

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](mailto:yloexpertsrl@yahoo.com), O.R.C.nr. J29/1055/2001, C.I.F: RO 14326580

# **RAPORT DE EVALUARE**

## **TEREN INTRAVILAN**

### **(41 loturi de teren intravilan Cc, nedezvoltate, neamenajate)**

**Loc. Niculesti, T 32, P 42**  
**Jud. Dambovita**

**DESTINATAR: CABINET INDIVIDUAL DE INSOLVENTA**  
**SAVOIU IULIAN**

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

**Nr. 473/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 32, Parcela 42, (41 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 41 loturi alaturate, nedezvoltate, neamenajate, situate in tarla 32, parcela 42, au formă poligonala (~dreptunghiulara), cu acces din drum exploatare (de pamant), au categoria de folosinta C.c-tii, au suprafata totala de 25.012 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 piată” 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 constrangeri”.

**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 acestora si informatiile de piată 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
41 loturi cu St = 25.012 mp	154.200	32.500

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 Națională 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 32, Parcela 42, (41 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	42	32	390	2806	72271	2475	Loc. Niculesti, Jud. Dambovita
2	42	32	520	2807	72272	2476	Loc. Niculesti, Jud. Dambovita
3	42	32	520	2808	72273	2477	Loc. Niculesti, Jud. Dambovita
4	42	32	520	2809	72274	2478	Loc. Niculesti, Jud. Dambovita
5	42	32	520	2810	72275	2479	Loc. Niculesti, Jud. Dambovita
6	42	32	520	2811	72276	2480	Loc. Niculesti, Jud. Dambovita
7	42	32	520	2812	72277	2481	Loc. Niculesti, Jud. Dambovita
8	42	32	520	2813	72278	2482	Loc. Niculesti, Jud. Dambovita
9	42	32	520	2814	72279	2483	Loc. Niculesti, Jud. Dambovita
10	42	32	520	2815	72280	2484	Loc. Niculesti, Jud. Dambovita
11	42	32	520	2816	72281	2485	Loc. Niculesti, Jud. Dambovita
12	42	32	520	2817	72282	2486	Loc. Niculesti, Jud. Dambovita
13	42	32	520	2818	72344	2487	Loc. Niculesti, Jud. Dambovita
14	42	32	520	2819	72345	2488	Loc. Niculesti, Jud. Dambovita
15	42	32	520	2820	72346	2489	Loc. Niculesti, Jud. Dambovita
16	42	32	520	2821	72347	2490	Loc. Niculesti, Jud. Dambovita
17	42	32	520	2822	72348	2491	Loc. Niculesti, Jud. Dambovita
18	42	32	520	2823	72349	2492	Loc. Niculesti, Jud. Dambovita
19	42	32	854	2824	72350	2493	Loc. Niculesti, Jud. Dambovita
20	42	32	520	2825	72351	2494	Loc. Niculesti, Jud. Dambovita
21	42	32	520	2826	72352	2495	Loc. Niculesti, Jud. Dambovita
22	42	32	520	2827	72353	2496	Loc. Niculesti, Jud. Dambovita
23	42	32	520	2828	72354	2497	Loc. Niculesti, Jud. Dambovita
24	42	32	520	2829	72355	2498	Loc. Niculesti, Jud. Dambovita
25	42	32	520	2830	72356	2499	Loc. Niculesti, Jud. Dambovita
26	42	32	520	2831	72357	2500	Loc. Niculesti, Jud. Dambovita
27	42	32	520	2832	72358	2501	Loc. Niculesti, Jud. Dambovita
28	42	32	520	2833	72359	2502	Loc. Niculesti, Jud. Dambovita
29	42	32	520	2834	72360	2503	Loc. Niculesti, Jud. Dambovita
30	42	32	520	2835	72361	2504	Loc. Niculesti, Jud. Dambovita
31	42	32	520	2836	72362	2505	Loc. Niculesti, Jud. Dambovita
32	42	32	520	2837	72363	2506	Loc. Niculesti, Jud. Dambovita
33	42	32	520	2838	72364	2507	Loc. Niculesti, Jud. Dambovita
34	42	32	520	2839	72365	2508	Loc. Niculesti, Jud. Dambovita
35	42	32	520	2840	72366	2509	Loc. Niculesti, Jud. Dambovita
36	42	32	520	2841	72404	2510	Loc. Niculesti, Jud. Dambovita
37	42	32	520	2842	72405	2511	Loc. Niculesti, Jud. Dambovita
38	42	32	745	2843	72406	2512	Loc. Niculesti, Jud. Dambovita
39	42	32	444	2844	72407	2513	Loc. Niculesti, Jud. Dambovita
40	42	32	3933	2845	72408	2514	Loc. Niculesti, Jud. Dambovita
41	42	32	446	2846	72409	2515	Loc. Niculesti, Jud. Dambovita

Total suprafata cumulata a loturilor = **25.012 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 prezentata in lei și în euro la cursul de schimb al Bancii Nationale a Romaniei 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 in lichidare**.

