

RAPORT DE EVALUARE

privind proprietatea imobiliară

situată în

localitatea Niculești, T 8, P 52/70, județul Dâmbovița

- TEREN -

**Total suprafața cumulată a loturilor = 14.817 mp
(24 loturi de teren intravilan Cc, nedezvoltate, neamenajate)**

Utilizator desemnat:

CABINET INDIVIDUAL DE INSOLVENȚĂ SĂVOIU IULIAN

Client:

**SC PROTON INSURANCE COMPANY SA ATENA SUCURSALA BUCUREȘTI
societate în lichidare**

Proprietar:

**SC PROTON INSURANCE COMPANY SA ATENA SUCURSALA BUCUREȘTI
societate în lichidare**

Data evaluării:

14.06.2022

Datele, informațiile și conținutul prezentului raport, fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate, în parte sau în totalitate, și nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al evaluatorului și al beneficiarului raportului de evaluare.

iunie 2022

Pentru: SC PROTON INSURANCE COMPANY SA ATENA SUCURSALA BUCUREȘTI - societate in lichidare

Stimate beneficiar,

Conform solicitarii dumneavoastra, s-a realizat evaluarea proprietatii imobiliare conform contractului agreat.

Obiectul prezentului raport il reprezinta o proprietate imobiliara compusa din teren in suprafata cumulata a loturilor de 14.817 mp (24 loturi de teren intravilan Cc, nedezvoltate, neamenajate), situate in localitatea Niculești, județul Dâmbovița, astfel:

Nr. C	Parce	Tarl	Supr(m.)	Nr cadastr	Nr CF NO	Nr CF ve	Intravilan
109	52/70	8	520	2400	71560	2609	Com. Niculesti, Jud. Dambovita
110	52/70	8	520	2401	71561	2610	Com. Niculesti, Jud. Dambovita
111	52/70	8	520	2402	71562	2611	Com. Niculesti, Jud. Dambovita
112	52/70	8	520	2403	71563	2612	Com. Niculesti, Jud. Dambovita
113	52/70	8	520	2404	71564	2613	Com. Niculesti, Jud. Dambovita
114	52/70	8	520	2405	71565	2614	Com. Niculesti, Jud. Dambovita
115	52/70	8	520	2406	71566	2615	Com. Niculesti, Jud. Dambovita
116	52/70	8	520	2407	71567	2616	Com. Niculesti, Jud. Dambovita
117	52/70	8	520	2408	71568	2617	Com. Niculesti, Jud. Dambovita
118	52/70	8	520	2409	71569	2618	Com. Niculesti, Jud. Dambovita
119	52/70	8	520	2410	71570	2619	Com. Niculesti, Jud. Dambovita
120	52/70	8	520	2411	71571	2620	Com. Niculesti, Jud. Dambovita
121	52/70	8	520	2412	71572	2621	Com. Niculesti, Jud. Dambovita
122	52/70	8	520	2413	71573	2622	Com. Niculesti, Jud. Dambovita
123	52/70	8	520	2414	71574	2623	Com. Niculesti, Jud. Dambovita
124	52/70	8	520	2415	71575	2624	Com. Niculesti, Jud. Dambovita
125	52/70	8	520	2416	71618	2625	Com. Niculesti, Jud. Dambovita
126	52/70	8	520	2417	71619	2626	Com. Niculesti, Jud. Dambovita
127	52/70	8	520	2418	71620	2627	Com. Niculesti, Jud. Dambovita
128	52/70	8	520	2419	71621	2628	Com. Niculesti, Jud. Dambovita
129	52/70	8	559	2420	71622	2629	Com. Niculesti, Jud. Dambovita
130	52/70	8	315	2421	71623	2630	Com. Niculesti, Jud. Dambovita
131	52/70	8	307	2422	71624	2631	Com. Niculesti, Jud. Dambovita
132	52/70	8	3236	2423	71625	2632	Com. Niculesti, Jud. Dambovita

Va multumim pentru solicitarea de a evalua proprietatea mentionata mai sus.

In urma solicitarii dumneavoastra, s-a realizat evaluarea proprietatii imobiliare conform contractului agreat.

Am inspectat proprietatea in data de 07.06.2022, am colectat toate datele disponibile si am efectuat evaluarea in concordanta cu scopul agreat.

Aceasta evaluare tine cont de ipotezele si ipotezele speciale metionate in acest raport.

Tipul valorii adecvat scopului prezentei evaluări (identificat mai sus), se încadrează în categoria celui mai probabil preț care s-ar obține într-un schimb ipotetic pe o piață liberă și concurențială, respectiv valoarea de piață, așa cum este definită de SEV 104 – Tipuri ale valorii.

Scopul prezentului raport de evaluare este informarea clientului si utilizatorului desemnat privind

valoarea de piata a proprietatii imobiliare prezentate mai sus, in vederea valorificarii / informarea comitetului de creditori asupra valorii de piata a terenurilor pentru decizii interne in etapa procedurala de lichidare.

Tipul valorii din cadrul estimarii este valoarea de piata conform standardelor ANEVAR, si este adecvat cu scopul evaluarii.

Evaluarea executată conform prezentului raport, în concordanță cu cerințele clientului, reprezintă o estimare a valorii de piata a bunului așa cum este aceasta definită in standardele ANEVAR.

Conform acestui standard - SEV 104 – Tipuri ale valorii „Valoarea de piață este 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”.

La realizarea raportului s-au avut in vedere standardele si metodologia de lucru recomandate de ANEVAR.

Inspectia, investigatiile si analizele necesare au fost facute de catre evaluator autorizat Costache Marcela, in calitate de reprezentant al MARCOS EVAL 2005 SRL.

Aceasta scrisoare insoteste raportul de evaluare complet.

In urma aplicarii metodei de evaluare descrise in raport si a opiniei evaluatorului, s-a stabilit valoarea de piata a proprietatii imobiliare la:

34.100 EUR echivalent a 168.600 RON

Cursul BNR este: 1 EURO –4,9439 LEI, din data de 14.06.2022.

SC MARCOS EVAL 2005 SRL – Membru Corporativ ANEVAR, autorizatie nr.0453
Marcela Costache
Expert Evaluator autorizat EPI, EBM
Membru titular ANEVAR, legitimatie nr. 11737

SINTEZA EVALUARII

Prezentul raport de evaluare se refera la proprietatea imobiliara compusa din teren in suprafata cumulata a loturilor de 14.817 mp (24 loturi de teren intravilan Cc, nedezvoltate, neamenajate), situate in localitatea Niculești, județul Dâmbovița, astfel:

Nr. C	Parce	Tarl	Supr(m.)	Nr cadastr.	Nr CF NO	Nr CF ve	Intravilan
109	52/70	8	520	2400	71560	2609	Com. Niculesti, Jud. Dambovita
110	52/70	8	520	2401	71561	2610	Com. Niculesti, Jud. Dambovita
111	52/70	8	520	2402	71562	2611	Com. Niculesti, Jud. Dambovita
112	52/70	8	520	2403	71563	2612	Com. Niculesti, Jud. Dambovita
113	52/70	8	520	2404	71564	2613	Com. Niculesti, Jud. Dambovita
114	52/70	8	520	2405	71565	2614	Com. Niculesti, Jud. Dambovita
115	52/70	8	520	2406	71566	2615	Com. Niculesti, Jud. Dambovita
116	52/70	8	520	2407	71567	2616	Com. Niculesti, Jud. Dambovita
117	52/70	8	520	2408	71568	2617	Com. Niculesti, Jud. Dambovita
118	52/70	8	520	2409	71569	2618	Com. Niculesti, Jud. Dambovita
119	52/70	8	520	2410	71570	2619	Com. Niculesti, Jud. Dambovita
120	52/70	8	520	2411	71571	2620	Com. Niculesti, Jud. Dambovita
121	52/70	8	520	2412	71572	2621	Com. Niculesti, Jud. Dambovita
122	52/70	8	520	2413	71573	2622	Com. Niculesti, Jud. Dambovita
123	52/70	8	520	2414	71574	2623	Com. Niculesti, Jud. Dambovita
124	52/70	8	520	2415	71575	2624	Com. Niculesti, Jud. Dambovita
125	52/70	8	520	2416	71618	2625	Com. Niculesti, Jud. Dambovita
126	52/70	8	520	2417	71619	2626	Com. Niculesti, Jud. Dambovita
127	52/70	8	520	2418	71620	2627	Com. Niculesti, Jud. Dambovita
128	52/70	8	520	2419	71621	2628	Com. Niculesti, Jud. Dambovita
129	52/70	8	559	2420	71622	2629	Com. Niculesti, Jud. Dambovita
130	52/70	8	315	2421	71623	2630	Com. Niculesti, Jud. Dambovita
131	52/70	8	307	2422	71624	2631	Com. Niculesti, Jud. Dambovita
132	52/70	8	3236	2423	71625	2632	Com. Niculesti, Jud. Dambovita

Scopul prezentului raport de evaluare este informarea clientului si utilizatorului desemnat privind valoarea de piata a proprietatii imobiliare prezentate mai sus, in vederea valorificarii / informarea comitetului de creditori asupra valorii de piata a terenurilor pentru decizii interne in etapa procedurala de lichidare.

Data evaluarii este 14.06.2022, data la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de către evaluator.

Data inspecției: 07.06.2022. Inspectia si identificarea proprietatii au fost realizate de catre evaluator autorizat in prezenta si cu acordul d-lui Bogdan Tanase, reprezentantul UAT NICULESTI, care a asigurat accesul pe proprietate si a furnizat informatii referitoare la proprietate. In cadrul inspectiei s-au facut fotografii, s-a analizat amplasamentul si vecinatatile proprietatii evaluate. Nu s-au realizat investigatii privind eventualele contaminari ale terenului sau amplasamentelor invecinate.

Abordarea evaluarii proprietatii este conforma cu prevederile standardelor de evaluare ANEVAR 2022, recomandarile și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizati din România).

In urma aplicarii metodologiei de evaluare, opinia evaluatorului referitoare la valoarea de piata a proprietatii imobiliare evaluate, tinand seama exclusiv de prevederile prezentului raport, este:

34.100 EUR echivalent a 168.600 RON

Cursul BNR este: 1 EURO –4,9439 LEI, din data de 14.06.2022.

SC MARCOS EVAL 2005 SRL – Membru Corporativ ANEVAR, autorizatie nr.0453

COSTACHE MARCELA – Evaluator autorizat EPI, EBM

Membru titular ANEVAR, legitimatie nr. 11737

CUPRINS

Coperta
 Scrisoare de transmitere
 Sinteza evaluarii

1. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

Identificarea și competența evaluatorului
 Identificarea clientului și a destinatarului raportului
 Scopul evaluării
 Identificarea activului sau a datoriei supuse evaluării
 Tipul valorii estimate
 Data evaluării
 Moneda raportului
 Documentația necesară pentru efectuarea evaluării
 Natura și sursele informațiilor utilizate pe care se va baza evaluarea
 Ipoteze semnificative. Ipoteze speciale semnificative
 Ipoteze semnificative
 Ipoteze speciale semnificative
 Restricții de utilizare, difuzare sau publicare
 Declararea conformității evaluării cu SEV
 Descrierea raportului

2. PREZENTAREA DATELOR

Identificarea proprietății imobiliare subiect. Descrierea juridică. Documente anexate privind dobândirea, dreptul de proprietate asupra imobilului, dreptul de folosință etc.
 Date despre zona, oraș, vecinătăți și amplasare
 Informații despre amplasament
 Descrierea construcțiilor / Descrierea apartamentului
 Date privind impozitele și taxele
 Istoric, incluzând vânzările anterioare și ofertele sau cotațiile curente

3. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

Analiza cererii
 Echilibrul pieței. Previziuni

4. ABORDAREA ÎN EVALUARE ȘI RATIONAMENTUL

Procedura de evaluare (Etapele parcurse)
 Evaluarea imobilului
 Date privind modul de realizare a evaluării
 Cea mai bună utilizare
 Abordări în evaluare
 Abordarea prin piață
 Abordarea prin venit - nu a fost utilizată
 Abordarea prin cost - nu a fost utilizată

5. ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

6. ANEXE

ANEXA nr. 1: Acte de proprietate, Documentația cadastrală
 ANEXA nr. 2: Extrase privind prețurile / chiriile pe segmentul de piață al proprietății
 ANEXA nr. 3: Estimarea valorii prin abordarea prin piață
 ANEXA nr. 4: Estimarea valorii prin abordarea prin cost – nu a fost utilizată
 ANEXA Nr. 5: Estimarea valorii prin abordarea prin venit – nu a fost utilizată
 ANEXA Nr. 6: Localizarea imobilului pe hartă
 ANEXA Nr. 7: Fotografii
 ANEXA nr. 8: Documente evaluator

I. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

Identificarea și competența evaluatorului

Evaluatorul: SC MARCOS EVAL 2005 SRL

Evaluatorul: SC MARCOS EVAL 2005 SRL – Membru Corporativ ANEVAR, autorizatie nr.0453, cu sediul in comuna Mosoaia, sat Ciocanai, str. Principala, nr.110, judetul Arges, inregistrata la Oficiul Registrului Comertului sub nr. J03/1171/2005, cod fiscal nr. RO 17691300. Telefon: 0733.93.43.73 / E-mail: marcoseval2005@gmail.com

Evaluarea se realizează prin intermediul evaluatorului autorizat ANEVAR – COSTACHE MARCELA – Evaluator autorizat EPI, EBM - Membru titular ANEVAR, legitimație nr. 11737.

DECLARAȚIE DE CONFORMITATE

Evaluatorul respecta cerințele etice și profesionale continute in Codul de Etica al profesiei de evaluator autorizat, aferent îndeplinirii misiunii.

Raportul de evaluare este întocmit în conformitate cu Standardele de Evaluare ANEVAR 2022.

CERTIFICARE

Subsemnatul certific în cunoștință de cauză și cu bună credință că:

1. Afirmațiile declarate de către mine și cuprinse în prezentul raport sunt adevărate și corecte. Estimările și concluziile se bazează pe informații și date considerate de către evaluator ca fiind adevărate și corecte, precum și pe concluziile inspecției asupra proprietății.
2. Analizele, opiniile și concluziile sunt limitate doar de ipotezele menționate și sunt analizele, opiniile și concluziile mele profesionale personale, imparțiale și nepărtinitoare.
3. Nu am interese în privința proprietății imobiliare care face obiectul prezentului raport de evaluare și nu am nici un interes personal privind părțile implicate în prezenta misiune, excepție făcând rolul menționat aici.
4. Implicarea noastră în această misiune nu este condiționată de formularea sau prezentarea unui rezultat prestabilit legat de mărimea valorii estimate sau impus de destinatarul evaluării și legat de producerea unui eveniment care favorizează cauza clientului în funcție de opinia mea.
5. Analizele, opiniile și concluziile au fost formulate, la fel ca și întocmirea acestui raport, în concordanță cu Standardele de Evaluare relevante.
6. Posed cunoștințele și experiența necesară îndeplinirii misiunii în mod competent:
 - Costache Marcela, economist, evaluator autorizat, membru titular al ANEVAR, specializarea: evaluarea proprietatilor imobiliare si evaluarea bunurilor mobile.

EXPERT EVALUATOR ,

Costache Marcela

Identificarea clientului si destinatarul raportului.

Prezentul Raport de evaluare se adresează – **SC PROTON INSURANCE COMPANY SA ATENA SUCURSALA BUCUREȘTI - societate in lichidare, în calitate de client și CABINET INDIVIDUAL DE INSOLVENȚĂ SĂVOIU IULIAN, in calitate de destinatar sau utilizator desemnat.**

Nu se identifică alte persoane fizice sau juridice care pot avea acces la raportul de evaluare. Evaluatorul nu-și asumă răspunderea decât față de client și fata de destinatarul lucrării.

Scopul evaluării

Scopul prezentului raport de evaluare este **in vederea valorificarii / informarea comitetului de creditori asupra valorii de piata a terenurilor pentru decizii interne in etapa procedurata de lichidare.**

Identificarea activului sau a datoriei supuse evaluarii

Obiectul evaluării îl constituie dreptul de proprietate asupra *proprietatii imobiliare compuse* din teren in suprafata cumulata a loturilor de 14.817 mp (24 loturi de teren intravilan Cc, nedezvoltate, neamenajate), situate in localitatea Niculești, județul Dâmbovița, astfel:

SC PROTON INSURANCE COMPANY S.A. ATENA, SUCURSALA BUCUREȘTI							
CUI: 25605989							
PROCES VERBAL DE INVENTARIERE TERENURI COMUNA NICULEȘTI							
Nr. C	Parce	Tarl	Supr(m.)	Nr cadast	Nr CF NO	Nr CF ve	Intravilan
109	52/70	8	520	2400	71560	2609	Com. Niculesti, Jud. Dambovita
110	52/70	8	520	2401	71561	2610	Com. Niculesti, Jud. Dambovita
111	52/70	8	520	2402	71562	2611	Com. Niculesti, Jud. Dambovita
112	52/70	8	520	2403	71563	2612	Com. Niculesti, Jud. Dambovita
113	52/70	8	520	2404	71564	2613	Com. Niculesti, Jud. Dambovita
114	52/70	8	520	2405	71565	2614	Com. Niculesti, Jud. Dambovita
115	52/70	8	520	2406	71566	2615	Com. Niculesti, Jud. Dambovita
116	52/70	8	520	2407	71567	2616	Com. Niculesti, Jud. Dambovita
117	52/70	8	520	2408	71568	2617	Com. Niculesti, Jud. Dambovita
118	52/70	8	520	2409	71569	2618	Com. Niculesti, Jud. Dambovita
119	52/70	8	520	2410	71570	2619	Com. Niculesti, Jud. Dambovita
120	52/70	8	520	2411	71571	2620	Com. Niculesti, Jud. Dambovita
121	52/70	8	520	2412	71572	2621	Com. Niculesti, Jud. Dambovita
122	52/70	8	520	2413	71573	2622	Com. Niculesti, Jud. Dambovita
123	52/70	8	520	2414	71574	2623	Com. Niculesti, Jud. Dambovita
124	52/70	8	520	2415	71575	2624	Com. Niculesti, Jud. Dambovita
125	52/70	8	520	2416	71618	2625	Com. Niculesti, Jud. Dambovita
126	52/70	8	520	2417	71619	2626	Com. Niculesti, Jud. Dambovita
127	52/70	8	520	2418	71620	2627	Com. Niculesti, Jud. Dambovita
128	52/70	8	520	2419	71621	2628	Com. Niculesti, Jud. Dambovita
129	52/70	8	559	2420	71622	2629	Com. Niculesti, Jud. Dambovita
130	52/70	8	315	2421	71623	2630	Com. Niculesti, Jud. Dambovita
131	52/70	8	307	2422	71624	2631	Com. Niculesti, Jud. Dambovita
132	52/70	8	3236	2423	71625	2632	Com. Niculesti, Jud. Dambovita

Suprafata luata in calcul a fost preluata din Acte de proprietate / documentația cadastrală.

