

PROSIM EVAL S.R.L.

Reg Comertului J13/2494/2008, C.U.I. RO 24182589
Str. Decebal nr.75, camera 1, e-mail: prosimeval@gmail.com
Cont RO43BLOM5400079946260010 BLOM BANK FRANCE AG CONSTANTA
Cont RO10TREZ2315069XXX025862 TREZORERIA CONSTANTA
MEMBRU CORPORATIV ANEVAR

Nr. Inregistrare 180 /26.08.2020
Nr. A.A. 1/20.07.2020 la C.P.S. 87/06.07.2020

RAPORT DE EVALUARE

- 1.BAZA GAISENI - Terenuri extravilane agricole situate in localitatea Gaiseni, judet Giurgiu in suprafata de 2,51 ha
- 2.Terenuri extravilane agricole situate in localitatea Gaiseni, judet Giurgiu in suprafata de 112,6649 ha
- 3.Terenuri extravilane agricole situate in localitatea Cocorastii Mislii, judet Prahova in suprafata de 22,3824 ha

BENEFICIARIII RAPORTULUI:

TEHNOLOGICA RADION S.R.L. - in insolventa,
la solicitarea consorțiului
MAESTRO S.P.R.L. - filiala Bucuresti
GENERAL GROUP EXPERT S.P.R.L.

PROPRIETARI:

TEHNOLOGICA RADION S.R.L.

Nr. Dosar: 29969/3/2014

AUTOR:
PROSIM EVAL S.R.L.
MEMBRU CORPORATIV
EVALUATOR AUTORIZAT
PESCU MIHAI
EPI EBM, EI



24 AUGUST 2020

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 EVALUATORULUI și al TEHNOLOGICA RADION S.R.L.

PROSIM EVAL S.R.L.

Reg Comertului J13/2494/2008, C.U.I. RO 24182589
Str. Decebal nr.75, camera 1, e-mail: prosimeval@gmail.com
Cont RO43BLOM5400079946260010 BLOM BANK FRANCE AG CONSTANTA
Cont RO10TREZ2315069XXX025862 TREZORERIA CONSTANTA
MEMBRU CORPORATIV ANEVAR

RAPORT DE EVALUARE

Nr. Inregistrare 180/26.08.2020

Prezentul raport cuprinde 3 dosare de lucru:

- DOSARUL NR. 1 - RAPORT DE EVALUARE PROPRIU-ZIS
- DOSARE 1 - 2 - ACTE PROPRIETATE TERENURI EXTRAVILANE

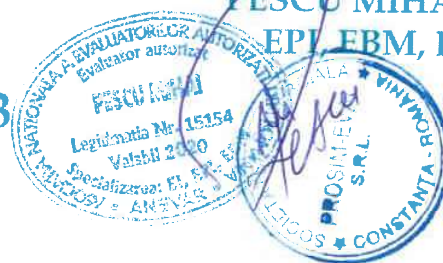
LOCALITATEA GAISENI, JUD. GIURGIU

- DOSAR 3 - ACTE PROPRIETATE TERENURI EXTRAVILANE

LOCALITATEA COCORASTII MISLII, JUD. PRAHOVA

AUTOR:
PROSIM EVAL S.R.L.
MEMBRU CORPORATIV
EVALUATOR AUTORIZAT
PESCU MIHAI
EPI, EBM, EI

DOSAR 1/3



24 AUGUST 2020

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 EVALUATORULUI și al TEHNOLOGICA RADION S.R.L.

Sinteza evaluării

Catre

TEHNOLOGICA RADION S.R.L. - in insolventa

Stimati Domni, stimate Doamne

Scopul evaluarii: exprimarea unei opinii independente privind valoarea de piata in conditii normale si valoarea de lichidare in ipoteza vanzarii fortate a proprietatilor imobiliare, proprietatea TEHNOLOGICA RADION S.R.L.,

in conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor 2018, in vederea utilizarii acestora in cadrul procedurii de insolventa, dosar nr.29969/3/2014.

Raportul a fost intocmit la cererea clientului format din consortiu:

MAESTRO S.P.R.L. - filiala Bucuresti

GENERAL GROUP EXPERT S.P.R.L.

Au fost supuse evaluarii acele active din patrimoniul societatii care au putut fi identificate in momentul inspectiei. Aceste active sunt bunuri imobile din patrimoniul societatii si au fost identificate de evaluator impreuna cu reprezentantii societatii. Acolo unde evaluatorul nu a reusit sa faca inspectia bunurilor, acesta a primit informatiile si/sau fotografiile necesare din partea beneficiarilor.

Raportul de evaluare a fost realizat in ipoteza in care dreptul de proprietate este integral, valabil, tranzactionabil si neafectat de nici o sarcina.

In scopul atingerii obiectivului propus s-au luat in considerare prevederile Standardelor de Evaluare a Bunurilor 2018, activitatea de evaluare fiind adaptata la specificul activelor din componenta patrimoniului evaluat al TEHNOLOGICA RADION S.R.L., toate analizele si estimările au fost efectuate in conformitate cu legislația actuala si cu starea si perspectivele obiectivelor.

BAZA GAISENI - Terenuri extravilane agricole situate in localitatea Gaiseni, judet Giurgiu in suprafata de 2,51 ha	Valoarea de piata propusa	
	Lei	Euro
	121.484	25.100
Terenuri extravilane agricole situate in localitatea Gaiseni, judet Giurgiu in suprafata de 112,6649 ha	Valoarea de piata propusa	
	Lei	Euro
	2.781.020	574.591
Terenuri extravilane agricole situate in localitatea Cocorastii Mislui, judet Prahova in suprafata de 22,3824 ha	Valoarea de piata propusa	
	Lei	Euro
	498.322	102.959
TOTAL GENERAL	3.400.827	702.650



Referitor la solicitarile suplimentare ale destinatarului, respectiv estimarea unei valori in ipoteza unei „vanzari fortate”, trebuie retinute cateva aspecte in ceea ce priveste proprietatea subiect:

- putere de cumparare mare necesara achizitionarii acestor bunuri, deci numarul de potentialii cumparatori este mediu;

Astfel, in conditiile unei „vanzari fortate” pot aparea urmatoarele aspecte:

- recunoasterea bunurilor la o cotaie inferioara (fara imbunatatiri);
- perceperea suplimentara a unor deprecieri functionale
- speculatia cumparatorului cunoscator a „situatiei limita” a vanzatorului;
- este posibil ca transparenta sa fie mai mica;
- mediul general de afaceri va fi probabil mult mai ostil si piata specifica este posibil a fi limitativa;

In estimarea valorilor de vanzare fortata s-a tinut cont de cadrul special in care ar avea loc vanzarea:

- societatea isi inceteaza activitatea, de unde rezulta ca nu mai genereaza venituri
- vanzarea se face intr-o perioada de timp limitata sever
- cumparatorul actioneaza prudent si in cunostinta de cauza
- vanzatorul este extrem de obligat sa vanda

Astfel, tinand cont de cele metionate mai sus si de conditiile actuale al pietei (prezentata in raport), se estimeaza o decotare a valorii proprietatilor conform tabelelor de mai jos:

BAZA GAISENI - Terenuri extravilane agricole situate in localitatea Gaiseni, judet Giurgiu in suprafata de 2,51 ha	Valoarea de vanzare fortata	
	Lei	Euro
	91.113	18.825
Terenuri extravilane agricole situate in localitatea Gaiseni, judet Giurgiu in suprafata de 112,6649 ha	Valoarea de vanzare fortata	
	Lei	Lei
	2.085.765	430.943
Terenuri extravilane agricole situate in localitatea Cocorastii Mislii, judet Prahova in suprafata de 22,3824 ha	Valoarea de vanzare fortata	
	Lei	Lei
	373.742	77.219
TOTAL GENERAL	2.550.620	526.988



Considerentele privind valoarea estimata sunt:

- ✓ **Proprietatile sunt evaluate in ipoteza "liber de sarcini"**
- ✓ **In centralizatorul terenuri GAISENI primit de la beneficiar, pentru pozitiile 130 - 133, evaluatorul nu a primit documentele de proprietate (contracte, sentinte, documentatii cadastrale, incheieri si extrase C.F.) Evaluarea s-a facut in ipoteza in care aceste terenuri sunt in proprietate deplina TEHNOLOGICA RADION S.A.**
- ✓ Valoarea a fost exprimata tinand cont de ipotezele, conditiile limitative si aprecierile exprimate in prezentul raport
- ✓ Valoarea estimata se refera la vanzarea integrala, in starea si configuratia existenta la data inspectarii pe teren
- ✓ Valoarea este corespunzatoare starii fizice de la data evaluarii
- ✓ Valoarea de piata a fost estimata fara luarea in considerare a costurilor de vanzare sau cumparare si fara includerea nici unui/unei impozit/taxe asociat(e)
- ✓ Evaluarea este o opinie asupra unei valori
- ✓ Valorile nu contin TVA
- ✓ Valoarea nu tine cont de responsabilitatile de mediu si de costurile de conformare la cerintele legate
- ✓ La un curs de 1 EUR = 4,8400 LEI
- ✓ **Data evaluării: 24.08.2020**

Raportul a fost pregătit pe baza Standardelor de Evaluare a Bunurilor 2018, recomandărilor si metodologiei de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati din Romania).



