

## SINTEZA EVALUĂRII

- |                                  |  |
|----------------------------------|--|
| <b>1. Tipul proprietății:</b>    | Proprietate imobiliară - teren forestier   |
| <b>2. Localizare:</b>            | Pădurea Petrești, Tarla 76, Parcela Pd 219/14, Sat. Petrești, Com. Corbeanca, județul Ilfov  |
| <b>3. Proprietar/Debitor:</b>    | <b>DRĂGUȚEL CEZAR ȘTEFAN<br/>DRĂGUȚEL STELIANA IANINA</b>  |
| <b>4. Descrierea bunului:</b>    | Teren intravilan în suprafață de 2.525,47 mp, categoria de folosință pădure, având nr. cad. 1261/3, înscris în Cartea funciară nr. 109345 (nr. CF vechi 7644), a localității Corbeanca, Jud. Ilfov |
| <b>5. Creditor/Client:</b>       | <b>BANCA TRANSILVANIA</b>  |
| <b>6. Utilizator desemnat:</b>   | <b>BIROUL EXECUTORULUI JUDECĂTORESC<br/>„COJOCARU BOGDAN MIHAI”</b>  |
| <b>7. Scopul evaluării:</b>      | Informarea clientului în vederea desfășurării procedurii de executare silită în dosarul nr. 1912/2014  |
| <b>8. Baza evaluării:</b>        | Valoarea de piață  |
| <b>9. Dreptul evaluat:</b>       | Întregul drept de proprietate  |
| <b>10. Data evaluării:</b>       | <b>06.01.2022</b>  |
| <b>11. Rezultatul evaluării:</b> | În opinia evaluatorului <b>valoarea de piață</b> a proprietății imobiliare situate în Pădurea Petrești, Tarla 76, Parcela Pd 219/14, Sat. Petrești, Com. Corbeanca, județul Ilfov, este de:        |

**$V_P = 91.000 \text{ EUR}$   
(450.000 LEI)**



## CAP. 2 DESCRIEREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE

### 2.1. SITUAȚIA JURIDICĂ

Proprietatea imobiliară analizată era deținută, la data prezentei lucrări, de **DRĂGUȚEL CEZAR ȘTEFAN** și **DRĂGUȚEL STELIANA IANINA** – debitori garanți imobiliar, conform Contract de vânzare cumpărare nr. 3706 din 17.10.2007.

Conform Extrasului de Carte funciară asupra imobilului erau înscrise următoarele sarcini:

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
<b>150514 / 17/10/2007</b>	
Contract De Ipoteca nr. 3717, din 17/10/2007 (LA BNP MARIA TEROVAN);	
B1 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Convenție, cota actuala 1/1	A1
1) DRAGUȚEL CEZAR ȘTEFAN 2) DRAGUȚEL STELIANA IANINA, SOTI	