Tipul valorii estimate

Tipul valorii -Valoarea de piata.

„**Valoarea de piată**” este suma estimată pentru care un activ sau datorie ar putea fi schimbat/a 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 cunoștința de cauza, prudent și fără constrângere”.

Sursa definiției este volumul Standardele de evaluare a bunurilor, ediția 2022, SEV 104 Tipuri ale valorii, Metodologia de estimare a “valorii de piată” a ținut cont de scopul evaluării, tipul proprietății și de recomandările standardelor de evaluare relevante.

Data evaluării și data inspecției

Data la care este valabilă concluzia privind valoarea estimată, respectiv **data evaluării este 14.06.2022.**

Data inspecției: 07.06.2022.

Inspectia și identificarea proprietății au fost realizate de către evaluator autorizat în prezența și cu acordul d-lui Bogdan Tanase, reprezentantul UAT NICULEȘTI, care a asigurat accesul pe proprietate și a furnizat informații referitoare la proprietate. În cadrul inspecției s-au făcut fotografii, s-a analizat amplasamentul și vecinătățile proprietății evaluate. Nu s-au realizat investigații privind eventualele contaminări ale terenului sau amplasamentelor învecinate.

Identificarea proprietății s-a realizat pe baza informațiilor furnizate de către client, responsabilitatea asupra acestora fiind a clientului. Au fost culese datele relevante în contextul evaluării, ținând cont de scopul acesteia și tipul de valoare estimată. În acest sens, evaluatorul a luat în considerare informațiile precizate în documentele cadastrale care, potrivit legii¹, cuprind elemente de identificare, măsurare și descriere a imobilelor.

Din discuțiile cu clientul și din observațiile evaluatorului la data inspecției, nu există niciun indiciu privind existența unor contaminări naturale sau chimice care ar putea să afecteze valoarea proprietății subiect. Dacă totuși se va dovedi ulterior că au existat, dar evaluatorul nu a fost instiintat, valoarea estimată ar putea fi afectată. În acest caz, evaluatorul este exonerat de orice responsabilitate, el nefiind în măsură să ofere garanții explicite sau implicite pentru existența unor astfel de situații sau/si a eventualelor consecințe.

Asemenea informații depășesc sfera unui raport de evaluare, care nu trebuie înțeles ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al stării proprietății.

În urma investigațiilor, nu s-a constatat existența unor aspecte neobisnuite și contrastante între utilizarea proprietății subiect și utilizările proprietăților imobiliare învecinate. Analizând informațiile din documentele puse la dispoziție de către client, nu au fost identificate aspecte care diferă între situația scriptică și situația faptică a proprietății subiect.

Moneda raportului

Opinia finală a evaluării este prezentată în LEI și EURO.

Documentația necesară pentru efectuarea evaluării

Evaluatorului îi sunt necesare documentele privind dobândirea, drepturile de proprietate ale bunului imobil evaluat, Certificat de Urbanism actualizat (pentru teren), Autorizație de construcție (pentru case nou construite în curs de edificare), Proces verbal de recepție la finalizarea lucrărilor, Extras de Carte Funciara actualizat, documentația cadastrală, Certificat de atestare fiscală, puse la dispoziție de către client, documente ce vor fi menționate la cap. II.1 și anexate raportului.

²Evaluarea include toate cercetările, informațiile, raționamentele, analizele și concluziile necesare pentru a ajunge la valoarea estimată. Această activitate începe atunci când evaluatorul acceptă o evaluare și se finalizează odată cu prezentarea către client a concluziilor evaluării. Etapele evaluării sunt:

- Definierea problemei de evaluare
- Stabilirea termenilor de referință
- Culegerea datelor și descrierea proprietății

¹ Legea nr 7/1996 cu modificările ulterioare

² GEV 520 – Evaluarea pentru garantarea împrumutului, par.18 și 19

- Analiza de piata
- Aplicarea abordarilor in evaluare
- Analiza rezultatelor si concluzia asupra valorii
- Raportarea

Natura și sursele informațiilor utilizate pe care s-a bazat evaluarea

Sursele de informații care au stat la baza întocmirii prezentului raport de evaluare au fost:

- Materiale metodologice ale Asociației Naționale a Evaluatorului din România (ANEVAR);
- Standarde de evaluare a bunurilor – Ed. 2021;
- Definiții SEV;
- Standarde generale: SEV100 – Cadru general; SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării; SEV 102 – Documentare și conformare; SEV 103 – Raportare; SEV 104-Tipuri ale valorii (IVS 104), SEV 105 Abordări și metode de evaluare
- Standarde pentru active: SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare; SEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile;
- Standarde pentru utilizări specifice: SEV 310-Evaluări ale drepturilor asupra proprietății imobiliare pentru garantarea împrumutului , SEV 400 – Verificarea evaluării; GEV 520 – Evaluarea pentru garantarea împrumutului;
- Legislația din domeniu;
- Ordonanța Guvernului nr. 24/2011 privind măsuri în domeniul evaluării bunurilor;
- Legea 99/14/04.2013 pentru aprobarea OUG 24/30.08.2011 – privind unele măsuri în domeniul evaluării bunurilor. Legea a fost promulgată prin Decretul Președintelui României nr. 373/11.04.2013 și publicată în Monitorul Oficial nr. 213/15.04.2013, partea I cu intrare în vigoare în data de 19.04.2013;

Alte informații consultate:

- Publicații privind piața imobiliară – site-urile: www.imobiliare.ro și www.imobiliare.net
Toate ofertele au fost verificate telefonic.

Evaluatorii nu își asumă niciun 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.

Ipoteze semnificative. Ipoteze speciale semnificative

Principalele ipoteze de care s-a ținut seama în elaborarea prezentului raport de evaluare sunt următoarele:

Ipoteze semnificative

- 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;
- Noi nu am făcut nici o investigație și nici nu am inspectat acele părți ale clădirii care erau acoperite, neexpușe sau inaccesibile și s-a presupus astfel că aceste părți sunt în stare tehnică bună. Nu putem să exprimăm nici o opinie despre starea tehnică a părților neinspectate și acest raport nu trebuie considerat că ar valida integritatea structurii sau sistemului clădirilor și instalațiilor;
- 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 imobilului, 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 luata în calcul eventuale modificări care pot să apară în perioada următoare;
- Alegerea metodei de evaluare prezentate în cuprinsul raportului s-a făcut ținând seama de 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;
- Dacă nu se arată altfel în raport, se înțelege că evaluatorii nu au cunoștință asupra stării ascunse sau invizibile a proprietății (inclusiv, dar fără a se limita doar la acestea, starea și structura solului, structura fizică, sistemele mecanice și alte sisteme de funcționare, fundația, etc.), sau asupra condițiilor adverse de mediu (de pe proprietatea imobiliară în cauză sau de pe o proprietate învecinată, inclusiv prezența substanțelor periculoase, substanțelor toxice etc.), care pot majora sau micșora valoarea proprietății. Se presupune că nu există astfel de condiții dacă ele nu au fost observate, la data inspecției, sau nu au devenit vizibile în perioada efectuării analizei obișnuite, necesară pentru întocmirea raportului de evaluare.
- Acest raport nu trebuie elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al stării proprietății, astfel de informații depășind sfera acestui raport și/sau calificarea evaluatorilor. Evaluatorii nu oferă garanții explicite sau implicite în privința stării în care se află proprietatea și nu sunt responsabili pentru existența unor astfel de situații și a eventualelor lor consecințe și nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor.

Ipoteze speciale semnificative: -

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 proprietatea 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.
- Orice valori estimate în raport se aplică activului evaluat, luat ca întreg și orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport.
- 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.
- Raportul de evaluare sau oricare altă referire la acesta nu poate fi publicat, nici inclus într-un document destinat publicității fără acordul scris și prealabil al evaluatorului cu specificarea formei și contextului în care urmează să apară. Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane decât cele precizate la pct. 1.2, atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale.
- Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către client și de către proprietarul imobilului, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestora. Acest raport de evaluare este destinat scopului și destinatarului precizați la pct. 1.2. Raportul este confidențial, strict pentru client și destinatar iar evaluatorul nu acceptă nici o responsabilitate față de o terță persoană, în nici o circumstanță.

Declararea conformității cu SEV

In elaborarea prezentului raport de evaluare au fost luate in considerare Standardele de evaluare a bunurilor – editia 2022, astfel:

Definii SEV

Standarde generale:

SEV 100 Cadru general (IVS Cadru general)

SEV 101 Termenii de referinta ai evaluarii (IVS 101)

SEV 102 Documentare si conformare (IVS 102)

SEV 103 Raportare (IVS 103)

SEV 104 Tipuri ale valorii (IVS 104)

SEV 105 Abordari si metode de evaluare

Standarde pentru active:

SEV 230 Drepturi asupra proprietatii imobiliare (IVS 400)

SEV 340 Evaluarea bunurilor imobile și eficiența energetică (EVIP)

GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile

Standarde pentru utilizari specifice:

SEV 400 Verificarea evaluarii

I.13 Descrierea raportului

Raportul se va transmite in format electronic catre solicitant si in format letric in doua exemplare, unul pentru client si unul pentru destinatar.

Raportul cuprinde o scrisoare de inaintare, termenii de referinta ai evaluarii agreeati, o prezentare a activului evaluat, o analiza a pietei imobiliare, un capitol cu abordarile in evaluare aplicate si opinia evaluatorului privind valoarea estimata, precum si anexele cu documentatia pusa la dispozitia evaluatorului, analiza pietei, imagini ale proprietatii.

II. PREZENTAREA DATELOR

Identificarea proprietatii imobiliare subiect. Descrierea juridica. Documente anexate privind dobândirea, dreptul de proprietate asupra imobilului, dreptul de folosință etc.

Obiectul evaluării îl constituie dreptul de proprietate asupra proprietatii imobiliare compuse din teren in suprafata cumulata a loturilor de 14.817 mp (24 loturi de teren intravilan Cc, nedezvoltate, neamenajate), situate in localitatea Niculești, județul Dâmbovița, astfel:

Nr. C	Parce	Tarl	Supr(m.)	Nr cadastr	Nr CF NO	Nr CF ve	Intravilan
109	52/70	8	520	2400	71560	2609	Com. Niculesti, Jud. Dambovita
110	52/70	8	520	2401	71561	2610	Com. Niculesti, Jud. Dambovita
111	52/70	8	520	2402	71562	2611	Com. Niculesti, Jud. Dambovita
112	52/70	8	520	2403	71563	2612	Com. Niculesti, Jud. Dambovita
113	52/70	8	520	2404	71564	2613	Com. Niculesti, Jud. Dambovita
114	52/70	8	520	2405	71565	2614	Com. Niculesti, Jud. Dambovita
115	52/70	8	520	2406	71566	2615	Com. Niculesti, Jud. Dambovita
116	52/70	8	520	2407	71567	2616	Com. Niculesti, Jud. Dambovita
117	52/70	8	520	2408	71568	2617	Com. Niculesti, Jud. Dambovita
118	52/70	8	520	2409	71569	2618	Com. Niculesti, Jud. Dambovita
119	52/70	8	520	2410	71570	2619	Com. Niculesti, Jud. Dambovita
120	52/70	8	520	2411	71571	2620	Com. Niculesti, Jud. Dambovita
121	52/70	8	520	2412	71572	2621	Com. Niculesti, Jud. Dambovita
122	52/70	8	520	2413	71573	2622	Com. Niculesti, Jud. Dambovita
123	52/70	8	520	2414	71574	2623	Com. Niculesti, Jud. Dambovita
124	52/70	8	520	2415	71575	2624	Com. Niculesti, Jud. Dambovita
125	52/70	8	520	2416	71618	2625	Com. Niculesti, Jud. Dambovita
126	52/70	8	520	2417	71619	2626	Com. Niculesti, Jud. Dambovita
127	52/70	8	520	2418	71620	2627	Com. Niculesti, Jud. Dambovita
128	52/70	8	520	2419	71621	2628	Com. Niculesti, Jud. Dambovita
129	52/70	8	559	2420	71622	2629	Com. Niculesti, Jud. Dambovita
130	52/70	8	315	2421	71623	2630	Com. Niculesti, Jud. Dambovita
131	52/70	8	307	2422	71624	2631	Com. Niculesti, Jud. Dambovita
132	52/70	8	3236	2423	71625	2632	Com. Niculesti, Jud. Dambovita

Suprafata luata in calcul a fost preluata din Acte de proprietate / documentația cadastrală.

Proprietar: persoana juridica: SC PROTON INSURANCE COMPANY SA ATENA SUCURSALA BUCUREȘTI - societate in lichidare

Documente anexate privind dobândirea, dreptul de proprietate asupra imobilului, dreptul de folosință etc.

Documentele lipsa:

pentru terenurile evaluate, nu a fost pusa la dispozitia evaluatorului Adresa de la Directia Judeteana Pentru Cultura, din care sa reiasa faptul ca nu exista informatii privind existenta siturilor arheologice sau a potentialului arheologic reperat sau evidentiat intamplator.

Date despre vecinatati, zona, localitate

Proprietatea imobiliara este situata in localitatea Niculești, județul Dâmbovița – zona periferica, preponderent agricola, avand in imediata vecinatate: terenuri arabile cu destinatie agricola.

Zona de analiza se identifica ca o zona preponderent agricola, avand in imediata vecinatate: terenuri libere, cultivate in marea majoritate cu cultura de porumb, grau, floarea soarelui.

Terenurile au fost introduse in intravilanul localitatii Niculești si figureaza ca intravilan, categoria de folosinta curti constructii (Cc).

Accesul la loturile analizate se face din DJ159 (Niculești - Barbuceanu) si prin intermediul unor drumuri agricole de exploatare. Accesul in zona se face auto si pietonal. Din drum de exploatare agricola, de pamant, cu circulatie redusa, terenurile evaluate fiind situate pe partea dreapta a sensului de mers catre localitatea Barbuceanu (vezi localizare).

Informatii despre amplasament

Terenurile aferente proprietatii figureaza ca intravilan, categoria de folosinta curti constructii (Cc), suprafata totala **14.817 mp**, conform acte.

Proprietatea are acces direct din drumuri de exploatare agricola, de pamant, cu circulatie redusa, terenurile evaluate fiind situate atat pe partea dreapta a sensului de mers catre localitatea Barbuceanu (vezi localizare).

Terenurile au forme relativ regulate, nu au nici un fel de delimitare, loturile formate pe planul cadastral nu prezinta niciun fel de marcaje, delimitari.

Terenuri neimprejmuite, neintarusate, nu beneficiaza de utilitati.

Circulatia pe drumul de exploatare se face pietonal sau rutier, cu trafic redus.

Pe traseul din comuna pana la amplasamentul terenurilor exista case cu utilitati: apa, electricitate.

Terenurile beneficiaza de utilitati in zona (~100 ml).

Locatia nu este si nu a fost amenajata si nici dezvoltata.

Descrierea proprietatii, Descrierea terenului

Proprietatea evaluată se compune din:

Teren in suprafata cumulata a loturilor de **14.817 mp** (24 loturi de teren intravilan Cc, nedezvoltate, neamenajate), situate in localitatea Niculești, județul Dâmbovița

- Tip drum acces: de pamant
- Imprejmuire: nu
- Forma: regulate, dreptunghiulara
- Inclinare: suprafata plana
- Utilitati: fara utilitati
- Zona este preponderent agricola

Accesul in zona se face auto si pietonal. Din drum de exploatare agricola, de pamant, cu circulatie redusa, terenurile evaluate fiind situate pe partea dreapta a sensului de mers catre localitatea Barbuceanu (vezi localizare).

Date privind impozitele si taxele - NU s-a prezentat Certificat de Atestare Fiscala.

Istoric, incluzand vanzarile anterioare si ofertele sau cotationile curente

Contract de vanzare cumparare nr. 2135/04.12.2009 – BNP Neagu Denisa Marilena

ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

Piața imobiliara se definește ca un grup de persoane sau firme care intra in contact in scopul de a efectua tranzacții imobiliare. Participanții la aceasta piața schimba drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii.

O serie de caracteristici speciale deosebesc piețele imobiliare de piețele bunurilor sau serviciilor:

- ✓ Fiecare proprietate imobiliara este unica iar amplasamentul sau este fix.
- ✓ Piețele imobiliare nu sunt piețe eficiente: numărul de vânzători si comparatori care acționează este relativ mic; proprietățile imobiliare au valori ridicate care necesita o putere mare de cumpărare, ceea ce face ca aceste piețe sa fie sensibile la stabilitatea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numărul de locuri de munca precum si sa fie influențate de tipul de finanțare oferit, volumul creditului care poate fi dobândit, mărimea avansului de plata, dobânzile, etc.; in general, proprietățile imobiliare nu se cumpăra cu banii jos, iar daca nu exista condiții favorabile de finanțare tranzacția este periclitata; spre deosebire de piețele eficiente, piața imobiliara nu se autoreglează ci este deseori influențata de reglementările guvernamentale si locale; cererea si oferta de proprietatea imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic si rareori atins, existând întotdeauna un decalaj intre cerere si oferta;

- ✓ 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 supraoferta sau exces de cerere și nu echilibru; comparatorii și vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informați iar actele de vânzare-cumpărare nu au loc în mod frecvent.

