




**SINTEZA RAPORT EVALUARE**

<b>REZUMAT BUNURI IMOBILE</b>	
<b>Executant raport de evaluare</b>	SC EVALFIX TEHNIC SRL
<b>Reprezentant legal</b>	
Nume	BLANARU
Prenume	VERONICA GEORGIANA
Data evaluarii	06.03.2026
Semnatura	
Stampila	
<b>Evaluator autorizat</b>	
Nume	Blanaru
Prenume	Veronica Georgiana
Nr.legitimatie	18128 valabil 2026
	
<b>Imobil evaluat</b>	
Nr.CF / localitate	50083/Dobroesti
Cadastral / topografic	NC 50083
Judet	Ilfov
Localitate	Dobroesti
Sat	Dobroesti
Cartier	
Strada	Orizontului
Numarul	45
Proprietar conform CF	UAT DOBROESTI
CIN-constructii	
<b>Client</b>	UAT Dobroesti
<b>Utilizator desemnat</b>	UAT Dobroesti

## CARACTERISTICILE IMOBILULUI EVALUAT

<b>Imobil</b>		
Identificare scriptica :	conform CF (ap,vila,spatiu,teren,etc)	Teren intravilan 50083/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. Orizontului, 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-curti constructii
CMBU	actuala	Curti constructii
<b>Teren</b>		
Intravilan / extravilan :	conform CF	Intravilan
Categoria de folosinta :	conform CF	Curti constructii
Suprafata :	mp/ha	523 mp
Utilitati la front stradal :		Apa, Curent electric, Gaz, Canalizare
Tipul drumului de acces la terenul evaluat :	(asfalt;piatra;pamant)	Asfaltata
Calitatea/starea drumului de acces :	NS;S;B;FB	B
Front stradal :	ml	20,73 ml la Str. Orizontului
Autorizatie de construire :	Da/Nu	Nu
Certificat de Urbanism :	Da/Nu	Nu
<b>Constructii</b>		
Tip :	R;I;C;A etc	
Tip spatiu comercial: (Hoteluri & Restaurante, Spatii Administrative & Birouri, Magazine, Alte spatii comerciale)		
Regim de inaltime :		
Vechime :	ani	
Stare tehnica apreciata :	S,B,FB	
Stadiu fizic apreciat ca fiind executat :	%	
Etajul la care se afla imobilul :	intermediar / parter si ultim	
Confort	nedecomandat, semidecomandat, decomandat	
Finisaje:	clasic, modern, ultrafinisat	
Termoficare :	proprie sau racordat la sistem public	
Sdmp		
Sc; Su :	mp	
Abordari/Metode/Tehnici utilizate		Abordarea prin piata - Metoda Comparatiei Directe
<b>Valoare de piata propusa:</b>	<b>VP</b>	<b>559.937 RON</b>

Iunie 2026

**UAT Dobroesti, Jud. Ilfov**

**RE: Raport evaluare proprietate imobiliara formata din teren intravilan situat in Str Orizontului, nr. 45, NC 50083, T32, P 146/1, 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 rezervam 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:

**559.937 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



<b>SINTEZA</b>	<b>5</b>
<b>TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII</b>	<b>6</b>
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
<b>PREZENTAREA DATELOR</b>	<b>10</b>
Identificarea proprietatii imobiliare subiect. Descriere juridica .....	10
Date despre zona, oras, vecinatati si amplasare .....	10
Informatii despre amplasament .....	11
Aspecte privind utilizarea.....	12
<b>ANALIZA PIETEI IMOBILIARE</b>	<b>13</b>
Piata imobiliara .....	13
Piata specifica .....	13
Analiza si previziunea cererii .....	14
Analiza si previziunea ofertei.....	14
Analiza echilibrului pietei specifice .....	15
Riscul garantiei .....	15
<b>EVALUAREA</b>	<b>16</b>
Metodologia de evaluare .....	16
<b>ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII</b>	<b>17</b>
Analiza rezultatelor .....	17
Concluzia asupra valorii .....	17
<b>ANEXE</b>	<b>18</b>
Ipoteze semnificative si ipoteze semnificative speciale .....	18
Fotografii .....	20
Harta Localizare .....	21
Comparabile utilizate .....	23
Grila de Comparatii.....	46
Documente .....	48

## SINTEZA

Client: UAT Dobroesti  
 Proprietar: UAT DOBROESTI  
 Adresa: Str Orizontului, nr. 45, NC 50083, T32, P 146/1, Comuna Dobroesti, Jud. Ilfov  
 Utilizator desemnat: UAT Dobroesti  
 Tipul Proprietatii: Proprietate imobiliara  Teren intravilan  
 Numar de inregistrare: TH-382-05062026



Număr carte funciară: 50083



Valoarea de Piata:	559.937 RON
	1.099,17 ron/mp
	106.468 Euro
	203,57 euro/mp
Cursul de schimb	1 euro = 5,2592 lei
Abordari utilizate	Abordarea prin piata <input type="checkbox"/>
Valori rezultate	Metoda comparatiei directe
	559.937 ron
Suprafata teren	523 mp (conform CF)
Administrator,	SC Evalfix Tehnic SRL
Blanaru Veronica Georgiana	
Data inspectiei:	03.06.2026
Data evaluarii:	06.03.2026
Data redactarii raportului:	06.06.2026

Evaluator autorizat,  
 Blanaru Veronica Georgiana



Administrator,  
 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](mailto:evalfix@gmail.com), [www.evaluari-anevar.ro](http://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. J2005000806083

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

Tel: 0742.656.345,

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

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

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 Orizontului, nr. 45, NC 50083, T32, P 146/1, Comuna Dobroesti, Jud. Ilfov

#### 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](mailto:evalfix@gmail.com), [www.evaluari-anevar.ro](http://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 03.06.2026, 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 06.06.2026

## 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 03.06.2026 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 se va baza evaluatorul

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

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

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

<sup>1</sup> Sursele de informații au fost: reprezentanții solicitantului, pentru informațiile legate de proprietatea imobiliară evaluată (situație juridică, suprafețe, istoric, șamd.) care sunt responsabili 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 Orizontului, nr. 45, NC 50083, T32, P 146/1, Comuna Dobroesti, Jud. Ilfov

Conform actelor de proprietate, imobilul este Teren intravilan cu suprafata de 523 mp , conform NC 50083.

Geometria terenului a fost identificata din planul de amplasament si delimitare a imobilui, respectiv o forma regulata, patrata.

Terenul are un front stradal de 20,73 ml, la strada asfaltata □ Str. Orizontului.

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

- Descrierea juridica

Proprietar: UAT DOBROESTI, persoana juridica

Este supus evaluarii dreptul deplin de proprietate al UAT DOBROESTI 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:

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

-Act de dezmembrare cu incheiere de autentificare nr. 3077 din 08.12.2009 emisa de NP Carmen Marilena Popa

Date privind intabularea:

Dreptul de proprietate asupra bunului imobil este inregistrat in Cartea Funciara 50083/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:

Plan de amplasament si delimitare a imobilui.

Date privind documentatia urbanistica:

Nu exista.

Alte documente:

Nu exista.

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

- Date despre zona, oras

Proprietatea in cauza este situata in intravilanul Comunei Dobroesti, zona periferica.

Zona este incadrata de arealul format de strazile: la nord-Strada Unirii, la vest- Bulevardul Victor Dumitrescu, la est-Str. Mesteacanului si la sud Str. Dobrogeanu Gherea.

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

Zona este predominant format din imobile tip case unifamiliare.

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

✚ Date despre vecinatati	<p>Proprietatea beneficiaza de invecinarea apropiata cu urmatoarele puncte de interes:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Primaria Dobroesti</li> <li>- Institutii de invatamant</li> <li>- Institutii de Cult</li> </ul> <p>Proprietatea are acces la caile de transport in comun</p> <p>Artere importante de circulatie existente in zona:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Auto: Bulevardul Victor Dumitrescu □ asfaltata</li> <li>- Unitatile comerciale de tip magazin endetail/ boutique si supermarket se afla la o distanta de 500 mp</li> </ul> <p>Unitatile de invatamant existente in zona sunt: scoli si gradinite publice.</p> <p>Unitatile medicale existente in zona sunt: dispensar public, cabinete private si farmacii.</p> <p>Retele edilitare existente in zona:</p> <p>Retea de energie electrica: existenta</p> <p>Retea de apa: existenta</p> <p>Retea de gaze: existenta</p> <p>Retea de canalizare: existenta</p> <p>Retea telefonie fixa si/sau mobila: existenta</p>
✚ Amplasarea	<p>Aceasta zona este considerata ca fiind o zona periferica a localitatii.</p> <p>Cartierul este predominant format din imobile tip case unifamiliale si blocuri de locuinte.</p> <p>Zona din imediata vecinatate a proprietatii poate fi caracterizata ca zona cu trafic redus.</p> <p>Amplasarea imobilului in cadrul zonei este favorabila.</p> <p>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.</p>

### Informatii despre amplasament

✚ Suprafata terenului	Suprafata de teren supusa evaluarii este de 523 mp in cota exclusiva, conform CF 50083.
✚ Geografia	Relieful proprietatii este plat, iar forma relativ regulata, forma patrata.
✚ Accesul la drum public / Front stradal	Proprietatea are acces la drum public asfaltat, respectiv Str. Orizontului. Terenul are deschidere, respectiv 20.73 ml la Str. Orizontului.
✚ Facilitati	-
✚ Utilitati	Utilitati de care dispune proprietatea: Energie electrica: da Gaze: da Apa: da- retea urbana Canalizare: da- retea urbana
✚ Urbanism	Nu.
✚ Servituti si restrictii	Nu exista.

