

ROMÂNIA
JUDEȚUL ILFOV
COMUNA BALOTEȘTI
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂREA NR. 
din 12 decembrie 2019

privind aprobarea trecerii drumului de exploatare D.e. 172 din domeniul public în domeniul privat al comunei în vederea perfectării unui schimb de terenuri între comuna Balotești și Societatea „Balotești Development” S.R.L.

Consiliul local al comunei Balotești întrunit în ședință ordinară, azi data de mai sus,

Având în vedere:

- Referatul de aprobare al primarului comunei Balotești, înregistrat cu nr. 18.887 din 26 noiembrie 2019;
- Hotărârea Consiliului local al comunei Balotești nr. 2/31 ianuarie 2018, privind introducerea în inventarul bunurilor ce aparțin domeniului public al comunei Balotești, județul Ilfov, a drumului de exploatare D.e. 172;
- Adresa de solicitare înregistrată cu nr. 7919/17 mai 2019 a Societății „Balotești Development” S.R.L.;
- Raportul de evaluare nr. 29644 din 10.12.2019, întocmit de evaluator autorizat „Appraisal & Valuation” S.R.L.;
- Raportul comun de specialitate al compartimentului urbanism și registrul agricol și cadastru, din aparatul de specialitate al primarului;
- Avizul comisiei de specialitate din cadrul Consiliului local Balotești;
- Dispozițiile art. 355 și art. 361 alin. (2) din Codul administrativ aprobat prin O.U.G. nr. 57/2019;
- Prevederile Codului civil, republicat;

În temeiul art. 129 alin. (6) lit. b) și art. 196 alin. (1) lit. a) din Codul administrativ, aprobat prin Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019,

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1 Se aprobă trecerea drumului de exploatare D.e. 172 din domeniul public în domeniul privat al comunei Balotești, identificat conform **anexei nr. 1** care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 2 Se însușește raportul de evaluare a terenurilor situate în comuna Balotești, identificate cu număr cadastral 62798 și număr cadastral 62206, întocmit de

expert evaluator Sorin Mihail Huidu, **conform anexei nr. 2** care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 3 Se aprobă schimbul de terenuri între comuna Balotești și Societatea „Balotești Development” S.R.L. astfel:

- Comuna Balotești cedează terenul în suprafață de 3.698 m.p. din totalul de 5.863 m.p. identificat în **anexa nr. 1** la prezenta hotărâre, situat în comuna Balotești, satul Balotești, cu o valoare de 122.000 euro și primește terenul proprietatea Societății Balotești Development” S.R.L.;
- Societatea „Balotești Development” S.R.L. cedează terenul în suprafață de 6.419 m.p., proprietatea acesteia, cu o valoare de 122.282 euro, situat în comuna Balotești, satul Balotești, identificat în **anexa nr. 3** care face parte integrantă din prezenta hotărâre, și primește terenul proprietate a comunei Balotești.

Art. 4 Se împuternicește primarul comunei Balotești, domnul Pretorian Cristian-Ștefan, să semneze Contractul de schimb în condițiile stabilite la art. 3 din hotărâre.

Art. 5 Cu ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri, se încredințează primarul comunei Balotești.

Art. 6 Persoana nemulțumită de prezentul act administrativ, se poate adresa cu plângere instanței de contencios administrativ competente, în condițiile Legii nr. 554/2004 – Legea contenciosului administrativ.

Art. 7 Secretarul general al comunei comunică prezenta hotărâre tuturor persoanelor interesate.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ ,

ANDREI IONUȚ-BOGDAN



Avizat pentru legalitate

Secretar general ,

COJOCARIU MARIANA

Nr. 75

Adoptată în ședința din 12 decembrie 2019

Nr. consilieri aflați în exercițiu 14

Nr. consilieri prezenți la ședință 14

Nr. voturi pentru 13

Nr. voturi împotrivă —

Nr. Crt.	Codul de clasificare	Denumirea bunului	Elemente de identificare	Anul dobândirii, sau, după caz al dării în folosință	Valoarea de inventar	Starea juridică actuală
0	1	2	3	4	5	6
1	1.3.7.1.	Drum de exploatare	-Drum de exploatare D.e. 172 situat în Tarla 0 Parcela 172 ce leagă strada Ion I.C. Brătianu prin D.e. 197 cu pădurea Ciofliceni -Acces:prin D.e. 197, pe o latură de 6,14 m și pe o latură de 4,80 m Pădurea Ciofliceni -Vecinătăți: NE-Pădurea Ciofliceni;SV-D.e. 197; E și V proprități private; -Suprafața : 3698 m.p. - Număr cadastral : 62798 - Situat în: comuna Balotești, sat Dumbrăveni, județul Ilfov	1990	122.000 euro	Legea nr. 213/1998

REGISTRUL AGRICOL ȘI CADASTRU,
IONESCU CONSTANTIN

COMPARTIMENTUL DE URBANISM
ȘI AMENAJAREA TERENULUI
ION MĂDĂLIN-VIRGIL



Raport de Evaluare E.P.I.

**Destinatar: S.C. Balotesti Development
S.R.L.**

Numar raport: RE - 29664-101219



Appraisal & Valuation SRL este divizia de evaluari din cadrul **NAI Romania**, reprezentantul exclusiv al NAI Global în Romania. Appraisal & Valuation este membru corporativ ANEVAR din anul 2010 avand numarul de certificat 0110, activitatea sa principala constand în evaluarea de active (imobile, echipamente, active financiare si societati comerciale).



NAI Romania ofera servicii imobiliare complete, NAI Romania ofera si servicii de certificare a cladirilor verzi: LEED, BREEAM si DGNB.

Nume: Appraisal & Valuation SRL

Cod Unic de Identificare: RO 26760786

Nr. Registrul Comertului: J40/3736/2010

Sediul: EKA Business Center, Bvd-ul Nicolae Caramfil, nr. 87, etaj 4, sector 1, Bucuresti

Telefon: +40 31 1011 890

office@nairomania.ro

www.nairomania.ro

Member of



10 decembrie 2019

Catre : S.C. Balotesti Development S.R.L.

RE: Teren intravilan – loc. Balotesti, com. Balotesti, jud. Ilfov, T64, P 188/1, 188/2 si drum de exploatare ce leaga str. Ion I.C. Bratianu, prin De197, cu padurea Cioflinceni, loc. Dumbraveni jud. Ilfov, T0, P 172, com. Balotesti.

Ne bucuram asupra faptului ca sunteti client NAI Romania si va multumim pe aceasta cale pentru solicitarea de a realiza un raport de evaluare pentru activul de mai sus.

Avand in vedere solicitarea dumneavoastra cu privire la evaluarea proprietatii mentionate mai sus, am actionat ca si evaluator extern efectuand raportul de evaluare pe care îl anexam prezentei scrisori.

Raportul de evaluare reprezinta oglinda profesionalismului evaluatorului si elementul principal prin care este perceput rezultatul analizei si investigatiilor efectuate si în care este stabilita si argumentata valoarea de piata.

Analizand datele expuse în raportul de evaluare, opinia noastra asupra valorii de piata a proprietatii mentionate este urmatoarea:

122.000 Euro

Valoarea de piata a fost stabilita de catre un Evaluator, membru al Asociatiei Nationale a Evaluatorilor Autorizati din Romania, avand la baza Standardele de evaluare a bunurilor, editia 2018. În completarea misiunii de evaluare am utilizat informatiile si documentele furnizate de catre client cat si date furnizate din piata de sector si baza de date proprie.

Totodata, confirmam ca NAI Romania nu are niciun interes direct asupra activului sau asupra partilor asociate acestuia si, de aceea, este capabila sa ofere consultanta, independent.

Va rugam sa luati la cunostinta ca datorita contextului economic international caracterizat de fluctuatii economice importante, dar si datorita lipsei de transparenta a informatiilor, contextul actual al pietei imobiliare nu reflecta conditiile unei pieti normale si de aceea riscul de garantie poate sa fie crescut.

Cu stima,

Andrei Botis,
Director General
NAI Romania

Cuprins

Rezumatul Evaluarii.....	4
I. DECLARATIE DE CONFORMITATE.....	5
II. TERMENI DE REFERINTA AI EVALUARII	6
III. PREZENTAREA DATELOR	11
IV. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE.....	15
V. CEA MAI BUNA UTILIZARE (CMBU).....	20
VI. EVALUAREA PROPRIETATII IMOBILIARE	21
Anexa 1 – Documente de proprietate	27
Anexa 2 – Harta localizare.....	27
Anexa 3 – Comparabile utilizate	42
Anexa 4 – Fotografii.....	43

Rezumatul Evaluarii

Proprietatea evaluata: Dreptul de proprietate asupra terenului intravilan in suprafata de 6.419 mp, avand nr. cadastral 62206, cu destinatia de teren intravilan si drum de exploatare in suprafata de 3.698 mp din totalul de 5.863 mp, avand nr. cadastral 62798, conform Referat de admitere (dezmembrare imobil) nr. cerere 300572/02.10.2019.

Tip imobil: Teren intravilan

Destinatar: S.C. Balotesti Development S.R.L.

Adresa: - loc. Balotesti, com. Balotesti, jud. Ilfov, T 64, P188/1, P188/2 (teren 6.419 mp);
- loc. Dumbraveni, com. Balotesti, jud. Ilfov, T0, P172 (teren in suprafata 3.698 mp din totalul de 5.863 mp)

Nr. Înregistrare: RE-29664-101219



Valoarea de piata pentru terenul in suprafata de 6.419 mp: 19,05 Euro/mp

Valoarea speciala de investitie pentru terenul in suprafata de 3.698 mp: 32,99 Euro/mp



Valori rezultate:

Metoda comparatiei directe: Pentru teren in suprafata de 6.419 mp: 19,05 Euro/mp

Membru Titular
Sorin Mihail Huidu
Evaluator E.I., E.P.I., E.B.M.
Sef Departament
Legitimatie: 13179



Curs: 1 EUR = 4.7785 RON

Data evaluare: 06.12.2019
Data inspectie: 28.01.2019

I. DECLARATIE DE CONFORMITATE

Prin prezenta, în limita cunostintelor si informatiilor detinute, precizam ca afirmatiile prezentate si sustinute în acest raport sunt adevarate si corecte si au fost verificate, în limita posibilitatilor, din mai multe surse. De asemenea, mentionam ca analizele, opiniile si concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele considerate si conditiile limitative specifice si sunt analize, opinii si concluzii nepartinitoare din punct de vedere profesional. În plus, precizam ca nu avem niciun interes prezent sau de perspectiva cu privire la imobilul care face 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 care sa favorizeze clientul si nu este influentata de aparitia unui eveniment ulterior.

În elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistenta externa din partea niciunei alte persoane în afara evaluatorilor care semneaza raportul.

Analizele, opiniile si concluziile exprimate au fost realizate respectand codul de etica si în conformitate cu cerintele, recomandarile si metodologia de lucru ANEVAR (Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati din Romania).

Prezentul raport a fost efectuat în concordanta cu Standardele de evaluare a bunurilor SEV 2018, respectiv se supune normelor nationale ANEVAR si poate fi expertizat (la cerere) si verificat. Acest raport de evaluare este confidential atat pentru client cat si pentru evaluator si este valabil numai pentru scopul mentionat în 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, în întregime sau partial, în documente, circulare sau în declaratii, nici publicat sau mentionat în alt fel, fara acordul scris si prealabil al evaluatorului si al clientului acestuia, cu specificatia formei si a contextului în care ar urma sa apara.

Evaluatorul nu este obligat sa ofere în continuare consultanta sau sa depuna marturie în 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 în vigoare.

Prezentul raport de evaluare trebuie luat ca un întreg (scrisoare, declaratie de conformitate, 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.

Membru Titular

Sorin Mihail Huidu

Evaluator E.I., E.P.I., E.B.M.

Sef Departament

Legitimatie: 13179



II. TERMENI DE REFERINTA AI EVALUARII

1. Identificarea si competenta evaluatorului

SC Appraisal & Valuation SRL

Huidu Mihail Sorin - Legitimatie numar 13179 – E.I., E.P.I., E.B.M.

Bd-ul Nicolae Caramfil, nr. 87, et. 4, sector 1, Bucuresti

Telefoane: 031 101 1890; Fax: 0372 250 626

E-mail: sorin.huidu@nairomania.ro

SC Appraisal & Valuation SRL declara ca nu are niciun interes prezent sau de perspectiva direct sau prin angajatii sai cu privire la imobilul care face obiectul prezentului raport de evaluare si niciun interes sau influenta legate 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 care sa favorizeze clientul si nu este influentata de aparitia unui eveniment ulterior.

În elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistenta externa din partea niciunei alte persoane în afara evaluatorilor care semneaza raportul si a celor mentionati ca efectuand inspectia imobilului. Analizele, opiniile si concluziile exprimate au fost realizate respectand codul de etica si în conformitate cu Standardele de evaluare a bunurilor ANEVAR 2018 (Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati din Romania) de catre evaluatori membri acreditati ANEVAR calificati pentru acest tip de proprietate si în aceasta locatie.

2. Identificarea clientului si a oricaror utilizatori desemnati

Client: S.C. Balotesti Development S.R.L., cu sediul social in Com. Balotesti, sat Balotesti, str. Dumbrava Vlasiei nr. 1/A122, jud. Ilfov; reprezentata prin dl. Rey Muraru, Administrator

Numar de identificare Reg. Com: J23/1565/2017

CUI: 17044710

Acest raport de evaluare este confidential atat pentru client cat si pentru evaluator si utilizatorii desemnati 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.

Utilizator

Acest raport de evaluare este adresat S.C. Balotesti Development S.R.L. si nu poate fi utilizat în alte scopuri sau de catre alti destinatari.

3. Scopul evaluarii

Estimarea valorii de piata a proprietatii imobiliare – teren intravilan in suprafata de 6.419 mp, amplasat in loc. Balotesti, com. Balotesti, jud. Ilfov, T 64, P188/1, P188/2 avand nr. cadastral 62206 (cf. Extras de carte funciara pentru informare nr. cerere 41749/14.02.2019, eliberat de OCPI Ilfov, BCPI Buftea), si estimarea valorii de investitie pentru terenul drum de exploatare în suprafata de 3.698 mp din totalul de 5.863 mp, amplasat in loc. Dumbraveni, com. Balotesti, jud. Ilfov, T0, P172, avand nr. cadastral 62798, conform Referat de admitere (dezmembrare imobiliara) nr. cerere 300572/02.10.2019, eliberat de OCPI Ilfov, BCPI Buftea, în vederea unui schimb imobiliar.

Acest raport de evaluare este valabil numai pentru scopul menționat în prezentul raport; nu se acceptă nicio responsabilitate dacă este transmis altei persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru oricare alt scop.

4. Identificarea activului supus evaluării

Dreptul de proprietate asupra terenului intravilan în suprafața de 6.419 mp, având nr. cadastral 62206 (cf. Extras de carte funciara pentru informare nr. Cerere 41749/14.02.2019, eliberat de OCPI Ilfov, BCPI Buftea) și asupra drumului de exploatare în suprafața de 3.698 mp din totalul de 5.863 mp, având nr. cadastral 62798 situat în loc. Dumbraveni, jud. Ilfov. T 0, P 172, UAT Balotesti, conform Referat de admitere (dezmembrare imobiliară) nr. cerere 300572/02.10.2019, eliberat de OCPI Ilfov, BCPI Buftea.