Datorită tuturor acestor factori, comportamentul piețelor imobiliare este dificil de previzionat. Sunt importante motivațiile, interacțiunea participanților pe piața și măsura în care aceștia sunt afectați de factori endogeni și exogeni ai proprietății.

În funcție de nevoile, dorințele, motivațiile, localizarea, tipul și vârsta participanților la piața pe de o parte și tipul, amplasarea și restricțiile privind proprietățile, pe de altă parte, s-au creat tipuri diferite de piețe imobiliare (rezidențiale, comerciale, industriale, agricole, speciale).

Acestea, la rândul lor, pot fi împărțite în piețe mai mici, specializate, numite subpiețe, acesta fiind un proces de segmentare a pieței și dezagregare a proprietății.

Zona analizată este o zonă periferică, preponderent agricolă, având în imediata vecinătate: terenuri arabile cu destinație agricolă.

Zona de analiză se identifică ca o zonă agricolă.

Tipul pieței

Încadrarea în piața proprietăților **terenuri libere cu utilizare agricolă**.

Gradul de certitudine în evaluare este definit ca fiind probabilitatea ca opinia evaluatorului să coincidă cu prețul de tranzacționare al proprietății la data evaluării. Acest grad variază însă în funcție de condițiile pieței, caracteristicile proprietății evaluate sau informațiile disponibile evaluatorului.

Una din cauzele semnificative ale incertitudinii în evaluare este instabilitatea piețelor proprietarilor evaluate, generată de efectele pe care le au asupra diverselor piețe unele evenimente macroeconomice majore, neprevăzute.

Starea de instabilitate a unei piețe este caracterizată, de exemplu, de deciziile iraționale de vânzare/cumpărare sau de deciziile majorității participanților la piața de a nu mai face tranzacții până la o clarificare a direcției prețurilor.

Proprietatea evaluată se află situată în **localitatea Niculești, județul Dâmbovița, România**.

Niculești (în trecut, Poenarii Vulpești) este o comună în județul Dâmbovița, Muntenia, România, formată din satele Ciocănari, Movila și Niculești (reședința).

Comuna se află în sud-estul județului, aproape de limita cu județul Ilfov și este traversată de șoselele județene DJ101A și DJ101B, care o leagă spre vest de Lucianca și DN1A, respectiv spre est de Periș, Tâncăbești și DN1.

Conform recensământului efectuat în 2011, populația comunei Niculești se ridică la 4.964 de locuitori, în creștere față de recensământul anterior din 2002, când se înregistraseră 4.547 de locuitori.[1] Majoritatea locuitorilor sunt români (94,08%), cu o minoritate de romi (3,18%). Pentru 2,68% din populație, apartenența etnică nu este cunoscută.[2] Din punct de vedere confesional, majoritatea locuitorilor sunt ortodocși (88,05%), dar există și minorități de adventiști de ziua a șaptea (6,65%) și creștini după evanghelie (1,03%). Pentru 2,66% din populație, nu este cunoscută apartenența confesională.

(De la Wikipedia, enciclopedia liberă).

Analiza ofertei

Mai mare – în comparație cu dimensiunile cererii. Datorită dezechilibrului dintre cererea solvabilă și oferta efectivă, numărul imobilelor comparabile oferite pe piață este în creștere, aspect favorizat de contracția pieței imobiliare datorată recesiunii economice.

Imobilul evaluat este de tipul **proprietăților terenuri libere cu utilizare agricolă**

Aria pieței este una **rurală** și aparține unei zone **periferice**.

Valorile de piață a imobilelor similare sunt în stagnare (datorită condițiilor-ori actuale ale pieței imobiliare)

Analiza pieței terenurilor:

Prețul loturilor individuale de teren este cuprins între **2-3 eur/mp** în funcție de facilități, infrastructura de utilități, acces și aspectul vecinătăților.

În zona analizată, prețul ofertelor cu terenuri libere cu destinație agricolă este situat între 1-2,5 eur/mp.

În urma prospectării pieței terenurilor similare celor evaluate, pe raza județului Dâmbovița, zona periferică a localităților, s-a constatat un număr mare de terenuri scoase la vânzare atât de proprietari, persoane fizice sau juridice, agenții imobiliare, instituții bancare, administrația financiară, executori și lichidatori.

Pentru terenurilor care fac obiectul prezentului raport de evaluare, situate pe raza comunei Niculesti, au fost organizate licitatii publice on-line pe site-ul www.licitatii-unpir.ro, iar terenurile nu au fost valorificate, la data evaluarii existand pe site-uri anunturile de vanzare, astfel:

<https://www.imoradar24.ro/anunturi/14817-mp-teren-vanzare-niculesti-dambovita-1-635341>

CII Savoiu Iulian, organizeaza licitatie publica cu strigare pentru valorificarea a 15,34 Ha(153374 mp), situat pe raza localitatii Niculesti, Judetul Dambovita, la pretul de pornire al licitatiei diminuat cu 30% fata de valoarea evaluata, respectiv 696.570 lei + TVA pentru intreaga suprafata de teren. Terenul se vinde grupat, ca un tot unitar si nu pe parcele, este intravilan, este incadrat in categoria de folosinta curti constructii si este parcelat dupa cum urmeaza: - 24 loturi de teren intravilan Cc, nedezvoltate, neamenajate, situate in Com. Niculesti, T 8, P 52/70, Jud. Dambovita, in suprafata totala de 14.817 mp; - 43 loturi de teren intravilan Cc, nedezvoltate, neamenajate, situate in Com. Niculesti, T 20/1, P 97/74, Jud. Dambovita, in suprafata totala de 27.479 mp; - 36 loturi de teren intravilan Cc, nedezvoltate, neamenajate, situate in Com. Niculesti, T 25/1, P 97/89, Jud. Dambovita, in suprafata totala de 23.237 mp; - 41 loturi de teren intravilan Cc, nedezvoltate, neamenajate, situate in Com. Niculesti, T 32, P 42, Jud. Dambovita, in suprafata totala de 25.012 mp; - 30 loturi de teren intravilan Cc, nedezvoltate, neamenajate, situate in Com. Niculesti, T 37, P 41, Jud. Dambovita, in suprafata totala de 18.900 mp; - 37 loturi de teren intravilan Cc, nedezvoltate, neamenajate, situate in Com. Niculesti, T 38, P 188/43, Jud. Dambovita, in suprafata totala de 23.269 mp; - 31 loturi de teren intravilan Cc, nedezvoltate, neamenajate, situate in Com. Niculesti, T 39, P 27, Jud. Dambovita, in suprafata totala de 20.660 mp. Relatii la telefon sau e-mail: sau pe site-ul de licitatii: <https://www.licitatii-unpir.ro/imobiliare/terenuri/teren-15-34-ha-153374-mp-situat-pe-raza-localitatii-niculesti-judetul-dambovita-la-pret-redus-cu-30-din-valoarea-evaluata/>

Descriere

CII Savoiu Iulian, organizeaza licitatie publica cu strigare pentru valorificarea a 15,34 Ha(153374 mp), situat pe raza localitatii Niculesti, Judetul Dambovita, la pretul de pornire al licitatiei diminuat cu 30% fata de valoarea evaluata, respectiv 696.570 lei + TVA pentru intreaga suprafata de teren. Terenul se vinde grupat, ca un tot unitar si nu pe parcele, este intravilan, este incadrat in categoria de folosinta curti constructii si este parcelat dupa cum urmeaza: - 24 loturi de teren intravilan Cc, nedezvoltate, neamenajate, situate in Com. Niculesti, T 8, P 52/70, Jud. Dambovita, in suprafata totala de 14.817 mp; - 43 loturi de teren intravilan Cc, nedezvoltate, neamenajate, situate in Com. Niculesti, T 20/1, P 97/74, Jud. Dambovita, in suprafata totala de 27.479 mp; - 36 loturi de teren intravilan Cc, nedezvoltate, neamenajate, situate in Com. Niculesti, T 25/1, P 97/89, Jud. Dambovita, in suprafata totala de 23.237 mp; - 41 loturi de teren intravilan Cc, nedezvoltate, neamenajate, situate in Com. Niculesti, T 32, P 42, Jud. Dambovita, in suprafata totala de 25.012 mp; - 30 loturi de teren intravilan Cc, nedezvoltate, neamenajate, situate in Com. Niculesti, T 37, P 41, Jud. Dambovita, in suprafata totala de 18.900 mp; - 37 loturi de teren intravilan Cc, nedezvoltate, neamenajate, situate in Com. Niculesti, T 38, P 188/43, Jud. Dambovita, in suprafata totala de 23.269 mp; - 31 loturi de teren intravilan Cc, nedezvoltate, neamenajate, situate in Com. Niculesti, T 39, P 27, Jud. Dambovita, in suprafata totala de 20.660 mp. Relatii la telefon sau e-mail: sau pe site-ul de licitatii: <https://www.licitatii-unpir.ro/imobiliare/terenuri/teren-15-34-ha-153374-mp-situat-pe-raza-localitatii-niculesti-judetul-dambovita-la-pret-redus-cu-30-din-valoarea-evaluata/>

Istoric Preț

170.201 €

● Maxim ● Minim

167.573 €

Vezi anunțul pe romimo.ro

Postat pe: 23.01.2021 Actualizat pe: 01.04.2022

Analiza cererii

Redusa, din cauza lipsei de lichiditati a potentialilor cumpărători, motivata de politica monetară și administrativă a băncii centrale, politica de risc a băncilor și atingerea unei convergențe a prețurilor practicate de dezvoltatorii imobiliari cu putere reală de cumpărare.

Echilibrul pieței. Tendințe

Pe piața proprietăților similare celei evaluate fiind influențată de capacitatea actuala dar și viitoare de absorbție a pieței de bunuri de consum, larg consum și consum îndelungat, deci funcție de evoluția vânzărilor, la momentul actual consider starea pieței imobiliare, pe acest segment, **în stagnare**.

Echilibrul cerere-oferta: piața aparține cumpărătorului, datorita ofertei variate de terenuri libere de construcții pe de o parte și datorita contextului economic pe de alta parte, ceea ce face ca poziția vânzătorului să fie una inferioară vis-a-vis de cea a potențialilor cumpărători.

Perioada de vânzare a unui teren liber de construcții: 90-120 zile.

Tendințe: o situație volatilă ce poate fi depășită prin factorii care ar putea influența în mod direct stimularea creditării ce constau într-un plan coerent anticriză realizat de Guvern, politica monetară și administrativă a băncii centrale, politica de risc a băncilor și atingerea unei convergențe a prețurilor practicate de dezvoltatorii imobiliari cu putere reală de cumpărare.

Concluzii

Activitatea curentă și tendințele pieței relevante:

- Piața cumpărătorilor; mediu activă,
- Dezechilibru ușor în favoarea OFERTEI;

REZULTA: posibilitatea stagnării prețurilor și chiriei. Vandabilitatea curentă a proprietății se situează, în opinia noastră, ușor la nivelul pieței, fără o diferențiere pozitivă sau negativă. Probabilitatea menținerii acesteia în viitor este medie.

ABORDAREA ÎN EVALUARE ȘI RATIONAMENTUL

Procedura de evaluare (Etapile parcurse)

Baza evaluării realizate în prezentul raport este **valoarea de piață** așa cum a fost ea definită mai sus.

Etapile parcurse pentru determinarea acestei valori au fost:

- documentarea, pe baza unei liste de informații solicitate clientului;
- inspecția imobilului;
- 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 la derularea tranzacției;
- analiza tuturor informațiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluării;
- aplicarea metodei de evaluare considerate oportuna pentru determinarea valorii și fundamentarea opiniei evaluatorului.

Procedura de evaluare este conformă cu standardele, recomandările și metodologia de lucru adoptate de către ANEVAR.

EVALUAREA IMOBILULUI

Date privind modul de realizare a evaluării

Terenul liber este o proprietate imobiliară cu caracter specific, iar metodele de evaluare recunoscute de standardele internaționale de evaluare sunt: comparația directă, extracția, alocarea, metoda reziduală, capitalizarea rentei funciare, analiza parcelării și dezvoltării.

-metoda comparației directe - este metoda cea mai uzuală și se poate utiliza când există suficiente date despre vânzări pe piața specifică

-analiza parcelării și dezvoltării – se folosește atunci când parcelarea și dezvoltarea reprezintă utilizarea cea mai importantă a parcelei de teren în curs de evaluare.

-metoda alocării – se bazează tot pe vânzări de terenuri pentru a stabili un raport între valoarea

terenului și cea a proprietății (când avem și construcții pe teren).

-metoda extracției de pe piață – se estimează valoarea terenului prin diferența dintre prețul de vânzare al unor proprietăți comparabile și valoarea amenajărilor terenului și construcțiilor.

-metoda reziduală – identifică venitul net din exploatare atribuit terenului și îl capitalizează cu o rată adecvată luată din piață.

-capitalizarea directă a rentei/arendei funciare (chirie) - se poate aplica doar când se cunosc rente/chirii de comparative, precum și rate de capitalizare din vânzări de terenuri.

Comparatia directă este cea mai utilizată metoda pentru evaluarea terenului și cea mai adecvată atunci când există informații disponibile despre tranzacții și/sau oferte comparabile. Atunci când nu există suficiente vânzări de terenuri similare pentru a se aplica comparația directă, se pot utiliza metode alternative.

Cea mai bună utilizare

Conceptul de cea mai bună utilizare reprezintă alternativa de utilizare a proprietății selectată din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare în capitolele următoare ale lucrării.

Cea mai bună utilizare – a unui active, evaluat pe o bază de sine statatoare poate fi diferită de cea mai bună utilizare a acestuia când activul face parte dintr-un grup, caz în care trebuie luată în considerare contribuția sa la valoarea totală a grupului.

Determinarea celei mai bune utilizări presupune luarea în considerare a următoarelor cerințe:

-utilizarea să fie posibilă prin prisma a ceea ce ar fi considerat rezonabil de către participanții de pe piață.

-Utilizarea să fie permisă legal, fiind necesar să se ia în considerare orice restricții în utilizarea activului, de ex, specificatiile din planul urbanistic.

-Utilizarea să fie fezabilă financiar având în vedere dacă o utilizare diferită care este posibilă fizic și permisă legal va genera profit suficient pentru un participant tipic de pe piață mai mare decât profitul utilizat de utilizarea existentă, după ce au fost luate în calcul costurile conversiei la acea utilizare:

Evaluatorul consideră că cea mai bună utilizare a imobilului este cea de **teren cu destinație agricolă**; această utilizare îndeplinește cele patru condiții/teste prevăzute în definiția celei mai bune utilizări.

Deci rezultă că **cea mai bună utilizare o reprezintă, respectiv teren cu destinație agricolă.**

Abordări în evaluare

Metoda comparației directe

Prin această metoda, prețurile și acele informații referitoare la loturi similare sunt analizate, comparate și corectate în funcție de asemănări sau diferențieri. Toate ajustările sunt prezentate în raportul de evaluare, într-o formă logică și ușor de înțeles.

Este o metodă globală care aplică informațiile culese urmărind raportul cerere - oferta pe piața imobiliară, publicate în mass-media sau alte surse de informare și se bazează pe valorile unitare rezultate în urma tranzacțiilor cu proprietăți efectuate în zonă. Metoda comparației directe își are baza în analiza pieței și utilizează analiza comparativă, adică estimarea valorii se face prin analizarea pieței pentru a găsi proprietăți similare comparând apoi aceste proprietăți cu cea "de evaluat".

Analizând informațiile culese din piață, pentru proprietăți similare cu a obiectului evaluat, evaluatorul s-a oprit asupra a 4 comparabile selectate din ofertele existente la momentul analizei, care în opinia acestuia se apropie cel mai mult de subiectul analizat.

Premiza majoră a metodei este aceea că valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este în relație directă cu prețurile de tranzacționare ale unor proprietăți competitive și comparabile. Analiza comparativă se bazează pe asemănările și diferențele între proprietăți, între elementele care influențează prețurile de tranzacție. Caracteristicile, datele de comparație și cele de ajustare sunt expuse în fișele de calcul tabelar.

S-au trecut în revista elementele de comparație necesare a fi utilizate pentru ajustarea tranzacțiilor recente. Având în vedere practica de evaluare în domeniu se alege comparabila care a realizat cea mai mică ajustare brută.

Rationamentul pe baza căruia au fost selectate proprietățile comparabile a ținut cont de amplasarea proprietății evaluate în zonă, de amplasarea în cadrul localității, acces, pantă, utilități, deschidere, fiind alese comparabilele care au aceste caracteristici cât mai apropiate de cele ale proprietății evaluate.

Pretul loturilor individuale de teren este cuprins între **2-3 eur/mp** în funcție de facilități, infrastructura de utilități, acces și aspectul vecinătăților.

În zona analizată, pretul ofertelor cu terenuri libere cu destinație agricolă este situat între 1-2,5 eur/mp. În urma prospectării pieței terenurilor similare celor evaluate, pe raza județului Dâmbovița, zona periferică a localităților, s-a constatat un număr mare de terenuri scoase la vânzare atât de proprietari, persoane fizice sau juridice, agenții imobiliare, instituții bancare, administrația financiară, executori și lichidatori.

În concluzie, valoarea de piață a imobilului, rezultat prin comparația directă, vezi Anexa, este:

34.100 EUR echivalent a 168.600 RON

Cursul BNR este: 1 EURO –4,9439 LEI, din data de 14.06.2022.

Se alege pretul de vânzare ajustat al comparabilei cu ajustarea procentuală brută cea mai mică.

În ANEXA este prezentată determinarea valorii de piață prin comparația directă pentru **teren**.

Abordarea prin venit

Valoarea de rentabilitate a proprietății imobiliare a fost determinată prin metoda capitalizării directe. Esența acestei metode derivă din teoria utilității, care conferă o anumită valoare unui bun (sau proprietăți) cumpărat(e) numai în măsura în care cumpărătorul (investitorul) realizează o satisfacție din achiziția respectivă. În cazul proprietății, aceasta satisfacție se reflectă prin câștigurile viitoare realizabile din exploatarea obiectului proprietății. În cadrul evaluării trebuie rezolvate două probleme metodologice și practice:

- determinarea mărimii fluxului lunar reproductibil (câștigul disponibil prin închiriere)
- stabilirea multiplicatorului chiriei brute (MCB).