## Aspecte privind utilizarea

✚ Utilizarea proprietatii la data inspectiei La data inspectiei terenul era ocupat de constructii, acestea fiind in proprietatea privata a unor persoanelor 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
- 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
<b>Comerciala</b>	<b>DA</b>	<b>DA</b>	<b>DA</b>	<b>NU</b>
<b>Rezidentiala</b>	<b>DA</b>	<b>DA</b>	<b>DA</b>	<b>DA</b>

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

## 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 2025-2026 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	Utilitati	Deschideri	Fs	Sursa	
				euro/mp					
1	Comuna Dobroesti	Intravilan-curti-c-tii	350	75.000	214	Utilitati adiacent	1 deschidere	15	<a href="https://www.storia.ro/ro/oferta/investitie-vanzare-teren-dobroesti-IDGG7I">https://www.storia.ro/ro/oferta/investitie-vanzare-teren-dobroesti-IDGG7I</a>
2	Str. Baltii	Intravilan-curti-c-tii	500	100.000	200	Utilitati adiacent	1 deschidere	15,17	<a href="https://www.storia.ro/ro/oferta/lot-de-casa-500-mp-pe-str-baltii-dobroesti-comision-0-IDGkri">https://www.storia.ro/ro/oferta/lot-de-casa-500-mp-pe-str-baltii-dobroesti-comision-0-IDGkri</a>
3	Sos Fundeni	Intravilan-curti-c-tii	340	106.000	312	Utilitati la limita proprietatii	2 deschideri	22	<a href="https://www.storia.ro/ro/oferta/vanzare-teren-oseaua-fundeni-IDGb34">https://www.storia.ro/ro/oferta/vanzare-teren-oseaua-fundeni-IDGb34</a>
4	Int. Randunici/ Int. Canarului	Intravilan-curti-c-tii	411	85.000	207	Utilitati la limita proprietatii	2 deschideri	11,35	<a href="https://www.storia.ro/ro/oferta/vanzare-teren-intravilan-sos-fundeni-dobroesti-411-mp-IDDByl">https://www.storia.ro/ro/oferta/vanzare-teren-intravilan-sos-fundeni-dobroesti-411-mp-IDDByl</a>
5	Str. Ciresului	Intravilan-curti-c-tii	500	155.000	310	Utilitati la limita proprietatii	1 deschidere	21	<a href="https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-500-mp-dobroesti-ciresului-stradal-21-m-toate-IDGC3B">https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-500-mp-dobroesti-ciresului-stradal-21-m-toate-IDGC3B</a>
6	Intrarea Ciresului nr.18.	Intravilan-curti-c-tii	617	185.100	300	Utilitati la limita proprietatii	1 deschidere	24,5	<a href="https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-de-vanzare-dobroesti-fundeni-617mp-IDEvlg">https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-de-vanzare-dobroesti-fundeni-617mp-IDEvlg</a>
7	Str. 22 Decembrie 12	Intravilan-curti-c-tii	688	188.000	273	Utilitati la limita proprietatii	1 deschidere	15	<a href="https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-dobroesti-IDGcvz">https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-dobroesti-IDGcvz</a>
8	Strada Trandafirilor	Intravilan-curti-c-tii	211	55.000	261	Utilitati la limita proprietatii	1 deschidere	10	<a href="https://www.storia.ro/ro/oferta/dobroesti-teren-211-mp-strada-trandafirilor-deschidere-10-m-IDGs7U">https://www.storia.ro/ro/oferta/dobroesti-teren-211-mp-strada-trandafirilor-deschidere-10-m-IDGs7U</a>
9	Str. Meterezului	Intravilan-curti-c-tii	446	79.999	179	Utilitati la limita proprietatii	1 deschidere	15	<a href="https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-dobroesti-strada-meterezului-IDFIYb">https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-dobroesti-strada-meterezului-IDFIYb</a>
10	Intersectia Str. Nucului cu Str. Trifoiului	Intravilan-curti-c-tii	376	82.720	220	Utilitati la limita proprietatii	1 deschidere	15	<a href="https://www.olx.ro/d/oferta/teren-376-m-dobroesti-ilfov-IDkpgDf.html?search_reason=search%7Corganic">https://www.olx.ro/d/oferta/teren-376-m-dobroesti-ilfov-IDkpgDf.html?search_reason=search%7Corganic</a>
11	Str. Pestilor	Intravilan-curti-c-tii	1.000	280.000	280	Utilitati la limita proprietatii	1 deschidere	40	<a href="https://www.olx.ro/d/oferta/teren-dobroesti-1000mp-IDjeflg.html?search_reason=search%7Corganic">https://www.olx.ro/d/oferta/teren-dobroesti-1000mp-IDjeflg.html?search_reason=search%7Corganic</a>
				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 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 concludiona 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 (termecn 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 A (are cea mai mică ajustare totală brută).

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

**559.937 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 **559.937 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 :

**559.937 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 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 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.

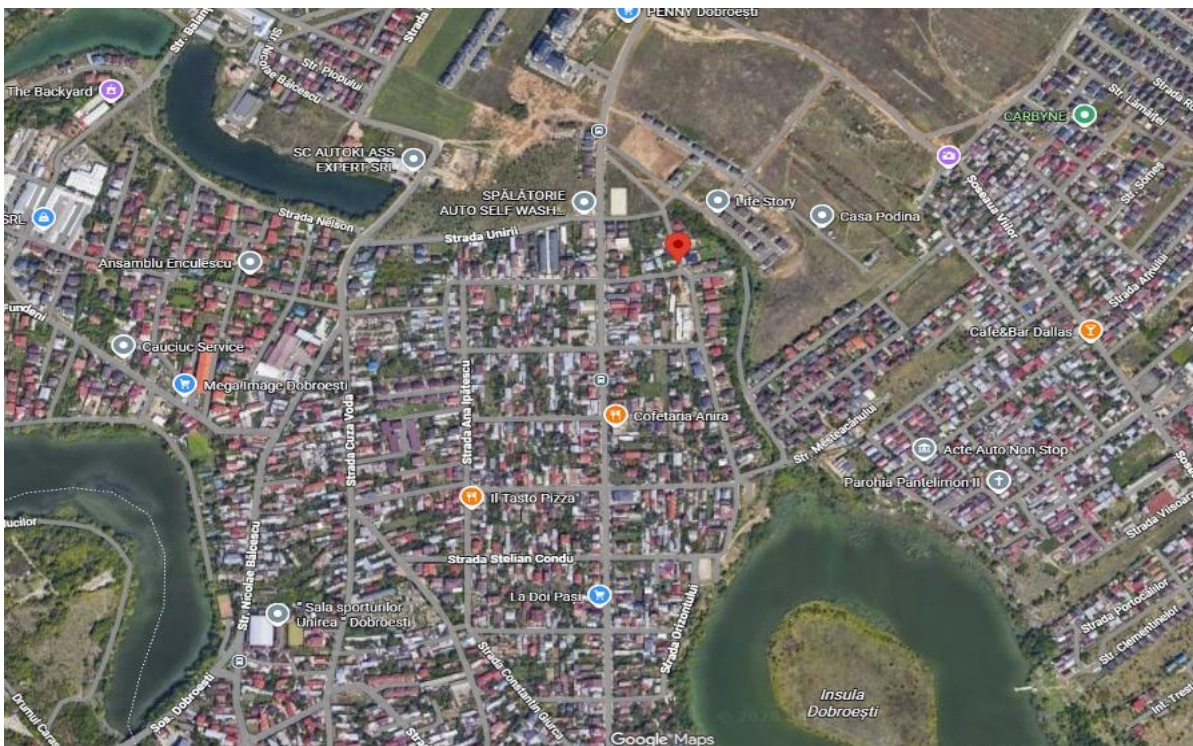
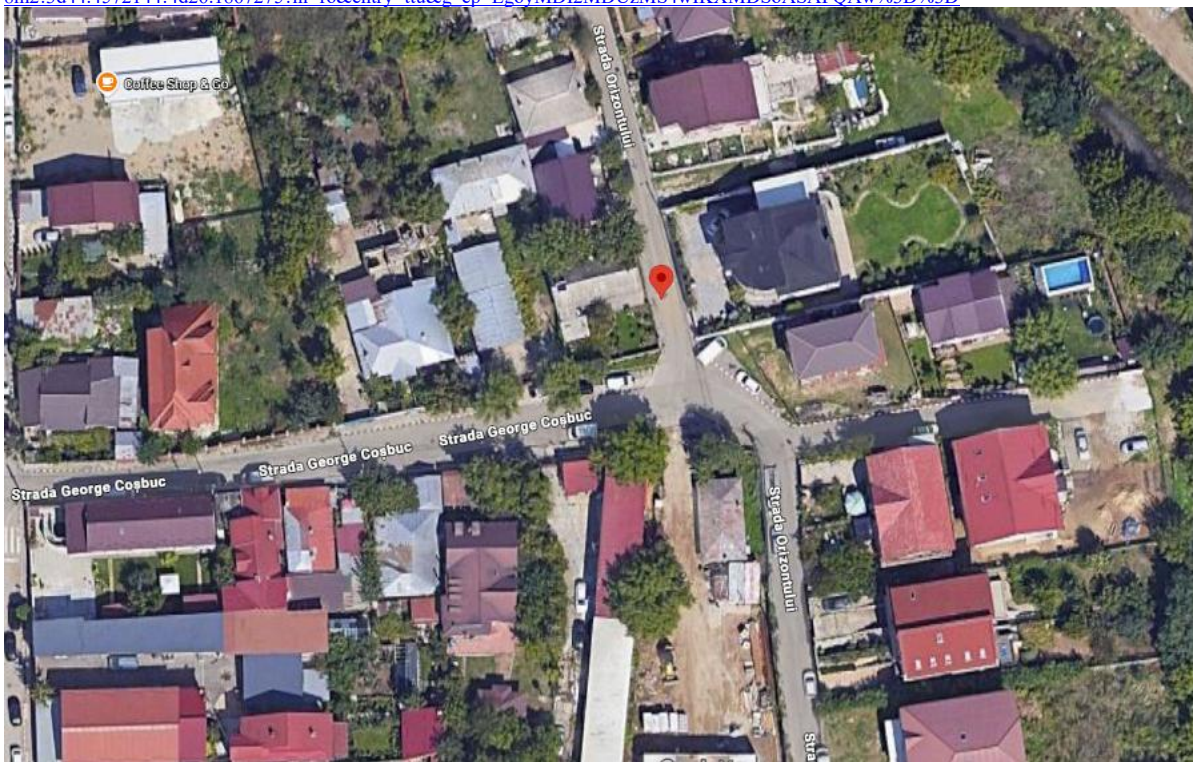
Fotografii



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

## Harta Localizare

[https://www.google.com/maps/place/44%C2%B027'26.0%22N+26%C2%B011'12.2%22E/@44.4573601,26.1887553m/data=!3m1!1e3!4m4!3m3!8m2!3d44.4572144!4d26.1867275?hl=ro&entry=tu&g\\_cp=EgovMDI2MDUzMS4wIKXMDSoASAFAQw%3D%3D](https://www.google.com/maps/place/44%C2%B027'26.0%22N+26%C2%B011'12.2%22E/@44.4573601,26.1887553m/data=!3m1!1e3!4m4!3m3!8m2!3d44.4572144!4d26.1867275?hl=ro&entry=tu&g_cp=EgovMDI2MDUzMS4wIKXMDSoASAFAQw%3D%3D)



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



## Comparabile utilizate

### Comparabile tranzactionare terenuri intravilane

#### Comparabila A

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



Investitie/Vanzare Teren Dobroesti

**75 500 €** 250 €/m<sup>2</sup>

Dobroesti, Dobroesti, Ilfov



**Mirela Grecu**

Re/Max Innovation

0767 372 222

Nume\*

Nume

### Teren de vânzare

Suprafață utilă: 302 m<sup>2</sup>

Tip teren: intravilan

Localizare: urbana

Dimensiuni: 300-700 mp

Gard: da

Tip acces: asfaltat

Imprejurimi: lac

Media:  electricitate

apă curentă

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.

