
Dimensiuni:	fără informații
Gard:	fără informații
Tip acces:	fără informații
Imprejurimi:	fără informații
Media:	fără informații
Tip vânzător:	agenție

Descriere

Teren de vanzare in Dobroesti Fundeni suprafata de 617mp pe strada Intrarea Ciresului nr.18.

Terenul are latimea de 24.5 si lungime 25.5 si se afla intre case. Accesul se poate face de pe strada principala (asfaltata) Intrarea Ciresului nr.18 sau de pe latura care este drum de servitute (asfaltat) si este inchis cu bariera.Toate utilitatiile (apa, canal, gaze si curent) sunt la limita de proprietate.Actele sunt la zi.

Mai puțin ^

ID: 9659058

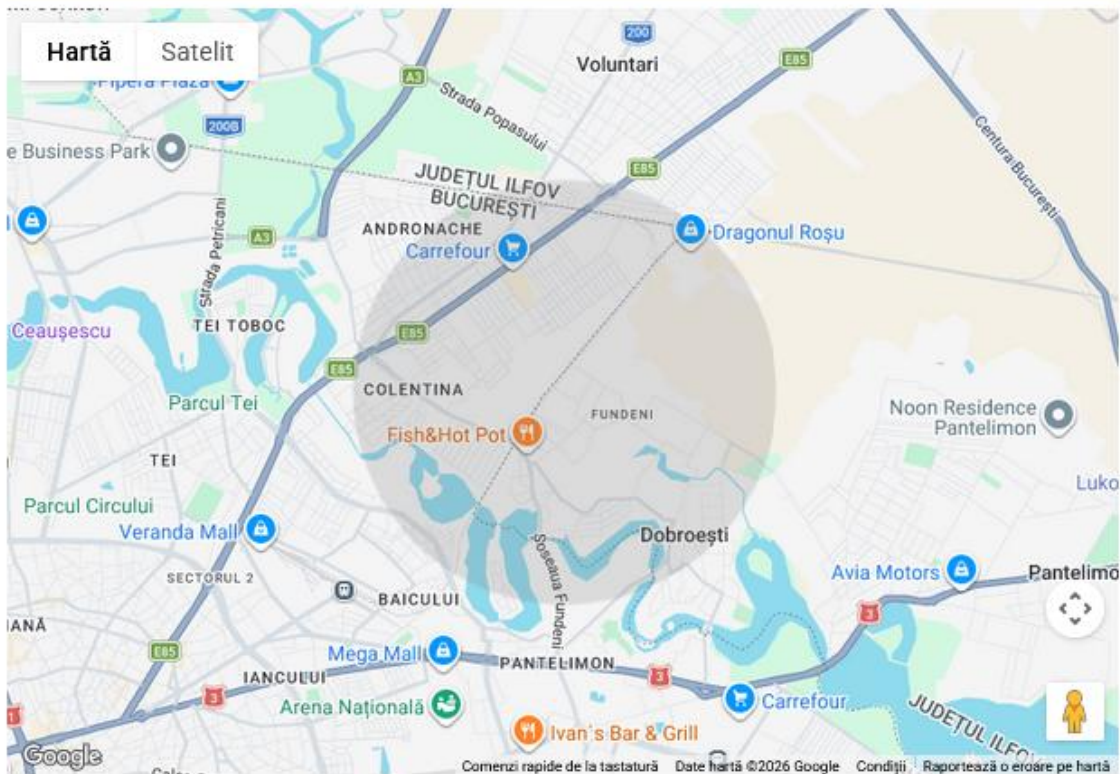
Raportează 

Istoric și statistici

Ultima actualizare: 7.03.2026

Harta

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



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, www.evaluari-anevar.ro

Comparabila B

Link: <https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-500-mp-dobroesti-ciressului-stradal-21-m-toate-IDGC3B>



Teren Intravilan 500 Mp | Dobroesti - Ciressului | Stradal 21 M | Toate

155 000 € 310 €/m²

Strada Ciressului, Fundeni, Dobroesti, Ilfov



Iproperty Investment

Iproperty Investment

0792 555 544

Nume*

Teren de vânzare

Suprafață utilă: 500 m²

Tip teren: intravilan

Localizare: fără informații

Dimensiuni: fără informații

Gard: fără informații

Tip acces: asfaltat

Imprejurimi: fără informații

Media:

- apă curentă
- electricitate
- canalizare
- gaz

Tip vânzător: agenție

Descriere

P248412

Agentia Iproperty Investment va propune spre vanzare un teren intravilan situat in Dobroesti -Ilfov pe strada Ciresului .

Teren cu suprafata totala 500 mp , avand o deschidere de 21 ml .

Toate utilitatile in proximitate .


Certificat urbansim de informare P+2E .

Comision agentie 2% .

Va asteptam la vizionare .

Agent : Nicolae Mihnea

ID: 10156071

Raportează 

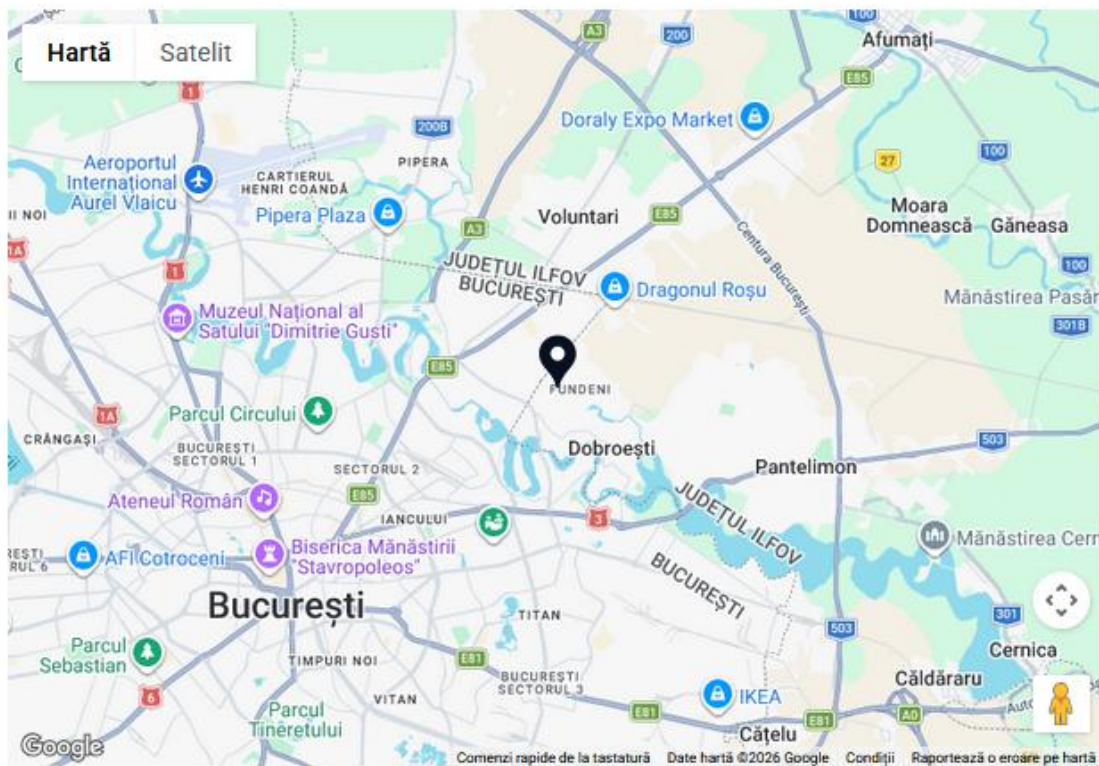
ID Intern: P248412

Istoric și statistici

Ultima actualizare: 10.03.2026

Harta

 Strada Ciresului, Fundeni, Dobroesti, Ilfov




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, www.evaluari-anevar.ro

Comparabila C

Link: https://www.olx.ro/d/oferta/teren-dobroesti-1000mp-IDjefJq.html?search_reason=search%7Corganic



PRIVAT

Peana Vlad
Pe OLX din aprilie 2022
Activ pe 12 martie 2026


Trimite mesaj

☎ 077 147 5220

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALITATE

Dobroesti
Bucuresti - Ilfov



Vezi locația pe hartă

DREPTURILE CONSUMATORILOR

Achizițiile de la vânzatori privați nu sunt protejate de legile privind drepturile consumatorilor.

Postat 12 martie 2026

Teren Dobroesti 1000mp

280 €

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica Suprafata utila: 1 000 m² Extravilan / intravilan: Intravilan

DESCRIERE

Str pestilor
40 m deschidere la strada
1000 mp
Adancime:
-23 m pe o parte
-25 m pe cealaltă

Pt mai multe detalii nu ezitați sa ma contactați.