Declarație de conformitate si certificarea evaluatorului

Prin prezenta declarație certificăm următoarele:

- Evaluarea a fost efectuată de Pescu Mihai, evaluator autorizat, membru titular al Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România.
- Evaluarea a fost efectuată în conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor – 2018.
- Evaluatorul ofera o evaluare obiectiva si impartiala.
- Evaluatorul își asumă, pentru situațiile incluse în raportul scris, întreaga responsabilitate a lucrării;
- Datele prezente în cadrul raportului sunt reale și corecte in limita cunostintelor si informatiilor obtinute;
- Evaluatorul certifică faptul că a efectuat personal inspecția bunurilor care fac obiectul lucrării;
- Analizele, opiniile și concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele și condițiile limitative incluse în conținutul raportului și reprezintă un punct de vedere profesional, concluzii si opinii personale, nepărtinitoare;
- In elaborarea raportului de evaluare nu s-a acordat asistenta din partea nici unei alte persoane, in afara celor care semneaza lucrarea;
- Evaluatorul nu are nici un interes actual sau viitor în proprietatea evaluată și nici interes personal și nu este părtinitor față de nici una din părțile implicate;
- Atât evaluatorul cât și orice altă persoană afiliată sau implicată in efectuarea lucrarii nu sunt actionari sau asociati cu beneficiarul, clientul sau alti utilizatori desemnati in prezentul raport de evaluare;
- Remunerarea evaluatorului nu depinde de nici un acord, aranjament sau înțelegere care să-i confere acestuia sau unei persoane afiliate sau implicate cu acesta un stimulente financiar pentru concluziile exprimate în evaluare;
- Evaluatorul îndeplinește cerințele adecvate de calificare profesională, a îndeplinit programul de pregătire profesională continuă și are experiență în categoria de proprietate ce este evaluată, avand competenta sa efectueze acest raport de evaluare;
- Evaluatorul a încheiat asigurarea de răspundere profesională pe anul 2020.

Evaluator Autorizat EPI, EBM, EI
Membru titular ANEVAR



CUPRINS

Sinteza evaluării	2
Declarație de conformitate si certificarea evaluatorului	5
Capitolul I – Termenii de referinta ai evaluarii	7
1.1. Obiectul evaluării	7
1.2. Scopul și utilizarea evaluării	7
1.3. Data evaluării si data inspectiei	8
1.4. Moneda raportului	8
1.5. Clientul, Proprietarii si Beneficiarul raportului	8
1.6. Prezentarea evaluatorului	8
1.6.1. Date generale	8
1.6.2. Atestarea capacității	9
1.7. Tipul si definiția valorii	10
1.8. Baza de evaluare, surse de informatii, amploarea investigatiilor, declararea conformitatii evaluarii cu SEV	11
1.9. Ipoteze și ipoteze speciale	21
1.9.1. Ipoteze speciale	21
1.9.2. Ipoteze	21
1.10. Responsabilitatea față de terți	25
1.11. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare	25
Capitolul II – Descrierea bunurilor de evaluat	26
2.1. Identificarea bunurilor	26
2.2. Situația juridică	26
2.3. Descrierea proprietatilor	35
Capitolul III – Analiza pieței	40
3.1. Prezentare generala	40
3.2. Piața imobiliara	41
3.2.1. Cererea	45
3.2.2. Oferta	46
3.2.3. Echilibru	47
Surse de informații	48
Capitolul IV – Evaluarea bunurilor	49
4.1. Procedura de evaluare	49
Evaluarea terenului	52
Evaluarea construcției	52
8. Prezentarea valorii finale	65
Anexe	68

Capitolul I - Termenii de referinta ai evaluarii

1.1. Obiectul evaluării

1. BAZA GAISENI - Terenuri extravilane agricole situate in localitatea Gaiseni, judet Giurgiu in suprafata de 2,51 ha
2. Terenuri extravilane agricole situate in localitatea Gaiseni, judet Giurgiu in suprafata de 112,6649 ha
3. Terenuri extravilane agricole situate in localitatea Cocorastii Mislii, judet Prahova in suprafata de 22,3824 ha

Proprietatea: TEHNOLOGICA RADION S.R.L. - in insolventa

1.2. Scopul și utilizarea evaluării

Scopul evaluarii: *exprimarea unei opinii independente privind valoarea de piata in conditii normale si valoarea de lichidare in ipoteza vanzarii fortate a proprietatilor imobiliare, proprietatea TEHNOLOGICA RADION S.R.L., in conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor 2018, in vederea utilizarii acestora in cadrul procedurii de insolventa, dosar nr.29969/3/2014.*

Raportul a fost intocmit la cererea clientului format din consortiul:
MAESTRO S.P.R.L. - filiala Bucuresti
GENERAL GROUP EXPERT S.P.R.L.

Au fost supuse evaluarii acele active din patrimoniul societatii care au putut fi identificate in momentul inspectiei. Aceste active sunt bunuri mobile din patrimoniul societatii si au fost identificate de evaluator impreuna cu reprezentantii societatii. Acolo unde evaluatorul nu a reusit sa faca inspectia bunurilor, acesta a primit informatiile si/sau fotografiile necesare din partea beneficiarilor.

Raportul de evaluare a fost realizat in ipoteza in care dreptul de proprietate este integral, valabil, tranzactionabil si neafectat de nici o sarcina.

Evaluarea nu poate fi utilizata in afara contextului sau pentru alte scopuri decat cel precizat.

Prezentul Raport de evaluare se adresează:
TEHNOLOGICA RADION S.R.L. - in insolventa prin consortiul:
MAESTRO S.P.R.L. - filiala Bucuresti
GENERAL GROUP EXPERT S.P.R.L.

1.3. Data evaluării si data inspectiei

Evaluarea s-a făcut în baza informațiilor corespunzătoare datei de **24.08.2020 (data evaluării)**, dată la care se consideră valabile ipotezele utilizate și valorile estimate de evaluator.

Data inspectiei: 20 Aprilie 2020 – 21 Aprilie 2020

Data elaborării lucrării: 24.08.2020 – 26.08.2020

Inspectia bunurilor a fost realizata de către evaluator in perioada 20 Aprilie 2020 – 21 Aprilie 2020, insotit de către dl Grigore Aurel – reprezentantii proprietarilor, care au furnizat si informațiile necesare evaluării.

Nu s-au realizat investigații privind eventualele contaminări ale bunurilor evaluate sau amplasamentelor învecinate si nu au fost inspectate părțile ascunse ale bunurilor evaluate.

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 **24.08.2020**:

1 EUR = 4,8400 LEI

1.5. Clientul, Proprietarii si Beneficiarul raportului

Clientul este:

TEHNOLOGICA RADION S.R.L. - in insolventa

Proprietarii sunt:

TEHNOLOGICA RADION S.R.L. - in insolventa

Beneficiarii prezentului raport sunt:

TEHNOLOGICA RADION S.R.L. - in insolventa prin consortiu:

MAESTRO S.P.R.L. - filiala Bucuresti

GENERAL GROUP EXPERT S.P.R.L.

1.6. Prezentarea evaluatorului

1.6.1. Date generale

Numele si prenumele: PESCU MIHAI / PROSIM EVAL S.R.L.

Adresa: Constanta, str. Decebal nr.75

Legitimatie ANEVAR: 15.154 / **Autorizatie ANEVAR:** 0521

Telefon: 0753.121.131

E-mail: prosimeval@gmail.com

1.6.2. Atestarea capacității

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

- Afirmările 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 bunurilor, pe care am efectuat-o.
- Analizele, opiniile și concluziile mele sunt limitate doar de ipotezele și concluziile limitative menționate și sunt analizele, opiniile și concluziile mele profesionale personale, imparțiale și nepărtinitoare.
- Nu am interese anterioare, prezente sau viitoare 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.
- Implicarea mea 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.
- Analizele, opiniile și concluziile mele au fost formulate, la fel ca și întocmirea acestui raport, în concordanță cu Standardele de Evaluare a Bunurilor 2018.
- Posed cunoștințele și experiența necesare îndeplinirii misiunii în mod competent. Cu excepția persoanelor menționate în raportul de evaluare, nici o altă persoană nu mi-a acordat asistență profesională în vederea îndeplinirii acestei misiuni de evaluare.
- Se pot realiza colaborări cu evaluatori atestați de Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România, consultanți de investiții atestați CNVM, experți contabili - membrii ai Corpului Experților Contabili din România, auditori - membrii ai Camerei Naționale a Auditorilor din România.
- Se asigură confidențialitatea lucrărilor efectuate și asigurarea respectării codului deontologic al profesiei de evaluator;
- Dispun de baza de date permanent actualizată;
- Dispun de spații corespunzătoare, echipament informatic și birotica necesară elaborării lucrărilor;

- Dispun de asigurare profesională: certificat emis de Allianz Ţiriac Asigurări.

1.7. Tipul si definiția valorii

Valoarea estimată este **valoarea de piață** așa cum aceasta este definită în Standardele de Evaluare a Bunurilor 2018 - standarde ce au caracter obligatoriu pentru membrii ANEVAR. Valoarea de piață este definită în Standardele de Evaluare a Bunurilor Cadrul general:

Valoarea de piață – 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.

Valoarea de piață este pretul estimat de tranzacționare a activului fără a se include costurile vânzătorului generate de vânzare sau costurile cumpărătorului generate de cumpărare și fără a se face corecție pentru orice taxe platite de oricare parte, ca efect direct al tranzacției.

Valoarea de lichidare / vânzare forțată

- Termenul „vânzare forțată” se utilizează deseori în situațiile când un vânzător este constrans să vândă și, în consecință, nu are la dispoziție o perioadă de marketing adecvată. Pretul care ar putea fi obținut în aceste situații depinde de natura presiunii asupra vânzătorului și de motivele pentru care nu poate să aibă la dispoziție o perioadă de marketing adecvată.

- De asemenea, acesta ar putea reflecta consecințele asupra vânzătorului cauzate de imposibilitatea de a vinde în perioada disponibilă. Cu excepția cazului când natura presiunii și motivul constrângerilor asupra vânzătorului sunt cunoscute, pretul obținabil într-o vânzare forțată nu poate fi estimat în mod realist. Pretul pe care un vânzător îl va accepta într-o vânzare forțată va reflecta mai degrabă situațiile lui speciale, decât cele ale vânzătorului ipotetic hotărât, din definiția valorii de piață. Pretul obținabil într-o vânzare forțată are numai întâmplător o legătură cu valoarea de piață sau cu orice alte tipuri ale valorii. O „vânzare forțată” este o descriere a situației în care are loc schimbul și nu un tip al valorii distinct.

- Având în vedere situația Clientului (faliment) și eventuala necesitate de valorificare într-un timp foarte limitat, evaluatorul a considerat că valoarea de lichidare / vânzare forțată, într-un interval de 3-6 luni, este redusă în comparație cu valoarea de piață și ca urmare estimarea acesteia s-a bazat pe o diminuare a valorii de piață cu **25 %**, așa cum s-a

constatat din analiza de piata, adica valorile obtinabile in urma vanzarilor fortate, sunt in jurul a 75% din valorile de piata, conform surselor din zona licitatiilor publice efectuate fie de executori judecatoresti fie de catre lichidatorii judiciari.