Va invit cu drag la vizionare!

Mai puțin ^

ID: 10171702

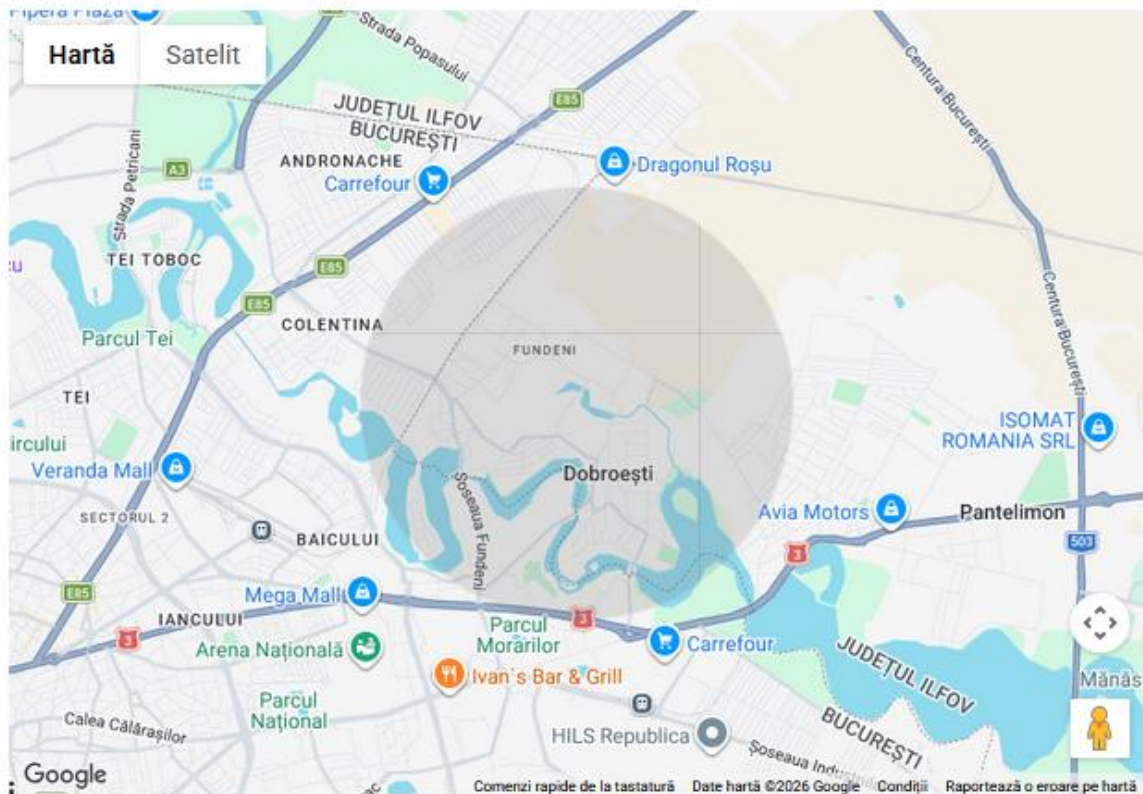
Raportează 

## Istoric și statistici

Ultima actualizare: 4.06.2026

## Harta

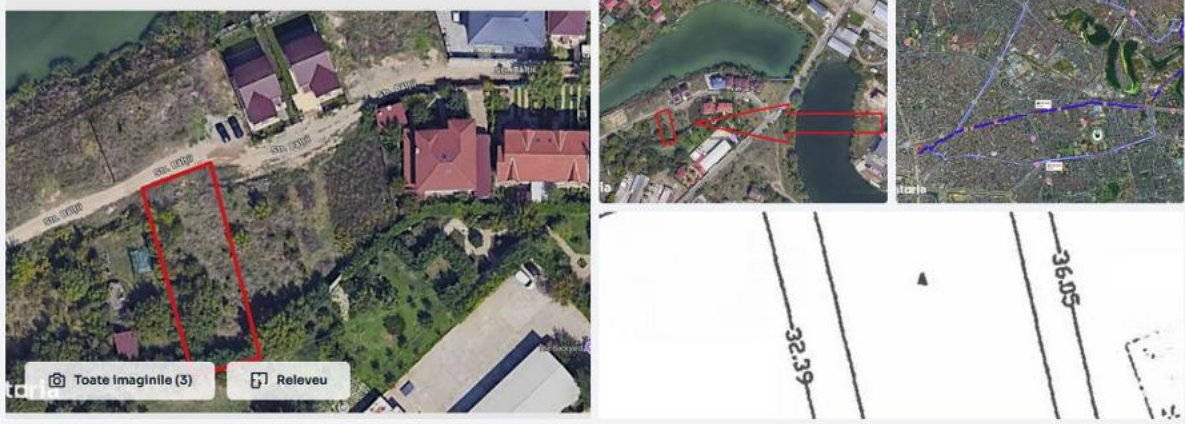
Vânzătorul nu a specificat adresa exactă, dar proprietatea se află în zona evidențiată pe hartă.



Descriere comparabila ( telefonic conform anunt)

**Comparabila B**

Link: <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 €/m<sup>2</sup>

Dobroesti, Dobroesti, Ilfov



**Catalin Zlotea**

Index Estate

0720 464 500

Nume\*

**Teren de vânzare**

Suprafață utilă:	500 m <sup>2</sup>
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 în Nord-Vestul comunei Dobroiești, comuna cea mai apropiată de centrul Bucureștiului, terenul se află la 8km și 30 de minute de Piața Universității.

Este ideal pentru cei care vor să beneficieze de avantajele locuirii la curte, într- o zonă rezidențială protejată de zgomotul marilor bulevarde, fără să renunțe la oportunitățile pe care Bucureștiul le oferă.

Dimensiunile și proporțiile lotului sunt ideale pentru construcția unei case individuale: teren intravilan de 500 mp, cu o deschidere de 15.17 mp la str. Baltii.

Utilități (apa curentă, canalizare, electricitate, gaze) la limita proprietății.

Documentație juridică și tehnică la zi, comision 0 pentru cumpărător.

Mai puțin ^

ID: 10088349

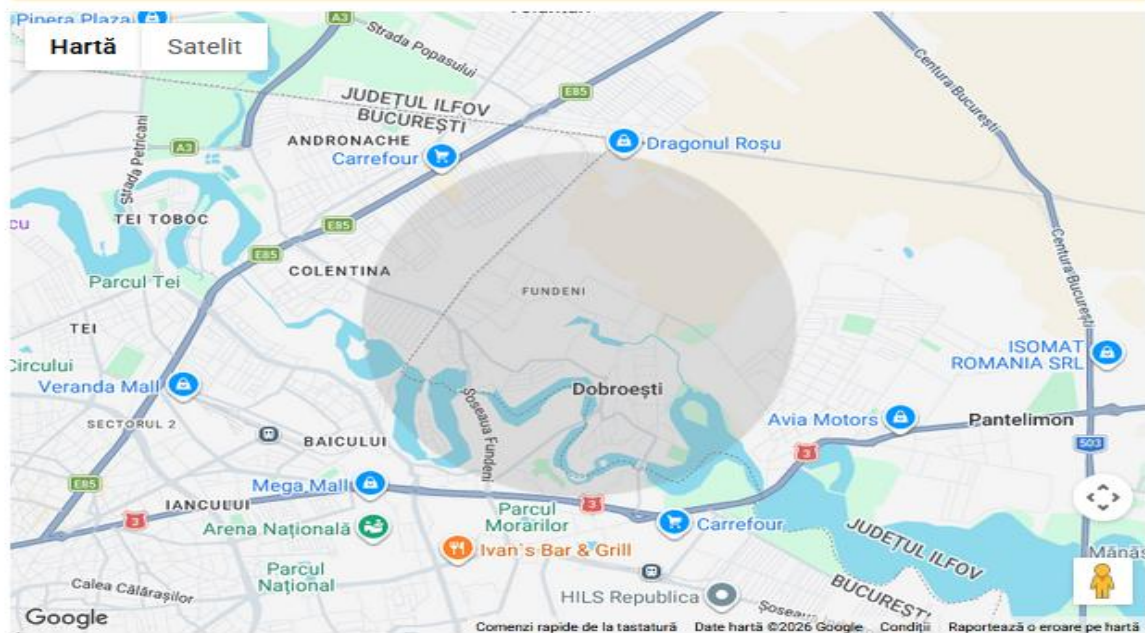
Raportează 

## Istoric și statistici

Ultima actualizare: 12.05.2026

## Harta

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





Descriere comparabilă (telefonic conform anunț)

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

### Comparabila C

Link: [https://www.olx.ro/d/oferta/teren-376-m-dobroesti-ilfov-IDkpgDf.html?search\\_reason=search%7Corganic](https://www.olx.ro/d/oferta/teren-376-m-dobroesti-ilfov-IDkpgDf.html?search_reason=search%7Corganic)




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 m<sup>2</sup> / Dobroesti / Ilfov**

**82 720 €** Prețul e negociabil



 PROMOVEAZĂ  REACTUALIZEAZĂ

Firma Suprafata utila: 376 m<sup>2</sup>

Postat 22 martie 2026 

**Teren 376 m<sup>2</sup> / Dobroesti / Ilfov**

**82 720 €** Prețul e negociabil

 PROMOVEAZĂ  REACTUALIZEAZĂ

Firma Suprafata utila: 376 m<sup>2</sup>


**DESCRIERE**

Teren 376 m<sup>2</sup>, Strada Nucului aproape de intersectia cu Str. Trifoiului.

Deschidere 13.30m / lungime 28.30.

Toate utilitatile.

Pret vanzare 220 euro/m<sup>2</sup>.