## 1.6. Prezentarea evaluatorului

### Date generale

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

### Obiectul principal de activitate

<b>Obiectul principal de activitate</b>	<b>7490 – Alte activitati profesionale, stiintifice si tehnice</b>
---	--

### 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 birotica 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 (Autorizatie 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 estimata este **valoarea de piata** asa cum aceasta este definita in Standardele Internationale de Evaluare SEV 2018 – standarde ce au caracter obligatoriu pentru membrii ANEVAR incepand cu 01.01.2018. Valoarea de piata este definita in Standardul International de Evaluare SEV 100 – Valoarea de Piata – baza de evaluare:

**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.

La baza lucrarii de evaluare au stat in principal următoarele documente și elemente:

- a) Materiale metodologice ale Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizati din România (ANEVAR);
- b) Documentatia de cadastru pusa la dispozitie de administratorul judiciar;
- c) Fotografii realizate cu ocazia inspectiei;
- d) Materiale privind piața imobiliară din România si locala.

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 incubă 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 referinta ai evaluarii
- SEV 103 - Raportare
- SEV 230 - Drepturi asupra proprietatii imobiliare
- SEV 400 - Verificarea evaluarilor
- Ghidul de evaluare GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile

## **1.9. Ipoteze și ipoteze speciale**

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

### **Ipoteze**

- Aspectele juridice se bazeaza exclusiv pe informatiile si documentele furnizate de catre administratorul judiciar si au fost prezentate fara a se intreprinde verificari sau investigatii suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil si marketabil;
- Se presupune ca proprietatea se conformeaza tuturor reglementarilor si restrictiilor de zonare si utilizare, in afara cazului in care a fost identificata o non-conformitate, descrisa si luata in considerare in prezentul raport;
- Presupunem ca nu exista nici un fel de contaminanti si costul activitatilor de decontaminare nu afecteaza valoarea; nu am fost informati de nici o inspectie sau raport care sa indice prezenta contaminantilor sau a materialelor periculoase;
- Situatia actuala a proprietatii imobiliare si scopul prezentei evaluari au stat la baza selectarii metodelor de evaluare utilizate si a modalitatilor de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate sa conduca la estimarea cea mai probabila a valorii proprietatii in conditiile tipului valorii selectate;
- Evaluatorul considera ca presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile in lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluarii;
- Evaluatorul a utilizat in estimarea valorii numai informatiile pe care le-a avut la dispozitie existand posibilitatea existentei si a altor informatii de care evaluatorul nu are cunostinta.

### Ipoteze speciale

- Suprafetele considerate se bazeaza pe valorile inscrise in documentele puse la dispozitia evaluatorului de catre administratorul judiciar (extras C.F., documentatie cadastrala) si informatii furnizate de acesta;
- Valorile estimate in EUR sunt valabile atat timp cat conditiile in care s-a realizat evaluarea (starea pietei, nivelul cererii si ofertei, inflatie, evolutia cursului de schimb, etc.) nu se modifica semnificativ. Pe pietele imobiliare valorile pot evolua ascendent sau descendent odata cu trecerea timpului si variatia lor in raport cu cursul valutar nu este liniara;
- Orice alocare de valori pe componente este valabila numai in cazul utilizarii prezentate in raport. Valori separate alocate nu trebuie folosite in legatura cu o alta evaluare si sunt invalide daca sunt astfel utilizate;
- Intrarea in posesia unei copii a acestui raport nu implica dreptul de publicare a acestuia;
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat sa ofere in continuare consultanta sau sa depuna marturie in instanta relativ la proprietatea in 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.