ID: 284147452 Vizualizări: 434 **Raportează**

CONTACTEAZĂ VÂNZĂTORUL

Trimite mesaj

Trimite mesaj

☎ 077 147 5220

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, www.evaluari-anevar.ro

Alte oferte similare- analiza de piata:

<https://www.storia.ro/ro/oferta/investitie-vanzare-teren-dobroesti-IDGG7I>



Investitie/Vanzare Teren Dobroesti

75 000 € 214 €/m²

Dobroesti, Dobroesti, Ilfov



Mirela Grecu
Re/Max Innovation
☎ 0767 372 222

Nume*

Teren de vânzare

Suprafață utilă: 350 m²

Tip teren: intravilan

Localizare: urbana

Dimensiuni: fără informații

Gard: da

Tip acces: asfaltat

Imprejurimi: fără informații

Media: fără informații

Tip vânzător: agenție

Descriere

Descoperă o oportunitate frumoasă de a construi casa visurilor tale într-un cadru liniștit, aproape de natură, dar foarte aproape de București. În Dobroești, într-o zonă rezidențială în plină dezvoltare, sunt disponibile loturi de teren intravilan cu suprafețe cuprinse între 300 și 700 mp, ideale pentru construcția unei vile sau a unei case de familie.

Unul dintre cele mai mari avantaje ale acestor terenuri este deschiderea către lac, care oferă o priveliște relaxantă și un ambient natural rar întâlnit atât de aproape de oraș. Este locul perfect pentru cei care își doresc liniște, aer curat și spațiu, fără să renunțe la accesul rapid către București.


Zona Dobroești a devenit în ultimii ani tot mai atractivă pentru dezvoltarea de locuințe noi. Accesul către oraș este rapid, iar în apropiere se găsesc magazine, școli, grădinițe și centre comerciale, ceea ce face zona potrivită atât pentru familii, cât și pentru investiții imobiliare.

Loturile sunt intravilane și potrivite pentru construcția de vile individuale sau duplexuri, oferind spațiul ideal pentru o curte generoasă, grădină sau terasă cu vedere spre apă. Dimensiunile parcelelor permit proiecte moderne de locuințe, adaptate stilului de viață actual.

Fie că îți dorești să construiești o casă pentru tine și familia ta sau cauți o investiție într-o zonă cu potențial de creștere, aceste terenuri reprezintă o alegere foarte bună. Combinația dintre natură, liniște și apropierea de București transformă această locație într-un loc special în care merită să construiești.

Mai puțin ^

ID: 10171702

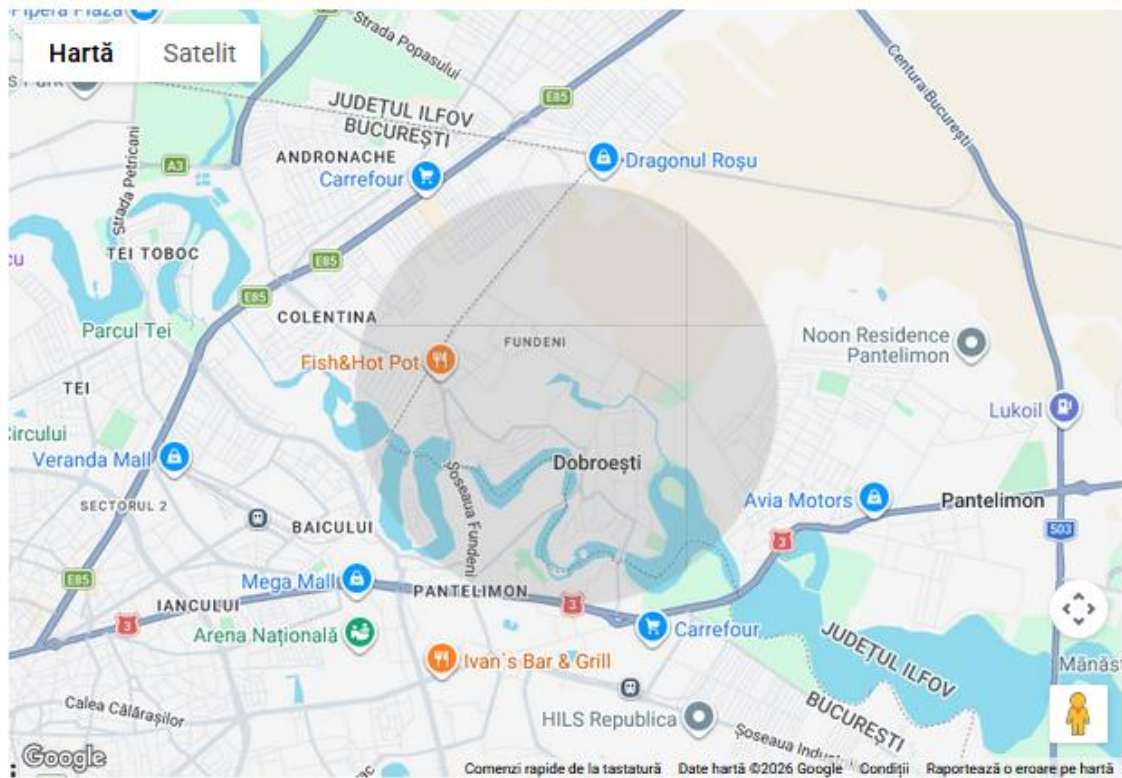
Raportează 

Istoric și statistici

Ultima actualizare: 23.03.2026

Harta

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



<https://www.storia.ro/ro/oferta/lot-de-casa-500-mp-pe-str-baltii-dobroiesti-comision-0-IDGkri>



Lot de casa (500 mp) pe str. Baltii - Dobroesti. Comision 0!

100 000 € 200 €/m²

Dobroesti, Dobroesti, Ilfov



Catalin Ziotea

Index Estate

0720 464 500

Nume*

Teren de vânzare

Suprafață utilă:	500 m ²
Tip teren:	intravilan
Localizare:	fără informații
Dimensiuni:	fără informații
Gard:	fără informații
Tip acces:	fără informații
Imprejurimi:	fără informații
Media:	<input checked="" type="checkbox"/> gaz <input checked="" type="checkbox"/> electricitate <input checked="" type="checkbox"/> canalizare <input checked="" type="checkbox"/> apă curentă
Tip vânzător:	agenție

Descriere

Situat in Nord-Vestul comunei Dobroiesti, comuna cea mai apropiata de centrul Bucurestiului, terenul se afla la 8km si 30 de minute de Piata Universitatii.

Este ideal pentru cei care vor sa beneficieze de avantajele locuirii la curte, intr- zona rezidentiala protejata de zgomotul marilor bulevarde, fara sa renunte la oportunitatile pe care Bucurestiul le ofera.


Dimensiunile si proportiile lotului sunt ideale pentru constructia unei case individuale: teren intravilan de 500 mp, cu o deschidere de 15.17 mp la str. Baltii.

Utilitati (apa curenta, canalizare, electricitate, gaze) la limita proprietatii.

Documentatie juridica si tehnica la zi, comision 0 pentru cumparator.

