

Raport de evaluare



PROPRIETAR: comuna Cornatel, jud. Dambovit

CLIENT: Primaria com. Cornatel, Jud. Dambovit

DESTINATAR: Primaria com. Cornatel

TIP PROPRIETATE: teren intravilan situat in com. Cornatel

Nr. de inregistrare raport: 70/ 19.03.2021

Valoare de piata terenuri pentru vanzare						
nr.crt	denumire	Teren mp (suprafata)	categorie teren	euro/mp	total eur	total lei
1	Intravilan, Slobozia, T5, P103	385	CC	2,9	1.112	5.431
2	Intravilan Alunis, T8, P303	1.944	CC	2,9	5.613	27.425
3	Intravilan Corni, T1, P27	364	CC	2,9	1.051	5.135
total		2.693			7.776	37.992

METODE DE EVALUARE:

EXPRESATA PRIN METODA COMPARATIEI VANZARILOR

Bobeica Victor Dragos

Evaluator ANEVAR specializarea
EPI



Curs de schimb
(1 EUR = 4.8858RON)

Data
Inspectiei: 15.03.2021
Evaluarii: 19.03.2021

Către: **Primaria com. Cornatel, Jud. Dambovită**

Referitor la: TERENURI, amplasate pe UAT **Cornatel, Sat Cornatel**, respectiv:

<i>denumire</i>	<i>Teren mp (suprafata)</i>	<i>categorie teren</i>
intravilan, Slobozia, T5, P103	385	CC
intravilan Alunisu, T8, P303	1.944	CC
intravilan Corni, T1, P27	364	CC
total	2.693	

Stimați Domni / Stimate Doamne,

Urmare a solicitării dumneavoastră, am procedat la evaluarea proprietăților indicate mai sus. Am efectuat inspecția proprietății, am analizat piața imobiliară specifică și am estimat valoarea de piață a proprietății în cauză în vederea vanzării.

Prezentul raport de evaluare este realizat de către Green Tech Enterprise, ca și evaluator ales de către Primaria com. Cornatel, prin evaluatorul autorizat EPI, Bobeica Victor Dragos, cu legitimația nr. 17892, a evaluat proprietatea în calitate de evaluator independent, raportul de evaluare fiind întocmit în concordanță cu Standardele de Evaluare ANEVAR 2020.

În baza informațiilor disponibile, în urma analizelor, metodelor și raționamentelor aplicate, opinia noastră este că valoarea de piață a dreptului deplin de proprietate asupra proprietății descrise în acest raport, la 19.03.2021, este:

Valoare de piață terenuri pentru vanzare						
<i>nr.crt</i>	<i>denumire</i>	<i>Teren mp (suprafata)</i>	<i>categorie teren</i>	<i>euro/mp</i>	<i>total eur</i>	<i>total lei</i>
1	intravilan, Slobozia, T5, P103	385	CC	2,9	1.112	5.431
2	intravilan Alunisu, T8, P303	1.944	CC	2,9	5.613	27.425
3	intravilan Corni, T1, P27	364	CC	2,9	1.051	5.135
	total	2.693			7.776	37.992

Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile economice și juridice menționate în raport;

Valoarea este valabilă numai pentru destinația precizată în raport. Valoarea reprezintă opinia evaluatorului privind valoarea de piață a imobilului.

Valoarea este o predicție.

Valoarea nu este afectată de TVA. Estimarea valorii de piață a ținut seama de tranzacții între persoane fizice sau oferte de vânzare ale persoanelor fizice. Aceste tranzacții / oferte nu sunt afectate de TVA.

Cu deosebită considerație,

Bobeica Victor Dragos

Evaluator Autorizat EPI - ANEVAR



Cuprins

1. Rezumatul faptelor principale și al concluziilor importante.....	4
2. Declarație de conformitate	5
3. Certificarea evaluatorului	5
4. Premisele evaluării	6
Obiectul evaluării	6
Adresa proprietății	6
Scopul evaluării	6
Clientul raportului	6
Destinatarul raportului	6
Proprietar	6
Drepturi de proprietate evaluate.....	6
Baza de evaluare.	6
Tipul valorii estimate.....	6
Data evaluării	7
Inspekția proprietății.....	7
Moneda în care se exprimă valoarea estimată.....	7
Modalități de plată.....	7
Conformitatea evaluării cu SEV	7
Procedura de evaluare	7
Natura și sursa informațiilor	8
Responsabilitatea față de terți.....	8
Ipoteze	8
Ipoteze speciale	9
Restricții de utilizare, difuzare sau publicare	10
5. Prezentarea datelor.....	10
Identificarea proprietății imobiliare subiect. Descrierea juridică	10
Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate	10
Date despre zonă, oraș, vecinătăți și amplasare	11
Informații despre amplasament. Descrierea terenului.....	11
Descrierea amenajărilor și construcțiilor	12
Date privind impozitele și taxele.....	12
Istoric, incluzând vânzările anterioare și ofertele sau cotațiile curente	12
Analiza pieței imobiliare. Studiu de vandabilitate	12
6. Analiza datelor și concluziilor	16
Cea mai bună utilizare	16
Metoda comparației	18
Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii	19
7. Anexe	21