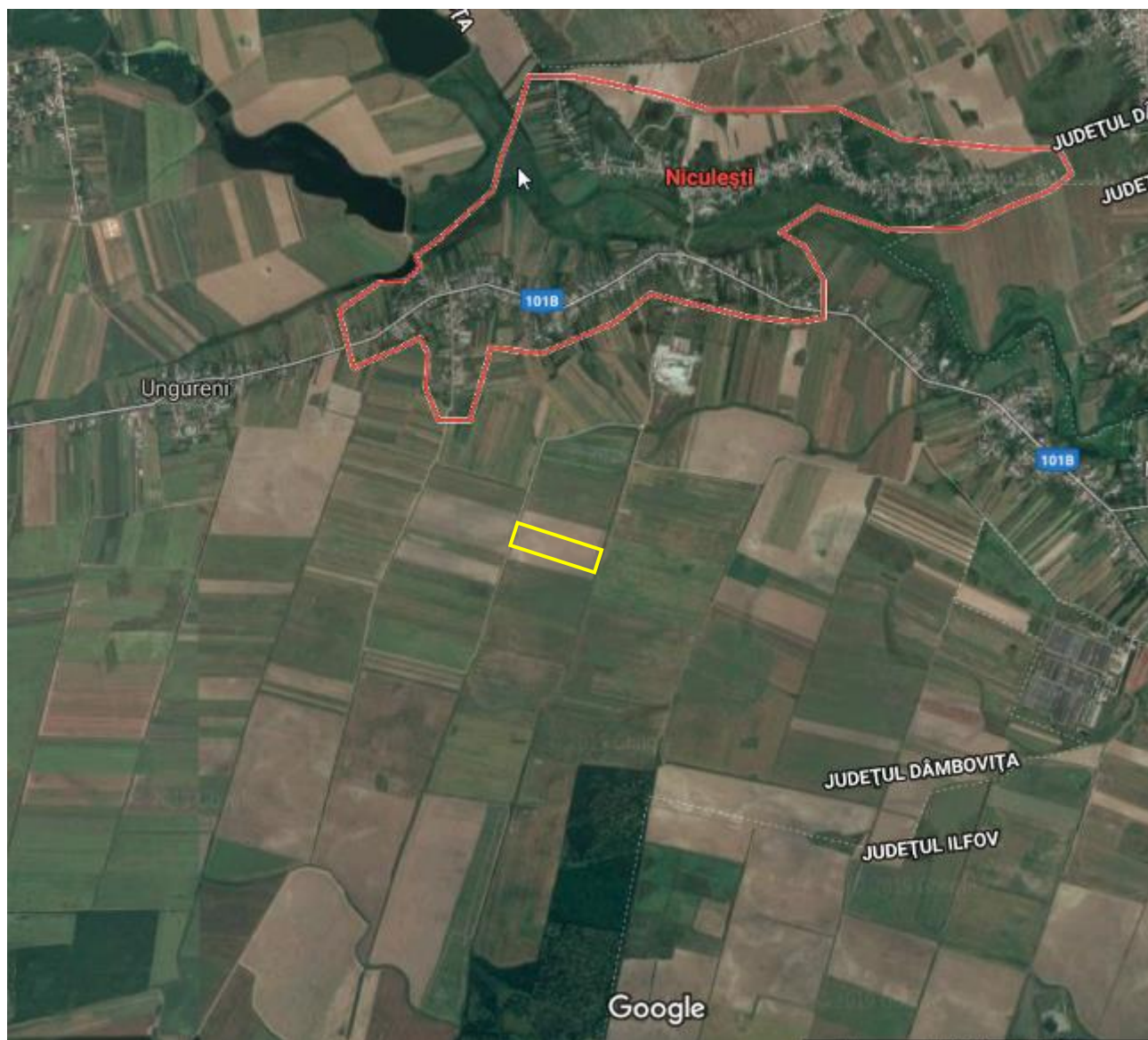
**Pentru evaluare proprietatea se consideră liberă de sarcini și marketabilă.**

### 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 zonă 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 zonă 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 concesii 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 i 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 41 loturi, adica in mod comasat, cu valoarea de oferta:**

<b>154.200 Lei</b>	<b>32.500 Euro</b>
--------------------	--------------------

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 m<sup>2</sup>**

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](#)

  
**luliana**  
Pe site din oct 2016

Anunturile utilizatorului

  
**luliana**  
Pe site din oct 2016

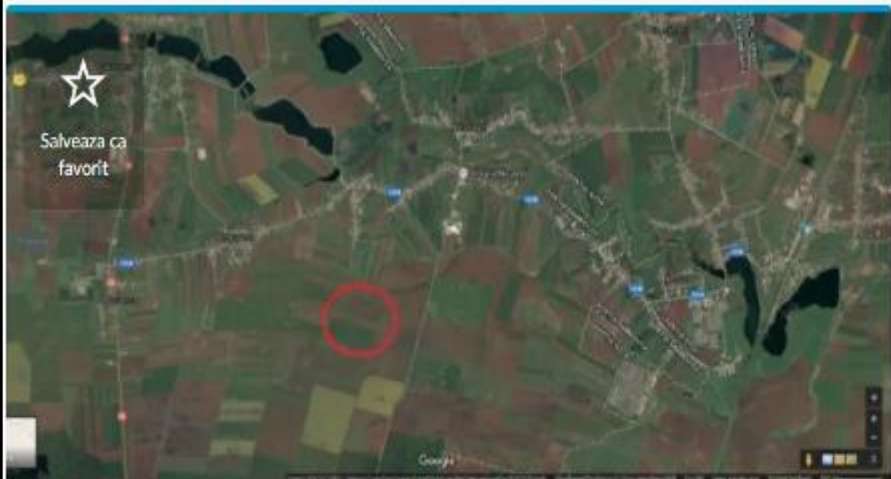
Anunturile utilizatorului

  
**luliana**  
Pe site din oct 2016

Anunturile utilizatorului



COMPARABILA B



**Teren Niculesti 18300 m2**

Niculesti, judet Dambovita    Adayat 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 m<sup>2</sup>**

