

ANEXA NR 2

SINTEZA RAPORT EVALUARE

JUDEȚUL ILFOV
PRIMĂRIA
 COMUNEI CHIAJNA
 REGISTRATURA GENERALĂ
 NR. 37184
 202... 4 Luna 08 Ziua 10

REZUMAT BUNURI IMOBILE

Executant raport de evaluare	SC EVALFIX TEHNIC SRL
Reprezentant legal	
Nume	BLANARU
Prenume	VERONICA GEORGIANA
Data evaluării	07.08.2023
Semnatura	
Stampila	



Evaluator autorizat	
Nume	Blanaru
Prenume	Veronica Georgiana
Nr.legitimatie	18128 valabil 2023
Imobil evaluat	
Nr.CF / localitate	CF 61963/ Chiajna
Cadastral / topografic	NC 61963
Judet	Ilfov
Localitate	Chiajna
Sat	Rosu
Cartier	Zona Rosu
Strada	Str. Apeductului.
Numarul	3D
Proprietar conform CF	UAT CHIAJNA, JUD. ILFOV
CIN-construcții	
Client	UAT CHIAJNA, Jud. Ilfov
Utilizator	UAT Chiajna, Jud. Ilfov

CARACTERISTICILE IMOBILULUI EVALUAT

Imobil		
Identificare scriptica :	conform CF (ap,vila,spatiu,teren,etc)	Teren intravilan - arabil conform CF 61963/ Chiajna
Identificare factica :	conform inspectie	Identificarea factica corespunde cu cea scriptica.
Amplasare in localitate :	P;M;C;UC	M
Acces la proprietate :		Accesul la proprietate se realizeaza direct din Str. Apeductului.
Vecinatati :	(prepond.R,I,A,etc.)	R
Calitatea vecinatatilor :	NS;S;B;FB	B
Piata cumparatorului :	Da/Nu	Nu
Piata vanzatorului :	Da/Nu	Da
Utilizarea actuala :		Teren intravilan
CMBU	actuala	Arabil
Teren		
Intravilan / extravilan :	conform CF	Intravilan
Categoria de folosinta :	conform CF	Arabil
Suprafata :	mp/ha	156 mp
Utilitati la front stradal :		Apa, Curent electric,Canalizare, Gaz
Tipul drumului de acces la terenul evaluat : (asfalt;piatra;pamant)		Asfalt
Calitatea/starea drumului de acces :	NS;S;B;FB	B
Front stradal :	ml	12.18 ml la Str Apeductului
Autorizatie de construire :	Da/Nu	Nu
Certificat de Urbanism :	Da/Nu	Da
Constructii		
Tip :	R;I;C;A etc	
Tip spatiu comercial: (Hoteluri & Restaurante, Spatii Administrative & Birouri, Magazine, Alte spatii comerciale)		
Regim de inaltime :		
Vechime :	ani	
Stare tehnica apreciata :	S,B,FB	
Stadiu fizic apreciat ca fiind executat :	%	
Etajul la care se afla imobilul : intermediar / parter si ultim		
Confort nedecomandat, semidecomandat, decomandat		
Finisaje: clasic, modern, ultrafinisat		
Termoficare : proprie sau racordat la sistem public		
Sdmp		
Sc; Su : mp		
Abordari/Metode/Tehnici utilizate		Abordarea prin piata - Metoda Comparatiei Directe
Valoare de piata propusa:		VP 10.700 Euro

August 2023

UAT Chiajna, Jud. Ilfov

RE: Raport evaluare proprietate imobiliara formata din teren intravilan situat in T 76A, P 1A, lot X, Str. Apeductului, nr. 3D, Comuna Chiajna, Jud. Ilfov

Stimata Doamna / Stimate Domn,

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

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

Acest raport a fost intocmit de catre un Evaluator calificat sa ofere consultanta in ceea ce priveste evaluarea unei proprietati de acest tip, in acest amplasament. Acest raport a fost realizat in conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor impuse de Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati – ANEVAR.

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

10.700 Euro
(zecemiisaptesutemii Euro)

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

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

Cu stima,
Blanaru Veronica Georgiana
Administrator



SINTEZA	5
TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII	6
Identificarea si competenta evaluatorului	6
Identificarea clientului si a oricaror alti utilizatori desemnati	6
Scopul evaluarii	6
Identificarea activului supus evaluarii	6
Tipul valorii	6
Data evaluarii	6
Documentarea necesara pentru elaborarea evaluarii	6
Natura si sursa informatiilor pe care sa va baza evaluarea	7
Ipozeze semnificative si ipoteze semnificative speciale	7
Restricatii de utilizare, difuzare sau publicare	7
Declararea conformitatii evaluarii cu Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR	7
PREZENTAREA DATELOR	9
Identificarea proprietatii imobiliare subiect. Descriere juridica.	9
Date despre zona, oras, vecinatati si amplasare	10
Informatii despre amplasament	10
Aspecte privind utilizarea	11
ANALIZA PIETEI IMOBILIARE	13
Piata imobiliara	13
Piata specifica	14
Analiza si previziunea cererii	14
Analiza si previziunea ofertei	14
Analiza echilibrului pietei specifice	14
Riscul garantiei	14
EVALUAREA	15
Metodologia de evaluare	15
ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII	16
Analiza rezultatelor	16
Concluzia asupra valorii	17
ANEXE	18
Ipozeze semnificative si ipoteze semnificative speciale	18
Fotografii	20
Harta Localizare	20
Comparabile utilizate	24
Grila de Comparatii	24
Documente	43

Eroare! Marcaj în document nedefinit.

SINTEZA

Client: UAT CHIAJNA, Jud. Ilfov
Proprietar: UAT CHIAJNA, JUD. ILFOV
Adresa: T 76A, P 1A, lot X, Str. Apeductului, nr. 3D, Comuna Chiajna, Jud. Ilfov
Utilizator: UAT CHIAJNA, Jud. Ilfov
Tipul Proprietatii: Proprietate imobiliara – Teren intravilan - arabil
Numar de inregistrare: TH-214-07082023



Valoarea de Piata: 10.700 Euro
53.000 Lei
68,64 euro/mp
340,00 ron/mp



Cursul de schimb 1 euro = 4,9521 lei
Abordari utilizate Abordarea prin piata –
Valori rezultate Metoda comparatiei directe
10.700 euro
Suprafata teren 156 mp (conform Extras CF
61963)

Evaluator autorizat,
Blanaru Veronica

Administrator,
Blanaru Veronica Georgiana

SC Evalfix Tehnic SRL



Data inspectiei: 07.08.2023
Data evaluarii: 07.08.2023
Data redactarii raportului: 09.08.2023

TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

Identificarea si competenta evaluatorului

S.C. EVALFIX TEHNIC S.R.L

Date de identificare:

Cod de Inregistrare fiscala RO 17414163

Registrul Comertului sub nr. J08/806/2005

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

Tel: 0742.656.345,

E-mail: , evalfix@gmail.com

Web site: www.evaluari-anevar.ro

Identificarea clientului si a oricaror alti utilizatori desemnati

Client:

Denumire: UAT CHIAJNA, Jud. Ilfov

Cod de Inregistrare Fiscal: 4364527

Sediul: Str. Sperantei, nr. 1 Bis, Com. Chiajna, jud. Ilfov, Romania

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

Scopul evaluarii

Scopul evaluarii este de informare/tranzactionare.

Identificarea activului supus evaluarii

Proprietate imobiliara – Teren intravilan - arabil

Tipul valorii

Tipul valorii estimate este **valoarea de piata** asa cum este ea definita in Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR, SEV 100 Cadru general si anume: *"Valoarea de piată este suma estimata pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a), la data evaluarii, intre un cumparator hotarat si un vanzator hotarat, intr-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat si in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere."*

Data evaluarii

Data evaluarii este 07.08.2023, data la care sunt valabile informatiile privind nivelul preturilor și documentele furnizate de client si la care se consideră valabile ipotezele și ipotezele speciale luate în considerare precum și valorile estimate de către evaluator.

Data redactarii raportului este 09.08.2023

Documentarea necesara pentru elaborarea evaluarii

Pasii parcursi in documentarea necesara pentru elaborarea evaluarii au fost:

- Solicitarea documentelor privind bunul supus evaluarii
- Inspectia proprietatii, a fost efectuata in data de 07.08.2023 de catre evaluator autorizat Blănuș Veronica Georgiana, ca reprezentant al SC EVALFIX TEHNIC SRL in prezenta reprezentantului clientului.
Evaluatorul a analizat documentele puse la dispozitie de catre client, si a identificat activul/activele impreuna cu reprezentantul clientului.
La data inspectiei, au fost preluate informatii referitoare la proprietatea evaluata (identificare, starea fizica, istoric, verificarea corespondentei dintre starea factica si documente, caracteristicile proprietatii, vizualizarea documentelor in original).
Nu s-au realizat investigatii privind eventualele contaminari ale terenului sau amplasamentelor invecinate.

Evalfix Tehnic Srl,

Str. Stefan Baci, nr 83, et 2, Brasov

CUI: RO17414163, J/08/806/2005, Tel: 0742656345

evalfix@gmail.com, www.evaluari-anevar.ro

- Culegerea si analiza datelor de de piata

Natura si sursa informatiilor pe care sa va baza evaluarea

Informațiile¹ utilizate au fost:

- Situația juridică a proprietății imobiliare (extras CF, acte dobândire, documentatie cadastrala) vezi anexa [Documente](#)
- Istoricul utilizării proprietății imobiliare și alte informații puse la dispoziție de reprezentantul proprietarului/solicitantului în cadrul inspecției.
- Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR 2022;
 - SEV 100 Cadrul general
 - SEV 101 Termenii de referinta ai evaluarii
 - SEV 102 Implementare
 - SEV 103 Raportare
 - SEV 104 Tipuri ale valorii
 - SEV 105 Abordari si metode de evaluare
 - SEV 230 Drepturi asupra proprietatii imobiliare
 - GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile
- Informații privind piața imobiliară specifică (prețuri, nivel de chirii etc.);
- Baza de tranzacții a evaluatorului site-uri imobiliare specializate

Ipoteze si ipoteze speciale

Vezi Anexa 1

Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

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

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

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

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

Declararea conformitatii evaluarii cu Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR

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

Onorariul ce ne revine drept plata pentru realizarea prezentului raport nu are nicio legatura cu declararea în raport a unei anumite valori sau interval de valori (din evaluare) care sa favorizeze clientul si nu este influentata

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

de aparitia unui eveniment ulterior. Analizele, opiniile si concluziile exprimate au fost realizate în conformitate cu cerintele din standardele, recomandările si metodologia de lucru recomandate de catre Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati din Romania - ANEVAR.

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

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

Cu stima,
Director
Blanaru Veronica Georgiana
SC Evalfix Tehnic SRL



Evaluator Autorizat
Blanaru Veronica



PREZENTAREA DATELOR

Identificarea proprietatii imobiliare subiect. Descriere juridica.

Identificarea proprietatii imobiliare subiect	Teren intravilan - arabil situat in T 76A, P 1A, lot X, Str. Apeductului, nr. 3D, Comuna Chiajna, Jud. Ilfov Conform actelor de proprietate, imobilul este Teren intravilan - arabil cu suprafata de 156 mp Suprafata din acte, respectiv din Actul de dezmembrare nr. 875 din 23.05.2016 este 156 mp, suprafata masurata din Extrasul de Carte Funciara atasat este de 156 mp. Geometria terenului a fost identificata in planul de amplasament si delimitare a bunului imobil atasat, respectiv o forma regulata si in Extrasul de Carte funciara anexat. Terenul are un front stradal de 12.18 ml, la o strada asfaltata, respectiv str. Apeductului. Conform datelor obtinute la data inspectiei am constatat ca identificarea scriptica corespunde cu identificarea faptica.
Descrierea juridica	<u>Proprietar:</u> UAT CHIAJNA, JUD. ILFOV, persoana juridica romana. Este supus evaluarii dreptul deplin de proprietate al UAT CHIAJNA, JUD. ILFOV asupra proprietatii descrisa mai sus, conform documentelor puse la dispozitie si anexate prezentului raport de evaluare (vezi anexa Documente) <u>Date privind dobandirea dreptului de proprietate:</u> Dreptul de proprietate a fost dobandit in baza urmatoarelor documente: -Titlul de proprietate nr. 78295 din 17.05.2013, emis de Comisia Judeteana pentru Stabilirea Dreptului de Proprietate asupra terenurilor Ilfov -Act de dezmembrare cu incheiere de autentificare nr. 875 din 23.05.2016 emis de BNP Zamfir Steluta. <u>Date privind intabularea:</u> Dreptul de proprietate asupra bunului imobil este inregistrat in Cartea Funciara nr. 61963/ Chiajna, sub nr. cad. NC 61963 conform Extras de carte funciara nr. 61963/ Chiajna emis de OCPI Ilfov. <u>Sarcini:</u> Imobilul este liber de sarcini Dreptul de proprietate este deplin. <u>Date privind documentatia cadastrala:</u> Proprietatea are intocmita documentatia cadastrala din care ne-au fost prezentate: Plan de amplasament si delimitare a bunului imobil, Plan parcelar. <u>Date privind documentatia urbanistica:</u> Certificat de urbanism nr. 17565 din 27.09.2022 emis de Primaria Comunei Chiajna <u>Documente suplimentare:</u> Nu au fost prezentate.

Date despre zona, oras, vecinatati si amplasare

-  **Date despre zona, oras** Proprietatea in cauza este situata in intravilanul Comunei Chiajna, zona mediana.
- Zona este incadrata de arealul format de strazile: la nord-Strada Iulius Iordan, la vest- Strada Acvilei, la est-Strada Crinului si la sud de Strada Crinului. Aceasta zona este considerata ca fiind o zona mediana a localitatii. Zona este mixta, predominant format din imobile tip teren intravilan, case tip unifamiliale/ blocuri si zone de utilitate comerciala. Zona din imediata vecinatate a proprietatii poate fi caracterizata ca zona cu trafic intens.
-  **Date despre vecinatati** Proprietatea beneficiaza de invecinarea apropiata cu urmatoarele puncte de interes:
- Parcul Viitorului
 - Primaria Chiajna
 - Institutii de invatamant
 - Institutii de Cult
 - Super Market
- Proprietatea are acces la caile de transport in comun
Artere importante de circulatie existente in zona:
- Auto: E81 – asfaltata
 - Unitatile comerciale de tip magazin endetail/ boutique si supermarket se afla la o distanta de 500 mp
- Unitatile de invatamant existente in zona sunt: scoli si gradinite publice.
Unitatile medicale existente in zona sunt: dispensar public, cabinete private si farmacii.
- Retele edilitare existente in zona:
Retea de energie electrica: existenta
Retea de apa: existenta
Retea de gaze: existenta
Retea de canalizare: existenta
Retea telefonie fixa si/sau mobila: existenta
-  **Amplasarea** Aceasta zona este considerata ca fiind o zona mediana a localitatii. Cartierul este predominant format din imobile case tip unifamiliale/ blocuri si zone de utilitate comerciala.
- Zona din imediata vecinatate a proprietatii poate fi caracterizata ca zona cu trafic intens.
- Amplasarea imobilului in cadrul zonei este favorabila.
Zona din imediata vecinatate a proprietatii poate fi caracterizata ca relativ linistita. Poluarea este relativ redusa. Retelele publice de utilitati se prezinta in stare satisfacatoare.

Informatii despre amplasament

-  **Suprafata terenului** Suprafata de teren supusa evaluarii este de 156 mp in cota exclusiva.
-  **Geografia** Relieful proprietatii este plat, iar forma este relativ regulata.
-  **Accesul la drum public / Front stradal** Proprietatea are acces la drum public asfaltat, respectiv Strada Apeductului. Terenul are deschidere de 12.18 ml la Strada Apeductului, drum de acces asfaltat. Terenul se invecineaza la nord cu strada Apeductului, la sud cu DE 76/A, la vest cu lotul IX-NC 61962 si la est cu lotul XI-NC 61964.

Facilitati	Terenul este imprejmuit cu gard de placi de beton pe laterale si gard metalic si porti din constructii metalice. Imprejmuirea nu este proprietatea Primariei CHIAJNA.
Utilitati	Utilitati de care dispune proprietatea: Energie electrica: da. Gaze: da Apa: da. Canalizare: da
Urbanism	Da. Regim tehnic: CUT -1.35, POT- 30%. Terenul se afla in apropierea apeductelor I,II,III Apa Nova. Teren afectat de zona de protectie LEA 100 kw.
Servituti si restrictii	Nu exista specificat in Cartea Funciara anexata. Restrictiile legale provin doar din legislatia in vigoare cu privire la zonele de protectie fitosanitare ale apeductelor si a zonelor de protectie LEA.
Suprafete	Terenul evaluat este in suprafata de 156 mp.

