

SOCIETATEA COMERCIALĂ

◀ YLOEXPERT ▶ S.R.L.

Membru corporativ ANEVAR - Autorizatie nr. 0102/2019

Str. Arcului nr.24-26, Ploiesti, Jud. Prahova, Cod postal: 100351, Tel/Fax: 0244-511415 Mobil: 0722-396616

E-mail: yloexpertsrl@yahoo.com, O.R.C.nr. J29/1055/2001, C.I.F: RO 14326580

RAPORT DE EVALUARE

TEREN INTRAVILAN

**(31 loturi de teren intravilan Cc,
nedezvoltate, neamenajate)**

Loc. Niculesti, T 39, P 27
Jud. Dambovita

DESTINATAR: CABINET INDIVIDUAL DE INSOLVENTA
SAVOIU IULIAN

CLIENT: S.C. PROTON INSURANCE COMPANY S.A. ATENA
SUCURSALA BUCUREȘTI - societate in lichidare

Nr. 476/ianuarie 2019

Datele, informațiile și conținutul acestei lucrări fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor putea fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al S.C. YLOEXPERT S.R.L. și S.C. PROTON INSURANCE COMPANY S.A.

1. SINTEZA EVALUARII

1.1. Date generale

Obiectul evaluării: Proprietate imobiliara – teren intravilan format din loturi alaturate, situata in zona periferica a Loc. Niculesti, Jud. Dambovita, Tarla 39, Parcela 27, (31 loturi de teren intravilan Cc, nedezvoltate, neamenajate).

Client si proprietar: S.C. PROTON INSURANCE COMPANY S.A. ATENA, SUC. BUCUREȘTI - societate in lichidare (cod de identificare fiscală: 25605989, sediul social: Mun. București, Sector 4, Str. Oișelor, Nr. 7, Birou nr. 2, Etaj 2, Ap. E2-3, număr de ordine în Registrul Comerțului de pe lângă Tribunalul București: J40/6299/2009).

Destinatar: Cabinet Individual de Insolvență Săvoiu Iulian, cod de identificare fiscală 26935608, cu sediul în Mun. București, Str. Veteranilor, nr. 10, bl. C2, sc. 1, et. 6, ap. 25, sector 6, număr de înscriere în Tabloul Practicienilor în Insolvență: 1B2722, numit administrator judiciar de Tribunalul Bucuresti, Sectia VII-a Civila in dosarul nr. 3127/3/2016.

Scopul evaluării: Informarea comitetului de creditori asupra valorii de piata a terenurilor pentru decizii interne in etapa procedurata de lichidare.

Ipoteze speciale: Din datele si informatiile puse la dispozitia evaluatorului la data evaluarii rezulta că proprietatea este libera de orice sarcini si marketabila.

Descrierea proprietatii: Terenurile sunt situate in intravilanul loc. Niculesti, sunt reprezentate de 31 loturi alaturate, nedezvoltate, neamenajate, situate in tarla 39, parcela 27, au formă poligonala (~dreptunghiulara), cu acces din drum exploatare (de pamant), au categoria de folosinta C.c-tii, au suprafata totala de 20.660 mp. La data inspectiei pe teren am constatat ca prezinta aspectul de culturi agricole.

Baza de evaluare: Tinand cont de scopul evaluării, s-au urmărit recomandările standardului international de aplicatie in evaluare SEV 100 si GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile. In această ipostază, s-a putut apela la estimarea unor „valori de piață” asa cum este ea definită in standardul international de evaluare SEV 100: “Valoarea de piata este suma estimata pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a) la data evaluarii, intre un cumparator hotarat si un vanzator hotarat, intr-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat si in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere”.

1.2.Rezultatele evaluării: Abordand evaluarea prin comparatii, am estimat pentru proprietatea imobiliara urmatoarele valori unitare:

	Abordarea prin comparatii
LEI	61.700 / ha
EUR	13.000 / ha

1.3.Reconciliere, opinie evaluator:

Avand in vedere pe de o parte rezultatele estimate prin aplicarea metodei de evaluare, relevanta acesteia si informatiile de piață care au stat la baza aplicării ei, si pe de alta parte scopul evaluării si caracteristicile proprietății imobiliare supuse evaluării, in opinia evaluatorului valoarea estimata pentru proprietatea in discutie va trebui sa tina seama de valoarea obtinuta prin metoda prin piata (comparatie).

Astfel, in opinia evaluatorului:

Se recomanda vanzarea in bloc a loturilor, adica in mod comasat, cu valoarea de oferta:

	LEI	EURO
31 loturi cu St = 20.660 mp	127.400	26.900

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii precum si considerente privind valoarea sunt:

- Valoarea nu contine TVA, este valabila la data evaluării; curs BNR 1 Euro = 4,7437 LEI
- Valoarea a fost exprimata tinand seama exclusiv de ipotezele, ipotezele speciale si aprecierile exprimate in prezentul raport si este valabila in conditiile generale si specifice aferente perioadei ianuarie-februarie 2019.
- Valoarea este o predictie, Valoarea este subiectivă; Evaluarea este o opinie asupra unei valori.

Declarație de conformitate

- Prin prezenta, in limita cunostintelor si informatiilor detinute, certificăm că afirmatiile prezentate si sustinute in acest raport sunt adevărate si corecte.
- De asemenea, certificăm că analizele, opiniile si concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele considerate si ipotezele speciale, mentionate pe parcurs;
- Ele sunt analizele, opiniile si concluziile noastre personale, fiind nepărtinitoare din punct de vedere profesional.
- In plus, certificăm că nu avem niciun interes prezent sau de perspectivă in proprietatea care face obiectul prezentului raport de evaluare si niciun interes sau influență legată de părțile implicate.
- Suma ce ne revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nicio legătură cu declararea in raport a unei anumite valori (din evaluare) sau interval de valori care să favorizeze clientul si nu este influențată de aparitia unui eveniment ulterior.
- Analizele si opiniile noastre au fost bazate si dezvoltate conform cerintelor din standardele, recomandările si metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociatia Natională a Evaluatorilor din Romania) si standardele Comitetului International de Standarde in Evaluare (IVSC).
- Evaluatorul a respectat codul deontologic al ANEVAR.
- Proprietatea a fost inspectată de către ing. Nita Corneliu si ing. Kasza Daniel, fiind efectuată in data de 30.11.2018. In elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistentă semnificativă din partea nici unei alte persoane in afara evaluatorilor care semnează mai jos.
- Prezentul raport se supune normelor ANEVAR si poate fi expertizat (la cerere, cu acordul scris si prealabil al evaluatorului) si verificat, in conformitate cu SEV 400.
- La data elaborării acestui raport, evaluatorii care se semnează mai jos sunt membrii ANEVAR, au indeplinit cerintele programului de pregătire profesională continuă al ANEVAR si au competenta necesară intocmirii acestui raport.
- Firma YLOEXPERT si membri săi au incheiată asigurarea de răspundere profesională pe anul 2019 la ALLIANZ TIRIAC ASIGURĂRI S.A.