La solicitarea clientului, terenurile se evaluează în ipoteza că sunt libere.

5. Tipul valorii

Se estimează valoarea de piață a proprietății supuse evaluării.

Definiția valorii de piață

În conformitate cu Standardul de Evaluare a bunurilor SEV 104 – Tipuri ale valorii “Valoarea de piață reprezintă suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepartinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat în cunoștința de cauză, prudent și fără constrângere”.

Valoare de investiție este valoarea unui activ pentru proprietarul acestuia sau pentru un proprietar potențial, pentru o anumită investiție sau în scopuri de exploatare.

6. Data evaluării 06.12.2019

Data raportului 10.12.2019

7. Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării

Prezentul raport de evaluare a fost întocmit folosind următoarele documente furnizate de client :

- Extras de carte funciara nr. cerere 283731/04.10.2018, eliberat de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Ilfov, Biroul de cadastru și Publicitate Imobiliară Buftea, asistent registrator Adela Gabriela Tanase – teren în suprafața de 5.863 mp;
- Încheiere nr. 283731/04.10.2018, eliberată de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Ilfov, Biroul de cadastru și Publicitate Imobiliară Buftea, asistent registrator Ioana Ionescu;
- Referat de admitere (dezmembrare imobil) nr. cerere 300572/02.10.2019, eliberat de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Ilfov, Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Buftea;
- Extras de carte funciara pentru informare nr. cerere 41749/14.02.2019, eliberat de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Ilfov, Biroul de cadastru și Publicitate Imobiliară Buftea;
- Referat de admitere nr. 339543/21.11.2018, eliberat de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Ilfov, Biroul de cadastru și Publicitate Imobiliară Buftea;
- Plan de amplasament și delimitare a imobilului, sc. 1:5000;
- Plan de situație

Inspectia proprietatii s-a efectuat de catre reprezentantul NAI Romania, evaluator Nistor Elena Claudia, la data de 28.01.2019, în prezenta d-nei Maria Ioan.

În procesul de evaluare, evaluatorul s-a bazat pe informatii din baza de date proprie, din cea a companiilor de profil imobiliar (agentii imobiliare, companii de consultanta imobiliara etc), precum si pe informatii verificate pe site-uri de specialitate – www.imobiliare.ro, www.publi24.ro, www.titirez.ro, etc. - si pe date macroeconomice furnizate de institutii publice de specialitate (Institutul National de Statistica, Banca Nationala a Romaniei etc).

8. Natura si sursa informatiilor pe care se va baza evaluarea

Prezentul raport de evaluare se bazeaza pe informatiile din documentele transmise de client. Evaluatorul nu are competenta de a verifica informatiile din documentele legale sau tehnice furnizate de client, pe care le consideram corecte în prezenta evaluare. În masura în care unele dintre informatiile continute în aceste documente se dovedesc inexacte, ne rezervam dreptul de a revizui evaluarea.

Evaluatorul a avut de asemenea în vedere informatiile obtinute cu ocazia inspectiei proprietatii conform celor expuse mai sus, precum si informatii din baza de date proprie a evaluatorului, din cea a companiilor de profil imobiliar (agentii imobiliare, companii de consultanta imobiliara etc), precum si informatii verificate pe site-uri de specialitate – www.imobiliare.ro, si date macroeconomice furnizate de institutii publice de specialitate (Institutul National de Statistica, Banca Nationala a Romaniei etc).

9. Ipoteze si ipoteze speciale

- 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 în 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 imi asum 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 fac investigatii pentru a le descoperi.
- Suprafetele pe baza carora se estimeaza valoarea sunt cele din documentele puse la dispozitia evaluatorului. Calitatea de evaluator autorizat nu ofera competente în domeniul masurarii suprafetelor, responsabilitatea corectitudinii acestora fiind a persoanelor ce au întocmit documentele ce stau la baza evaluarii.
- Nu s-au realizat estimari cu privire la starea structurala a îmbunatatirilor sau la dimensiunea si adecvarea sistemelor mecanice si a altor componente precum încălzire, canalizare, sistemul electric, etc. Valorile estimate în raportul de fata au plecat de la premisa ca imobilul evaluat este construit si utilizat în concordanta cu toate autorizatiile de constructie, neexistand nicio disputa cu vecinii, ocupantii spatiilor învecinate sau administratia locala.
- Evaluatorul a 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, estimari si avize) obtinute de la terte parti se presupun a fi adevarate si corecte. Nu imi asum nicio responsabilitate pentru neconcordantele generate de informatii eronate oferite de client.

- Daca nu este precizat, se presupune ca nu exista abuzuri sau încălcări ale legii, care sa afecteze proprietatea evaluata.
- Se presupune ca proprietatea este în deplina conformitate cu toate codurile, legile, consimtamintele, licențele sau reglementările relevante la nivel national, orasenesc, local sau privat, si ca toate autorizatiile, permisele, certificatele, francizele si asa mai departe pot fi reînnoite si / sau transferate catre un eventual cumparator sau alt ocupant;
- Evaluatorul, prin reglementările profesionale carora se supune, nu are calitatea juridica de a certifica corectitudinea, din punct de vedere legal, a actelor mentionate si nici a dreptului deplin de proprietate asupra bunului imobil evaluat, considerat existent în prezenta lucrare, ca ipoteza de lucru.
- 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. În consecinta, pentru scopul acestei evaluari, am presupus ca nu exista, pe sau în cadrul proprietatii, niciun fel de substanta poluanta, care ar putea contamina proprietatea si diminua valoarea acesteia. Orice identificare ulterioara nu îmi este imputabila.
- Valorile estimate în raport se aplica întregii proprietati si orice divizare sau distribuire a acestora pe interese fractionate va invalida valorile estimate.
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat sa ofere în continuare consultanta sau sa depuna marturie în instanta relativ la proprietatea în chestiune.
- În cazul în care cititorul este pe punctul de a lua o decizie pe plan investitional, chiar si personal, fiduciar sau corporativ, si are orice nelamurire în ceea ce priveste continutul material al acestui raport, se recomanda contactarea evaluatorului.
- Evaluatorul nu isi asuma nicio responsabilitate pentru orice eveniment, conditie sau circumstante care pot sa afecteze 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 si valorii de piata a acesteia. Previziunile financiare prezentate în acest raport presupun un drept de proprietate responsabil si competenta manageriala. Orice variatie de la aceasta ipoteza ar putea avea un impact semnificativ asupra estimarilor de valoare rezultate.
- Estimarea rezultatelor prezentate în acest raport se bazeaza pe o evaluare a economiei actuale la nivel national si local, fara a exclude niciun element si fara a face previziuni cu privire la efectele de crestere sau scadere brusca, în conditiile economice locale. Nu pot si nu garantez ca estimarile vor fi atinse, însa acestea au fost întocmite pe baza informatiilor obtinute în cursul acestui studiu, si sunt destinate sa tina seama de experienta investitorilor.
- Unele dintre cifrele prezentate în acest raport se poate sa fi fost generate de modele financiare, facand calcule bazate pe numere cu trei sau mai multe zecimale. Din motive de claritate si simplificare, cele mai multe cifre prezentate în acest raport au fost rotunjite si pot fi, prin urmare, pasibile de mici erori de rotunjire, în anumite cazuri.
- Evaluarea proprietatilor imobiliare trebuie sa fie considerata ca fiind în acelasi timp o stiinta si o arta. Desi aceasta evaluare utilizeaza diferite calcule matematice pentru a oferi indicatii de valoare, decizia finala a valorii este subiectiva si poate fi influentata de experienta anterioara a evaluatorului si de alti factori care sunt sau nu, specificati în prezentul raport.
- Dreptul deplin de proprietate se presupune a fi transmisibil cu usurinta, fara nicio restrictie nejustificata, cu exceptia cazurilor în care este altfel specificat.
- Chiar daca toate informatiile continute în acest raport sunt considerate a fi corecte, acestea se pot schimba. Nicio parte a continutului acestui raport nu trebuie sa fie interpretata ca o garantie 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.
- Evaluatorul 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 instanța 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. Subliniez 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 mele.
- În cazul în care clientul sau destinatarul raportului de evaluare solicită în mod expres, evaluatorul poate realiza alocarea valorii pe elemente componente ale proprietății (de exemplu, teren și construcții) în conformitate cu metodologia agreată de ANEVAR. Vă rugăm să luați în considerare că valoarea alocată pe fiecare element al proprietății nu exprimă valoarea de piață a respectivului element considerat separat, ci este estimată exclusiv în scop administrativ.

Ipoteze speciale – Nu este cazul

10. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

Prezentul raport de evaluare este valabil numai pentru scopul menționat în prezentul raport și destinat exclusiv utilizării de către utilizatorii desemnați în Termenii de referință ai evaluării. Evaluatorul nu își asumă nicio responsabilitate dacă este transmis altei persoane sau utilizat de către alte persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru oricare alt scop.

Raportul de evaluare nu este destinat asiguratorului proprietății, iar valoarea prezentată în prezentul raport de evaluare nu are nicio legătură cu valoarea de asigurare.

Raportul de evaluare nu poate fi folosit ca probă în instanța fiind o expertiză extrajudiciară.

Raportul de evaluare sau orice referire la acesta nu pot fi publicate, nici incluse într-un document destinat publicității, fără acordul scris și prealabil al S.C. Appraisal & Valuation S.R.L. cu specificarea formei și contextului în care ar urma să fie reprodus sau publicat.

Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia. Nicio parte a acestui raport nu poate fi reprodusă sub nicio formă fără acordul prealabil al evaluatorului, și nici nu poate fi distribuită în raport prin publicitate, relații publice, știri, de vânzare sau de alte mijloace media.

11. Declararea conformității cu SEV

Prezentul raport a fost efectuat în concordanță cu Standardele de evaluare a bunurilor SEV 2018, respectiv se supune normelor naționale ANEVAR și poate fi expertizat (la cerere) și verificat.

Standarde de evaluare:

- SEV 100 – Cadrul general
- SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării
- SEV 102 – Implementare
- SEV 103 – Raportare
- SEV 104 – Tipuri ale valorii

- SEV 230 – Drepturi asupra proprietatii imobiliare
- GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile
- Cadrul legal – Legislatia in vigoare

12. Descrierea raportului de evaluare

Prezentul raport de evaluare este întocmit în conformitate cu Standardele de evaluare a bunurilor ANEVAR 2018.

Prezentul raport de evaluare trebuie luat ca un întreg (scrisoare, declaratie de conformitate, prezentare raport evaluare, anexe), nefiind acceptata utilizarea divizata a acestuia.

III. PREZENTAREA DATELOR

1. Adresa si proprietarul

1.1 Descrierea si adresa

Proprietatea evaluata este formata din teren intravilan in suprafata de 6.419 mp, avand nr. cadastral 62206 si drum de exploatare in suprafata de 3.698 mp din totalul de 5.863 mp, avand nr. cadastral 62798, conform Referat de admitere (dezmembrare imobil) nr. cerere 300572/02.10.2019, eliberat de Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Ilfov, inspector Petre Iulian Bogdan.

Adresa: - loc. Balotesti, com. Balotesti, jud. Ilfov, T 64, P188/1, P188/2 (teren 6.419 mp);
 - loc. Dumbraveni, com. Balotesti, jud. Ilfov, T0, P172 (teren in suprafata 3.698 mp);

1.2. Proprietar si situatia juridica

Se evalueaza:

- dreptul absolut de proprietate asupra imobilului teren intravilan in suprafata de 6.419 mp, proprietate detinuta de Balotesti Development SRL, în baza:
- Extras de carte funciara pentru informare nr. cerere 41749/14.02.2019, eliberat de Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Ilfov, Biroul de cadastru si Publicitate Imobiliara Buftea;
- dreptul de proprietate publica asupra imobilului teren drum de exploatare in suprafata de 5.863 mp, proprietate publica com. Balotesti, în baza:
- Extras de Carte Funciara pentru informare nr. cerere 283731 din 04.10.2018;

1.3 Date privind documentatia cadastrala

- Extras de carte funciara nr. cerere 283731/04.10.2018, eliberat de Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Ilfov, Biroul de cadastru si Publicitate Imobiliara Buftea, asistent registrator Adela Gabriela Tanase – teren in suprafata de 5.863 mp;
- Incheiere nr. 283731/04.10.2018, eliberata de Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Ilfov, Biroul de cadastru si Publicitate Imobiliara Buftea, asistent registrator Ioana Ionescu;
- Referat de admitere (dezmembrare imobil) nr. cerere 300572/02.10.2019, eliberat de Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Ilfov, inspector Petre Iulian Bogdan;
- Extras de carte funciara pentru informare nr. cerere 41749/14.02.2019, eliberat de Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Ilfov, Biroul de cadastru si Publicitate Imobiliara Buftea;

- Referat de admitere nr. 339543/21.11.2018, eliberat de Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Ilfov, Biroul de cadastru si Publicitate Imobiliara Buftea;

1.4 Sarcini

Conform Extras de carte funciara nr. cerere 283731/04.10.2018 si Extras de carte funciara pentru informare nr. cerere 41749/14.02.2019, eliberate de Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Ilfov, Biroul de cadastru si Publicitate Imobiliara Buftea, nu sunt inscrieri privitoare la sarcini.

1.5 Utilizarea actuala

Cu ocazia inspectiei s-a constatat ca terenurile sunt libere.

1.6 Identificare

Identificarea imobilelor s-a realizat cu ajutorul website-ului ANCP
<http://geoportal.ancpi.ro/geoportal/imobile/Harta.html>

1.7 Acces

Conform documentelor puse la dispozitie, accesul la terenul identificat cu nr. cad. 62206, amplasat in loc. Balotesti, jud. Ilfov T 64, P188/1, P188/2, avand suprafata de 6.419 mp, se realizeaza din De193 si De172 (domeniu public); accesul la terenul identificat cu nr. cad. 62131, amplasat in loc. Dumbraveni, jud. Ilfov T0, P172, avand suprafata de 5.863 mp, se realizeaza din De197.

2. Analiza locatiei

2.1 Informatii generale

Balotesti este o comuna in judetul Ilfov, Muntenia, Romania, formata din satele Balotesti (resedinta), Dumbraveni si Saftica. Resedinta comunei este satul Balotesti, desi primaria isi are sediul in Saftica.

Comuna se afla in zona de nord a judetului, pe malurile raului Cociovalistea: localitatile se afla în principal pe malul drept al acestui rau, iar comuna are teritoriu nelocuit pana pe malul drept al emisarului acestuia, raul Vlasia, care curge in zona nordica. Este traversata de soseaua nationala DN1, care leaga Bucurestiul de Ploiesti. In satul Balotesti, aceasta sosea se intersecteaza cu soseaua judeteana DJ101, care duce catre vest la Corbeanca si Buftea (unde se termina in DN1A), si spre est la Moara Vlasiei, Gradistea, si mai departe in judetul Ialomita la Fierbinti-Targ si Jilavele (unde se termina in DN1D). Soseaua judeteana DJ200B porneste din DN1 la Saftica, se intersecteaza cu DJ101 la Balotesti si duce spre sud catre Tunari, Voluntari si Bucuresti (zona Pipera).