Aspecte privind utilizarea

Utilizarea proprietatii la data inspectiei	La data inspectiei terenul era liber. Nu existau constructii pe teren, in afara garii de vizitare a unui apeduct la limita terenului.
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 <i>"cea mai probabila utilizare a proprietatii care este fizic posibila, justificata adecvat, permisa legal si fezabila financiar si care conduce la cea mai mare valoare a proprietatii evaluate"</i> Cea mai buna utilizare este analizata uzual in una din urmatoarele situatii: • cea mai buna utilizare a terenului liber • cea mai buna utilizare a terenului construit Cea mai buna utilizare a unei proprietati imobiliare trebuie sa indeplineasca patru criterii. Ea trebuie sa fie: • permisibila legal • posibila fizic • fezabila financiar • maxim productiva Cea mai buna utilizare a unei proprietati este determinata dupa aplicarea celor patru criterii si ulterior a eliminarii alternativelor de utilizare. Utilizarea ramasa ce indeplineste cele patru criterii este cea mai buna utilizare.

Cea mai buna utilizare a terenului considerat liber.

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

Analiza utilizarilor posibile ale proprietatii:

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

Astfel cea mai buna utilizare a terenului considerat liber este cea **teren liber-parcare**.

Cea mai buna utilizare a proprietatii construite.

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

S-au analizat urmatoarele posibilitati:

a) *continuarea utilizarii existente*

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

b) *modificarea utilizarii existente*

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

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

Astfel cea mai buna utilizare a proprietatii construite este cea de proprietate **teren liber- parcare**.

ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

Piata imobiliara

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

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

„Primele 8-9 luni din 2022, cu o scurtă perioadă de pauză atunci când a început războiul, au fost foarte active și au continuat mai degrabă evoluția puternică a pieței din 2021. De la începutul toamnei, lucrurile s-au schimbat și mulți cumpărători, în special cei care se concentrează pe proiecte rezidențiale și de tip mixed-use, au schimbat destul de mult direcția de acțiune la nivel strategic.

Acest lucru s-a tradus printr-o scădere a interesului pentru noile tranzacții, deși cele aflate în stadii destul de avansate au mers mai departe. În ceea ce privește piața de birouri, investitorii n-ar fi pierdut nicio oportunitate, dacă ar fi apărut vreuna. Dar astfel de terenuri sunt, de cele mai multe ori fără PUZ și niciun dezvoltator nu vrea să rămână blocat pe termen lung. În plus, unii dintre ei au deja în portofoliu terenuri care ar permite dezvoltări viitoare, dacă piața de închiriere de birouri aduce o oportunitate”, a declarat, într-un comunicat remis redacției, Sânziana Oprea, Director Land Agency la Colliers România.

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.

Situația rămâne incertă pentru 2023, iar prețurile nu vor scădea prea mult

Potrivit consultanților, perspectivele pentru 2023 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 2022 au fost demarate mai puține proiecte imobiliare decât în trecut, pe fondul creșterii costurilor de construcție. Împreună cu faptul că mulți dezvoltatori au deja un stoc de terenuri la dispoziție, acest lucru va duce la o cerere mai mică pentru terenuri în perioada următoare, iar mulți potențiali cumpărători ar putea deveni destul de oportuniști. În general, considerăm că acestea sunt semnele unei piețe mature, care oferă o doză de optimism prudent la începutul unui an 2023 care se anunța destul de interesant.

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

Piata specifica

Piata specifica a proprietății evaluate este cea a terenurilor intravilane cu destinația arabilă.

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

Analiza și previziunea cererii

Deoarece proprietatea se află în zona mediană a Comunei Chiajna, în vecinătatea Stației de epurare Rosu, cererea potențială este mare dar cererea efectivă este medie în stagnare datorită limitării accesului la surse de finanțare.

Analiza și previziunea ofertei

Ofertele de terenuri similare se situează în intervalul 102-230 eur/mp diferența fiind dată de localizare / amplasare, dimensiuni, împrejurimi.

Analiza echilibrului pieței specifice

Din punct de vedere teoretic, punctul de echilibru este greu de atins sau niciodată, ciclul imobiliar neputând fi sincronizat cu ciclul de dezvoltare a afacerilor, datorită instabilității economice, activitatea imobiliară răspunzând la stimuli pe termen lung sau scurt. Ciclul pe termen scurt depinde de schimbările la nivelul caracteristicilor populației existente și de veniturile sale, în timp ce pe termen lung depinde, mai ales, de disponibilitatea creditelor și condițiilor de finanțare.

În ceea ce privește piața specifică proprietății evaluate, oferta este superioară cererii, fapt datorat accesului dificil la finanțare.

Estimarea atractivității: Comparând atributele productive ale proprietății cu cele ale proprietăților competitive putem concluziona că proprietatea de evaluat are lichiditate medie.

Riscul garanției

Factori relevanți pentru estimarea performanțelor garanției:

- *activitatea curentă și tendințele pieței relevante:* piața specifică proprietății evaluate este în stagnare/creștere, tendința pieței fiind de stabilizare, numărul tranzacțiilor fiind totuși redus; la data evaluării piața este mediu activă.
- *cererea anterioară, curentă și viitoare pentru tipul de proprietate imobiliară și pentru localizare:* după anul 2008 cererea pentru proprietate

similare a fost scăzută, începând cu anul 2014 se înregistrează un trend ușor crescător; apreciem că tendința de creștere a prețului se va menține.

- *cerere potențială sau probabilă pentru alte utilizări:* având în vedere tipul proprietății, utilizarea actuală, localizarea acesteia și caracteristicile fizice și economice, nu există cerere pentru utilizări alternative, care să conducă la cea mai bună utilizare.

- *impactul oricărui eveniment previzibil la data evaluării asupra valorii viitoare a garanției pe perioada creditului:* valoarea viitoare a garanției poate fi influențată de factori economici, externi proprietății, scăderea puterii de cumpărare a participanților la piață, scăderea cererii și a tranzacțiilor pe piața imobiliară, precum și de modificări privind situația juridică a acesteia;

- *ipoteze speciale:* dacă au fost identificate în cuprinsul raportului, impactul asupra valorii garanției a ipotezelor speciale.

- *vandabilitatea proprietății:* având în vedere de tipul proprietății, amplasarea acesteia, caracteristicile fizice și economice, vandabilitatea proprietății este medie/ridicată;

EVALUAREA

Metodologia de evaluare

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

Abordarea prin piață:

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

Abordarea prin venit:

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

În cazul de față s-a considerat oportun să se aplice: Abordarea prin piață – Metoda Comparației directe. Metoda extracției și metoda reziduală nu au putut fi aplicate, având în vedere faptul că terenul este afectat de zona de protecție fitosanitară a apeductelor și de liniile LEA, ceea ce restricționează construcțiile.

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 majoră 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, proprietăți 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/oferta 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 ca cea mai apropiată comparabilă de subiect este comparabilă B (are cea mai mică ajustare totală brută).

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

10.700 euro

ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Analiza rezultatelor

Pentru analiza rezultatelor s-a procedat la revederea întregii lucrări, pentru a putea avea siguranța că 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 că valoarea este o predicție; valoarea este subiectivă; valoarea este o comparație; ținându-se cont de orientarea spre piață.

Pentru proprietatea imobiliară ce face obiectul prezentului raport s-au obținut:

Abordarea prin piață

10.700 euro

În procesul de analiză se cantărește semnificația relativă, aplicabilitatea și argumentarea fiecărui rezultat al valorii și se bazează mai mult pe metoda cea mai adecvată cu natura proprietății evaluate.

Decizia privind declararea valorii necesită o analiză atentă a logicii, criteriile fiind adecvarea, precizia și cantitarea informațiilor.

Din punct de vedere al adecvării abordarea prin piață este cea mai potrivită pentru acest tip de proprietate, întrucât tendințele pe piața specifică sunt de tranzacționare și nu de închiriere. Dovada fiind și numărul mai mare al informațiilor privind oferte de tranzacții de locuințe comparativ cu cele privind închirieri. Precizia unei evaluări este apreciată de încrederea în acuratețea informațiilor și a ajustărilor efectuate pentru fiecare comparabilă analizată. Din prisma acestui criteriu ținând cont de numărul și mărimea ajustărilor aplicate precizia relativă asupra abordărilor ne indică de asemenea abordarea prin piață ca fiind cea mai precisă în cazul de față. Atât adecvarea cât și precizia trebuie studiate în raport cu cantitatea informațiilor; chiar și informațiile precise și adecvate pot fi afectate de insuficiența 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 :

10.700 Euro

Referitor la aceasta valoare pot fi precizate urmatoarele:

- Valoarea a fost exprimata si este valabila in conditiile si prevederile prezentului raport;
- Valoarea opinata include terenul in cota exclusiva;
- Valoarea nu tine seama de responsabilitatile de mediu si de costurile implicate de conformarea la cerintele legale;
- Valoarea este o estimare;
- Valoarea de piata estimata nu contine TVA;
- Valoarea este subiectiva;
- Evaluarea este o opinie asupra unei valori.

ANEXE

Ipoteze semnificative si ipoteze semnificative speciale

1. Ipoteze semnificative

- Nu s-a facut nicio investigatie si nici nu s-au inspectat acele parti ce erau acoperite, neexpuse sau inaccesibile si s-a presupus astfel ca aceste parti sunt in stare tehnica buna. Nu se poate exprima nicio opinie despre starea tehnica a partilor neinspectate si acest raport nu trebuie considerat ca ar valida integritatea elementelor.
- Nu ne asumam nicio responsabilitate pentru orice vicii ascunse sau informatii neconcludente ale dreptului de proprietate, structurilor sau infrastructurilor care ar putea afecta valoarea imobilului. Mai mult, nu facem investigatii pentru a le descoperii.
- Nu s-au realizat estimari cu privire la starea structurala a imbunatatirilor sau la dimensiunea si adecvarea sistemelor mecanice si a altor componente precum incalzire, canalizare, sistemul electric, etc. Valorile estimate in raportul de fata au plecat de la premisa ca imobilul evaluat este construit si utilizat in concordanta cu toate autorizatiile de constructie, neexistand nicio disputa cu vecinii, ocupantii spatiilor invecinate sau administratia locala.
- Evaluatorii au presupus ca imobilul evaluat se conformeaza restrictiilor urbanistice din zona, detine toate licentele, autorizatiile, certificatele necesare utilizarii sale.
- Am considerat ca toate informatiile obtinute de la client sunt adevarate si corecte. Toate informatiile (inclusiv situatiile financiare, estimări și avize) obținute de la părți neangajate de către Evalfix Tehnic SRL se presupun a fi adevărate și corecte. Nu ne asumam nicio responsabilitate pentru neconcordanțele generate de informatii eronate oferite de client.
- Daca nu este precizat, se presupune că nu există abuzuri sau încălcări ale legii, care sa afecteze proprietatea evaluata.
- Se presupune că proprietatea este în deplină conformitate cu toate codurile, legile, consimțămintele, licențele sau reglementarile relevante la nivel național, orașenesc, local sau privat, și că toate autorizațiile, permisele, certificatele, francisele și așa mai departe pot fi reînnoite și / sau transferate către un eventual cumpărător sau alt ocupant;
- Evaluatorii, prin reglementarile profesionale cărora se supune, nu au calitatea juridică de a certifica corectitudinea, din punct de vedere legal, a actelor menționate și nici a dreptului deplin de proprietate asupra bunului imobil evaluat, considerat existent în prezenta lucrare, ca ipoteză de lucru.
- Evaluatorii au considerat proprietatea imobiliară subiect liberă de sarcini, fiind evaluată în această ipostază.
- 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 dacă 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 pareri, 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;

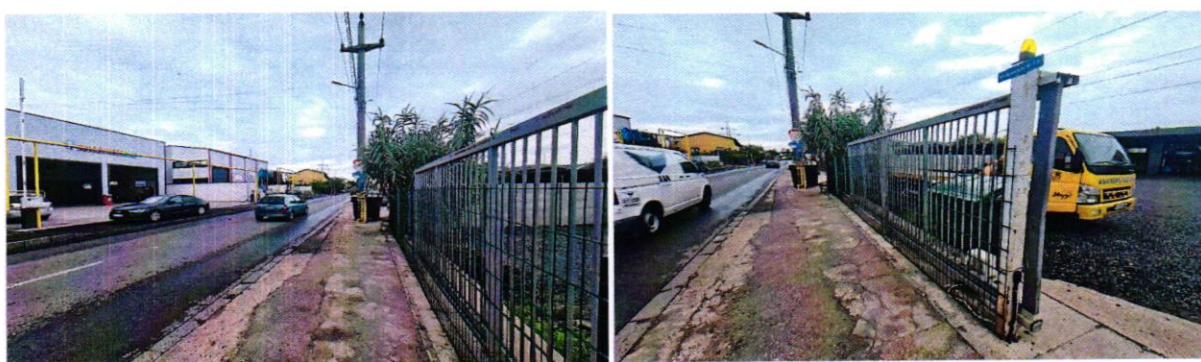
2. Ipoteze semnificative speciale

Terenul subiect s-a evaluat în ipoteza terenului liber.

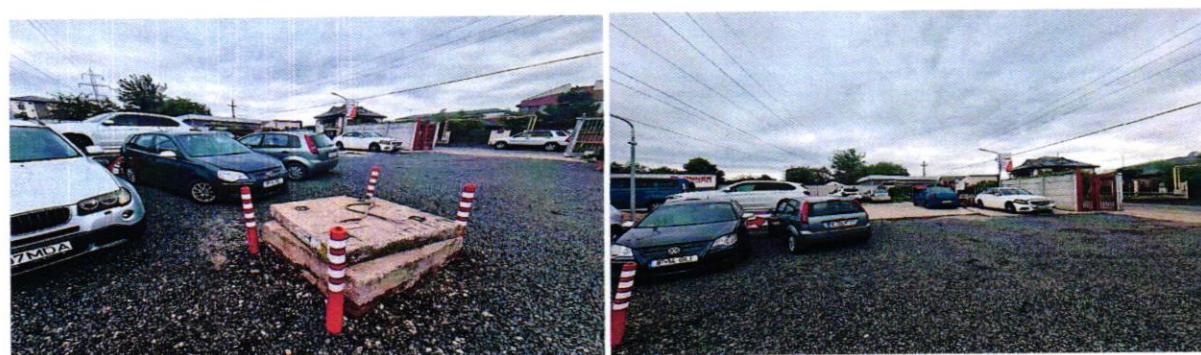
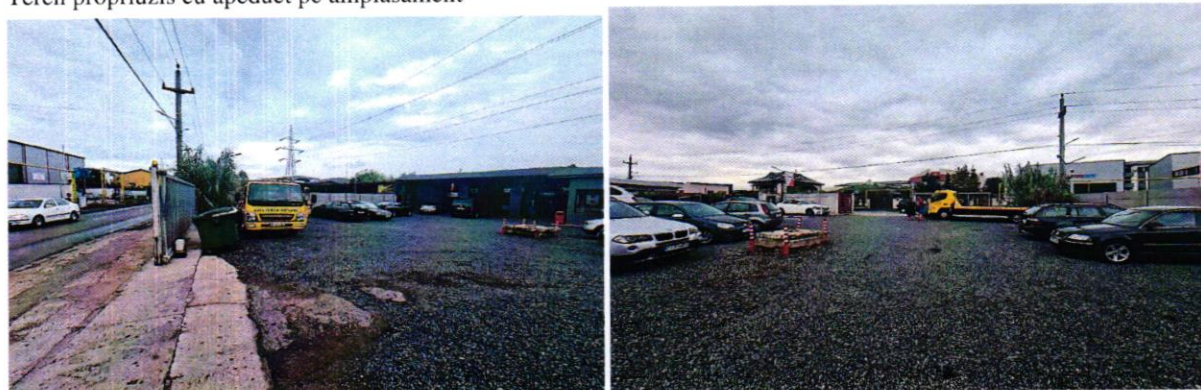
În procesul de evaluare s-a ținut cont de legislația în vigoare conform căreia, zona de protecție fitosanitară a apeductelor este de 10 m. Gura de vizitare a Apeductului suprateran, vizibilă în cadrul inspecției este aproximativ pe linia terenului, teren subiect cu adâncimea de 11,28 ml. Conform Ordinului 4/2007 privind Delimitarea zonelor de protecție și de siguranță ale capacităților energetice/ Norma tehnică, zona de protecție și de siguranță a unei linii simple sau dublu circuit are valoarea 24 m pentru LEA cu tensiuni între 1 și 110 kV.