***Expert evaluator – membru titular ANEVAR:
Ing. Corneliu Nita***

***Expert evaluator – membru titular ANEVAR:
Ing. Daniel Kasza***

1. Capitolul I – Termenii de referinta ai evaluarii

1.1. Obiectul evaluării

Obiectul evaluat îl constituie **teren intravilan format din loturi alaturate**, situata in zona periferica a Loc. Niculesti, Jud. Dambovita, Tarla 39, Parcela 27, (31 loturi de teren intravilan Cc, nedezvoltate, neamenajate), identificate dupa cum urmeaza:

Nr. crt.	Parcela	Tarla	Suprafata (mp.)	Nr. cad.	Nr. C.F. nou	Nr. C.F. vechi	Intravilan
1	27	39	520	2366	71626	2633	Loc. Niculesti, Jud. Dambovita
2	27	39	520	2367	71627	2634	Loc. Niculesti, Jud. Dambovita
3	27	39	520	2368	71628	2635	Loc. Niculesti, Jud. Dambovita
4	27	39	520	2369	71629	2636	Loc. Niculesti, Jud. Dambovita
5	27	39	520	2370	71630	2637	Loc. Niculesti, Jud. Dambovita
6	27	39	520	2371	71631	2638	Loc. Niculesti, Jud. Dambovita
7	27	39	520	2372	71632	2639	Loc. Niculesti, Jud. Dambovita
8	27	39	520	2373	71633	2640	Loc. Niculesti, Jud. Dambovita
9	27	39	520	2374	71634	2641	Loc. Niculesti, Jud. Dambovita
10	27	39	520	2375	71635	2642	Loc. Niculesti, Jud. Dambovita
11	27	39	520	2376	71636	2643	Loc. Niculesti, Jud. Dambovita
12	27	39	520	2377	71637	2644	Loc. Niculesti, Jud. Dambovita
13	27	39	520	2378	71638	2645	Loc. Niculesti, Jud. Dambovita
14	27	39	520	2379	71639	2646	Loc. Niculesti, Jud. Dambovita
15	27	39	520	2380	71697	2647	Loc. Niculesti, Jud. Dambovita
16	27	39	520	2381	71698	2648	Loc. Niculesti, Jud. Dambovita
17	27	39	520	2382	71699	2649	Loc. Niculesti, Jud. Dambovita
18	27	39	520	2383	71700	2650	Loc. Niculesti, Jud. Dambovita
19	27	39	520	2384	71701	2651	Loc. Niculesti, Jud. Dambovita
20	27	39	520	2385	71702	2652	Loc. Niculesti, Jud. Dambovita
21	27	39	520	2386	71703	2653	Loc. Niculesti, Jud. Dambovita
22	27	39	520	2387	71704	2654	Loc. Niculesti, Jud. Dambovita
23	27	39	520	2388	71705	2655	Loc. Niculesti, Jud. Dambovita
24	27	39	520	2389	71706	2656	Loc. Niculesti, Jud. Dambovita
25	27	39	520	2390	71707	2657	Loc. Niculesti, Jud. Dambovita
26	27	39	520	2391	71708	2658	Loc. Niculesti, Jud. Dambovita
27	27	39	520	2392	71709	2659	Loc. Niculesti, Jud. Dambovita
28	27	39	604	2393	71710	2660	Loc. Niculesti, Jud. Dambovita
29	27	39	262	2394	71711	2661	Loc. Niculesti, Jud. Dambovita
30	27	39	5491	2395	71712	2662	Loc. Niculesti, Jud. Dambovita
31	27	39	263	2396	71713	2663	Loc. Niculesti, Jud. Dambovita

Total suprafata cumulata a loturilor = **20.660 mp**

1.2. Scopul și utilizarea evaluării

Informarea comitetului de creditori asupra valorii de piata a terenurilor pentru decizii interne in etapa procedurala de lichidare

1.3. Data evaluării

Evaluarea s-a făcut în baza informațiilor corespunzătoare datei de 12.02.2019 (**data evaluării**), dată la care se consideră valabile ipotezele utilizate și valorile estimate de evaluator.

Data inspecției: 30.11.2018

Data elaborării lucrării: 12.02.2019

1.4. Moneda raportului

Valoarea estimată prin prezentul raport de evaluare este prezentată în lei și în euro la cursul de schimb al Băncii Naționale a României din data la care se estimează valoarea. Cursul de schimb valutar la data evaluării **12.02.2019** 1 EUR = 4,7437 LEI

1.5. Beneficiarul raportului

Beneficiarii prezentului raport de evaluare sunt: **Cabinet Individual de Insolvență Săvoiu Iulian**, cod de identificare fiscală 26935608, cu sediul în Mun. București, Str. Veteranilor, nr. 10, bl. C2, sc. 1, et. 6, ap. 25, sector 6, număr de înscriere în Tabloul Practicienilor în Insolvență: 1B2722, numit administrator judiciar de Tribunalul Bucuresti, Sectia VII-a Civila în dosarul nr. 3127/3/2016 și **S.C. PROTON INSURANCE COMPANY S.A. ATENA, SUC. BUCUREȘTI - societate în lichidare.**

1.6. Prezentarea evaluatorului

Date generale

S.C. YLOEXPERT S.R.L.	
Membru corporativ ANEVAR - Autorizatie nr. 0102/2019	
Forma juridica	Societate cu raspundere limitata
Sediu	Ploiesti, Str. Arcului, nr. 24-26, Jud. Prahova
Telefon/mobil	0244/511415; 0722.396.616
E-mail	yloexpertsrl@yahoo.com
Nr. registrul comertului	J 29/1055/2001
C.I.F.	RO 14326580
Experti evaluatori	Ing. Nita Corneliu; Ing. Kasza Daniel

Obiectul principal de activitate

Obiectul principal de activitate	7490 – Alte activitati profesionale, stiintifice si tehnice
-----------------------------------------	--------------------------------------------------------------------

Atestarea capacității

S.C. YLOEXPERT S.R.L. asigură profesionalism și operativitate în executarea lucrărilor din obiectul de activitate prin:

- Evaluatori atestați de Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România, experți tehnici – membrii ai Corpului Experților Tehnici din România.
- Confidențialitatea lucrărilor efectuate și asigurarea respectării codului deontologic al profesiei de evaluator;
- Baza de date permanent actualizată;
- Spații corespunzătoare, echipament informatic și birotică necesară elaborării lucrărilor;
- Asigurare profesională: Certificat nr. 25608/10.01.2019 - ALLIANZ TIRIAC ASIGURĂRI S.A.

S.C. YLOEXPERT S.R.L. este membru activ al Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România (Autorizație de membru corporativ ANEVAR nr. 0102/2019).

În acest moment suntem acreditați ca evaluatori pentru:

- ALPHA BANK, EXIM BANK, CEC BANK , INTESA SANPAOLO
- FIRST BANK, GARANTI BANK, NEXTE BANK, ANAF

1.7. Tipul valorii

Valoarea estimată este **valoarea de piață** așa cum aceasta este definită în Standardele Internaționale de Evaluare SEV 2018 – standarde ce au caracter obligatoriu pentru membrii ANEVAR începând cu 01.01.2018. Valoarea de piață este definită în Standardul Internațional de Evaluare SEV 100 – Valoarea de Piață – baza de evaluare:

Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepartinitoare, după un marketing adecvat și în care partile au acționat fiecare în cunoștința de cauză, prudent și fără constrângere.