1.8. Baza de evaluare, surse de informatii, amploarea investigatiilor, declararea conformitatii evaluarii cu SEV

Elaborarea raportului de evaluare se bazeaza pe urmatoarele:

- **Standardele de evaluare a Bunurilor 2018**
- SEV 100 - Cadru general
- SEV 101 – Termenii de referinta ai evaluarii
- SEV 102 – Implementare
- SEV 103 – Raportarea evaluarii
- SEV 220 – Masini, echipamente, instalatii
- SEV 230 – Drepturi asupra proprietatii imobiliare
- GEV 400 – Verificarea Evaluarilor
- SEV 620 – Evaluarea masinilor, echipamentelor, instalatiilor
- GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile
- **Acte de proprietate:**

Dreptul de proprietate evaluat in prezentul raport este dreptul de proprietate integral TEHNOLOGICA RADION S.R.L. asupra obiectivelor analizate :

SITUATIE TERENURI GAISENI

Nr. crt.	Locatie	Suprafat mp	Tarla	Parcela	Nr. cad	Nr. carte funciara	Incheiere intabulare	Contract	Data
1	GAISENI Jud GR	25.100,00	T 8	P 40/6	38	112/N	14032/15.05.2009	s.c. 3620/dos 4172/284/2007	19.12.2007
2	GAISENI Jud GR	2.100,00		P 40/17	813	670/N	13399/11.05.2009	s.c. 237/dos 4445/284/2007	30.01.2008
3	GAISENI Jud GR	25.200,00	T 9	P 42	30122	30122	31786/23.09.2010	s.c. 1284/ dos 765/192/2008	11.04.2008
4	GAISENI Jud GR	5.000,00	T 9	P 42	30158	30158	31770/23.09.2010	s.c. 1285/dos 766/192/2008	11.04.2008
5	GAISENI Jud GR	5.000,00	T 9	P 42	30155	30155	31774/23.09.2010	s.c. 1286/dos 767/192/2008	11.04.2008
6	GAISENI Jud GR	6.700,00	T 9	P 42	30132	30132	31804/23.09.2010	s.c. 1287/dos 768/192/2008	11.04.2008
7	GAISENI Jud GR	6.900,00	T 9	P 42	30131	30131	31768/23.09.2010	s.c. 1288/ dos 769/192/2008	11.04.2008
8	GAISENI Jud GR	8.700,00	T 9	P 42	30120	30120	31772/23.09.2010	s.c. 1289/ dos 772/192/2008	11.04.2008
9	GAISENI Jud GR	5.000,00	T 9	P 42/80	30127	30127	31797/23.09.2010	s.c. 1832/ dos 774/192/2008	16.05.2008
10	GAISENI Jud GR	3.800,00	T 9	P 42	30125	30125		s.c. 2340/dos 1945/192/2008	17.06.2008
11	GAISENI Jud GR	12.500,00	T 8	P 40	812	685/N	13410/11.05.2009	s.c. 2323/ dos 1947/192/2008	16.06.2008
12	GAISENI Jud GR	7.400,00	T 9	P 42	30126	30126	31800/23.09.2010	s.c. 2456/dos 764/192/2008	20.06.2008
13	GAISENI Jud GR	10.000,00	T 9	P 42/42	30119	30119	31777/23.09.2010	s.c. 2226/dos 2079/192/2008	09.06.2008

14	GAISENI Jud GR	5.000,00	T 7	P 34				s.c.2228/ dos 2106/192/2008	09.06.2008
15	GAISENI Jud GR	7.300,00	T 9	P 42 (99)	30106 (ex 210)	30106	33750/07. 10.2010	3570	10-23-2008
16	GAISENI Jud GR	4.500,00	T 9	P 42 (50)	30138 (ex 202)	30138	33713/07. 10.2010	3570	10-23-2008
17	GAISENI Jud GR	8.500,00	T 9	P 42 (70)	30140 (ex 205)	30140	33734/07. 10.2010	3570	10-23-2008
18	GAISENI Jud GR	12.100,00	T 9	P 42	204	30146	53766/31. 10.2008	3570	10-23-2008
19	GAISENI Jud GR	10.000,00	T 9	P 42	30145 (ex 211)	30145	33744/07. 10.2010	3570	10-23-2008
20	GAISENI Jud GR	10.000,00	T 9	P 42	30148	30148	33747/07. 10.2010	3570	10-23-2008
21	GAISENI Jud GR	15.000,00	T 9	P 42 (81)	30137	30137	33746/07. 10.2010	3570	10-23-2008
22	GAISENI Jud GR	11.100,00	T 9	P 42	30143	30143	33751/07. 10.2010	3570	10-23-2008
23	GAISENI Jud GR	8.344,00	T 9	P 42/66	30136	30136	33708/07. 10.2010	3570	10-23-2008
24	GAISENI Jud GR	7.500,00	T 9	P 42 (86)	30142	30142	33749/07. 10.2010	3570	10-23-2008
25	GAISENI Jud GR	7.700,00	T 9	P 42	203	30135	53741/31. 10.2008	3570	10-23-2008
26	GAISENI Jud GR	7.500,00	T 9	P 42	201	30151	53739/31. 10.2008	3570	10-23-2008
27	GAISENI Jud GR	5.000,00	T 9		30103	30103	33752/07. 10.2010	3571	10-23-2008
28	GAISENI Jud GR	5.000,00	T 9	P 42	552	30150		3571	10-23-2008
29	GAISENI Jud GR	10.000,00	T 9	P 42 (97)	30102	30102	33748/07. 10.2010	3571	10-23-2008
30	GAISENI Jud GR	9.400,00	T 9	P 42	549	30149	53718/31. 10.2008	3571	10-23-2008
31	GAISENI Jud GR	6.700,00	T 9	P 42	30144(550)	30144	6910/09.0 3.2009	3571	10-23-2008
32	GAISENI Jud GR	2.500,00	T 9	P 42	30141	30141	33740/07. 10.010	3571	10-23-2008
33	GAISENI Jud GR	8.000,00	T 9	P 42	30147	30147	33722/07. 10.2010	3571	10-23-2008
34	GAISENI Jud GR	9.000,00	T 8	P 40/16	808	677N	13408/11. 05.2009	s.c. 2375/ dos 1930/192/2008	18.06.2008
35	GAISENI Jud GR	1.200,00	T 7	P 34/8				s.c. 2404/ dos1932/1 92/2008	18.06.2008
36	GAISENI Jud GR	5.000,00	T 7	P 78				s.c. 3024/ dos1933/1 92/2008	16.09.2008
37	GAISENI Jud GR	7.100,00	T 9	P 49/36				s.c.2376/ dos 1935/192/2008	18.06.2008
38	GAISENI Jud GR	4.100,00	T 8	P 40/7				s.c. 2377/ dos 1943/192/2008	18.06.2008
39	GAISENI Jud GR	2.500,00	T 7	P 34				s.c. 2810/ dos 1944/192/2008	01.09.2008
40	GAISENI Jud GR	10.000,00	T 9	P 42/42	30163	30163	31799/23. 09.2010	s.c. 2378/1949/192/ 2008	18.06.2008
41	GAISENI Jud GR	7.500,00	T 8	P 40/15	815	671N	13404/11. 05.2009	s.c.3029/ dos 2105/192/2008	16.09.2008
42	GAISENI Jud GR	7.000,00	T 8	P 40/4				s.c. 2382/ dos 2236/192/2008	18.06.2008
43	GAISENI Jud GR	9.600,00	T 9	P 42/90				s.c. 2990/ dos 2238/192/2008	12.09.2008
44	GAISENI Jud GR	7.200,00	T 9	P 42	30133	30133	32567/29. 09.2010	s.c. 3192/ dos 2242/192/2008	26.09.2008
45	GAISENI Jud GR	8.700,00	T 9	P 42/73	30123	30123	31791/23. 09.2010	s.c.2385/ dos 2246/192/2008	18.06.2008