Fotografii

Vedere de ansamblu la calea de acces

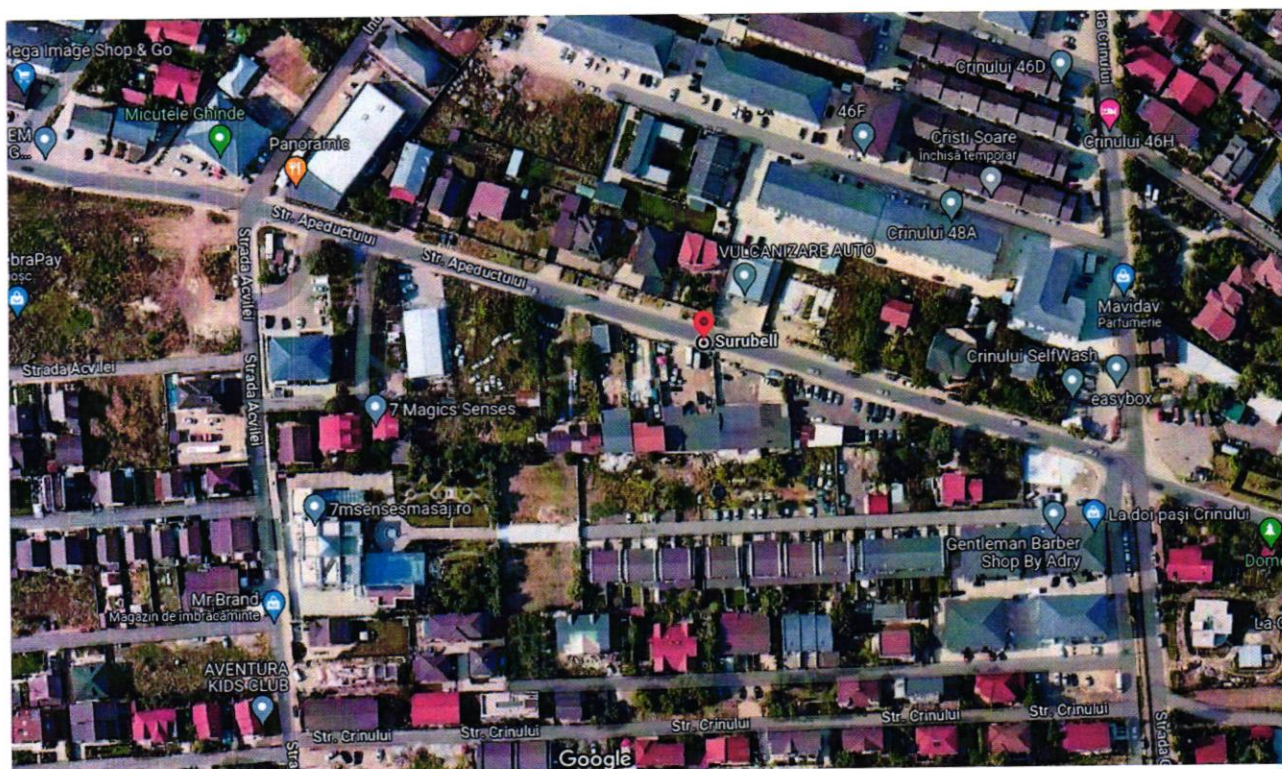
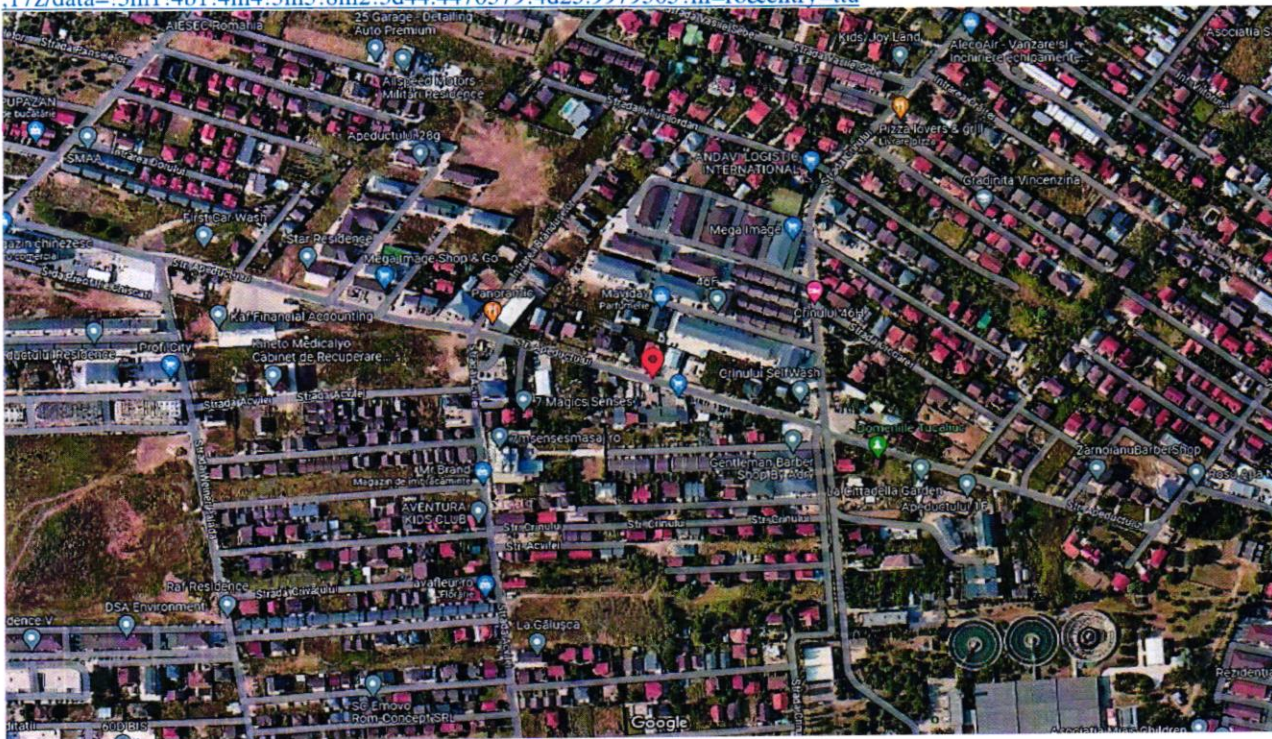


Teren propriu-zis cu apeduct pe amplasament

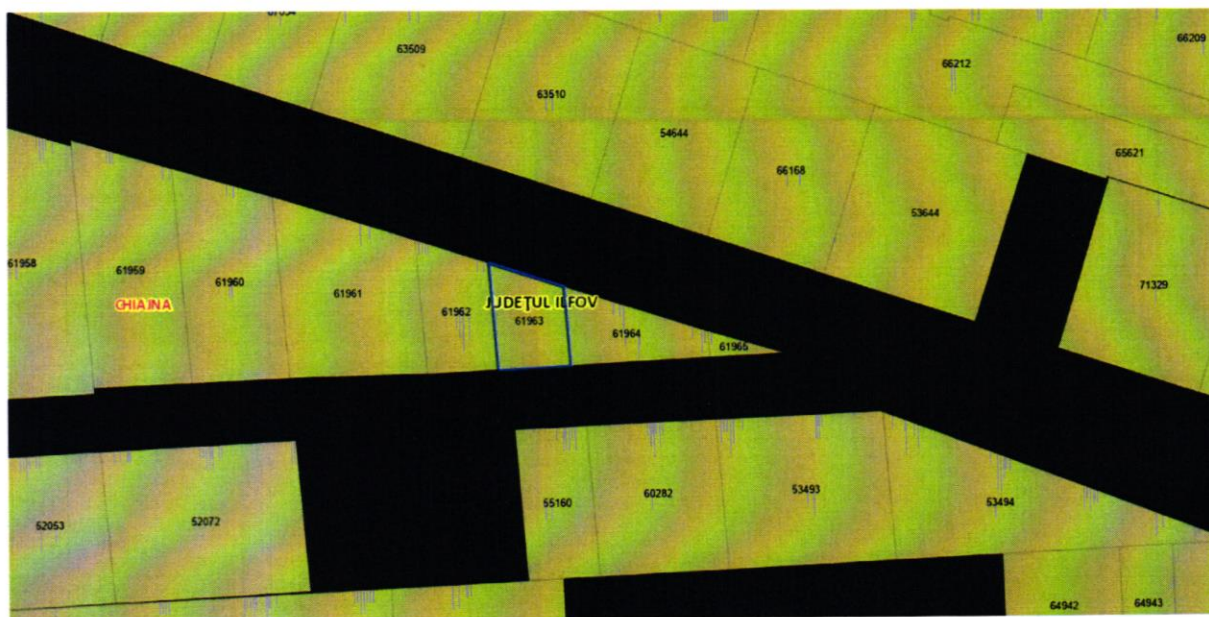


Harta Localizare

<https://www.google.com/maps/place/44%C2%B026'49.3%22N+25%C2%B059'52.6%22E/@44.4470379,25.9957618,17z/data=!3m1!4b1!4m4!3m3!8m2!3d44.4470379!4d25.9979505?hl=ro&entry=ttu>



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

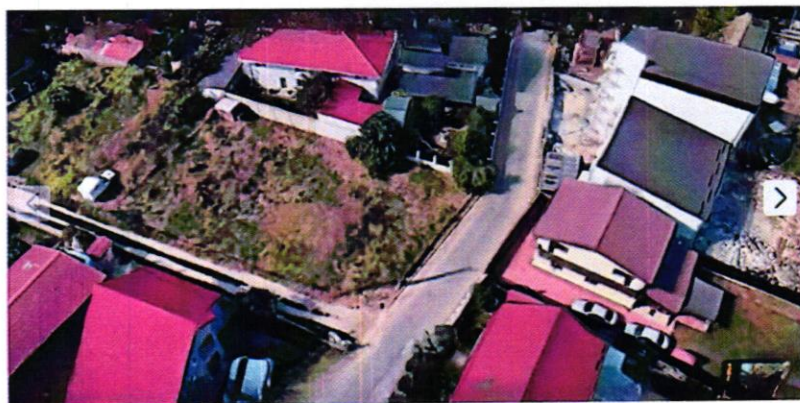


Comparabile utilizate

Comparabile tranzactionare terenuri intravilane

Comparabila 1

<https://www.olx.ro/d/oferta/vand-teren-cu-avans-100-000-si-2-rate-str-orchideelor-chiajna-185m-IDgATzp.html>



Postat azi la 12:38

Vând teren cu avans 100.000€ și 2 rate
Str.Orhideelor,Chiajna 185€m²

100 000 € Prețuri negociabile

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizică

Suprafata utila: 851 m²

Extravilan / intravilan: Intravilan

(P) VidaXL: **Sute de articole la reducere!**

DESCRIERE

Vând teren situat pe strada Orhideelor, Chiajna, aproape de magazine, restaurante, grădiniță, locuri joacă pentru copii și transport în comun în apropiere.
Suprafața terenului este de 851,5 mp și are dublă deschidere, de 24,5 m pe strada Orhideelor și de 34,70 m pe drumul de servitute pe intrarea Câmpului.
Strada este asfaltată și are toate utilitățile în fața terenului: apă, curent, gaze, canalizare.
Proprietar unic cu titlu de proprietate cadastru, intabulare, toate actele la zi.
Plata se poate face în 2-3 rate.

ID: 245214799

Vizualizări: 1960

Raportează

PRIVAT



Bogdan

Pe OLX din aprilie 2011

Activ azi la 14:37

☎ 077 068 0370

Trimite mesaj

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALIZARE

Chiajna,
Bucuresti - Ilfov

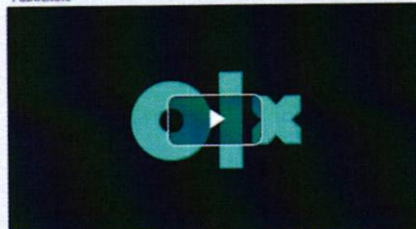
la 136km de tine



Ca urmare, legile privind drepturile consumatorilor nu

Arată mai multe

Publicitate



PUBLICITATE

KIWI FINANCE™
Expert de ajutor în credite

Vrei acces la peste 190 de credite (potecare)?

AM NEVOIE SA IMPRUMUT

416500 Lei

VOI RETURNA IMPRUMUTUL IN

360 Luni

Comparabila 2

https://www.olx.ro/d/oferta/vand-teren-236mp-chiajna-apeductului-militari-IDfJ5ey.html?reason=extended_search_extended_distance



olx.ro

<https://www.olx.ro> » Imobiliare » Bucuresti - Ilfov »

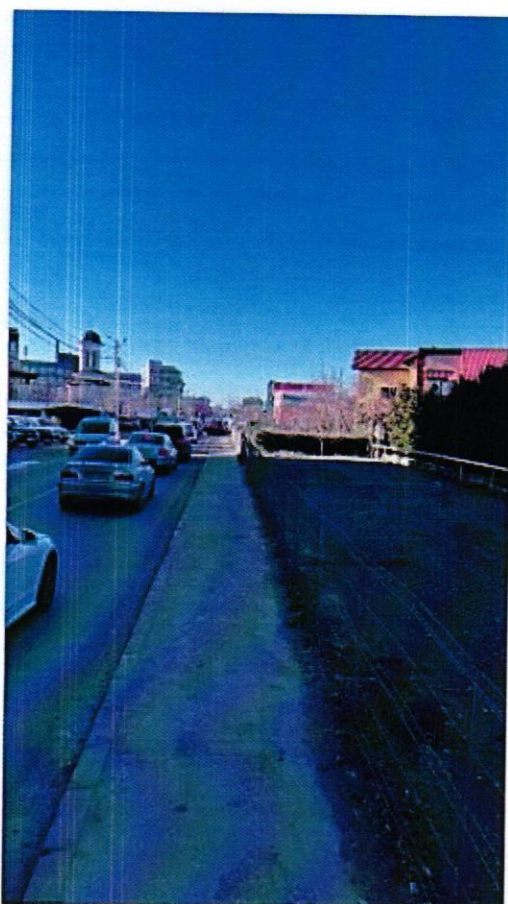
parcare rosu chiajna - Imobiliare - OLX.ro

parcare rosu chiajna in categoria Imobiliare pentru orasul Rosu. ... Vand **teren** 236mp

| Chiajna | Apeductului/Militari. 24 000 €. Rosu - 04 iulie 2023.



OLX.ro



parcare rosu chiajna Rosu ' Imobiliare ' OLX.ro

Accesează

Este posibil ca aceste imagini să fie protejate de drepturi de autor. Află mai multe



Comparabila 3

<https://www.galaxyimob.ro/vanzare-teren-chiajna-chiajna-gl8209126-133881.html>

Prima pagina > Vanzari Terenuri > Vanzari Terenuri judetul Bucuresti Ilfov > Chiajna > Vanzari Terenuri Chiajna

Vanzare teren 360 mp Militari Chiajna

ID OFERTA: GLX8209126

DE VANZARE

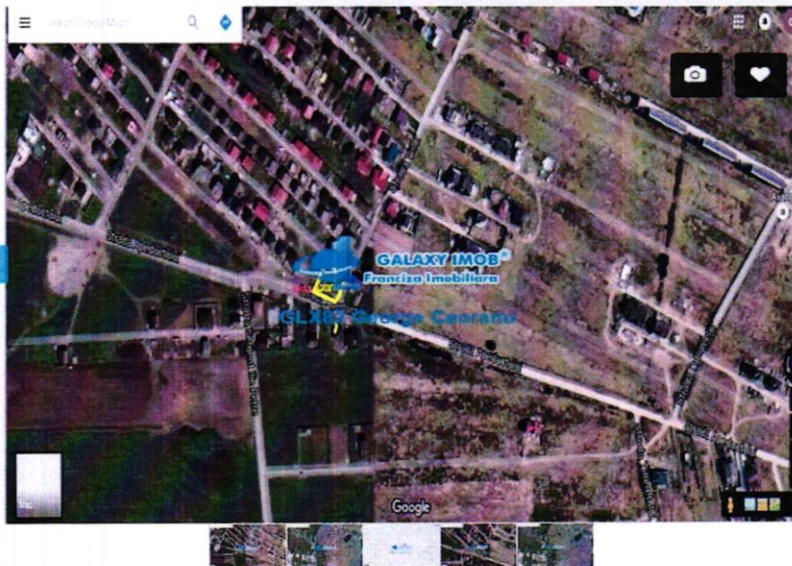
SALVEAZA IN FAVORITE

FA O OFERTA

Chiajna, Chiajna

Pret Vanzare: 49.500 EUR

Actualizat la: 8 Septembrie 2017
10396 afisari



Descriere oferta

Terenul este situat intr-o zona in plina dezvoltare.
Se preteaza atat pentru locuinta individuala cat si pentru un duplex

CONTACT NON STOP

Caracteristici

Tip oferta: teren

Numar Fronturi: 3

Tip tranzactie: Vanzare

Tip Teren: Intravilan

Pret Vanzare: 49.500 EUR

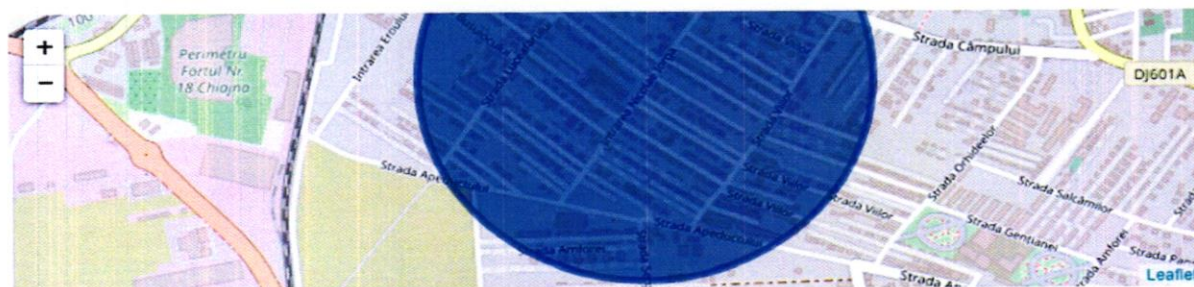
Deschidere: 1.4

Suprafata teren: 350 mp

Dotari

- ✓ Amenajare strazi: Asfaltate, iluminat stradal.
- ✓ Utilitati generale: Curent, Apa, CATV.