Mai puțin ^

ID: 10088349

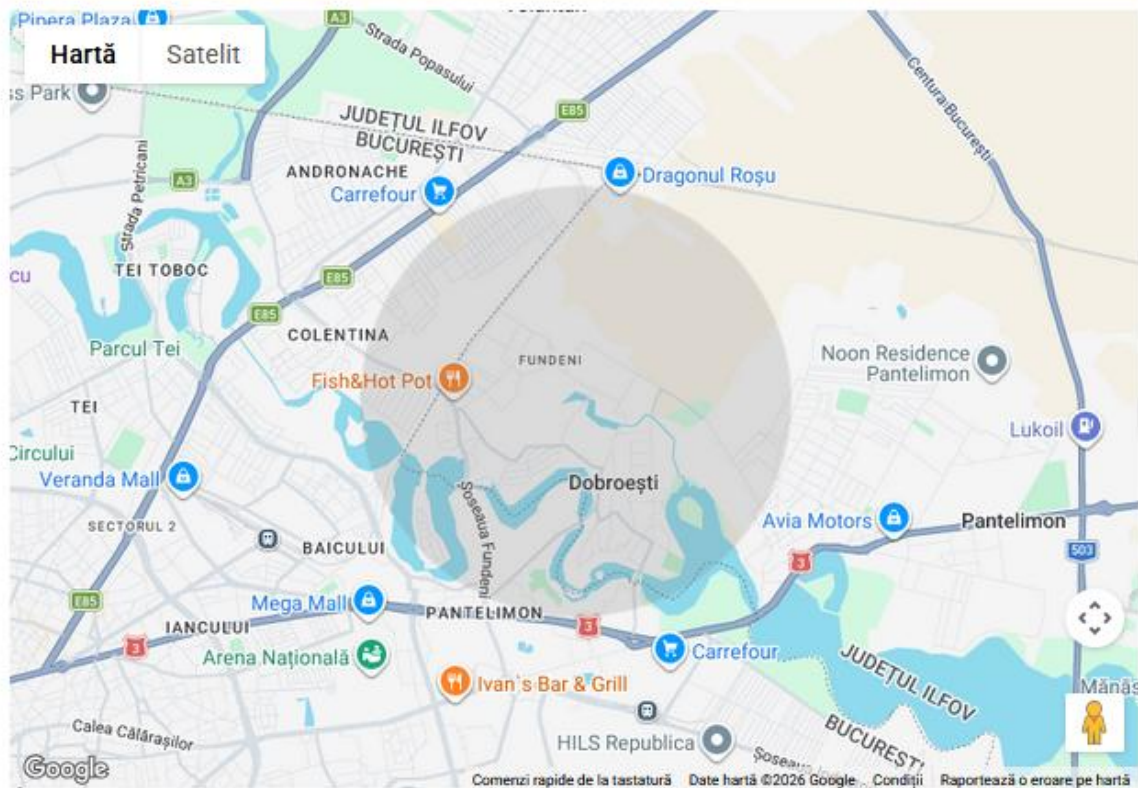
Raportează 

Istoric și statistici

Ultima actualizare: 12.03.2026

Harta

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



<https://www.storia.ro/ro/oferta/vanazre-teren-soseaua-fundeni-IDGb34>



Vanazre teren Soseaua Fundeni

106 000 € 312 €/m²

Fundeni, Dobroesti, Ilfov



Liviu Iordache
Re/Max Innovation
☎ 0724 025 667

Nume*

Teren de vânzare

Suprafață utilă: 340 m²

Tip teren: intravilan

Localizare: urbana

Dimensiuni: fără informații

Gard: fără informații

Tip acces: asfaltat

Imprejurimi: fără informații

Media: apă curentă


Tip vânzător: agenție

Descriere

Va propunem spre vanzare un teren în suprafață de 340 mp, situat pe Șoseaua Fundeni, cu o deschidere de 22 metri. Toate utilitățile sunt disponibile la limita proprietății.
Terenul este ideal pentru construirea unei case sau a unui sptiu comercial.

Pentru mai multe detalii sau pentru a programa o vizionare, nu ezitați să ne contactați!

ID: 10052250

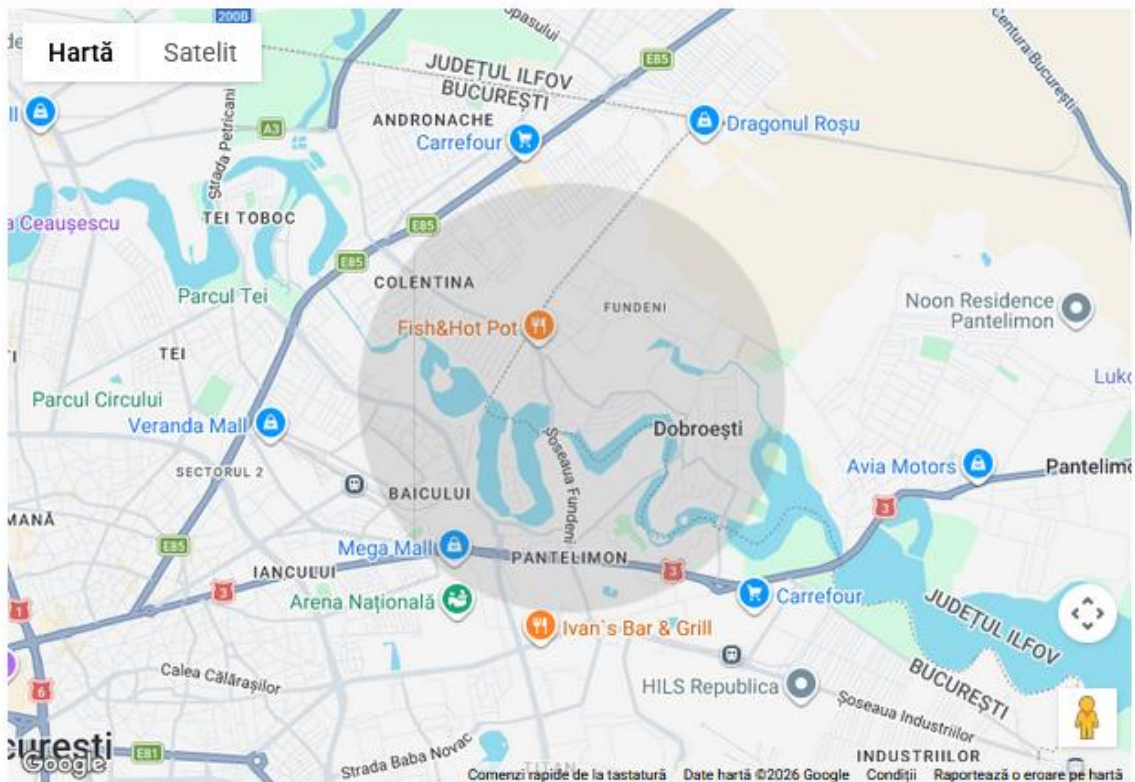
Raportează 

Istoric și statistici

Ultima actualizare: 23.03.2026

Harta

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



<https://www.storia.ro/ro/oferta/vanzare-teren-intravilan-sos-fundeni-dobroesti-411-mp-IDDBYI>



Vanzare Teren Intravilan Sos Fundeni-Dobroesti 411 mp

85 000 € 207 €/m²

Intrarea Randunicii, Fundeni, Dobroesti, Ilfov



Albert Meghesi

Galaxy Imob

☎ 0724 008 751

Nume*

Teren de vânzare

Suprafață utilă:	411 m ²
Tip teren:	intravilan
Localizare:	urbana
Dimensiuni:	deschideri 11.35 m
Gard:	fără informații
Tip acces:	asfaltat
Imprejurimi:	fără informații
Media:	<input checked="" type="checkbox"/> electricitate <input checked="" type="checkbox"/> apă curentă <input checked="" type="checkbox"/> canalizare
Tip vânzător:	agenție

Descriere

Oferta Comision 0. Oferta Exclusiva.

Va propun spre vanzare un teren intravilan cu suprafata de 411 mp si deschidere de 11.35 la Str. Intrarea Randunicii, in proximitatea imediata a Soselei Fundeni.

Terenul are utilitati precum apa, canalizare, curent electric, gaze si are urmatoorii indicatori urbanistici:


POT-30%
CUT-1,05
Hmax-10m, P+2

Terenul este ideal pentru constructie casa, are acces facil catre oras si se vinde pentru 85.000 euro, negociabil.

Informatii eficienta energetica:

Mai puțin ^

ID: 9439172

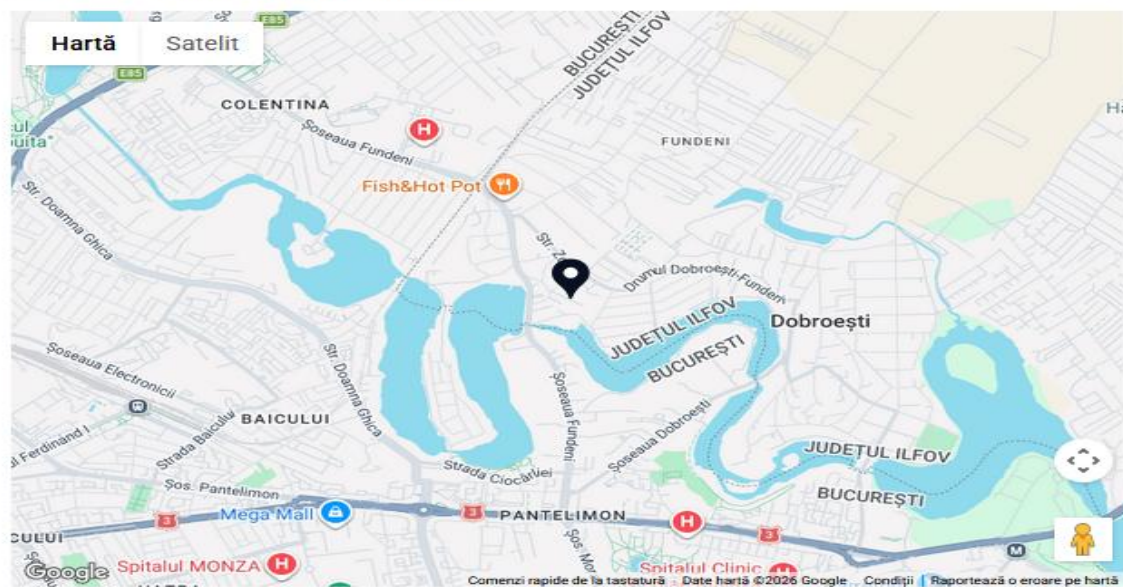
Raportează 

Istoric și statistici

Ultima actualizare: 13.03.2026

Harta

 Intrarea Randunicii, Fundeni, Dobroesti, Ilfov



<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-dobroiesti-IDGcyz>



Teren Dobroesti

188 000 € 274 €/m²

Strada Vasile Alecsandri, Dobroesti, Dobroesti, Ilfov



Cătălin Slave

Trimbitasu Estate

0724 811 318

Nume*

Teren de vânzare

Suprafață utilă:	685 m ²
Tip teren:	Intravilan
Localizare:	suburbana
Dimensiuni:	12.0 x 57.08 m
Gard:	fără informații
Tip acces:	asfaltat
Imprejurimi:	fără informații
Media:	<input checked="" type="checkbox"/> apă curentă <input checked="" type="checkbox"/> gaz <input checked="" type="checkbox"/> electricitate <input checked="" type="checkbox"/> canalizare
Tip vânzător:	agenție

Descriere

~ Va propunem spre vanzare teren 685 mp, deschidere 15 m, in zona Dobroiesti, Str. 22 Decembrie, nr. 12, într-o zonă liniștită, ferită de agitația bulevardelor mari, dar aproape de toate facilitățile.
~ La numai 10 de minute (800 ml) de mers pe jos de mijloacele de transport in comun, terenul oferă acces rapid către centrul orașului și principalele puncte de interes.