46	GAISENI Jud GR	10.000,00	T 9	P 42/29	30471	30471	37121/04.09.2012	s.c. 3416/dos 771/192/2008	10.10.2008
47	GAISENI Jud GR	10.000,00	T 9	P 42/27	206	30162	38379/11.09.2012	s.c. 3474/dos 1941/192/2008	16.10.2008
48	GAISENI Jud GR	6.900,00	T 9	P 42	30468	30468	37123/04.09.2012	s.c. 4052/dos 1946/192/2008	20.11.2008
49	GAISENI Jud GR	18.000,00	T 9	P 42	30161	30161	31779/23.09.2010	s.c. 2925/ dos 2078/192/2008	10.09.2008
50	GAISENI Jud GR	18.500,00	T 9	P 42	30130	30130	31775/23.09.2010	s.c. 3132/ dos 2239/192/2008	24.09.2008
51	GAISENI Jud GR	3.000,00	T 9	P 42	30157	30157	31788/23.09.2010	s.c. 2495/dos 2240/192/2008	24.06.2008
52	GAISENI Jud GR	5.000,00	T 52	P 42				s.c. 3244/ dos 2573/192/2008	01.10.2008
53	GAISENI Jud GR	7.500,00	T 9	P 42/96	30152	30152	31803/23.09.2010	s.c. 3620/dos 2614/192/2008	27.10.2008
54	GAISENI Jud GR	7.400,00	T 9	P 42/76	30128	30128	31793/23.09.2010	s.c. 3622/ dos 2622/192/2008	27.10.2008
55.1	GAISENI Jud GR	19.000,00	T 10	P 46/5				s.c. 3411/dos 3019/192/2008	02/05/09
55.2	GAISENI Jud GR	52.000,00	T 7	P 34/4				s.c. 3411/dos 3019/192/2008	02/05/09
55.3	GAISENI Jud GR	11.000,00	T 7	P 34/1				s.c. 3411/dos 3019/192/2008	02/05/09
56	GAISENI Jud GR	5.000,00	T 7	P 34/59				s.c. 3287/dos 3020/192/2008	02.10.2008
57	GAISENI Jud GR	5.000,00	T 9	P 61	30134 (ex 537)	30134	33714/07.10.2010	643	16.03.2009
58	GAISENI Jud GR	5.000,00	-	-	535	30105	8722/23.03.2009	643	16.03.2009
59	GAISENI Jud GR	10.200,00	T 8	-	782	30717	8724/23.03.2009	643	16.03.2009
60	GAISENI Jud GR	2.500,00	-	-	784	30100	8726/23.03.2009	643	16.03.2009
61	GAISENI Jud GR	19.220,00	-	-	783	30101	8729/23.03.2009	643	16.03.2009
62	GAISENI Jud GR	5.000,00	T 9	-	764	30098		643	16.03.2009
63	GAISENI Jud GR	10.000,00	T 9	P 62	536	30139	33717/07.10.2010	643	16.03.2009
64	GAISENI Jud GR	7.000,00	T 9	P 42/71	780	30718	8735/23.03.2009	643	16.03.2009
65	GAISENI Jud GR	8.300,00	T 9	-	766	30099	8750/23.03.2009	643	16.03.2009
66	GAISENI Jud GR	10.005,00	-	-	781	30104	8752/23.03.2009	643	16.03.2009
67	GAISENI Jud GR	5.000,00			765	30714	8754/23.03.2009	643	16.03.2009
68	GAISENI Jud GR	1.900,00			760	30715	8758/2009	643	16.03.2009
69	GAISENI Jud GR	10.000,00	T 9	P 42	30129	30129		s.c. 4184/dos 770/192/2008	27.11.2008
70	GAISENI Jud GR	5.000,00	T 7	P 34/63				s.c. 507/ dos 2560/192/2008	19.02.2009
71	GAISENI Jud GR	2.500,00	T 7	P 34/17				s.c. 3696/dos 2564/192/2008	30.10.2008
72	GAISENI Jud GR	2.500,00	T 7	P 34				s.c. 3697/ dos 2568/192/2008	30.10.2008
73	GAISENI Jud GR	5.400,00	T	P				s.c. 4017/dos 3017/192/2008	18.11.2008
74.1	GAISENI Jud GR	6.000,00	T 7	P 34				s.c. 760/ dos. 4985/192/2008	17.03.2009
74.2	GAISENI Jud GR	5.000,00	T 52	P 42				s.c. 760/ dos. 4985/192/2008	17.03.2009
75	GAISENI Jud GR	14.100,00	T 9		788	30456	25063/01.09.2009	2200	19.08.2009
76	GAISENI Jud GR	2.330,00	T 9		789	30710	25067/01.09.2009	2200	19.08.2009
77	GAISENI Jud GR	5.000,00	T 9		804	30712	25071/01.09.2009	2200	19.08.2009
78	GAISENI Jud GR	4.900,00	T 9		805	30713	25072/01.09.2009	2200	19.08.2009

79	GAISENI Jud GR	10.000,00	T 9		795	30711	2504/01.0 9.2009	2200	19.08.2009
80	GAISENI Jud GR	2.200,00	T 52	P 42/62				s.c. 847/ dos 323/192/2008	24.03.2009
81	GAISENI Jud GR	3.700,00	T 9	P 42				s.c. 1146/dos 1958/192/2008	28.04.2009
82	GAISENI Jud GR	15.000,00	T 9	P 80 (42)	30160	30160	31767/23. 09.2010	s.c. 1147/dos 2080/192/2008	28.04.2009
83	GAISENI Jud GR	11.700,00	T 9	P 75	30164	30164	31794/23. 09.2010	s.c. 798/dos 2243/192/2008	19.03.2008
84	GAISENI Jud GR	5.700,00	T 7		30079	30079	17519/10. 06.2010	966	26,05,2010
85	GAISENI Jud GR	5.000,00	T 9	P 42/92 - LOT 1	30070	30070	17522/10. 06.2010	966	26,05,2010
86	GAISENI Jud GR	4.850,00	T 7		30076	30076	17526/10. 06.2010	966	26,05,2010
87	GAISENI Jud GR	476,00	T 8	P 10/1	30068	30068	17528/10. 06.2010	966	26,05,2010
88	GAISENI Jud GR	9.683,00	T 8	P 40/17	30067	30067	17521/10. 06.2010	966	26,05,2010
89	GAISENI Jud GR	1.889,00	T 9	P 42/102	30069	30069	17523/10. 06.2010	966	26,05,2010
90	GAISENI Jud GR	12.600,00	T 7	-	30077	30077		966	26,05,2010
91	GAISENI Jud GR	600,00	T 7		30078	30078	17530/10. 06.2010	966	26,05,2010
92	GAISENI Jud GR	9.500,00	T 8	P 40/3	30038	30038	17533/10. 06.2010	966	26,05,2010
93	GAISENI Jud GR	7.500,00	T 9	P 60	30046	30046	17534/10. 06.2010	966	26,05,2010
94	GAISENI Jud GR	10.000,00	T 9	-	851	30035	17538/10. 06.010	966	26,05,2010
95	GAISENI Jud GR	8.850,00	T 9	P 42/83	30224	30224	1113/13.0 1.2011	2906	22,12,2010
96	GAISENI Jud GR	8.850,00	-	-	829	30226	1111/13.0 1.2011	2906	22,12,2010
97	GAISENI Jud GR	9.327,00	T 9	P 42	189/1	30167	1115/13.0 1.2011	2906	22,12,2014
98	GAISENI Jud GR	20.149,00	T 9	P 42	188/1	30168	1116/13.0 1.2011	2906	22,12,2014
99	GAISENI Jud GR	7.218,00			190/1	30166		2906	22,12,2010
100	GAISENI Jud GR	5.000,00	T 7	P 34/1	30229	30229	139/13.01. 201	2906	22,12,2010
101	CASCIORELE jud GR	4.800,00	T 9	P 42	30465	30465	31394/24. 07.2012	172/2082	15.07.2011
102	CASCIORELE jud GR	3.000,00	T 9	P 42	30472	30472	37119/04. 09.2012	s.c.670/ dos 2241/192/2008	17.03.2011
103	CARPENISU jud GR	3.600,00	T 10	P 46				s.c.631/ dos 3240/192/2010	11.03.2011
104	CARPENISU jud GR	5.000,00	T 52	P 12				s.c.631/ dos 3240/192/2010	11.03.2011
105	GAISENI Jud GR	7.800,00	T 10	P 32				s.c. 348/dos 68/192/2011	02.02.2011
106	CARPENISU jud GR	3.400,00	T 52	P 42/33				s.c. 141/dos 71/192/2011	22.02.2012
107	CASCIORELE jud GR	4.300,00	T 9	P 42/101	30469	30469	37125/04. 09.2012	s.c. 1438/dos 72/192/2011	24.05.2011
108	CASCIORELE jud GR	3.000,00	T 7	P 34/46				s.c. 1503/dos 3878/192/2008	02.06.2010
109	CASCIORELE jud GR	5.700,00	T 9	P 42/75				s.c. 746/dos 3879/192/2008	04.12.2009
110	CARPENISU jud GR	9.500,00	T 7	P 34/47				s.c. 708/ dos 4986/192/2008	20.11.2009
111	GAISENI Jud GR	42.179,00	T 9	P 42/101	30460	30460	39468/18. 09.2012	ALIP.1649	29,08,2012
112 .1	GAISENI Jud GR	5.000,00	T 7	P 34/62	30236	30236	14139/27. 03.2013	537	19,03,2013
112 .2	GAISENI Jud GR	11.400,00	T 9	P 42/68	30254	30254	14142/27. 03.2013	537	19,03,2013
112 .3	GAISENI Jud GR	5.000,00	T 7	P 34/78	30478	30478	14141/27. 03.2013	537	19,03,2013

112.4	GAISENI Jud GR	4.400,00	T 9	P 42	30486	30486	14140/27.03.2013	537	19.03.2013
113	GAISENI Jud GR	4.400,00	T 9	P 92 (fosta 42)	30489	30489	4217/31.01.2013	629	29.03.2013
114	GAISENI Jud GR	4.400,00	T 9	P 92 (fosta 42)	30498	30498	4219/31.01.2013	630	29.03.2013
115	GAISENI Jud GR	4.400,00	T 9	P 92 (fost 42) - lot 1	30511	30511	26512/07.06.2013	1062	31.05.2013
116	GAISENI Jud GR	4.400,00	T 9	P 92 (fost 42) - lot 4	30520	30520	26513/07.06.2013	1063	31.05.2013
117	GAISENI Jud GR	10.000,00	T 9	P 42/33	30499	30499	34939/31.07.2013	1560	25.07.2013
118	GAISENI Jud GR	2.500,00	T 9	P 42	30509	30509	34943/31.07.2013	1560	25.07.2013
119	GAISENI Jud GR	2.200,00	T 9	P 42	30518	30518	34940/31.07.2013	1560	25.07.2013
120	GAISENI Jud GR	10.000,00	T 52	P 42/56			31466/09.07.2013	s.c. 221/ dos 70/192/2011	05.02.2013
121	GAISENI Jud GR	20.000,00	T 7	P 34	30537	30537	38749/28.08.2013	1777	23.08.2013
122	GAISENI Jud GR	18.600,00	T9	P 42	31194	31194		d.c. 465/ dos 1779/192/2012	20.06.2013
123	GAISENI Jud GR	4.300,00	T 9	P 42/101				d.c. 210/ dos 69/192/2011*	20.03.2013
124	GAISENI Jud GR	5.201,00	T 9		807	30710	25065/01.09.2009	2200	19.08.2009
125	GAISENI Jud GR	13.249,00	T 9		806		25069/01.09.2009	2200	19.08.2009
126	GAISENI Jud GR	8.898,00	T 9	P 42/101	30227	30227	1114/13.01.2011	2906	22.12.2010
127	GAISENI Jud GR	14.831,00	T 9	P 42/02	30153	30153	31754/23.09.2010	s.c. 2252/ dos 2101/192/2008	11.06.2008
128	GAISENI Jud GR	3.800,00	T 9	P 42				s.c. 2340/ dos 145/192/2008	17.06.2008
129	GAISENI Jud GR	5.000,00	T 7	P 34				s.c. 2987/ dos 2085/192/2008	12.09.2008
130	GAISENI Jud GR	10.000,00						s.c. 2229	09.06.2008
131	GAISENI Jud GR	7.400,00						s.c. 2459	20.06.2008
132	GAISENI Jud GR	7.000,00						s.c. 2392	18.06.2008
133	GAISENI Jud GR	14.700,00						38	26.07.2013
TOTAL		1.151.749							