1. Rezumatul faptelor principale și al concluziilor importante

Client	Primaria com. Cornatelul																																																
Destinatar	Primaria com. Cornatelul																																																
Data raportului de evaluare	19.03.2021																																																
Data inspecției	15.03.2021																																																
Data evaluării	19.03.2021																																																
Evaluator autorizat	Bobeica Victor Dragos, Evaluator Autorizat EPI, Legitimatie 17892																																																
Reprezentant – funcția	Bobeica Victor Dragos – Director																																																
Tip proprietate	TEREN INTRAVILAN																																																
Adresa proprietății	<table><tr><td>denumire</td><td>Teren mp (suprafata)</td></tr><tr><td>intravilan, Slobozia, T5, P103</td><td>385</td></tr><tr><td>intravilan Alunisu, T8, P303</td><td>1.944</td></tr><tr><td>intravilan Corni, T1, P27</td><td>364</td></tr></table>							denumire	Teren mp (suprafata)	intravilan, Slobozia, T5, P103	385	intravilan Alunisu, T8, P303	1.944	intravilan Corni, T1, P27	364																																		
denumire	Teren mp (suprafata)																																																
intravilan, Slobozia, T5, P103	385																																																
intravilan Alunisu, T8, P303	1.944																																																
intravilan Corni, T1, P27	364																																																
Cartier / amplasare	UAT Cornatelul																																																
Utilități	Energie electrica, apa (put forat), canalizare (fosa septica)																																																
Proprietar	Comuna Cornatelul, jud. Dambovita																																																
Utilizare existentă	TEREN INTRAVILAN IN COM. CORNATELU, SAT. CORNATELU																																																
Curs de schimb valutar	4,8858LEI/EUR																																																
VALOAREA DE PIAȚĂ estimată	<table><tr><th colspan="7">Valoare de piata terenuri pentru vanzare</th></tr><tr><th>nr.crt</th><th>denumire</th><th>Teren mp (suprafata)</th><th>categorie teren</th><th>euro/mp</th><th>total eur</th><th>total lei</th></tr><tr><td>1</td><td>intravilan, Slobozia, T5, P103</td><td>385</td><td>CC</td><td>2,9</td><td>1.112</td><td>5.431</td></tr><tr><td>2</td><td>intravilan Alunisu, T8, P303</td><td>1.944</td><td>CC</td><td>2,9</td><td>5.613</td><td>27.425</td></tr><tr><td>3</td><td>intravilan Corni, T1, P27</td><td>364</td><td>CC</td><td>2,9</td><td>1.051</td><td>5.135</td></tr><tr><td colspan="2">total</td><td>2.693</td><td></td><td></td><td>7.776</td><td>37.992</td></tr></table>							Valoare de piata terenuri pentru vanzare							nr.crt	denumire	Teren mp (suprafata)	categorie teren	euro/mp	total eur	total lei	1	intravilan, Slobozia, T5, P103	385	CC	2,9	1.112	5.431	2	intravilan Alunisu, T8, P303	1.944	CC	2,9	5.613	27.425	3	intravilan Corni, T1, P27	364	CC	2,9	1.051	5.135	total		2.693			7.776	37.992
Valoare de piata terenuri pentru vanzare																																																	
nr.crt	denumire	Teren mp (suprafata)	categorie teren	euro/mp	total eur	total lei																																											
1	intravilan, Slobozia, T5, P103	385	CC	2,9	1.112	5.431																																											
2	intravilan Alunisu, T8, P303	1.944	CC	2,9	5.613	27.425																																											
3	intravilan Corni, T1, P27	364	CC	2,9	1.051	5.135																																											
total		2.693			7.776	37.992																																											
Dreptul de proprietate	Considerat deplin																																																
Sarcini înregistrate	Nu a fost prezentat Extras de Carte Funciara recent si nu se cunosc inscrierile privitoare la sarcini. Evaluarea s-a efectuat in ipoteza ca dreptul de proprietate asupra apartamentului este liber de sarcini.																																																
Descriere anexe	-																																																
Observații speciale																																																	
Diferențe constatate în urma inspecției (față de documentele de proprietate/documentația cadastrală)	Nu sunt																																																

2. Declarație de conformitate

Ca elaborator, declar că raportul de evaluare, pe care îl semnez, a fost realizat în concordanță cu reglementările Standardelor de Evaluare ANEVAR 2020 și cu ipotezele și condițiile limitative cuprinse în prezentul raport. De asemenea, declar că am respectat cerințele etice și profesionale conținute în *Codul de etică al profesiei de evaluator autorizat*.

3. Certificarea evaluatorului

Subsemnatul, îmi asum răspunderea privind conținutul și concluziile evaluării numai față de clientul și destinatarul lucrării și certific, în cunoștință de cauză și cu bună credință, că:

- ✓ Expunerile faptelor din acest raport sunt corecte și adevărate;
- ✓ Analizele, opiniile și concluziile raportate se limitează numai la ipotezele și condițiile limitative prezentate și reprezintă analizele, opiniile și concluziile mele profesionale și imparțiale;
- ✓ Nu am niciun interes prezent sau viitor în proprietatea care constituie obiectul acestui raport și niciun interes personal legat de părțile implicate;
- ✓ Nu am nicio părtinire legată de proprietatea care este obiectul acestui raport sau legată de părțile implicate în această evaluare;
- ✓ Angajarea mea în această evaluare și onorariul pentru această evaluare nu sunt condiționate de raportarea unor rezultate predeterminate, de mărimea valorii estimate sau de o concluzie favorabilă unuia dintre utilizatorii desemnați ai raportului;
- ✓ Dețin cunoștințele și experiența necesară pentru efectuarea, în mod competent, a acestei lucrări;
- ✓ Nu mi-a fost oferită asistență profesională semnificativă;
- ✓ Sunt membru al ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România).
- ✓ La data acestui raport, îndeplinesc cerințele ANEVAR privind programul de pregătire continuă.

Bobeica Victor Dragos

Evaluator Autorizat EPI - ANEVAR



4. Premisele evaluării

Obiectul evaluării

Proprietatea imobiliară

denumire	Teren mp (suprafata)
intravilan, Slobozia, T5, P103	385
intravilan Alunisu, T8, P303	1.944
intravilan Corni, T1, P27	364
total	2.693

Adresa proprietății

UAT Cornatelul, Jud. Dambovită

Scopul evaluării

Estimarea **valorii de piață** a proprietății menționate mai sus, așa cum este definită în Standardele de Evaluare ANEVAR 2020, în vederea vanzării.

Cliantul raportului

Primăria com. Cornatelul, jud. Dambovită

Destinatarul raportului

Primăria com. Cornatelul, jud. Dambovită

Proprietar

com. Cornatelul

Drepturi de proprietate evaluate

În cadrul prezentului raport a fost evaluat dreptul deplin de proprietate asupra imobilului analizat, com. Cornatelul, în baza următoarelor documente:

- ✓ planuri de situație în stereo 70
- ✓ inventarul bunurilor domeniului public al com. Cornatelul
- ✓ Documentație cadastrală;

Nu a fost prezentat Extras de Carte Funciară recent și nu se cunosc înscrisurile privitoare la sarcini.