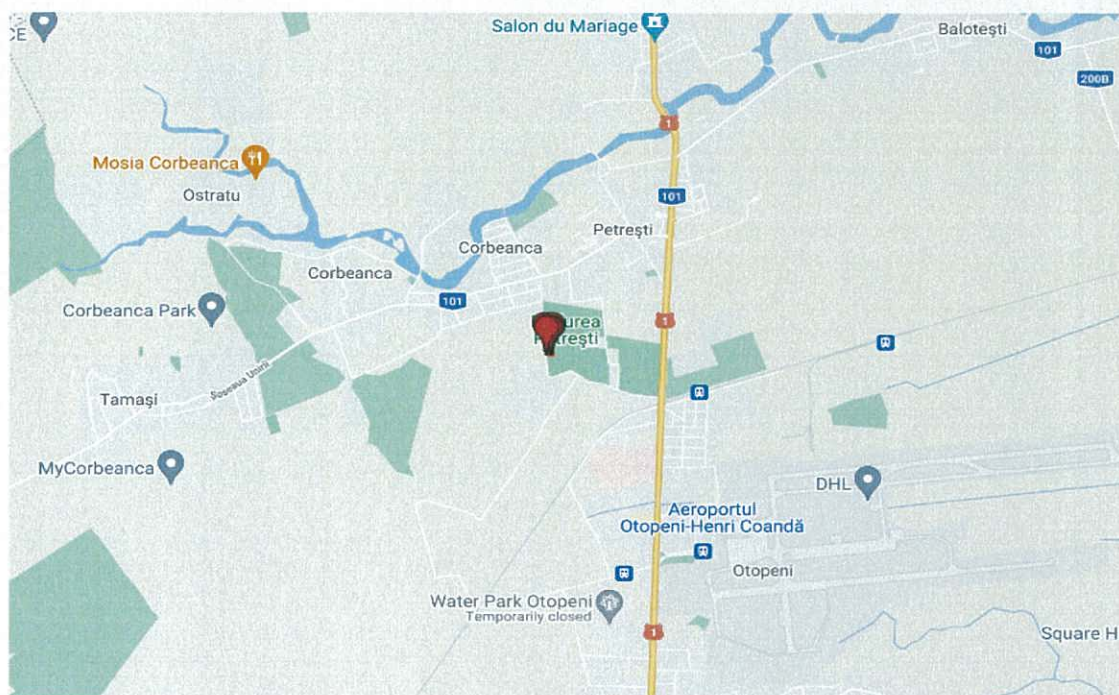
### C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
<b>150514 / 17/10/2007</b>	
Contract De Ipoteca nr. 3717, din 17/10/2007 (LA BNP MARIA TEROVAN);	
C1 Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare:200000 EUR+ DOBANZI AFERENTE DE 9,5%.PA, INDEXABILA, CHELTUIELI, ALTE COSTURI SI COMISIOANE; CU INTERDICTIE DE INSTRAINARE, GREVARE	A1
1) BANCA TRANSILVANIA SA CLUJ NAPOCA	
<b>198266 / 21/08/2015</b>	
Act Administrativ nr. somatie emisa in dosarul de executare nr.1912/2014, din 20/08/2015 emis de EXECUTOR JUDECATORESC COJOCARU BOGDAN MIHAI (incheiere nr.707/05.02.2015);	
C2 se noteaza urmarirea imobilului pentru suma de 228.296,93 eur + 11.875,66 lei , cheltuieli de executare , la cererea creditoarei Banca Transilvania	A1

Toate aceste informații puse la dispoziția evaluatorului au fost considerate credibile și corecte, neverificând autenticitatea actelor juridice deținute. Nu se asumă nici o responsabilitate de către evaluator privind descrierea situației juridice sau a considerațiilor privind actele de proprietate. Se presupune ca actele de proprietate sunt valabile.

### 2.2. AMPLASAMENT – LOCALIZARE

Proprietatea imobiliară care face obiectul prezentului raport de evaluare este situată în Pădurea Petrești, Tarla 76, Parcela Pd 219/14, Sat. Petrești, Com. Corbeanca, județul Ilfov.



Proprietatea analizată se află în partea mediană a localității Petrești, comuna Corbeanca, județul Ilfov, la intersecția Str. Codrului cu Aleea Căprioarei, făcând parte din arealul Pădurii Petrești.

Accesul se face din DN1 pe străzile Radarului și Codrului, asfaltate, distanța până la DN1 fiind de circa 1,5 km. Zona limitrofă Pădurii Petrești a cunoscut o dezvoltare importantă din punct de vedere rezidențial în prima parte a anilor 2000, pe lângă numeroasele locuințe unifamilare dezvoltate în zonă, în apropiere se găsesc și ansambluri imobiliare de mari dimensiuni Corbeanca Forest, Chalet Village, etc.



Sursa: <http://www.asecib.ase.ro/gocad.html>

Regiunea București Ilfov, constituită din orașul București - capitala României - și județul Ilfov, este situată în sudul țării, în partea centrală a Câmpiei Române.

Suprafața totală a Regiunii București- Ilfov este de 1.821 km<sup>2</sup>, din care 13,1% reprezintă teritoriul administrativ al Orașului București și 86,9% al județului Ilfov. Cele două entități care alcătuiesc regiunea sunt totodată și cele mai mici unități teritoriale administrative ale României din punct de vedere al întinderii.<sup>2</sup>

Teritoriul administrativ al județului Ilfov este situat în sud-estul țării, în centrul Câmpiei Valahe, cuprinzând ca un inel municipiul București, în bazinele hidrografice Argeș, Ialomița și Mostiștea. Județul Ilfov se învecinează cu următoarele județe: la nord cu județul Prahova, la est cu județele Ialomița și Călărași, la sud cu județul Giurgiu, iar la vest cu județul Dâmbovița.