ID: 301548857 Vizualizări: 20  **Raportează**

Descriere comparabila (telefonic conform anunt)

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

### Alte oferte similare- analiza de piata:

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



Vanazre teren Soseaua Fundeni

**106 000 €** 312 €/m<sup>2</sup>

Fundeni, Dobroesti, Ilfov



**Liviu Iordache**

Re/Max Innovation

☎ 0724 025 667

Nume\*

### Teren de vânzare

Suprafață utilă: 340 m<sup>2</sup>

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

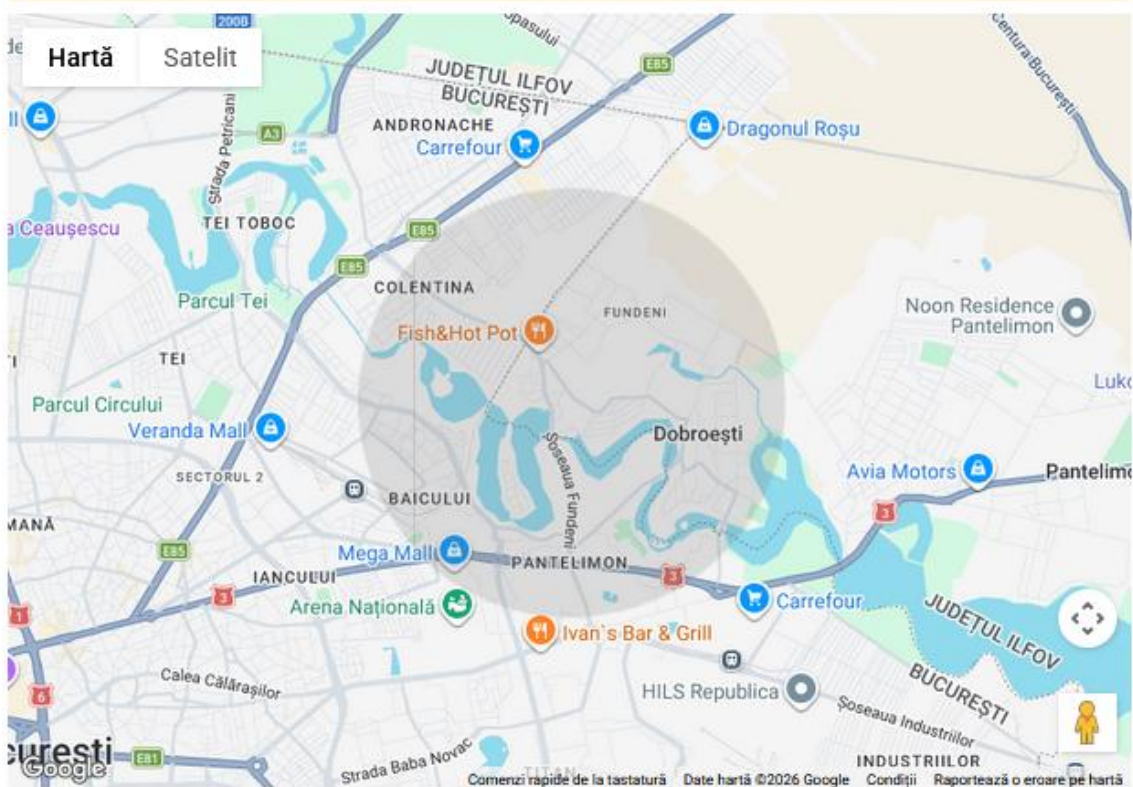
Raportează 

## 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-IDDByl>



Vanzare Teren Intravilan Sos Fundeni-Dobroesti 411 mp

**85 000 €** 207 €/m<sup>2</sup>

Intrarea Randunicii, Fundeni, Dobroesti, Ilfov



**Albert Meghesi**

Galaxy Imob

☎ 0724 008 751

Nume\*

### Teren de vânzare

Suprafață utilă:	411 m <sup>2</sup>
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

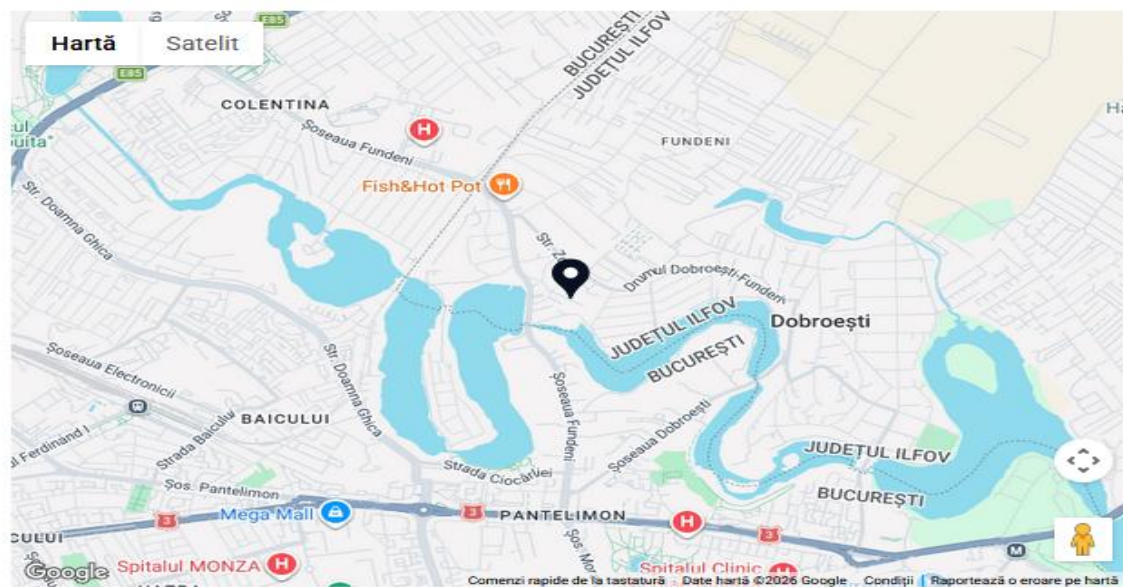
Raportează 

## Istoric și statistici

Ultima actualizare: 13.03.2026

### Harta

 Intrarea Randunicii, Fundeni, Dobroesti, Ilfov



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



Toate imaginile (2)

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

**155 000 €** 310 €/m<sup>2</sup>

Strada Ciressului, Fundeni, Dobroesti, Ilfov



**Iproperty Investment**

Iproperty Investment

☎ 0792 555 544

Nume\*

Nume

## Teren de vânzare

Suprafață utilă:	500 m <sup>2</sup>
Tip teren:	intravilan
Localizare:	suburbana +
Dimensiuni:	500 mp, deschidere 21 ml +
Gard:	fără informații
Tip acces:	asfaltat
Imprejurimi:	câmp deschis +
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

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 .

Certiicat urbansim de informare P+2E .

Comision agentie 2% .

Va asteptam la vizionare .

Agent : Nicolae Mihnea

ID: 10156071

Raportează 

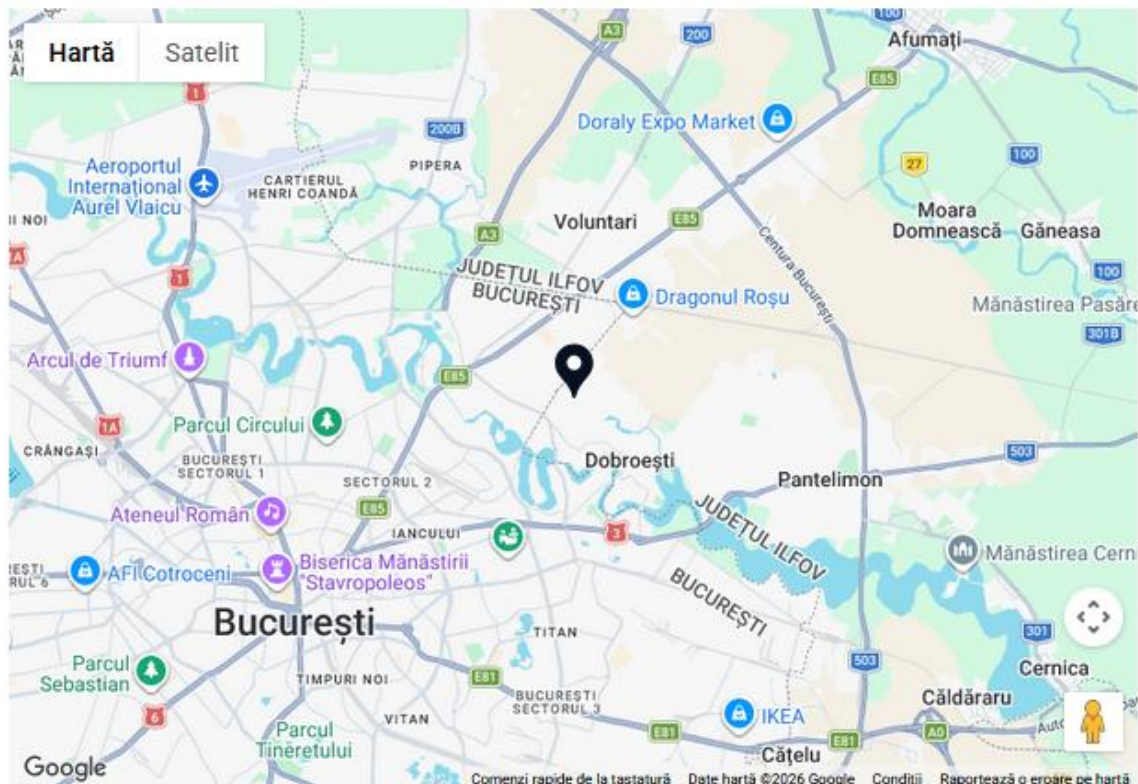
ID Intern: P248412

## Istoric și statistici

Ultima actualizare: 10.03.2026

## Harta

 Strada Ciresului, Fundeni, Dobroesti, Ilfov



<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-de-vanzare-dobroesti-fundeni-617mp-IDEvLg>



Teren de vanzare Dobroesti Fundeni 617mp

**185 100 €** 300 €/m<sup>2</sup>

Fundeni, Dobroesti, Ilfov



**proprietar**

Anunt adaugat de pe OLX.ro

0762 679 243

Nume\*

Nume

## Teren de vânzare

Suprafață utilă:	617 m <sup>2</sup>
Tip teren:	de construit +
Localizare:	urbana +
Dimensiuni:	24.5 × 25.5 m +
Gard:	fără informații
Tip acces:	asfaltat +
Imprejurimi:	fără informații
Media:	<input checked="" type="checkbox"/> apă curentă + <input checked="" type="checkbox"/> canalizare + <input checked="" type="checkbox"/> gaz + <input checked="" type="checkbox"/> electricitate +
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