Evaluarea s-a efectuat în ipoteza că dreptul de proprietate asupra terenului este liber de sarcini.

**Baza de evaluare.
Tipul valorii estimate**

Evaluarea executată conform prezentului raport, în concordanță cu cerințele clientului, reprezintă o estimare a **valorii de piață** a proprietății, așa cum este aceasta definită în Standardele de Evaluare ANEVAR 2020 – SEV 100 Cadrul general.

Conform acestui standard, **valoarea de piață** reprezintă suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât,

într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.

Metodologia de calcul a "valorii de piață" a ținut cont de scopul evaluării, tipul proprietății și de recomandările Standardelor de Evaluare ANEVAR.

Data evaluării La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor la data de 19.03.2021m data la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare precum și valorile estimate de către evaluator. Evaluarea a fost realizată în luna Martie 2021. Data evaluării este **19.03.2021**

Inspekția proprietății Inspekția a fost efectuată în data de **15.03.2021**, în prezența reprezentantului proprietarului.

Moneda în care se exprimă valoarea estimată Opinia finală a evaluării este prezentată în LEI și EUR. Cursul de schimb leu/EUR valabil la data evaluării (19.03.2021) este cel afișat de BNR, și anume 4,8858 lei/EUR.

Conformitatea evaluării cu SEV Valoarea imobilului a fost determinată în conformitate cu standardele aplicabile acestui tip de valoare, ținându-se cont de scopul pentru care s-a solicitat evaluarea, respectiv:

Standardele de evaluare ANEVAR-SEV 2014:

- ✓ SEV 100 – Cadrul general
- ✓ SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării
- ✓ SEV 103 – Raportare
- ✓ SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare
- ✓ GME 630 – Evaluarea bunurilor imobile

Procedura de evaluare Etapele parcurse pentru determinarea valorii de piață au fost:

- ✓ documentarea, pe baza unei liste de informații solicitate clientului;
- ✓ inspekția proprietății;
- ✓ stabilirea limitelor și ipotezelor care au stat la baza elaborării raportului;
- ✓ selectarea tipului de valoare estimată în prezentul raport;
- ✓ deducerea și estimarea condițiilor limitative specifice

obiectivului de care trebuie să se țină seama;

- ✓ analiza tuturor informațiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluării;
- ✓ aplicarea metodei de evaluare considerate oportună pentru determinarea valorii și fundamentarea opiniei evaluatorului.

Natura și sursa informațiilor

Documentele și schițele puse la dispoziție de către proprietarul terenului, respectiv:

- ✓ planuri de situație în stereo 70
inventarul bunurilor domeniului public al com. Cornatelul
- ✓ Documentație cadastrală;

Alte informații necesare existente în bibliografia de specialitate, respectiv:

- ✓ Cursul de referință al monedei naționale afișat de BNR;
- ✓ Publicații privind piața imobiliară.
- ✓ Articole din presă

Evaluatorii nu își asumă nici un fel de răspundere pentru datele puse la dispoziție de către client și proprietar și nici pentru rezultatele obținute în cazul în care acestea sunt viciate de date incomplete sau greșite.

Responsabilitate a față de terți

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către client și de către proprietarul terenului, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestora. Acest raport de evaluare este destinat scopului și utilizării precizate în cadrul acestui raport. Raportul este confidențial, strict pentru client și destinatar iar evaluatorul nu acceptă nici o responsabilitate față de o terță persoană, în nici o circumstanță.

Ipoteze

- ✓ Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietarul imobilului și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Se presupune că titlul de proprietate este bun și marketabil, în afara cazului în care se specifică altfel;
- ✓ Informația furnizată de către terți este considerată de încredere, dar nu i se acordă garanții pentru acuratețe;
- ✓ Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale amplasamentelor: solului sau structurii clădirii (părților ascunse) care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu-și asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi;
- ✓ Se presupune că amplasamentul este în deplină concordanță cu toate reglementările locale și republicane privind mediul înconjurător în afara cazurilor când neconcordanțele sunt expuse, descrise și luate în considerare în raport;

- ✓ Din informațiile deținute de către evaluator și din discuțiile purtate cu proprietarul, nu există nici un indiciu privind existența unor contaminări naturale sau chimice care afectează valoarea proprietății evaluate sau valoarea proprietăților vecine. Evaluatorul nu are cunoștință de efectuarea unor inspecții sau a unor rapoarte care să indice prezența contaminanților sau materialelor periculoase și nici nu a efectuat investigații speciale în acest sens. Valorile sunt estimate în ipoteza că nu există așa ceva. Dacă se va stabili ulterior că există contaminări pe orice proprietate sau pe oricare alt teren vecin sau că au fost sau sunt puse în funcțiune mijloace care ar putea să contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate;
- ✓ Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina informațiilor ce sunt disponibile la data evaluării;
- ✓ Valoarea de piață estimată este valabilă la data evaluării. Întrucât piața, condițiile de piață se pot schimba, valoarea estimată poate fi incorectă sau necorespunzătoare la un alt moment;
- ✓ S-a presupus că legislația în vigoare se va menține și nu au fost luate în calcul eventuale modificări care pot să apară în perioada următoare;
- ✓ Alegerea metodelor de evaluare prezentate în cuprinsul raportului s-a făcut ținând seama de tipul proprietății, tipul valorii exprimate și de informațiile disponibile;
- ✓ Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii toate informațiile pe care le-a avut la dispoziție la data evaluării referitoare la subiectul de evaluat neexcluzând posibilitatea existenței și a altor informații de care acesta nu avea cunoștință;
- ✓ Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;
- ✓ Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietățile în chestiune, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil;
- ✓ Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitoare la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului;
- ✓ Raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea.

Ipoteze speciale Nu sunt.