Suprafața generoasă de 685 mp permit configurarea ideală a spațiului: fie o locuință modernă cu grădină și locuri de parcare în incintă, fie un mic proiect imobiliar cu potențial de valoare pe termen lung.

~ Pe teren se află o construcție demolabilă, magazie și pomi fructiferi

Parametri urbanistici:

- Zonă L – locuințe individuale și colective mici
- POT max.: 35%
- CUT max.: 1,4
- Regim de înălțime: P+2+Pod

Pentru informații suplimentare și programarea unei vizionări, vă stau la dispoziție.

Mai puțin 

ID: 10058047

ID Intern: CP2879023

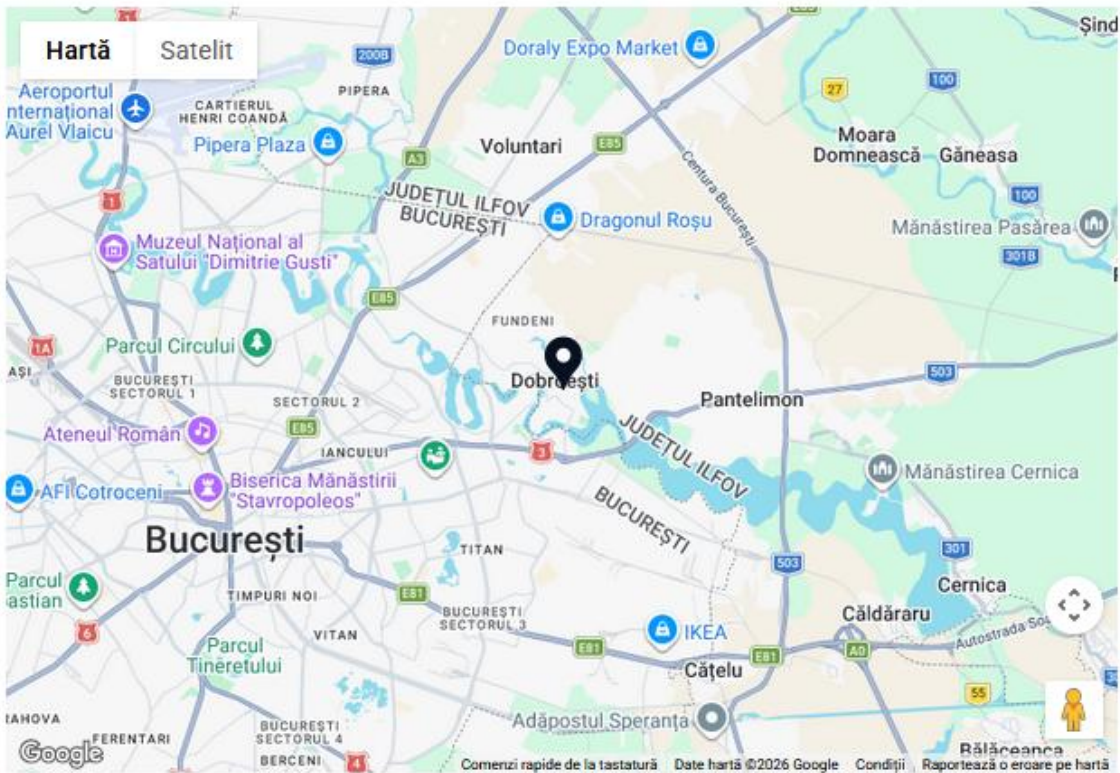
Istoric și statistici

Ultima actualizare: 6.03.2026

Raportează 

Harta

 Strada Vasile Alecsandri, Dobroesti, Dobroesti, Ilfov



<https://www.storia.ro/ro/oferta/dobroesti-teren-211-mp-strada-trandafirilor-deschidere-10-m-IDGs7U>



Dobroesti | Teren 211 Mp | Strada Trandafirilor | Deschidere 10 M

55 000 € 261 €/m²

Strada Trandafirilor, Dobroesti, Dobroesti, Ilfov



Iproperty Investment

Iproperty Investment

☎ 0792 555 544

Nume*

Teren de vânzare

Suprafață utilă:	211 m ²
Tip teren:	Intravilan
Localizare:	fără informații
Dimensiuni:	fără informații
Gard:	fără informații
Tip acces:	asfaltat
Imprejurimi:	fără informații
Media:	<input checked="" type="checkbox"/> apă curentă <input checked="" type="checkbox"/> electricitate <input checked="" type="checkbox"/> canalizare <input checked="" type="checkbox"/> gaz
Tip vânzător:	agenție

Descriere

id anunt : P242866

Agentia Iproperty Investment va propune spre vanzare un teren intravilan cu o suprafata totala de 211 Mp , situat in Ilfov Dobroesti strada Trandafirilor .

Terenul are o deschidere de 10 m stradala .

Exista apa curenta si canalizare , inclusiv un put chiar pe teren .

Electricitatea si gazele se gasesc atat la vecinul din dreapta cat si stanga .

Terenul se afla intre un bloc P+3 si o casa P+M .

Nu exista certificat de urbanism.


Comision agentie 1.000 euro .

Va asteptam la vizionare.

Agent : Nicolae Mihnea

Mai puțin ^

ID: 10117898


Raportează 

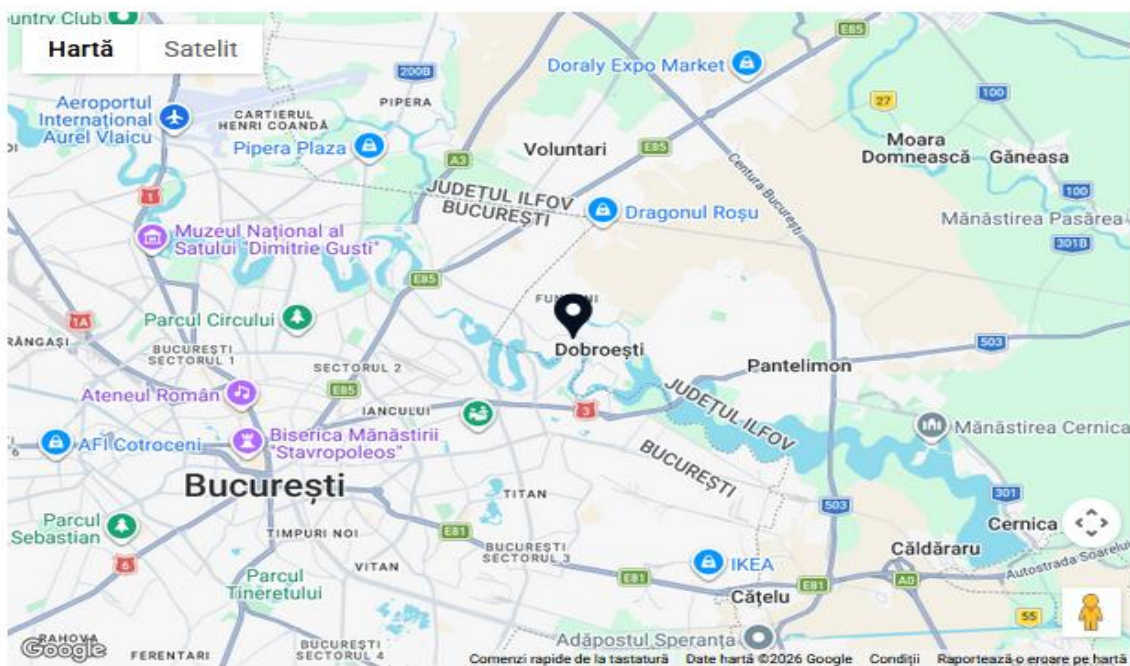
ID Intern: P242866

Istoric și statistici

Ultima actualizare: 23.02.2026

Harta

 Strada Trandafirilor, Dobroesti, Dobroesti, Ilfov



<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-dobroiesti-strada-meterezului-IDFiYb>