Pozitionare pe Harta



GLX82 George Ceoranu

Partener Galaxy Imob

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



Contacteaza prin telefon
0752275999 NON STOP
0752.275.999 NON STOP

Nume

Telefon

Email

Va rog sa ma contactati, sunt interesat de oferta cu ID: GLX8209126.

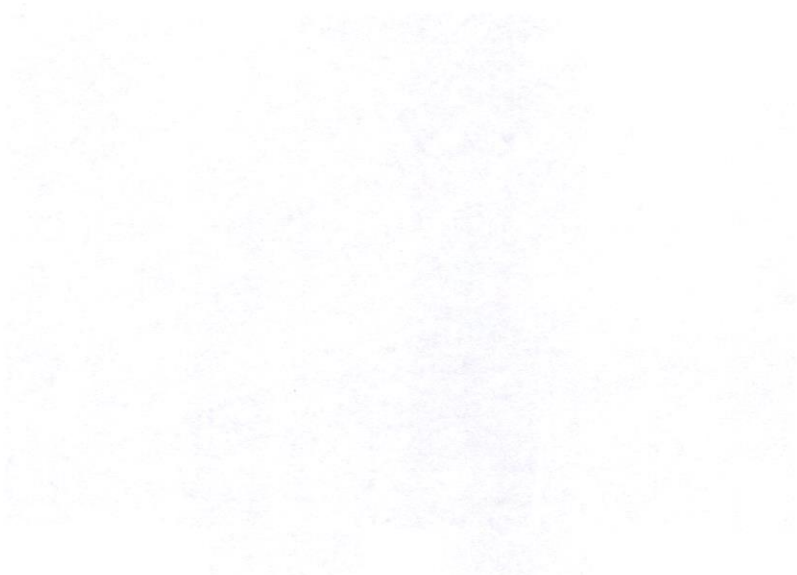
4+4=

Cod securitate

☐ Prin completarea acestui formular, sunt de acord cu Termenii si conditiile site-ului.

Trimite

VDI
Oferte imobiliare din Romania
Anunturi imobiliare
Noutati in fiecare zi
Hai si tu pe: www.vdi.ro



Alte oferte similare:

https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/bucuresti-ilfov/chiajna/teren-constructii-de-vanzare-XC8813051?exprec=recomandate&rec_ref=6E303KV8T2R&sursa_rec=exit_intent_detalii&imoidviz=3290045108
Chiajna | Teren 1000mp | Deschidere 28,37mp | Intravilan **190.000 €**

Chiajna Vezi hartă



KING IMOBILIARE
Acoperire Națională
KING IMOBILIARE (110)

0374 451 090
0720 762 675

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:



Ascunde anunț Raportează anunț

Vezi hartă

Descriere

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

Terenul are o suprafata de 1000mp, accesul facandu-se pe un drum de servitute de 4ml, avand o deschidere de 28,37ml si o adancime de 35,27ml

Va asteptam cu drag sa-l vedem impreuna ! Agent Ionut.P

Specificatii

ID Anunț: XC8813051

Actualizat in 29.07.21

Suprafata teren:	1000 mp
Tip teren:	constructii
Clasificare teren:	intravilan
Front stradal:	28.37 m

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

UTILITĂȚI

Apa
Gaz
Curent
Utilități în zonă

ALTE DETALII ZONĂ

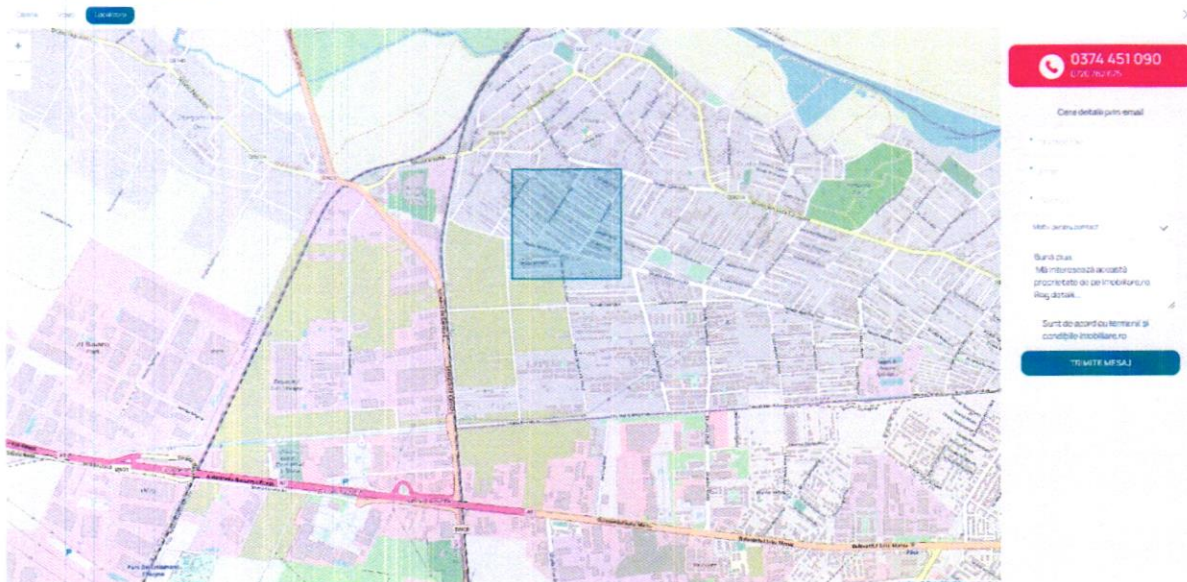
Amenajare străzi: asfaltate

ALTE CARACTERISTICI

Oportunitate de investitite
Acces auto

ALTE DETALII PREȚ

Comision: standard



<https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/bucuresti-ilfov/chiajna/teren-constructii-de-vanzare-X6E303007>

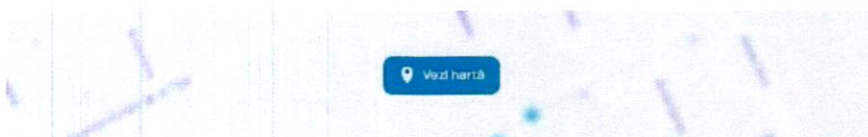
VÂNZARE 500mp TEREN CONSTRUCȚII REZIDENȚIAL MILITARI CHIAJNA ...

80.000 €

Chiajna - Vezi hartă



Ascunde anunț Raportează anunț



Vezi hartă

Descriere

VÂNZARE 500mp TEREN CONSTRUCȚII REZIDENȚIAL MILITARI CHIAJNA ACVILEI. 80.000€, [vezi numărul](#)

Agencia imobiliara ELIS EXPRESS va ofera spre vanzare un teren rezidential intravilan pentru constructii in zona MILITARI CHIAJNA ACVILEI, o zona foarte linistita, cu vecini de calitate.

Drumul de servitute este prevazut deja cu bariera pentru a evita „musafirii nepoftiti”.

Terenul are o deschidere de 15m si dispune de toate facilitatile: curent electric, gaze, canalizare.

Vă oferim detalii din CERTIFICAT DE URBANISM datat 20.04.2021:

SE CERTIFICA pentru terenul situat in județul ILFOV comuna CHIAJNA, sat ROȘU, T. 76A, P13 și 14, nr. cadastral 66957

următoarele:

REGIMUL ECONOMIC:

Destinație: Conform PUG aprobat cu HCL nr. 7 din 25.02.2015 terenul se află în zona UTR-Lpm (locuințe cu regim de înălțime medie) - subzona locuințelor individuale și (semi) colective mici cu P - P+3+M niveluri (15m la streșină sau la partea superioară a parapețului) situate în noile extinderi (noi poli de interes) sau în zone de intravilan neconstruite (insertii).

REGIMUL TEHNIC: P.O.T. maxim = 30%; C.U.T. maxim = 1,35 mp ADC/mp teren.

Retragerea față de limita dreapta/stânga = H/2 la cornișă, dar nu mai puțin de 3,5 m, și H/2 la cornișă dar nu mai puțin de 5 m față de limita posterioară, la strada = minim 5 m, distanța dintre clădiri = H/2 la cornișă clădirii celei mai înalte.

Se vor asigura pe lot: 2 locuri de parcare pentru fiecare unitate locativa in parte, spatii plantate-30% din suprafata terenului total

Alimentarea cu apă și evacuarea apei menajere uzate se vor asigura în sistem local.

LOCALIZARE GOOGLE MAP -

trimite_email class=telefon_inlocuit_id=telefon_inlocuit_5>[vezi numărul](#)

92?authuser=0&entry=ttu

POZELE SUNT REALE!

Pentru mai multe detalii și pentru vizionari vă stăm la dispoziție, [vezi numărul](#).

Această ofertă aparține exclusiv Agenției Imobiliare ELIS EXPRESS.

[citește mai puțin](#)

DORINEL STEFANIU
DIRECTOR GENERAL
ELIS EXPRESS (PRO)

0771 116 090

Apelează acum

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:

WhatsApp Facebook Email Copiază

Anunțuri de Google

Nu afișa anunțul

De ce se afișează acest anunț? >

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

Specificații

ID Anunț: X6E303007

Actualizat în 03.07.2023

Suprafață teren:	500 mp
Tip teren:	constructii
Clasificare teren:	intravilan
Front stradal:	15 m
Nr. fronturi:	1
P.D.T.:	30%
C.U.T.:	1.35
Sursă coef. urbanistici:	P.U.G.
Lățime drum acces:	6 m

Notițe

[Adaugă comentariu](#)[Adaugă](#)

UTILITĂȚI

Apa
Canalizare
Gaz
Curent
Utilități în zona

ALTE DETALII ZONĂ

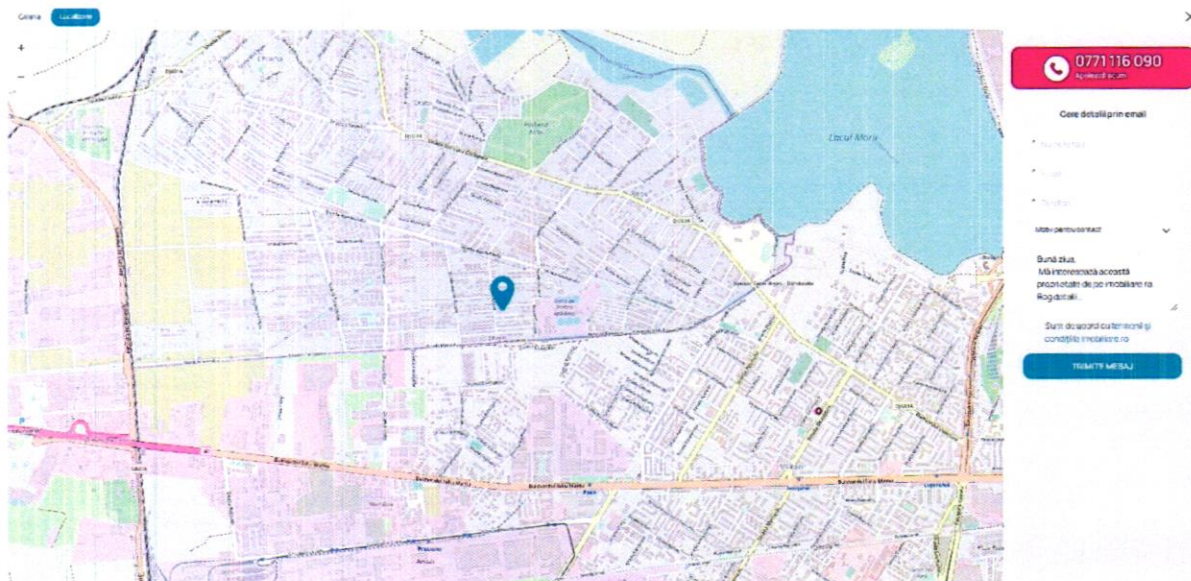
Amenajare strazi: pietruite

ALTE CARACTERISTICI

Oportunitate de investitite
La sosea
Acces auto

DESTINAȚIE

rezidential

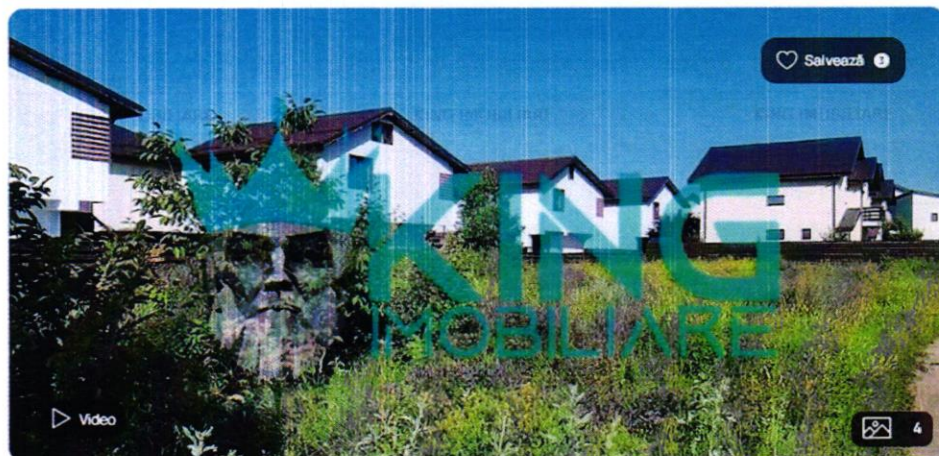


https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/bucuresti-ilfov/rosu/teren-constructii-de-vanzare-XC881301F?exprec=recomandate&rec_ref=43L03MVLPKO&sursa_rec=harta_detalii

Teren 800mp | Intravilan | Chiajna-Rosu

170.000 €

Rosu - Vezi hartă



Descriere

KING IMOBILIARE va propune spre VANZARE un TEREN INTRAVILAN , cu toate utilitatile gaze si electricitate in zona CHIAJNA.

Terenul are o suprafata de 800mp. cu o deschidere de 49m. POT 35%, CUT 1. 25. CERTIFICAT URBANISM P+2E.

Va asteptam cu drag sa il vedem impreuna !

Agent Ionut.P

Specificatii

ID Anunt: XC881301F

Actualizat in 29.07.2023

Suprafata teren: 800 mp

Tip teren: constructii

Clasificare teren: intravilan

Front stradal: 49 m

UTILITĂȚI

Gaz
Curent

ALTE DETALII ZONĂ

Amenajare strazi: pietruite

ALTE CARACTERISTICI

Oportunitate de investitite
Acces auto



KING IMOBILIARE

Acoperire Nationala

KING IMOBILIARE PRO



0374 451 090

0720 762 675



Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:



Whatsapp



Facebook



Email



Copiază



18.500 EUR

0 EUR

0 EUR

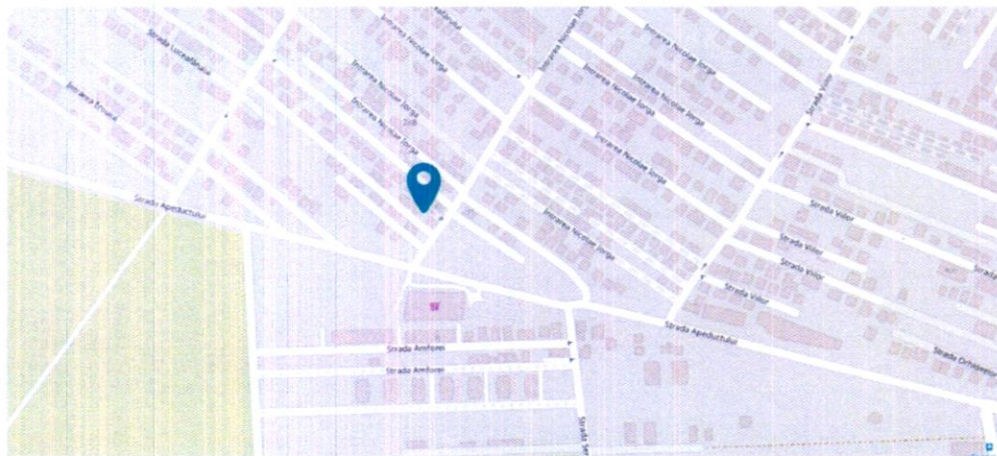
55.000 EUR

0 EUR

18.500 EUR



Vânzarea vehiculelor
Machineryline



0374 451 090
0720 762 675



Cere detalii suplimentare
proprietarului. Te anunțăm când
răspunde și poți continua
discuția din contul tău!

Max este vârstnicul anului?