**Restricții de
utilizare,
difuzare sau
publicare**

- ✓ Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;
- ✓ Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietățile în chestiune, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil;
- ✓ Raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea;
- ✓ Orice valori estimate în raport se aplică activului evaluat, luat ca întreg și orice divizare sau distribuie a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuie a fost prevăzută în raport;
- ✓ Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al Fairvalue Consulting și al evaluatorului autorizat care semnează acest raport, cu specificarea formei și contextului în care urmează să apară. Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane decât clientul și destinatarul raportului de evaluare, atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale.

**Conformitatea
evaluării cu SEV /
Devieri de la SEV**

Evaluarea a fost realizată în concordanță cu Standardele de Evaluare ANEVAR 2014

5. Prezentarea datelor

**Identificarea
proprietății
imobiliare
subiect.
Descrierea
juridică**

Terenuri ce aparțin ce se afla în patrimonial com. Cornatelul, astfel:

<i>denumire</i>	<i>Teren mp (suprafata)</i>
intravilan, Slobozia, T5, P103	385
intravilan Alunisu, T8, P303	1.944
intravilan Corni, T1, P27	364
total	2.693

**Identificarea
eventualelor
bunuri
mobile
evaluate**

Nu au fost identificate / evaluate bunuri mobile.

Date despre zonă, oraș, vecinătăți și amplasare o Proprietatea este amplasată în Comuna Cornatel, Sat. Cornatel.

Amplasarea proprietății este prezentată în Anexa nr. 5 la prezentul raport.

- o Tipul zonei: Zona preponderent de terenuri libere, proprietăți de tip rezidențial și comercial în construcție sau construite.
- o Accesul în zonă se realizează cu ajutorul mijloacelor autovehiculelor personale, maxi taxi.
- o Unități comerciale în apropiere: magazin comunal,
- o Unități de învățământ: da
- o Unități medicale: nu
- o Instituții de cult: Da
- o Sedii de bănci: nu
- o Instituții guvernamentale: Primarie
- o Muzee: Nu
- o Parcuri: nu
- o Lacuri: nu
- o Cursuri de apă: - nu
- o Altele: -

**Informații
despre
amplasament
. Descrierea
terenului**

terenuri ce se afla amplasate pe UAT Com. Cornatel, jud. Dambovită.

Caracteristici fizice:

caracteristici	Corni T1,P27	Alunis T6,P103	Slobozia T5,P103
Suprafața terenului:	S = 364 mp	S=1944 mp	S=385 mp
o Deschiderea la stradă:	24.39	53.12	26.10
o Dimensiuni:	neregulat	neregulat	neregulat
o Înclinare:	plana	plana	plana
o Formă:	neregulata,	neregulata,	neregulata,
o Acces:	DCL 50	DS 305	DC39

- o Utilități:
 - Rețea urbană de energie electrică: existentă - racord
 - Rețea urbană de apă: inexistentă – put forat pe teren
 - Rețea urbană de termoficare: inexistentă
 - Rețea urbană de gaze: inexistentă
 - Rețea urbană de canalizare: inexistentă - fosa septica pe teren
 - Rețea urbană de telefonie: inexistentă
 - o Alte observații: -
- Caracteristici juridice:**
- o Utilizare legală: curți/construcții

- Servituți de trecere: Nu este cazul
- Restricții de sistematizare: Nu este cazul
- Alte restricții existente: Nu este cazul

Caracteristici economice:

- Impozite asupra terenurilor: -
- Taxe locale de construire: -
- Avantaje fiscale: Nu este cazul

**Descrierea
amenajărilor
și
construcțiilor**

La cererea clientului/destinatarului construcțiile edificate pe terenul subiect nu fac obiectul evaluării.

**Date privind
impozitele și
taxele**

Valorile impozabile, impozitele și taxele locale și alte taxe asimilate acestora sunt stabilite prin hotărâri ale consiliilor locale.

**Analiza pieței
imobiliare.
Studiu de
vandabilitate**

Piața imobiliară se definește ca un grup de persoane sau firme care intră în contact în scopul de a efectua tranzacții imobiliare. Participanții la această piață schimbă drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii.

Spre deosebire de piețele eficiente, piața imobiliară nu se autoreglează ci este deseori influențată de reglementările guvernamentale și locale. Cererea și oferta de proprietăți imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic și rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere și ofertă.

Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu, iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori să existe supraofertă sau exces de cerere și nu echilibru. Cumpărătorii și vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informați, iar actele de vânzare-cumpărare nu au loc în mod frecvent. De multe ori, informațiile despre prețuri de tranzacționare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile.

Proprietățile imobiliare sunt durabile și pot fi privite ca investiții. Sunt puțin lichide și de obicei procesul de vânzare este lung.

Definirea pieței specifice

În cazul proprietății evaluate, pentru identificarea pieței sale specifice, s-au analizat o serie de factori, începând cu tipul proprietății.

Astfel, ținând cont de specificul zonei (zona rezidențială) și de tipul proprietății, piața specifică pentru proprietatea care face subiectul prezentului raport de evaluare este cea a terenurilor pentru dezvoltări rezidențiale unifamiliale în Zona Com. Cornatelul.

Analiza efectuată s-a bazat pe identificarea proprietăților imobiliare similare cu proprietatea subiect, amplasate în Com. Cornatelul și localitățile din zona similară ca potențial.

Nivelul cererii pentru un anumit tip de proprietate determină atractivitatea proprietăților similare.

Diminuarea prețurilor pentru proprietăți imobiliare similare proprietății subiect din anii anteriori a fost generată de situația economică. Deși față de anii imediat următori izbucnirii crizei financiare, piața specifică nu a prezentat fluctuații negative semnificative, prețurile continuă să scadă pentru acest tip de proprietate, dar ritmul de scădere fiind unul mai puțin accentuat.

În analiza acestei piețe am investigat și aspecte legate de situația economică a localității, populația sa, tendințe ale ultimilor ani, cererea specifică și respectiv oferta competitivă pentru tipul de proprietate mai sus menționat.