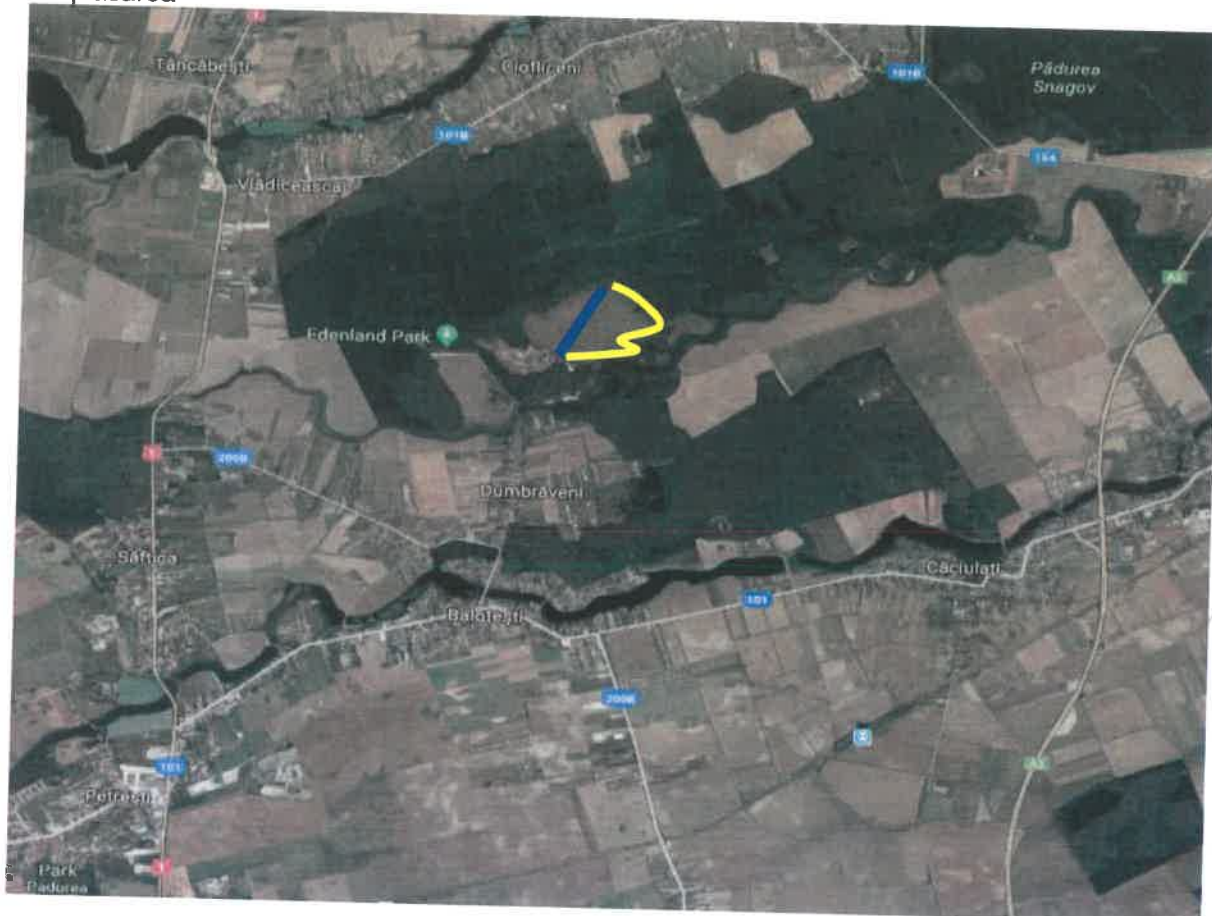
2.2 Zona

Proprietatea subiect este situata in Balotesti – Dumbrava Vlasiei. Microzona din care face parte proprietatea are caracter intravilan.

Majoritatea drumurilor principale sunt asfaltate. Drumurile secundare din zona sunt amenajate sau in curs de amenajare.

2.3 Informatii specifice

Amplasarea



Transportul public

Transportul local a fost înființat în anul 2013, pornind de la necesitatea asigurării conectivității cu zonele mai greu accesibile din comuna Balotesti, după ce localitatea a cunoscut o dezvoltare urbanistică importantă. Transportul local este asigurat pe două trasee

Traseul 1: Spital – Facultativa – Opre – Grădina – Good Morning – Primarie – Policlinică – Vatra Neamului – Prisma – Magura (12 km)

Traseul 2: Dimieni – Monument – Filatura – Facultativa – Școală – Prisma – Magura (8 km)

Puncte de interes

Pe teritoriul comunei funcționează 4 școli (3 pentru învățământ primar și una pentru învățământ gimnazial) și 3 grădinițe cu program normal; policlinica; Spital Balotesti; un cămin cultural; o bibliotecă; 4 biserici ce datează din secolele XVIII – XIX; un teren de sport. În apropiere se află spațiul amenajat pentru petrecerea timpului liber Edenland Park.

3.Teren

3.1 Identificare

Terenul intravilan în suprafață de 5.863 mp, din care se evaluează 3.698 mp, având categoria de folosință drum de exploatare.

- 3.1.1. Acces
Accesul se realizeaza din drum asfaltat. Conform documentelor puse la dispozitie, accesul la terenul identificat cu nr. cad. 62131 se realizeaza prin De 197, pe o latura de 6,15 m si pe o latura de 4,81 m Padurea Cioflinceni.
- 3.1.2. Deschidere
Numar fronturi: 2
Terenul are o deschidere la drumul de exploatare 197 de 6,15 m.
- 3.1.3. Caracteristici topografice
Terenul are o forma regulata, dreptunghiulara, ingusta. Teren fara panta.
- 3.1.4. Utilitati
Proprietatea beneficiaza de utilitatile disponibile din reseaua publica: apa, canalizare si electricitate - adiacent.
- 3.1.5. Împrejurimi
La data inspectiei terenul nu era împrejmuit.
- 3.1.6. Vecinatati
NE – Padurea Cioflinceni; SV – De 197; E si V – proprietati private;
- 3.1.7. Mentii
Cu ocazia inspectiei, s-a constatat existenta unui teren liber, utilitati adiacente (apa, canalizare si electricitate), utilizat ca drum de exploatare - neamenajat.
- 3.2. Identificare
Terenul intravilan in suprafata de 6.419 mp avand categoria de folosinta teren intravilan.
- 3.2.1. Acces
Accesul se realizeaza din drum asfaltat. Conform documentelor puse la dispozitie, accesul la terenul identificat cu nr. cad. 62206 se realizeaza prin De 193, pe o latura de 5,655 m si pe o latura de 4,177 m la De 172 (domeniu public).
- 3.2.2. Deschidere
Numar fronturi: 2
Terenul are o deschidere la drumul de exploatare 197 De 6,14 m si 4,177 m la De 172.
- 3.2.3. Caracteristici topografice
Terenul are o forma neregulata, serpuita. Datorita formei inguste a terenului in opinia noastra nu este construibil.
- 3.2.4. Utilitati
Proprietatea beneficiaza de utilitatile disponibile din reseaua publica: apa, canalizare si electricitate - adiacent.
- 3.2.5. Împrejurimi
La data inspectiei terenul nu era împrejmuit.
- 3.2.6. Vecinatati
N – Padurea Cioflinceni; S – De 193 si proprietati private; E – padure , De 178 si proprietati private; V – proprietati private;
- 3.2.7. Mentii
Cu ocazia inspectiei, s-a constatat existenta unui teren liber, utilitati adiacente (apa, canalizare si electricitate), amplasat la liziera padurii.

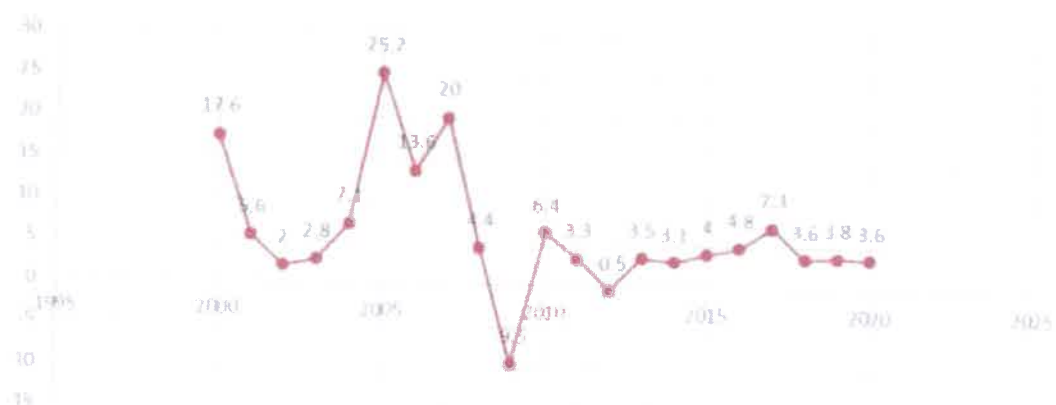
IV. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

Economia romaneasca dintr-o privire

Anul 2017 a înregistrat o creștere economică record în România de 7%. Aceasta a permis acumularea de resurse bănești în economie, creând premisele unei piețe imobiliare active și în anii următori.

Anul 2018 a marcat o temperare a creșterii economice care a ramas totuși importantă – aproape 4% conform estimărilor Comisiei Europene care previzionează pentru următorii doi ani ritmuri de creștere economică similare celui din 2018. O asemenea evoluție va conduce probabil la o stabilizare a activității pe piața imobiliară și a consumului în general, în condițiile în care ultimul an a înregistrat o rată a inflației de peste 4% și aceasta promite să rămână importantă și în anii viitori.

Cresterea economică a României în perioada 1995-2018 și proiecții pentru anii 2019-2020



Sursa: Comisia Europeană

Evoluția ratei inflației în perioada 2005 - 2018 și previziuni pentru perioada 2019-2020



Sursa: Comisia Europeană

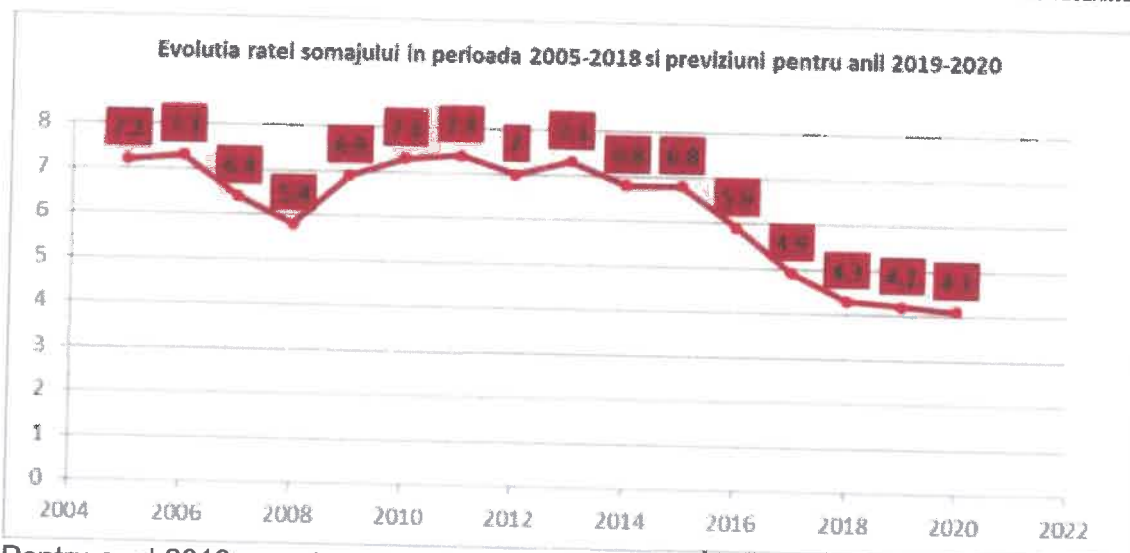
O asemenea evoluție a conjugată a indicatorilor de creștere economică și nivel al inflației semnifică o creștere economică reală nesemnificativă, care în condițiile unei funcționări libere a prețurilor ar fi de așteptat să conducă la o temperare a consumului și corespunzător și a activității de tranzacționare pe piața imobiliară, în special pe segmentul său rezidențial.

Pe de altă parte, economia românească a fost caracterizată în ultimii ani de o puternică interferență a statului prin măsuri administrative în funcționarea liberă a pieței și este de așteptat ca această tendință să continue și în anul 2019. Un argument în acest sens este și ordonanța de urgență adoptată de guvern în ultimele zile ale anului 2018 care vizează modificări semnificative și extrem de controversate de analiștii interni și externi, precum înființarea Fondului Suveran de investiții sau introducerea de noi impozite, precum celebra "taxă pe lăcomie". Analiștii internaționali descifrează în aceste măsuri nevoia guvernului de a atrage resurse financiare la dispoziția sa, în lipsa cărora proiectul de buget pentru anul 2019, încă nedat publicității, nu ar respecta ținta de deficit bugetar. Toate aceste intervenții din partea autorităților publice sunt de natură să diminueze gradul de încredere a mediului de afaceri și a piețelor în general în ceea ce privește stabilitatea economică.

Principalii factori de risc de pe piața românească sunt legați nu de funcționarea pieței, în ansamblul său, ci de decizia publică referitoare la politicile macroeconomice care până acum a avut un efect prociclic. Un element de risc ce a caracterizat contextul economic general al anului 2018 în România este creșterea semnificativă a gradului de incertitudine legată de coerența politicilor financiare publice. Schimbările dese și neașteptate ale legislației fiscale, coroborate cu numeroase remanieri guvernamentale, dar și cu persistența protestelor de stradă împotriva unor măsuri guvernamentale intens controversate atât în plan național, cât și internațional, au condus la scăderea atractivității investițiilor. În plus, instituții financiare internaționale și autorități publice străine au luat în mod direct atitudine, atrăgând atenția asupra efectelor negative ale promovării unor astfel de măsuri, exacerband nivelul de risc perceput al investițiilor de pe piața românească. Piețele financiare au reacționat la această modificare a nivelului de risc prin creșterea cursului de schimb leu/euro, dar și a ratei de dobândă ROBOR, care a avut o evoluție explozivă începând cu a doua jumătate a anului.

Situația este delicată, deoarece cea mai mare parte a creditelor acordate de sistemul bancar sunt cu rată de dobândă variabilă. La începutul anului 2018, Banca Națională a României nu a făcut decât să confirme aceste tendințe de înrăutățire a mediului de afaceri prin creșterea ratei dobânzii de referință bancară pentru prima dată de la începutul crizei financiare din 2008 de la 1,75% la 2%. Până la finalul anului 2018, aceasta instituție a mai avut două intervenții în sensul creșterii ratei de dobândă de politică monetară care în acest moment se situează la nivelul de 2,5%, ca o expresie a nivelului de risc asociat pieței românești în ansamblul său.