La baza lucrării de evaluare au stat în principal următoarele documente și elemente:

- a) Materiale metodologice ale Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România (ANEVAR);
- b) Documentația de cadastru pusă la dispoziție de administratorul judiciar;
- c) Fotografii realizate cu ocazia inspecției;
- d) Materiale privind piața imobiliară din România și locală.

Principiile de evaluare pe care se bazează metodele alese în urma analizei proprietății de evaluat și a pieței sale specifice sunt:

- principiul cererii și ofertei care susține că prețul proprietății variază direct, dar nu neaparat proporțional atât cu cererea cât și cu oferta;
- principiul substituției care aplicat metodei comparațiilor directe arată că valoarea unei proprietăți tinde să fie dată de prețul ce ar fi plătit pentru a achiziționa o proprietate cu utilitate și atractivitate similare, într-un interval de timp rezonabil;
- principiul echilibrului conform căruia relația între teren și construcții și relația dintre o proprietate și mediu trebuie să fie în echilibru pentru ca o proprietate să reflecte valoarea de piață reală;
- conceptul de cea mai bună utilizare, care se bazează pe modul în care cumpărătorii și vânzătorii își fixează prețurile pentru proprietăți, bazate pe concluziile lor legate de cea mai profitabilă folosire a zonei sau a proprietății dintre utilizările legal permise și fizic posibile;
- principiul anticipației care încubă perceperea valorii ca fiind creată de perspectiva unor beneficii viitoare.

1.8. Natura si sursa informatiilor utilizate pe care se bazeaza evaluarea

Standardele de evaluare ANEVAR, care au stat la baza elaborării lucrării, sunt:

- SEV 100 - Cadru general
- SEV 101 - Termenii de referință ai evaluării
- SEV 103 - Raportare
- SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare
- SEV 400 - Verificarea evaluărilor
- Ghidul de evaluare GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile

1.9. Ipoteze și ipoteze speciale

Analizele efectuate, opiniile și concluziile sunt limitate numai de ipotezele prevăzute și de ipotezele speciale, fiind analize, opinii și concluzii profesionale obiective și personale ale evaluatorului.

Ipoteze

- Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către administratorul judiciar și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil și marketabil;
- Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o non-conformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport;
- Presupunem că nu există nici un fel de contaminanți și costul activităților de decontaminare nu afectează valoarea; nu am fost informați de nici o inspecție sau raport care să indice prezența contaminanților sau a materialelor periculoase;
- Situația actuală a proprietății imobiliare și scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii proprietății în condițiile tipului valorii selectate;
- Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluării;
- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție existând posibilitatea existenței și a altor informații de care evaluatorul nu are cunoștința.

Ipoteze speciale

- Suprafețele considerate se bazează pe valorile înscrise în documentele puse la dispoziția evaluatorului de către administratorul judiciar (extras C.F., documentație cadastrală) și informații furnizate de acesta;
- Valorile estimate în EUR sunt valabile atât timp cât condițiile în care s-a realizat evaluarea (starea pieței, nivelul cererii și ofertei, inflație, evoluția cursului de schimb, etc.) nu se modifică semnificativ. Pe piețele imobiliare valorile pot evolua ascendent sau descendent odată cu trecerea timpului și variația lor în raport cu cursul valutar nu este liniară;
- Orice alocare de valori pe componente este valabilă numai în cazul utilizării prezentate în raport. Valori separate alocate nu trebuie folosite în legătură cu o altă evaluare și sunt invalide dacă sunt astfel utilizate;
- 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 instanța relativ la proprietatea în chestiune;

- Nici prezentul raport, nici parti ale sale (in special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fara acordul prealabil al evaluatorului;
- Orice valori estimate in raport se aplica intregii proprietati si orice divizare sau distribuire de valori pe interese fractionate va invalida valoarea estimata, in afara cazului in care o astfel de distribuire a fost prevazuta in raport.

1.10. Responsabilitatea față de terți

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către administratorul judiciar, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestuia.

Valorile estimate de către evaluator sunt valabile la data evaluării și pentru un interval de timp limitat după această dată, în situația în care condițiile specifice ale pieței imobiliare nu suferă modificări semnificative care să afecteze opiniile estimate.

1.11. Clauza de nepublicare

Raportul de evaluare nu poate fi publicat, nici inclus într-un document destinat publicității, fără acordul scris și prealabil al evaluatorului.

Publicarea parțială sau integrală a acestuia, precum și utilizarea lui de către alte persoane decât destinatarul, atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale și a responsabilității evaluatorului.

2. Capitolul II – Prezentarea datelor

2.1. Situația juridică

La data inspectiei proprietatea imobiliară aparține **S.C. PROTON INSURANCE COMPANY S.A. ATENA, SUC. BUCUREȘTI - societate in lichidare**, conform Extrase C.F. pentru Informare. Identificarea pe teren s-a realizat in baza coordonatelor stereo 70.