În ultimii cinci ani, prețurile terenurilor la nivel național au înregistrat scăderi de peste 70%, numărul ofertelor a coborât la câteva zeci în orașe și județe importante ale țării, iar terenuri destinate investițiilor sunt vândute în prezent chiar de către proprietari.

Prețurile au cunoscut evoluții diferite în funcție de regiunile geografice în care sunt amplasate terenurile, potențialul economic al acestora având un rol decisiv în ochii investitorilor.

Actorii din piața imobiliară speră într-un an 2016 mai bun pe segmentul rezidențial, respectiv prețurile la case să nu mai coboare ca până acum, iar cei care au stat în expectativă să înceapă să cumpere.

Piața terenurilor va rămâne în continuare înghețată și se va dezgheța numai pe alocuri, respectiv vor încheia tranzacții doar proprietarii care au mare nevoie de bani, spus analiștii. Tot potrivit lor, piața chiriilor va crește în 2015, cel puțin ca dinamică.

Pe piața terenurilor, în 2015, se vor încheia tranzacții doar către utilizatorii finali. Aceste tranzacții, însoțite o ușoară creștere a prețurilor, se va înregistra într-un mediu economic și politic favorabil. În caz contrar, specialiștii în imobiliare speră într-o stagnare a prețurilor.

"Piața terenurilor rămâne o piață a consumatorului final, fie că acesta este un client doritor să își construiască o casă, fie că este dezvoltator. Din punct de vedere al evoluției prețurilor mă aștept la o fluctuație de până în 5% cu trend de creștere, dacă paramaterii economici la nivel național sunt pozitivi și o relativă stabilitate politică. Sau, stagnare dacă ne așteptăm un an agitat și cu scandaluri politice. Terenurile, fiind un produs investițional, dinamica tranzacțiilor este mai mult influențată de elementele de stabilitate economică și politică decât piața apartamentelor, care sunt elemente de imediată necesitate", a spus pentru RomaniaTV.net, Andrei Sandu, manager MediaCity.

Alți experți imobiliari consideră că prețurile vor scădea în continuare la terenuri, nu și la cele agricole. "Piața terenurilor este mai degrabă înghețată. Cu excepția segmentului terenurilor agricole, nu există niciun argument în favoarea creșterii prețurilor. Pe de altă parte, dat fiind costul imens de achiziție, pentru mulți dintre proprietarii actuali, care au intrat în posesia terenurilor în perioada de vârf, nici prea multă flexibilitate nu putem găsi, decât acolo unde vânzătorul este nevoit să vândă și are nevoie de capital. În aceste cazuri, pot fi găsite oferte foarte interesante", a spus pentru RomaniaTV.net, Daniel Crainic, manager imobiliare.ro.

În Capitala, la nivelul întregului oraș, există o scădere de aproximativ 60% în 2013 față de 2008, potrivit datelor imobiliare.ro, intervalul variind însă foarte mult de la o ofertă la alta.

Pe de altă parte, piața terenurilor va fi și prima care își va reveni după încheierea crizei, deoarece foarte mulți investitori vor încerca să profite de oportunitatea prețului redus, este de părere analistul.

"Este imposibil de estimat când se va încheia criza, pentru că situația este extrem de complexă și de fluidă. Cum nici în economie nu se întrezărește o creștere consistentă în acest an, atunci este clar că și piața imobiliară va mai avea de așteptat", a spus acesta, în special în contextul în care indicatori imobiliari prezintă semne de ameliorare cu o întârziere de până la 12 luni față de revenirea economiei.

Cine cumpără în prezent

Deși la un nivel mult mai redus, fiind vizibilă și o scădere importantă a ofertelor disponibile, au loc în continuare tranzacții pe segmentul terenurilor. Cei care cumpără sunt persoane interesate de loturi mici, în scopul construirii de locuințe, dar și investitorii care vanează oportunitățile oferite de criza, cei care vor să profite de prețurile scăzute ale terenurilor, dar ale manoperei și materialelor de construcții, a arătat Radu Zilisteanu.

Sunt cautate în special terenurile care sunt amplasate în zone foarte bune și sunt deservite de toate utilitățile.

"Sunt suficiente oportunitati de investitii, tinand cont de faptul ca preturile au scazut si cu 70% fata de perioada de varf. Investitorii cu bani au un excelent context de negociere in aceasta perioada. Interesant este faptul ca in multe cazuri, terenuri de mari dimensiuni, cu caracter investitional, sunt scoase la vanzare chiar de proprietari", au mentionat reprezentantii imobiliare.ro.

Avand in vedere informatiile de piata disponibile in prezent, precum si tranzactiile inregistrate in 2019, putem afirma ca tendintele mentionate in articolul de mai sus se pastreaza si in prima parte a anului pe piata locala.

Generalitati

Cornățelu este o comună în județul Dâmbovița, Muntenia, România, formată din satele Alunișu, Bolovani, Cornățelu (reședința), Corni și Slobozia.

La sfârșitul secolului al XIX-lea, comuna făcea parte din plasa Ialomița a județului Dâmbovița, și era formată din satele Cornățelu, Corni, Cocoșu și Slobozia, având în total 1448 de locuitori.

Oferta competitivă

Pe piața imobiliară, oferta reprezintă cantitatea dintr-un tip de proprietate care este disponibilă pentru vânzare sau închiriere la diferite prețuri, pe o piață dată, într-o anumită perioadă de timp. Existența ofertei pentru o anumită proprietate la un anumit moment, anumit preț și un anumit loc indică gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

În ceea ce privește oferta competitivă pentru proprietatea imobiliară subiect, aceasta este scăzută. Începând cu anul 2009, datorită condițiilor tot mai restrictive de pe piață, numărul și valoarea tranzacțiilor au cunoscut o scădere semnificativă.

Referitor la vânzarea proprietăților imobiliare similare proprietății subiect, acestea sunt oferite pe piață la prețuri cuprinse între **2 Euro/Mp și 5 Euro/Mp**. Variația principală a prețurilor este antrenată de localizarea proprietăților, deschiderea acestora, tipul de acces, nivelul utilitatilor etc.