Un element încurajator în ceea ce privește perspectivele economiei românești este rata medie de ocupare care se menține la un nivel ridicat și este prognozată în creștere lentă ca medie națională, deși continuă să existe disparități importante între regiuni. Grăficul de mai jos confirmă această tendință pe baza previziunilor Comisiei Europene, cu o rată a șomajului sub 5% și în scădere pentru perioada 2018-2020.



Pentru anul 2019 se așteaptă o stabilizare a economiei la nivelul indicatorilor din 2018, în condițiile unei rate a inflației importantă, ceea ce ar putea avea un efect de moderare a cererii pe piața analizată. Intervenția guvernamentală se face încă o dată simțită într-un mod neașteptat în sensul folosirii ca și criteriu în stabilirea impozitului suplimentar aplicat asupra activității bancare a unei valori maxime a ratei de dobândă ROBOR. Din punct de vedere macroeconomic, folosirea unei ținte maxime a ROBOR poate avea efect asupra capacității de echilibrare a pieței, această rată de dobândă având caracteristica de a fluctua liber în funcție de cerere și ofertă pentru realizarea echilibrului pe piața creditului. Dacă din punctul de vedere al activității pe piața imobiliară, și îndeosebi pe segmentul său rezidențial, această măsură poate avea efecte pozitive, în sensul menținerii costului creditului la niveluri moderate și pe această bază a unei cereri importante pe piață, din punctul de vedere al stabilității macroeconomice de ansamblu pe termen lung, această măsură poate fi extrem de periculoasă datorită capacității ei de influențare prociclică a economiei. De asemenea, nivelul cursului valutar s-a menținut pe parcursul întregului an 2018 la niveluri destul de ridicate – 4,55-4,67 lei/Euro tendință care este de așteptat să continue și pe parcursul anului următor. Deși stabilitatea monedei naționale chiar și la un curs valutar ca cel amintit este un factor ce contribuie la crearea încrederii agenților de pe piață, totuși ultima parte a anului 2018 marcată de tensiuni politice în plan internațional reflectate într-o scădere a gradului de încredere a populației în deciziile autorităților publice este de așteptat să aibă un efect moderator pe piață.

Piața imobiliară românească în 2019

Evoluția așteptată a economiei românești, cu o creștere a gradului de incertitudine perceput de participanții de pe piață și corespunzător a ratelor de dobândă și cu inflație crescătoare nu este favorabilă unei intensificări a activității pieței imobiliare, nici în ceea ce privește activitatea de dezvoltare, nici în sectorul tranzacțiilor imobiliare. Având în vedere corelarea evoluției ciclului imobiliar cu cea a ciclului economic, este de așteptat că influențele cele mai importante să se manifeste asupra segmentului imobiliar rezidențial, în timp ce activitatea pe segmentul comercial, în special al spațiilor de birouri și pe cel industrial ar trebui să fie influențate mai puțin.

Politicele publice prociclice din ultimii ani și rata de creștere economică importantă, chiar dacă, bazată în cea mai mare parte, pe creșterea consumului, mențin premisele unei piețe active în continuare, cel puțin în prima parte a anului, având în vedere acumulările importante de capital din economie. Așadar, anul 2019 este probabil să fie caracterizat de o evoluție moderată a pieței imobiliare în prima sa jumătate, care se așteaptă să rămână

limitată și în anii următori.

Piața terenurilor pentru construcții

Tendențele pieței terenurilor pentru construcții sunt date, în general, de apetitul pentru dezvoltarea de noi proiecte imobiliare, dar trebuie subliniat că, în egală măsură, importante sunt și deținerile de către dezvoltatori de loturi de teren adecvate pentru proiectele avute în vedere și care au fost achiziționate anterior.

Piața terenurilor pentru construcții a fost activă în România în perioada 2014-2017, cu o modificare a caracteristicilor cererii în ultimul an, când aceasta s-a axat în special pe loturi de teren care se pretează pentru investiții cu un nivel redus de risc. Astfel, tranzacțiile au vizat terenuri cu poziționare centrală și semicentrală, bine deservite de rețeaua de utilități și de transport urban, care permit dezvoltarea de proiecte de dimensiune medie, cu certe avantaje pe segmentul de piață respectiv. Anul 2018 a cunoscut o scădere a apetitului pentru achiziția de terenuri, în special cele potrivite pentru dezvoltare de proiecte rezidențiale, coerent cu perioada în care ne aflăm din perspectiva ciclului imobiliar. Această tendință s-a remarcat printr-o creștere a perioadelor de marketabilitate și o ușoară creștere a marjelor de negociere și orientarea către terenuri atractive din punctul de vedere al amplasamentului și accesului la utilități publice, care datorită posibilității dezvoltării imediate au rămas totuși oportunități importante de investiții. Achizițiile au vizat îndeosebi zone centrale și semicentrale din marile orașe și s-au concentrate pe terenuri de dimensiuni mici și medii, cu indicatori urbanistici atractivi.

În ceea ce privește nivelul prețurilor, acesta rămâne la valori apropiate de cele ale anului precedent. Cererea importantă de terenuri din ultimii ani a condus la o creștere a prețurilor care s-a reflectat totodată în așteptări mai mari ale ofertanților. Pe măsură ce apetitul pentru investiții în sectorul imobiliar scade, se adâncește dezechilibrul între așteptările vânzătorilor și disponibilitatea cumpărătorilor potențiali de a plăti pentru loturile de teren. Acest fapt va conduce probabil la o continuare a tendinței de creștere a perioadei de marketabilitate și la reducerea volumului de tranzacții.

Având în vedere aceste evoluții, prețurile terenurilor pentru construcții se vor menține cel mai probabil la niveluri apropiate celor din 2018 pentru terenuri premium, cu utilizare rezidențială sau comercială specializată sau pentru terenuri industriale, fiind de așteptat ușoare scăderi de prețuri pe celelalte clase de terenuri rezidențiale. Cererea se va concentra și în 2019 pe loturi de teren cu indicatori urbanistici buni, bine deservite de rețelele publice de utilități și transport și localizate în zone premium, potrivite pentru dezvoltarea unor proiecte imobiliare cu risc redus.

În linii generale, ne așteptăm la o moderare a volumului de tranzacții pe piața terenurilor pentru construcții, cu o creștere a perioadelor de marketabilitate și orientare a tranzacțiilor cu precădere către terenuri mici și medii, bine deservite de rețelele de transport și utilități și indicatori urbanistici buni, permițând dezvoltarea imediată. Cererea pentru terenurile cu destinație comercială specializată și cea pentru terenuri industriale este de așteptat să aibă o evoluție mai puțin legată de ciclul economic, dar și pe aceste segmente nu sunt excluse fluctuații mari ale cererii, având în vedere gradul ridicat de instabilitate din mediul economic și legislativ național.

Delimitarea pieței specifice

Piața specifică a proprietății analizate este reprezentată de ansamblul terenurilor cu suprafețe mari, amplasate în zona Dumbrava Vlasiei, Balotesti.

Analiza cererii

Cererea pentru proprietati de tipul celei analizate s-a observat a fi formulata de persoane care doresc dezvoltarea unor proiecte rezidentiale, dar si de persoane care doresc realizarea unor investitii cu un nivel scazut de risc.

Zona in care este situata proprietatea beneficiaza de suprafete mari de spatii verzi, acoperite de padure si alte amenajari urbanistice destinate petrecerii în conditii optime a timpului liber, ceea ce contribuie la confortul locuitorilor, crescand atractivitatea zonei. De asemenea, apropierea de centre administrative, comerciale, educationale si de sanatate publica, precum si existenta unei retele eficiente de transport în comun determina o atractivitate ridicata a proprietatilor din zona.

Analiza ofertei

Avand în vedere specificul zonei, din punct de vedere al marimii, atractivitatii si accesului la surse media, ofertele de proprietati similare disponibile în mod public sunt in numar mediu.

Atractivitatea zonei face ca perioada de expunere pe piata a unei proprietati similare sa fie in medie de 6-12 luni.

Analiza interactiunii dintre cerere si oferta

Avand în vedere cele prezentate mai sus, apreciem ca piata locala, pentru segmentul de proprietati similare celei analizate, este caracterizata de o lichiditate medie, cu un numar mediu de tranzactii si perioade de 6-12 luni de expunere a proprietatilor pe piata.

Analiza cererii si ofertei, efectuata mai sus, arata ca pentru imobile amplasate in zona analizata, atractivitatea pentru cumparatori este ridicata si conduce la o cerere intr-un echilibru relativ cu oferta. Putem vorbi asadar de o piata echilibrata, cu tranzactii, marje mici de negociere si perioade medii de expunere a proprietatilor pe piata.

Previziunea absorbtiei proprietatii subiect în piata

Din punctul de vedere al gradului de absorbtie a proprietatilor de tipul celor analizate, avand în vedere elementele expuse mai sus, apreciem ca proprietatea, avand în vedere caracteristicile sale si localizarea, prezinta un grad mediu de absorbtie. Estimam ca perioada de expunere pe piata a unei proprietati similare în conditiile actuale este de 6-12 luni.

Concluzii

Oferta de proprietati similare

Medie

Cererea de proprietati similare

Medie

Echilibrul pietei

Echilibru relativ.

Plaja de valori oferite spre vanzare pentru proprietati similare

Terenuri

Minim: 15 euro/mp

Maxim: 45 euro/mp

V. CEA MAI BUNA UTILIZARE (CMBU)

Ca si valoarea de piata, cea mai buna utilizare este un concept de piata. Conceptul de cea mai buna utilizare 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 de Standardele Internationale de Evaluare (SEV) ca fiind *“utilizarea cea mai probabila a unui activ, posibila din punct de vedere fizic, permisibila din punct de vedere legal, fezabila financiar, justificata corespunzator si din care rezulta cea mai mare valoare a activului supus evaluarii”*.

Analiza CMBU este un studiu economic al impactului fortelor de piata asupra proprietatii analizate. CMBU se bazeaza pe datele colectate si analizate pentru estimarea valorii proprietatii prin analiza fezabilitatii legata, respectiv, de estimarea profitului potential generat de proprietate, de investitii, precum si de cresterea potentiala a valorii.

Cea mai buna utilizare a unei proprietati imobiliare trebuie sa îndeplineasca patru criterii:

- Posibila fizic.
- Permisa legal.
- Fezabila financiar.
- Maxim productiva.

Potrivit standardelor de evaluare a bunurilor editia 2018, utilizarea curenta se presupune a fi cea mai buna utilizare daca nu exista indicatii din piata sau alti factori care sa conduca la concluzia ca exista o alta utilizare care ar maximiza valoarea subiectului evaluarii.

Cea mai buna utilizare a terenului considerat liber

Aplicarea secventiala a celor patru criterii de analiza a celei mai bune utilizari conduce la urmatoarele rezultate:

- Posibila fizic. Datorita deschiderii mici a terenului excludem destinatia comerciala; utilizarea ca drum viitor pentru o investitie, este apreciata ca fiind cea mai potrivita pentru dezvoltarea terenului. Totodata, utilizarea industriala nu este potrivita, avand in vedere localizarea terenului intr-o zona in care vecinatatile sunt reprezentate de proprietati rezidentiale.
- Permisa legal. Potrivit extrasului de carte funciara pentru informare terenul este inregistrat ca teren intravilan.
- Fezabila financiar. Aplicarea secventiala a criteriilor de mai sus a relevat ca utilizarea terenului pentru dezvoltarea mai sus mentionata este singura alternativa posibila. Fezabilitatea sa financiara este relevata în capitolul de Evaluare a proprietatii imobiliare.
- Maxim productiva. Din aplicarea secventiala a criteriilor de mai sus rezulta ca utilizarea maxim productiva este cea mai sus mentionata.

Avand în vedere suprafata, forma si localizarea terenului supus evaluarii, cat si specificul zonei din care face parte proprietatea evaluata, opinia mea este ca CMBU este drum viitor.

VI. EVALUAREA PROPRIETATII IMOBILIARE

1. Metodologia de evaluare

Pentru determinarea valorii de piata a unei proprietati imobiliare de tipul celei de fata, Standardele Internationale de Evaluare prevad posibilitatea utilizarii a mai multor metode de evaluare si anume: metoda comparatiei directe, metoda extractiei, metoda alocarii, metoda reziduala, metoda capitalizarii rentei funciare si metoda parcelarii si dezvoltarii.

Metoda comparatiei directe presupune analiza, compararea si corectarea vanzarilor de loturi similare în vederea obtinerii unei indicatii asupra valorii terenului supus evaluarii. Aceasta este metoda recomandata si cea mai des folosita în practica, atunci cand exista suficiente tranzactii în piata si se au la dispozitie suficiente informatii despre tranzactiile cu terenuri similare.

Metoda extractiei are în vedere estimarea valorii terenului prin deducerea din pretul total de vanzare a costului net al constructiilor existente pe acesta. Metoda se aplica pentru terenurile construibile în conditiile în care contributia constructiilor la valoarea totala a proprietatii este în general scazuta si usor de identificat sau cand constructiile sunt noi si valoarea lor este cunoscuta, deprecierea fiind nesemnificativa sau inexistentă.

Metoda alocarii se aplica în cazul terenurilor construibile, în special loturilor ocupate de proprietati rezidentiale si are la baza obtinerea unui raport adecvat între valoarea terenului si valoarea proprietatii prin analiza vanzarilor comparabile, raport care va fi ulterior aplicat valorii proprietatii pentru a determina valoarea terenului.

Metoda reziduala are în vedere determinarea venitului net din exploatare aferent dezvoltarii terenului prin construire conform celei mai bune utilizari a acestuia si conform Standardelor de Evaluare a Bunurilor (2018) poate fi aplicata numai în cazul îndeplinirii cumulative a urmatoarelor conditii: valoarea constructiei existente sau ipotetice, reprezentand CMBU a terenului ca fiind liber, este cunoscuta sau poate fi estimata cu precizie, venitul anual net din exploatare generat de proprietatea imobiliara este stabilizat si este cunoscut sau poate fi estimat, pot fi identificate pe piata ratele de capitalizare atat pentru teren, cat si pentru constructie si exista autorizatie de construire. Conform aceleiasi surse, Aplicabilitatea metodei reziduale este limitata deoarece pe piata interna, în prezent, exista putine informatii despre chirii pentru terenuri si despre rate de capitalizare numai pentru teren si, respectiv, numai pentru cladiri.

Metoda capitalizarii rentei funciare consta în aplicarea unei rate de capitalizare obtinuta de pe piata rentei funciare a proprietatii evaluate. Metoda este utilizata atunci când rentele, ratele si factorii de capitalizare pot fi determinati din analiza vanzarilor de teren arendat/închiriat, aplicandu-se corectii în masura în care renta din contract este diferita de cea de piata.

Metoda analizei parcelarii si dezvoltarii se aplica pentru loturile de teren mari pentru care cea mai buna utilizare este aceea de parcelare si dezvoltare a loturilor mai mici rezultate în urma acestui proces. Valoarea terenului rezulta prin deducerea din pretul brut de vanzare anticipat al loturilor finalizate a tuturor costurilor directe si indirecte, precum si a stimulentei dezvoltatorului, veniturile nete astfel obtinute fiind actualizate cu o rata obtinuta de pe piata pentru perioada adecvata de dezvoltare si absorbtie.