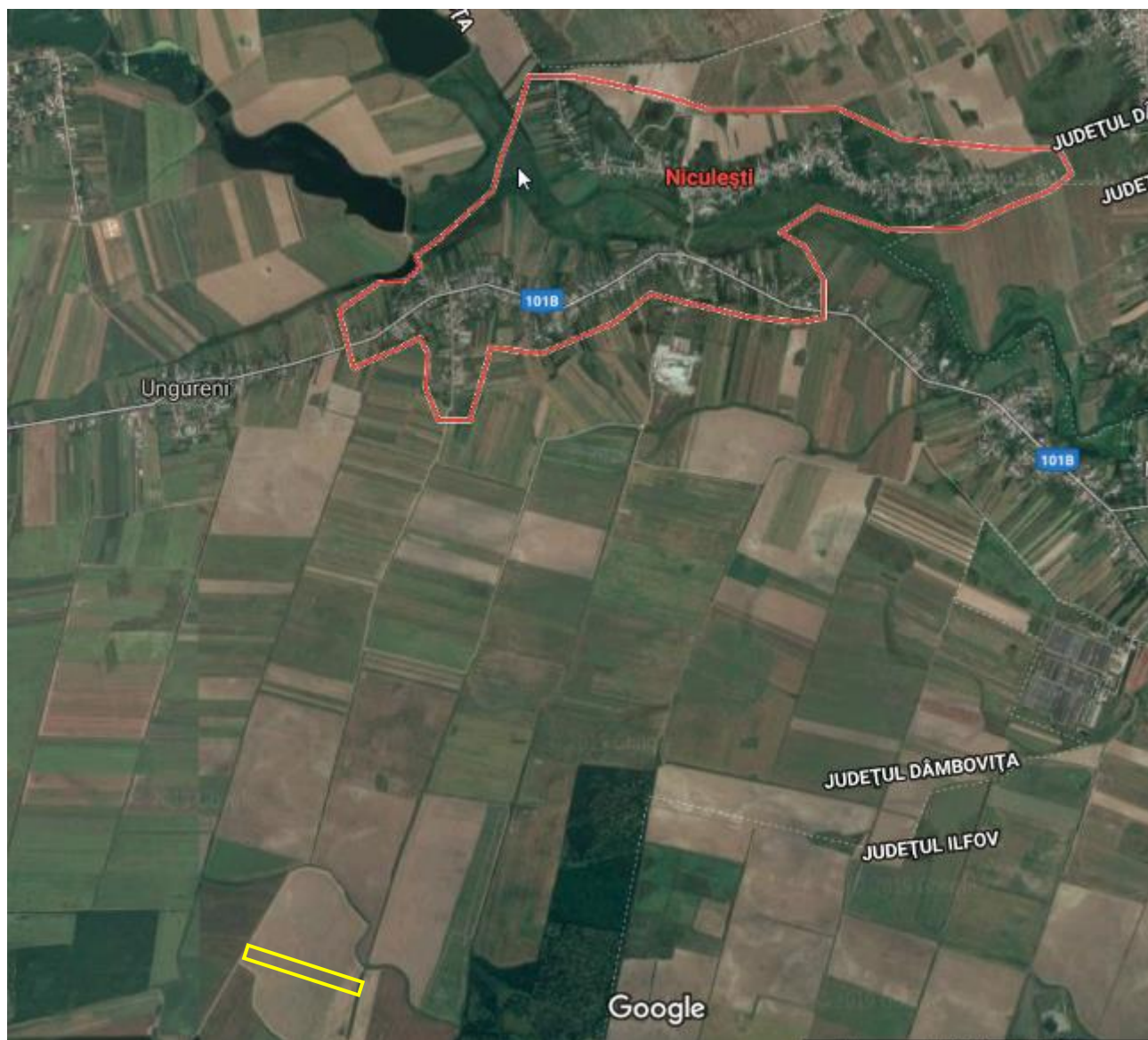
Toate aceste informații au fost considerate credibile și corecte, evaluatorul neverificând autenticitatea actelor juridice deținute.

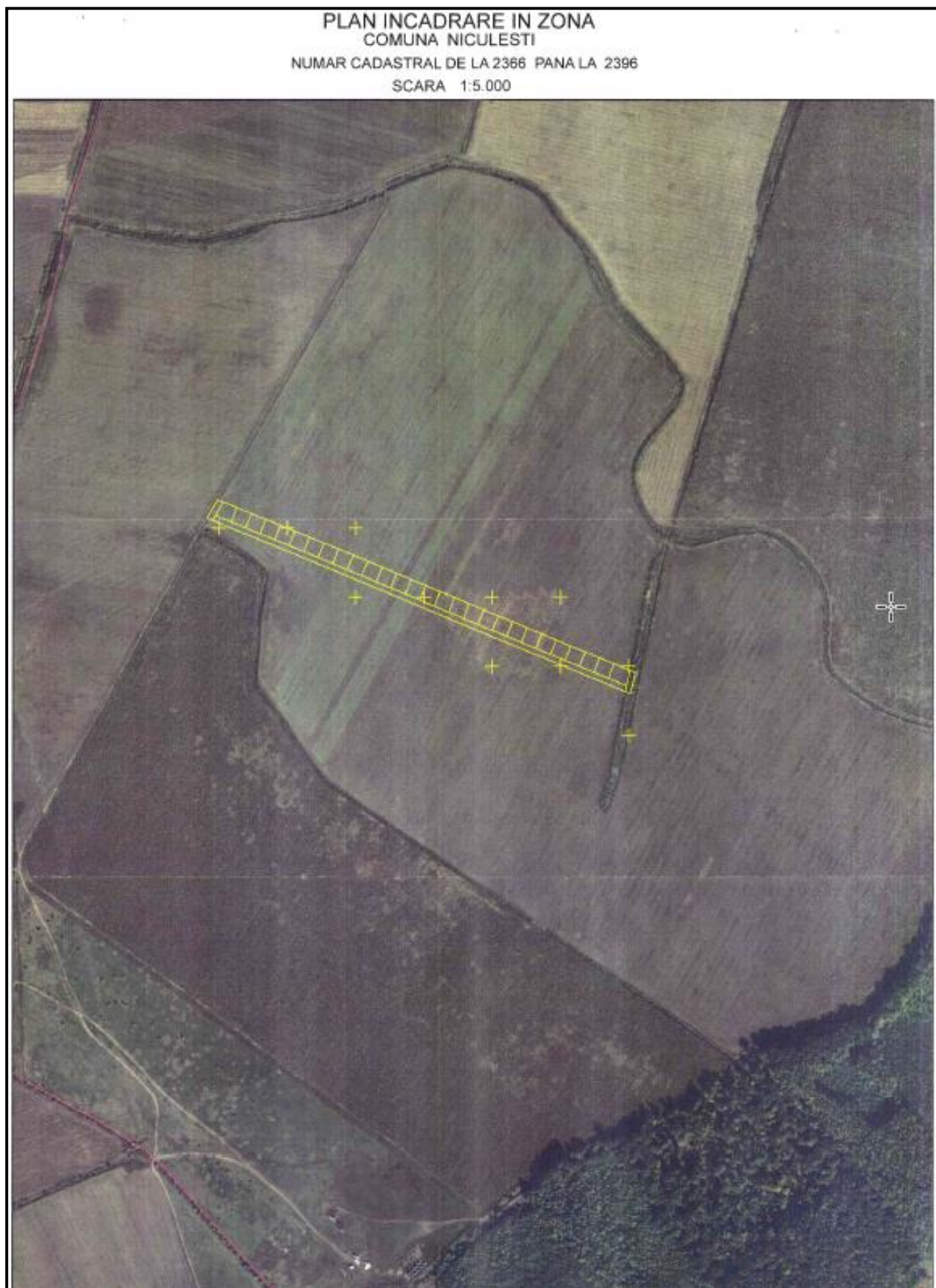
Pentru evaluare proprietatea se consideră liberă de sarcini și marketabilă.

2.2. Analiza zonei

Zona:

- Imobilele sunt situate in afara localitatii Niculesti, pe un areal arabil, cultivat in majoritate cu cultura mare, in general porumb. Terenurile nu au nici un fel de delimitare, loturile formate pe planul cadastral nu prezinta marcaje, delimitari de nici un fel.
- Terenul a fost introdus in intravilanul loc. Niculesti si figureaza ca intravilan , Cc-curti/constructii.
- Accesul la loturile analizate se face din DJ101B (Niculesti-Lucianca) si prin intermediul unor drumuri agricole de exploatare





Pe traseul din comuna pana la amplasamentul terenurilor nu exista amenajari sau edificii edilitare gospodaresti ale comunei sau a altor persoane private.

IMAGINI:

- Arealul nu beneficiaza de utilitati, retelele de utilitati de baza sunt la distanta mare, in localitate, astfel ca pentru o potentiala utilizare in sensul si scopul lor de baza, terenurile se pot dota cu surse de energii neconventionale, se pot realiza surse de apa independente (puturi forate)
- Ambient: peisaj agricol, specific zonelor de cultura mare, traseu de canal irigatii in apropierea terenurilor analizate, efectuat ca imbunatatire funciara pentru activitatea agricola zonala.
- Locatia nu este si nu a fost amenajata si nici dezvoltata.