Când poarte fi vizionată

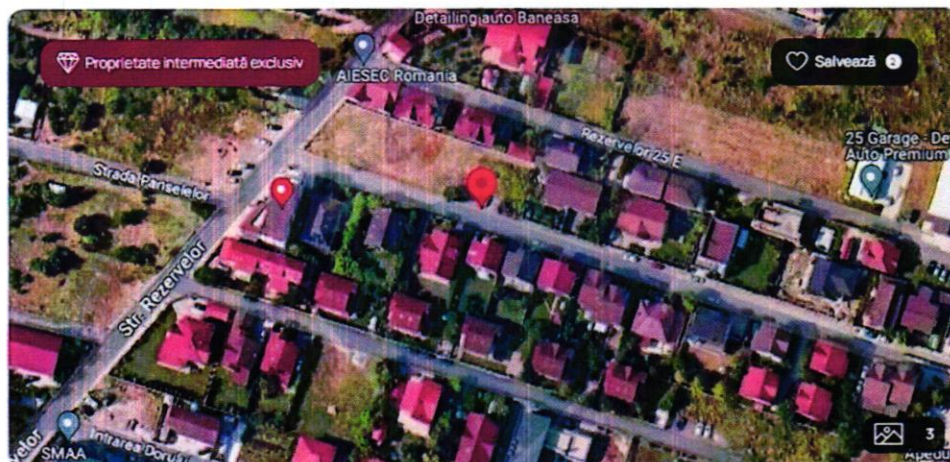
Bună ziua,
Mă interesează proprietatea aceasta
găsită pe imobiliare.ro Rog detalii...

https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/bucuresti-ilfov/chiajna/teren-constructii-de-vanzare-XBP413043?utm_source=imoradar24.ro&utm_medium=redirect&utm_campaign=imoradar24.ro-vanzare-terenuri-chiajna&utm_term=90000-0-392

Teren 392mp Chiajna / Strada Rezervelor

229.59 €/mp **90.000 €**

Chiajna - Vezi hartă



Descriere

Va propunem spre vanzare teren situat pe strada Rezervelor, Chiajna, - Rosu aproape de magazine, restaurante, gradinita, locuri joaca pentru copii si transport in comun in apropiere.

Suprafata terenului este de 392 mp + drum de servitute si are deschidere, de 20 m pe strada Rezervelor.

Strada este asfaltata si are toate utilitatile in fata terenului: apa, curent, gaze, canalizare.

Specificatii

ID Anunt: XBP413043

Actualizat in 03.07.2023

Suprafata teren:	392 mp
Tip teren:	constructii
Clasificare teren:	intravilan
Front stradal:	20 m
Nr. fronturi:	1

ALTE DETALII ZONĂ

Amenajare strazi: asfaltate, pietruite
Mijloace de transport
Iluminat stradal

ALTE CARACTERISTICI

Acces auto

ALTE DETALII PREȚ

Comision: standard



Ciprian Tanase

Sales Associate

RE/MAX OPTIMUS (P&C)



0371 788 846

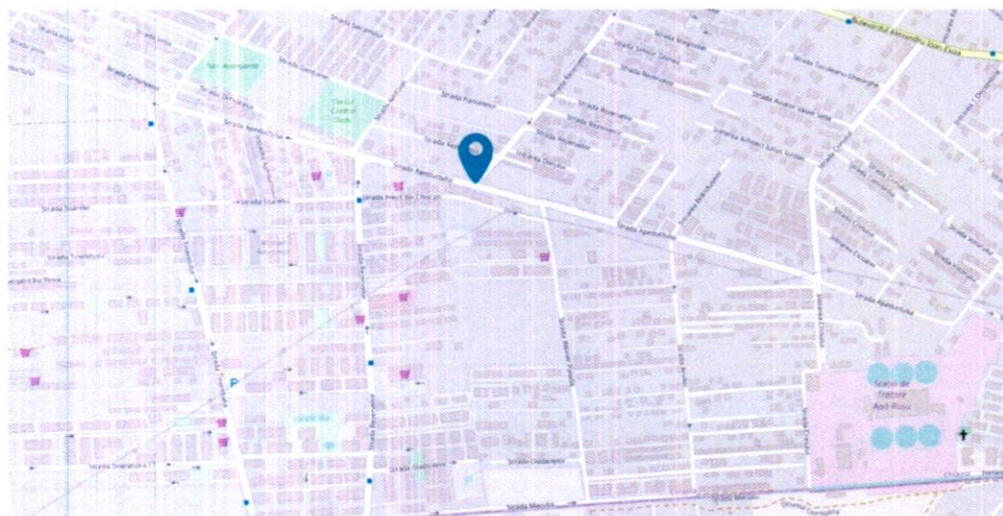
0771 310 846

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:



M Vânzarea vehiculelor
Machineryline



0371 788 846
0771 310 846



Ciprian Tanase

0771 310 846

Cere detalii suplimentare
proprietarului. Te anunțăm când
răspunde și poți continua
discuția din contul tău.

0-00

Mă este interesat anunțul!

Când poate fi vizualizat?

Bună ziua,

Mă interesează proprietatea aceasta
găsită pe imobiliar.ro. Rog detalii...

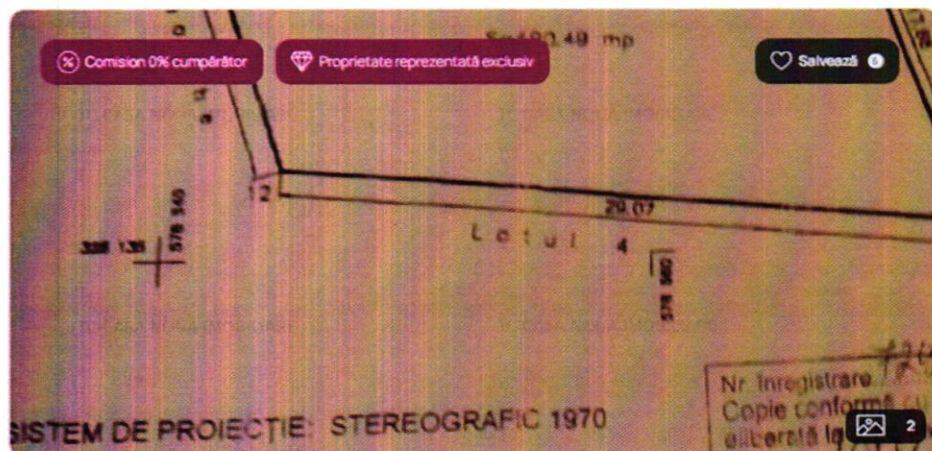
TRIMITE MESAJ

https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/bucuresti-ilfov/chiajna/teren-constructii-de-vanzare-X77503018?imoradar=4517faa87903171ccdfdd9af1cc65bc1&utm_source=imoradar24.ro&utm_medium=redirect&utm_campaign=imoradar24.ro-vanzare-terenuri-chiajna&utm_term=96000-0-0

Teren de vanzare Chiajna

195 € / mp **96.000 €**

Chiajna · Vezi hartă



Descriere

Langa Penny Market / Strada Apeductului

Terenul are o suprafață de 490.49 mp2

Deschidere pe fata de 17.55m

Deschidere pe spate 19.00 m

(Accesul pe teren se poate face doar pe fata Strada Apeductului)

Va propunem un teren intravilan intr-o zona de case oportunitate de investitie foarte buna

Terenul este aflat intr-o zona rezidentiala cu potential ridicat, zona fiind foarte dezvoltata.

Toate utilitatile constructiile in jur terminate este un teren foarte bun din toate punctele de vedere.

Strada asfaltata terenul se afla exact langa Penny Market (Apeductului), avand un acces foarte facil

Terenul este pretabil pentru casa ori pentru un posibil viitor business!

[citește mai puțin](#)

Specificații

ID Anunt: X77503018

Actualizat in 22.10.2021

Suprafață teren	495 mp
Tip teren	constructii
Clasificare teren	intravilan
Front stradal	18 m
Nr. fronturi	1
Lățime drum acces	6 m

Tenea Chivuta
BROKER IMOBILIAR
TC CASA NOUA IMOBILIARE

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:



Renault KERAX
260.19
14.900 EUR

Renault C 430
3x4, Imer, 8 M3,
Belt 12 mtr...
50.800 EUR

IVECO MAGIRUS
18.900 EUR

Machineryline

UTILITĂȚI

Utilități în zonă

ALTE DETALII ZONĂ

Amenajare străzi: asfaltate, betonate
Mijloace de transport
Iluminat stradal

ALTE CARACTERISTICI

Oportunitate de investiție
Acces auto
Teren împrejmuit

DESTINAȚIE

rezidențial
comercial
de vacanță

VICII

Lipsit de vicii

VECINĂȚĂȚI

Penny Market

ALTE DETALII

Oportunitate extraordinară de investiție, pozitie excelentă!

<https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/bucuresti-ilfov/chiajna/teren-constructii-de-vanzare-XDTC1300H?lista=309080574&pagina=lista>

Teren de vanzare 350mp Chiajna / Strada Soarelui

141,43 €/mp **49.500 €**

Chiajna - [Vezi hartă](#)



Descriere

Va prezentăm spre vanzare un teren de 350 mp cu o deschidere de 25,88 m pe strada Soarelui Comuna Chiajna Judetului Ilfov. Terenul are iesire la strada asfaltata, se afla in imediata apropiere a magazinelor Penny si Mega Image Apeductului precum si in vecinatatea statilor STB. Conform certificatului de urbanism se pot construi locuinte P- P+3+M niveluri, CUT 1,35 mp, POT 30%. Are toate utilitatile la teren, cu acces rapid la toate facilitatile localitatii. Pentru detalii nu ezitati sa ma contactati.

Specificatii

ID Anunt: XDTC1300H

Actualizat in 26.07.2023

Suprafata teren:	350 mp
Tip teren:	constructii
Clasificare teren:	intravilan
Front stradal:	25 m



Livia Ciobanu

Sales Associate

RE/MAX TOTAL PRO



0371 780 188

0749 640 640

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:



ALTE DETALII ZONĂ

Amenajare străzi asfaltate
Mijloace de transport
Iluminat stradal

ALTE CARACTERISTICI

La sosea

VECINĂȚĂȚI

Str Sergent Ilie Petre



0371 780 188
0749 640 640

Luia Ciobanu

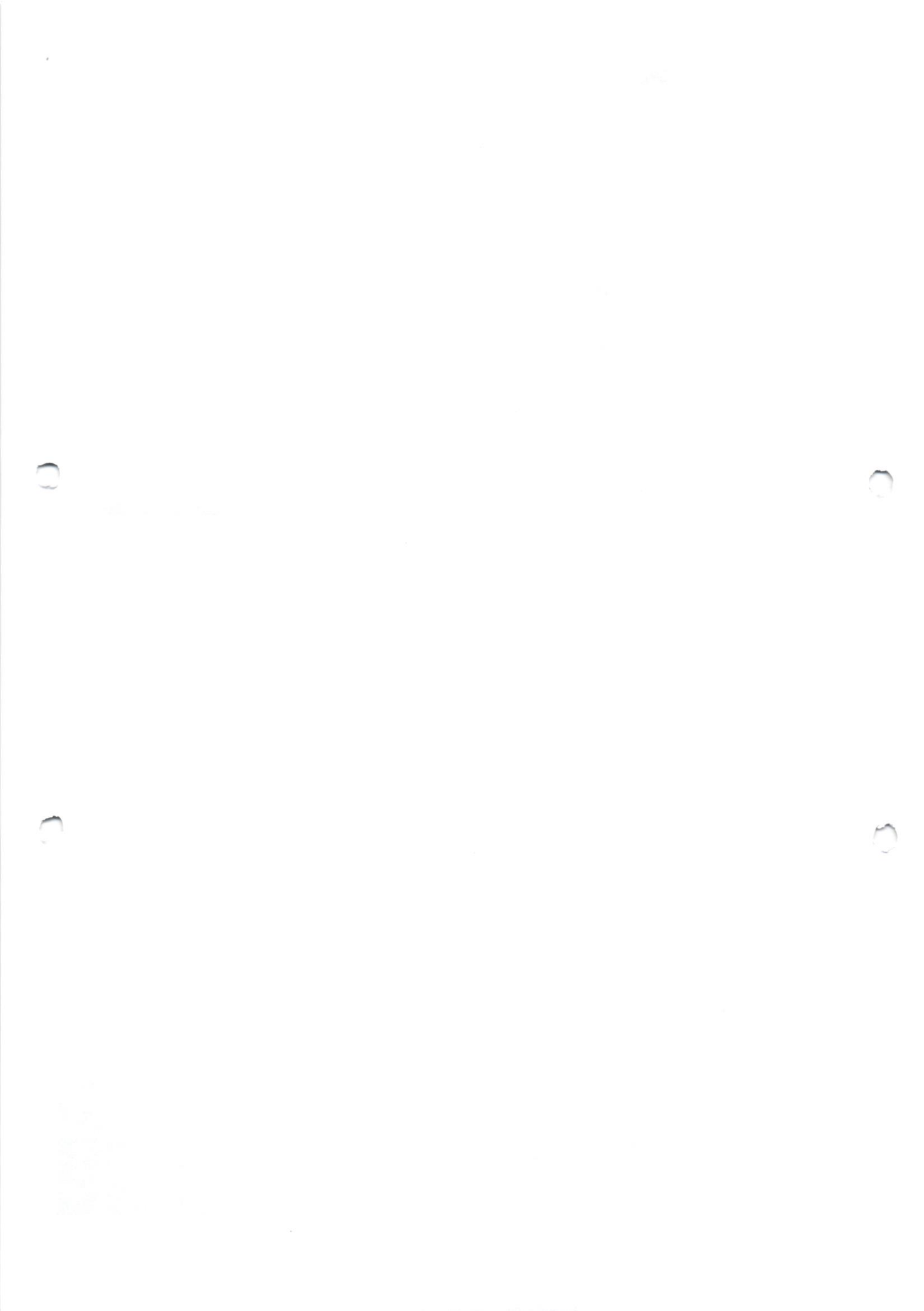
100%

Cere detalii suplimentare
proprietarului. Te anunțăm când
răspunde și poți continua
discuția din contul tău!

[Ma este interesant!](#) [Când apare în creșterea](#)

Bună ziua,
Mă interesează proprietatea aceasta
găsită pe imobiliare.ro. Rog detalii.