Capitalizarea directă este o metodă utilizată în abordarea pe baza de venit pentru a converti venitul obținut din exploatarea unei proprietăți imobiliare într-un indicator de valoare de piață a acestei proprietăți. La aplicarea acestei metode se presupune că un investitor mediu își propune obținerea de venituri numai din exploatarea proprietății dezvoltate prin închirierea spațiilor create.

Nu au fost identificate oferte de piață privind închirierea de proprietăți similare în zona analizată, astfel determinarea valorii de piață prin abordarea prin venit nu a fost utilizată.

Abordarea prin cost

Nu a fost utilizată.

ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Valorile estimate pentru imobilul evaluat, situat în **localitatea Niculești, județul Dâmbovița, România**, descris în cuprinsul raportului de evaluare, conform actelor de proprietate anexate în copie la prezentul raport, sunt următoarele:

Valoarea estimată în urma evaluării prin metoda comparației directe = 34.100 EURO

Criteriile de analiză a rezultatelor: adecvarea, precizia și cantitatea informațiilor utilizate în evaluare sunt criteriile pe baza cărora evaluatorul a formulat concluzia finală, clară și bine fundamentată asupra valorii proprietății subiect.

Adecvarea:

Prin acest criteriu, evaluatorul a judecat cât de pertinentă este fiecare metodă, scopul și utilizarea evaluării. Adecvarea unei metode, de regulă, se referă direct la tipul proprietății imobiliare și viabilitatea pieței.

Precizia:

Precizia unei valori 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.

ABORDAREA PRIN PIATA:

Adecvarea. Comparatia directa este cea mai buna metoda atunci cand pot fi identificate si verificate comparabilele.

Precizia. Datele culese de la cei implicati pot avea o anumita doza de nerealism.

Cantitatea informatiilor. Sunt suficiente, dar o cantitatea mai mare, ar da o precizie mai buna.

ABORDAREA PRIN VENIT:

Adecvarea. Aceasta abordarea este adecvata pentru PIGA (proprietati generatoare de afaceri).

Precizia. Au fost verificate ofertele de la inchiriere. Gradul de ocupare, cheltuielile de exploatare si rata de capitalizare nu pot fi cunoscute cu exactitate; valorile lor pot fi preluate din publicatii de specialitate.

Cantitatea informatiilor. Sunt suficiente, in special pentru valorile chirilor.

Cazuri ce pot aparea:

Pentru apartamente, case si terenuri se alege valoarea estimata prin abordarea prin PIATA.

Pentru spatii de birouri, comerciale, industriale, depozitare se alege valoarea estimata prin abordarea prin VENIT.

Valoarea prin COST poate fi aleasa atunci cand nu sunt date certe de piata in zona analizata (adoptand o depreciere economica mai mare decat de obicei) si uneori pentru constructii noi, cand nu avem piata.

Riscul creditării. Este dat de îngreunarea accesului la creditare, fenomen favorizat de rata șomajului, scăderea veniturilor populației și firmelor, precum și de creșterea impozitelor și taxelor. Acest fapt, conduce la scăderea numărului de tranzacții, cât și a prețurilor de tranzacționare.

Riscul de valorificare. Caracteristica de piață mediu activă pe acest segment va îngreuna un eventual proces de valorificare al acestei proprietăți. Alte posibile impacturi ale unor evenimente previzibile la data evaluării asupra valorii garanției derivă din continuarea posibilă a actualei evoluții descendente a pieței imobiliare a spațiilor rezidențiale.

Aceste tipuri de riscuri descrise afectează factorul valorii „puterea de cumpărare”, contribuind la situarea pieței specifice a proprietății în poziția de piață a cumpărătorilor, concluzie susținută și prin prezentarea aspectelor legate de cerere și ofertă de mai sus.

Alegerea valorii finale s-a facut pe baza analizei criteriale: adecvarea, precizia si cantitatea informatiilor, asa cum s-a mentionat mai sus, ducand la estimarea unei valori de piata a proprietatii evaluata, fundamentata si semnificativa:

34.100 EUR echivalent a 168.600 RON

Cursul BNR este: 1 EURO –4,9439 LEI, din data de 14.06.2022.

SC MARCOS EVAL 2005 SRL – Membru Corporativ ANEVAR, autorizatie nr.0453

Marcela Costache

Expert Evaluator autorizat EPI, EBM

Membru titular ANEVAR, legitimatie nr. 11737

ANEXE:

ANEXA nr. 1: Acte de proprietate , Documentația cadastrală

ANEXA nr. 2: Extrase privind prețurile / chiriile pe segmentul de piață al proprietății

ANEXA nr. 3: Estimarea valorii prin abordarea prin piata

ANEXA nr. 4: Estimarea valorii prin abordarea prin venit – nu a fost utilizata

ANEXA Nr. 5: Estimarea valorii prin abordarea prin cost – nu a fost utilizata

ANEXA Nr. 6: Localizarea imobilului pe harta

ANEXA Nr. 7: Fotografii

ANEXA Nr. 8: Recipisa

ANEXA nr. 1: Acte de proprietate / documentația cadastrală

Contract de vânzare cumpărare

Intre subscrisele:

- **SC HELECTRA AGRO SRL**, cu sediul in municipiul București, str. Oițelor, nr.7, etaj 2, ap.E 2-0, biroul nr.9, sector 4, J40/8317/2000, CUI 13351690/13.09.2000, reprezentată de **POTLOG OLIVIA-GEORGIANA**, domiciliată în municipiul București, Cal. Călărașilor, nr.165, bl.38, sc.3, et.5, ap.23, sector 3, în baza procurii eliberate de Savvas Kalochoritis, ofițer certicator în Larnaca, Cipru, certificată în data de 01.12.2009, apostilată sub nr.325642/09, tradusă de Ghidraseanu Mihaela Marina, traducător autorizat în baza autorizației nr.1370/1999 emisă de Ministerul Justiției, legalizată sub nr. 12233/04.12.2009 de Biroul Notarilor Publici Asociați Melania Popa, Ivănică Magdalena și Teșu Simona Diana, București, în calitate de vânzătoare și

- **SC PROTON INSURANCE COMPANY S.A. ATENA SUCURSALA BUCUREȘTI**, cu sediul în municipiul București, str. Oițelor, nr.7, etaj 2, ap.E 2-3, biroul nr.2, sector 4, CUI 25605989/27.05.2009, J40/6299/27.05.2009, reprezentată de **DIACONU ANA-VERONICA**, domiciliată în municipiul București, str. Sfinții Voievozi, nr. 42, sector 1, în baza procurii apostilată sub nr.309422/09, tradusă de Ghidraseanu Mihaela Marina, traducător autorizat în baza autorizației nr.1370/1999 emisă de Ministerul Justiției, legalizată sub nr. 11822/19.11.2009 de Biroul Notarilor Publici Asociați Melania Popa, Ivănică Magdalena și Teșu Simona Diana, București, în calitate de cumpărătoare, a intervenit următorul contract de vânzare - cumpărare în următoarele condiții:

Subscrisa, **SC HELECTRA AGRO SRL** reprezentată de **POTLOG OLIVIA-GEORGIANA**, declară că vând subscrisei **S.C PROTON INSURANCE COMPANY S.A. ATENA SUCURSALA BUCUREȘTI**, reprezentată de **DIACONU ANA-VERONICA**, următoarele suprafețe de teren, situate în intravilanul comunei Niculești, județul Dâmbovița:

- 1: Suprafața de 520(cinci sute două zeci)m.p. teren curți, construcții, situat în intravilanul comunei Niculești, sat Ciocănari, județul Dâmbovița, tarla 20/1(fostă 25/1), parcela 97/74, număr cadastral 2887, având ca vecini: la nord-Dinu Gheorghe, la est- lotul 2, la sud- lotul 42, la vest- lotul 41, înscris în Cartea Funciară nr. 2666 a localității Niculești;
- 2: Suprafața de 520(cinci sute două zeci)m.p. teren curți, construcții, situat în intravilanul comunei Niculești, sat Ciocănari, județul Dâmbovița, tarla 20/1(fostă 25/1), parcela 97/74, număr cadastral 2888, având ca vecini: la nord-Dinu Gheorghe, la est- lotul 3, la sud- lotul 42, la vest- lotul 1, înscris în Cartea Funciară nr. 2667 a localității Niculești;
- 3: Suprafața de 520(cinci sute două zeci)m.p. teren curți, construcții, situat în intravilanul comunei Niculești, sat Ciocănari, județul Dâmbovița, tarla 20/1(fostă 25/1), parcela 97/74, număr cadastral 2889, având ca vecini: la nord-Dinu Gheorghe, la est- lotul 4, la sud- lotul 42, la vest- lotul 2, înscris în Cartea Funciară nr. 2668 a localității Niculești;
- 4: Suprafața de 520(cinci sute două zeci)m.p. teren curți, construcții, situat în intravilanul comunei Niculești, sat Ciocănari, județul Dâmbovița, tarla 20/1(fostă 25/1), parcela 97/74, număr cadastral 2890, având ca vecini: la nord-Dinu Gheorghe, la est- lotul 5, la sud- lotul 42, la vest- lotul 3, înscris în Cartea Funciară nr. 2669 a localității Niculești;
- 5: Suprafața de 520(cinci sute două zeci)m.p. teren curți, construcții, situat în intravilanul comunei Niculești, sat Ciocănari, județul Dâmbovița, tarla 20/1(fostă 25/1), parcela 97/74, număr cadastral 2891, având ca vecini: la nord-Dinu Gheorghe, la est- lotul 6, la sud- lotul 42, la vest- lotul 4, înscris în Cartea Funciară nr. 2670 a localității Niculești;
- 6: Suprafața de 520(cinci sute două zeci)m.p. teren curți, construcții, situat în intravilanul comunei Niculești, sat Ciocănari, județul Dâmbovița, tarla 20/1(fostă 25/1), parcela 97/74, număr cadastral 2892, având ca vecini: la nord-Dinu Gheorghe, la est- lotul 7, la sud- lotul 42, la vest- lotul 5, înscris în Cartea Funciară nr. 2671 a localității Niculești;
- 7: Suprafața de 520(cinci sute două zeci)m.p. teren curți, construcții, situat în intravilanul comunei Niculești, sat Ciocănari, județul Dâmbovița, tarla 20/1(fostă 25/1), parcela 97/74, număr cadastral 2893, având ca vecini: la nord-Dinu Gheorghe, la est- lotul 8, la sud- lotul 42, la vest- lotul 6, înscris în Cartea Funciară nr. 2672 a localității Niculești;
- 8: Suprafața de 520(cinci sute două zeci)m.p. teren curți, construcții, situat în intravilanul comunei Niculești, sat Ciocănari, județul Dâmbovița, tarla 20/1(fostă 25/1), parcela 97/74, număr cadastral 2894, având ca vecini: la nord-Dinu Gheorghe, la est- lotul 9, la sud- lotul 42, la vest- lotul 7, înscris în Cartea Funciară nr. 2673 a localității Niculești;
- 9: Suprafața de 520(cinci sute două zeci)m.p. teren curți, construcții, situat în intravilanul comunei Niculești, sat Ciocănari, județul Dâmbovița, tarla 20/1(fostă 25/1), parcela 97/74, număr cadastral 2895, având ca vecini: la nord-Dinu Gheorghe, la est- lotul 10, la sud- lotul 42, la vest- lotul 8, înscris în Cartea Funciară nr. 2674 a localității Niculești;
- 10: Suprafața de 520(cinci sute două zeci)m.p. teren curți, construcții, situat în intravilanul comunei Niculești, sat Ciocănari, județul Dâmbovița, tarla 20/1(fostă 25/1), parcela 97/74, număr cadastral 2896, având ca vecini: la nord-Dinu Gheorghe, la est- lotul 11, la sud- lotul 42, la vest- lotul 9, înscris în Cartea Funciară nr. 2675 a localității Niculești;

- 43: Suprafața de 384(trei sute opt zeci și patru)m.p. teren curți, construcții, situat în intravilanul comunei Niculești, sat Ciocănari, județul Dâmbovița, tarla 20/1(fostă 25/1), parcela 97/74, număr cadastral 2929, având ca vecini: la nord-Dimu Gheorghe, la est- HC 120, la sud-Drămașu Marin, la vest- loturile 42 și 40, înscris în Cartea Funciară nr. 2708 a localității Niculești;
- 44: Suprafața de 520(cinci sute două zeci)m.p. teren curți, construcții, situat în intravilanul comunei Niculești, sat Ciocănari, județul Dâmbovița, tarla 39, parcela 27, număr cadastral 2366, având ca vecini: la nord-Enache Rada, la est- lotul cu nr. cadastral 2367, la sud- lotul cu nr. cadastral 2395, la vest- lotul cu nr. cadastral 2394, înscris în Cartea Funciară nr. 2633 a localității Niculești;
- 45: Suprafața de 520(cinci sute două zeci)m.p. teren curți, construcții, situat în intravilanul comunei Niculești, sat Ciocănari, județul Dâmbovița, tarla 39, parcela 27, număr cadastral 2367, având ca vecini: la nord-Enache Rada, la est- lotul cu nr. cadastral 2368, la sud- lotul cu nr. cadastral 2395, la vest- lotul cu nr. cadastral 2366, înscris în Cartea Funciară nr. 2634 a localității Niculești;
- 46: Suprafața de 520(cinci sute două zeci)m.p. teren curți, construcții, situat în intravilanul comunei Niculești, sat Ciocănari, județul Dâmbovița, tarla 39, parcela 27, număr cadastral 2368, având ca vecini: la nord-Enache Rada, la est- lotul cu nr. cadastral 2369, la sud- lotul cu nr. cadastral 2395, la vest- lotul cu nr. cadastral 2367, înscris în Cartea Funciară nr. 2635 a localității Niculești;
- 47: Suprafața de 520(cinci sute două zeci)m.p. teren curți, construcții, situat în intravilanul comunei Niculești, sat Ciocănari, județul Dâmbovița, tarla 39, parcela 27, număr cadastral 2369, având ca vecini: la nord-Enache Rada, la est- lotul cu nr. cadastral 2370, la sud- lotul cu nr. cadastral 2395, la vest- lotul cu nr. cadastral 2368, înscris în Cartea Funciară nr. 2636 a localității Niculești;
- 48: Suprafața de 520(cinci sute două zeci)m.p. teren curți, construcții, situat în intravilanul comunei Niculești, sat Ciocănari, județul Dâmbovița, tarla 39, parcela 27, număr cadastral 2370, având ca vecini: la nord-Enache Rada, la est- lotul cu nr. cadastral 2371, la sud- lotul cu nr. cadastral 2395, la vest- lotul cu nr. cadastral 2369, înscris în Cartea Funciară nr. 2637 a localității Niculești;
- 49: Suprafața de 520(cinci sute două zeci)m.p. teren curți, construcții, situat în intravilanul comunei Niculești, sat Ciocănari, județul Dâmbovița, tarla 39, parcela 27, număr cadastral 2371, având ca vecini: la nord-Enache Rada, la est- lotul cu nr. cadastral 2372, la sud- lotul cu nr. cadastral 2395, la vest- lotul cu nr. cadastral 2370, înscris în Cartea Funciară nr. 2638 a localității Niculești;
- 50: Suprafața de 520(cinci sute două zeci)m.p. teren curți, construcții, situat în intravilanul comunei Niculești, sat Ciocănari, județul Dâmbovița, tarla 39, parcela 27, număr cadastral 2372, având ca vecini: la nord-Enache Rada, la est- lotul cu nr. cadastral 2373, la sud- lotul cu nr. cadastral 2395, la vest- lotul cu nr. cadastral 2371, înscris în Cartea Funciară nr. 2639 a localității Niculești;
- 51: Suprafața de 520(cinci sute două zeci)m.p. teren curți, construcții, situat în intravilanul comunei Niculești, sat Ciocănari, județul Dâmbovița, tarla 39, parcela 27, număr cadastral 2373, având ca vecini: la nord-Enache Rada, la est- lotul cu nr. cadastral 2374, la sud- lotul cu nr. cadastral 2395, la vest- lotul cu nr. cadastral 2372, înscris în Cartea Funciară nr. 2640 a localității Niculești;
- 52: Suprafața de 520(cinci sute două zeci)m.p. teren curți, construcții, situat în intravilanul comunei Niculești, sat Ciocănari, județul Dâmbovița, tarla 39, parcela 27, număr cadastral 2374, având ca vecini: la nord-Enache Rada, la est- lotul cu nr. cadastral 2375, la sud- lotul cu nr. cadastral 2395, la vest- lotul cu nr. cadastral 2373, înscris în Cartea Funciară nr. 2641 a localității Niculești;
- 53: Suprafața de 520(cinci sute două zeci)m.p. teren curți, construcții, situat în intravilanul comunei Niculești, sat Ciocănari, județul Dâmbovița, tarla 39, parcela 27, număr cadastral 2375, având ca vecini: la nord-Enache Rada, la est- lotul cu nr. cadastral 2376, la sud- lotul cu nr. cadastral 2395, la vest- lotul cu nr. cadastral 2374, înscris în Cartea Funciară nr. 2642 a localității Niculești;
- 54: Suprafața de 520(cinci sute două zeci)m.p. teren curți, construcții, situat în intravilanul comunei Niculești, sat Ciocănari, județul Dâmbovița, tarla 39, parcela 27, număr cadastral 2376, având ca vecini: la nord-Enache Rada, la est- lotul cu nr. cadastral 2377, la sud- lotul cu nr. cadastral 2395, la vest- lotul cu nr. cadastral 2375, înscris în Cartea Funciară nr. 2643 a localității Niculești;
- 55: Suprafața de 520(cinci sute două zeci)m.p. teren curți, construcții, situat în intravilanul comunei Niculești, sat Ciocănari, județul Dâmbovița, tarla 39, parcela 27, număr cadastral 2377, având ca vecini: la nord-Enache Rada, la est- lotul cu nr. cadastral 2378, la sud- lotul cu nr. cadastral 2395, la vest- lotul cu nr. cadastral 2376, înscris în Cartea Funciară nr. 2644 a localității Niculești;