Teren Dobroiesti strada Meterezului

79 999 € 179 €/m²

Strada Meterezului, Fundeni, Dobroesti, Ilfov



Sonia Petrescu

Galaxy Imob

0768 841248

Nume*

Teren de vânzare

Suprafață utilă:	446 m ²
Tip teren:	intravilan
Localizare:	urbana
Dimensiuni:	deschideri 15 m
Gard:	fără informații
Tip acces:	fără informații
Imprejurimi:	fără informații
Media:	fără informații
Tip vânzător:	agenție

Descriere

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 construitibil 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. Informatii eficienta energetica:

Mai puțin ^

ID: 9844371

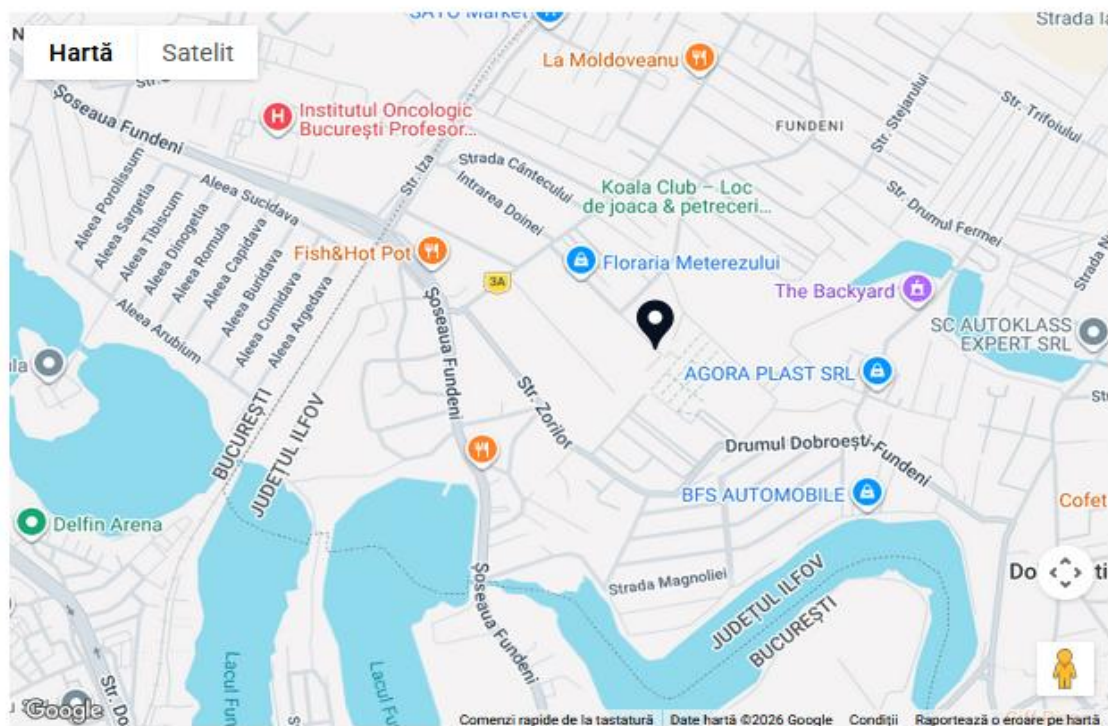
Raportează 

Istoric și statistici

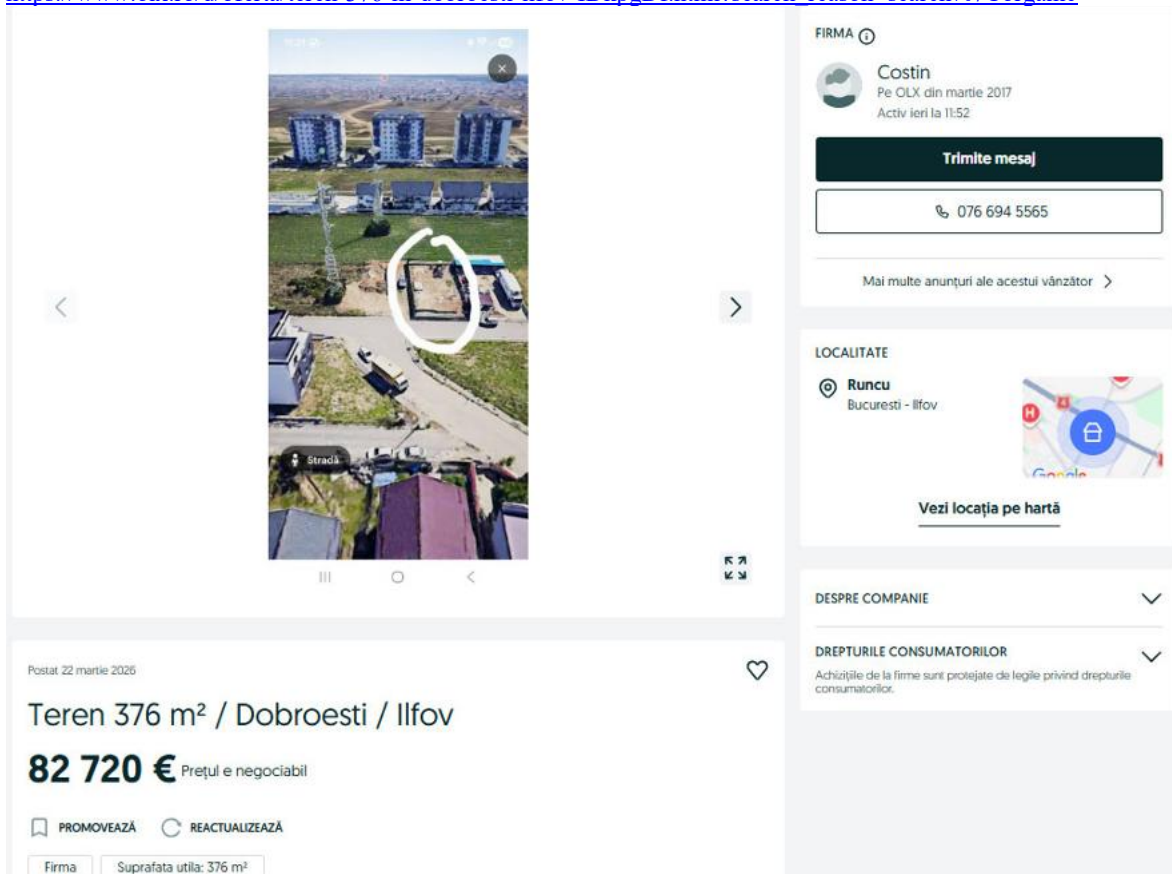
Ultima actualizare: 14.03.2026

Harta

 Strada Meterezului, Fundeni, Dobroesti, Ilfov



https://www.olx.ro/d/oferta/teren-376-m-dobroesti-ilfov-IDkpgDf.html?search_reason=search%7Corganic



Postat 22 martie 2026

Teren 376 m² / Dobroesti / Ilfov

82 720 € Prețul e negociabil

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Firma Suprafata utila: 376 m²

FIRMA
Costin
Pe OLX din martie 2017
Activ ieri la 11:52

Trimite mesaj

076 694 5565

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALITATE
Runcu
Bucuresti - Ilfov

Vezi locația pe hartă

DESPRE COMPANIE

DREPTURILE CONSUMATORILOR
Achizițiile de la firme sunt protejate de legele privind drepturile consumatorilor.

Postat 22 martie 2026



Teren 376 m² / Dobroesti / Ilfov

82 720 € Prețul e negociabil

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Firma

Suprafata utila: 376 m²

DESCRIERE

Teren 376 m², Strada Nucului aproape de intersectia cu Str. Trifoiului.

Deschidere 13.30m / lungime 28.30.

Toate utilitatile.

Pret vanzare 220 euro/m².