Este cel mai mic județ al țării cu o suprafață totală de 158.328 hectare (1.583 km<sup>2</sup>).

Corbeanca este o comună în județul Ilfov, Muntenia, România, formată din satele Corbeanca (reședința), Ostratu, Petrești și Tamași.

Comuna se află în partea de nord a județului, pe malurile râului Cociovaliștea, care izvorăște din vestul comunei în pădurea Valea Mocanului. Prin comună trece șoseaua județeană DJ101, care o leagă spre vest de Buftea (unde se termină în DN1A) și spre est de Balotești (unde se intersectează cu DN1), Moara Vlăsiei și mai departe în județul Ialomița de Fierbinți-Târg și Jilavele (unde se termină în DN1D).

Conform recensământului efectuat în 2011, populația comunei Corbeanca se ridică la 7.072 de locuitori, în creștere față de recensământul anterior din 2002, când se înregistraseră 3.718 locuitori. Majoritatea locuitorilor sunt români (88,62%), cu o minoritate de romi (1,05%). Pentru 9,13% din populație, apartenența etnică nu este cunoscută. Din punct de vedere confesional, majoritatea locuitorilor sunt ortodocși (86,24%), dar există și minorități de romano-catolici (1,54%) și fără religie (1,46%). Pentru 8,17% din populație, nu este cunoscută apartenența confesională.<sup>3</sup>

**Petrești** (în trecut, și **Petrești-Popești**) este un sat în comuna Corbeanca din județul Ilfov, Muntenia, România. Biserica din sat cu hramul „Sf. Mihail și Gavriil“ (1820) este monument istoric cu codul *IF-II-a-B-15303*.

### 2.3. DESCRIEREA PROPRIETĂȚII

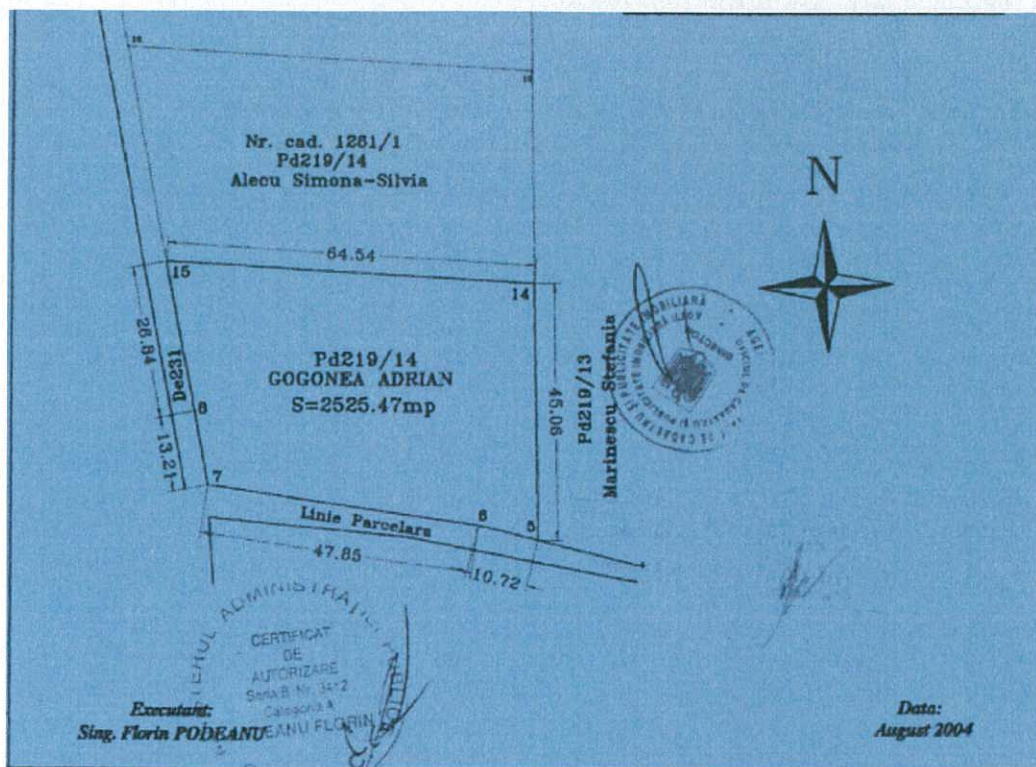
Proprietatea imobiliară analizată este reprezentată de teren intravilan forestier, inclus în Pădurea Petrești. Terenul evaluat are o suprafață **2525,47 mp**, este plan, cu formă regulată, cu deschidere de 40,05 m, la drumul de exploatare De 231 (Str. Codrului) - asfaltată, fiind amplasat în intravilan și având, conform Extrasului de Carte funciară nr. cerere 110235 din 15.03.2021, categoria de folosință pădure.