TERENURI COCORASTII MISLII

Nr. crt.	Locatie	Supraf mp	Tarla	Parcela	Destinatie	Nr. cad	Nr. carte funciara	Incheie intab	Ctr	DATA
1	COCORASTII MISLII,STR. REPUBLICII NR.4-BAICOI	12.334				CAD. 270	C.F.2117 2		3879	08.12.2004
2	COCORASTII MISLII Jud PH	1.000	T 23	P L 331/10	LIVADA	483	282	8147/08.11.2005	1671	25.06.04
3	COCORASTII MISLII Jud PH	1.200	T 23	P 331/11	LIVADA	518	293	9040/08.12.2005	1672	25.06.04
4	COCORASTII MISLII Jud PH	2.600	T 23	P 331/3	LIVADA	466			1673	25.06.04
5	COCORASTII MISLII Jud PH	3.200	T 23	P 348/76	LIVADA	510			3194	17.12.2004

6	COCORASTII MISLII Jud PH	2.500	T 23	P 331/17	LIVADA	467			3190	17.12.04
7	COCORASTII MISLII Jud PH	953	T 23	P 348/78	LIVADA	469	279	8145/08. 11.2005	3191	17.12.04
8	COCORASTII MISLII Jud PH	1.250	T 23	P 348/77	LIVADA	509			3192	17.12.04
9	COCORASTII MISLII Jud PH	2.298	T 23	P 348/95	LIVADA	526	294	9039/08. 12.2005	3193	17.12.04
10	COCORASTII MISLII Jud PH	3.000	T 23	P 348/88	LIVADA	516	273	8749/29. 11.2005	3195	17.12.04
11	COCORASTII MISLII Jud PH	2.500	T 23	P 348/86	LIVADA	468			3196	17.12.04
12	COCORASTII MISLII Jud PH	2.100	T 23	P 348/4	LIVADA	470			3267	28.12.04
13	COCORASTII MISLII Jud PH	2.200	T 23	P 348/85	LIVADA	485	284	4148/08. 11.2005	3269	28.12.04
14	COCORASTII MISLII Jud PH	1.200	T 23	P 348/63	FANEAT A	403	213	3388/17. 05.2005	3270	28.12.04
15	COCORASTII MISLII Jud PH	1.870	T 23	P 348/11	LIVADA	402	212	3388/17. 05.2005	3272	28.12.04
16	COCORASTII MISLII Jud PH	330	T 23	P 348/11 /1	LIVADA	401	211	3388/17. 05.2005	3272	28.12.04
17	COCORASTII MISLII Jud PH	5.136	T 23	P 348/5	LIVADA	520	275	8747/29. 11.2005	3273	28.12.04/ 28.11.05
18	COCORASTII MISLII Jud PH	209	T 23	P 348/5/ 1	LIVADA	521		8747/29. 11.2005	3273	28.12.04/ 28.11.05
19	COCORASTII MISLII Jud PH	608	T 23	P 348/5/ 1	TUFIS	519		8747/29. 11.2005	3273	28.12.04/ 28.11.05
20	COCORASTII MISLII Jud PH	600	T 23	P 348/51	LIVADA	482	482	8146/08. 11.2005	3274	28.12.04
21	COCORASTII MISLII Jud PH	2.000	T 23	P 348/59	LIVADA	481	280	81459/0 8.11.200 5	3275	28.12.04
22	COCORASTII MISLII Jud PH	2.195	T 23	P 348/10	LIVADA	400	209	3388/17. 05.2005	3276	28.12.04
23	COCORASTII MISLII Jud PH	405	T 23	348/10 /1	LIVADA	399	210	3388/17. 05.2005	3276	28.12.04
24	COCORASTII MISLII Jud PH	1.600	T 23	P 348/3	LIVADA	484	283	8150/08. 11.2005	3277	28.12.04
25	COCORASTII MISLII Jud PH	1.000	T 23	P 348/66	LIVADA	394	204	3388/17. 05.2005	3278	28.12.04
26	COCORASTII MISLII Jud PH	497	T 23	348/21	FANEAT A	507			3279	28.12.04
27	COCORASTII MISLII Jud PH	103	T 23	348/21 /1	FANEAT A	508			3279	28.12.04
28	COCORASTII MISLII Jud PH	4.352	T 23	P 348/13 /1	LIVADA	398	208	3388/17. 05.2005	3280	28.12.04
29	COCORASTII MISLII Jud PH	648	T 23	P 348/13	LIVADA	397	207	3388/17. 05.2005	3280	28.12.04
30	COCORASTII MISLII Jud PH	4.500	T 23	P 348/64	LIVADA	528	295		3281	28.12.04
31	COCORASTII MISLII Jud PH	1.800	T 23	P 348/43	LIVADA	511			3282	28.12.04
32	COCORASTII MISLII Jud PH	1.600	T 23	P 348/54	LIVADA	517	274		3283	28.12.04
33	COCORASTII MISLII Jud PH	2.733	T 23	P 348/24	LIVADA	396	206	3388/17. 05.2005	3284	28.12.04
34	COCORASTII MISLII Jud PH	267	T 23	348/24 /1	LIVADA	395	205	3388/17. 05.2005	3284	28.12.04

35	COCORASTII MISLII Jud PH	600	T.23	P 331/21 /1	LIVADA	330	149	1129/23. 02.2005	576	22.02.05
36	COCORASTII MISLII Jud PH	1.058	T.23	P 348/19 /1	TUFIS	335	149	1129/23. 02.2005	577	22.02.05
37	COCORASTII MISLII Jud PH	3.944	T.23	P 348/19	LIVADA	334	149	1129/23. 02.2005	577	22.02.05
38	COCORASTII MISLII Jud PH	883	T.23	P.348/1 5;348/1 5/1	LIVADA	340	149	1129/23. 02.2005	578	22.02.05
39	COCORASTII MISLII Jud PH	116	T 23		TUFIS	341	149	1129/23. 02.2005	578	22.02.05
40	COCORASTII MISLII Jud PH	2.500	T.23	P 348/81	LIVADA	336	149	1129/23. 02.2005	579	22.02.05
41	COCORASTII MISLII Jud PH	238	T.23	P 348/17 /1	TUFIS	333	149	1129/23. 02.2005	581	22.02.05
42	COCORASTII MISLII Jud PH	1.661	T 23	P 348/17	LIVADA	332	149	1129/23. 02.2005	581	22.02.05
43	COCORASTII MISLII Jud PH	1.200	T.23	P 348/56	LIVADA	336	149	1129/23. 02.2005	582	22.02.05
44	COCORASTII MISLII Jud PH	2.500	T.23	P 348/83	LIVADA	331	149	1129/23. 02.2005	583	22.02.05
45	COCORASTII MISLII Jud PH	1.900	T.23	P 331/12	LIVADA	329	149	1129/23. 02.2005	584	22.02.05
46	COCORASTII MISLII Jud PH	2.076	T.23	P 348/9	LIVADA	342	149	1129/23. 02.2005	585	22.02.05
47	COCORASTII MISLII Jud PH	374	T.23	Tf 348/9/ 1	TUFIS	343	149	1129/23. 02.2005	585	22.02.05
48	COCORASTII MISLII Jud PH	764	T.23	P 348/23 /1	TUFIS	338	149	1129/23. 02.2005	586	22.02.05
49	COCORASTII MISLII Jud PH	6.736	T.23	P 348/23	LIVADA	337	149	1129/23. 02.2005	586	22.02.05
50	COCORASTII MISLII Jud PH	700	T.23	P 348/55	LIVADA	339	149	1129/23. 02.2005	587	22.02.05
51	COCORASTII MISLII Jud PH	823	T.23	P 348/30	LIVADA	327	149	1129/23. 02.2005	630	38412
52	COCORASTII MISLII Jud PH	77	T 23	P.348/3 0/1	TUFIS	328	149	1129/23. 02.2005	630	38412
53	COCORASTII MISLII Jud PH	3.750	T.23	P L331/4	LIVADA	354	149	1683/15. 03.2005	712	14.03.05
54	COCORASTII MISLII Jud PH	1.016	T.23	P 348/31	LIVADA	351	149	1683/15. 03.2005	713	14.03.05
55	COCORASTII MISLII Jud PH	97	T 23	P 348/31 /1	TUFIS	350	149	1683/15. 03.2005	713	14.03.05
56	COCORASTII MISLII Jud PH	1.600	T.23	P.348/4 2	LIVADA	360	149		715	14.03.05
57	COCORASTII MISLII Jud PH	3.700	T.23	P.333/4	LIVADA	356	149	1683/15. 03.2005	716	14.03.05
58	COCORASTII MISLII Jud PH	267	T 23	P 348/36 /1	TUFIS	352	149	1683/15. 03.2005	717	14.03.05
59	COCORASTII MISLII Jud PH	2.233	T.23	P 348/36	LIVADA	353	149	1683/15. 03.2005	717	14.03.05
60	COCORASTII MISLII Jud PH	2.400	T.23	P L348/4 4	LIVADA	357	149	1683/15. 03.2005	718	14.03.05
61	COCORASTII MISLII Jud PH	2.500	T 23	P 348/79	LIVADA	359	149	1683/15. 03.2005	719	14.03.05