ID: 301548857

Vizualizări: 20

Raportează

CONTACTEAZĂ VÂNZĂTORUL



Costin
Pe OLX din martie 2017
Activ ieri la 11:52

Trimite mesaj



076 694 5565

Analiza de piata terenuri Intravilane Com. Dobroesti									
Nr. Crt.	Localizare	Regim juridic	Suprafata	Pret	Pret euro/mp	Utilitati	Deschideri	Fs	Sursa
1	Comuna Dobroesti	Intravilan- curti-c-tii	350	75.000	214	Utilitati adiacent	1 deschidere	15	https://www.storia.ro/ro/oferta/investitie-vanzare-teren-dobroesti-IDGG7l
2	Str. Baltii	Intravilan- curti-c-tii	500	100.000	200	Utilitati adiacent	1 deschidere	15,17	https://www.storia.ro/ro/oferta/lot-de-casa-500-mp-pe-str-baltii-dobroesti-comision-0-IDGkrj
3	Sos Fundeni	Intravilan- curti-c-tii	340	106.000	312	Utilitati la limita proprietatii	2 deschideri	22	https://www.storia.ro/ro/oferta/vanazre-teren-oseaua-fundeni-IDGb34
4	Int. Randunici/ Int. Canarului	Intravilan- curti-c-tii	411	85.000	207	Utilitati la limita proprietatii	2 deschideri	11,35	https://www.storia.ro/ro/oferta/vanzare-teren-intravilan-sos-fundeni-dobroesti-411-mp-IDDByl
5	Str. Ciresului	Intravilan- curti-c-tii	500	155.000	310	Utilitati la limita proprietatii	1 deschidere	21	https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-500-mp-dobroesti-ciresului-stradal-21-m-toate-IDGC3B
6	Intrarea Ciresului nr.18.	Intravilan- curti-c-tii	617	185.100	300	Utilitati la limita proprietatii	1 deschidere	24,5	https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-de-vanzare-dobroesti-fundeni-617mp-IDEvLg
7	Str. 22 Decembrie 12	Intravilan- curti-c-tii	688	188.000	273	Utilitati la limita proprietatii	1 deschidere	15	https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-dobroesti-IDGcyz
8	Strada Trandafirilo	Intravilan- curti-c-tii	211	55.000	261	Utilitati la limita proprietatii	1 deschidere	10	https://www.storia.ro/ro/oferta/dobroesti-teren-211-mp-strada-trandafirilor-deschidere-10-m-IDGs7U
9	Str. Meterezului	Intravilan- curti-c-tii	446	79.999	179	Utilitati la limita proprietatii	1 deschidere	15	https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-dobroesti-strada-meterezului-IDFIyb
10	Intersectia Str. Nucului cu Str. Trifoiului	Intravilan- curti-c-tii	376	82.720	220	Utilitati la limita proprietatii	1 deschidere	15	https://www.olx.ro/d/oferta/teren-376-m-dobroesti-ilfov-IDkpgDf.html?search_reason=search%7Corganic
11	Str. Pestilor	Intravilan- curti-c-tii	1.000	280.000	280	Utilitati la limita proprietatii	1 deschidere	40	https://www.olx.ro/d/oferta/teren-dobroesti-1000mp-IDiefJq.html?search_reason=search%7Corganic
			Minim	179	Euro				
			Maxim	312	Euro				
			Mediana	251	Euro				
			Median	261	Euro				

Grila de Comparatii

ELEMENT DE COMPARATIE	Subiect	PROPRIETATILE COMPARABILE			Explicatii ajustari
		A	B	C	
Suprafata (mp):		617	500	1.000	
Pret oferta/vanzare /mp		300	310	280	
Tipul tranzactiei		oferta	oferta	oferta	Comparabilele au fost ajustate cu -5% pentru negocierea ofertei, acesta fiind marja de negociere in piata din istoricul tranzactiilor si din convorbiile cu proprietarii si agentii imobiliari.
Ajustari	Abs	-5%	-16%	-5%	
Pret ajustat		285	295	266	
Ajustari specifice tranzactiei					
Drepturi de proprietate transmise	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin	Nu au fost necesare ajustari deoarece drepturile transmise ale tuturor comparabilelor sunt integrale
Ajustari	Abs	0	0	0	
Pret ajustat		285	295	266	
Conditii de finantare	Cash	Cash	Cash	Cash	Nu au fost necesare ajustari deoarece toate comparabilele sunt ofertate pentru plata cash
Ajustari	Abs	0	0	0	
Pret ajustat		285	295	266	
Conditii de vanzare	Independent	Independent	Independent	Independent	Nu au fost necesare ajustari deoarece toate comparabilele sunt ofertate independent de vreo constrangere
Ajustari	Abs	0	0	0	
Pret ajustat		285	295	266	
Cheltuieli necesare imediat dupa cumparare	Fara	Fara	Fara	Fara	Nu au fost necesare ajustari deoarece toate comparabilele sunt ofertate fara cheltuieli necesare imediat dupa vanzare
Ajustari	Abs	0	0	0	
Pret ajustat		285	295	266	
Conditii de piata	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		285	295	266	
Ajustari specifice proprietatii					
Localizare (Cartier/Zona):	Fundeni/Com. Dobroesti	Intrarea Ciresului nr.18.	Str. Ciresului	Str. Pestilor	Nu au fost necesare ajustari, comparabila A fiind amplasata intr-o zona similara cu cea a subiectului.
Ajustari	Abs	0	0	0	
Acces:	strada asfaltata	strada asfaltata	strada pietruita	strada asfaltata	Comparabila A a fost ajustata cu -5% calitatea drumului de acces fiind superioara in comparatie cu cea a subiectului.
Ajustari	Abs	-5%	0%	-5%	
Destinatie/Utilizare:	Intravilan-strada conform CU 113/28.04.2026	Intravilan- curti-c-tii	Intravilan- curti-c-tii	Intravilan- curti-c-tii	Comparabila A a fost ajustata cu -10% destinatia / potentialul lotului comparabilei A fiind superioara fata de cea a subiectului.
Ajustari	Abs	-10%	-10%	-10%	
Utilitati:	Curent electric, apa, gaz, canalizare	Utilitati la limita proprietatii	Utilitati la limita proprietatii	Utilitati la limita proprietatii	Comparabila A a fost ajustata cu -10% destinatia / potentialul lotului comparabilei B fiind superioara fata de cea a subiectului.
Ajustari	Abs	0	0	0	
Suprafata (mp):	140	617	500	1.000	Comparabila A a fost ajustata cu -10% suprafata fiind mai mare, fata de cea a subiectului, in sensul ca se poate construi orice.
Ajustari	Abs	-10%	-10%	-10%	
Front stradal:	3,11 m	25	21	40	Comparabila B a fost ajustata cu -10% suprafata fiind mai mare, fata de cea a subiectului, in sensul ca se poate construi orice.
Report laturi:	1,22	1,03	1,13	0,63	Comparabila C a fost ajustata cu -10% suprafata fiind mai mare, fata de cea a subiectului, in sensul ca se poate construi orice.
Ajustari	Abs	0	0	0	
Topografie:	Plan	plan	plan	plan	Nu au fost necesare ajustari, comparabila A avand topografie similara cu cea a subiectului.
Ajustari	Abs	0	0	0	
Alte elemente	1 Deschidere	1 deschidere	1 deschidere	1 deschidere	Nu au fost necesare ajustari, comparabila B avand front stradal si raportul laturilor similar cu cel al subiectului.
Ajustari	Abs	0	0	0	
Pret ajustat		213,75	235,60	199,50	
Ajustare totala neta		-71	-59	-67	
Ajustare totala neta (%)		-25%	-20%	-25%	
Ajustare totala bruta		71	59	67	
Ajustare totala bruta (%)		25,00%	20,00%	25,00%	
Numar ajustari		3	2	3	
Valoare estimata (-)		32.984	235,60		
Valoare estimata (-/mp)					
Valoare estimata (lei/mp)		1.229,36 lei			
Valoare estimata (lei)			172.111 lei		
* cea mai mica ajustare totala bruta s-a efectuat pentru comparabila: B					

Descriere comparabile

PREZENTARE COMPARABILE TEREN				
Elemente de comparatie	Subiect	Comp. A	Comp. B	Comp. C
Tipul tranzactiei		oferta	oferta	oferta
Sursa informatiei		https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-de-vanzare-dobroesti-fundeni-617mp-IDEVLg	https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-500-mp-dobroesti-ciresului-stradal-21-m-toate-IDGC3B	https://www.olx.ro/d/oferta/teren-dobroesti-1000mp-IDjefJq.html?search_reason=search%7Corganic
Preț de oferta/vanzare <input type="checkbox"/>		185.100	155.000	280.000
Preț de oferta/vanzare <input type="checkbox"/> /mp		300	310	280
Suprafata teren mp	140	617	500	1.000
Localizare (Cartier/Zona):	Fundeni/Com. Dobroesti	Intrarea Ciresului nr.18.	Str. Ciresului	Str. Pestilor
Acces:	strada asfaltata	strada asfaltata	strada pietruita	strada asfaltata
Destinatie/Utilizare:	Intravilan-strada conform CU 113/28.04.2026	Intravilan- curti-c-tii	Intravilan- curti-c-tii	Intravilan- curti-c-tii
Utilitati:	Curent electric, apa, gaz, canalizare	Utilitati la limita proprietatii	Utilitati la limita proprietatii	Utilitati la limita proprietatii
Suprafata (mp):	140	617	500	1.000
Front stradal:	3,11 m	25 m	21 m	40 m
Raport laturi:	14,47	1,03	1,13	0,63
Topografie:	Plan	plan	plan	plan
Alte elemente	1 Deschidere	1 deschidere	1 deschidere	1 deschidere