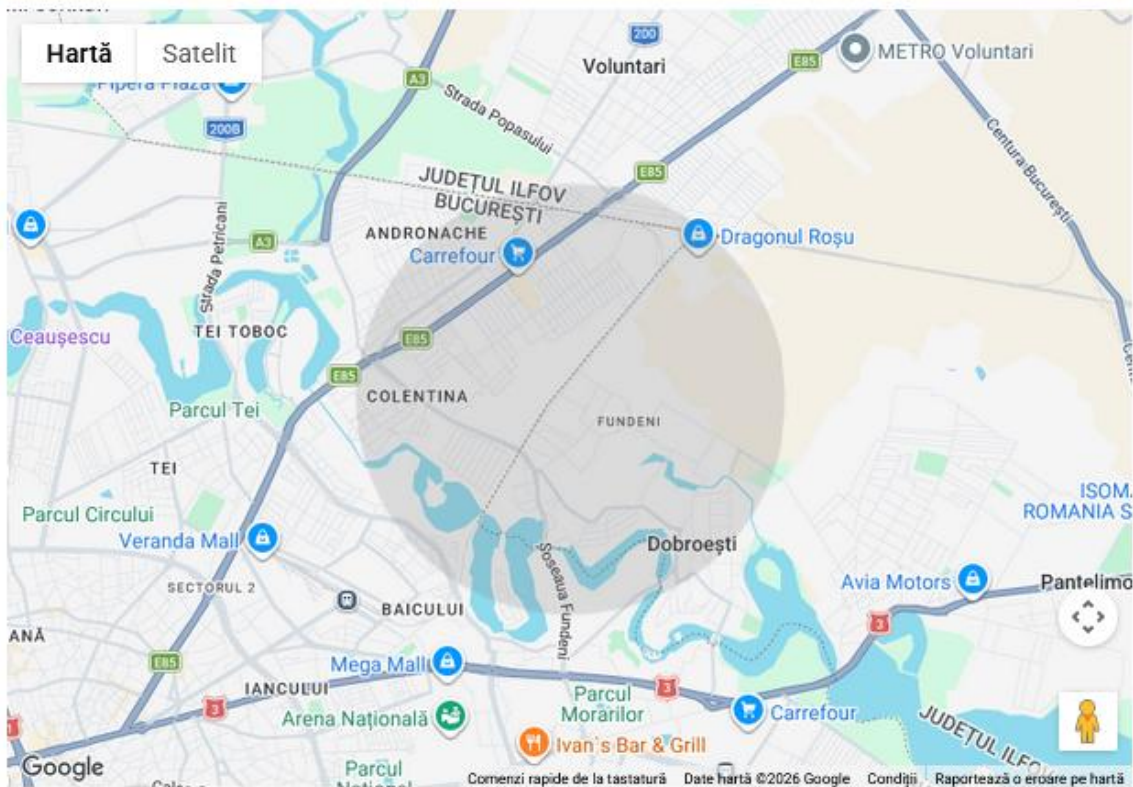
Raportează 

## Istoric și statistici

Ultima actualizare: 9.08.2025

### Harta

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



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



Teren Dobroesti

**188 000 €** 274 €/m<sup>2</sup>

Strada Vasile Alecsandri, Dobroesti, Dobroesti, Ilfov



**Cătălin Slave**

Trimbitasu Estate

0724 811 318

Nume\*

### Teren de vânzare

Suprafață utilă:	685 m <sup>2</sup>
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

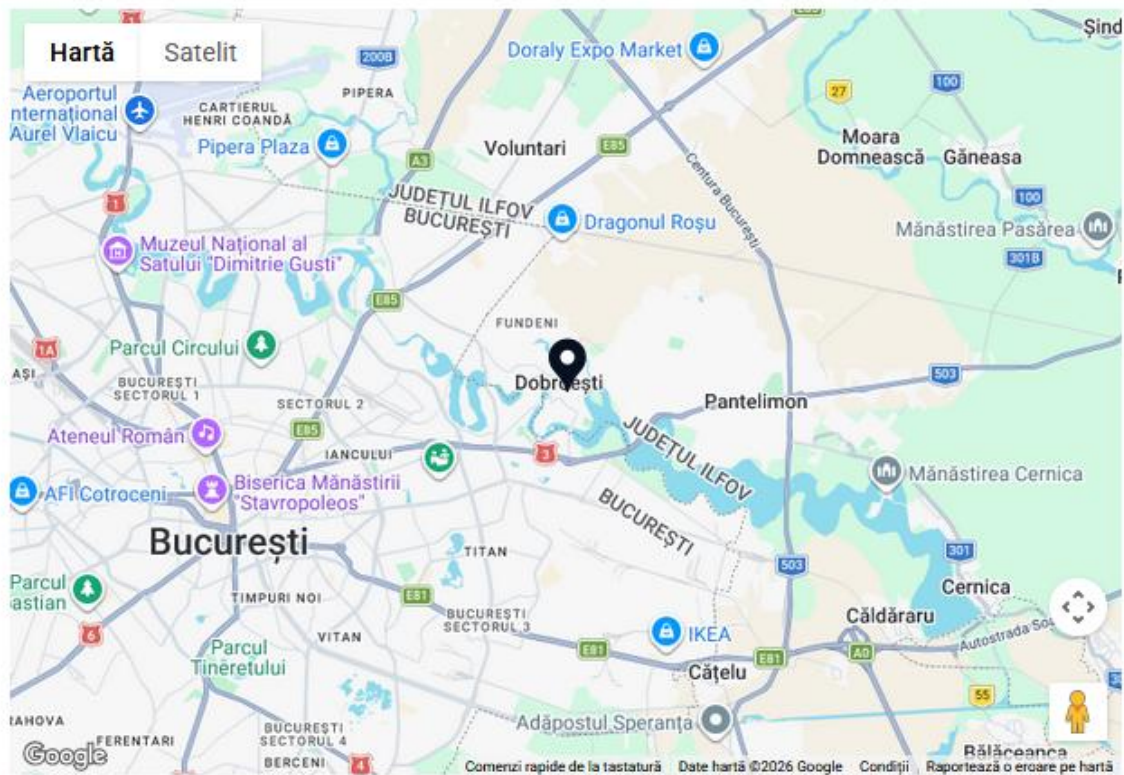
## Istoric și statistici

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 €/m<sup>2</sup>

Strada Trandafirilor, Dobroesti, Dobroesti, Ilfov



**Iproperty Investment**

Iproperty Investment

☎ 0792 555 544

Nume\*

## Teren de vânzare

Suprafață utilă:	211 m <sup>2</sup>
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 

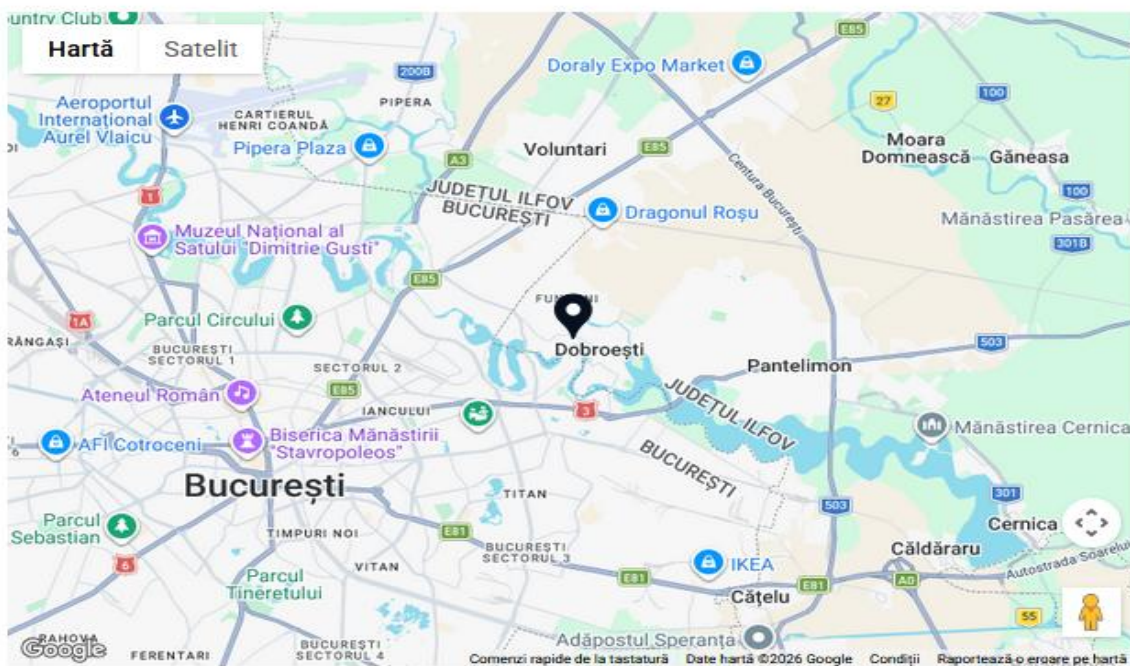
ID Intern: P242866

## 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 €/m<sup>2</sup>

Strada Meterezului, Fundeni, Dobroesti, Ilfov



**Sonia Petrescu**

Galaxy Imob

0768 841248

Nume\*

### Teren de vânzare

Suprafață utilă:	446 m <sup>2</sup>
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

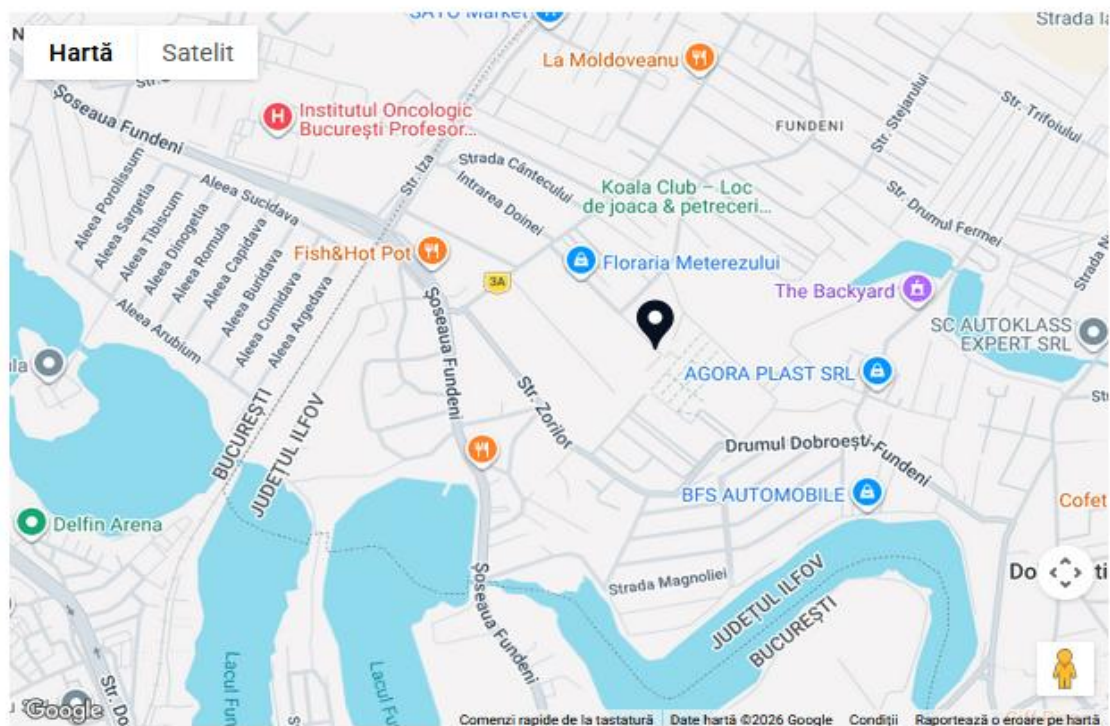
Raportează 

## Istoric și statistici


Ultima actualizare: 14.03.2026

### Harta

 Strada Meterezului, Fundeni, Dobroesti, Ilfov



[https://www.olx.ro/d/oferta/teren-dobroesti-1000mp-IDjefJq.html?search\\_reason=search%7Corganic](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 vânzătorii 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 m<sup>2</sup> 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