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

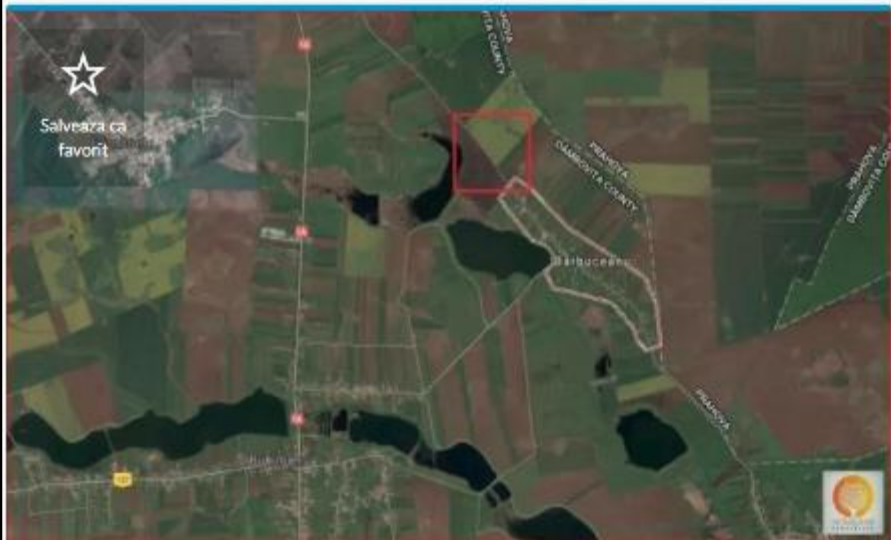
[Anunturile utilizatorului](#)

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 m<sup>2</sup>**

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 = 25.012,00 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 vânzare	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	25.012	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
	<b>Suma corecțiilor brute</b>	<b>EURO/mp</b>		<b>0,45</b>	<b>0,40</b>	<b>0,50</b>
	<b>Corecția bruta cea mai mica</b>	<b>EURO/mp</b>	<b>0,40</b>			
	<b>Preț final</b>	<b>EURO/mp</b>	<b>1,30</b>			
	<b>Preț final rotunjit</b>	<b>EURO/mp</b>	<b>1,30</b>			
		<b>LEI/mp</b>	<b>6,17</b>			
	<b>Valoarea terenului prin metoda comparatiei directe (EURO):</b>				<b>32.516</b>	
	<b>Suprafata</b>	<b>25.012,00 mp</b>	<b>X</b>	<b>1,30</b>	<b>EURO/mp</b>	
	<b>Valoarea terenului prin metoda comparatiei directe (LEI):</b>				<b>154.244</b>	
	<b>Data evaluarii:</b>	<b>12.02.2019</b>	<b>1 EURO =</b>	<b>4,7437</b>	<b>LEI</b>	

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 ~ 32.500 Euro, respectiv ~ 154.200 Lei*

*Intocmit,*



**PLAN INCADRARE IN ZONA**

COMUNA NICULESTI  
 TARLA 37 PARCELA 41 , TARLA 32 PARCELA 42 , TARLA 38 PARCELA 18B/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

REDUCEREA DATELOR  
 Cursiv pentru conformare,  
 Sigilante, matrice si registrata.  
 NISTOR ION

 Two official stamps are present. On the left is a red rectangular stamp with the text 'REDUCEREA DATELOR Cursiv pentru conformare, Sigilante, matrice si registrata. NISTOR ION'. On the right is a circular blue stamp with the text 'SERVICIU DE EVALUARE SI CONSULTANTA' and 'NISTOR ION' in the center.



PLAN INCADRARE IN ZONA  
COMUNA NICULESTI  
NUMAR CADASTRAL DE LA 2806 PANA LA 2846  
SCARA 1:5.000



Intocmit consilier:  
GRIGORE ANDREEA

Informatii furnizate la cererea nr.109999/23.11.2018

SEF SERVICIU  
MISTOR ION

SECRETARIA JUDEȚULUI DÂMBOVIȚA  
Căminul pentru cadastrul, legătură, măsurători și regularitate.  
NR. 111 / 2014