Fisa Teren	
Teren intravilan	
Adresa:	Str. Ciresului, Comuna Dobroesti, Jud. Ilfov, T24 P 91/8 Lot 1/2; NC 50872
Localizare (Cartier/Zona):	Fundeni/Com. Dobroesti
Acces:	strada asfaltata
Suprafata (mp):	140
Destinatie/Utilizare:	Intravilan-strada conform CU 113/28.04.2026
Utilitati:	Curent electric, apa, gaz, canalizare
Front stradal:	3,11 m
Raport laturi:	14,47
Topografie:	Plan
Alte elemente (imprejmuire amenajari)	1 Deschidere
Certificat de urbanism	Da
Alte elemente	Nu

Documente

S-a cerut autentificarea prezentului înscris:

ACT DE LOTIZARE

Subsemnatii CIMPEANU NICOLAE-LUCRETIU si CIMPEANU FLORINELA, domiciliati în Bucuresti, aleea Barajul Bicz, nr. 11C, bl. M32A, sc. 1, et. 3, ap. 47, sector 3, toti, în calitate de proprietari asupra terenului intravilan situat în Comuna Dobroesti, Judetul Ilfov, tarla 24, parcela 91/8, în suprafata de 1.000 mp, cu număr cadastral 1502/1, întabulat în Cartea Funciara nr. 50869 a Localității Dobroesti (numar carte funciara vechi 3333), cu incheierea nr. 86243 din data de 29.05.2008 eliberata de OCPI Ilfov, dobândit prin cumparare, astfel cum rezulta din contractul de vanzare cumparare autentificat sub nr. 522 din data de 28.05.2008 de BNP Marinescu Cristina Georgeta, intelegem sa incheiem urmatorul act de lotizare în condițiile ce urmează:

Lotul 1: teren în suprafata de **860 mp**, cu număr cadastral **50871**.

Lotul 2: teren în suprafata de **140 mp**, cu număr cadastral **50872**.

Actele care au stat la baza prezentului înscris: contractul de vanzare cumparare autentificat sub nr. 522 din data de 28.05.2008 de BNP Marinescu Cristina Georgeta, incheierea de intabulare nr. 86243 din data de 29.05.2008 eliberata de ANCPPI Ilfov, extrasul de carte funciara nr. 85669 din data de 22.06.2011 eliberat de ANCPPI Ilfov, Certificatul Fiscal nr. 4476 din data de 23.06.2011 eliberat de Primaria Comunei Dobroesti, Judetul Ilfov, Certificatul de Urbanism nr. 183 din data de 24.06.2011 eliberat de Primaria Comunei Dobroesti, Judetul Ilfov.

Redactat în 5 exemplare, din care 4 exemplare s-au înminat părților.

SEMNĂTURA,

ROMANIA
CAMERA NOTARILOR PUBLICI BUCUREȘTI
BIROUL NOTARULUI PUBLIC – NINU VIORICA ROXANA
SEDIUL : Orașul Pantelimon, Str. Biruinței, nr. 1, Județul Ilfov
Operator de date cu caracter personal nr. 1576

INCHEIERE DE AUTENTIFICARE NR. 656
Anul 2011 Luna Iunie Ziua 24

În fața mea, NINU VIORICA ROXANA, notar public, la sediul biroului notarial s-au prezentat:

CIMPEANU NICOLAE-LUCRETIU, domiciliat în Bucuresti, aleea Barajul Bicz, nr. 11C, bl. M32A, sc. 1, et. 3, ap. 47, sector 3, identificat cu CI seria RX, nr. 266729, eliberata de Sectia 23 Politie, la data de 11.02.2005, CNP 1741206434538.

CIMPEANU FLORINELA, domiciliata în Bucuresti, aleea Barajul Bicz, nr. 11C, bl. M32A, sc. 1, et. 3, ap. 47, sector 3, identificata cu CI seria RD, nr. 477461, eliberata de SPCEP S3 biroul nr. 5, la data de 08.06.2006, CNP 2760714472037.

Care dupa citirea actului, au consimtit la autentificarea prezentului înscris si au semnat toate exemplarele.

În temeiul art.8, lit. b din Legea nr. 36 / 1995.

SE DECLARĂ AUTENTIC PREZENTUL ÎNSCRIS.

S-a perceput onorariul de 524,19 lei si 125,81 lei TVA, conform chitantei nr. 842/2011.

NOTAR PUBLIC,
NINU VIORICA ROXANA



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

Nr. cerere 95965
Ziua 27
Luna 04
Anul 2026

Cod verificare
100207486347



**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 50872 Dobroesti

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

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

Nr. Crt.	Nr. cadastral topografic	Nr.	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	50872		140	

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
88088 / 27/06/2011		
Act Notarial nr. ACT DE LOTIZARE NR.656, din 24/06/2011 emis de BNP NINU VIORICA;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara 50872 a imobilului cu numarul cadastral 50872/Dobroesti, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 1502/1 (identificator electronic 50869) in scris in cartea funciara 3333 (identificator electronic 50869);	A1
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 522, din 28/05/2008;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlu de drept de CUMPARARE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) CIMPEANU NICOLAE LUCRETIU 2) CIMPEANU FLORINELA, , SOTI <i>OBSERVATI: pozitie transcrisa din CF 50869/Dobroesti, in scrisa prin incheierea nr. 86243 din 29/05/2008;</i>	A1
Act Administrativ nr. 0, din 01/06/2011;		
B3	se noteaza faptul ca a fost avizata documentatia de dezmembrare a imobilului cu nr. cad. 50869 in 2 loturi <i>OBSERVATI: pozitie transcrisa din CF 50869/Dobroesti, in scrisa prin incheierea nr. 74427 din 01/06/2011;</i>	A1

C. Partea III. SARCINI .

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

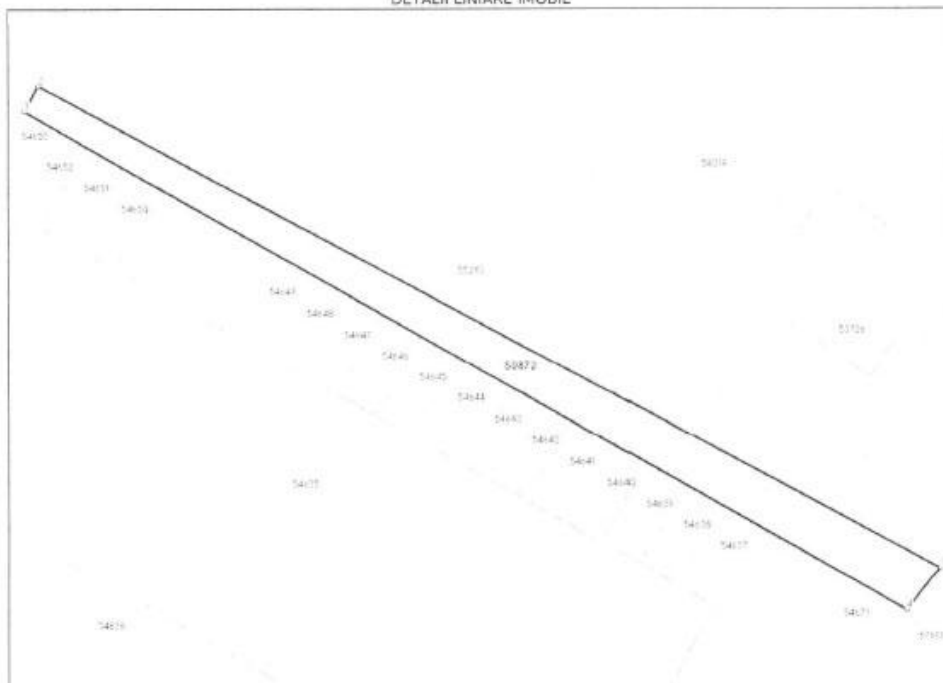
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
50872	140	

* 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	livada	DA	140	24	91/8 LOT 1/2	-	

Date referitoare la construcții

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	59.339
2	3	1.668
3	4	58.814
4	1	3.114

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

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

Carte Funciară Nr. 50872 Comuna/Oraș/Municipiu: Dobroesti

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,

27/04/2026, 14:40

Acest document se eliberează gratuit pentru proprietarii imobilelor. Pentru alți solicitanți, costul extrasului este de 25 de lei la ghișeu, respectiv 20 de lei dacă este obținut online prin platforma <http://epay.ancpi.ro>