69: Suprafața de 520(cinci sute două zeci)m.p. teren curți, construcții, situat în intravilanul comunei Niculești, sat Ciocănari, județul Dâmbovița, tarla 39, parcela 27, număr cadastral 2391, având ca vecini: la nord-Enache Rada, la est- lotul cu nr. cadastral 2392, la sud- lotul cu nr. cadastral 2395, la vest- lotul cu nr. cadastral 239C, înscris în Cartea Funciară nr. 2658 a localității Niculești;

70: Suprafața de 520(cinci sute două zeci)m.p. teren curți, construcții, situat în intravilanul comunei Niculești, sat Ciocănari, județul Dâmbovița, tarla 39, parcela 27, număr cadastral 2392, având ca vecini: la nord-Enache Rada, la est- lotul cu nr. cadastral 2393, la sud- lotul cu nr. cadastral 2395, la vest- lotul cu nr. cadastral 2391, înscris în Cartea Funciară nr. 2659 a localității Niculești;

71: Suprafața de 604(șase sute patru)m.p. teren curți, construcții, situat în intravilanul comunei Niculești, sat Ciocănari, județul Dâmbovița, tarla 39, parcela 27, număr cadastral 2393, având ca vecini: la nord-Enache Rada, la est- lotul cu nr. cadastral 2394, la sud- lotul cu nr. cadastral 2395, la vest- lotul cu nr. cadastral 2392, înscris în Cartea Funciară nr. 2660 a localității Niculești;

72: Suprafața de 262(două sute șazeci și două)m.p. teren curți, construcții, situat în intravilanul comunei Niculești, sat Ciocănari, județul Dâmbovița, tarla 39, parcela 27, număr cadastral 2394, având ca vecini: la nord-Enache Rada, la est- lotul cu nr. cadastral 2395, la sud- lotul cu nr. cadastral 2396, la vest- lotul cu nr. cadastral 2393, înscris în Cartea Funciară nr. 2661 a localității Niculești;

73: Suprafața de 5.491(cinci mii patru sute nouă zeci și una)m.p. teren curți, construcții (drum acces), situat în intravilanul comunei Niculești, sat Ciocănari, județul Dâmbovița, tarla 39, parcela 27, număr cadastral 2395, având ca vecini: la nord-loturile 1-8, cu nr. cadastrale 2366 - 2393, la est- lotul cu nr. cadastral 2396, la sud- Munteanu Eugenia, la vest- lotul cu nr. cadastral 2394, înscris în Cartea Funciară nr. 2662 a localității Niculești;

74: Suprafața de 263(două sute șazeci și trei)m.p. teren curți, construcții, situat în intravilanul comunei Niculești, sat Ciocănari, județul Dâmbovița, tarla 39, parcela 27, număr cadastral 2396, având ca vecini: la nord-Enache Rada, la est- HC 190/1, la sud- Munteanu Eugenia, la vest- lotul cu nr. cadastral 2393 și 2395, înscris în Cartea Funciară nr. 2663 a localității Niculești;

75: Suprafața de 520(cinci sute două zeci)m.p. teren curți, construcții, situat în intravilanul comunei Niculești, județul Dâmbovița, tarla 8, parcela 52/70, număr cadastral 2400, având ca vecini: la nord-Lotul nr. 22, la est- Moșt. Soare Maria, la sud- Lotul nr. 2, la vest- lotul cu nr. 24, înscris în Cartea Funciară nr. 2609 a localității Niculești;

76: Suprafața de 520(cinci sute două zeci)m.p. teren curți, construcții, situat în intravilanul comunei Niculești, județul Dâmbovița, tarla 8, parcela 52/70, număr cadastral 2401, având ca vecini: la nord-Lotul nr. 1, la est- Moșt. Soare Maria, la sud- Lotul nr. 3, la vest- lotul cu nr. 24, înscris în Cartea Funciară nr. 2610 a localității Niculești;

77: Suprafața de 520(cinci sute două zeci)m.p. teren curți, construcții, situat în intravilanul comunei Niculești, județul Dâmbovița, tarla 8, parcela 52/70, număr cadastral 2402, având ca vecini: la nord-Lotul nr. 2, la est- Moșt. Soare Maria, la sud- Lotul nr. 4, la vest- lotul cu nr. 24, înscris în Cartea Funciară nr. 2611 a localității Niculești;

78: Suprafața de 520(cinci sute două zeci)m.p. teren curți, construcții, situat în intravilanul comunei Niculești, județul Dâmbovița, tarla 8, parcela 52/70, număr cadastral 2403, având ca vecini: la nord-Lotul nr. 3, la est- Moșt. Soare Maria, la sud- Lotul nr. 5, la vest- lotul cu nr. 24, înscris în Cartea Funciară nr. 2612 a localității Niculești;

79: Suprafața de 520(cinci sute două zeci)m.p. teren curți, construcții, situat în intravilanul comunei Niculești, județul Dâmbovița, tarla 8, parcela 52/70, număr cadastral 2404, având ca vecini: la nord-Lotul nr. 4, la est- Moșt. Soare Maria, la sud- Lotul nr. 6, la vest- lotul cu nr. 24, înscris în Cartea Funciară nr. 2613 a localității Niculești;

80: Suprafața de 520(cinci sute două zeci)m.p. teren curți, construcții, situat în intravilanul comunei Niculești, județul Dâmbovița, tarla 8, parcela 52/70, număr cadastral 2405, având ca vecini: la nord-Lotul nr. 5, la est- Moșt. Soare Maria, la sud- Lotul nr. 7, la vest- lotul cu nr. 24, înscris în Cartea Funciară nr. 2614 a localității Niculești;

81: Suprafața de 520(cinci sute două zeci)m.p. teren curți, construcții, situat în intravilanul comunei Niculești, județul Dâmbovița, tarla 8, parcela 52/70, număr cadastral 2406, având ca vecini: la nord-Lotul nr. 6, la est- Moșt. Soare Maria, la sud- Lotul nr. 8, la vest- lotul cu nr. 24, înscris în Cartea Funciară nr. 2615 a localității Niculești;

82: Suprafața de 520(cinci sute două zeci)m.p. teren curți, construcții, situat în intravilanul comunei Niculești, județul Dâmbovița, tarla 8, parcela 52/70, număr cadastral 2407, având ca vecini: la nord-Lotul nr. 7, la est- Moșt. Soare Maria, la sud- Lotul nr. 9, la vest- lotul cu nr. 24, înscris în Cartea Funciară nr. 2616 a localității Niculești;

- 83: Suprafața de 520(cinci sute două zeci)m.p. teren curți, construcții, situat în intravilanul comunei Niculești, județul Dâmbovița, tarla 8, parcela 52/70, număr cadastral 2403, având ca vecini: la nord-Lotul nr. 8, la est- Moșt. Soare Maria, la sud- Lotul nr. 10, la vest- lotul cu nr. 24, înscris în Cartea Funciară nr. 2617 a localității Niculești; -----
- 84: Suprafața de 520(cinci sute două zeci)m.p. teren curți, construcții, situat în intravilanul comunei Niculești, județul Dâmbovița, tarla 8, parcela 52/70, număr cadastral 2409, având ca vecini: la nord-Lotul nr. 9, la est- Moșt. Soare Maria, la sud- Lotul nr. 11, la vest- lotul cu nr. 24, înscris în Cartea Funciară nr. 2618 a localității Niculești; -----
- 85: Suprafața de 520(cinci sute două zeci)m.p. teren curți, construcții, situat în intravilanul comunei Niculești, județul Dâmbovița, tarla 8, parcela 52/70, număr cadastral 2410, având ca vecini: la nord-Lotul nr. 10, la est- Moșt. Soare Maria, la sud- Lotul nr. 12, la vest- lotul cu nr. 24, înscris în Cartea Funciară nr. 2619 a localității Niculești; -----
- 86: Suprafața de 520(cinci sute două zeci)m.p. teren curți, construcții, situat în intravilanul comunei Niculești, județul Dâmbovița, tarla 8, parcela 52/70, număr cadastral 2411, având ca vecini: la nord-Lotul nr. 11, la est- Moșt. Soare Maria, la sud- Lotul nr. 13, la vest- lotul cu nr. 24, înscris în Cartea Funciară nr. 2620 a localității Niculești; -----
- 87: Suprafața de 520(cinci sute două zeci)m.p. teren curți, construcții, situat în intravilanul comunei Niculești, județul Dâmbovița, tarla 8, parcela 52/70, număr cadastral 2412, având ca vecini: la nord-Lotul nr. 12, la est- Moșt. Soare Maria, la sud- Lotul nr. 14, la vest- lotul cu nr. 24, înscris în Cartea Funciară nr. 2621 a localității Niculești; -----
- 88: Suprafața de 520(cinci sute două zeci)m.p. teren curți, construcții, situat în intravilanul comunei Niculești, județul Dâmbovița, tarla 8, parcela 52/70, număr cadastral 2413, având ca vecini: la nord-Lotul nr. 13, la est- Moșt. Soare Maria, la sud- Lotul nr. 15, la vest- lotul cu nr. 24, înscris în Cartea Funciară nr. 2622 a localității Niculești; -----
- 89: Suprafața de 520(cinci sute două zeci)m.p. teren curți, construcții, situat în intravilanul comunei Niculești, județul Dâmbovița, tarla 8, parcela 52/70, număr cadastral 2414, având ca vecini: la nord-Lotul nr. 14, la est- Moșt. Soare Maria, la sud- Lotul nr. 16, la vest- lotul cu nr. 24, înscris în Cartea Funciară nr. 2623 a localității Niculești; -----
- 90: Suprafața de 520(cinci sute două zeci)m.p. teren curți, construcții, situat în intravilanul comunei Niculești, județul Dâmbovița, tarla 8, parcela 52/70, număr cadastral 2415, având ca vecini: la nord-Lotul nr. 15, la est- Moșt. Soare Maria, la sud- Lotul nr. 17, la vest- lotul cu nr. 24, înscris în Cartea Funciară nr. 2624 a localității Niculești; -----
- 91: Suprafața de 520(cinci sute două zeci)m.p. teren curți, construcții, situat în intravilanul comunei Niculești, județul Dâmbovița, tarla 8, parcela 52/70, număr cadastral 2416, având ca vecini: la nord-Lotul nr. 16, la est- Moșt. Soare Maria, la sud- Lotul nr. 18, la vest- lotul cu nr. 24, înscris în Cartea Funciară nr. 2625 a localității Niculești; -----
- 92: Suprafața de 520(cinci sute două zeci)m.p. teren curți, construcții, situat în intravilanul comunei Niculești, județul Dâmbovița, tarla 8, parcela 52/70, număr cadastral 2417, având ca vecini: la nord-Lotul nr. 17, la est- Moșt. Soare Maria, la sud- Lotul nr. 19, la vest- lotul cu nr. 24, înscris în Cartea Funciară nr. 2626 a localității Niculești; -----
- 93: Suprafața de 520(cinci sute două zeci)m.p. teren curți, construcții, situat în intravilanul comunei Niculești, județul Dâmbovița, tarla 8, parcela 52/70, număr cadastral 2418, având ca vecini: la nord-Lotul nr. 18, la est- Moșt. Soare Maria, la sud- Lotul nr. 20, la vest- lotul cu nr. 24, înscris în Cartea Funciară nr. 2627 a localității Niculești; -----
- 94: Suprafața de 520(cinci sute două zeci)m.p. teren curți, construcții, situat în intravilanul comunei Niculești, județul Dâmbovița, tarla 8, parcela 52/70, număr cadastral 2419, având ca vecini: la nord-Lotul nr. 19, la est- Moșt. Soare Maria, la sud- Lotul nr. 21, la vest- lotul cu nr. 24, înscris în Cartea Funciară nr. 2628 a localității Niculești; -----
- 95: Suprafața de 559(cinci sute cinci zeci și nouă)m.p. teren curți, construcții, situat în intravilanul comunei Niculești, județul Dâmbovița, tarla 8, parcela 52/70, număr cadastral 2420, având ca vecini: la nord-Lotul nr. 20, la est- Moșt. Soare Maria, la sud- Lotul nr. 23, la vest- lotul cu nr. 24, înscris în Cartea Funciară nr. 2629 a localității Niculești; -----
- 96: Suprafața de 315(trei sute cincisprezece)m.p. teren curți, construcții, situat în intravilanul comunei Niculești, sat județul Dâmbovița, tarla 8, parcela 52/70, număr cadastral 2421, având ca vecini: la nord-SC CREIAS Crevedia, la est- Moșt. Soare Maria, la sud- Lotul nr. 1 și 24, la vest- Ion Alexandru, înscris în Cartea Funciară nr. 2630 a localității Niculești; -----
- 97: Suprafața de 307(trei sute șapte)m.p. teren curți, construcții, situat în intravilanul comunei Niculești, județul Dâmbovița, tarla 8, parcela 52/70, număr cadastral 2422, având ca vecini: la nord-Loturile nr.24 și 21, la est- Moșt. Soare Maria, la sud- De 42, la vest- Ion Alexandru, înscris în Cartea Funciară nr. 2631 a localității Niculești; -----
- 98: Suprafața de 3236(trei mii două sute trei zeci și șase)m.p. teren curți, construcții, situat în intravilanul comunei Niculești, județul Dâmbovița, tarla 8, parcela 52/70, număr cadastral 2423, având ca vecini: la nord-Lotul nr. 22, la est- Loturile nr. 1 - 21, la sud- Lotul nr. 23, la vest- Ion Alexandru, înscris în Cartea Funciară nr. 2632 a localității Niculești; -----

- 131: Suprafața de 520(cinci sute douăzeci)m.p. teren curți construcții, situat în intravilanul comunei Niculești, județul Dâmbovița, tarla 32 parcela 42, număr cadastral 2838, având ca vecini: la nord- lot cu nr. cadastral 2845, la est- lot cu nr. cadastral 2839, la sud-Dumitru Anica, la vest- lot cu nr. cadastral 2837, înscris în Cartea Funciară nr. 2507 a localității Niculești; -**
- 132: Suprafața de 520(cinci sute douăzeci)m.p. teren curți construcții, situat în intravilanul comunei Niculești, județul Dâmbovița, tarla 32 parcela 42, număr cadastral 2839, având ca vecini: la nord- lot cu nr. cadastral 2845, la est- lot cu nr. cadastral 2840, la sud-Dumitru Anica, la vest- lot cu nr. cadastral 2838, înscris în Cartea Funciară nr. 2508 a localității Niculești; -**
- 133: Suprafața de 520(cinci sute douăzeci)m.p. teren curți construcții, situat în intravilanul comunei Niculești, județul Dâmbovița, tarla 32 parcela 42, număr cadastral 2840, având ca vecini: la nord- lot cu nr. cadastral 2845, la est- lot cu nr. cadastral 2841, la sud-Dumitru Anica, la vest- lot cu nr. cadastral 2839, înscris în Cartea Funciară nr. 2509 a localității Niculești; -**
- 134: Suprafața de 520(cinci sute douăzeci)m.p. teren curți construcții, situat în intravilanul comunei Niculești, județul Dâmbovița, tarla 32 parcela 42, număr cadastral 2841, având ca vecini: la nord- lot cu nr. cadastral 2845, la est- lot cu nr. cadastral 2842, la sud-Dumitru Anica, la vest- lot cu nr. cadastral 2840, înscris în Cartea Funciară nr. 2510 a localității Niculești; -**
- 135: Suprafața de 520(cinci sute douăzeci)m.p. teren curți construcții, situat în intravilanul comunei Niculești, județul Dâmbovița, tarla 32 parcela 42, număr cadastral 2842, având ca vecini: la nord- lot cu nr. cadastral 2845, la est- lot cu nr. cadastral 2843, la sud-Dumitru Anica, la vest- lot cu nr. cadastral 2841, înscris în Cartea Funciară nr. 2511 a localității Niculești; -**
- 136: Suprafața de 745(șapte sute patruzeci și cinci)m.p. teren curți construcții, situat în intravilanul comunei Niculești, județul Dâmbovița, tarla 32 parcela 42, număr cadastral 2843, având ca vecini: la nord- lot cu nr. cadastral 2845, la est- lot cu nr. cadastral 2846, la sud-Dumitru Anica, la vest- lot cu nr. cadastral 2842, înscris în Cartea Funciară nr. 2512 a localității Niculești; -**
- 137: Suprafața de 444(patrusute patruzeci și patru)m.p. teren curți construcții, situat în intravilanul comunei Niculești, județul Dâmbovița, tarla 32 parcela 42, număr cadastral 2844, având ca vecini: la nord- Crivceac Marcu, la est- lot cu nr. cadastral 2845, la sud-Dumitru Anica, la vest- HC 162, înscris în Cartea Funciară nr. 2513 a localității Niculești; -----**
- 138: Suprafața de 3933(trei mii nouă sute trei zeci și trei)m.p. teren curți construcții, (drum acces), situat în intravilanul comunei Niculești, județul Dâmbovița, tarla 32 parcela 42, număr cadastral 2845, având ca vecini: la nord- loturile de la 1-19 cu nr. cadastrale 2806 - 2824, la est- lot cu nr. cadastral 2846, la sud-loturile cu nr. 20-38 identificate cu nr. cadastrale 2825 - 2843, la vest - lotul identificat cu nr. cadastral 2844, înscris în Cartea Funciară nr. 2514 a localității Niculești;**
- 139: Suprafața de 446(patru sute patru zeci și șase)m.p. teren curți construcții, situat în intravilanul comunei Niculești, județul Dâmbovița, tarla 32 parcela 42, număr cadastral 2846, având ca vecini: la nord- Crivceac Marcu, la est- De 164, la sud-Dumitru Anica, la vest - loturile cu nr cadastrale 2843, 2845 și 2824, înscris în Cartea Funciară nr. 2515 a localității Niculești; -----**
- 140: Suprafața de 520(cinci sute douăzeci)m.p. teren curți, construcții, tarla 37, parcela 41, număr cadastral 2847, având ca vecini: la nord-Ion Ioana, la est- lotul 2, la sud- lotul 29, la vest- lotul 28, înscris în Cartea Funciară nr.2443 a localității Niculești; -----**
- 141: Suprafața de 520(cinci sute douăzeci)m.p. teren curți, construcții, situat în intravilanul comunei Niculești, sat Niculești, județul Dâmbovița, tarla 37, parcela 41, număr cadastral 2848, având ca vecini: la nord-Ion Ioana, la est- lotul 3, la sud- lotul 29, la vest- lotul 1, înscris în Cartea Funciară nr.2444 a localității Niculești; -----**
- 142: Suprafața de 520(cinci sute douăzeci)m.p. teren curți, construcții, situat în intravilanul comunei Niculești, sat Niculești, județul Dâmbovița, tarla 37, parcela 41, număr cadastral 2849, având ca vecini: la nord-Ion Ioana, la est- lotul 4, la sud- lotul 29, la vest- lotul 2, înscris în Cartea Funciară nr.2445 a localității Niculești; -----**
- 143: Suprafața de 520(cinci sute douăzeci)m.p. teren curți, construcții, situat în intravilanul comunei Niculești, sat Niculești, județul Dâmbovița, tarla 37, parcela 41, număr cadastral 2850, având ca vecini: la nord-Ion Ioana, la est- lotul 5, la sud- lotul 29, la vest- lotul 3, înscris în Cartea Funciară nr.2446 a localității Niculești; -----**
- 144: Suprafața de 520(cinci sute douăzeci)m.p. teren curți, construcții, situat în intravilanul comunei Niculești, sat Niculești, județul Dâmbovița, tarla 37, parcela 41, număr cadastral 2851, având ca vecini: la nord-Ion Ioana, la est- lotul 6, la sud- lotul 29, la vest- lotul 4, înscris în Cartea Funciară nr.2447 a localității Niculești; -----**
- 145: Suprafața de 520(cinci sute douăzeci)m.p. teren curți, construcții, situat în intravilanul comunei Niculești, sat Niculești, județul Dâmbovița, tarla 37, parcela 41, număr cadastral 2852, având ca vecini: la nord-Ion Ioana, la est- lotul 7, la sud- lotul 29, la vest- lotul 5, înscris în Cartea Funciară nr.2448 a localității Niculești; -----**