În cazul de fata s-a considerat oportun a se aplica metoda comparatiei directe. Nu am considerat posibil de aplicat celelalte cinci metode deoarece metoda extractiei si metoda alocarii nu pot fi aplicate fiindca nu se pot identifica loturi similare dezvoltate prin construire care sa se vanda ca atare, metoda parcelarii si dezvoltarii nu este adecvata, deoarece dezvoltarea unor loturi mai mici rezultate din dezmembrarea proprietatii nu este oportuna, iar metoda rentei funciare nu a putut fi aplicata deoarece nu exista o piata a închirierilor de astfel de loturi.

2. Metoda comparatiei directe

Se aplica aceasta metoda pentru determinarea valorii de piata a terenului in suprafata de 6.419 mp.

Comparatia directa este cea mai utilizata metoda pentru evaluarea terenului si cea mai adecvata atunci cand exista informatii disponibile despre tranzactii si/sau oferte comparabile.

În aplicarea acestei metode sunt analizate, comparate si ajustate informatiile privind tranzactiile si/sau ofertele si alte date privind terenuri similare, în scopul evaluarii terenului subiect.

În procesul de comparare sunt luate în considerare asemanarile si deosebirile dintre loturi, acestea fiind analizate în functie de elementele de comparatie.

Aceasta metoda utilizeaza analiza pietei în vederea identificarii de tranzactii ale unor proprietati similare si compararii acestora cu subiectul de evaluat. Astfel, valorile si informatiile referitoare la tranzactiile si ofertele de imobile similare sunt analizate, comparate si corectate în functie de asemanari si diferentieri.

Metoda comparatiei directe reprezinta un proces prin care se stabilesc diferentele între proprietatea supusa evaluarii si comparabile, prin cuantificarea ajustarilor. Ajustarile care se aplica preturilor unor tranzactii comparabile, reflecta superioritatea sau inferioritatea proprietatii comparabile, având în vedere elementele de comparatie.

Elementele de comparatie includ: drepturile de proprietate transmise, conditiile de finantare, conditiile de vanzare, cheltuielile efectuate imediat dupa cumparare, conditiile de piata, localizarea, caracteristicile fizice, utilitatile disponibile si zona.

Comparabilele trebuie selectate dintre cele care au aceeasi cea mai buna utilizare, diferentele identificate fiind legate de optimizarea utilizarii si nu de natura/ tipul acesteia.

Instrumentul de lucru pentru efectuarea ajustarilor este grila de piata care reprezinta un tablou ce are pe linii elementele de comparatie, pe prima coloana proprietatea evaluata iar pe celelalte coloane, proprietatile comparabile. Uneori pentru fiecare element de comparatie se alocă două linii: una pentru comparare si alta pentru ajustare.

În partea de jos a grilei exista o sectiune de analiza a rezultatelor cu două linii: total ajustari exprimate absolut si procentual din pretul de vanzare. Cu aceste rezultate, evaluatorul poate estima comparabilitatea tranzactiilor fata de proprietatea evaluata si sa selecteze valoarea finala. Tranzactiile care necesita cele mai mici ajustari vor avea importanta cea mai mare în alegerea valorii finale. În acelasi timp, importanta va reflecta si increderea pe care o are evaluatorul în datele privind tranzactiile comparabile.

Ca surse de informatii s-au folosit ofertele de vanzare pentru loturi similare aflate în vecinatate, precum si informatii de pe site-urile web de specialitate, din discutiile cu agentii imobiliari si din baza de date proprie a evaluatorului. Trebuie precizat faptul ca, pentru toate proprietatile comparabile, s-a considerat ca dreptul de proprietate transmis este integral, iar conditiile de vanzare – plata cash.

Grila datelor de piata este prezentata mai jos.

În acest raport de evaluare tehnicile cantitative folosite pentru estimarea ajustarilor sunt analiza pe perechi de date si analiza datelor secundare.

Detalii despre proprietatile comparabile folosite sunt prezentate în anexa 3.

Grila datelor de piata (teren)					
ELEMENTE DE COMPARATIE	Subiect	PROPRIETATI COMPARABILE			
		A	B	C	D
Suprafata teren (mp)	6419	5000	10000	3300	4700
Date disponibile		Oferta	Oferta	Oferta	Oferta
Drepturi de proprietate	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
Condiții de finanțare	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale
Condiții de vanzare	Independent	Independent	Independent	Independent	Independent
Cheltuieli necesare imediat dupa cumparare	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul
Conditii de piata	decembrie 2019	valabila la data evaluarii	valabila la data evaluarii	valabila la data evaluarii	valabila la data evaluarii
Localizare	Dumbrava Vlasiei	Balotesti -Iiziera	paralel cu str.	spitalul SRI	Laguna Verde
Drum acces	asfaltat	Similar	pietruit	Similar	pamant
Acces	Drum de acces	Similar	Similar	Similar	0
Utilitati	Electricitate, Apa si Canalizare	Utilitati in zona	Utilitati in zona	Gaze, canalizare, electricitate	Gaze, canalizare, electricitate
Suprafata	6419	5000	10000	3300	4700
Deschidere (m)	5.655	50	50	15	17
Relieful/forma terenului	Plan/Neregulat	Plan/Regulat	Plan/Regulat	Plan/Regulat	Plan/Regulat
Utilizare	teren intravilan	teren intravilan	teren intravilan	teren intravilan	teren intravilan
Restricții de utilizare	drum de exploatare- teren neconstruibil	teren construibil	teren construibil	teren construibil	teren construibil
Constructii demolabile	Nu	Nu	Nu	Nu	Nu

Ajustarile considerate in evaluare sunt prezentate in grila de mai jos:

ABORDARE PRIN PIATA, METODA COMPARATIILOR DE PIATA (TEREN - 6.419 mp)					
ELEMENTE DE COMPARATIE	Subiect	PROPRIETATI COMPARABILE			
		A	B	C	D
Suprafata teren (mp)	6,419.00	5,000	10,000	3,300	4,700
Pret (oferta/vanzare) (EURO/mp)		35.00	29.00	24.24	28.00
Date disponibile		Oferta	Oferta	Oferta	Oferta
Marja negociere (%)		-10%	-10%	-10%	-10%
Marja negociere (EURO/mp)		-3.50	-2.90	-2.42	-2.80
Pret corectat (EURO/mp)		31.50	26.10	21.82	25.20
Motivare corectie	Ca urmare a discutiilor avute cu proprietarii/agentii, am aplicat o ajustare de -10% pentru toate comparabilele (oferte), reprezentand marja de negociere. Aceasta a fost obtinuta prin aplicarea analizei datelor secundare rezultand in urma prelucrarii informatiilor obtinute de la ofertanti si agenti imobiliari.				
Ajustari specifice tranzactiei					
Drepturi de proprietate	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare (EURO/mp)		0	0	0	0
Pret ajustat (EURO/mp)		31.50	26.10	21.82	25.20
Motivare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.				
Condiții de finanțare	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare (EURO/mp)		0	0	0	0
Pret ajustat (EURO/mp)		31.50	26.10	21.82	25.20
Motivare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.				

Condiții de vanzare	Independent	Independent	Independent	Independent	Independent
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare (EURO/mp)		0	0	0	0
Pret ajustat (EURO/mp)		31.50	26.10	21.82	25.20
Motivare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.				
Cheltuieli necesare imediat dupa cumparare	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul
Ajustare (EURO)		0	0	0	0
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Pret ajustat (EURO)		31.50	26.10	21.82	25.20
Motivare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.				
Conditii de piata	decembrie 2019	valabila la data evaluarii	valabila la data evaluarii	valabila la data evaluarii	valabila la data evaluarii
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare (EURO/mp)		0.00	0.00	0.00	0.00
Pret ajustat (EURO/mp)		31.50	26.10	21.82	25.20
Motivare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.				
Ajustari specifice proprietatii					
Localizare	Dumbrava Vlasiei	Balotesti - liziera	paralel cu str. Panselutelor, pe str. Margaretelor	spitalul SRI	Laguna Verde
Ajustare (%)		-15%	0%	0%	-15%
Ajustare (EURO/mp)		-4.73	0.00	0.00	-3.78
Motivare ajustare	Se ajusteaza cu -15% comparabila A si D, procent stabilit ca raport intre pretul de oferta al comparabilei D si pretul de oferta al comparabilei C				
Drum acces	asfaltat	Similar	pietruit	Similar	Similar
Ajustare (%)		0%	3%	0%	0%
Ajustare (EURO/mp)		0.00	0.78	0.00	0.00
Motivare ajustare	Se ajusteaza cu +3% comparabila B deoarece are acces din drum pietruit, pe cand proprietatea subiect are din drum asfaltat.				
Utilitati	Electricitate, Apa si Canalizare	Utilitati in zona	Utilitati in zona	Gaze, canalizare, electricitate	Gaze, canalizare, electricitate
Ajustare (%)		0%	0%	-5%	-5%
Ajustare (EURO/mp)		0.00	0.00	-1.09	-1.28
Motivatie ajustare	Se ajusteaza cu -5% comparabilele A si B, deoarece au in plus fata de proprietatea subiect gaze.				
Suprafata	6,419	5,000	10,000	3,300	4,700
Ajustare (%)		0%	-5%	25.0%	25%
Ajustare (EURO/mp)		0.00	-1.31	5.45	6.30
Motivatie ajustare	Am aplicat o ajustare pozitiva pentru comparabilele C si D, deoarece au suprafete mai mici decat proprietatea subiect si o ajustare negativa pentru comparabila B cu suprafata mai mare. In urma analizei zonale cu cat suprafata terenului este mai mare cu atat terenurile sunt mai profitabile. Marimea ajustarilor a fost determinata pe baza analizei de piata.				
Deschidere (m)	5.66	50	50	15	17
Ajustare (%)		-15%	-15%	-10%	-10%
Ajustare (EURO/mp)		-4.73	-3.92	-2.18	-2.52
Motivatie ajustare	Se ajusteaza cu -5% toate comparabilele, procent stabilit ca raport intre pretul de oferta cu cea mai mica deschidere si pretul de oferta al terenului cu cea mai mare deschidere				
Relieful/forma terenului	Plan/Neregulat	Plan/Regulat	Plan/Regulat	Plan/Regulat	Plan/Regulat

Ajustare (%)		-10%	-10%	-10%	-10%
Ajustare (EURO/mp)		-3.15	-2.61	-2.18	-2.52
Motivatia ajustare	Se ajusteaza cu -10% toate comparabilele deoarece au o forma regulata comparativ cu proprietatea subiect care are forma neregulata				
Utilizare	teren intravilan	teren intravilan	teren intravilan	teren intravilan	teren intravilan
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare (EURO/mp)		0.00	0.00	0.00	0.00
Motivatia ajustare	Nu au fost necesare ajustari.				
Constructii demolabile	Nu	Nu	Nu	Nu	Nu
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare (EURO/mp)		0.00	0.00	0.00	0.00
Motivatia ajustare	Nu sunt necesare ajustari.				
Ajustare neta pentru caracteristici specifice proprietatii		-12.60	-7.05	0.00	-3.78
Pret ajustat (EURO/mp)		18.90	19.05	21.82	21.42
Numar de ajustări		14	14	14	14
Ajustare totală netă (EURO)		-12.60	-7.05	0.00	-3.78
Ajustare totală netă (%)		-36%	-24%	0%	-14%
Ajustare totală brută (EURO)		12.60	8.61	10.91	16.38
Ajustare totală brută (%)		36%	30%	45%	59%
Suprafata teren (mp)	6,419	mp			
Valoarea estimata (EURO/mp)	19.05	EURO/mp			
VALOARE ESTIMATA (EURO)	122,000	EURO			
* cea mai mica ajustare totala bruta s-a efectuat pentru comparabila:				B	

Valoare de piata a terenului in zona analizata este 19,05 Euro/mp.

3. Valoarea de investitie pentru teren in suprafata de 3.698 mp

Proprietarul terenurilor marginase drumului de exploatare (care este inscris provizoriu in proprietatea Comunei Balotesti, drum ce traverseaza zona Dumbrava Vlasiei) este interesat sa achizitioneze drumul de exploatare, deoarece reduce distanta de acces la zona vizata, prin cedarea unei suprafete de teren echivalente ca utilizare. Astfel, avand in vedere ca efectul utilizarii drumurilor in ambele variante este acelasi, consideram ca valoarea drumurilor ar trebui sa fie egala.

Valoarea speciala este o suma care reflecta caracteristicile particulare ale unui activ, care au valoare numai pentru un anumit cumparator.

Un cumparator special este un anumit cumparator, pentru care un anumit activ are valoare speciala, datorita avantajelor rezultate din detinerea dreptului de proprietate asupra acestuia, avantaje care nu ar fi disponibile altor cumparatori de pe piata.

Valoarea terenului in suprafata de 3.698 mp, este:

122.000 Eur (echivalent a 32,99 Euro/mp)

4. Analiza rezultatelor si concluzia asupra valorii

Prezentarea rezultatelor:

Metoda comparatiei directe

Valoarea de piata pentru terenului in suprafata de 6.419 mp, prin metoda comparatiei directe este estimata la:

19,05 Euro/mp

Selectarea **valorii finale** a fost efectuata în conformitate cu criteriile de analiza a rezultatelor:

- *adecvarea;*
- *precizia;*
- *cantitatea si calitatea informatiilor*

Criterii	Metoda comparatiei directe
Adecvarea	+
Precizia	+
Cantitatea si calitatea informatiilor	+

Valoarea de piata a fost stabilita utilizand metoda comparatiei directe datorita urmatoarelor considerente:

- valoarea obtinuta prin aceasta metoda este cea mai adecvata si precisa întrucat la baza aplicarii abordarii au existat numai informatii de pe piata.

Pentru determinarea valorii de piata a proprietatii analizate am ales metoda mentionata mai sus ca fiind cea mai relevanta în acest caz. Avand în vedere cantitatea, calitatea informatiilor detinute ca urmare a analizelor noastre, adecvarea abordarilor prezentate si conditiile limitative expuse în prezentul raport de evaluare, evaluatorul opineaza ca valoarea de piata a proprietatii imobiliare supuse evaluarii asa cum se prezenta la data inspectiei, este estimata prin metoda comparatiei directe la:

19,05 Euro/mp

Valoarea de investitie pentru terenul in suprafata de 3.698 mp, este estimata la

32,99 Euro/mp

Valorile estimate nu includ TVA.