Cererea solvabilă

Cererea reprezintă cantitatea dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifestă dorința pentru cumpărare sau închiriere, la diferite prețuri, pe o anumită piață, într-un anumit interval de timp.

Pentru că pe o piață imobiliară oferta se ajustează încet la nivelul și tipul cererii, valoarea proprietăților tinde să varieze direct cu schimbările de cerere, fiind astfel influențată de cererea curentă.

În general, nivelul cererii solvabile a scăzut în ultima perioadă, scăderea fiind cauzată de criza economică, diminuarea interesului investițional și scăderea nivelului creditării.

Echilibrul pieței. Previziuni

Ținând cont de informațiile existente pe piață, se poate afirma că la acest moment piața este una a cumpărătorului, oferta fiind superioară cererii.

La nivelul localității, la momentul actual numărul tranzacțiilor care au drept obiect proprietăți imobiliare de acest tip este mic. Astfel, ținând cont de condițiile existente pe piață la momentul actual, putem afirma că prețurile pentru acest tip de proprietate se vor menține într-o ușoară scădere.

6. Analiza datelor și concluziilor

Cea mai bună utilizare

Conceptul de cea mai bună utilizare reprezintă alternativa de utilizare a proprietății subiect din diferite variante posibile. Aceasta va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare procesului de evaluare.

Cea mai bună utilizare este definită ca fiind *utilizarea probabilă rezonabilă și legală a unui teren liber sau a unei proprietăți construite, care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar și care determină cea mai mare valoare.*

Cea mai bună utilizare este analizată în următoarele situații:

- Cea mai bună utilizare a terenului liber sau considerat a fi liber;

În plus față de a fi probabil rezonabilă, CMBU atât a terenului ca fiind liber trebuie să îndeplinească patru criterii implicite. Astfel, CMBU trebuie să fie:

- permisă legal
- fizic posibilă
- fezabilă financiar
- maxim productivă (să conducă la cea mai mare valoare a terenului (considerat) liber sau a proprietății construite)

Cea mai bună utilizare a unei proprietăți este determinată după aplicarea celor patru criterii și după eliminarea diferitelor utilizări alternative. Utilizarea rămasă, care îndeplinește toate cele patru criterii, este cea mai bună utilizare.

Cea mai bună utilizare a terenului considerat liber

Pentru a identifica cea mai bună utilizare a terenului considerat liber, am cules de pe piață informații referitoare la terenuri libere amplasate în zona geografică Comuna Cornatelul.

Pe baza analizei de piață efectuate, am studiat utilizările considerate probabile și rezonabile pe baza conformității cu cele 4 criterii ale celei mai bune utilizări a terenului considerat liber, ținând cont în același timp de specificul zonei și caracteristicile terenului (formă și dimensiuni).

În vederea stabilirii celei mai bune utilizări, am analizat utilizările posibile ale proprietății, după cum urmează:

Utilizare analizată	Criterii CMBU			
	Permisă legal	Posibilă fizic	Fezabilă financiar	Maximum productivă
Industrial	da	da	nu	nu
Comercial	da	da	nu	nu
Rezidențial	da	da	da	da

Astfel, cea mai bună utilizare a terenului considerat liber este cea rezidențială.

Având în vedere cele prezentate mai sus și concluziile rezultate din analiza pieței specifice, cea mai bună utilizare a proprietății construite este cea rezidențială.

Având în vedere cele de mai sus, considerăm că terenul este deja construit conform celei mai bune utilizări a acestuia. Ca urmare, *cea mai bună utilizare a terenului considerat liber* este cea actuală, de **teren pentru dezvoltări rezidențiale**. Această utilizare îndeplinește criteriile care definesc CMBU, și anume:

- este fizic posibilă
- este permisă legal
- este fezabilă financiar
- este maxim productivă (conduce la cea mai mare valoare a terenului (considerat) liber și a proprietății construite)

Metode de evaluare

Valoarea terenului trebuie estimată având în vedere cea mai bună utilizare a acestuia. Chiar dacă terenul are amenajări, valoarea acestuia este estimată prin luarea în considerare a celei mai bune utilizări a lui, și anume, prin considerarea lui ca fiind liber și disponibil pentru dezvoltare ulterioară, respectiv pentru utilizarea cea mai eficientă.

Având în vedere informațiile disponibile s-a optat pentru una dintre cele 6 metode de evaluare ale terenurilor, prevăzute în **GME 630 – Evaluarea bunurilor imobile**, respectiv metoda comparației.

Metoda comparației

În aplicarea acestei metode sunt analizate, comparate și ajustate vânzările și alte date despre loturi similare, în scopul identificării unui nivel de valoare pentru terenul de evaluat.

În procesul de comparație, sunt luate în considerare asemănările și deosebirile între loturi.

Această metodă este recomandată pentru evaluarea terenurilor libere, sau considerate libere pentru scopul evaluării, fiind preferată atunci când există date comparabile suficiente și sigure.

Prin această metodă, prețurile și acele informații referitoare la loturi similare, sunt analizate, comparate și corectate în funcție de asemănări sau diferențieri.

La data evaluării, evaluatorul a dispus de informații privind terenuri similare ce au fost tranzacționate recent (mai aproape de data evaluării), informațiile fiind culese din publicațiile de specialitate, în care sunt prezentate diverse oferte (vânzări – cumpărări de terenuri, cu și fără construcții).

Ofertele de vânzare ale terenurilor din zona unde se situează proprietatea imobiliară evaluată sunt cuprinse între **2-5 EUR/mp**.

În metoda comparației directe valoarea este estimată prin analiza activității pieței pentru tranzacții cu proprietăți similare.

Elementele de comparație includ drepturi de proprietate, restricții legale, condiții de finanțare, condiții de vânzare (motivația), condiții de piață (data vânzării), localizarea, caracteristici fizice, utilități disponibile, zonarea și cea mai bună utilizare.