62	COCORASTII MISLII Jud PH	1.000	T 23	P 348/45	LIVADA	358	149	1683/15. 03.2005	720	14.03.05
63	COCORASTII MISLII Jud PH	800	T.23	P L348/5 2	LIVADA	355	149	1683/15. 03.2005	721	14.03.05
64	COCORASTII MISLII Jud PH	1.100	T.23	P L348/6 7	LIVADA	349	149	1683/15. 03.2005	722	14.03.05
65	COCORASTII MISLII Jud PH	114	T 23	P 348/37	TUFIS	347	149		723	14.03.05
66	COCORASTII MISLII Jud PH	886	T 23	P.348/3 7/1	LIVADA	348	149		723	14.03.05
67	COCORASTII MISLII Jud PH	1.800	T 23	P.348/6 5	LIVADA	364	149	1908/23. 03.2005	796	22.03.05
68	COCORASTII MISLII Jud PH	883	T 23	P 348/16	LIVADA	368	149	1908/23. 03.2005	798	22.03.05
69	COCORASTII MISLII Jud PH	117	T 23	P 348/16 /1	LIVADA	367	149	1908/23. 03.2005	798	22.03.05
70	COCORASTII MISLII Jud PH	2.500	T 23	P 331/9	LIVADA	369	149	1908/23. 03.2005	799	22.03.05
71	COCORASTII MISLII Jud PH	2.000	T 23	P 348/1	LIVADA	362	149	1908/23. 03.2005	802	22.03.05
72	COCORASTII MISLII Jud PH	1.250	T 23	P 348/53	LIVADA	370	149	1908/23. 03.2005	803	22.03.05
73	COCORASTII MISLII Jud PH	485	T 23	P 348/20	LIVADA	365	149	1908/23. 03.2005	804	22.03.05
74	COCORASTII MISLII Jud PH	2.015	T 23	P 348/20 /1	LIVADA	366	149	1908/23. 03.2005	804	22.03.05
75	COCORASTII MISLII Jud PH	378	T.23	P 348/18	LIVADA	374	149	1993/25. 03.2005	832	24.03.05
76	COCORASTII MISLII Jud PH	2.022	T.23	P 348/18 /1	LIVADA	375	149	1993/25. 03.2005	832	24.03.05
77	COCORASTII MISLII Jud PH	377	T 23	P 348/18 /1b	TUFIS	372	149	1993/25. 03.2005	833	24.03.05
78	COCORASTII MISLII Jud PH	2.023	T 23	P 348/18 b	LIVADA	373	149	1993/25. 03.2005	833	24.03.05
79	COCORASTII MISLII Jud PH	6.201	T.23	P 348/39	LIVADA	393	149	2988/28. 04.2005	1118	27.04.05
80	COCORASTII MISLII Jud PH	149	T 23	P 348/82	LIVADA	386	149	2988/28. 04.2005	1119	27.04.05
81	COCORASTII MISLII Jud PH	4.000	T 23	P 348/73	LIVADA	390	149	2988/28. 04.2005	1120	27.04.05
82	COCORASTII MISLII Jud PH	1.585	T 23	P 348/14	LIVADA	385	149	2988/28. 04.2005	1122	27.04.05
83	COCORASTII MISLII Jud PH	215	T 23	P 348/14 /1	TUFIS	384	149	2988/28. 04.2005	1122	27.04.05
84	COCORASTII MISLII Jud PH	898	T 23	P 348/7	LIVADA	383	149	2988/28. 04.2005	1123	27.04.05
85	COCORASTII MISLII Jud PH	291	T 23	348/7/ 1	TUFIS	382	149	2988/28. 04.2005	1123	27.04.05
86	COCORASTII MISLII Jud PH	1.599	T 23	P 348/96 /1	LIVADA	381	149	2988/28. 04.2005	1124	27.04.05
87	COCORASTII MISLII Jud PH	2.000	T 23	P 348/60	LIVADA	389	149	2988/28. 04.2005	1125	27.04.05
88	COCORASTII MISLII Jud PH	1.028	T 23	P 348/12	LIVADA	392	149	2988/28. 04.2005	1126	27.04.05
89	COCORASTII MISLII Jud PH	171	T.23	348/12 /1	TUFIS	391	149	2988/28. 04.2005	1126	27.04.05
90	COCORASTII	786	T 23	P	LIVADA	388	201	3199/10.	1509	38481

	MISLII Jud PH			248/38				05.2005		
91	COCORASTII MISLII Jud PH	104	T 23	P 248/38 /1	TUFIS	387	202	3199/10. 05.2005	1509	38481
92	COCORASTII MISLII Jud PH	4.650	T 23	P L 348/75	LIVADA	363	200	3199/10. 05.2005	1512	38481
93	COCORASTII MISLII Jud PH	800	T 23	P L 339/6	LIVADA	412	219	4082/10. 06.2005	1695	38481
94	COCORASTII MISLII Jud PH	456	T 23	P 348/32	FANEAT A	411	218	4082/10. 06.2005	1696	38481
95	COCORASTII MISLII Jud PH	44	T 23	P 348/32 /1	FANEAT A	410	217	4082/10. 06.2005	1696	38481
96	COCORASTII MISLII Jud PH	2.500	T 23	P L 348/89	LIVADA	413	220	4082/10. 06.2005	1697	38481
97	COCORASTII MISLII Jud PH	1.200	T 23	P L 339/5	LIVADA	414	221	4082/10. 06.2005	1697	38481
98	COCORASTII MISLII Jud PH	1.600	T 23	P L 348/90	LIVADA	409	216	4082/10. 06.2005	1698	38512
99	COCORASTII MISLII Jud PH	1.013	T 23	P 348/22	FANEAT A	408	215	4082/10. 06.2005	1699	38512
100	COCORASTII MISLII Jud PH	187	T 23	P 348/22 /1	FANEAT A	407	214	4082/10. 06.2005	1699	38512
101	COCORASTII MISLII Jud PH	1.600	T.23	PL 348/2	LIVADA	416	227	4178/15. 06.2005	1729	14.06.05
102	COCORASTII MISLII Jud PH	1.400	T 23	P L 348/57	LIVADA	406	225	4178/15. 06.2005	1730	14.06.05
103	COCORASTII MISLII Jud PH	2.500	T 23	P L 348/68	LIVADA	420	231	4178/15. 06.2005	1731	14.06.05
104	COCORASTII MISLII Jud PH	400	T 23	P L 348/2	LIVADA	421	232	4178/15. 06.2005	1732	14.06.05
105	COCORASTII MISLII Jud PH	5.000	T 23	P L 348/40	LIVADA	417	228	4178/15. 06.2005	1733	14.06.05
106	COCORASTII MISLII Jud PH	2.500	T 23	P L 348/41	LIVADA	418	229	4178/15. 06.2005	1734	14.06.05
107	COCORASTII MISLII Jud PH	600	T 23	P L 348/48	LIVADA	415	226	4178/15. 06.2005	1735	14.06.05
108	COCORASTII MISLII Jud PH	2.500	T 23	P 348/62	LIVADA	419	230	4178/15. 06.2005	1738	14.06.05
109	COCORASTII MISLII Jud PH	2.500	T 23	P L 348/68	LIVADA	420	231		1956	38544
110	COCORASTII MISLII Jud PH	1.100	T 23	P L 331/6	LIVADA	431	237		2058	25.07.05
111	COCORASTII MISLII Jud PH	2.500	T 23	P L 348/74	LIVADA	429	238	5349/26. 07.2005	2059	25.07.05
112	COCORASTII MISLII Jud PH	2.900	T.23	P L 339/3	LIVADA	430	241	5730/10. 08.2005	2166	38573
113	COCORASTII MISLII Jud PH	400	T 23	P 348/96 /2	LIVADA	439	244	6070/24. 08.2005	2296	23.08.05
114	COCORASTII MISLII Jud PH	2.949	T 23	P L 348/93	LIVADA	438	244	6069/24. 08.2005	2297	23.08.05
115	COCORASTII MISLII Jud PH	2.500	T 23	P L 331/2	LIVADA	442	244	6068/24. 08.2005	2298	23.08.05
116	COCORASTII MISLII Jud PH	731	T 23	P 348/29	LIVADA	440	244	6066/24. 08.2005	2299	23.08.05
117	COCORASTII MISLII Jud PH	68	T 23	P 348/29 /1	TUFIS	441	244	6066/24. 08.2005	2299	23.08.05
118	COCORASTII MISLII Jud PH	2.617	T.23	P L 348/8	LIVADA	436	244	6063/24. 08.2005	2301	23.08.05
119	COCORASTII MISLII Jud PH	832	T 23	P Tf 348/8/ 1	TUFIS	437	244	6063/24. 08.2005	2301	23.08.05

120	COCORASTII MISLII Jud PH	5.800	T 23	P L 339/3	LIVADA	430	241	6802/21. 09.2005	2461	20.09.05
121	COCORASTII MISLII Jud PH	2.000	T.23	P L 348/61	LIVADA	527	300		3194	38698
122	COCORASTII MISLII Jud PH	3.435	T 23	L 348/28	LIVADA	514		190/13.0 1.2006	55	09.01.2006
123	COCORASTII MISLII Jud PH	315	T 23	Tf 348/28 /1	TUFIS	515		190/13.0 1.2006	55	09.01.2006
124	COCORASTII MISLII Jud PH	1.250	T.23	L 348/68		420	C.F.231		222	24.01.06
125	COCORASTII MISLII Jud PH	1.520,6 6	T 23	PL 348/25	LIVADA	542			223	24.01.07
126	COCORASTII MISLII Jud PH	145,33	T.23	Tf 348/28 /1	TUFIS	541			223	24.01.06
127	COCORASTII MISLII Jud PH	1.400	T 23	P L339/1 0	LIVADA	589			774	13.06.06
128	COCORASTII MISLII Jud PH	533,33	T 23	P L 348/91	LIVADA	590			775	13.06.06
129	COCORASTII MISLII Jud PH	1.145	T 23	P L 348/28	LIVADA	514	308		830	16.06.06
130	COCORASTII MISLII Jud PH	105	T 24	Tf 348/28 /1	TUFIS	515			830	16.06.06
131	COCORASTII MISLII Jud PH	2.000	T 23	P 331/21 /2	LIVADA	10729	1946	1649/07. 02.2011	372	04.02.2011
132	COCORASTII MISLII Jud PH	274	T 23	P 348/33 /1	FANEAT A	10728	1942	1651/07. 02.2011	373	04.02.2011
133	COCORASTII MISLII Jud PH	26	T 23	P 348/33 /1	FANFAT A	10727	1940	1650/07. 02.2011	371	04.02.2011
134	COCORASTII MISLII Jud PH	550	T 23	P 331/6	LIVADA	431	237	2822/25. 02.2011	589	24.02.2011
TOTAL		223.824								

2. Diverse:

- Fotografii realizate cu ocazia inspectiei.
- Evaluatorul a avut la dispoziție copii acte proprietate, extrase carte funciara
- Aspecte juridice;
- Informații culese pe teren de către evaluator (privind starea fizica a bunurilor imobile, etc);
- Informații preluate din baza de date a evaluatorului de la vânzatori si cumpărători imobiliari de pe piața localităților in care societatea imobiliara deține active, informații privind cererea si oferta preluate de la agenții imobiliare si din publicații si site-uri de profil, www.imobiliare.ro, etc.
- alte informații necesare existente in bibliografia de specialitate.