- 62
- 162: Suprafața de 520(cinci sute douăzeci)m.p. teren curți, construcții, situat în intravilanul comunei Niculești, sat Niculești, județul Dâmbovița, tarla 37, parcela 41, număr cadastral 2869, având ca vecini: la nord-Ion Ioana, la est- lotul 24, la sud- lotul 29, la vest- lotul 22, înscris în Cartea Funciară nr.2465 a localității Niculești;-----
- 163: Suprafața de 520(cinci sute douăzeci)m.p. teren curți, construcții, situat în intravilanul comunei Niculești, sat Niculești, județul Dâmbovița, tarla 37, parcela 41, număr cadastral 2870, având ca vecini: la nord-Ion Ioana, la est- lotul 25, la sud- lotul 29, la vest- lotul 23, înscris în Cartea Funciară nr.2466 a localității Niculești;-----
- 164: Suprafața de 520(cinci sute douăzeci)m.p. teren curți, construcții, situat în intravilanul comunei Niculești, sat Niculești, județul Dâmbovița, tarla 37, parcela 41, număr cadastral 2871, având ca vecini: la nord-Ion Ioana, la est- lotul 26, la sud- lotul 29, la vest- lotul 24, înscris în Cartea Funciară nr.2467 a localității Niculești;-----
- 165: Suprafața de 520(cinci sute douăzeci)m.p. teren curți, construcții, situat în intravilanul comunei Niculești, sat Niculești, județul Dâmbovița, tarla 37, parcela 41, număr cadastral 2872, având ca vecini: la nord-Ion Ioana, la est- lotul 27, la sud- lotul 29, la vest- lotul 25, înscris în Cartea Funciară nr.2468 a localității Niculești;-----
- 166: Suprafața de 869(opt sute șaisăzecișinouă)m.p. teren curți, construcții, situat în intravilanul comunei Niculești, sat Niculești, județul Dâmbovița, tarla 37, parcela 41, număr cadastral 2873, având ca vecini: la nord-Ion Ioana, la est- lotul 30, la sud- lotul 29, la vest- lotul 26, înscris în Cartea Funciară nr.2469 a localității Niculești;-----
- 167: Suprafața de 342(trei sute patruzecișidoi)m.p. teren curți, construcții, situat în intravilanul comunei Niculești, sat Niculești, județul Dâmbovița, tarla 37, parcela 41, număr cadastral 2874, având ca vecini: la nord-Dinu Gheorghe, la est- loturile 1 și 29, la sud- Jianu Ștefan, la vest- CCN177, înscris în Cartea Funciară nr.2470 a localității Niculești;-----
- 168: Suprafața de 3827 (trei mii opt sute douăzecișisapte)m.p. teren curți, construcții, situat în intravilanul comunei Niculești, sat Niculești, județul Dâmbovița, cu destinație drum acces, tarla 37, parcela 41, număr cadastral 2875, având ca vecini: la nord-loturile 1-27, la est- lotul 30, la sud- Jianu Ștefan, la vest- lotul 28, înscris în Cartea Funciară nr.2471 a localității Niculești;-----
- 169: Suprafața de 342(trei sute patruzecișidoi)m.p. teren curți, construcții, cu destinație drum acces, situat în intravilanul comunei Niculești, sat Niculești, județul Dâmbovița, tarla 37, parcela 41, număr cadastral 2876, având ca vecini: la nord- Ion Ioana, la est- CCN185, la sud- Jianu Ștefan, la vest- loturile 29 și 27, înscris în Cartea Funciară nr.2472 a localității Niculești;-----
- 170: Suprafața de 520(cinci sute douăzeci)m.p. teren curți, construcții, situat în intravilanul comunei Niculești, sat Niculești, județul Dâmbovița, tarla 25/1, parcela 97/89, număr cadastral 2931, având ca vecini: la nord-Brândușaru Elena, la est- lotul 2 (SC HELECTRA AGRO S.R.L.), la sud- lotul 35(SC HELECTRA AGRO S.R.L.), la vest- lotul 34(SC HELECTRA AGRO S.R.L.), înscris în Cartea Funciară nr.3332 a localității Niculești;-----
- 171: Suprafața de 520(cinci sute douăzeci)m.p. teren curți, construcții, situat în intravilanul comunei Niculești, sat Niculești, județul Dâmbovița, tarla 25/1, parcela 97/89, număr cadastral 2932, având ca vecini: la nord-Brândușaru Elena, la est- lotul 3 (SC HELECTRA AGRO S.R.L.), la sud- lotul 35(SC HELECTRA AGRO S.R.L.), la vest- lotul 1(SC HELECTRA AGRO S.R.L.), înscris în Cartea Funciară nr.3333 a localității Niculești;-----
- 172: Suprafața de 520(cinci sute douăzeci)m.p. teren curți, construcții, situat în intravilanul comunei Niculești, sat Niculești, județul Dâmbovița, tarla 25/1, parcela 97/89, număr cadastral 2933, având ca vecini: la nord-Brândușaru Elena, la est- lotul 4(SC HELECTRA AGRO S.R.L.), la sud- lotul 35(SC HELECTRA AGRO S.R.L.), la vest- lotul 2(SC HELECTRA AGRO S.R.L.), înscris în Cartea Funciară nr.3334 a localității Niculești;-----
- 173: Suprafața de 520(cinci sute douăzeci)m.p. teren curți, construcții, situat în intravilanul comunei Niculești, sat Niculești, județul Dâmbovița, tarla 25/1, parcela 97/89, număr cadastral 2934, având ca vecini: la nord-Brândușaru Elena, la est- lotul 5(SC HELECTRA AGRO S.R.L.), la sud- lotul 35(SC HELECTRA AGRO S.R.L.), la vest- lotul 3(SC HELECTRA AGRO S.R.L.), înscris în Cartea Funciară nr.3335 a localității Niculești;-----
- 174: Suprafața de 520(cinci sute douăzeci)m.p. teren curți, construcții, situat în intravilanul comunei Niculești, sat Niculești, județul Dâmbovița, tarla 25/1, parcela 97/89, număr cadastral 2935, având ca vecini: la nord-Brândușaru Elena, la est- lotul 6(SC HELECTRA AGRO S.R.L.), la sud- lotul 35(SC HELECTRA AGRO S.R.L.), la vest- lotul 4(SC HELECTRA AGRO S.R.L.), înscris în Cartea Funciară nr.3336 a localității Niculești;-----
- 175: Suprafața de 520(cinci sute douăzeci)m.p. teren curți, construcții, situat în intravilanul comunei Niculești, sat Niculești, județul Dâmbovița, tarla 25/1, parcela 97/89, număr cadastral 2936, având ca vecini: la nord-Brândușaru Elena, la est- lotul 7(SC HELECTRA AGRO S.R.L.), la sud- lotul 35(SC HELECTRA AGRO S.R.L.), la vest- lotul 5(SC HELECTRA AGRO S.R.L.), înscris în Cartea Funciară nr.3337 a localității Niculești;-----

202: Suprafața de 703(șapte sute trei)m.p. teren curți, construcții, situat în intravilanul comunei Niculești, sat Niculești, județul Dâmbovița, **tarla 25/1, parcela 97/89, număr cadastral 2963, având** ca vecini: la nord-Brândușaru Elena, la est- lotul 36(SC HELECTRA AGRO S.R.L.), la sud- lotul 35(SC HELECTRA AGRO S.R.L.), la vest- lotul 32(SC HELECTRA AGRO S.R.L.), înscris în **Cartea Funciară nr.3364 a localității Niculești;**

203: Suprafața de 264(două sute șazeci și patru)m.p. teren curți, construcții, situat în intravilanul comunei Niculești, sat Niculești, județul Dâmbovița, **tarla 25/1, parcela 97/89, număr cadastral 2964, având** ca vecini: la nord-Brândușaru Elena, la est- lotul 1 și 35(SC HELECTRA AGRO S.R.L.), la sud- HC 120, la vest- HC 124, înscris în **Cartea Funciară nr.3365 a localității Niculești;**

204: Suprafața de 5279(cincimiidouă sute șaptezecișinouă)m.p. teren curți, construcții, situat în intravilanul comunei Niculești, sat Niculești, județul Dâmbovița, **tarla 25/1, parcela 97/89, număr cadastral 2965, având** ca vecini: la nord-loturile 1 - 33(SC HELECTRA AGRO S.R.L.), la est- lotul 36(SC HELECTRA AGRO S.R.L.), la sud- HC 120, la vest- lotul 34(SC HELECTRA AGRO S.R.L.), înscris în **Cartea Funciară nr.3366 a localității Niculești;**

205: Suprafața de 351(trei sute cinci zeci și unu)m.p. teren curți, construcții, situat în intravilanul comunei Niculești, sat Niculești, județul Dâmbovița, **tarla 25/1, parcela 97/89, număr cadastral 2966, având** ca vecini: la nord- Brândușaru Elena, la est- HC 120, la sud- HC 120, la vest- lotul 35 și 33(SC HELECTRA AGRO S.R.L.), înscris în **Cartea Funciară nr.3367 a localității Niculești;**

206: Suprafața de 520(cinci sute două zeci)m.p. teren curți, construcții, situat în intravilanul comunei Niculești, sat Niculești, județul Dâmbovița, **tarla 38, parcela 188/43, număr cadastral 2563, având** ca vecini: la nord- Moșt. Dinu D. Constantin, la est- Lotul nr. 2, la sud- Lotul nr. 36, la vest- lotul 35, înscris în **Cartea Funciară nr. 2517 a localității Niculești;**

207: Suprafața de 520(cinci sute două zeci)m.p. teren curți, construcții, situat în intravilanul comunei Niculești, sat Niculești, județul Dâmbovița, **tarla 38, parcela 188/43, număr cadastral 2564, având** ca vecini: la nord- Moșt. Dinu D. Constantin, la est- Lotul nr. 3, la sud- Lotul nr. 36, la vest- lotul 1, înscris în **Cartea Funciară nr. 2518 a localității Niculești;**

208: Suprafața de 520(cinci sute două zeci)m.p. teren curți, construcții, situat în intravilanul comunei Niculești, sat Niculești, județul Dâmbovița, **tarla 38, parcela 188/43, număr cadastral 2565, având** ca vecini: la nord- Moșt. Dinu D. Constantin, la est- Lotul nr. 4, la sud- Lotul nr. 36, la vest- lotul 2, înscris în **Cartea Funciară nr. 2519 a localității Niculești;**

209: Suprafața de 520(cinci sute două zeci)m.p. teren curți, construcții, situat în intravilanul comunei Niculești, sat Niculești, județul Dâmbovița, **tarla 38, parcela 188/43, număr cadastral 2566, având** ca vecini: la nord- Moșt. Dinu D. Constantin, la est- Lotul nr. 5, la sud- Lotul nr. 36, la vest- lotul 3, înscris în **Cartea Funciară nr. 2520 a localității Niculești;**

210: Suprafața de 520(cinci sute două zeci)m.p. teren curți, construcții, situat în intravilanul comunei Niculești, sat Niculești, județul Dâmbovița, **tarla 38, parcela 188/43, număr cadastral 2567, având** ca vecini: la nord- Moșt. Dinu D. Constantin, la est- Lotul nr. 6, la sud- Lotul nr. 36, la vest- lotul 4, înscris în **Cartea Funciară nr. 2521 a localității Niculești;**

211: Suprafața de 520(cinci sute două zeci)m.p. teren curți, construcții, situat în intravilanul comunei Niculești, sat Niculești, județul Dâmbovița, **tarla 38, parcela 188/43, număr cadastral 2568, având** ca vecini: la nord- Moșt. Dinu D. Constantin, la est- Lotul nr. 7, la sud- Lotul nr. 36, la vest- lotul 5, înscris în **Cartea Funciară nr. 2522 a localității Niculești;**

212: Suprafața de 520(cinci sute două zeci)m.p. teren curți, construcții, situat în intravilanul comunei Niculești, sat Niculești, județul Dâmbovița, **tarla 38, parcela 188/43, număr cadastral 2569, având** ca vecini: la nord- Moșt. Dinu D. Constantin, la est- Lotul nr. 8, la sud- Lotul nr. 36, la vest- lotul 6, înscris în **Cartea Funciară nr. 2523 a localității Niculești;**

213: Suprafața de 520(cinci sute două zeci)m.p. teren curți, construcții, situat în intravilanul comunei Niculești, sat Niculești, județul Dâmbovița, **tarla 38, parcela 188/43, număr cadastral 2570, având** ca vecini: la nord- Moșt. Dinu D. Constantin, la est- Lotul nr. 9, la sud- Lotul nr. 36, la vest- lotul 7, înscris în **Cartea Funciară nr. 2524 a localității Niculești;**

214: Suprafața de 520(cinci sute două zeci)m.p. teren curți, construcții, situat în intravilanul comunei Niculești, sat Niculești, județul Dâmbovița, **tarla 38, parcela 188/43, număr cadastral 2571, având** ca vecini: la nord- Moșt. Dinu D. Constantin, la est- Lotul nr. 10, la sud- Lotul nr. 36, la vest- lotul 8, înscris în **Cartea Funciară nr. 2525 a localității Niculești;**

215: Suprafața de 520(cinci sute două zeci)m.p. teren curți, construcții, situat în intravilanul comunei Niculești, sat Niculești, județul Dâmbovița, **tarla 38, parcela 188/43, număr cadastral 2572, având** ca vecini: la nord- Moșt. Dinu D. Constantin, la est- Lotul nr. 11, la sud- Lotul nr. 36, la vest- lotul 9, înscris în **Cartea Funciară nr. 2526 a localității Niculești;**

216: Suprafața de 520(cinci sute două zeci)m.p. teren curți, construcții, situat în intravilanul comunei Niculești, sat Niculești, județul Dâmbovița, **tarla 38, parcela 188/43, număr cadastral 2573, având** ca vecini: la nord- Moșt. Dinu D. Constantin, la est- Lotul nr. 12, la sud- Lotul nr. 36, la vest- lotul 10, înscris în **Cartea Funciară nr. 2527 a localității Niculești;**

167

233: Suprafața de 520(cinci sute douăzeci)m.p. teren curți, construcții, situat în intravilanul comunei Niculești, sat Niculești, județul Dâmbovița, **tarla 38, parcela 188/43, număr cadastral 2590, având** ca vecini: la nord-Moșt.Dinu D. Constantin, la est- lotul 29, la sud- lotul 36, la vest- lotul 27, înscris în **Cartea Funciară nr.2544 a localității Niculești;**

234: Suprafața de 520(cinci sute douăzeci)m.p. teren curți, construcții, situat în intravilanul comunei Niculești, sat Niculești, județul Dâmbovița, **tarla 38, parcela 188/43, număr cadastral 2591, având** ca vecini: la nord-Moșt.Dinu D. Constantin, la est- lotul 30, la sud- lotul 36, la vest- lotul 28, înscris în **Cartea Funciară nr.2545 a localității Niculești;**

235: Suprafața de 520(cinci sute douăzeci)m.p. teren curți, construcții, situat în intravilanul comunei Niculești, sat Niculești, județul Dâmbovița, **tarla 38, parcela 188/43, număr cadastral 2592, având** ca vecini: la nord-Moșt.Dinu D. Constantin, la est- lotul 31, la sud- lotul 36, la vest- lotul 29, înscris în **Cartea Funciară nr.2546 a localității Niculești;**

236: Suprafața de 520(cinci sute douăzeci)m.p. teren curți, construcții, situat în intravilanul comunei Niculești, sat Niculești, județul Dâmbovița, **tarla 38, parcela 188/43, număr cadastral 2593, având** ca vecini: la nord-Moșt.Dinu D. Constantin, la est- lotul 32, la sud- lotul 36, la vest- lotul 30, înscris în **Cartea Funciară nr.2547 a localității Niculești;**

237: Suprafața de 520(cinci sute douăzeci)m.p. teren curți, construcții, situat în intravilanul comunei Niculești, sat Niculești, județul Dâmbovița, **tarla 38, parcela 188/43, număr cadastral 2594, având** ca vecini: la nord-Moșt.Dinu D. Constantin, la est- lotul 33, la sud- lotul 36, la vest- lotul 31, înscris în **Cartea Funciară nr.2548 a localității Niculești;**

238: Suprafața de 520(cinci sute douăzeci)m.p. teren curți, construcții, situat în intravilanul comunei Niculești, sat Niculești, județul Dâmbovița, **tarla 38, parcela 188/43, număr cadastral 2595, având** ca vecini: la nord-Moșt.Dinu D. Constantin, la est- lotul 34, la sud- lotul 36, la vest- lotul 32, înscris în **Cartea Funciară nr.2549 a localității Niculești;**

239: Suprafața de 624(șase sute douăzeci și patru)m.p. teren curți, construcții, situat în intravilanul comunei Niculești, sat Niculești, județul Dâmbovița, **tarla 38, parcela 188/43, număr cadastral 2596, având** ca vecini: la nord-Moșt.Dinu D. Constantin, la est- lotul 37, la sud- lotul 36, la vest- lotul 33, înscris în **Cartea Funciară nr.2550 a localității Niculești;**

240: Suprafața de 405(patru sute cinci)m.p. teren curți, construcții, situat în intravilanul comunei Niculești, sat Niculești, județul Dâmbovița, **tarla 38, parcela 188/43, număr cadastral 2597, având** ca vecini: la nord-Moșt.Dinu D. Constantin, la est- lotul 1, la sud- Stan Maria, la vest- HC 185, înscris în **Cartea Funciară nr.2551 a localității Niculești;**

241: Suprafața de 4675(patru mii șase sute șaptezeci și cinci)m.p. teren curți, construcții, (drum acces)situat în intravilanul comunei Niculești, sat Niculești, județul Dâmbovița, **tarla 38, parcela 188/43, număr cadastral 2598, având** ca vecini: la nord-loturile 1-34, la est- lotul 37, la sud- Stan Maria, la vest- lotul 35, înscris în **Cartea Funciară nr.2552 a localității Niculești;**

242: Suprafața de 405(patru sute cinci)m.p. teren curți, construcții, situat în intravilanul comunei Niculești, sat Niculești, județul Dâmbovița, **tarla 38, parcela 188/43, număr cadastral 2599, având** ca vecini: la nord- Moșt.Dinu D. Constantin, la est- HC 158, la sud- Stan Maria, la vest- lotul 36 și 34, înscris în **Cartea Funciară nr.2553 a localității Niculești;**

Subscrisa, **SC HELECTRA AGRO SRL** am dobândit suprafețele de teren descrise mai sus conform Actului de dare în plată autentificat sub nr.1894/10.07.2007 de BNP Asociați Miu și Molcuț, București și Actelor de Dezmembrare autentificate sub nr. 724, 725, 727, 728, 729 și 730/28.05.2008 și nr. 785/06.03.2009 de BNP Mihaela Violeta Stratan, Voluntari, județul Ilfov.