Comuna Niculesti 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. Comuna Niculești este o comuna in judetul Dambovita, Muntenia, Romania,

formată din satele Ciocănari, Movila și Niculești (reședința), are o populație de 4.964 locuitori, este mediu dezvoltată, potențialul localității este bun, are deschidere spre noi oportunități (aproape de capitală și oferte generoase de amplasamente). Oferta imobiliară în zona este în principal cea agricolă. Pe piața imobiliară locală sunt vizate în general amplasamente agricole; în prezent piața acestor tipuri de locații se consideră în stagnare, amplasamentele zonei necesitând o pregătire și o dotare pentru a-și asigura funcțiunile de zonă.

3. Capitolul III – Analiza a pieței imobiliare

3.1. Analiza preliminară a economiei

Comuna Niculești este un centru rural mediu dezvoltat, cu economie puțin activă, cu populație de vârstă medie, pe termen lung este prognozată o revigorare lentă a pieței imobiliare odată cu revigorarea economiei localității; dezvoltările imobiliare vechi începute au stagnat, nu au fost vandute, iar trendul pe palier se menține.

Determinarea productivității terenului subiect, raportată la oferta de terenuri din zonă, se face pe baza caracteristicilor de ordin fizic, legal sau de localizare, care determină utilizările potențiale ale terenului. În prezent terenul subiect este liber, cu situație juridică liberă de orice sarcini, are destinația în acte conformă PUG/PUZ și a Regulamentului Local de Urbanism (utilizare agricolă), are regimul tehnic rezultat din studiul documentației de urbanism de la primărie, terenul este compact, arabil, nedezvoltat, cu acces din drum de exploatare agricol.

Astfel, având în vedere toate acestea se poate aprecia tipul de interes către terenul subiect, în cadrul zonei – interes scăzut, există oferte suficiente în zona de terenuri similare; caracteristicile influențează pozitiv doar utilizarea agricolă ca fiind imediată.

3.2. Delimitarea ariei de piață, analiză

Piața terenurilor intravilane, categoria Cc, similare celui analizat, precum și a terenurilor libere situate în mediana zonei semicentrale din localitate, ca și proprietatea subiect raport, este atât locală, cât și regională.

Analizând piața prin prisma profilului cumpărătorului, putem face o segmentare a acesteia în subpiața terenurilor parcelabile loturi medii și subpiața terenurilor parcelabile loturi mici.

În cazul terenurilor analizate, aria de piață se definește ca piața a terenurilor medii, amplasate în zona periferică a Com. Niculești. Cum grupa de terenuri analizată este compactă și în câmp, aria de piață se va cerceta pe zona comunei și a comunelor învecinate, pentru terenuri compacte, de până la 40 ha.

Cercetarea condițiilor pieței imobiliare specifice pentru bunul subiect: piața specifică pentru proprietatea care face subiectul prezentului raport de evaluare este cea a proprietăților imobiliare similare cu proprietatea subiect, amplasate în același areal.

Analiza cererii: majoritatea tranzacțiilor efectuate pe piața locală au drept subiect terenuri de dimensiuni mici și medii, având destinație agricolă.

O analiză previzională a cererii de terenuri libere (din punct de vedere exclusiv al dezvoltării imediate și nu din punct de vedere investițional, indiferent de termen), arată că cererea pentru loturile mici este redusă, iar pentru loturile de dimensiuni medii este mai restrânsă. Comportamentul investitorilor nu este însă la fel și pe zona periferică a localității, unde fluctuațiile nu au o criterizare anume.

În ceea ce privește piața specifică a terenului evaluat, în zona analizată, nivelul acceptat, conform informațiilor culese din surse publice, este în general între 1,00÷1,50 Euro/mp, dar diferă în funcție de localizarea terenului.

Analiza pieței imobiliare porneste de la:

- analiza tipului de proprietate: terenuri libere c.c.tii, intravilane dar care în realitate sunt în câmp inconjurate de terenuri extravilane, nu au utilități, fără delimitare cu împrejurimi sau marcaje și nici acces amenajat

- potențialul de a produce venituri: exclusive din culturi agricole

- localizare: în afara comunei

- analiza investițiilor realizate în zonă: nu sunt decât în cultura mare

Având în vedere că terenurile subiect analizate, deși încadrate în acte ca intravilan C.c.tii, au în realitate caracteristicile celor agricole, un investitor motivat nu ar achiziționa un bun pentru care există oferte echivalente mult mai reduse.

Echilibrul pieței: Având în vedere informațiile existente pe piață, se poate aprecia că la acest moment piața este una a cumpărătorului, oferta fiind superioară cererii.

La nivelul localității, la momentul actual numărul de tranzacții care au drept obiect proprietăți imobiliare de acest tip este redus → mediu; se poate aprecia că prețurile pentru acest tip de proprietate se vor menține cât timp condițiile social-economice nu vor suporta modificări semnificative.

Activitatea de inchirieri de teren nu se practica in zona; nu are relevanta, nu confera un comportament stabil de piata, fiind numai de tip arende; este o piata in care cererea mica si oferta abundenta genereaza concesiuni largi in negocieri.

Estimarea atractivitatii din analiza generala pe aria localitatii si vecinatati, se observa ca terenul analizat are o atractivitate sub medie.

4. Capitolul IV – Analiza datelor

4.1. Cea mai bună utilizare

Analiza celei mai bune utilizari, precede punerea in aplicare a abordarilor in evaluare, se bazeaza pe concluziile analizei de piata, ale analizei potentialului vizat de proprietar si a analizei vandabilitatii.

Conceptul de cea mai buna utilizare reprezinta alternativa de utilizare a proprietatii selectata din diferitele variante posibile care ar trebui sa constituie baza de pornire si sa genereze ipotezele de lucru necesare operatiunii de evaluare.

Potrivit Standardelor de Evaluare ANEVAR 2018, cea mai buna utilizare (CMBU), este utilizarea probabila in mod rezonabil si justificata in mod adecvat, a unui teren liber sau a unei proprietati construite, utilizare care trebuie sa fie posibila din punct de vedere fizic, permisa legal, fezabila financiar si din care rezulta cea mai mare valoare a proprietatii imobiliare.

CMBU identifica cea mai competitiva si mai profitabila utilizare; se bazeaza pe datele despre proprietatea evaluata, care sunt colectate si analizate pentru estimarea valorii proprietatii prin analiza fezabilitatii care trebuie justificata corespunzator pentru a se da cea mai mare valoare.

Utilizarea gandita, produce un venit care sa acopere cheltuielile de exploatare, obligatiile financiare si amortizarea capitalului; cladirile se pot schimba, nu si terenul, valoarea terenului este elementul conducator in valoarea unei proprietati ca ansamblu.