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	<a href="https://www.storia.ro/ro/oferta/investitie-vanzare-teren-dobroesti-IDGG7I">https://www.storia.ro/ro/oferta/investitie-vanzare-teren-dobroesti-IDGG7I</a>
2	Str. Baltii	Intravilan-curti-c-tii	500	100.000	200	Utilitati adiacent	1 deschidere	15,17	<a href="https://www.storia.ro/ro/oferta/lot-de-casa-500-mp-pe-str-baltii-dobroesti-comision-0-IDGKri">https://www.storia.ro/ro/oferta/lot-de-casa-500-mp-pe-str-baltii-dobroesti-comision-0-IDGKri</a>
3	Sos Fundeni	Intravilan-curti-c-tii	340	106.000	312	Utilitati la limita proprietatii	2 deschideri	22	<a href="https://www.storia.ro/ro/oferta/vanazre-teren-oseaua-fundeni-IDGb34">https://www.storia.ro/ro/oferta/vanazre-teren-oseaua-fundeni-IDGb34</a>
4	Int. Randunici/ Int. Canarului	Intravilan-curti-c-tii	411	85.000	207	Utilitati la limita proprietatii	2 deschideri	11,35	<a href="https://www.storia.ro/ro/oferta/vanzare-teren-intravilan-sos-fundeni-dobroesti-411-mp-IDDBYI">https://www.storia.ro/ro/oferta/vanzare-teren-intravilan-sos-fundeni-dobroesti-411-mp-IDDBYI</a>
5	Str. Ciresului	Intravilan-curti-c-tii	500	155.000	310	Utilitati la limita proprietatii	1 deschidere	21	<a href="https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-500-mp-dobroesti-ciresului-stradal-21-m-toate-IDGC3B">https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-500-mp-dobroesti-ciresului-stradal-21-m-toate-IDGC3B</a>
6	Intrarea Ciresului nr.18.	Intravilan-curti-c-tii	617	185.100	300	Utilitati la limita proprietatii	1 deschidere	24,5	<a href="https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-de-vanzare-dobroesti-fundeni-617mp-IDEvLg">https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-de-vanzare-dobroesti-fundeni-617mp-IDEvLg</a>
7	Str. 22 Decembrie 12	Intravilan-curti-c-tii	688	188.000	273	Utilitati la limita proprietatii	1 deschidere	15	<a href="https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-dobroesti-IDGcyz">https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-dobroesti-IDGcyz</a>
8	Strada Trandafirilo	Intravilan-curti-c-tii	211	55.000	261	Utilitati la limita proprietatii	1 deschidere	10	<a href="https://www.storia.ro/ro/oferta/dobroesti-teren-211-mp-strada-trandafirilor-deschidere-10-m-IDGs7U">https://www.storia.ro/ro/oferta/dobroesti-teren-211-mp-strada-trandafirilor-deschidere-10-m-IDGs7U</a>
9	Str. Meterezului	Intravilan-curti-c-tii	446	79.999	179	Utilitati la limita proprietatii	1 deschidere	15	<a href="https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-dobroesti-strada-meterezului-IDFIYb">https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-dobroesti-strada-meterezului-IDFIYb</a>
10	Intersectia Str. Nucului cu Str. Trifoiului	Intravilan-curti-c-tii	376	82.720	220	Utilitati la limita proprietatii	1 deschidere	15	<a href="https://www.olx.ro/d/oferta/teren-376-m-dobroesti-ilfov-IDkpgDf.html?search_reason=search%7Corganic">https://www.olx.ro/d/oferta/teren-376-m-dobroesti-ilfov-IDkpgDf.html?search_reason=search%7Corganic</a>
11	Str. Pestilor	Intravilan-curti-c-tii	1.000	280.000	280	Utilitati la limita proprietatii	1 deschidere	40	<a href="https://www.olx.ro/d/oferta/teren-dobroesti-1000mp-IDiefJg.html?search_reason=search%7Corganic">https://www.olx.ro/d/oferta/teren-dobroesti-1000mp-IDiefJg.html?search_reason=search%7Corganic</a>
				Minim	179	Euro			
				Maxim	312	Euro			
				Mediana	251	Euro			
				Median	261	Euro			

## Grila de Comparatii

ELEMENT DE COMPARATIE		Subiect	PROPRIETĂȚILE COMPARABILE			Explicatii ajustari
			A	B	C	
<b>Suprafata (mp):</b>			350	500	376	
<b>Pret oferta/vanzare /mp</b>			214	200	220	
<b>Tipul tranzactiei</b>		oferta	oferta	oferta	oferta	Comparabilele au fost ajustate cu -5% pentru negocierea ofertei, acesta fiind marja de negociere in piata din istoricul tranzactiilor si din convorbitie cu proprietarii si agentii imobiliari.
Ajustari	Abs	-5%	-11	-5%	-10	
Pret ajustat	<input type="checkbox"/>	204	190	209		
<b>Ajustari specifice tranzactiei</b>						
<b>Drepturi de proprietate transmise</b>	<b>Deplin</b>	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin	Nu au fost necesare ajustari deoarece drepturile transmise ale tuturor comparabilelor sunt integrale
Ajustari	%	0%	0%	0%	0%	
Pret ajustat	<input type="checkbox"/>	204	190	209		
<b>Conditii de finantare</b>	<b>Cash</b>	Cash	Cash	Cash	Cash	Nu au fost necesare ajustari deoarece toate comparabilele sunt oferite pentru plata cash
Ajustari	%	0%	0%	0%	0%	
Pret ajustat	<input type="checkbox"/>	204	190	209		
<b>Conditii de vanzare</b>	<b>Independent</b>	Independent	Independent	Independent	Independent	Nu au fost necesare ajustari deoarece toate comparabilele sunt oferite independent de vreo constrangere
Ajustari	%	0%	0%	0%	0%	
Pret ajustat	<input type="checkbox"/>	204	190	209		
<b>Cheptuile necesare imediat dupa cumparare</b>	<b>Fara</b>	Fara	Fara	Fara	Fara	Nu au fost necesare ajustari deoarece toate comparabilele sunt oferite fara cheltuieli necesare imediat dupa vanzare
Ajustari	%	0%	0%	0%	0%	
Pret ajustat	<input type="checkbox"/>	204	190	209		
<b>Conditii de piata</b>	<b>Actuale</b>	actuale	actuale	actuale	actuale	Nu au fost necesare ajustari deoarece toate comparabilele au fost selectate in conditiile de piata actuale
Ajustari	%	0%	0%	0%	0%	
Pret ajustat	<input type="checkbox"/>	204	190	209		
<b>Ajustari specifice proprietatii</b>						
<b>Localizare (Cartier/Zona):</b>	<b>Orizontului/Com. Dobroesti</b>	Comuna Dobroesti	Str. Batiilor	Intersectia Str. Nucului cu Str. Trifoiului		Nu au fost necesare ajustari, comparabila A fiind amplasata intr-o zona similara cu cea a subiectului.
Ajustari	%	0%	0%	0%	0%	Nu au fost necesare ajustari, comparabila B fiind amplasata intr-o zona similara cu cea a subiectului.
	Abs	0	0	0	0	Nu au fost necesare ajustari, comparabila C fiind amplasata intr-o zona similara cu cea a subiectului.
<b>Acces:</b>	<b>strada asfaltata</b>	strada asfaltata	strada pietruita	strada asfaltata		Nu au fost necesare ajustari, calitatea drumului de acces al comparabilei A fiind similar cu cea a subiectului.
Ajustari	%	0%	3%	0%	0%	Comparabila B a fost ajustata cu 3% calitatea drumului de acces fiind inferoara fata de cea a subiectului.
	Abs	0	6	0	0	Nu au fost necesare ajustari, calitatea drumului de acces al comparabilei C fiind similar cu cea a subiectului.
<b>Destinatii/Utilizare:</b>	<b>Intravilan curti constructii</b>	Intravilan- curti-c-tii	Intravilan- curti-c-tii	Intravilan- curti-c-tii		Nu au fost necesare ajustari, destinatia / potentialul lotului comparabilei A fiind similara cu cea a subiectului.
Ajustari	%	0%	0%	0%	0%	Nu au fost necesare ajustari, destinatia / potentialul lotului comparabilei B fiind similara cu cea a subiectului.
	Abs	0	0	0	0	Nu au fost necesare ajustari, destinatia / potentialul lotului comparabilei C fiind similara cu cea a subiectului.
<b>Utilitati:</b>	<b>Curent electric, apa, gaz, canalizare</b>	Utilitati la limita proprietatii	Utilitati la limita proprietatii	Utilitati la limita proprietatii		Nu au fost necesare ajustari, comparabila A avand aceleasi retele de utilitati.
Ajustari	%	0%	0%	0%	0%	Nu au fost necesare ajustari, comparabila B avand aceleasi retele de utilitati.
	Abs	0	0	0	0	Nu au fost necesare ajustari, comparabila C avand aceleasi retele de utilitati.
<b>Suprafata (mp):</b>	<b>523</b>	350	500	376		Nu au fost necesare ajustari, comparabila A avand suprafata similara cu cea a subiectului.
Ajustari	%	0%	0%	0%	0%	Nu au fost necesare ajustari, comparabila B avand suprafata similara cu cea a subiectului.
	Abs	0	0	0	0	Nu au fost necesare ajustari, comparabila C avand suprafata similara cu cea a subiectului.
<b>Front stradal:</b>	<b>20,73 m</b>	15	15	15		Nu au fost necesare ajustari, comparabila A avand front stradal si raportul latunilor similar cu cel al subiectului.
<b>Raport laturi:</b>	<b>1,22</b>	1,56	2,17	1,67		Comparabila B a fost ajustata cu 3% frontul stradal si raportul latunilor fiind inferior fata de cel al subiectului.
Ajustari	%	0%	3%	0%	0%	Nu au fost necesare ajustari, comparabila C avand front stradal si raportul latunilor similar cu cel al subiectului.
	Abs	0	6	0	0	
<b>Topografie:</b>	<b>Plan</b>	plan	plan	plan		Nu au fost necesare ajustari, comparabila A avand topografie similara cu cea a subiectului.
Ajustari	%	0%	0%	0%	0%	Nu au fost necesare ajustari, comparabila B avand topografie similara cu cea a subiectului.
	Abs	0	0	0	0	Nu au fost necesare ajustari, comparabila C avand topografie similara cu cea a subiectului.
<b>Alte elemente</b>	<b>1 Deschidere</b>	1 deschidere	1 deschidere	1 deschidere		Nu au fost necesare ajustari, comparabila A fiind similara dpdv al elementelor (imprejmuire, constructie demolabila, amenajari).
Ajustari	%	0%	0%	0%	0%	Nu au fost necesare ajustari, comparabila A fiind similara dpdv al elementelor (imprejmuire, constructie demolabila, amenajari).
	Abs	0	0	0	0	Nu au fost necesare ajustari, comparabila C fiind similara dpdv al elementelor (imprejmuire, constructie demolabila, amenajari).
Pret ajustat	<input type="checkbox"/>	203,57	201,40	209,00		
Ajustare totala neta	<input type="checkbox"/>	0	11	0		
Ajustare totala neta (%)		0%	6%	0%		
Ajustare totala bruta	<input type="checkbox"/>	0	11	0		
Ajustare totala bruta (%)		0,00%	6,00%	0,00%		
Numar ajustari		0	2	0		
Valoarea estimata (-)		106,468				
Valoarea estimata (/mp)		203,57				
Valoarea estimata (ron/mp)		1.099,17 lei				
Valoarea estimata (lei)		559.937 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
<b>Tipul tranzactiei</b>		oferta	oferta	oferta
<b>Sursa informatiei</b>		<a href="https://www.storia.ro/ro/oferta/investitie-vanzare-teren-dobroesti-IDGG7I">https://www.storia.ro/ro/oferta/investitie-vanzare-teren-dobroesti-IDGG7I</a>	<a href="https://www.storia.ro/ro/oferta/lot-de-casa-500-mp-pe-str-baltii-dobroesti-comision-0-IDGkrj">https://www.storia.ro/ro/oferta/lot-de-casa-500-mp-pe-str-baltii-dobroesti-comision-0-IDGkrj</a>	<a href="https://www.olx.ro/d/oferta/teren-376-m-dobroesti-ilfov-IDkpgDf.html?search_reason=search%7Corganic">https://www.olx.ro/d/oferta/teren-376-m-dobroesti-ilfov-IDkpgDf.html?search_reason=search%7Corganic</a>
<b>Preț de oferta/vanzare</b> <input type="checkbox"/>		75.000	100.000	82.720
<b>Preț de oferta/vanzare</b> <input type="checkbox"/> /mp		214	200	220
<b>Suprafata teren mp</b>	523	350	500	376
<b>Localizare (Cartier/Zona):</b>	Orizontului/Com. Dobroesti	Comuna Dobroesti	Str. Baltii	Intersectia Str. Nucului cu Str. Trifoiului
<b>Acces:</b>	strada asfaltata	strada asfaltata	strada pietruita	strada asfaltata
<b>Destinatie/Utilizare:</b>	Intravilan curti constructii	Intravilan- curti-c-tii	Intravilan- curti-c-tii	Intravilan- curti-c-tii
<b>Utilitati:</b>	Curent electric, apa, gaz, canalizare	Utilitati la limita proprietatii	Utilitati la limita proprietatii	Utilitati la limita proprietatii
<b>Suprafata (mp):</b>	523	350	500	376
<b>Front stradal:</b>	20,73 m	15 m	15 m	15 m
<b>Raport laturi:</b>	1,22	1,56	2,17	1,67
<b>Topografie:</b>	Plan	plan	plan	plan
<b>Alte elemente</b>	1 Deschidere	1 deschidere	1 deschidere	1 deschidere