Prețul acestei vânzări este de 48.000euro(patruzeci și opt mii euro), (la care se adaugă TVA), achitat prin virament bancar în contul nr. RO80EGNA101000000062189 deschis la MARFIN BANK, Sucursala Centrală pe numele subscrisei vânzătoare, astfel: suma de **33.004,20euro(trei zeci și trei mii patru euro și douăzeci cenți),** echivalentul la cursul băncii (de 4,25lei/1euro) a 140.267,85lei(o sută patru zeci mii două sute șaptezeci zeci și șapte lei și optzeci și cinci bani), (la care se adaugă TVA), mai înainte de autentificarea prezentului act, la data de 30.11.2009 conform OP 2/30.11.2009, iar restul sumei de 14.995,80euro(paisprezece mii nouă sute nouă zeci și cinci euro și optzeci cenți), (la care se adaugă TVA), echivalentul la cursul băncii (de 4,23lei/1euro) la data de 02.12.2009 a 63.432,23lei(șaizeci și trei mii patru sute trei zeci și doi lei și douăzeci și trei bani), conform OP 3/02.12.2009 și Anteacontractului autentificat sub nr. 2112/30.11.2009 de BNP Neagu Denisa Marilena, Tirgoviște.

Terenul ce îl înstrăinez nu a fost naționalizat, nu a fost scos din circuitul civil în temeiul vreunui act normativ de trecere în proprietatea statului, nu este grevat de sarcini sau servituți așa cum rezultă din extrasele de carte funciara nr. 59081 - 59109, 59111 - 59118, 59120 - 59123, 59142 - 59144, 59146 - 59150, 59152 - 59154, 59156 - 59165, 59169, 59171 - 59173, 59175 - 59177, 59179, 59184, 59186, 59188 - 59189, 59191 - 59195, 59326 - 59336, 59338 - 59341, 59343, 59345 - 59395, 59397 - 59494/02.12.2009 eliberate de Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Dâmbovița și garantez pe cumpărătoare împotriva oricăror evicțiuni, totale sau parțiale, conform art.1337 din Codul civil.

Impozitele și taxele către stat, de orice natură, asupra terenului înstrăinat sunt în sarcina mea, a vânzătoarei, până astăzi, data autentificării prezentului act, dată de la care trec asupra cumpărătoarei.

Cheltuielile ocazionate cu perfectarea prezentului act sunt suportate de către cumpărătoare. --
De asemenea, noi, părțile, declarăm că am luat cunoștință de prevederile art.46 din Legea nr.27/1994 privind impozitele și taxele locale, iar eu, cumpărătoarea, am obligația de a mă înregistra cu acest teren la Primărie în termen de 30 de zile de la dobândire.

Transmiterea proprietății, de drept și de fapt, are loc astăzi, data autentificării prezentului act. Subscrisa, SC PROTON INSURANCE COMPANY S.A. ATENA SUCURSALA BUCUREȘTI, reprezentată de DIACONU ANA VERONICA, declar că am cumpărat de la S.C. HELECTRA AGRO S.R.L. reprezentată de POTLOG OLIVIA-GEORGIANA, suprafețele de teren descrise mai sus la prețul de 48.000euro (patru zeci și opt mii euro, (la care se adaugă TVA), pe care l-am achitat în întregime în condițiile arătate mai sus.

Cunosc starea fizică în care se află precum și situația juridică de drept și de fapt a terenului cumpărat, știu că el nu a fost naționalizat, nu a fost scos din circuitul civil în temeiul vreunui act normativ de trecere în proprietatea statului, nu este grevat de sarcini sau servituți, așa cum rezultă din extrasele de carte funciara menționate mai sus și mă declar de acord cu toate condițiile prevăzute în prezentul contract, ceea ce nu exonerează pe vânzătoare de răspunderea pentru evicțiune, totală sau parțială, prevăzută de art.1337 din Codul civil.

Noi, părțile, declarăm pe proprie răspundere și sub sancțiunile prev. de art. 292 cod penal că terenul ce face obiectul prezentului contract nu l-am tranzacționat printr-o agentie imobiliară.

Noi, părțile contractante, declarăm că prețul menționat mai sus este prețul real, că am luat la cunoștință de dispozițiile art.1303 Cod civil, precum și prevederile legale privind combaterea evaziunii fiscale potrivit cărora, în cazul în care printr-un act ascuns înțelegem să plătim un preț mai mare decât cel indicat, atât prezentul act autentic cât și actul ascuns sunt lovite de nulitate și ne asumăm întreaga responsabilitate în legătură cu cele declarate în conținutul prezentului contract ca fiind date reale.

Vânzarea se face în baza actelor: Actul de dare în plată autentificat sub nr. 1894/10.07.2007 de BNP Asociați Miu și Molcuț, București și Actele de Dezmembrare autentificate sub nr. 724, 725, 727, 728, 729 și 730/28.05.2008 și 285/06.03.2009 de BNP Mihaela Violeta Stratan, Voluntari, județul Ilfov, încheierile de carte funciara 35386/04.06.2008, 12000/20.03.2009, 35376/04.06.2008, 35382/04.06.2008, 35374/04.05.2008, 35380/04.06.2008, 35384/04.06.2008, extrasele de carte funciara nr. 59081 - 59109, 59111 - 59118, 59120 - 59123, 59142 - 59144, 59146 - 59150, 59152 - 59154, 59156 - 59165, 59169, 59171 - 59173, 59175 - 59177, 59179, 59184, 59186, 59188 - 59189, 59191 - 59195, 59326 - 59336, 59338 - 59341, 59343, 59345 - 59395, 59397 - 59494/02.12.2009 eliberate de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliara Dâmbovița, Hotărârea Consiliului Local al comunei Niculești. nr. 19/25.03.2008, Deciziile nr. 276, 277, 278, 279, 284, 287/06.05.2008 și nr. 539/18.09.2008 eliberate de Direcția pentru Agricultură și Dezvoltare Rurală Dâmbovița, certificatul de urbanism și certificatul de atestare fiscală nr.4726/03.12.2009 eliberate de Primăria Niculești.

La cererea notarului public prezentul act se va intabula la Agenția Națională de Cadastru și Publicitate Imobiliară în ziua consecutivă autentificării actului.

Noi, părțile, declarăm că înainte de semnarea actului am citit personal conținutul acestuia, pe care l-am înțeles în totalitate și arătăm că el corespunde voinței și condițiilor stabilite de noi de comun acord, drept pentru care semnăm mai jos.

Tehnoredactat și autentificat la sediul Biroul Notarului Public "Neagu Denisa Marilena", Târgoviște, astăzi, data autentificării, în 5 exemplare din care 3 s-au înmănat părților.

Vânzătoare,
c. HELECTRA AGRO S.R.L.
reprezentată de

POTLOG OLIVIA-GEORGIANA

POTLOG OLIVIA-GEORGIANA



Cumpărătoare,
SC PROTON INSURANCE COMPANY S.A. ATENA
SUCURSALA BUCUREȘTI.

reprezentată de

DIACONU ANA VERONICA



ROMANIA
BIROUL NOTARULUI PUBLIC "NEAGU DENISA MARILENA",
Str. I. C. Bratianu, nr.46, bl.D6, sc.B, parter, Judetul Dambovit
 Operator de date personale înregistrat sub nr.2977

INCHEIERE DE AUTENTIFICARE NR. 2/35
 din ANUL 2009 LUNA 12 ZIUA 04.

În fața mea, NEAGU DENISA MARILENA, notar public, la sediul biroului s-au prezentat:

1. POTLOG OLIVIA-GEORGIANA, cetățean român, domiciliată în municipiul București, Cal. Călărășilor, nr.165, bl.38, sc.3, et.5, ap.23, sector 3, identificată cu cartea de identitate, seria RT, nr.435368, eliberată în 06.10.2006, de către SPCEP S3 biroul nr.1, CNP 2800729393764, ca reprezentant pentru **SC HELECTRA AGRO SRL**, cu sediul în municipiul București, str. Oițelor, nr.7, etaj 2, ap.E 2-0, biroul nr.9, sector 4, J40/8317/2000, CUI 13351690/13.09.2000, în baza procurii eliberate de Savvas Kalochoritis, ofițer certicator în Larnaca, Cipru, certificată în data de 01.12.2009, apostilată sub nr.325642/09, tradusă de Ghidraseanu Mihaela Marina, traducător autorizat în baza autorizației nr.1370/1999 emisă de Ministerul Justiției, legalizată sub nr. 12233/04.12.2009 de Biroul Notarilor Publici Asociați Melania Popa, Ivănică Magdalena și Teșu Simona Diana, București

2. DIACONU ANA-VERONICA, cetățean român, domiciliată în municipiul București, str. Sfinții Voievozi, nr. 42, sector 1, identificată cu carte de identitate, seria RD nr.191010 eliberată în 04.09.2001 de către secția 4 Poliție, CNP 2770915414529, ca reprezentant pentru **SC PROTON INSURANCE COMPANY S.A. ATENA, SUCURSALA BUCUREȘTI**, cu sediul în municipiul București, str. Oițelor, nr.7, etaj 2, ap.E 2-3, biroul nr.2, sector 4, CUI 25605989/27.05.2009, J40/6299/27.05.2009, în baza procurii apostilată sub nr.309422/09, tradusă de Ghidraseanu Mihaela Marina, traducător autorizat în baza autorizației nr.1370/1999 emisă de Ministerul Justiției, legalizată sub nr. 11822/19.11.2009 de Biroul Notarilor Publici Asociați Melania Popa, Ivănică Magdalena și Teșu Simona Diana, București, care, după citirea actului, au consimțit la autentificarea prezentului înscris și au semnat toate exemplarele.

In temeiul art. 8 lit. b din Legea 36/1995, SE DECLARĂ AUTENTIC PREZENTUL ÎNSCRIS.

S-a perceput onorariul de 19.682,60lei(16540lei+3142,60leiTVA)achitați cu bonul fiscal nr.
 S-a perceput taxa intabulare de 16.402lei achit. cu chit.nr.0075769/2009
 S-a perceput taxa de notare de 14820lei achitate cu chit. nr. 0075770

NOTAR PUBLIC,
NEAGU DENISA MARILENA

ANEXA nr. 2: Extrase privind prețurile / chiriile pe segmentul de piață al proprietății

Comparabile vanzare terenuri:

Comparabila 1 <https://www.imoradar24.ro/anunturi/30483-mp-teren-vanzare-tartasesti-3375761> 30483 mp – 2,46 euro/mp

imoradar24 Radarul proprietăților din România Adauga anunt gratuit Contul tău

Teren de vânzare în Tartasesti la 75.000 €

Acasa > Dambovită > Tartasesti > Tartasesti- 30.483 mp, 2,46Euro/mp- Comision 0%

Padurea Raioasa
Ansamblu Rezidential Eden Forest
Ansamblu Rezidential Padurea de Salcam
Ansamblu Rezidential Tartasesti 2610
Profil
Primaria Tartasesti

Agentie
75.000 € + TVA 1 / 5
12 ore în urmă

Tartasesti- 30.483 mp, 2,46Euro/mp-
Comision 0%
[Detalii](#)

Sesizează o problemă

Salvează Distribuie

SIMOBILIARE
Fara Comision
Vezi anunțul pe [Imobiliare.ro](https://www.imobiliare.ro)
Postat pe: 15.03.2022 Actualizat pe: 05.05.2022

Agentie
75.000 € + TVA 1 / 5
12 ore în urmă

Tartasesti- 30.483 mp, 2,46Euro/mp-
Comision 0%
[Detalii](#)

Preț / m ² :	2,46 €	Deschidere stradala	60 m
Suprafață utilă	30483 m ²	Clasificare teren:	Intravilan
Tip terenuri	Constructii		

Descriere

Situat în partea de vest a Capitalei, terenul propus spre vânzare este ideal pentru un cartier rezidential. Avantajele acestui teren sunt: - se afla în imediata apropiere a Primăriei Tartasesti și a Padurii Raioasa - conform Certificatului de Urbanism de Informare, pe teren se pot construi casa P+2 - accesul către București se face fie prin Soseaua Chitilei cât și prin DNCB, în curând și prin Autostrada A0. - în zona găsim următoarele Ansamble Rezidentiale: Padurea de Salcam, Eden Forest, Tartasesti 2610, Eco Dream. - prețul este de 2.46Euro/mp Pentru mai multe detalii/vizionari nu ezitați să ne contactați. Comision 0%

Comparabila 2 <https://www.storia.ro/ro/oferta/butimanu-dambovita-teren-6-hectare-langa-parcul-fotovoltaic-IDr1cu>
60.000 mp – 3 euro/mp

60.000 m² teren de vanzare - Di: x

storia.ro/oferta/butimanu-dambovita-teren-6-hectare-langa-parcul-fotovoltaic-IDr1cu

storia **Для України** Anunturi - Ansambluri rezidentiale - Companii - Blog - Creditare - Carticica de biniste - Contul meu **Adauga anunt**

← Înapoi la listă Teren de Vanzare > Dambovita > Butimanu (comuna) > Butimanu > Butimanu, Dambovita Teren 6 Hectare Langa Parcul Fotovoltaic

EXECUTARI.COM

Butimanu, Dambovita Teren 6 Hectare Langa Parcul Fotovoltaic **170 000 €**
3 €/m²

Dambovita (judet), Butimanu

Bogdan
Agentie
0723 605 520

Numele tau*

Email*

+40 | Numarul tau de telefon*

Sunt interesat de aceasta proprietate si as dori sa obtin mai multe informatii inainte de a efectua o vizita. Multumesc!

120 / 2000

Administratorul acestor date este S.C. OLX Online Services S.R.L. (Storia) [Imai mult](#)

Vreau sa primesc oferte similare

Trimite mesajul

Dambovita (judet), Butimanu 60 000 m² **170 000 €** [Salveaza la Favorite](#) **Contact**

Butimanu, Dambovita Teren 6 Hectare Langa Parcul Fotovoltaic **170 000 €**
3 €/m²

Dambovita (judet), Butimanu

[KIWI Finance: Calculeaza-ti rata pentru credit](#)

Prezentare generala

Suprafata	60.000 m ²	Tip teren	cere informatii
Inclinatie	cere informatii	Siguranta	cere informatii
Vizionare la distanta	cere informatii	Tip vanzator	agentie

Descriere anunt

CATEGORIA DE FOLOSINTA: INTRAVILAN ARABIL Terenul se afla in zona de sud a localitatii la limita administrativa dintre Com. Butimanu si Com. Crevedia. Accesul la proprietate se realizeaza pe un drumul de acces de pamant. Imobilul este plan si are o forma dreptunghiulara cu o deschidere de 125 mL.