In investigarea si analiza necesara pentru scopul evaluarii sunt incluse datele necesare pentru verificarea dreptului asupra bunurilor evaluate si a oricaror drepturi inrudite relevante ce sunt prezente in documentele ce atesta dreptul de proprietate, dar si informatiile oferite de proprietar sau reprezentantii acestuia, informatii ce sunt considerate reale,

evaluatorul neefectuând verificări asupra autenticității acestora. Evaluatorul nu își asumă nici un fel de răspundere pentru datele puse la dispoziție de către societate și nici pentru rezultatele obținute în cazul în care acestea sunt viciate de date incomplete sau greșite.

Drepturi de proprietate evaluate: bunurile evaluate în condițiile unui drept de proprietate absolut, exclusiv și perpetuu.

1.9. Ipoteze și ipoteze speciale

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

1.9.1. Ipoteze speciale

- ✓ **Proprietățile sunt evaluate în ipoteza “liber de sarcini”**
- ✓ **În centralizatorul terenuri GAISENI primit de la beneficiar, pentru pozițiile 130 - 133, evaluatorul nu a primit documentele de proprietate (contracte, sentințe, documentații cadastrale, încheieri și extrase C.F.) Evaluarea s-a făcut în ipoteza în care aceste terenuri sunt în proprietate deplină TEHNOLOGICA RADION S.A.**

1.9.2. Ipoteze

- Evaluatorul NU a avut la dispoziție și a examinat Planul/Planurile de amplasament/situație ale proprietăților imobiliare, avizate de oficiile de cadastru din zona proprietăților evaluate. Evaluatorul a examinat extrasele CF și a identificat proprietățile împreună cu proprietarul; locația indicată și limitele proprietății indicate de proprietar se consideră a fi corecte
- Evaluatorul nu este topograf/topometrist/geodez și nu are calificarea necesară pentru a măsura și garanta că locația și limitele proprietății așa cum au fost ele indicate de proprietar și descrise în raport corespund cu documentele de proprietate/cadastrale. Acest raport are menirea de a estima o valoare a proprietății identificate și descrisă în raport în ipoteza în care aceasta corespunde cu cea din documentele de proprietate. Orice neconcordanță între proprietatea identificate și cea din documentele de proprietate invalidează corespondența dintre valoarea estimată și proprietatea atestată de documentele de proprietate dar păstrează validă valoarea estimată pentru proprietatea identificată în raport.
- Valoarea opinată în raportul de evaluare este estimată în condițiile realizării ipotezelor care urmează și în mod special în ipoteza în care

situațiile la care se face referire mai jos nu generează nici un fel de restricții în afara celor arătate expres pe parcursul raportului și a căror impact este expres scris că a fost luat în considerare. Dacă se va demonstra că cel puțin una din ipotezele sub care este realizat raportul și care sunt detaliate în cele ce urmează nu este valabilă, valoarea estimată este invalidată;

- Aspectele juridice (descrierea legală și aspecte privind dreptul de proprietate) se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietar/destinatar și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil și transferabil (în circuitul civil).
- Afirmațiile făcute de evaluator privitoare la descrierea legală a proprietății nu se substituie avizelor juridice exprimate de specialiști; evaluatorul nu are competență în acest domeniu;
- Se presupune o deținere responsabilă și un management competent al proprietății.
- Se presupune că toate studiile ingineresti puse de proprietar / beneficiar la dispoziția evaluatorului sunt corecte. Planurile de situație și materialele ilustrative din acest raport au fost incluse doar pentru a ajuta cititorul raportului în vizualizarea proprietății.
- Evaluatorul nu are nici o informație privitoare la faptul că proprietățile ar fi traversate de rețele magistrale de utilități sau zone de restricționare care ar limita dezvoltarea acestora altele decât cele descrise în raport; în urma inspecției pe teren nu au fost descoperite indicii care să arate o astfel de restricție; evaluatorul nu a făcut nicio investigație suplimentară pentru a descoperi aceste restricții și nici nu are abilitatea de a întocmi eventuale studii care să certifice dacă proprietatea este afectată de o astfel de restricție sau nu.
- Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare, urbanism, mediu și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o ne-conformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport.
- Ca parte a procesului de evaluare evaluatorul a efectuat o inspecție neinvazivă a proprietății și nu s-a intenționat a se scoate în evidență defecte sau deteriorări ale construcțiilor sau instalațiilor altele decât cele care sunt prin execuție aparente. Prezența unor astfel de deteriorări care nu au fost puse în evidență ar putea afecta în mod negativ opinia evaluatorului asupra valorii. Evaluatorul recomandă clienților preocupați de un asemenea potențial negativ să angajeze experți tehnici care să investigheze astfel de aspecte.
- Nu am realizat nici un fel de investigație pentru stabilirea existenței contaminanților. Se presupune că nu există condiții ascunse sau ne-

aparente ale proprietății, solului, sau structurii care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu își asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi; Cu ocazia inspecției nu am fost informați despre existența pe amplasament a unor contaminanți; Nu am realizat nici un fel de investigație suplimentară pentru stabilirea existenței altor contaminanți;

- Se presupune că toate licențele, autorizațiile și acordurile de funcționare precum și orice alte cerințe legale necesare funcționării au fost sau pot fi obținute și reînnoite pentru orice utilizare considerată pentru evaluare în acest raport;
- Se presupune utilizarea terenului și a îmbunătățirilor terenului în interiorul limitelor și granițelor proprietății așa cum sunt descrise în acest raport.
- Situația actuală a proprietății imobiliare, 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 considerând datele care sunt disponibile la data evaluării;
- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile și documentele pe care le-a avut la dispoziție, existând posibilitatea existenței și a altor informații sau documente de care evaluatorul nu avea cunoștință.
- Orice referință în acest raport de evaluare la rasă, etnie, credință, vârstă sau sex sau orice alt grup individual a fost făcută în scop informativ. Aceste date prezentate s-a considerat că nu au niciun efect asupra valorii de piață a proprietății evaluate sau a oricărei proprietăți în zona studiată.
- Se consideră că proprietatea evaluată se conformează tuturor cerințelor de acces pentru persoane cu dizabilități. Nu au fost efectuate investigații în acest sens și evaluatorul nu are calificarea necesară pentru a face acest demers.
- Evaluatorul a estimat valoarea terenului în abordarea pe comparații la cea mai bună utilizare a sa iar îmbunătățirile sale ca și contribuție la valoare. Aceste evaluări separate ale terenului și îmbunătățirilor acestuia nu trebuie utilizate în legătură cu alte evaluări și sunt invalide dacă sunt astfel utilizate. 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

- Prezenta evaluare a fost întocmită pentru scopul declarat în cadrul raportului și asumat prin contractul de prestări servicii întocmit între evaluator și beneficiar/destinatar. Acest raport de evaluare nu va putea fi utilizat pentru nici un alt scop decât cel declarat.
- În ceea ce privește amplasamentele evaluate: Evaluatorul nu a avut pentru toate imobilele evaluate la dispoziție relevee ale cladirilor avizate de către oficiile de cadastru din zona proprietatilor evaluate, astfel, suprafețele au fost preluate din extrasele de carte funciara, din planurile de amplasare și delimitare a imobilelor și/sau din diverse schite puse la dispoziție de către proprietar. Astfel, evaluatorul nu își asumă responsabilitatea pentru corectitudinea și exactitatea acestor suprafețe, cu mențiunea ca evaluatorul nu este topograf/topometrist/geodez și nu are calificarea necesară pentru a măsura și garanta că suprafața măsurată corespunde cu cea înscrisă în documentele juridice și cadastru (ridicarile topografice) avizate de către ANCPI, la care evaluatorul nu a avut acces (autorizație de construire, releveu, plan de delimitare, plan de situație etc.).
- Evaluatorul a obținut informații, opinii, estimări din surse considerate a fi corecte și de încredere dar nu se asumă nicio responsabilitate în cazul în care acestea s-ar dovedi a fi incorecte;
- Evaluatorul nu are cunoștință de posibilele litigii generate de elemente ascunse sau vecinătăți care să afecteze proprietatea evaluată;
- Opinia evaluatorului este cu referire la proprietate așa cum reiese din documentele și titlurile de proprietate puse la dispoziție de proprietar/utilizator, fiind limitată exclusiv la acestea;
- 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.
- 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;
- Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul scris prealabil al evaluatorului;
- Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuție a valorii pe interese fracționate va invalida

valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport.

1.10. Responsabilitatea față de terți

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către proprietar/client/beneficiar sau reprezentanți ai acestora, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestora.

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. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către proprietar/client/beneficiar, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestuia. În conformitate cu uzanțele din România valorile estimate de către evaluator sunt valabile la data prezentată în raport și încă un interval de timp limitat după această dată, în care condițiile specifice nu suferă modificări semnificative care pot afecta opiniile estimate. Opinia evaluatorului trebuie analizată în contextul economic general când are loc operațiunea de evaluare, stadiul de dezvoltare al pieței imobiliare și scopul prezentului raport. Dacă acestea se modifică semnificativ în viitor evaluatorul nu este responsabil decât în limita informațiilor valabile și cunoscute de acesta la data evaluării.

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 clientul/beneficiarul, atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale și a responsabilității evaluatorului.