### Fisa Teren

Teren intravilan	
<b>Adresa:</b>	Str. Orizontului, nr. 45, Comuna Dobroesti, Jud. Ilfov, NC 50083
<b>Localizare (Cartier/Zona):</b>	Orizontului/Com. Dobroesti
<b>Acces:</b>	strada asfaltata
<b>Suprafata (mp):</b>	523
<b>Destinatie/Utilizare:</b>	Intravilan curti constructii
<b>Utilitati:</b>	Curent electric, apa, gaz, canalizare
<b>Front stradal:</b>	20,73 m
<b>Raport laturi:</b>	1,22
<b>Topografie:</b>	Plan
<b>Alte elemente (imprejmuire amenajari)</b>	2 Deschideri
<b>Certificat de urbanism</b>	Nu
<b>Alte elemente</b>	Nu

Documente

**RUMANIA**

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

Județul ILFOV ..... Codul 199310

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 DOBROESTI .....

moștenitorii defunctului) (ei) .....


în satul ..... comuna, orașul, municipiul DOBROESTI .....


Județul ILFOV ..... primește în proprietate o suprafață totală  
de 13 ha 6480 mp, din care :

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

luată pe teritoriul satului FUNDENI ..... comunei, orașului, municipiului  
DOBROESTI ..... structurată și amplasată conform anexelor

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

  
 SECRETAR GENERAL  
AL PREFECTURII,  
*Mur*

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


DATA 8.12.2004 .....

S-a cerut autentificarea prezentului act:



## ACT DE DEZMEMBRARE

Subscrisa PRIMĂRIA COMUNEI DOBROEȘTI, județul Ilfov, reprezentată prin primar, dl. CONDU VALENTIN LAURENȚIU, domiciliat în sat Dobroești, str. Sold. Gheorghe Dascălu nr. 22, comuna Dobroești, jud. Ilfov, CNP 1740716472026, ca reprezentantă a COMUNEI DOBROEȘTI, proprietară, conform titlului de proprietate nr. 72177 din 08.12.2004 emis de Comisia Județeană Ilfov pentru stabilirea dreptului de proprietate asupra terenurilor, a terenului arabil în suprafață de 26.450 mp situat în intravilanul comunei Dobroești, județul Ilfov, tarla 32, parcela 146/1, având nr. cadastral 1789, înscris în CF 2181 Dobroești, cu încheierea nr. 92905 din 02.09.2009 emisă de OCPI Ilfov în dos. nr. 92905/02.09.2009. Terenul (fost teren extravilan pășuni) este situat în intravilanul comunei Dobroești, județul Ilfov, conform documentației de urbanism nr. 211/2000, faza PUG aprobată cu Hotărârea Consiliul Local Dobroești nr. 18/30.05.2005, așa cum rezultă din certificatul de urbanism nr. 324 din 25.11.2009 emis de Primăria comunei Dobroești,

declaram că în baza hotărârii nr. 21 din 30.05.2005 a Consiliului Local al comunei Dobroești, județul Ilfov, am procedat la dezmembrarea în fapt a acestuia, în 26 loturi, conform documentației cadastrale întocmite de Barbu Valeriu Dănuț, avizată de OCPI Ilfov – consilier Habor Cornelia Simona, după cum urmează:

1. LOT 1 – teren intravilan neproductiv în suprafață de 3.963 mp, situat în comuna Dobroești, județul Ilfov, tarla 32, parcela 146/1, având nr. cadastral 1789/1,
2. LOT 2 – teren intravilan drum servitute – str. Orizontului, în suprafață de 4.703 mp, situat în comuna Dobroești, județul Ilfov, tarla 32, parcela 146/1, având nr. cadastral 1789/2,
3. LOT 3 – teren intravilan curți construcții în suprafață de 544 mp, situat în comuna Dobroești, str. Orizontului nr. 51, județul Ilfov, tarla 32, parcela 146/1, având nr. cadastral 1789/3,
4. LOT 4 – teren intravilan curți construcții în suprafață de 450 mp, situat în comuna Dobroești, str. Orizontului nr. 53, județul Ilfov, tarla 32, parcela 146/1, având nr. cadastral 1789/4,
5. LOT 5 – teren intravilan curți construcții în suprafață de 454 mp, situat în comuna Dobroești, str. Orizontului nr. 49, județul Ilfov, tarla 32, parcela 146/1, având nr. cadastral 1789/5,
6. LOT 6 – teren intravilan neproductiv în suprafață de 4.787 mp, situat în comuna Dobroești, str. Orizontului, județul Ilfov, tarla 32, parcela 146/1, având nr. cadastral 1789/6,
7. LOT 7 – teren intravilan curți construcții în suprafață de 523 mp, situat în comuna Dobroești, str. Orizontului nr. 45, județul Ilfov, tarla 32, parcela 146/1, având nr. cadastral 1789/7,

8. LOT 8 – teren intravilan curți construcții în suprafață de 514 mp, situat în comuna Dobroești, str. Orizontului nr. 47, județul Ilfov, tarla 32, parcela 146/1, având nr. cadastral 1789/8,

9. LOT 9 – teren intravilan curți construcții în suprafață de 370 mp, situat în comuna Dobroești, str. Orizontului nr. 41, județul Ilfov, tarla 32, parcela 146/1, având nr. cadastral 1789/9,

10. LOT 10 – teren intravilan curți construcții în suprafață de 390 mp, situat în comuna Dobroești, str. Orizontului nr. 43, județul Ilfov, tarla 32, parcela 146/1, având nr. cadastral 1789/10,

11. LOT 11 – teren intravilan curți construcții în suprafață de 500 mp, situat în comuna Dobroești, str. Orizontului nr. 37, județul Ilfov, tarla 32, parcela 146/1, având nr. cadastral 1789/11,

12. LOT 12 – teren intravilan curți construcții în suprafață de 500 mp, situat în comuna Dobroești, str. Orizontului nr. 39, județul Ilfov, tarla 32, parcela 146/1, având nr. cadastral 1789/12,

13. LOT 13 – teren intravilan curți construcții în suprafață de 749 mp, situat în comuna Dobroești, str. Orizontului nr. 35, județul Ilfov, tarla 32, parcela 146/1, având nr. cadastral 1789/13,

14. LOT 14 – teren intravilan curți construcții în suprafață de 780 mp, situat în comuna Dobroești, str. Orizontului nr. 33, județul Ilfov, tarla 32, parcela 146/1, având nr. cadastral 1789/14,

15. LOT 15 – teren intravilan curți construcții în suprafață de 636 mp, situat în comuna Dobroești, str. Orizontului nr. 31, județul Ilfov, tarla 32, parcela 146/1, având nr. cadastral 1789/15,

16. LOT 16 – teren intravilan curți construcții în suprafață de 589 mp, situat în comuna Dobroești, str. Orizontului nr. 29, județul Ilfov, tarla 32, parcela 146/1, având nr. cadastral 1789/16,

17. LOT 17 – teren intravilan curți construcții în suprafață de 343 mp, situat în comuna Dobroești, str. Orizontului nr. 27, județul Ilfov, tarla 32, parcela 146/1, având nr. cadastral 1789/17,

18. LOT 18 – teren intravilan curți construcții în suprafață de 567 mp, situat în comuna Dobroești, str. Orizontului nr. 25, județul Ilfov, tarla 32, parcela 146/1, având nr. cadastral 1789/18,

19. LOT 19 – teren intravilan curți construcții în suprafață de 529 mp, situat în comuna Dobroești, str. Orizontului nr. 23, județul Ilfov, tarla 32, parcela 146/1, având nr. cadastral 1789/19,

20. LOT 20 – teren intravilan curți construcții în suprafață de 535 mp, situat în comuna Dobroești, str. Orizontului nr. 21, județul Ilfov, tarla 32, parcela 146/1, având nr. cadastral 1789/20,

21. LOT 21 – teren intravilan curți construcții în suprafață de 608 mp, situat în comuna Dobroești, str. Orizontului nr. 19, județul Ilfov, tarla 32, parcela 146/1, având nr. cadastral 1789/21,

22. LOT 22 – teren intravilan curți construcții în suprafață de 624 mp, situat în comuna Dobroești, str. Orizontului nr. 17, județul Ilfov, tarla 32, parcela 146/1, având nr. cadastral 1789/22,

23. LOT 23 – teren intravilan curți construcții în suprafață de 594 mp, situat în comuna Dobroești, str. Orizontului nr. 15, județul Ilfov, tarla 32, parcela 146/1, având nr. cadastral 1789/23,

24. LOT 24 – teren intravilan curți construcții în suprafață de 608 mp, situat în comuna Dobroești, str. Orizontului nr. 13, județul Ilfov, tarla 32, parcela 146/1,

având nr. cadastral 1789/24,

25. LOT 25 – teren intravilan curți construcții în suprafață de 583 mp, situat în comuna Dobroești, str. Orizontului nr. 11, județul Ilfov, tarla 32, parcela 146/1, având nr. cadastral 1789/25,

26. LOT 26 – teren intravilan neproductiv în suprafață de 1.000 mp, situat în comuna Dobroești, str. Orizontului, județul Ilfov, tarla 32, parcela 146/1, având nr. cadastral 1789/26.