În anexe sunt prezentate datele despre vânzări sau cotații ale unor proprietăți similare sau asemănătoare cu cea evaluată. Aceste date au fost verificate pentru valabilitate și corectitudine prin contactarea vânzătorului.

În anexa nr. 1 este prezentată procedura de aplicare a metodei și *Grila comparațiilor de piață*. În urma aplicării metodei selectate, a rezultat valoarea proprietății analizate. Pentru terenurile analizate aceasta a fost estimată la:

Valoare de piață terenuri pentru vânzare						
nr.crt	denumire	Teren mp (suprafață)	categorie teren	eur/mp	total eur	total lei
1	intravilan, Slobozia, T5, P103	385	CC	2,9	1.112	5.431
2	intravilan Alunisu, T8, P303	1.944	CC	2,9	5.613	27.425
3	intravilan Corni, T1, P27	364	CC	2,9	1.051	5.135
total		2.693			7.776	37.992

Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii

Valorile rezultate în urma aplicării metodelor de evaluare selectate sunt următoarele: 7.776 eur echivalentul a 37.992 lei

Metoda comparației directe

Criteriile care au stat la baza estimării finale a valorii, fundamentată și semnificativă, sunt: **adecvarea, precizia și cantitatea de informații**.

Adecvarea:

Prin acest criteriu, evaluatorul judecă cât de pertinentă este fiecare metodă, scopului și utilizării evaluării. Adecvarea unei metode, de regulă, se referă direct la tipul proprietății imobiliare și viabilitatea pieței.

Precizia:

Precizia unei evaluări este măsurată de încrederea evaluatorului în corectitudinea datelor, de calculele efectuate și de corecțiile aduse prețurilor de vânzare a proprietăților comparabile.

Cantitatea informațiilor:

Adecvarea și precizia influențează **calitatea** și relevanța rezultatelor unei metode. Ambele criterii trebuie studiate în raport cu **cantitatea** informațiilor evidențiate de o anumită tranzacție comparabilă sau de o anumită metodă. Chiar și datele care îndeplinesc criteriile de adecvare și precizie pot fi contestate dacă nu se fundamentează pe suficiente informații. În termeni statistici, intervalul de încredere în care va fi valoarea reală, va fi îngustat de informațiile suplimentare disponibile.

Având în vedere lipsa informațiilor necesare aplicării unei tehnici alternative metodei comparației directe, luând în calcul **criteriul adecvării**, cea mai potrivită metodă, având în vedere tipul de proprietate (TEREN INTRAVILAN) și scopul evaluării, este metoda comparației directe. Această metodă îndeplinește **criteriul preciziei** și **criteriul cantității și calității informațiilor**.

Luând în considerare cele de mai sus, opinia evaluatorului este că abordarea cea mai adecvată în cazul de față este **metoda comparației directe**, în urma aplicării căreia valoarea de piață a proprietății a fost estimată la :

7.776 EUR, echivalent 37.992 LEI

la cursul valutar de 4,8858lei/EUR, valabil pentru data de referință a evaluării.

7. Anexe

Anexa nr. 1 – Metode de evaluare

Metoda comparatiei

În aplicarea acestei metode sunt analizate, comparate și ajustate vânzările și alte date despre loturi similare, în scopul identificării unui nivel de valoare pentru terenul de evaluat.

În procesul de comparație, sunt luate în considerare asemanările și deosebirile între loturi. Această metodă este recomandată pentru evaluarea terenurilor libere, sau considerate libere pentru scopul evaluării, fiind preferată atunci când există date comparabile suficiente și sigure.

Prin această metodă, prețurile și acele informații referitoare la loturi similare, sunt analizate, comparate și corectate în funcție de asemănări sau diferențieri.

La data evaluării, evaluatorul a dispus de informații privind terenuri similare ce au fost tranzacționate recent (mai aproape de data evaluării), informațiile fiind culese din publicațiile de specialitate, în care sunt prezentate diverse oferte (vânzări – cumpărări de terenuri, cu și fără construcții).

Ofertele de vânzare ale terenurilor din zona unde se situează proprietatea imobiliară evaluată sunt cuprinse între **2-5 EUR/mp.**

În metoda comparației directe valoarea este estimată prin analiza activității pieței pentru tranzacții cu proprietăți similare.

Elementele de comparație includ drepturi de proprietate, restricții legale, condiții de finanțare, condiții de vânzare (motivatie), condiții de piață (data vânzării), localizarea, caracteristici fizice, utilități disponibile, zonarea și cea mai bună utilizare.

Nr.	Criterii de Comparatie	Subiect	Terenuri comparabile		
			Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
			https://www.olx.ro/oferta/teren-intravilan-comuna-cornatelu-1200mp-ID6TiJg.html#fb5e6f6526	https://www.olx.ro/oferta/vand-teren-intravilan-ID6nTOA.html#fb5e6f6526	https://flatfy.ro/realty/74388244
	Suprafata teren (mp):	1.300,00	1.200,0	3.000,0	4.850,0
	Pret in euro:		5.500 €	6.140,24 €	19.400,00 €
	Link:	-	-	-	-
	euro/mp		5	2	4
1	Drepturi de proprietate transmise	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
	in %		0%	0%	0%
	in €		0 €	0 €	0 €
	Pret corectat (Euro/mp)		5 €	2 €	4 €
2	Conditii de finantare	cash	cash	cash	cash
	in %		0%	0%	0%
	in €		0 €	0 €	0 €
	Pret corectat (Euro/mp)		5 €	2 €	4 €
3	Cheltuieli necesare dupa cumparare	fara	fara	fara	fara
	in %		0%	0%	0%
	in €		0 €	0 €	0 €
	Pret corectat (Euro/mp)		5 €	2 €	4 €
4	Conditii de piata	mar.21	mar.21	mar.21	mar.21
	in %		0%	0%	0%
	in €		0 €	0 €	0 €
	Pret corectat (Euro/mp)		5 €	2 €	4 €
5	Conditii de vanzare / marja negociere		Oferta	Oferta	Oferta
	in %		-25%	-25%	-25%
	in €		-1 €	-1 €	-1 €
	Pret corectat (Euro/mp)		3 €	2 €	3 €
6	Localizare	central	mai putin favorabil	mai putin favorabil	mai putin favorabil
	in %		5%	5%	5%
	in €		0 €	0 €	0 €
	Pret corectat (Euro/mp)		4 €	2 €	3 €
7	Suprafata	1.300	1.200	3.000	4.850
	in %		0%	5%	5%
	in €		0 €	0 €	0 €
	Pret corectat (Euro/mp)		4 €	2 €	3 €