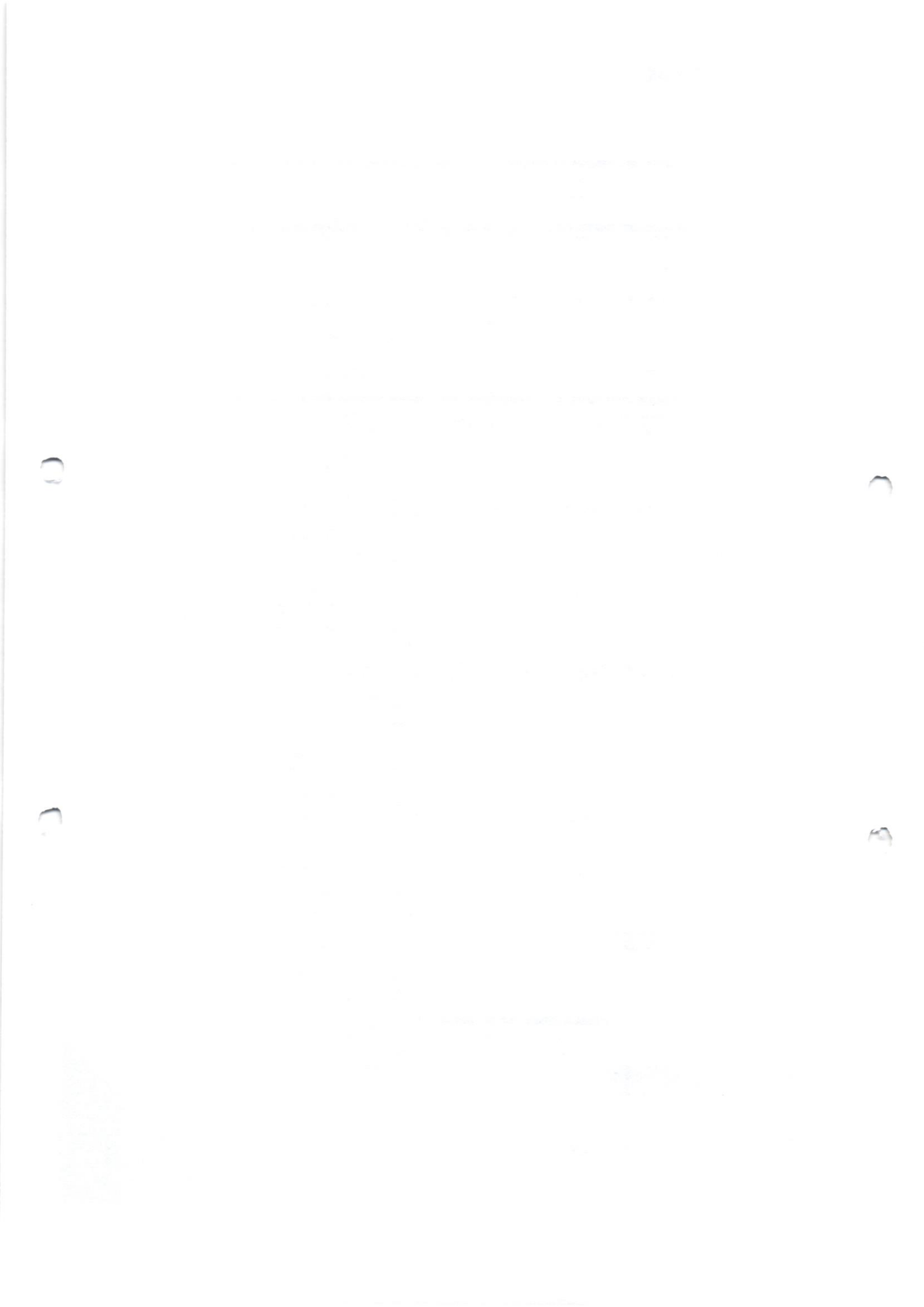
TRIMITE MESAJ



Grila de Comparatii

ELEMENT DE COMPARATIE	Subiect	PROPRIETATILE COMPARABILE			Explicatii ajustari
Suprafata (mp):	156	A 851	B 236	C 360	
Pret oferta/vanzare €/mp		118	102	138	
Tipul tranzactiei		oferta	oferta	oferta	Comparabile au fost ajustate cu -10% pentru negocierea ofertei, acesta fiind marja de negociere in piata din istoricul tranzactiilor si din convorbinile cu proprietarii si agenti imobiliari.
Ajustari	%	-10%	-10%	-10%	
Pret ajustat €	Abs	106	92	124	
Ajustari specifice tranzactiei					
Drepturi de proprietate transmise	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin	Nu au fost necesare ajustari deoarece drepturile transmise ale tuturor comparabilelor sunt integrale
Ajustari	%	0%	0%	0%	
Pret ajustat €	Abs	106	92	124	
Conditii de finantare	Cash	Cash	Cash	Cash	Nu au fost necesare ajustari deoarece toate comparabilele sunt oferite pentru plata cash
Ajustari	%	0%	0%	0%	
Pret ajustat €	Abs	106	92	124	
Conditii de vanzare	Independent	Independent	Independent	Independent	Nu au fost necesare ajustari deoarece toate comparabilele sunt oferite independent de vreo constrangere
Ajustari	%	0%	0%	0%	
Pret ajustat €	Abs	106	92	124	
Cheltuieli necesare imediat dupa cumparare	Fara	Fara	Fara	Fara	Nu au fost necesare ajustari deoarece toate comparabilele sunt oferite fara cheltuieli necesare imediat dupa vanzare
Ajustari	%	0%	0%	0%	
Pret ajustat €	Abs	106	92	124	
Conditii de piata	Actuale	actuale	actuale	actuale	Nu au fost necesare ajustari deoarece toate comparabilele au fost selectate in conditiile de piata actuale
Ajustari	%	0%	0%	0%	
Pret ajustat €	Abs	106	92	124	
Ajustari specifice proprietatii					
Localizare (Cartier/Zona):	Str. Apeductului, Sat Rosu, Comuna Afumati, Jud. Ilfov	Str. Orhideelor	Str. Apeductului	Str. Apeductului inspre DNCB	Comparabila A a fost ajustata cu -3% aceasta fiind amplasata intr-un zona mai atractiva in comparatie cu cea a subiectului
Ajustari	%	-3%	0%	-3%	Nu au fost necesare ajustari, comparabila B fiind amplasata intr-o zona similara cu cea a subiectului.
	Abs	-3	0	-4	Comparabila C a fost ajustata cu -3% aceasta fiind amplasata intr-un zona mai atractiva in comparatie cu cea a subiectului.
Acces:	strada asfaltata	strada asfaltata	strada asfaltata	strada asfaltata	Nu au fost necesare ajustari, calitatea drumului de acces al comparabilei A fiind similara cu cea a subiectului.
Ajustari	%	0%	0%	0%	Nu au fost necesare ajustari, calitatea drumului de acces al comparabilei B fiind similara cu cea a subiectului.
	Abs	0	0	0	Nu au fost necesare ajustari, calitatea drumului de acces al comparabilei C fiind similara cu cea a subiectului.
Destinatie/Utilizare:	Intravilan arbil	Intravilan	Intravilan	Intravilan	Nu au fost necesare ajustari, destinatia / potentialul lotului comparabilei A fiind similara cu cea a subiectului.
Ajustari	%	0%	0%	0%	Nu au fost necesare ajustari, destinatia / potentialul lotului comparabilei B fiind similara cu cea a subiectului.
	Abs	0	0	0	Nu au fost necesare ajustari, destinatia / potentialul lotului comparabilei C fiind similara cu cea a subiectului.
Utilitati:	Curent electric, apa, canalizare, gaz	Curent electric, apa, canalizare, gaz	Curent electric, apa, canalizare, gaz	Curent electric, apa, canalizare, gaz in apropiere	Nu au fost necesare ajustari, comparabila A avand aceleasi retele de utilitat.
Ajustari	%	0%	0%	0%	Nu au fost necesare ajustari, comparabila B avand aceleasi retele de utilitat.
	Abs	0	0	0	Nu au fost necesare ajustari, comparabila C avand aceleasi retele de utilitat.
Suprafata (mp):	156	851	236	360	Comparabila A a fost ajustata cu 5% suprafata fiind mai mare fata de cea a subiectului.
Ajustari	%	5%	0%	0%	Nu au fost necesare ajustari, comparabila B avand suprafata similara cu cea a subiectului.
	Abs	5	0	0	Nu au fost necesare ajustari, comparabila C avand suprafata similara cu cea a subiectului.
Front stradal:	12,18 m	25	33	14	Nu au fost necesare ajustari, comparabila A avand front stradal si raportul laturilor similar cu cel al subiectului.
Raport laturi:	1,05	1,42	0,22	1,84	Comparabila B a fost ajustata cu 5% frontul stradal si raportul laturilor fiind inferior fata de cel al subiectului.
Ajustari	%	0%	5%	5%	Comparabila C a fost ajustata cu 5% frontul stradal si raportul laturilor fiind inferior fata de cel al subiectului.
	Abs	0	5	6	
Topografie:	Plan	plan	plan	plan	Nu au fost necesare ajustari, comparabila A avand topografie similara cu cea a subiectului.
Ajustari	%	0%	0%	0%	Nu au fost necesare ajustari, comparabila B avand topografie similara cu cea a subiectului.
	Abs	0	0	0	Nu au fost necesare ajustari, comparabila C avand topografie similara cu cea a subiectului.
Alte elemente	In proximitatea zonei de protectie LEEA si a apeductului I,II,III- Apa Nova	nu	nu	nu	Comparabila A a fost ajustata cu -30% aceasta fiind considerata superioara fata de subiect.
Ajustari	%	-30%	-30%	-30%	Comparabila B a fost ajustata cu -30% aceasta fiind considerata superioara fata de subiect.
	Abs	-32	-27	-37	Comparabila C a fost ajustata cu -30% aceasta fiind considerata superioara fata de subiect.
Pret ajustat €		76,15	68,64	89,10	Toate Comparabilele au fost ajustate cu -50%, avand in vedere ca nu sunt afectate de linile LEA si de zona de protectie fitosanitara a apeductelor Apa Nova. Conform legislatiei in vigoare, zona de protectie fitosanitara a apeductelor este de 10 m. Gura de vizitare a Apeductului supratrana, vizibila in cadrul inspectiei este aproximativ pe linia terenului, teren subiect cu adancimea de 3 11,28 ml. Conform Ordinului 4/2007 privind Delimitarea zonelor de protectie si de siguranta ale capacitatilor energetice/ Norma tehnica, zona de protectie si de siguranta a unei linii simple sau dublu circuit are valoarea 24 m pentru LEA cu tensiuni intre 1 si 110 kV.
Ajustare totala neta €		-30	-23	-28	
Ajustare totala bruta €		40	32	47	
Ajustare totala bruta (%)		38,00%	35,00%	38,00%	
Numar ajustari		3	2		
Valoare estimata (€)		10.700 €			
Valoare estimata (€/mp)		68,64 €/mp			
Valoare estimata (€/m)		53.000 €/m			

* cea mai mica ajustare totala bruta s-a efectuat pentru comparabila: B



Descriere comparabile

PREZENTARE COMPARABILE TEREN				
Elemente de comparatie	Subiect	Comp. A	Comp. B	Comp. C
Tipul tranzactiei		oferta	oferta	oferta
Sursa informatiei		https://www.olx.ro/d/oferta/vand-teren-cu-avans-100-000-si-2-rate-str-orhideelor-chiajna-185m-IDgATzp.html	https://www.olx.ro/d/oferta/vand-teren-236mp-chiajna-apeductului-militari-IDfJ5ey.html?reason=extended_search_extended_distance	https://www.galaxyimob.ro/vanzare-teren-chiajna-chiajna-glx8209126-133881.html
Preț de oferta/vanzare €		100.000	24.000	49.500
Preț de oferta/vanzare €/mp		118	102	138
Suprafata teren mp		851	236	360
Localizare (Cartier/Zona):	Str. Apeductului, Sat Rosu, Comuna Afumati, Jud. Ilfov	Str. Orhideelor	Str. Apeductului	Str. Apeductului inspre DNCB
Acces:	strada asfaltata	strada asfaltata	strada asfaltata	strada asfaltata
Destinatie/Utilizare:	Intravilan arbil	Intravilan	Intravilan	Intravilan
Utilitati:	Curent electric, apa, canalizare, gaz	Curent electric, apa, canalizare, gaz	Curent electric, gaz, apa, canalizare	Curent electric, apa, canalizare, gaz In apropiere
Suprafata (mp):	156	851	236	360
Front stradal:	12,18 m	25 m	33 m	14 m
Raport laturi:	1,05	1,42	0,22	1,84
Topografie:	Plan	plan	plan	plan
Alte elemente	In proximitatea zonei de protectie LEEA si a apeductului I,II,III- Apa Nova	nu	nu	nu

Fisa Teren

Teren intravilan

Adresa:	T. 76/A, P. 1.A, Lot X, Str. Apeductului, nr. 3D, Comuna Chiajna, Jud. Ilfov
Localizare (Cartier/Zona):	Str. Apeductului, Sat Rosu, Comuna Afumati, Jud. Ilfov
Acces:	strada asfaltata
Suprafata (mp):	156
Destinatie/Utilizare:	Intravilan arbil
Utilitati:	Curent electric, apa, canalizare, gaz
Front stradal:	12,18 m
Raport laturi:	1,05
Topografie:	Plan
Alte elemente (imprejmuire amenajari)	Nu
Certificat de urbanism	Da
Alte elemente	In proximitatea zonei de protectie LEEA si a apeductului I,II,III- Apa Nova

THE UNIVERSITY OF CHICAGO

PHYSICS DEPARTMENT
5712 S. DICKINSON AVE.
CHICAGO, ILL. 60637

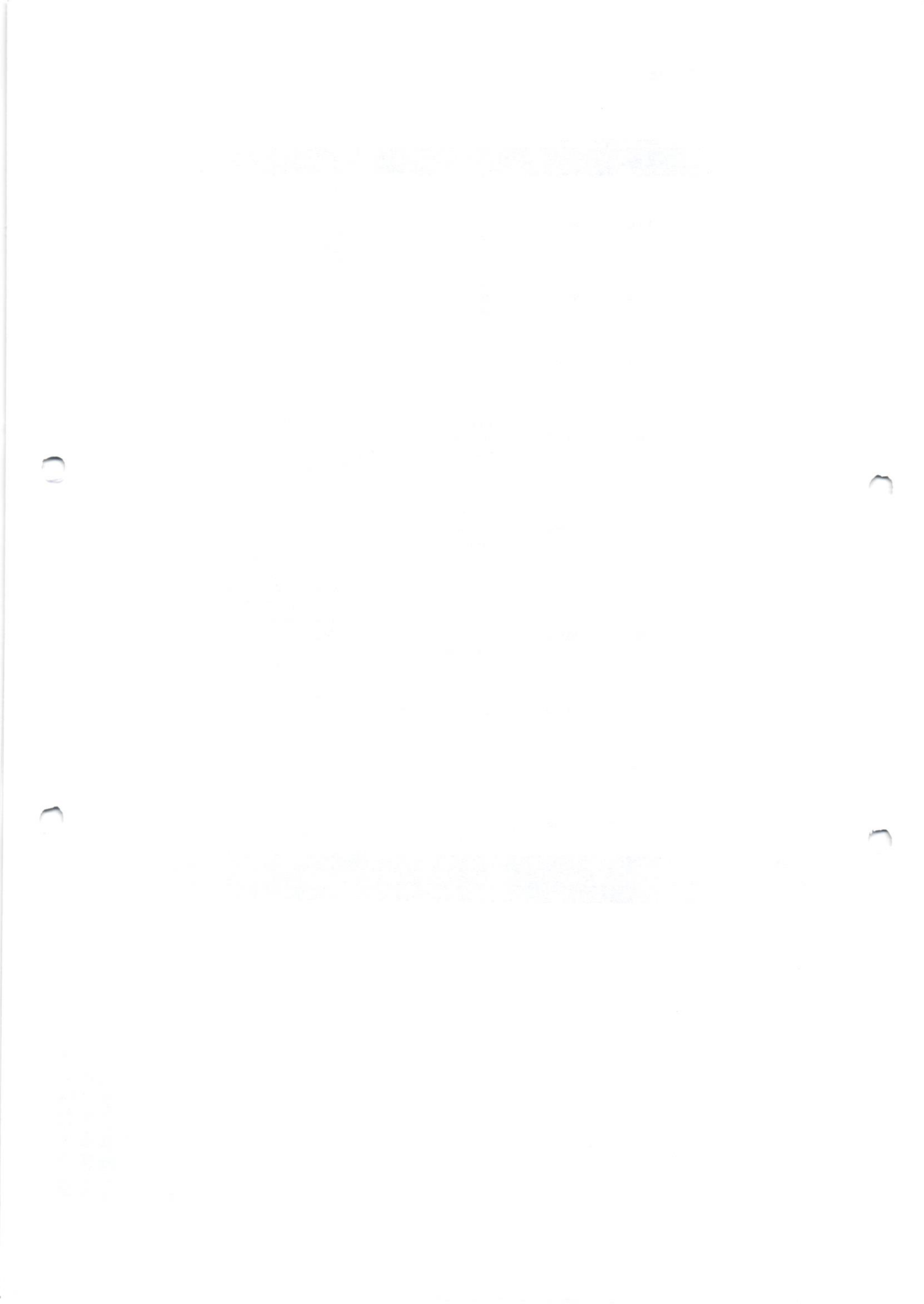
TO: [Name]
[Address]
[City, State, Zip]

FROM: [Name]
[Address]
[City, State, Zip]

SUBJECT: [Subject]

[Main body of the letter containing several paragraphs of text, mostly illegible due to fading.]

Analiza de piata terenuri Intravilane Com. Chiajna-Sat Rosu									
Nr. Crt.	Localizare	Regim juridic	Suprafata	Pret	Pret euro/mp	Utilitati	Fs	Sursa	
1	Str. Apeductului colt cu Str. Tineretului	Intravilan	1.000	190.000	190	Curent electric, apa, canalizare, gaz - in zona	28,37	https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/bucuresti-ilfov/chiajna/teren-constructii-de-vanzare-XC8813051?exprec=recomandate&rec_ref=6E303KV8T2R&sursa_rec=exit_intent_detalii&imoidviz=3290045108	
2	Str. Acvilei/ Chiajna	Intravilan	500	80.000	160	Curent electric, apa, canalizare, gaz - in zona	15	https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/bucuresti-ilfov/chiajna/teren-constructii-de-vanzare-X6E303007	
3	Str. Soarelui	Intravilan	350	49.500	141	Curent electric, apa, canalizare, gaz In apropiere	25,88	https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/bucuresti-ilfov/chiajna/teren-constructii-de-vanzare-XDTC1300H?lista=309080574&hart=1&pagina=lista&imoidviz=3290045108	
4	Int. Nicolae Iorga	Intravilan	800	170.000	213	Curent electric, apa, canalizare, gaz - in zona	49	https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/bucuresti-ilfov/rosu/teren-constructii-de-vanzare-XC881301F?exprec=recomandate&rec_ref=43L03MVLPKO&sursa_rec=hart=detalii	
5	Strada Rezervelor	Intravilan	392	90.000	230	Curent electric, apa, canalizare, gaz In apropiere	20	https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/bucuresti-ilfov/chiajna/teren-constructii-de-vanzare-XBP413043?utm_source=imoradar24.ro&utm_medium=redirect&utm_campaign=imoradar24.ro-vanzare-terenuri-chiajna&utm_term=90000-0-392	
6	Str. Apeductului	Intravilan	490,5	96.000	196	Curent electric, apa, canalizare, gaz In apropiere	18	https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/bucuresti-ilfov/chiajna/teren-constructii-de-vanzare-X77503018?imoradar=4517faa87903171ccdfdd9af1cc65bc1&utm_source=imoradar24.ro&utm_medium=redirect&utm_campaign=imoradar24.ro-vanzare-terenuri-chiajna&utm_term=96000-0-0	
8	Str. Orhideelor	Intravilan	851	100.000	118	Curent electric, apa, canalizare, gaz	24,5	https://www.olx.ro/d/oferta/vand-teren-cu-avans-100-000-si-2-rate-str-orhideelor-chiajna-185m-IDgATzp.html	
9	Str. Apeductului	Intravilan	236	24.000	102	Curent electric, gaz, apa, canalizare	33	https://www.olx.ro/d/oferta/vand-teren-236mp-chiajna-apeductului-militari-IDfJ5ey.html?reason=extended_search_extended_distance	
10	Str. Apeductului inspre DNCB	Intravilan	360	49500	138	Curent electric, apa, canalizare, gaz In apropiere	14	https://www.galaxyimob.ro/vanzare-teren-chiajna-chiaina-glX8209126-133881.html	
				Minim	102	Euro			
				Maxim	230	Euro			
				Median	160	Euro			



Documente

ROMÂNIA

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

Județul..... ILFOV
Nr. 78295

Codul..... 179249

TITLU DE PROPRIETATE

Comisia județeană pentru stabilirea dreptului de proprietate asupra terenurilor,
pe baza propunerii comisiei comunale, orășenești sau municipale și a prevederilor
Legii fondului funciar nr. 18/1991, ale Legii nr. 1/2000 și ale Legii nr. 247/2005,
cu modificările ulterioare, Ordin 211 / 26.04.2013

DECLARĂ

Cetățeanul/Cetățeană..... **COMUNA CHIAJNA**

(moștenitorii defunctului/defunctei).....
din satul..... comuna/orașul **CHIAJNA**
municipiul..... județul **ILFOV**
primește în proprietate o suprafață totală de..... 8 ha..... 9451 mp, din care:
-prin reconstituirea dreptului de proprietate..... 8 ha..... 9451 mp;
-prin constituirea dreptului de proprietate..... 0 ha..... 0000 mp,
situată pe teritoriul comunei..... **CHIAJNA**....., structurată și amplasată conform
celor menționate pe verso.