In cazul prezentei evaluari, abordarea celei mai bune utilizari se face pentru teren liber si se testeaza pentru a cerceta indeplinirea conditiilor de a fi:

Permisibila legal – (utilizarea unui amplasament poate fi restrictionata de destinatiile permise ale constructiilor, reglementari de mediu, restrictii privind dreptul de proprietate, etc.)
Se constata ca din observarea vecinatatilor terenul este inconjurat de terenuri de campuri agricole si lipsit de utilitati.
Este permisa legal activitatea agricola.

Posibila fizic – (utilizarea este restrictionata de caracteristicile fizice ale unui amplasament, cum ar fi dimensiune, forma, conditiile solului, accesul la utilitati, etc.)
Datorita faptului ca in vecinatate sunt numai culturi agricole, se poate considera ca proprietatea poate fi construita in baza PUG si PUZ; este considerata dezvoltarea agricola la acest moment.

Fezabila financiar – (daca utilizarea intruneste primele doua criterii se analizeaza daca este posibila obtinerea unor venituri care sa depaseasca investitia si sa ofere un randament)
Specificul zonei arata ca terenul in realitate intruneste numai conditii de destinatii agricole, este fezabila financiar numai aceasta destinatie.

Maxim productiva – este utilizarea care conduce spre cea mai ridicata valoare
In conditiile in care exista o singura utilizare ce indeplineste cele patru conditii fundamentale, aceasta este cea mai avantajoasa din punct de vedere al profitabilitatii si al maximizarii valorii.

CONCLUZII CMBU:

- cea mai buna utilizare a terenului liber evaluat este reprezentata de dezvoltarea agricola.
- cumparatorul cel mai probabil este un investitor persoana fizica sau juridica, cu venituri medii sau eventual bonitate pentru obtinere finantare.
- cea mai profitabila si probabila dezvoltare momentan a terenului este in continuarea cea agricola.

4.2. Evaluare

Avand in vedere scopul evaluarii, valoarea estimata va fi valoarea de piata. Aceasta se estimeaza avand in vedere CMBU a terenului; metodele de evaluare a terenului liber sunt:

- Comparatia directa
- Exractia
- Alocarea
- Metoda reziduala
- Capitalizarea rentei funciare
- Analiza parcelarii si dezvoltarii

Tinand cont de tipul de teren subiect, de scopul evaluarii, de termenii de referinta ai evaluarii, cantitatea si calitatea datelor disponibile pentru analiza, abordarea cea mai adecvata pentru proprietatea in cauza este comparatia directa.

Terenul analizat este liber si disponibil pentru cea mai buna utilizare a sa.

S-au identificat in piata terenuri avand destinatie similara, aflate in zone similare sau echivalente din punct de vedere al caracteristicilor si al interesului pentru tranzactionare.

Calculul de evaluare prin metoda comparatiei directe relative este prezentat în anexe.

4.3. Alegerea valorii finale

Reconcilierea este analiza unor rezultate alternative pentru a ajunge la estimarea finala a valorii.

Criteriile cu care un evaluator ajunge la o estimare finala a valorii, fundamentala si semnificativa sunt: adecvarea – evaluatorul judeca cat de pertinenta este fiecare metoda scopului si utilizarii evaluarii;

precizia – este masurata de increderea evaluatorului in corectitudinea datelor, de calculele efectuate si de corectiile aduse preturilor de vanzare a proprietatilor comparabile.

Ambele criterii trebuie studiate in raport cu cantitatea informatiilor evidentiate de o anumita tranzactie comparabila sau de o anumita metoda.

	Abordarea prin piata
Adecvarea	DA
Precizia	DA
Cantitatea informatiilor	Datele s-au luat din oferte de pe piata – acestea fiind in numar satisfactor

Valoarea rezultata in analiza in tratarea terenurilor subiect conform situatiei lor reale, actuale, vizibile si constatabile de potentialii investitori, adica in acceptiunea de teren arabil compact, din aria definita este:

	Abordarea prin piata
LEI	61.700 / ha
EUR	13.000 / ha

Se recomanda vanzarea in bloc a celor 31 loturi, adica in mod comasat, cu valoarea de oferta:

127.400 Lei	26.900 Euro
--------------------	--------------------

La un curs de 1 EUR = 4,7437 LEI. Valorile obtinute prin evaluare nu includ T.V.A.

**Expert evaluator – membru titular ANEVAR:
Ing. Corneliu Nita**


**Expert evaluator – membru titular ANEVAR:
Ing. Daniel Kasza**

Anexe la raportul de evaluare

Fisa nr. 1

Abordarea prin comparatii

COMPARABILA A



Teren intravilan, 9.589 mp, Comuna Niculesti

Tartasesti, judet Dambovita Adaugat La 14:49, 15 februarie 2019, Numar anunt: 153593499

[Imi place 0](#) [Distribuie](#)

[Promoveaza anuntul](#) [Actualizeaza anuntul](#)

Oferit de: **Agentie** Extravilan / intravilan **Intravilan**

Suprafata utila **9 589 m²**

Teren arabil, amplasat in intravilanul comunei Niculesti, sat Niculesti, adiacent fata de DJ 101B, zona AGRICOVER SRL, cu acces de drum de exploatare.

Terenul prezinta suprafata de 9. 589 p, fara denivelari, morfologie normala, acoperit cu vegetatie.

Zona este formata din terenuri arabile, extravilane si intravilane, cultivate sau nu si locuinte unifamiliale noi si vechi, spatii comerciale de mici dimensiuni.

In vecinatate se afla Primaria Niculesti, Monofar SRL.

Imobilul se vinde in licitatie publica. (pl)

COMISION 0.

Anunturi publicate de: HomeLand

16 970 €

[Contact prin Storia.ro](#)

[0215 272 798](#)
[0215 272 720](#)

[Tartasesti, judet Dambovita](#)
[Vezi pe harta](#)

[Anunturile utilizatorului](#)

[Luliana](#)
Pe site din oct 2016

[Anunturile utilizatorului](#)

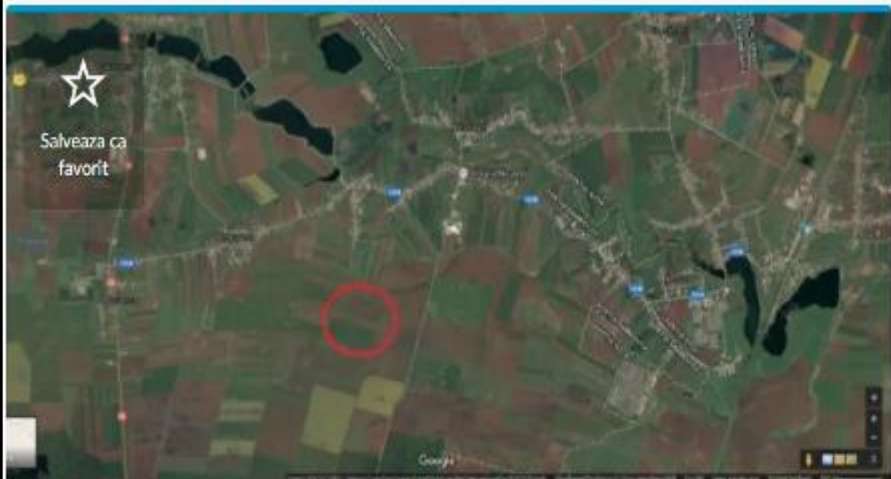
[Luliana](#)
Pe site din oct 2016

[Anunturile utilizatorului](#)

[Luliana](#)
Pe site din oct 2016

[Anunturile utilizatorului](#)

COMPARABILA B



Teren Niculesti 18300 m2

Niculesti, judet Dambovita Adaugat La 18:50, 6 februarie 2019, Numar anunt: 172929266

[Imi place 0](#) [Distribuie](#)

[Promoveaza anuntul](#) [Actualizeaza anuntul](#)

Oferit de **Proprietar** Extravilan / intravilan Extravilan

Suprafata utila **18 300 m²**

Proprietar, vand teren 18 300 mp nearendat, cu deschidere la ambele capete, acces la drum agricol si la 100m de drum asfaltat.