Figură 1 Harta principalelor drumuri și căi ferate din județul Ilfov



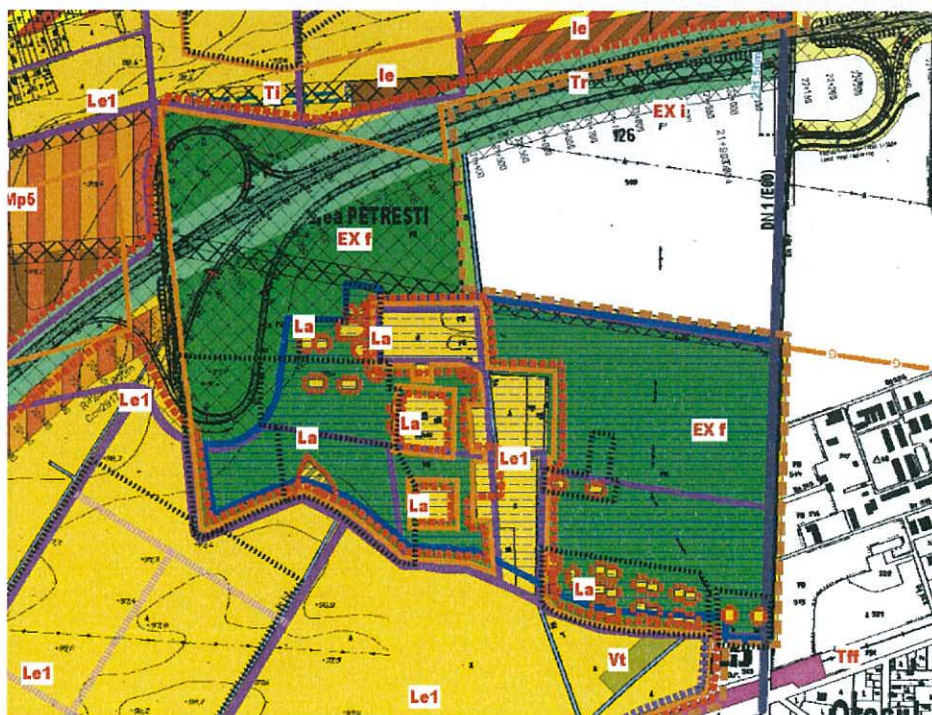
<sup>2</sup> [http://www.primaria-voluntari.ro/filemanager/files/Primaria%20Voluntari/Programe%20si%20Investitii/Strategia%20de%20dezvoltare/strategie\\_dezvoltare\\_2011\\_2020.pdf](http://www.primaria-voluntari.ro/filemanager/files/Primaria%20Voluntari/Programe%20si%20Investitii/Strategia%20de%20dezvoltare/strategie_dezvoltare_2011_2020.pdf)