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



SUBPREFECT,

[Signature]



DIRECTOR

AL OFICIULUI DE CADASTRU ȘI
PUBLICITATE MOBILIARĂ,
ILFOV

DATA 17.05.2013

SUPRAFAȚA PRIMITĂ ÎN PROPRIETATE

A. SUPRAFAȚA PRIMITĂ ÎN EXTRAVILAN

NR. CRT.	CATEGORIA DE FOLOSINȚĂ	NR. TOPOGRAFIC		SUPRAFAȚĂ		VECINĂȚĂȚI				OBS.
		TARLA (SOLĂ)	PARCELĂ	Ha	mp	NORD	EST	SUD	VEST	
1	Arabil	7	34	0	2642	Islaz comunal	Str. Drum. Gării	De 16	Hc	
						Cherciu Alexandru				
		39	1A	0	2648	De 39 / 1	De 133	De 133+P 1B	Intr. Eroului	
		36	1B	0	0369	Caloiu Ștefan	Drum acces	Petre Vasila	Coroiu Florentina	
		36	2A	0	0103	Tănase Matei	Str. Luceafărului	Drum acces	—	
		35 / 1	42	0	6135	Negru Vasile	De 133	De 133	Moșt. Rădulescu D.	
		58	249 / 3	0	2765	Cantaragiu Ioan	Zona C.F.	Bangheru Petre	De	
		76A	1A	0	8500	De 133	De 133	Vintilă Anghel	De	
		18 / 1	1	0	4650	Moșt. Piperu Ghe.	Intravilan Dudu	Cimitirul Chiajna	Aleea Nucilor	
		49 / 4	1	3	6000	H.C.	Islaz comunal	De	De	Set
		57 / 5	1 / 1	0	0560	Moșt. Petcu Ghe. Ilie	Dj. 159	Slave Ghe.	Dumitru Ghe.	
2	Vii									
3	Livezi									
4	Pășuni	—	Ps 6	0	4000	Gara Chiajna	Str. Lăstarului	Str. Lăstarului	Gara Chiajna	
5	Fânețe									
6	Păduri									
7	Alte ter. neagr.	26	108 / 8	1	7200	Râul Dâmbovița	P 108 / 7	Râul Dâmbovița	Intravilan Chiajna	
	TOTAL			8	5572					

B. SUPRAFAȚA PRIMITĂ ÎN INTRAVILAN

NR. CRT.	CATEGORIA DE FOLOSINȚĂ	NR. TOPOGRAFIC		SUPRAFAȚĂ		VECINĂȚĂȚI				OBS.
		TARLA (SOLĂ)	PARCELĂ	Ha	mp	NORD	EST	SUD	VEST	
1	Arabil									
2	Vii									
3	Livezi									
4	Pășuni									
5	Fânețe									
6	Curți construcții	30	9904 / 2	0	0782	Anghel Petre	Intr. Eroului	De 133	Df 225	
		28	9718	0	0450	Zona CF	Zona CF	Str. Eroului	Nedelcu Mariana	
		12	5211, 5212	0	1261	Goglea Marioara	Comănescu Maria	Stoian Mariana	Str. M. Eminescu	
		1	1113 / 1	0	0948	Moșt. Cherciu Gheorghe	Dragomir Maria	Str. Drum Gării	Ignat Grigore	
						Cherciu Gheorghe				
		5	4217	0	0164	Radu ilie	Potolea Vasile	Str. Pușor	Sandu Aurelia	
		15	3521 / 1	0	0274	Str. 1 Decembrie 1918	—	Str. A.I. Cuza	Cojocaru Eugen	
7	Alte terenuri									
	TOTAL			0	3879					

TOTAL GENERAL (A+B) 8 Ha **9451** mp

din care:

ARABIL 6 Ha **4372** mp

VII 0 Ha **0000** mp

LIVEZI 0 Ha **0000** mp

PĂȘUNI 0 Ha **4000** mp

FĂNEȚE 0 Ha **0000** mp

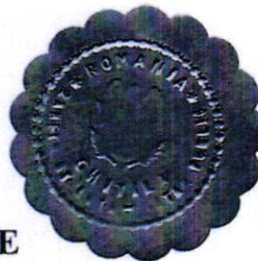
PĂDURI 0 Ha **0000** mp

CURȚI, CONSTRUCȚII 0 Ha **3879** mp

ALTE TERENURI 1 Ha **7200** mp

DUPLICAT

S-a cerut autentificarea prezentului act.



ACT DE DEZMEMBRARE

Subscrisa **COMUNA CHIAJNA**, cu sediul în Com. Chiajna, str. Pacii, nr.75, Județ Ilfov, CUI 4364527, prin dl. Primar **MINEA MIRCEA**, domiciliat în Com. Chiajna, Sat Chiajna, str. Sfântul Nicolae, nr.15A, Județ Ilfov, identificat cu CI seria IF nr.131957, eliberat de SPCLEP Buftea la data de 05.01.2007 CNP 1591001400413, am hotărât ca: **terenul intravilan arabil în suprafața de 8.500 mp, care din măsuratori are suprafața de 5.430 mp, situat în Com. Chiajna, sat Chiajna, Tarla 76A, Parcela 1A, județ Ilfov, având nr. cadastral 58813, intabulat în CF nr.58813 a localității Chiajna**, să fie dezmembrat în douăsprezece loturi, astfel:-----

Lotul I:-----

Suprafața de 741 mp, cu număr cadastral 61954, care are următoarele laturi și vecinătăți la **Nord** pe o latură de 5,72 m și pe 21,53 m se învecinează cu str. Apeductului; la **Sud** pe o latură de 25,55 m se învecinează cu Lot II cu nr. cad. 61955; la **Vest** pe o latură de 28,95 m se învecinează cu str. Acvilei și la **Est** pe o latură de 25,81 m se învecinează cu Lot III cu nr. cadastral 61956, conform documentație cadastrală;-----

Lotul II:-----

Suprafața de 740 mp, cu număr cadastral 61955, care are următoarele laturi și vecinătăți la **Nord** pe o latură de 25,55 m se învecinează cu Lot I cu nr. cad. 61954; la **Sud** pe o latură de 26,50 m se învecinează cu De 76/A; la **Vest** pe o latură de 28,47 m se învecinează cu str. Acvilei și la **Est** pe o latură de 28,47 m se învecinează cu Lot III cu nr. cad. 61956, conform documentație cadastrală.-----

Lotul III:-----

Suprafața de 566 mp, cu număr cadastral 61956, care are următoarele laturi și vecinătăți la **Nord** pe o latură de 11,59 m se învecinează cu str. Apeductului; la **Sud** pe o latură de 10,81 m se învecinează cu De 76/A; la **Vest** pe o latură de 54,27 m se învecinează cu Lot I și II cu nr. cad. 61954 și 61955 și la **Est** pe o latură de 50,65 m se învecinează cu Lot IV cu nr. cad. 61957, conform documentație cadastrală.-----

Lotul IV:-----

Suprafața de 643 mp, cu număr cadastral 61957, care are următoarele laturi și vecinătăți la **Nord** pe o latură de 14,75 m se învecinează cu str. Apeductului; la **Sud** pe o latură de 13,89 m se învecinează cu De 76/A; la **Vest** pe o latură de 50,65 m se învecinează cu Lot III cu nr. cad. 61956 și la **Est** pe o latură de 43,09 m se învecinează cu Lot V cu nr. cad. 61958, conform documentație cadastrală.-----

Lotul V:-----

Suprafața de 720 mp, cu număr cadastral 61958, care are următoarele laturi și vecinătăți la **Nord** pe o latură de 19,29 m se învecinează cu str. Apeductului; la **Sud** pe o latură de 18,02 m se învecinează cu De 76/A; la **Vest** pe o latură de 43,09 m se învecinează cu Lot IV cu nr. cad. 61957 și la **Est** pe o latură de 37,01 m se învecinează cu Lot VI cu nr. cad. 61959, conform documentație cadastrală.-----

Lotul VI:

Suprafata de 523 mp, cu numar cadastral 61959, care are urmatoarele laturi si vecinatati la **Nord** pe o latură de 16.24 m se învecinează cu str. Apeductului; la **Sud** pe o latură de 15.16 m se învecinează cu De 76/A; la **Vest** pe o latură de 37.01 m se învecinează cu Lot V cu nr. cad. 61958 si la **Est** pe o latură de 32.04 m se învecinează cu Lot VII cu nr. cad. 61960, conform documentatie cadastrala.

Lotul VII:

Suprafata de 447 mp, cu numar cadastral 61960, care are urmatoarele laturi si vecinatati la **Nord** pe o latură de 16.16 m se învecinează cu str. Apeductului; la **Sud** pe o latură de 15.16 m se învecinează cu De 76/A; la **Vest** pe o latură de 32.04 m se învecinează cu Lot VI cu nr. cad. 61959 si la **Est** pe o latură de 27.08 m se învecinează cu Lot VIII cu nr. cad. 61961, conform documentatie cadastrala.

Lotul VIII:

Suprafata de 502 mp, cu numar cadastral 61961, care are urmatoarele laturi si vecinatati la **Nord** pe o latură de 22.98 m se învecinează cu str. Apeductului; la **Sud** pe o latură de 21.36 m se învecinează cu De 76/A; la **Vest** pe o latură de 27.08 m se învecinează cu Lot VII cu nr. cad. 61960 si la **Est** pe o latură de 20.03 m se învecinează cu Lot IX cu nr. cad. 61962, conform documentatie cadastrala.

Lotul IX:

Suprafata de 200 mp, cu numar cadastral 61962, care are urmatoarele laturi si vecinatati la **Nord** pe o latură de 12.02 m se învecinează cu str. Apeductului; la **Sud** pe o latură de 11.10 m se învecinează cu De 76/A; la **Vest** pe o latură de 20.30 m se învecinează cu Lot VIII cu nr. cad. 61961 si la **Est** pe o latură de 15.98 m se învecinează cu Lot X cu nr. cad. 61963, conform documentatie cadastrala.

Lotul X:

Suprafata de 156 mp, cu numar cadastral 61963, care are urmatoarele laturi si vecinatati la **Nord** pe o latură de 12.19 m se învecinează cu str. Apeductului; la **Sud** pe o latură de 11.24 m se învecinează cu De 76/A; la **Vest** pe o latură de 15.98 m se învecinează cu Lot IX cu nr. cad. 61962 si la **Est** pe o latură de 11.82 m se învecinează cu Lot XI cu nr. cad. 61964, conform documentatie cadastrala.

Lotul XI:

Suprafata de 169 mp, cu numar cadastral 61964, care are urmatoarele laturi si vecinatati la **Nord** pe o latură de 23.14 m se învecinează cu str. Apeductului; la **Sud** pe o latură de 21.43 m se învecinează cu De 76/A; la **Vest** pe o latură de 11.82 m se învecinează cu Lot X cu nr. cad. 61963 si la **Est** pe o latură de 3.94 m se învecinează cu Lot XII cu nr. cad. 61965, conform documentatie cadastrala.

Lotul XII:

Suprafata de 23 mp, cu numar cadastral 61965, care are urmatoarele laturi si vecinatati la **Nord** pe o latură de 12.36 m se învecinează cu str. Apeductului; la **Sud** pe o latură de 11.57 m se învecinează cu De 76/A si la **Vest** pe o latură de 3.94 m se învecinează cu Lot XI cu nr. cad. 61964, conform documentatie cadastrala.

Subscrisa COMUNA CHIAJNA a dobandit acest imobil in baza Titlului de proprietate nr.78295/17.05.2013 eliberat de CJSDPAT judet Ilfov, intabulat in CF nr.58813 a localitatii Chiajna, in baza incheierii nr.157518/2013 eliberata de OCPI Judet Ilfov.

Pentru teren s-a eliberat certificatul de urbanism nr.11677 din 22.03.2016 de Primaria Com. Chiajna.

In privinta sarcinilor din extrasul de carte funciara nr.120733 din 17.05.2016, eliberat de Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara judet Ilfov, rezultă că imobilul nu

2. The second part outlines the specific procedures for recording transactions. It details the steps from initial entry to final review, ensuring that all data is captured correctly and consistently.

3. The third part addresses the role of the accounting department in overseeing these processes. It highlights the need for regular audits and the implementation of internal controls to prevent errors and fraud.

4. The fourth part discusses the impact of these practices on the company's overall performance. It notes that accurate record-keeping leads to better decision-making and improved financial stability.

5. The final part provides a summary of the key points and reiterates the commitment to high standards of financial reporting.

este grevat de sarcini sau servitutii, că nu a fost scos din circuitul civil în temeiul vreunui act normativ de trecere în proprietatea statului.-----

În baza art.56 din Legea nr.7 din 1996 modificata si complectata, întabularea prezentului act în cartea funciară la Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara se face de catre Societatea Profesionala Notariala Zamfir si Asociatii.-----

Impozitele si taxele sunt achitate la zi, precum rezultă din certificatul nr.4478 din 19.05.2016 eliberat de Primaria Com. Chiajna Directia impozite si taxe.-----

Redactat si procesat la **Societatea Profesionala Notariala Zamfir si Asociatii**, cu sediul în loc. Dragomiresti Deal, str. Republicii nr. 9bis, Judet Ilfov, de secretar Bucurestanu Claudia, într-un singur exemplar original care ramane în arhiva biroului notarial si 4 duplicate, din care 1 exemplar pentru arhiva biroului notarial, 1 exemplar pentru OCPI si 2 exemplare pentru parte.



**PROPRIETAR,
COMUNA CHIAJNA
Prin dl. Primar
MINEA MIRCEA**





ROMÂNIA
UNIUNEA NAȚIONALĂ A NOTARILOR PUBLICI
SOCIETATEA PROFESIONALĂ NOTARIALĂ
ZAMFIR SI ASOCIAȚII
Loc. Dragomirești Deal, str. Republicii
Nr.9bis, județ Ilfov
Tel. / Fax 021.436.71.63
Licența de funcționare 75/3099/07.04.2016

ÎNCHIEIERE DE AUTENTIFICARE NR.875 Anul 2016 luna mai ziua 23

În fața mea, **ZAMFIR STELUTA**, notar public, la sediul biroului s-a prezentat:

1. MINEA MIRCEA, domiciliat în Com. Chiajna, Sat Chiajna, str. Sfântul Nicolae, nr.15A, Județ Ilfov, identificat cu CI seria IF nr.131957, eliberat de SPCLEP Buftea la data de 05.01.2007 CNP 1591001400413, în calitate de Primar al COMUNEI CHIAJNA, care după ce a citit actul, a declarat că a înțeles conținutul, că cele cuprinse în act reprezintă voința lui, a consimțit la autentificarea prezentului înscris și a semnat unicul exemplar.

În temeiul art.12 lit.b din Legea notarilor publici și a activității notariale nr. 36/1995, republicată, cu modificările ulterioare.

SE DECLARA AUTENTIC PREZENTUL ÎNSCRIS.

S-a perceput tarif ANCPI în suma de 720,00 lei, cu bon fiscal.

S-a încasat onorariul+TVA în suma de 1.440,00 lei, cu bon fiscal.