Anexa 1 – Documente primite de la client



ANCP
NOSTRUM ADIUTUM
IN OMNIBUS OPERIBUS

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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 62131 Balotesti

Nr. cerere	283731
Ziua	04
Luna	10
Anul	2018

Ceștilecare



100863179476

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN intravilan

Adresa: Loc. Dumbraveni, Jud. Ilfov, Tarlăuța D, Parcela 172

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	62131	5.863	Teren neîmprejmuit;

B. Partea II. Proprietari și acte.

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
283731 / 04/10/2018 Act Administrativ nr. 2, din 31/01/2018 emis de Consiliul Local al Comunei Balotesti; Act Administrativ nr. 11932, din 27/08/2018 emis de Primaria Balotesti; Act Administrativ nr. 11701, din 22/08/2018 emis de Primaria Balotesti;	
B1	Înscrierea provizorie, drept de PROPRIETATE PUBLICA până la prezentarea hotărârii de guvern prin care se modifică anexa la HG nr. 930/2002 privind Inventarul bunurilor ce aparțin domeniului public al comunei Balotesti, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1 1) COMUNA BALOTESTI, CIF:4532469

C. Partea III. SARCINI .

Înscrieri privind dezmembărăminte de dreptul de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

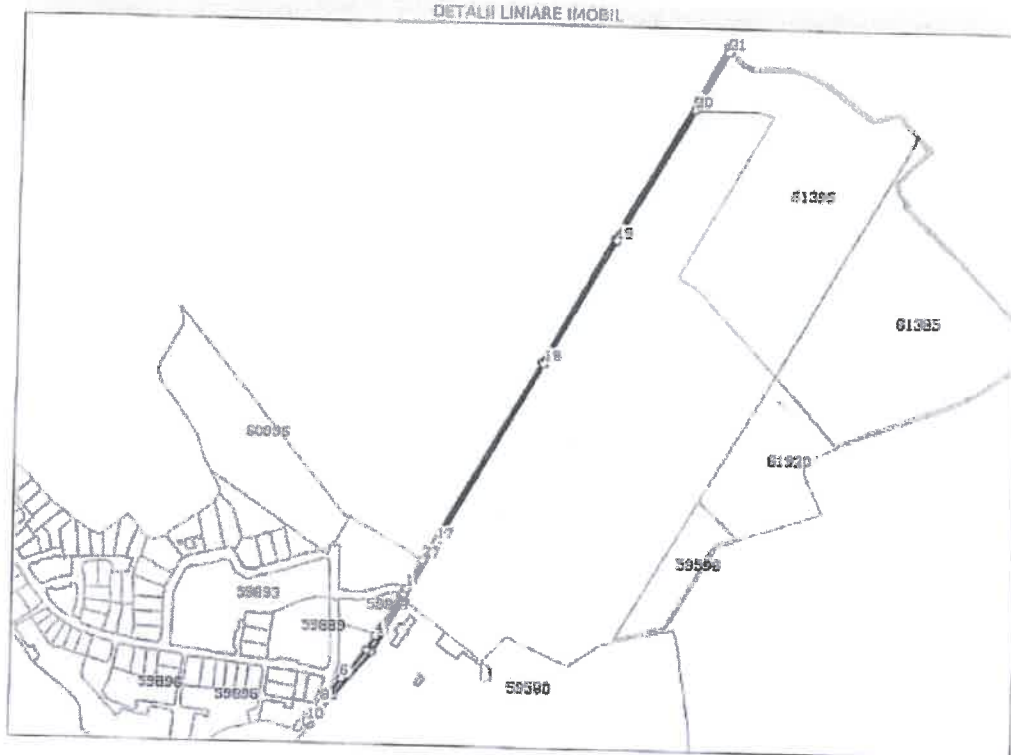
Carte Funciară Nr. 62131 Comuna/Oraș/Municipiu: Balotesti
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
62131	5.863	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr. crt.	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarlă	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	drum	DA	5.863	0	172	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment m (m)
1	2	7.855
3	4	73.027
5	6	57.271
7	8	20.173
9	10	10.832
11	12	56.467

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment m (m)
2	3	4.153
4	5	24.222
6	7	28.328
8	9	24.519
10	11	6.146
12	13	85.049

Carte Funciară Nr. 62131 Comuna/Oraș/Municipiu: Balotesti

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
13	14	3.763	14	15	36.477
15	16	52.78	16	17	101.426
17	18	312.162	18	19	215.026
19	20	228.67	20	21	99.436
21	22	4.177	22	23	4.806
23	24	87.866	24	25	245.195
25	26	214.854	26	27	348.265
27	1	48.866			

** 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.

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbateră succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tanful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 211.

Data soluționării,

29-10-2018

Data eliberării,

31. OCT 2018

Asistent Registrator,

Adela Gabriela TANASE



Referent,

(părea și semnătura)



100053179476

Incheiere Nr. 283731 / 04-10-2018



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

Dosarul nr. 283731 / 04-10-2018
INCHEIERE Nr. 283731

Registrator: IOANA IONESCU

Asistent: Adela Gabriela TANASE

Asupra cererii introduse de PRIMĂRIA BALOTESTI domiciliat în - privind Prima înregistrare a imobilelor/unităților individuale (u.i.) în cartea funciara, în baza:
- Act Administrativ nr. 11701/22-08-2018 emis de Primăria Balotesti;
- Act Administrativ nr. 11932/27-08-2018 emis de Primăria Balotesti;
- Act Administrativ nr. 2/31-01-2018 emis de Consiliul Local al Comunei Balotesti;

fiind îndeplinite condițiile prevăzute la art. 29 din Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare, tariful achitat în suma de 0 lei, cu documentul de plată:

pentru serviciul având codul 211

Văzând referatul asistentului registrator în sensul că nu există impedimente la înscriere

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la:

- imobilul cu nr. cadastral 62131.
- se înscrie provizoriu dreptul de PROPRIETATE PUBLICA până la prezentarea hotărârii de guvern prin care se modifică anexa la HG nr. 930/2002 privind inventarul bunurilor ce aparțin domeniului public al comunei Balotesti mod dobândire lege în cota de 1/1 asupra A.1 în favoarea COMUNA BALOTESTI, sub B.1 din cartea funciara 62131 UAT Balotesti;

Prezenta se va comunica părților:

COMUNA BALOTESTI
IONESCU CONSTANTIN

*) Cu drept de reexaminare în termen de 15 zile de la comunicare, care se depune la Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Buftea, se înscrie în cartea funciara și se soluționează de către registratorul-sef

Data soluționării,

29-10-2018

Registrator,

IOANA IONESCU

(parafa și semnătură)

Asistent Registrator,

Adela Gabriela TANASE

(parafa și semnătură)

*) Cu excepția situațiilor prevăzute la Art. 62 alin. (1) din Regulamentul de avizare, recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciara, aprobat prin OUG Nr. 700/2014



Referat de admitere, cerere nr. 300572 / 02-10-2019



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară ILFOV
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Buftea
Adresa: LOC: BUCUREȘTI, SOS. PAVEL D. KISELEFF NR. 34, SECTOR 1, TEL:
021/2246085; 021/2246082 FAX: 021/2246084, 021/2246156

Nr.	300572
Ziua	02
Luna	10
Anul	2019

REFERAT DE ADMITERE

(Dezmembrare imobil)

Domnului/Doamnei COMUNA BALOTESTI
Domiciliul _____

Referitor la cererea înregistrată sub numărul **300572** din data **02-10-2019**, vă informăm:

Imobilul situat în Loc. Dumbraveni, Jud. Ilfov, Tarlăua 0, Parcela 172, UAT Balotesti avand numarul cadastral 62131 a fost dezmembrat in imobilele:

- 1) **62797** situat în Loc. Dumbraveni, Jud. Ilfov, Tarlăua 0, Parcela 172, UAT Balotesti avand suprafața măsurată 2165 mp;
- 2) **62798** situat în Loc. Dumbraveni, Jud. Ilfov, Tarlăua 0, Parcela 172, UAT Balotesti avand suprafața măsurată 3698 mp;

Certific că informațiile din prezentul extras sunt conforme cu datele din planul cadastral de carte funciară al OCPI ILFOV la data: 10-10-2019.

Situația prezentată poate face obiectul unor modificări ulterioare, în condițiile Legii cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

Inspector
Petre Iulian Bogdan

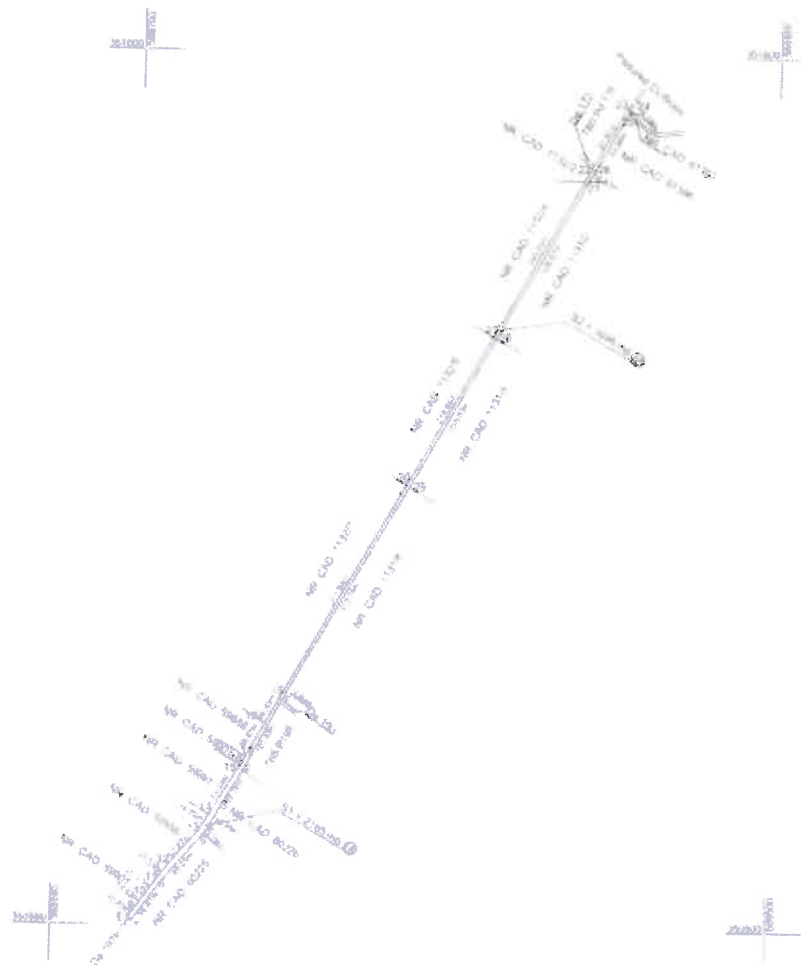
Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară ILFOV

BOGDAN PETRE-IULIAN

Consilier

ANAL 14

Schema 5000		
Alc. indicata	Superficie (m ²)	Alcure (m)
6115	10000	10
Carica (kg/m ²)	Costo (€)	Beneficio (€)



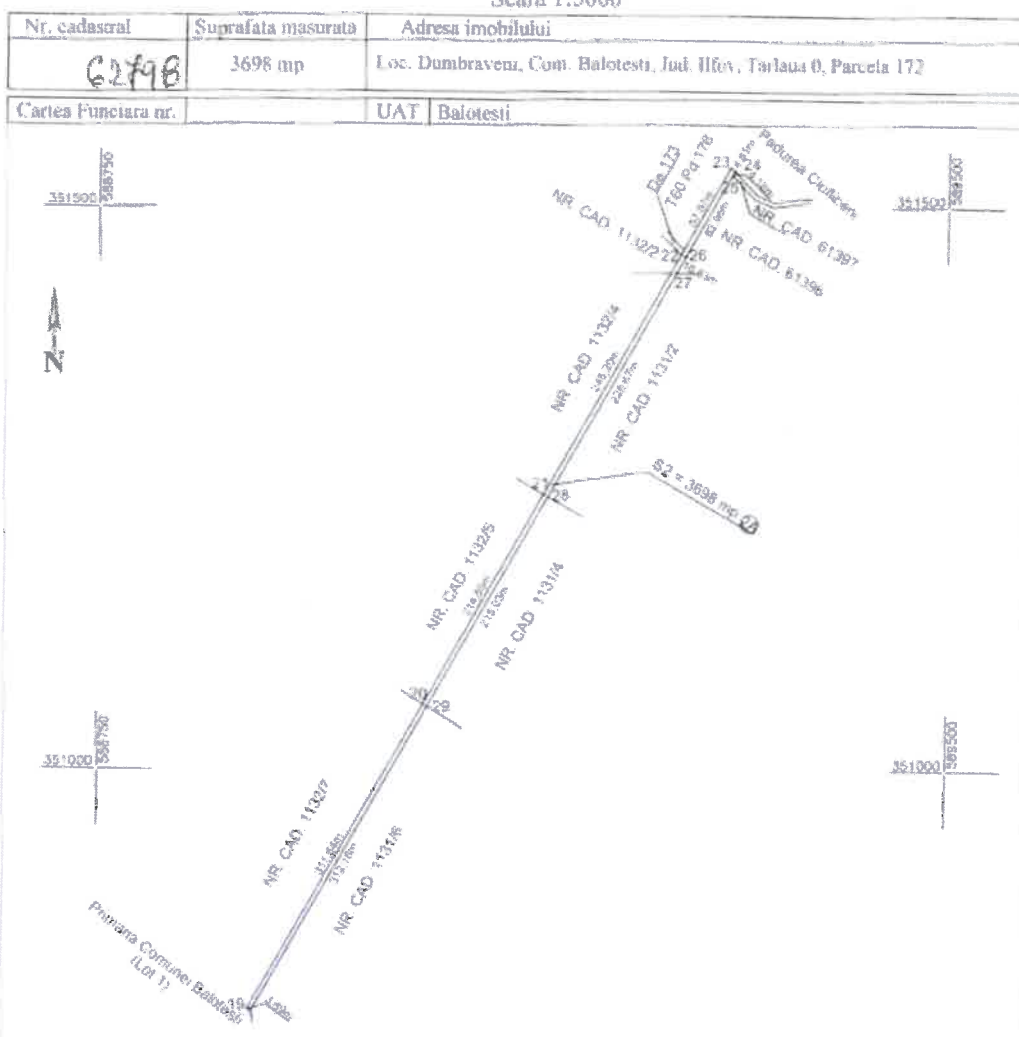
Schmitt, Achille
(monar de dexlipu et

[illegible]

Plan de amplasament si delimitare a imobilului

Scara 1:5000

ANEXA I



A. Date referitoare la teren			
Nr. parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Mentii
2	D	3698	Teren situat în preajma si aprobat prin PUG, conform HCU nr 10/29.02.2008. Terenul este neamplasat.
Total		3698	

B. Date referitoare la constructii			
Cod constr.	Destinatie	Suprafata construita la sol (mp)	Mentii
Total			

Suprafata totala masurata a imobilului = 3698 mp
Suprafata din act = 5863 mp

Obiectul de Constructii si Publicitate Imobiliara ILF
BOGDAN PETRE-IULIAN

Confirm intocuirea imobilului in baza de date integrata si atribuirea marelui cadastral

Semnatura si pusec
Data: OCTOMBRIE 2019

Stampila BCP

Stampila de autorizare a autoritatii locale de dezvoltare urbanistica
Seri RC-MB-F Nr. 10/19
GICU STRAT
Data: OCTOMBRIE 2019



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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 62206 Balotesti



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Balotesti, Jud. Ilfov, T64, P188/1, 188/2