Terenul este situat in com. Niculesti, Dambovita, el este pozitionat la mijlocul satului. In zona nu exista poluare, terenul se poate folosi atat ca teren arabil cat si pentru constructii : ferma, hala...etc.

Nu exista stalpi de inalta tensiune pe teren dar exista curent electric in zona.

Drumuri nationale : DN 1 si DN 1A , la 10 Km; DN Bucuresti - Buftea -Tirgoviste la 5 Km, alte drumuri secundare; DJ 101B - Butimanu - Niculesti - Peris.Distante fata de orase: Bucuresti (35km); Ploiesti (35 km); Buftea (17 Km).

Terenul este strabatut la ambele capete de drumuri agricole, suprafata totala: 18300.

1,50 €

[Trmite mesaj](#)

[\(074\) 115-8811](#)

Niculesti, judet Dambovita
Vezi pe harta

Mihai
Pe site din mar 2013

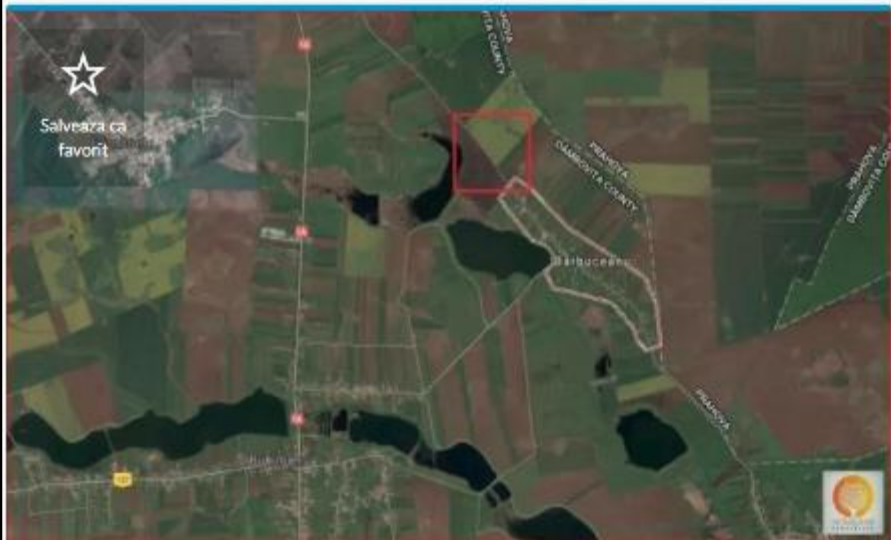
[Anunturile utilizatorului](#)

Mihai
Pe site din mar 2013

[Anunturile utilizatorului](#)

Mihai

COMPARABILA C



Teren 24.160 mp - Sat Barbuceanu, jud. Dambovita

Targoviste, judet Dambovita Adaugat La 12:37, 8 februarie 2019, Numar anunt: 130499177

[Imi place 0](#) [Distribuie](#)

[Promoveaza anuntul](#) [Actualizeaza anuntul](#)

Oferit de **Agentie** Extravilan / intravilan **Extravilan**

Suprafata utila **24 160 m²**

Teren in suprafata totala de 24.160 mp format din 2 loturi:
 - Teren extravilan in suprafata de 8.106 mp, CF 70158, Nr. Cad 2884, T67,9 - P422/I, 245, 246 - deschidere de 6 ml
 - Teren intravilan in suprafata de 16.054 mp, CF 70175, Nr Cad 1981, T 14, P118/35 - deschidere de 40 ml, periferia Satului Barbuceanu (15 m N fata de ultima casa)
 Localizat in Comuna Butimanu, Sat Barbuceanu, judet Dambovita, drum de acces nemodernizat pe o lungime de 1.500 m. Este situat la 50 m Est de lacul Butimanu.
 COMISION 0%
 Vanzare prin licitatie publica in procedura de faliment.

Anunturi publicate de: HomeLand

49 100 €

[Contact prin Storia.ro](#)

[0215 272 720](#)
[0215 272 720](#)

Targoviste, judet Dambovita
[Vezi pe harta](#)

Livia
Pe site din oct 2016

Anunturile utilizatorului

Livia
Pe site din oct 2016

Anunturile utilizatorului

FISA EVALUARE TEREN cu S = 20.660,00 mp						
Amplasament: Loc. Niculesti, Jud. Dambovita						
Nr. crt.	Denumirea corecției	U.M.	Terenul de evaluat	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C
0	Preț ofertă	EURO/mp		1,77	1,50	2,00
	Corecție	%		-20%	-20%	-20%
	Corecție	EURO/mp		-0,35	-0,30	-0,40
	Preț tranzacție	EURO/mp		1,42	1,20	1,60
1	Dreptul de proprietate transmis	integral		Integral	Integral	Integral
	Corecție	%		0%	0%	0%
	Corecție	EURO/mp		0,00	0,00	0,00
	Preț corectat	EURO/mp		1,42	1,20	1,60
2	Condițiile de finanțare	cash/ credit	Cash	Cash	Cash	Cash
	Corecție	EURO/mp		0,00	0,00	0,00
	Preț corectat	EURO/mp		1,42	1,20	1,60
3	Condițiile de vanzare	negociere libera/ vanzator constrans/ cumparator interesat	Negociere libera	Negociere libera	Negociere libera	Negociere libera
	Corecție	%		0%	0%	0%
	Corecție	EURO/mp		0,00	0,00	0,00
	Preț corectat	EURO/mp		1,42	1,20	1,60
4	Condițiile pieței	luna/an	februarie 2019	februarie 2019	februarie 2019	februarie 2019
	Corecție	%		0,0%	0,0%	0,0%
	Corecție	EURO/mp		0,00	0,00	0,00
	Preț corectat	EURO/mp		1,42	1,20	1,60
5	Localizare: Zona amplasamentului		Niculesti, periferie	Niculesti, periferie	Niculesti, periferie	Barbuceanu, periferie
5.a	Corecție	%		0%	0%	0%
	Corecție	EURO/mp		0,00	0,00	0,00
	Preț corectat	EURO/mp		1,42	1,20	1,60
5.b	Tip teren		intravilan	intravilan	extravilan	extravilan
	Corecție	EURO/mp		0,00	0,10	0,10
	Preț corectat	EURO/mp		1,42	1,30	1,70
6	Caracteristicile fizice si tehnice:	mp	20.660	9.589	18.300	24.160
6.a	Suprafața					
	Corecție	EURO/mp		-0,10	0,00	0,00
	Preț corectat	EURO/mp		1,32	1,30	1,70
6.b	Tipul drumului de acces		drum exploatare	drum exploatare	drum exploatare	drum exploatare
	Corecție	EURO/mp		0,00	0,00	0,00
	Preț corectat	EURO/mp		1,32	1,30	1,70
6.c	Rețeaua edilitară (apă, curent electric)		in zona	in zona	in zona	in zona
	Corecție	EURO/mp		0,00	0,00	0,00
	Preț corectat	EURO/mp		1,32	1,30	1,70
7	Categorie folosinta		arabil	arabil	arabil	arabil
	Corecție	EURO/mp		0,00	0,00	0,00
	Preț corectat	EURO/mp		1,32	1,30	1,70
	Suma corecțiilor brute	EURO/mp		0,45	0,40	0,50
	Corecția bruta cea mai mica	EURO/mp	0,40			
	Preț final	EURO/mp	1,30			
	Preț final rotunjit	EURO/mp	1,30			
		LEI/mp	6,17			
	Valoarea terenului prin metoda comparatiei directe (EURO):				26.858	
	Suprafata	20.660,00 mp	X	1,30	EURO/mp	
	Valoarea terenului prin metoda comparatiei directe (LEI):				127.406	
	Data evaluarii:	12.02.2019	1 EURO =	4,7437	LEI	