**NOTAR PUBLIC,
ZAMFIR STELUTA**

Prezentul duplicat s-a întocmit în 4 exemplare, de **ZAMFIR STELUTA**, notar public, astăzi data autentificării actului și are aceeași forță probantă ca originalul





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

CARTE FUNCİARĂ NR. 61963
COPIE

Carte Funciară Nr. 61963 Chiajna

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Rosu, Jud. Ilfov

Nr. Crt.	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	61963	Din acte: 8.500 Masurata: 156	

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
128879 / 24/05/2016		
Act Notarial nr. act de dezmembrare aut nr.875, din 23/05/2016 emis de Zamfir Steluta;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara 61963 a imobilului cu numarul cadastral 61963/Chiajna, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 58813 inscris in cartea funciara 58813;	A1
Act Administrativ nr. titlu de proprietate nr.78295, din 20/08/2013 emis de OCPI;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE PRIVATA, dobândit prin Reconstituire, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1; 1) COMUNA CHIAJNA , CIF:4364527 OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 58813/Chiajna, inscrisa prin incheierea nr. 157518 din 02/10/2013;	A1
Act Administrativ nr. referat, din 20/04/2016 emis de ocpiilfov;		
B3	Se noteaza avizarea documentatiei cadastrale pentru dezmembrarea imobilului cu nr. cad. 58813 in 12 loturi si anume : de la 61954 pana la 51965 OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 58813/Chiajna, inscrisa prin incheierea nr. 99111 din 20/04/2016; pozitie transcrisa din CF 58813/Chiajna, inscrisa prin incheierea nr. 99111 din 20/04/2016;	A1

C. Partea III. SARCINI .

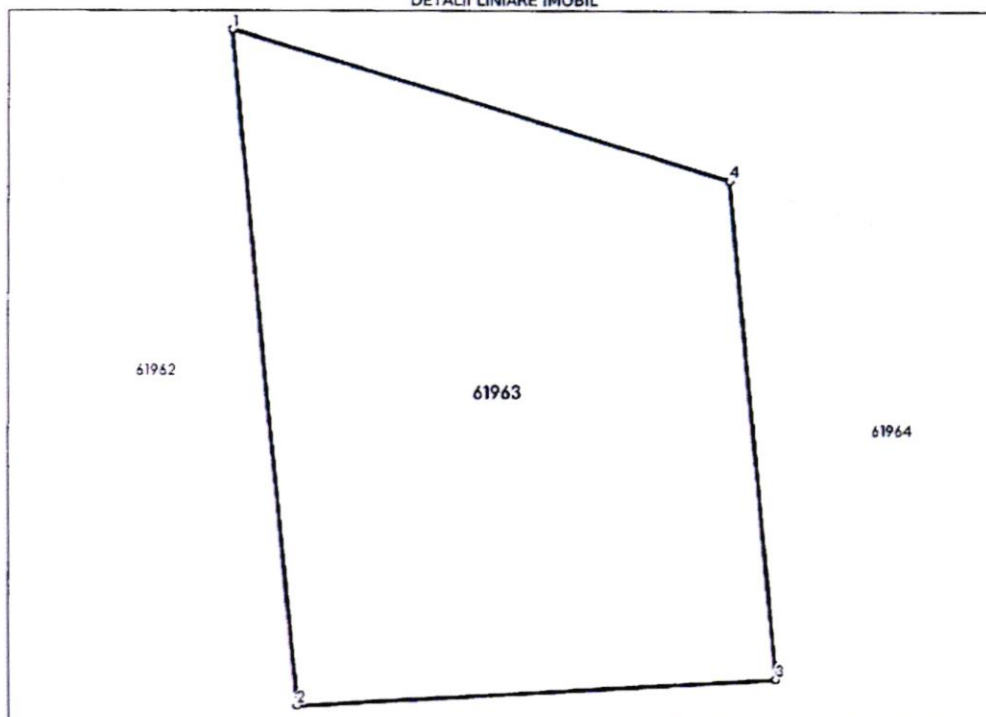
Inscrieri privind dezmembrările dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
61963	Din acte: 8.500 Masurata: 156	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Taria	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	arabil	DA	156	76A	1A	-	Neimprejmuit Gardurile din interiorul proprietatii sunt amplasate in mod ilegal

Lungime Segmente

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

Punct Început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	15.98
2	3	11.239
3	4	11.824
4	1	12.186

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

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

ROMÂNIA
JUDEȚUL ILFOV
PRIMĂRIA COMUNEI CHIAJNA
Primar
nr. **38962** din **27.09.2022**

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. **17565** din **27.09.2022**

În scopul: ******)

Informare

Ca urmare cererii adresate de		UAT CHIAJNA	
Cu Domiciliul ^{*)} /sediu	în județul	ILFOV	CHIAJNA
		Municipiul/orașul/ comuna	
satul	CHIAJNA	sectorul	077040
strada	SPERANTEI	nr. 1BIS bl.	sc. - et. - ap -
telefon/fax	-	Email	-
înregistrată la nr. 38962 din 27.09.2022			

SE CERTIFICĂ:

pentru imobilul - teren și/sau construcții - situat în județul **ILFOV** comuna **CHIAJNA**, sat **ROSU**, cod poștal **077042**, str. **APEDUCTULUI**, nr. **T.76/A, P.1A, LOT XI**, bl. **-**, sc. **-**, et. **-**, ap. **-**, nr. cadastral **61963** și sau identificat prin^{*)} planuri cadastrale în temeiul reglementărilor Documentației de urbanism nr. **-**, faza **PUG/PUZ/PUD**, aprobată prin hotărârea Consiliului Județean/Local Chiajna nr. **7/25.02.2015**, în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

1. REGIMUL JURIDIC:

Terenul în suprafața de 156 mp, se afla în intravilanul comunei Chiajna, sat Rosu, str. Apeductului, T.76A, P.1A, LOT X, județ Ilfov și este proprietatea UAT Chiajna conform act de dezmembrare nr. 875 din 23.05.2016.

2. REGIMUL ECONOMIC:

Se solicita: Informare

Destinație: Conform P.U.G. aprobat cu H.C.L. nr. 7 din 25.02.2015 terenul se afla în U.T.R - Lpm

UTR Lpm - (locuințe cu regim de înălțime mediu) - subzona locuințelor individuale și (semi)colective mici cu P - P+3+m niveluri (15 m - la streasina sau la partea superioară a parapetului) situate în noile extinderi (noi poli de interes) sau în zone de intravilan neconstruite (insertii) formand de regula ansambluri preponderent rezidențiale, cu posibilitatea insertiilor de dotari pentru învățământ de orice grad și dotari pentru administrație publică.

Documentațiile pentru emiterea autorizației de construire care nu sunt elaborate în concordanță cu prevederile cuprinse în Certificatul de urbanism, ale Codului Civil, ale conținutului-cadru al proiectului pentru autorizarea executiei, ale avizelor și acordurile legale necesare, care nu sunt verificate potrivit legii constituie contravenție și **nu pot fi acceptate**.

3. REGIMUL TEHNIC:

P.O.T. = 30%; C.U.T.maxim=1.35 mpAD/mp. Utilizari admise: - locuințe în proprietate privată; - construcții aferente echipării tehnico-edilitare; - amenajări aferente locuințelor, locuri de joacă pentru copii.

Distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform Codului civil, în cazul construcțiilor cu regim de înălțime P; În cazul clădirilor cu regim de înălțime de P+1 și/sau mai mare, distanța între clădire și limitele laterale va fi de cel puțin 1/2 din înălțimea la streasina, dar nu mai puțin de 3,5m; Față de limita posterioară distanța va fi de 5,0m; **Amplasarea clădirilor** unele față de altele pe aceeași parcelă vor respecta între ele distanțe egale cu 2/3 din înălțimea celei mai înalte. Distanța se poate reduce la jumătate (H/2) în cazul în care pe fațadele opuse sunt numai ferestre ale dependințelor și ale casei scării;

Spatiile verzi vor ocupa minim 30% din suprafața parcelei. Terenul se afla în apropierea apeductulelor I II III Apa Nova. Teren afectat de zona de protecție LEA 100kw.

*1) Numele și prenumele solicitantului.
*2) Adresa solicitantului

Se vor respecta reglementările HG 525/1996 cu privire la asigurarea căilor de acces, accesul carosabil în incintă cu respectarea normelor de însoare față de construcțiile învecinate. Se vor respecta normele de igienă mediul de viață al populației aprobate cu Ordinul ministrului sănătății nr. 536/1997, distanțele între clădiri, suprafețele incaperilor, zone de protecție între funcțiuni, nivel de zgomot, dotări igienico-sanitare. Se vor folosi materiale de construcție durabile, de calitate și finisaje superioare adecvate funcțiunii. Se interzice să se amplaseze construcții de orice fel în zonele de siguranță ale infrastructurii tehnice, rețelelor edilitare și căilor de comunicații (drumuri, cai ferate).

Prezentul certificat de urbanism **poate fi utilizat/nu poate fi utilizat** în scopul declarat pentru:

INFORMARE

Certificatul de urbanism nu ține loc de autorizație de construire/desființare și nu conferă dreptul de a executa lucrări de construcții

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

- a) certificatul de urbanism (copie);
- b) dovada titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel (copie)
- c) documentația tehnică - D.T., după caz (2 exemplare originale):

☐ D.T.A.C. ☐ D.T.O.E. ☐ D.T.A.D.

d) avizele și acordurile de amplasament stabilite prin certificatul de urbanism:

d.1) avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura (copie):

- | | | |
|--|--|--|
| ☐ alimentare cu apă | ☐ canalizare | ☐ alimentare cu energie electrică |
| ☐ gaze naturale | ☐ alimentare cu energie termică | ☐ telefonizare |
| ☐ salubritate | ☐ transport urban | ☐ Altele |

d.2) avize și acorduri privind: ☐ prevenirea și stingerea incendiilor ☐ apărarea civilă ☐ sănătatea populației

d.3) avize/acorduri specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora (copie)

d.4) studii de specialitate (1 exemplar original)

e) ~~Punctul de vedere/actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului~~

f) ~~Dovada înregistrării proiectului la Ordinul Arhitecților din România (1 exemplar original):~~

g) ~~Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie): taxa emiterii Autorizației de construire/desființare~~
 taxa timbru de arhitectură 0,05% din valoarea de investiție

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

PRIMAR,
Mircia MINEA

L.S.



SECRETAR GENERAL,
Ionel Florin NAE

ARHITECT ȘEF,
Rares Ovidiu Teodorescu

Intocmit: E.I.

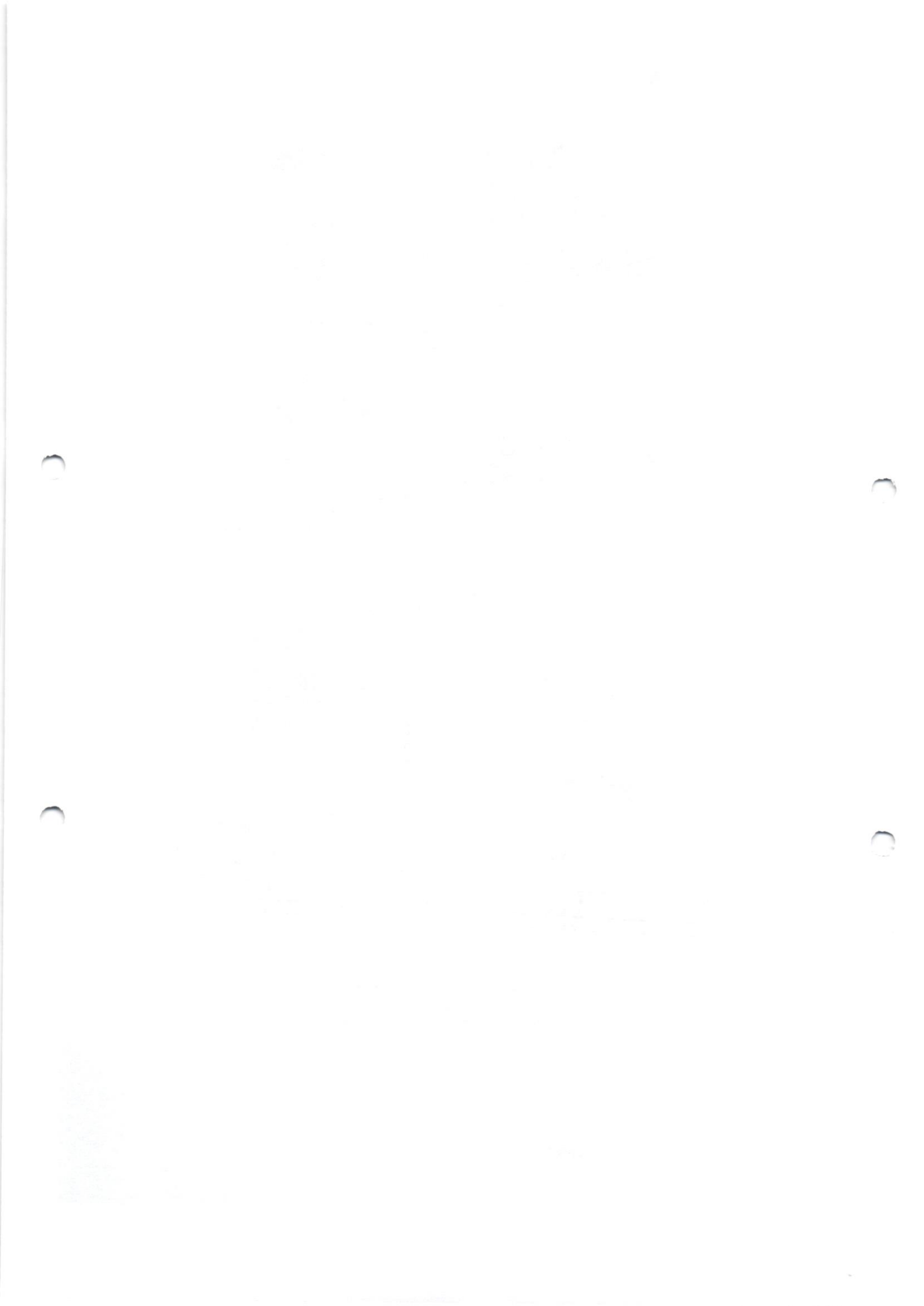
Achitat taxa de: - lei, conform chitanței nr. - din -

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/ prin poștă. la data de -

*1) Numele și prenumele solicitantului.

*2) Adresa solicitantului.

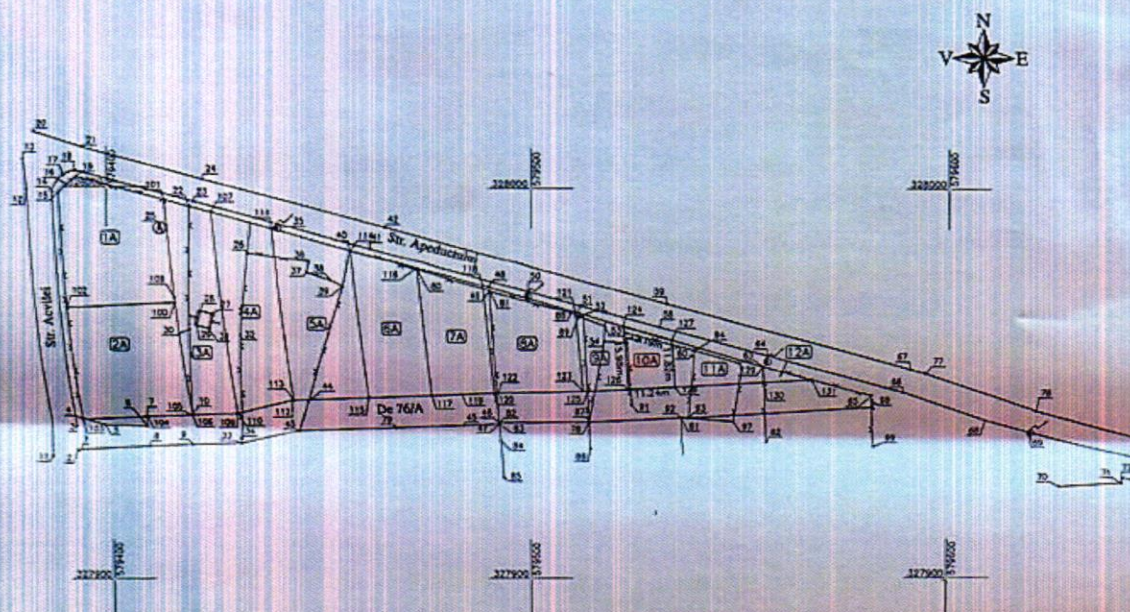
*3) Date de identificare a imobilului - teren și/sau construcții - conform Cererii pentru emiterii Certificatului de urbanism



Plan de amplasament și delimitare a imobilului

Scara 1 : 1.000

Nr. cadastral	Suprafața măsurată a imobilului (mp)	Adresa imobilului
61963	156 mp	Sat Roșu, Tarla 76A, Parcela 1A, Județul Ilfov LOT X
Cartea Funciară nr.	UAT	CHIAJNA



A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categorie de folosință	Suprafața (mp)	Mențiuni
10	A	156	Nehyponotat Gardurile din interiorul proprietății sunt amplasate în mod legal
TOTAL		156	

B. Date referitoare la construcții

Cod Constr.	Destinația	Suprafața construită la sol (mp)	Mențiuni
TOTAL			

Suprafața totală măsurată a imobilului = 156 mp
Suprafața din act = 8500 mp

Executant : Ing. Istrate Emil
Semnătura și stampila

Inspector
Semnătura și parafa

Confirm executarea măsurătorilor la teren,
corectitudinea întocmirii documentației cadastrale și
corespondența acesteia cu realitatea din teren
S.C. ROMTOP 2005 S.R.L.
Data : 30.03.2016

Confirm introducerea imobilului în baza de date integrată și
atribuirea numărului cadastral
Data :