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	62206	6419	Teren neîmprejmuit; Teren intravilan. Terenul nu este împrejmuit.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
14601 / 21/01/2019		
Act Notarial nr. 90, din 18/01/2019 emis de Polihovici Daniela;		
B1	Se înființează cf. 62206 a imobilului cu nr. cad. 62206/Balotesti ca urmare a alipirii următoarelor 4 imobile: ~ nr.cad.61376/cf.61376; ~ nr.cad.61384/cf.61384; ~ nr.cad.61397/cf.61397; ~ nr.cad.62035/cf.62035;	A1
Act Notarial nr. 1658, din 17/07/2018 emis de Polihovici Daniela;		
B2	Se înființează cartea funciara 61376 a imobilului cu numărul cadastral 61376/Balotesti, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 1135/3 înscris în cartea funciara 59596; OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 61376/Balotesti, înscrisa prin încheierea nr. 198874 din 18/07/2018;	A1
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 3630, din 20/12/2004;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Convenție, cota actuala 1/1 1) SC BALOTESTI DEVELOPMENT SRL OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 61376/Balotesti, înscrisa prin încheierea nr. 198874 din 18/07/2018; pozitie transcrisa din CF 59596/Balotesti, înscrisa prin încheierea nr. 27782 din 14/01/2005; (provenita din conversia CF 845)	A1
Act Administrativ nr. 0, din 03/12/2018 emis de OCPI ILFOV;		
B5	Se notează faptul ca a fost avizata documentatia de alipire imobilelor cu nr cad. 61376, 61384, 61397 și 62035 rezultand corpul de proprietate cu nr cad 62206 OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 61376/Balotesti, înscrisa prin încheierea nr. 352542 din 02/12/2018;	A1
Act Notarial nr. 1657, din 17/07/2018 emis de Polihovici Daniela;		
B6	Se înființează cartea funciara 61384 a imobilului cu numărul cadastral 61384/Balotesti, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 1135/1 înscris în cartea funciara 59597; OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 61384/Balotesti, înscrisa prin încheierea nr. 198882 din 18/07/2018;	A1
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 3630, din 20/12/2004;		
B7	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Convenție, cota actuala 1/1 1) SC BALOTESTI DEVELOPMENT SRL OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 61384/Balotesti, înscrisa prin încheierea nr. 198882 din 18/07/2018; pozitie transcrisa din CF 59597/Balotesti, înscrisa prin încheierea nr. 27782 din 14/01/2005; (provenita din conversia CF 845)	A1

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

Pagina 1 din 4

Extrase pentru informare online la adresa eportal.ancpi.ro

Formular: versiunea 1.1

Carte Funciară Nr. 62206 Comuna/Oras/Municipiu: Balotesti

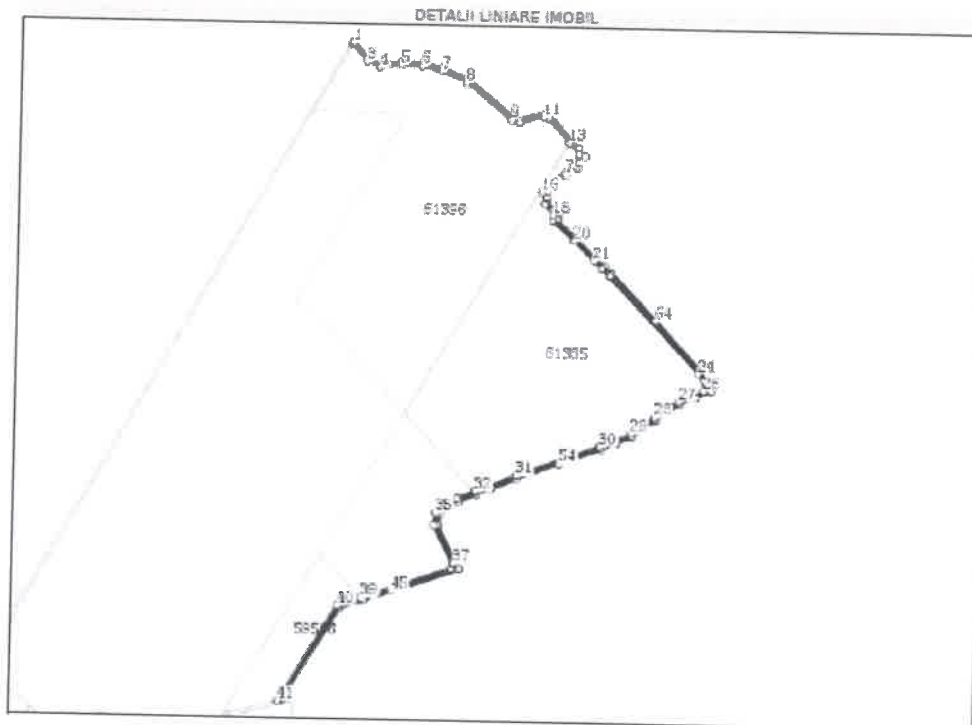
Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
Act Notarial nr. 1659, din 17/07/2018 emis de Polihovici Daniela;		
B9	Se înființează cartea funciara 61397 a imobilului cu numărul cadastral 61397/Balotesti, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 59605 înscris în cartea funciara 59605; OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 61397/Balotesti, înscrisa prin încheierea nr. 198865 din 18/07/2018;	A1
Act De Vânzare Cumparare nr. 3630, din 20/12/2004;		
B10	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) SC BALOTESTI DEVELOPMENT SRL OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 61397/Balotesti, înscrisa prin încheierea nr. 198865 din 18/07/2018; pozitie transcrisa din CF 59605/Balotesti, înscrisa prin încheierea nr. 27782 din 24/01/2005; (provenita din conversia CF 846)	A1
Act Notarial nr. 2448, din 17/10/2018 emis de Polihovici Daniela;		
B13	Se înființează cartea funciara 62035 a imobilului cu numărul cadastral 62035/Balotesti, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 61920 înscris în cartea funciara 61920; OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 62035/Balotesti, înscrisa prin încheierea nr. 300087 din 18/10/2018;	A1
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 3630, din 20/12/2004;		
B15	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) SC BALOTESTI DEVELOPMENT SRL OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 62035/Balotesti, înscrisa prin încheierea nr. 300087 din 18/10/2018; pozitie transcrisa din CF 61920/Balotesti, înscrisa prin încheierea nr. 198856 din 18/07/2018; pozitie transcrisa din CF 59586/Balotesti, înscrisa prin încheierea nr. 27782 din 24/01/2005; (provenita din conversia CF 845)	A1
Act nr. 0 (contract de vanzare cumparare aut nr 3630/20.12.2004);		
B16	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) SC BALOTESTI DEVELOPMENT SRL OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 62035/Balotesti, înscrisa prin încheierea nr. 300087 din 18/10/2018; pozitie transcrisa din CF 61920/Balotesti, înscrisa prin încheierea nr. 198856 din 18/07/2018; pozitie transcrisa din CF 59588/Balotesti, înscrisa prin încheierea nr. 27782 din 24/01/2005; (provenita din conversia CF 845)	A1
C. Partea III. SARCINI .		
Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
NU SUNT		

Carte Funciară Nr. 62206 Comuna/Oraș/Municipiu: Balotesti
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
62206	6.419	Teren intravilan. Terenul nu este împrejmuit.

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intravilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr topo	Observații / Referințe
1	arabil	DA	6.419	64	188/1, 188/2	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment
1	2	4.177	2	3	28.824	3	4	18.322
4	5	28.956	5	6	27.26	6	7	27.338
7	8	35.288	8	9	76.431	9	10	11.498
10	11	31.887	11	12	6.736	12	13	42.925
13	14	19.475	14	15	5.751	15	16	64.855
16	17	17.305	17	18	17.514	18	19	6.445
19	20	40.317	20	21	36.392	21	22	14.483
22	23	14.346	23	24	174.735	24	25	19.614

Carte Funciară Nr. 62206 Comuna/Oras/Municipiu: Balotesti

Punct inceput	Punct sfarsit	Lungime segment	Punct inceput	Punct sfarsit	Lungime segment	Punct inceput	Punct sfarsit	Lungime segment
25	26	6.651	26	27	36.033	27	28	38.73
28	29	37.937	29	30	44.73	30	31	116.799
31	32	57.142	32	33	1.46	33	34	24.408
34	35	33.528	35	36	16.687	36	37	57.007
37	38	6.537	38	39	125.277	39	40	32.513
40	41	148.359	41	42	5.655	42	43	142.91
43	44	33.044	44	45	38.693	45	46	94.232
46	47	13.6	47	48	51.798	48	49	13.682
49	50	31.309	50	51	25.412	51	52	18.759
52	53	38.309	53	54	58.425	54	55	58.425
55	56	22.621	56	57	22.62	57	58	38.325
58	59	38.323	59	60	22.563	60	61	22.555
61	62	17.122	62	63	17.123	63	64	85.425
64	65	85.422	65	66	14.455	66	67	14.452
67	68	36.36	68	69	36.36	69	70	4.0
70	71	12.056	71	72	12.055	72	73	7.066
73	74	7.066	74	75	35.236	75	76	35.297
76	77	14.32	77	78	14.32	78	79	48.054
79	80	37.126	80	81	9.618	81	82	76.268
82	83	36.095	83	84	28.056	84	85	28.036
85	86	28.21	86	87	16.432	87	1	29.212

** 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.

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

Data și ora generării,
14/02/2019, 13:46

Referat de admitere, cerere nr. 339543 / 21-11-2018



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară ILFOV
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Buftea
 Adresă: LOC: BUCUREȘTI, SOS. PAVEL D. KISELEFF NR. 34, SECTOR 1, TEL.
 021/2246085, 021/2246082 FAX: 021/2246084; 021/2246156

Nr.	339543
Ziua	21
Luna	11
Anul	2018

REFERAT DE ADMITERE

(Alipire imobile)

Domnului/Doamnei S.C. BALOTESTI DEVELOPMENT S.R.L
 Domiciliul _____

Referitor la cererea înregistrată sub numărul **339543** din data **21-11-2018**, vă informăm

Imobilele:

- 1) **61376** situat în Loc. Balotesti, Jud. Ilfov, T64, P188/2, UAT Balotesti avand suprafata măsurată 714 mp;
- 2) **61384** situat în Loc. Balotesti, Jud. Ilfov, T64, P188/2, UAT Balotesti avand suprafata măsurată 3262 mp;
- 3) **61397** situat în Loc. Balotesti, Jud. Ilfov, T64, P188/1, UAT Balotesti avand suprafata măsurată 1359 mp;
- 4) **62035** situat în Loc. Balotesti, Jud. Ilfov, T64, P188/2, UAT Balotesti avand suprafata măsurată 1084 mp;

Au fost alipite, rezultând imobilul cu numărul cadastral 62206, situat în Loc. Balotesti, Jud. Ilfov, T64, P188/1, 188/2, UAT Balotesti având suprafata măsurată 6419 mp

Certific că informațiile din prezentul extras sunt conforme cu datele din planul cadastral de carte funciară al OCPI ILFOV la data: 29-11-2018.

Situația prezentată poate face obiectul unor modificări ulterioare, în condițiile Legii cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

Inspector
CLAUDIU BURDUJA

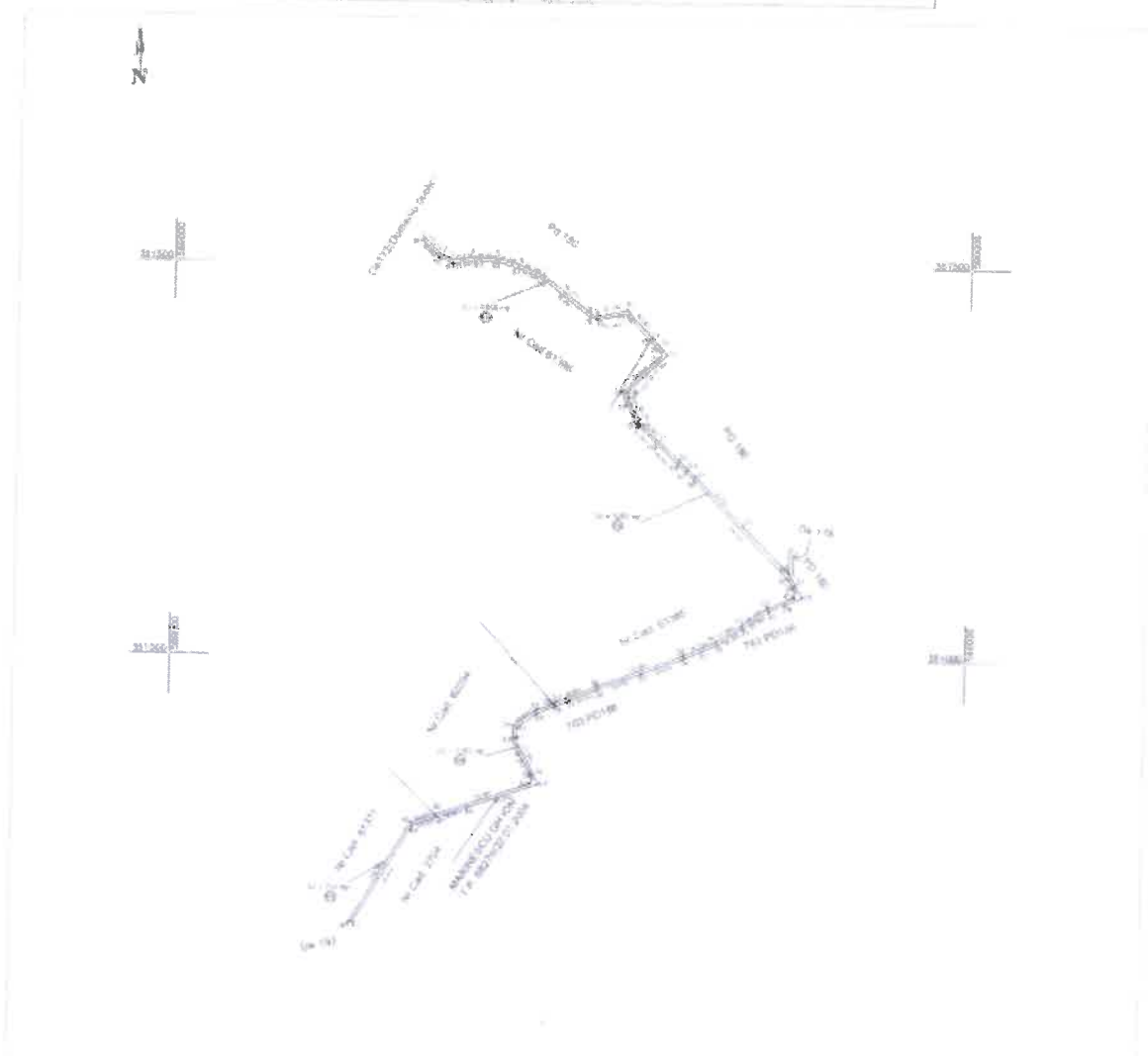
Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară ILFOV
 BURDUJA CLAUDIU
 Consilier



Plan de amplasament si delimitare a imobilului
cu propunere se alipire
Scara 1:5000

ANEXA 16

Nr. cadastral	Suprafata masurata	Adresa imobilului
61397, 61394, 62035, 61376	6419 mp	Loc Balotesti, Com Balotesti, Jud. Harghita, Tr. 4, P. 188 i 188.2
Categoria functionala nr.		
	1, 2, 3, 4	Balotesti