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

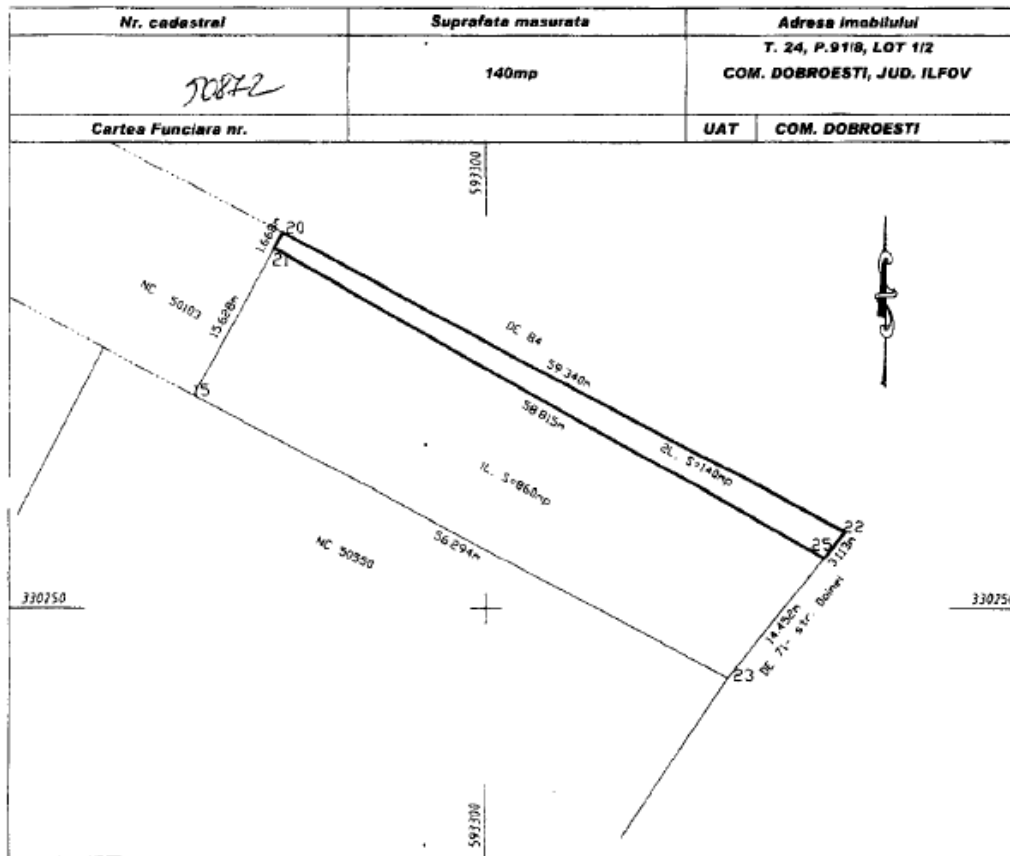
Pagina 3 din 3

Extras pentru informare online la adresa epay.ancpi.ro

Formulari sesiunea 1.1

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI

Scara 1:500



A. DATE REFERITOARE LA TEREN

Nr. parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Valoare de impozitare (lei)	Mentii
2	L	140		Teren nelmprejmuit
Total		140		

B. DATE REFERITOARE LA CONSTRUCTII

Cod constr.	Suprafata construita la sol (mp)	Valoare de impozitare (lei)	Mentii
Total			

INVENTAR DE COORDONATE
Sistem de proiectie: Stereo 70'

Pct	Nord(X)	Est(Y)
25	330254.878	593331.407
21	330284.000	593280.309
20	330285.468	593281.102
22	330257.319	593333.340

S = 14.0 mp



Executant,
Ing. Ciotoi Georgeta
EVALGIS CONSULTING SRL
Semnatura si stampila

Georgeta Ciotoi



Se confirma suprafata din masuratori si
introducerea imobilului in baza de date

Parafa
Semnatura si data
Stampila #CPI

[Signature]
31.05.2011

Suprafata din masuratori = 140 mp
Suprafata din act = 1000 mp

ROMÂNIA
JUDEȚUL ILFOV
PRIMĂRIA COMUNEI DOBROEȘTI
PRIMAR

CERTIFICAT DE URBANISMNr. 113 din 28.04.2026În scopul: **INFORMĂRII**

Urmarea cererii adresate de Viceprimar GIUREA VICĂ-VIOREL – reprezentantul CONSILIULUI LOCAL DOBROEȘTI cu sediul în județul Ilfov, comuna Dobroești, sat Dobroești, str. Cuza Voda, nr. 23, CUI 4283503, înregistrată la nr. 14100 din 28.04.2026, pentru imobilul – teren– situat în județul Ilfov, comuna Dobroești, sat Fundeni, Strada Cireșului, nr. FN sau identificat prin: **plan încadrare în zonă, nr. cad. 50872, c.f. 50872,**

În temeiul reglementărilor documentației de urbanism faza PUG aprobată cu Hotărârea Consiliului Local Dobroești nr.60 din 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 **140 mp** din acte și măsurători, identificat cu **nr. cad. 50872**, 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 este proprietatea soților Cimpeanu Nicolae Lucrețiu și Cimpeanu Florinela conform Actului de lotizare aut. cu nr. 656 din 24.06.2011 emis de BNP Ninu Viorica, fapt confirmat de extrasul de carte funciară emis de OCPI Ilfov în baza cererii nr. 95965 din 27.04.2026.

2. REGIMUL ECONOMIC:

Folosința actuală a terenului este stradă.

3. REGIMUL TEHNIC:

Imobilul este situat în intravilanul comunei Dobroești și are destinația de stradă (circulații rutiere). Funcțiunea terenului este de căi de comunicație rutieră, destinată circulației publice și echipării tehnico-edilitare aferente.

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat în scopul declarat,
INFORMARE
în condițiile de la regimul tehnic.

**CERTIFICATUL DE URBANISM NU TINE LOC DE
AUTORIZATIE DE CONSTRUIRE/ DESFIINTARE
SI NU CONFERA DREPTUL DE A EXECUTA LUCRARI DE CONSTRUCTII**

4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

În scopul eliberării documentației pentru autorizarea 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 decida, după caz, încadrarea/neîncadrarea 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 opțiunilor 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 certificate 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.

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.

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.

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

- a) certificatul de urbanism.
- b) Extras de carte funciara actualizat; copie acte de proprietate; plan de amplasament și delimitare a imobilului;
- 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:
 - alimentare cu apă
 - alimentare cu energie electrică
 - gaze naturale
 - salubritate
 - canalizare
 - alimentare cu energie termică
 - telefonizare
 - aviz administrator drum
 - d.2) 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;

e) actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului;

f) taxa pentru autorizatia de construire: fără taxa conform Cod Fiscal;

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

VICEPRIMAR,
GIUREA VIÇA-VIOREL

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

p. SECRETAR GENERAL,
DUMITRU-GEORGEA ADRIANA

Achitat taxa de **fără taxă**, conform **Cod Fiscal**.

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct la data de _____.





ROMÂNIA
JUDEȚUL ILFOV
PRIMĂRIA COMUNEI DOBROEȘTI

Nr. 10564 din 19.03.2026

Către:

Domnul Cîmpeanu Nicolae Lucrețiu

Subiect: Solicitare acord pentru schimb de terenuri

Unitatea Administrativ-Teritorială Dobroești vă adresează prezenta solicitare privind exprimarea acordului dumneavoastră pentru realizarea unui schimb de terenuri, necesar pentru implementarea prevederilor Planului Urbanistic General (PUG), respectiv pentru supralărgirea străzilor Cireșului și Victoriei.

În acest sens, vă propunem următorul schimb de terenuri:

1. Suprafețe aflate în proprietatea dumneavoastră:

- Teren în suprafață de 38 mp, situat pe str. Cireșului (din terenul în suprafață totală de 1000 mp, identificat cu NC 1501, situat în str. Victoriei nr. 4B) necesar pentru supralărgirea străzii Cireșului conform PUG;
- Teren în suprafață de 16 mp, situat pe str. Victoriei (din același imobil identificat cu NC 1501), necesar pentru supralărgirea străzii Victoriei conform PUG;
- Teren în suprafață de 140 mp, identificat cu nr. cadastral 50872 (parte din str. Cireșului – tronson 3).

2. Suprafață aflată în proprietatea UAT Dobroești, oferită la schimb:

- Teren în suprafață de 112 mp, imobil ce face parte din strada Cireșului– tronson 1, identificat cu NC 55280. Terenul este amplasat în vecinătatea imobilului identificat cu nr. cadastral 1501, situat pe str. Victoriei, nr. 4B, aflat în proprietatea dumneavoastră.

Menționăm că acest schimb este necesar pentru realizarea obiectivelor de utilitate publică prevăzute în documentațiile de urbanism aprobate, contribuind la îmbunătățirea infrastructurii rutiere și a condițiilor de circulație.

Vă rugăm să ne comunicați acordul dumneavoastră cu privire la această propunere, în vederea inițierii demersurilor legale necesare.

**Primarul comunei Dobroești,
Valentin-Laurențiu Condu**



Adresa: str. Cuza Voda nr. 23, comuna Dobroești, județul Ilfov
e-mail: urbanism@primariadobroesti.ro - website: www.primariadobroesti.ro
telefon 031.405.50.15, 031.405.50.16, 031.405.50.17 fax 031.426.07.74