120 / 2000

Administratorul acestor date este S.C. OLX Online Services S.R.L. (Storia) [Imai mult](#)

Vreau sa primesc oferte similare

Trimite mesajul

[Salveaza la Favorite](#)

Raporteaza

Agentie imobiliara
EXECUTARI.ro

EXECUTARI.COM
PORTALUL EXECUTARIILOR SI ALTE SERVICII IMOBILIARE

0742 259 699


Strada Durau, Bucuresti, Piata Romana, Sectorul 1, Bucuresti (0603)

Comparabila 3 <https://www.imoradar24.ro/anunturi/200000-mp-teren-vanzare-buftea-1-241713>

200000 mp – 3 euro/mp

Teren de vânzare în Buftea la 600.000 €

Acasa > Bucuresti Ilfov > Buftea > Oferta vanzare teren semistradal DN 7 ,20 000mp, vav Bostyk



Salvează Distribuie

TIM COUSINS REAL ESTATE

Vezi anunțul pe [Imobiliare.ro](https://www.imobiliare.ro)

Postat pe: 04.06.2021 Actualizat pe: 01.05.2022

Oferta vanzare teren semistradal DN 7 Sesizează o problemă

Detalii

Credit ipotecar, comision
0. Vezi detalii

Preț / m ² :	3 €
Deschidere stradala	140 m
Suprafață utilă	200000 m ²
Clasificare teren:	Intravilan
Tip terenuri	Constructii

Descriere

Vanzare teren intravilan exceptional prin amplasament si deschidere, situat stradal la DN

Salvează Distribuie

TIM COUSINS REAL ESTATE

Vezi anunțul pe [Imobiliare.ro](https://www.imobiliare.ro)

Postat pe: 04.06.2021 Actualizat pe: 01.05.2022

Alte comparabile:

<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-in-butimanu-db-super-oferta-30-km-de-bucuresti-IDpITk.html>


51.000 mp – 3,5 euro/mp

51 000 m² teren de vanzare - Di

storia.ro/oferta/teren-intravilan-in-butimanu-db-super-oferta-30-km-de-bucuresti-IDpITk.html

storia Anunturi ▾ Ansambluri rezidentiale ▾ Companii ▾ Blog Creditare Carticica de biniste Contul meu [Adauga anunt](#)

[← Înapoi la listă](#) Teren de Vanzare > Dambovitza > Butimanu (comuna) > Butimanu > Teren intravilan in Butimanu, DB, super oferta, 30 km de Bucuresti

 1 / 13

George Damian
Agentie
0760 654 542

Numele tau*

Email*

+40 | Numarul tau de telefon*

Sunt interesat de aceasta proprietate si as dori sa obtin mai multe informatii inainte de a efectua o vizita. Multumesc!

120 / 2000

Administratorul acestor date este S.C. OLX Online Services S.R.L. (Storia)mai mult

Dambovitza (judet), Butimanu 51 000 m² **180 000 €** [Salveaza la Favorite](#) [Contact](#)

Strada Moinesti, Nr 40, Sectorul 6, Bucuresti (sectorul)

[Vezi toate ofertele](#)

Descriere anunt

Buna ziua. Concept Imobiliare supune atentiei, celor interesati de cumpararea unui teren intravilan, in Com. Butimanu, Jud. Dambovitza, terenul in suprafata compacta de 5 ha (mai exact 51000 mp), cu o deschidere de 100 ml la drum de exploatare, paralel cu DN1A, la 400 ml de acesta, cu acte clare, fara probleme juridice, unic proprietar. Detine certificat de urbanism pentru informare, regim juridic-tehnic, curti constructii, rezidential, P+2+M, P.O.T 35 la suta, CUT 0,9 . Terenul este in intravilanul comunei Butimanu conform PUG-ului aprobat in anul 2006. Pozitionat in planul II de la Soseaua Bucuresti -Targoviste, curentul fiind la cca 2-300 ml. Pretul este de **3.5 euro mp**

[Mai putin](#)

Particularitati

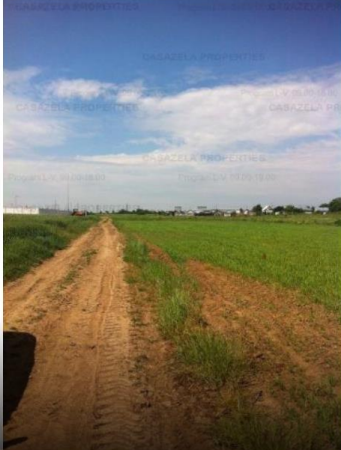
Infrastructura	acces nepavat, electricitate
Comoditati	fara informatii
Caracteristici	fara informatii
Siguranta	fara informatii
Imprejurimi	zone verzi, transport public

<https://www.imoradar24.ro/anunturi/24000-mp-teren-vanzare-butimanu-1-379254> 24000 mp – 1,28 euro/mp

Teren de vânzare in Butimanu la 30.800 €

Acasa > Dambovita > Butimanu > Teren intravilan in suprafata de 24.000 mp Butimanu

Bancă



1 / 3
14 ore în urmă

Bancă
30.800 €

ASSET PORTFOLIO SERVICING
ROMANIA SRL
Vezi anunțul pe
Imobiliare.ro
Postat pe: 02.09.2021 Actualizat pe: 05.05.2022

Teren intravilan in suprafata de 24.000 mp Butimanu

[Sesizează o problemă](#)

[Detalii](#)

Bancă



1 / 3
14 ore în urmă

Bancă
30.800 €

ASSET PORTFOLIO SERVICING
ROMANIA SRL
Vezi anunțul pe
Imobiliare.ro
Postat pe: 02.09.2021 Actualizat pe: 05.05.2022

Teren intravilan in suprafata de 24.000 mp Butimanu

[Sesizează o problemă](#)

[Detalii](#)

Preț / m ² :	1,28 €	Deschidere stradala	110 m
Suprafață utilă	24000 m ²	Clasificare teren:	Intravilan
Tip terenuri	Constructii		

[Descriere](#)

Terenul se vinde in licitatie publica. Proprietate situata in intravilanul localitatii Butimanu, tarlaua 24, parcela 136/9, jud Dambovita constand in teren curti constructii in suprafata de 24 000 mp. Este situat in apropierea lacului de agrement din zona. Terenul poate fi construit conform certificatului de urbanism, avand un POT de 35 %. Deschiderea terenului este de 111 ml si nu este racordat la utilitati deoarece nu exista in zona. Bunul se vinde in licitatie publica, pretul de incepere fiind d 75% din valoarea de piata a imobilului. In conditiile in care sunt 2 sau mai multe persoane interesate, iar ofertele sunt sub pretul de pornire a licitatiei, imobilul se va vinde persoanei care ofera cel mai mare pret, in conditiile prevazute de art. 846 c.p.r.c.

[Istoric Preț](#)

● Maxim ● Minim

30.800 €

https://www.olx.ro/d/oferta/vand-teren-intravilan-arabil-comuna-butimanu-judetul-dambovita-IDfpglk.html?reason=extended_search_extended_distance

The screenshot shows a web browser window displaying an OLX listing. The browser's address bar shows the URL: [olx.ro/d/oferta/vand-teren-intravilan-arabil-comuna-butimanu-judetul-dambovita-IDfpglk.html?reason=extended_search_extended_distance](https://www.olx.ro/d/oferta/vand-teren-intravilan-arabil-comuna-butimanu-judetul-dambovita-IDfpglk.html?reason=extended_search_extended_distance). The listing is dated "Postat 31 mai 2022". The main title is "VÂND TEREN INTRAVILAN ARABIL comuna Butimanu Județul Dâmbovița" with a price of "6,50 lei". Below the title are buttons for "PROMOVEAZĂ" and "REACTUALIZEAZĂ". There are three filter buttons: "Persoana fizica", "Extravilan / intravilan: Intravilan", and "Suprafata utila: 15 905 m²". The "DESCRIERE" section contains two paragraphs: "O parcela 8450 m , tarla 56, parcela 343/23 Nr cadastral 70984." and "O parcela 7500 m, teren intravilan arabil, tarlaua 56, parcela 343/11 Nr cadastral 70986 6.5 RON MP". On the right side, the seller's profile "VANZATOR Irina" is shown, with a Facebook icon, a profile picture, and text: "Pe OLX din iunie 2016" and "Activ pe 12 iunie 2022". A "Trimite mesaj" button is present. Below the profile is a "LOCALIZARE" section with a location pin icon and the text "Butimanu, Dambovita". At the bottom of the listing, it says "ID: 227666066" and "Vizualizări: 565". A "Raportează" button is also visible. The browser's taskbar at the bottom shows various application icons and system tray information including "Rain coming", "3:44 PM", and "6/14/2022".

Postat 31 mai 2022

VÂND TEREN INTRAVILAN ARABIL comuna Butimanu Județul Dâmbovița

6,50 lei

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica Extravilan / intravilan: Intravilan Suprafata utila: 15 905 m²

DESCRIERE

O parcela 8450 m , tarla 56, parcela 343/23 Nr cadastral 70984.
O parcela 7500 m, teren intravilan arabil, tarlaua 56, parcela 343/11 Nr cadastral 70986
6.5 RON MP

ID: 227666066 Vizualizări: 565 Raportează

VANZATOR
Irina
Pe OLX din iunie 2016
Activ pe 12 iunie 2022

Trimite mesaj

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător

LOCALIZARE
Butimanu, Dambovita

ANEXA nr. 3: Estimarea valorii prin abordarea prin piata

GRILA DATELOR DE PIATA

proprietate subiect		Comp_1	Comp_2	Comp_3
comuna Niculești, județul Dâmbovița	str.	Tartasesti	Crevedia	Buftea
14817	suprf.	30483	60000	200000
14.06.2022	data	actual	actual	actual
Prețul de Vânzare (EUR/mp)		2.46 €	3.00 €	3.00 €
~		2.46 €	3.00 €	3.00 €
ajustare Oferta- Tranzactie		OFERTA	OFERTA	OFERTA
		-15%	-15%	-15%
		-€ 0.4	-€ 0.5	-€ 0.5
ELEMENTE DE COMPARATIE		2 €	3 €	3 €
DREPT DE PROPRIETATE	liber	similar	similar	similar
ajustare EUR/mp		€ 0.0	€ 0.0	€ 0.0
Preț ajustat (EUR/mp)		2.1 €	2.6 €	2.6 €
CONDIȚII DE FINANȚARE	cash	similar	similar	similar
ajustare EUR/mp		€ 0.0	€ 0.0	€ 0.0
Preț ajustat (EUR/mp)		2.1 €	2.6 €	2.6 €
CONDIȚII DE VÂNZARE	normal	similar	similar	similar
ajustare EUR/mp		€ 0.0	€ 0.0	€ 0.0
Preț ajustat (EUR/mp)		2.1 €	2.6 €	2.6 €
CONDIȚII DE PIAȚĂ	data eval	0.0%	0.0%	0.0%
ajustare EUR/mp		0.0 €	0.0 €	0.0 €
Preț ajustat (EUR/mp)		2 €	3 €	3 €
LOCALIZARE si ACCES	comuna Niculești, județul Dâmbovița	similar	superior	superior
ajustare (%)		0.0%	-20.0%	-20.0%
ajustare EUR/mp		0.0 €	-0.5 €	-0.5 €
CARACTERISTICI FIZICE	14817	30483	60000	200000
ajustare forma+dimens (%)		10%	15%	20%
ajustare EUR/mp		0.2 €	0.4 €	0.5 €
UTILITĂȚI DISPONIBILE	fara utilitati la limita proprietatii	similar	similar	similar
ajustare (Eur/mp)		0.0 €	0.0 €	0.0 €
status	intravilan	similar	similar	similar
ajustare (%)		0.0%	0.0%	0.0%
ajustare EUR/mp		0.0 €	0.0 €	0.0 €
Preț ajustat (EUR/mp)		2.3 €	2.4 €	2.6 €
	(%)	25%	50%	55%
Valoare unitara selectata		2.3 €		
Valoare de piata			34,100 €	
echivalent	ron/eur	4.9439	168,600 lei	
1 euro=		4.9439		

Au fost aplicate urmatoarele ajustari pentru teren:

Negociere - comparabilele utilizate sunt proprietati oferite spre vanzare si din acest motiv a fost estimat un procent de negociere de -15%, pentru toate comparabilele selectate in baza verificarilor telefonice efectuate.

Drept de proprietate - asupra tuturor proprietatilor se exercita un drept de proprietate deplin, prin urmare nu au fost aplicate ajustari.

Conditii de finantare - nu s-au aplicat ajustari deoarece in toate cazurile am avut in vedere tranzactionari cu numerar.

Conditii de vanzare - in toate cazurile au fost avute in vedere tranzactii in conditii obisnute / tipice; prin urmare nu au fost aplicate ajustari.

Conditii de piata - nu s-au aplicat ajustari deoarece toate comparabilele reprezinta oferte / tranzactii in conditii de piata obisnuite (libera) fara elemente care ar putea influenta pozitiv sau negativ valoarea.

Localizare si acces - nu s-au aplicat ajustari pentru comparabilele 1 si 3 analizate, aceasta avand localizare similara cu cea a proprietatii subiect, estimarea fiind facuta in functie de distanta fata de centrul localitatii, comparabila 2, mai putin favorabil localizata, pe un drumul de acces de pamant, a fost ajustata pozitiv cu 10%.

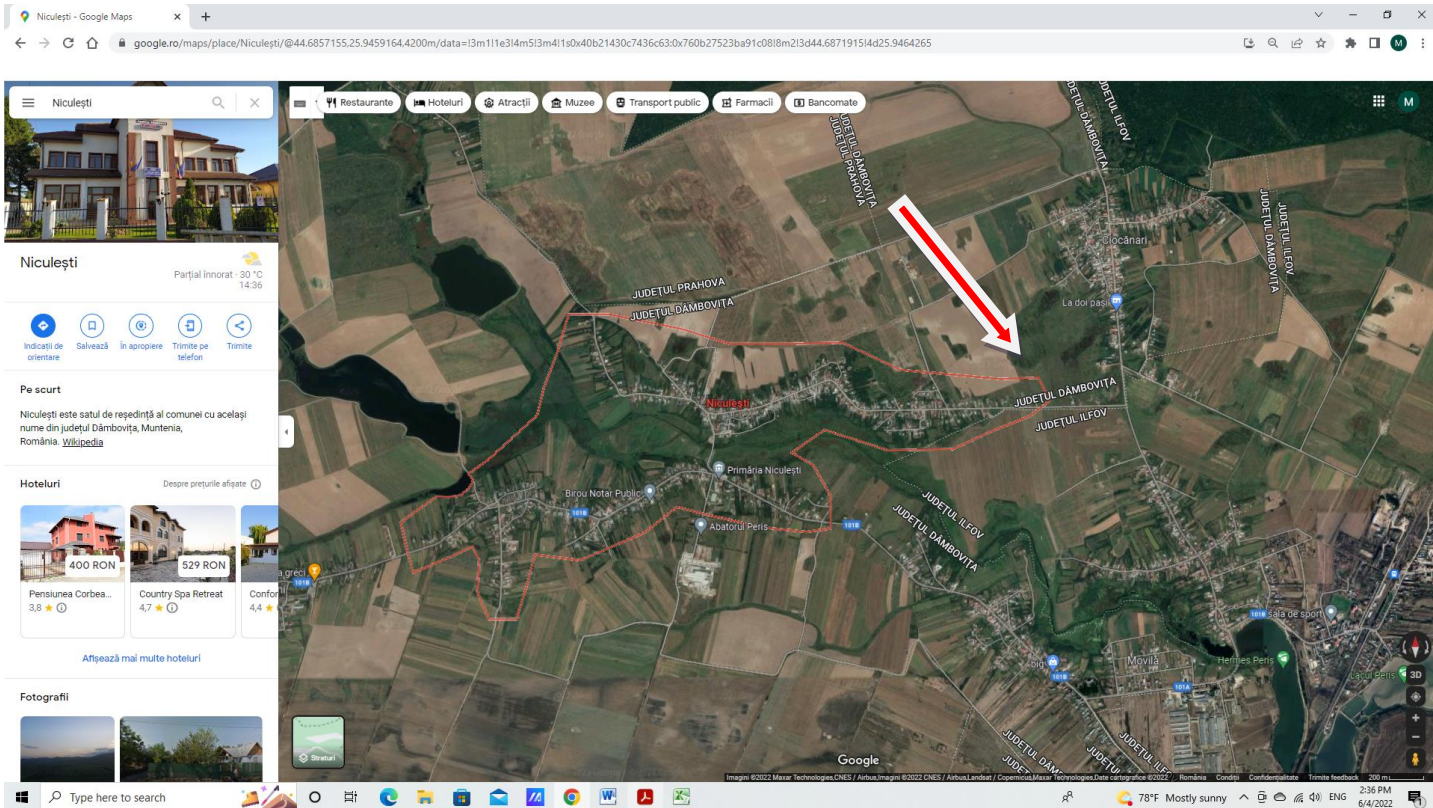
Caracteristici fizice - ajustare ce are în vedere suprafata proprietatilor analizate: s-au aplicat ajustari pozitive / negative pentru comparabilele analizate, acestea avand suprafata mai mica / mai mare fata de cea a proprietatii subiect, mai atractiva / neatractiva pe piata imobiliara, avand in vedere ca pretul terenului pe metru patrat scade proportional cu cresterea suprafetei.

Utilitati disponibile - nu s-au aplicat ajustari pentru niciuna din comparabile, acestea avand utilitati similare cu cele ale proprietatii subiect.

Cea mai buna utilizare - nu s-au aplicat ajustari, toate comparabilele au cea mai buna utilizare similara cu proprietatea evaluata.

Deschidere la strada - nu s-au aplicat ajustari pentru niciuna din comparabile, acestea avand procentul laturilor similar cu cel al proprietatii subiect .

ANEXA Nr. 6: Localizarea imobilului pe harta



PLAN INCADRARE IN ZONA
 COMUNA NICULEȘTI
 TARLA 37 PARCELA 41 , TARLA 32 PARCELA 42 , TARLA 38 PARCELA 188/43 , TARLA 8 PARCELA 52/70 ,
 TARLA 39 PARCELA 27 , TARLA 20/1 PARCELA 97/74 , TARLA 25/1 PARCELA 97/89 ,
 SCARA 1:20.000



PLAN INCADRARE IN ZONA
COMUNA NICULESTI
NUMAR CADASTRAL DE LA 2400 PANA LA 2423
SCARA 1:5.000



ANEXA Nr. 7: Fotografii

Zona proprietatii evaluate



Acces din drum de pamant pe latura din Sud



Teren





ANEXA nr. 8: Documente evaluator







AUTORIZAȚIA DE MEMBRU CORPORATIV

Nr. 0453

Se acordă societății:

MARCOS EVAL 2005 SRL

Cu sediul în județul Arges, cod unic de înregistrare 17691300

Data emiterii: 01.01.2022
Valabil până la: 31.12.2022

Președinte,
Radu Călin Timbuș

2022