Tabel de masurare parcelara pentru alipire imob.							
Situatie actuala (inainte de alipire)				Situatie viitoare (dupa alipire)			
Nr. cat.	Supraf. (m2)	Categoria de folosinta	Destinarea actuala	Nr. cat.	Supraf. (m2)	Categoria de folosinta	Destinarea viitoare
61397	1150	A	Pav. asfaltat				
61394	3567	A	Teren agricol				
62035	1084	A	Teren agricol				
61376	718	A	Teren agricol				
Total				Total	6419	A	Teren agricol



Inspector
Suntetia RCPi
28.11.2018

Plan de amplasament si delimitare a imobilului
Scara 1:5000

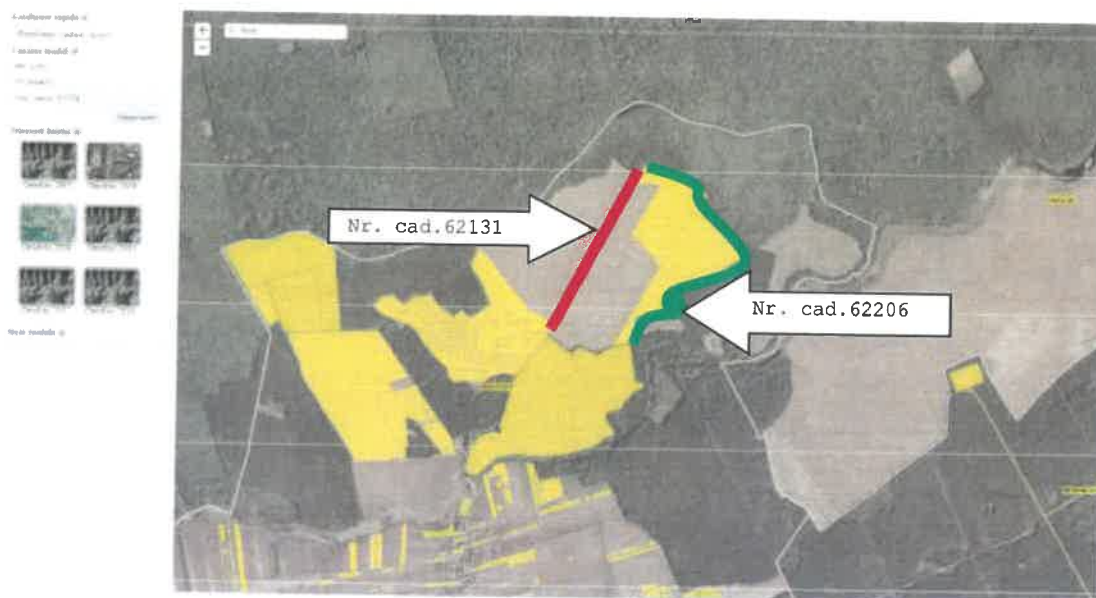
ANEXA II

Nr. cadastral	Suprafata masurata	Adresa imobilului
6266	6419 mp	Loc. Balotesti, com. Balotesti, Jud. Ilfov, T64, P188, T 188/2
Cartea Funciara nr.	DAJ	Revisiile



A. Date referitoare la teren			
Nr. parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiiuni
1	A	6419	Teren intr-o curte. Terenul nu este ocupat.
Total		6419	
B. Date referitoare la constructii			
Cod cadastral	Descriptia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentiiuni
6266	Imobil construit pe terenul de constructii		
		Suprafata totala masurata a imobilului = 6419 mp	
		Suprafata din act = 6419 mp	
Inscrisiune		Inscrisiune	
Data: NOIEMBRIE 2018		Stampa BCI	

Anexa 2 – Harta localizare



Anexa 3 – Comparabile utilizate

Comparabila A: 35 Euro/mp – 10% marja de negociere = 33,10 Euro/mp

<https://homezz.ro/teren-balotestivecinatate-padure-dumbrava-vlasiei5000-mp-1926935.html>

Oferta valabila, destinatie rezidentiala, deschidere 50 m, drum asfaltat, utilitati in zona.

Teren Balotesti,vecinatate padure Dumbrava Vlasiei,5000 mp

185.000 EUR
1926935

5 imagini

Salvează anunțul

homeZZ.ro

alexandru
COMISAR

0767272794

TRIMITE MESAJ

SALVEAZĂ ANUNȚUL

15

Apartamente Finalizate

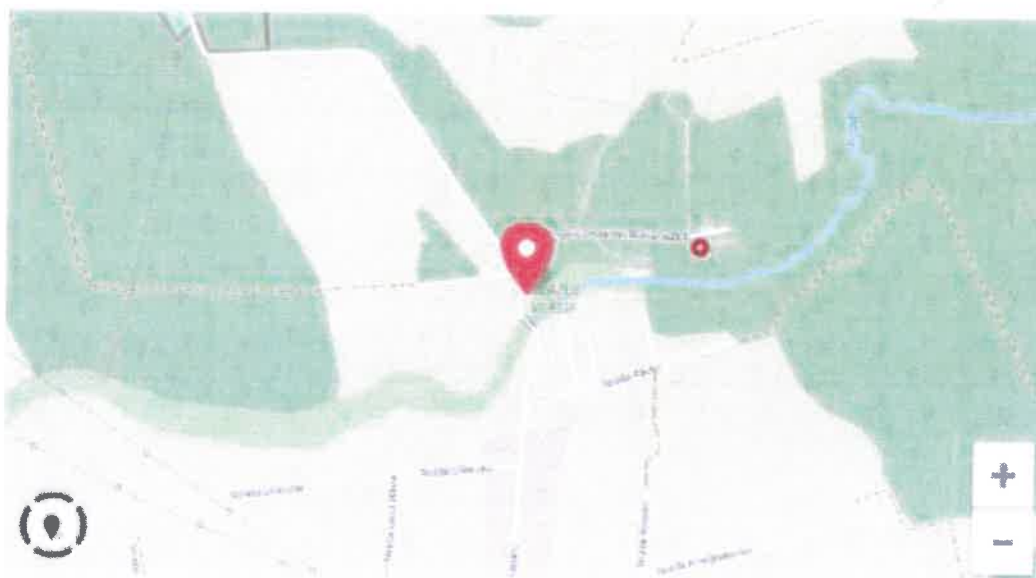
2 Camere 49.700€

3 Camere 69.700€

Oportunitate-Investitie

8.03

Teren de vanzare in Balotesti,la liziera padunilor, cu acces din strada asfaltata, in suprafata de 5000 mp si deschidere la strada publica pe o latura de 50 metri linari. Terenul este invecinat cu padurea, peste strada de acces, ca punct cardinal aceasta fiind pe partea nordica a lotului, dar si cu ansamblul rezidential Dumbrava Vlasiei si parcul de aventura Edenland. Terenul este intravilan, cu destinatie rezidentiala, procentul de ocupare al terenului fiind de 30%, iar regimul de inaltime P=1+M cadastru, intabulare, pret 35 euro/mp.



Comparabila B: 29 Euro/mp – 10% marja de negociere = 26,10 Euro/mp

<https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/bucuresti-ilfov/snagov/teren-constructii-de-vanzare-X2L303032?lista=4448392&harta=1>

Oferta confirmata telefonic la momentul evaluarii, destinatie rezidentiala, deschidere 50 m, drum pietruit, utilitati in zona.

VANZARE TEREN SNAGOV

Snagov · Vezi hartă

290.000 EUR *

29 EUR / mp

Comision: 3%



10000 mp | fs. 50 m | intravilan | constructii



Caracteristici

Suprafata teren	10000 mp	Tip teren	constructii
Latimea gardului	50 m	Planul de parcare	intravilan
Nr. locuri parcare	4	Stare utilitatii la faza	nu

Specificatii

Utilitati

- Utilitati in zona

Alte detalii zonă

- Amplasare strazi asfaltate pietruite

Vecinătăți

Pe drum

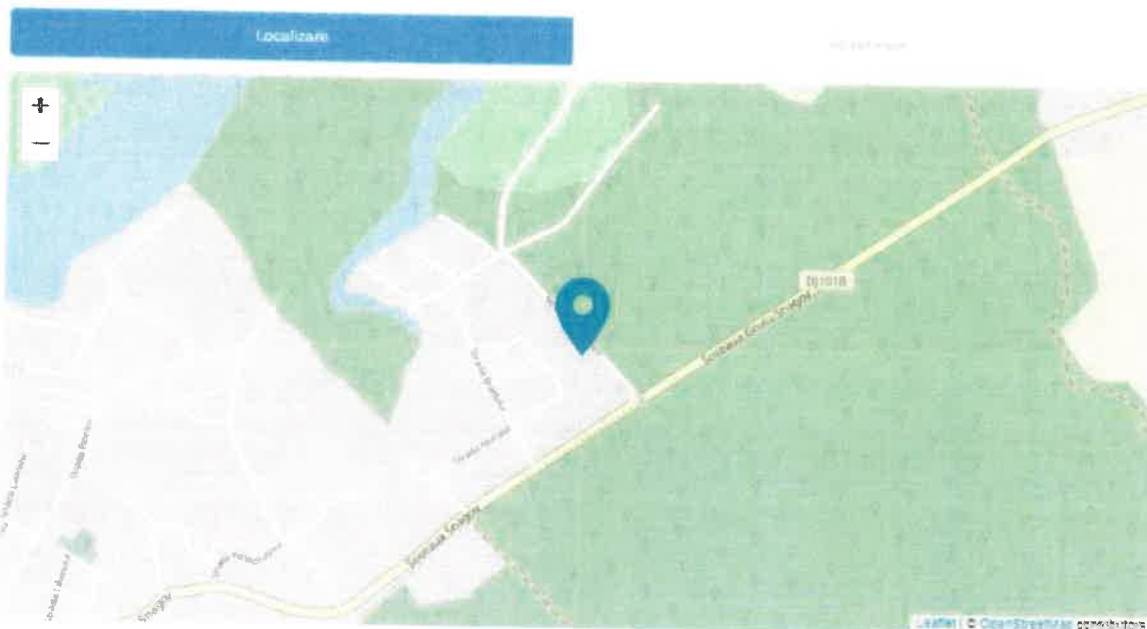
0753.012.245

Alte telefoane:
+40-753 012 245

Pentru identificare + soara comunicatiilor
anuntului X2L303032 pe Imobiliare.ro

As dori să primesc mai multe
informatii despre proprietatea cu ID-ul
X2L303032 găsită pe Imobiliare.ro

Localizare și împrejurimi



Comparabila C: 24,24 Euro/mp – 10% marja de negociere = 21,82 Euro/mp

<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vand-teren-balotesti/7b006c72716d6451.html>

Oferta confirmata telefonic la momentul evaluarii, destinatie rezidentiala, spital SRI, deschidere 15 m, drum asfaltat, utilitati: gaze, canalizare, electricitate.

Vand teren balotesti

📍 Ifov, Balotesti 📍 Vezi pe harta

80 000 EUR

0720506409

Specificatii

Suprafata terenului 3300,0 m²

Descriere Imobiliare

Teren 3300 m, situat in sproprietate spitalului SRI, deschidere 15 m, utilitati (gaze, canalizare, electricitate) drum, zona cu via, suprafata totala: 3300

Vezi detalii pe www.romimo.ro

Mesaj

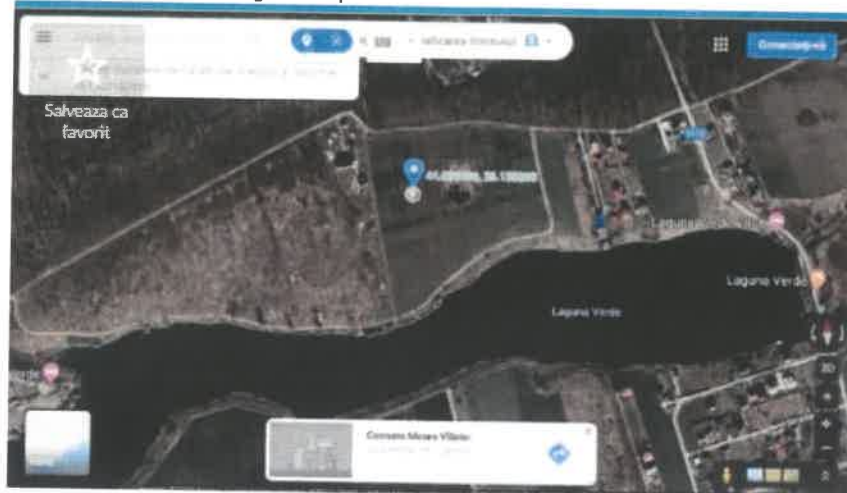
📎 Adauga fisier

Fișierele acceptate sunt: jpg, jpeg, png, gif
cu o marime maxima de 10Mb

Comparabila D: 28 Euro/mp – 10% marja de negociere = 25,2 Euro/mp

<https://www.olx.ro/oferta/teren-intravilan-padure-lac-caciulati-moara-vlasiei-laguna-verde-IDcKLy9.html#502daf7a7c>

Oferta confirmata telefonic la momentul evaluarii, destinatie rezidentiala, deschidere 17 m, drum pietruit, utilitati: electricitate, agze si apa.



Teren intravilan padure-lac Caciulati-Moara Vlasiei laguna verde

Moara Vlasiei, judet Bucuresti - Ilfov Adaugat la 17:28 29 noiembrie 2019 Numar anunt: 188461905

Ofertă de:

Proprietar

Extravilan / intravilan

Intravilan

Suprafata utila:

4 700 m²

Particular vand teren intravilan, situat in Caciulati-Moara Vlasiei, cartierul de vile noi Laguna Verde, cu vedere la lac. Comunitate selecta, acces rapid spre Aeroport, zona comerciala Banuasa.

Utilitati: asfalt, curent electric si gaze, apa.



28 €

Proprietar

Trimite mesaj

0722 765 815



Liviu

Profilul meu 2019

Anunturile utilizatorului

Anexa 4 – Fotografii VECINATATI



TEREN – 6.419 mp





TEREN – 3.698 mp



Nr. Crt.	Codul de clasificare	Denumirea bunului	Elemente de identificare	Anul dobândirii, sau, după caz al dării în folosință	Valoarea de inventar	Starea juridică actuală
0	1	2	3	4	5	6
1	1.3.7.1.	Teren intravilan arabil (ce va avea destinația de drum)	-Suprafața : 6419 m.p.; - Număr cadastral : 62206; - Cartea Funciară Balotești nr. 62206; - Situat în Tarla 64 Parcela 188/1, 188/2; - Acces prin D.e. 193, pe o latură de 5,655 m și pe o latură de 4,177 m la D.e. 172 (domeniu public); -Vecinătăți:N -Pădurea Ciofliceni;S – D.e. 193;E-pădure, D.e 178 și proprietăți private;V – proprietăți private; - Adresa: comuna Balotești,sat Balotești, județul Ilfov.	2004	122.282 euro	Proprietate privată persoană juridică conform contract vânzare nr.3630/20.12.2004

REGISTRUL AGRICOL ȘI CADASTRU,
IONESCU CONSTANTIN

COMPARTIMENTUL DE URBANISM
ȘI AMENAJAREA TERENULUI
ION MĂDĂLIN-VIRGIL