Corecțiile cantitative s-au luat în considerare astfel:

S-au corectat comparabilele A, B și C pentru oferta cu -20%. Acestea au fost decotate în urma discuțiilor telefonice cu proprietarii acestia sunt dispusi să negocieze. Valoarea corecției a fost stabilită pe baza observațiilor istorice referitoare la marja de negociere pentru acest tip de proprietate

S-au corectat comparabilele B și C cu 0,10 euro/mp pentru tip teren extravilan față de tipul terenului evaluat care este intravilan

- S-a corectat comparabila A cu -0,10 euro/mp pentru suprafața de 9.589 mp; s-au aplicat corecții negative rezultate din analiza pe perechi de date

Valoarea asimilată pentru proprietatea supusă evaluării a fost estimată ca fiind asimilabilă valorii corectate a proprietății comparabile **B** deoarece proprietății **B** i-au fost aduse cele mai puține corecții (corecția brută cea mai mică) având în vedere caracteristicile analizate.

V*estimată, rotunjit ~ 26.900 Euro, respectiv ~ 127.400 Lei*

Intocmit,

PLAN INCADRARE IN ZONA

COMUNA NICULESTI
 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

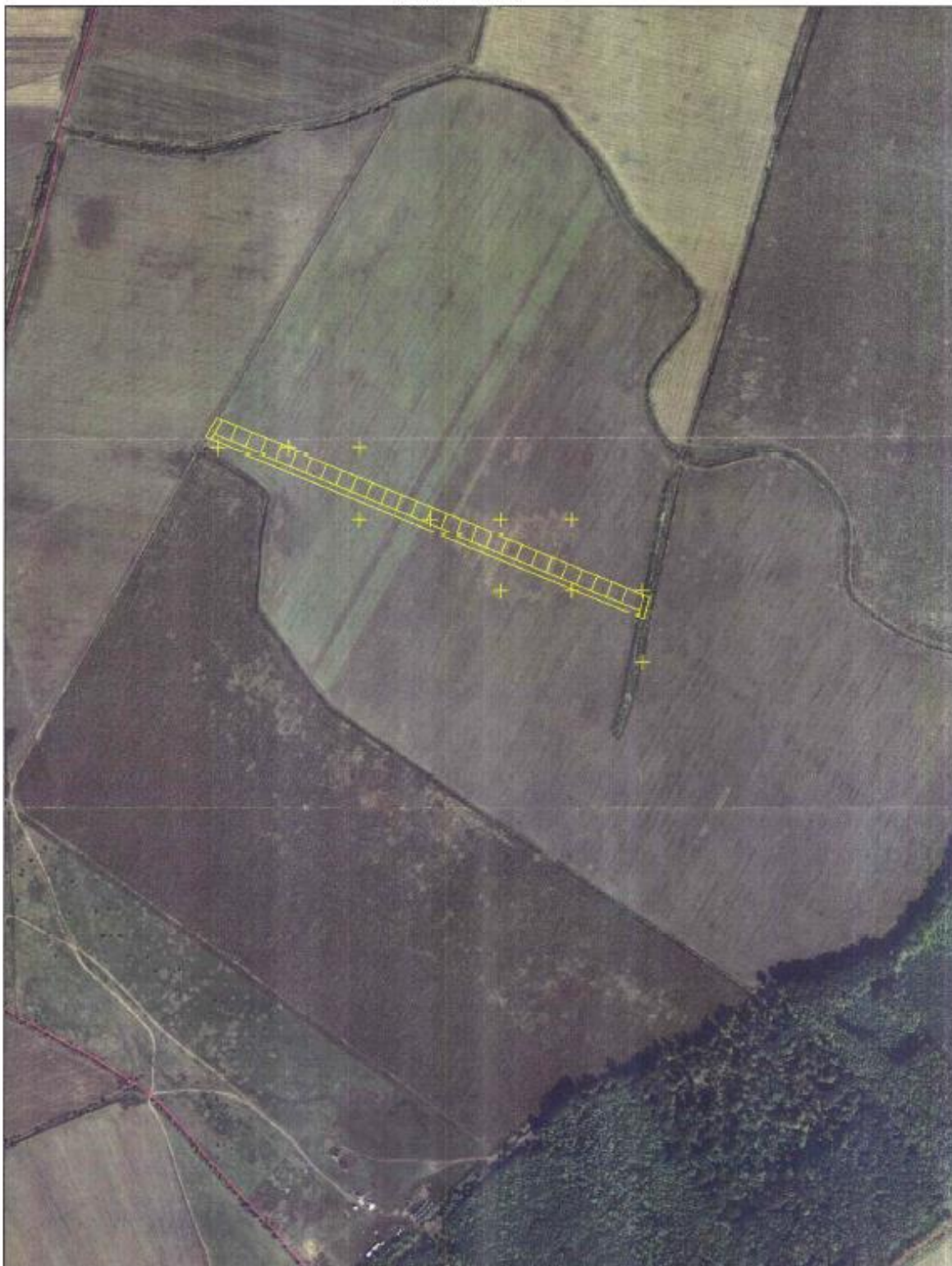


Intocmit consilier,
 GRIGORE ANDREEA

Informatii furnizate la cererea nr.109999/23.11.2018

SEF SERVICIU
 NISTOR ION

PLAN INCADRARE IN ZONA
COMUNA NICULESTI
NUMAR CADASTRAL DE LA 2366 PANA LA 2396
SCARA 1:5.000



Intocmit consilier,
GRIGORE ANDREEA

Informatii furnizate la cererea nr.109999/23.11.2018

SEF SERVICIU
NISTOR ION