8	Front stradal	30	similar	20	31,65
	in %		0%	0%	0%
	in €		0 €	0 €	0 €
	Pret corectat (Euro/mp)		4 €	2 €	3 €
9	Drum acces	Drum asfaltat	Drum asfaltat	Drum asfaltat	Drum asfaltat
	in %		0%	0%	0%
	in €		0 €	0 €	0 €
	Pret corectat (Euro/mp)		4 €	2 €	3 €
10	Vecinatati	teren liber - zona rezidentiala	similar	similar	similar
	in %		0%	0%	0%
	in €		0 €	0 €	0 €
	Pret corectat (Euro/mp)		4 €	2 €	3 €
11	Utilitati		similar	similar	similar
	in %		0%	0%	0%
	in €	Energie electrica,	0 €	0 €	0 €
	Pret corectat (Euro/mp)		4 €	2 €	3 €
12	Coefficienti urbanistici obtenabili				
	in %		0%	0%	0%
	in €		0 €	0 €	0 €
	Pret corectat (Euro/mp)		4 €	2 €	3 €
13	Forma	regulata	comparabila	comparabila	comparabila
	in %		0%	0%	0%
	in €		0 €	0 €	0 €
	Pret corectat (Euro/mp)		4 €	2 €	3 €
14	Topografie	plana	comparabila	comparabila	comparabila
	in %		0%	0%	0%
	in €		0 €	0 €	0 €
	Pret corectat (Euro/mp)		4 €	2 €	3 €
15	Utilizarea actuala	liber	liber	liber	liber
	in %		0%	0%	0%
	in €		0 €	0 €	0 €
	Pret corectat (Euro/mp)		4	2	3
16	CMBU	rezidențial/comercial	rezidențial/comercial	rezidențial/comercial	rezidențial/comercial
	in %		0%	0%	0%
	in €		0 €	0 €	0 €
	Pret corectat (Euro/mp)		4	2	3
17	Altele		n/a	n/a	n/a
	in %		0%	0%	0%
	in €		0 €	0 €	0 €
	Pret corectat (Euro/mp)		4	2	3
	Corectie totala neta		0,17 €	0,16 €	0,31 €
	Corectie totală neta (%)		5%	10%	10%
	Corectie totală bruta		0,17 €	0,16 €	0,31 €
	Corectie totală brută (%)		5%	10%	10%
	Pret corectat (euro)	3,6	3,6 €	1,7 €	3,3 €

Comparabila selectata		Comparabila 1
	Euro -	Ron
Valoare de piata	4.692	22.925
Curs de schimb eur/lei la data evaluarii	4,8858	19,03,2021

Anexa nr. 2 - Fotografii:

Teren - Constructiile edificate pe teren (nu fac obiectul evaluarii)

Harta amplasament



COMPARABILA 1



Teren intravilan comuna Cornatel 1200mp

5 000 € NegociabilOfertă de: **Proprietar**Extravilan / Intravilan: **Intravilan**Suprafață utilă: **1200 m²**

Descriere

Vand teren intravilan

Situat în Comuna Cornatel, Județul Dâmbovița

Zona liniștită

Suprafață: 1200 mp

Deschidere: 30 m

<https://www.olx.ro/oferta/teren-intravilan-comuna-cornatel-1200mp-ID6TiJg.html#fb5e6f6526>

COMPARABILA 2



< > 01 — 06

Fotograf

Vand teren intravilan

30 000 lei NegociabilOfertă de: **Proprietar**Extravilan / Intravilan: **Intravilan**Suprafață utilă: **3 000 m²**

Descriere

Vand teren intravilan 3000 m patrat, în comuna Cornatel, sat Sibocia, Județul Dâmbovița, strada, drum asfaltat, posibilități, bransare rețea electrică (există iluminat, dar deschidere 32m. Pret negociabil)

<https://www.olx.ro/oferta/vand-teren-intravilan-ID6nTOA.html#fb5e6f6526>

COMPARABILA 3

www.cora-imobiliare.ro/imobil/teren-intravilan-slobozia-cornatelul-1010472

B. Booking.com AliExpress eMAG eLicitatie - Editare p...

4 Euro / mp Teren intravilan de vanzare, Slobozia Cornatelul, Dambo

ID Teren: 1010472



Vezi galena de 7 poze sau umaresti albumul interactiv

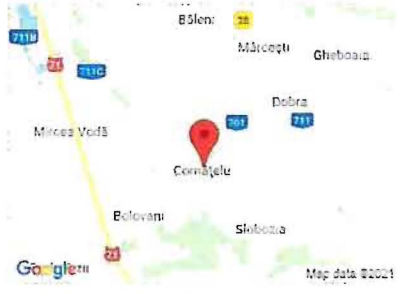
Fotografii Harti Transport Versiunea printabila

Atrageti interesul de aceasta proprietate?

Va oferim spre vanzare teren in suprafata de 4350mp intravilan arebit cu deschidere la strada asfaltata de 31.55mp. La hotar sunt utilitatile: curent electric si apa. Zona frumoasa, fara poluare, vecini buni. Acte la zi.

Mai multe informatii, poze si harti despre zona Cornatelul, Dambovită puteti gasi aici

Localitate:	Cornatelul
Județ:	Dambovită
Populație:	1.700
Set:	Cornățelu, Belovani, Corni, Slobozia, Aluniș



Da click pe harta pentru mai multe detalii

<https://www.cora-imobiliare.ro/imobil/teren-intravilan-slobozia-cornatelul-1010472>