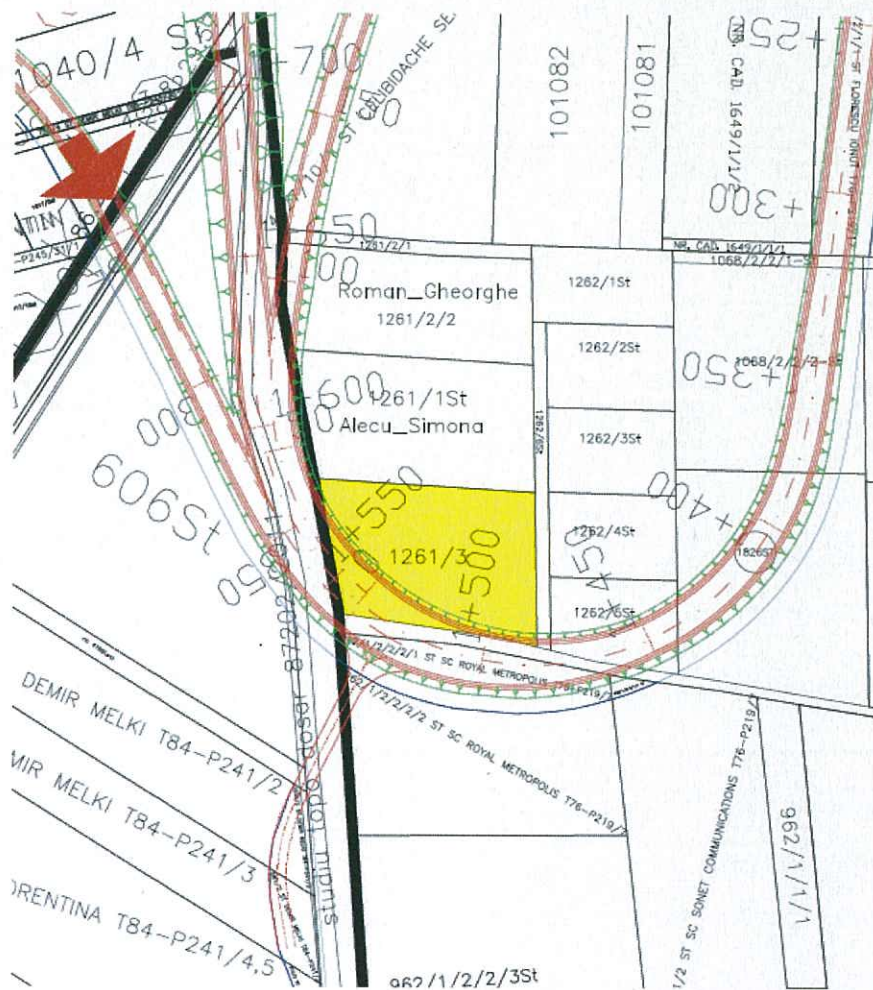
<sup>3</sup> [https://ro.wikipedia.org/wiki/Comuna\\_Corbeanca,\\_Ilfov](https://ro.wikipedia.org/wiki/Comuna_Corbeanca,_Ilfov)



Terenul dispune de următoarele utilități: apă și canalizare la limita terenului, curent la circa 20 m, în timp ce rețeaua de gaze naturale este la circa 200 m.

Clientul nu a pus la dispoziția evaluatorului un certificat de urbanism valabil al terenului care să ofere informații cu privire la indicatorii tehnici ai terenului și posibilitățile de construire actuale. Evaluarea este realizată, conform solicitării clientului și utilizatorului desemnat, în ipoteza în care terenul se încadrează în indicatorii tehnici menționați în PUG localitatea Corbeanca. Conform PUG comuna Corbeanca, terenul este situat în zona *Exf* – zona rezervată activităților forestiere. Zona *Ex* reprezintă conform PUG „zone aflate în exteriorul teritoriului intravilan” însă conform actului de proprietate și extrasului de carte funciară terenul este situat în intravilanul localității. Având în vedere situația neclară a încadrării terenului evaluarea se va realiza în ipoteza ca terenul este intravilan.





Conform PUG comuna Corbeanca și informațiilor trimise de către proprietar, o parte din teren se află sub una din descărcările viitoarei linii de centură. Clientul nu a pus la dispoziția evaluatorului documente din care să rezulte suprafața de teren afectată, evaluarea se realizează în ipoteza că această situație nu afectează valoarea proprietății și o eventuală expropriere se va face la valoarea de piață.