Subscrisa PRIMĂRIA COMUNEI DOBROEȘTI, județul Ilfov, reprezentată prin dl. CONDU VALENTIN LAURENȚIU, declarăm că evaluăm terenul ce face obiectul prezentului act, numai în vederea taxării, la suma de 1.429.887 (un milion patru sute douăzeci și nouă mii opt sute optzeci și șapte) lei.

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

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

În privința terenului pe care l-am dezmembrat, noi, PRIMĂRIA COMUNEI DOBROEȘTI, județul Ilfov, reprezentată prin dl. CONDU VALENTIN LAURENȚIU, declarăm că nu a fost naționalizat de la data dobândirii de către noi până în prezent, nu a fost scos din circuitul civil în temeiul vreunui act normativ de trecere în proprietatea statului, nu este grevat de sarcini sau ipoteci, așa cum rezultă din extrasul de carte funciară pentru autentificare din 04.12.2009 emis de OCPI Ilfov. Precizăm că sarcinile înscrise în partea a III-a a cărții funciare nu privesc terenul ce face obiectul actului, ci o construcție în curs de edificare pe unul din loturile ce compun terenul.

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

Impozitele și taxele aferente sunt achitate la zi, conform certificatului de atesare fiscală nr. 8457 din 02.12.2009 emis de Primăria comunei Dobroești.

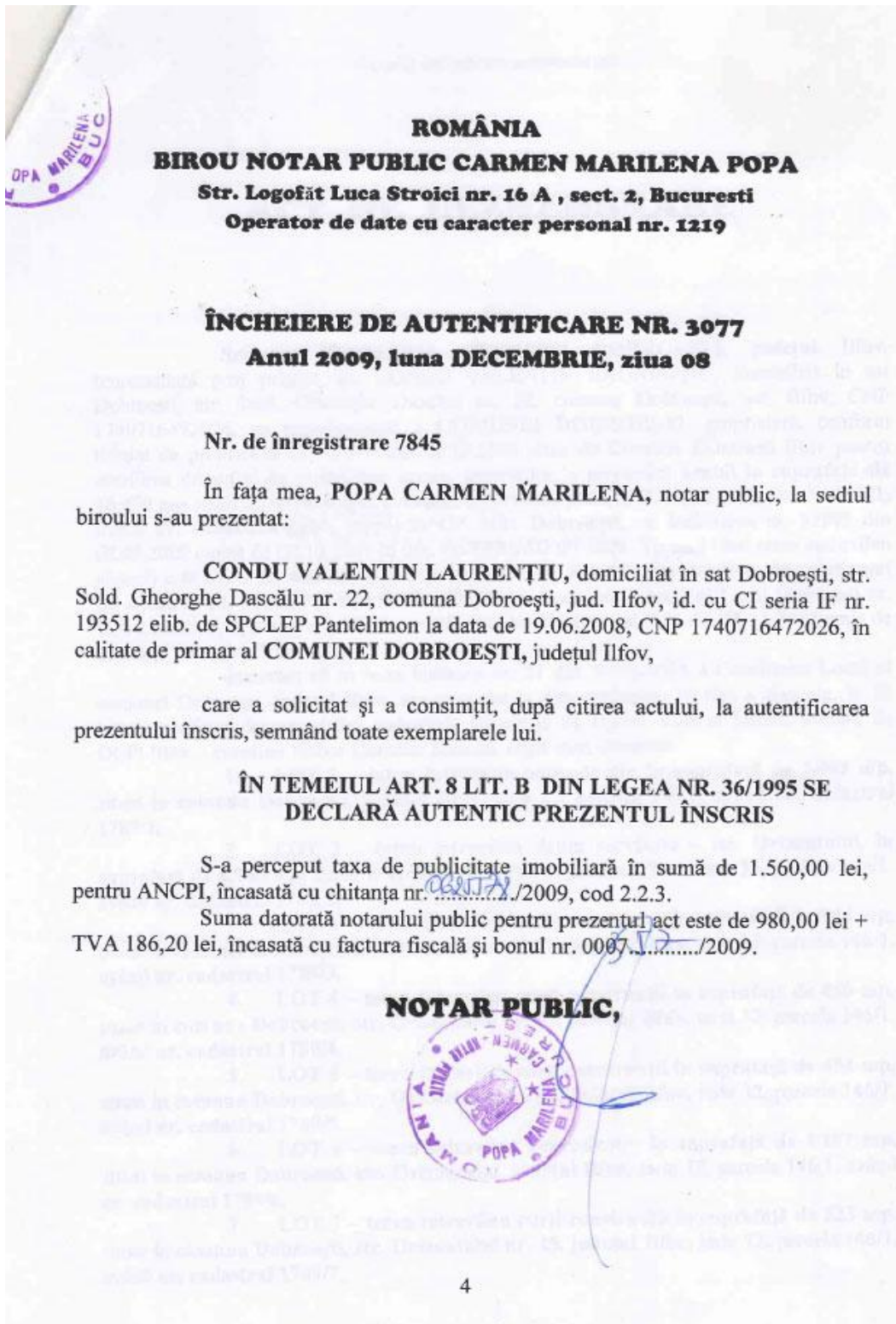
Înscrierea în cartea funciară nedefinitivă a oficiului de cadastru și publicitate imobiliară competent a prezentului act se va efectua de către BNP Carmen Marilena Popa.

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

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

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







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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ  
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 50083 Dobroesti

Nr. cerere	132689
Ziua	04
Luna	06
Anul	2026



**A. Partea I. Descrierea imobilului**

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:4284  
Nr. cadastral vechi:1789/7

Adresa: Jud. Ilfov, UAT Dobroesti, Loc. Dobroesti, Str ORIZONTULUI, Nr. 45

Nr. Crt	Nr. cadastral topografic	Nr.	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	50083		523	Constructia C1 inscrista in CF 50083-C1;

**B. Partea II. Proprietari și acte**

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
140469 / 11/12/2009		
Act De Dezmembrare Parcelare nr. 3077, din 08/12/2009:		
B1	intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin CONSTITUIRE, cota actuala 1/1	A1
1) PRIMARIA COMUNEI DOBROESTI		
OBSERVATII: (provenita din conversia CF 4284)		

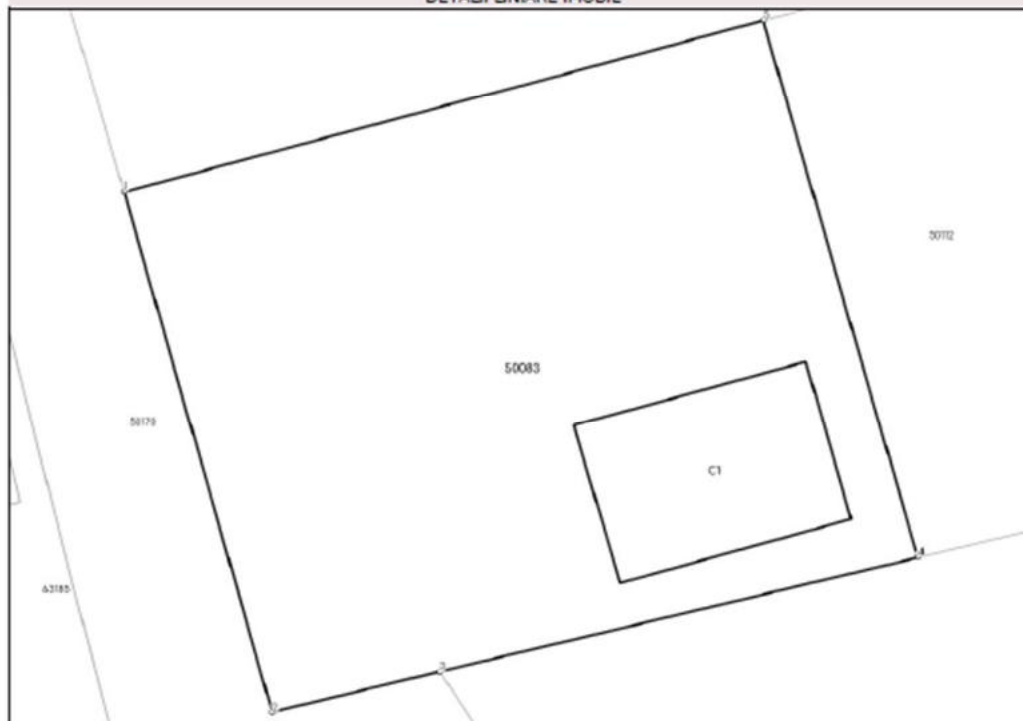
**C. Partea III. SARCINI**

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
74788 / 06/04/2015		
Act Notarial nr. CONTRACT DE VANZARE CUMPARARE AUT. NR.452, din 03/04/2015 emis de DUMITRAȘCU Andreea:		
C5	Se transmite dreptul de concesiune asupra terenului in suprafata de 523 mp inscris conform incheierii nr 212407/2013	A1

**Anexa Nr. 1 La Partea I**
**Teren**

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
50083	523	

\* 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	curți construcții	DA	523	32	146/1	-	

**Date referitoare la construcții**

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
*A1.1	50083-C1	construcție de locuințe	57	Cu acte în CF propriu	S. construita la sol:57 mp;

\* Aceasta construcție este înscrisă într-o carte funciara proprie

**Lungime Segmente**

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment m (m)
1	2	20.735
2	3	6.451

Carte Funciară Nr. 50083 Comuna/Oraș/Municipiu: Dobroesti

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment m (m)
3	4	18.399
4	5	21.441
5	1	24.771

xx Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.  
xxx Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

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

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

Data și ora generării,

04/06/2026, 12:15

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

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

Formular versiunea 1.1