Capitolul II - Descrierea bunurilor de evaluat

2.1. Identificarea bunurilor

Obiectul evaluării evaluarea dreptului de proprietate asupra următoarelor:

1. BAZA GAISENI - Terenuri extravilane agricole situate in localitatea Gaiseni, judet Giurgiu in suprafata de 2,51 ha
2. Terenuri extravilane agricole situate in localitatea Gaiseni, judet Giurgiu in suprafata de 112,6649 ha
3. Terenuri extravilane agricole situate in localitatea Cocorastii Mislii, judet Prahova in suprafata de 22,3824 ha

Proprietatea: TEHNOLOGICA RADION S.R.L. - in insolventa

2.2. Situația juridică

- Acte de proprietate:

Dreptul de proprietate evaluat in prezentul raport este dreptul de proprietate integral TEHNOLOGICA RADION S.R.L. asupra obiectivelor analizate :

SITUATIE TERENURI GAISENI

Nr. crt.	Locatie	Suprafat mp	Tarla	Parcela	Nr. cad	Nr. carti funciara	Incheiere intabulare	Contract	Data
1	GAISENI Jud GR	25.100,00	T 8	P 40/6	38	112/N	14032/15.05.2009	s.c. 3620/dos 4172/284/2007	19.12.2007
2	GAISENI Jud GR	2.100,00		P 40/17	813	670/N	13399/11.05.2009	s.c. 237/dos 4445/284/2007	30.01.2008
3	GAISENI Jud GR	25.200,00	T 9	P 42	30122	30122	31786/23.09.2010	s.c. 1284/dos 765/192/2008	11.04.2008
4	GAISENI Jud GR	5.000,00	T 9	P 42	30158	30158	31770/23.09.2010	s.c. 1285/dos 766/192/2008	11.04.2008
5	GAISENI Jud GR	5.000,00	T 9	P 42	30155	30155	31774/23.09.2010	s.c. 1286/dos 767/192/2008	11.04.2008
6	GAISENI Jud GR	6.700,00	T 9	P 42	30132	30132	31804/23.09.2010	s.c. 1287/dos 768/192/2008	11.04.2008
7	GAISENI Jud GR	6.900,00	T 9	P 42	30131	30131	31768/23.09.2010	s.c. 1288/dos 769/192/2008	11.04.2008
8	GAISENI Jud GR	8.700,00	T 9	P 42	30120	30120	31772/23.09.2010	s.c. 1289/dos 772/192/2008	11.04.2008
9	GAISENI Jud GR	5.000,00	T 9	P 42/80	30127	30127	31797/23.09.2010	s.c. 1832/dos 774/192/2008	16.05.2008
10	GAISENI Jud GR	3.800,00	T 9	P 42	30125	30125		s.c. 2340/dos 1945/192/2008	17.06.2008
11	GAISENI Jud GR	12.500,00	T 8	P 40	812	685/N	13410/11.05.2009	s.c. 2323/dos 1947/192/2008	16.06.2008
12	GAISENI Jud GR	7.400,00	T 9	P 42	30126	30126	31800/23.09.2010	s.c. 2456/dos 764/192/2008	20.06.2008
13	GAISENI Jud GR	10.000,00	T 9	P 42/42	30119	30119	31777/23.09.2010	s.c. 2226/dos 2079/192/2008	09.06.2008
14	GAISENI Jud GR	5.000,00	T 7	P 34				s.c.2228/dos 2106/192/2008	09.06.2008
15	GAISENI Jud GR	7.300,00	T 9	P 42 (99)	30106 (ex)	30106	33750/07.10.2010	3570	10-23-2008

					210)				
16	GAISENI Jud GR	4.500,00	T 9	P 42 (50)	30138 (ex 202)	30138	33713/07.10.2010	3570	10-23-2008
17	GAISENI Jud GR	8.500,00	T 9	P 42 (70)	30140 (ex 205)	30140	33734/07.10.2010	3570	10-23-2008
18	GAISENI Jud GR	12.100,00	T 9	P 42	204	30146	53766/31.10.2008	3570	10-23-2008
19	GAISENI Jud GR	10.000,00	T 9	P 42	30145 (ex 211)	30145	33744/07.10.2010	3570	10-23-2008
20	GAISENI Jud GR	10.000,00	T 9	P 42	30148	30148	33747/07.10.2010	3570	10-23-2008
21	GAISENI Jud GR	15.000,00	T 9	P 42 (81)	30137	30137	33746/07.10.2010	3570	10-23-2008
22	GAISENI Jud GR	11.100,00	T 9	P 42	30143	30143	33751/07.10.2010	3570	10-23-2008
23	GAISENI Jud GR	8.344,00	T 9	P 42/66	30136	30136	33708/07.10.2010	3570	10-23-2008
24	GAISENI Jud GR	7.500,00	T 9	P 42 (86)	30142	30142	33749/07.10.2010	3570	10-23-2008
25	GAISENI Jud GR	7.700,00	T 9	P 42	203	30135	53741/31.10.2008	3570	10-23-2008
26	GAISENI Jud GR	7.500,00	T 9	P 42	201	30151	53739/31.10.2008	3570	10-23-2008
27	GAISENI Jud GR	5.000,00	T 9		30103	30103	33752/07.10.2010	3571	10-23-2008
28	GAISENI Jud GR	5.000,00	T 9	P 42	552	30150		3571	10-23-2008
29	GAISENI Jud GR	10.000,00	T 9	P 42 (97)	30102	30102	33748/07.10.2010	3571	10-23-2008
30	GAISENI Jud GR	9.400,00	T 9	P 42	549	30149	53718/31.10.2008	3571	10-23-2008
31	GAISENI Jud GR	6.700,00	T 9	P 42	30144(550)	30144	6910/09.03.2009	3571	10-23-2008
32	GAISENI Jud GR	2.500,00	T 9	P 42	30141	30141	33740/07.10.010	3571	10-23-2008
33	GAISENI Jud GR	8.000,00	T 9	P 42	30147	30147	33722/07.10.2010	3571	10-23-2008
34	GAISENI Jud GR	9.000,00	T 8	P 40/16	808	677N	13408/11.05.2009	s.c. 2375/dos 1930/192/2008	18.06.2008
35	GAISENI Jud GR	1.200,00	T 7	P 34/8				s.c. 2404/dos1932/192/2008	18.06.2008
36	GAISENI Jud GR	5.000,00	T 7	P 78				s.c. 3024/dos1933/192/2008	16.09.2008
37	GAISENI Jud GR	7.100,00	T 9	P 49/36				s.c.2376/dos 1935/192/2008	18.06.2008
38	GAISENI Jud GR	4.100,00	T 8	P 40/7				s.c. 2377/dos 1943/192/2008	18.06.2008
39	GAISENI Jud GR	2.500,00	T 7	P 34				s.c. 2810/dos 1944/192/2008	01.09.2008
40	GAISENI Jud GR	10.000,00	T 9	P 42/42	30163	30163	31799/23.09.2010	s.c. 2378/1949/192/2008	18.06.2008
41	GAISENI Jud GR	7.500,00	T 8	P 40/15	815	671N	13404/11.05.2009	s.c.3029/dos 2105/192/2008	16.09.2008
42	GAISENI Jud GR	7.000,00	T 8	P 40/4				s.c. 2382/dos 2236/192/2008	18.06.2008
43	GAISENI Jud GR	9.600,00	T 9	P 42/90				s.c. 2990/ dos 2238/192/2008	12.09.2008
44	GAISENI Jud GR	7.200,00	T 9	P 42	30133	30133	32567/29.09.2010	s.c. 3192/ dos 2242/192/2008	26.09.2008
45	GAISENI Jud GR	8.700,00	T 9	P 42/73	30123	30123	31791/23.09.2010	s.c.2385/ dos 2246/192/2008	18.06.2008
46	GAISENI Jud GR	10.000,00	T 9	P 42/29	30471	30471	37121/04.09.2012	s.c. 3416/dos 771/192/2008	10.10.2008
47	GAISENI Jud GR	10.000,00	T 9	P 42/27	206	30162	38379/11.09.2012	s.c. 3474/dos 1941/192/2008	16.10.2008

48	GAISENI Jud GR	6.900,00	T 9	P 42	30468	30468	37123/04.09.2012	s.c. 4052/ dos 1946/192/2008	20.11.2008
49	GAISENI Jud GR	18.000,00	T 9	P 42	30161	30161	31779/23.09.2010	s.c. 2925/ dos 2078/192/2008	10.09.2008
50	GAISENI Jud GR	18.500,00	T 9	P 42	30130	30130	31775/23.09.2010	s.c. 3132/ dos 2239/192/2008	24.09.2008
51	GAISENI Jud GR	3.000,00	T 9	P 42	30157	30157	31788/23.09.2010	s.c. 2495/ dos 2240/192/2008	24.06.2008
52	GAISENI Jud GR	5.000,00	T 52	P 42				s.c. 3244/ dos 2573/192/2008	01.10.2008
53	GAISENI Jud GR	7.500,00	T 9	P 42/96	30152	30152	31803/23.09.2010	s.c. 3620/ dos 2614/192/2008	27.10.2008
54	GAISENI Jud GR	7.400,00	T 9	P 42/76	30128	30128	31793/23.09.2010	s.c. 3622/ dos 2622/192/2008	27.10.2008
55.1	GAISENI Jud GR	19.000,00	T 10	P 46/5				s.c. 3411/ dos 3019/192/2008	02/05/09
55.2	GAISENI Jud GR	52.000,00	T 7	P 34/4				s.c. 3411/ dos 3019/192/2008	02/05/09
55.3	GAISENI Jud GR	11.000,00	T 7	P 34/1				s.c. 3411/ dos 3019/192/2008	02/05/09
56	GAISENI Jud GR	5.000,00	T 7	P 34/59				s.c. 3287/ dos 3020/192/2008	02.10.2008
57	GAISENI Jud GR	5.000,00	T 9	P 61	30134 (ex 537)	30134	33714/07.10.2010	643	16.03.2009
58	GAISENI Jud GR	5.000,00	-	-	535	30105	8722/23.03.2009	643	16.03.2009
59	GAISENI Jud GR	10.200,00	T 8	-	782	30717	8724/23.03.2009	643	16.03.2009
60	GAISENI Jud GR	2.500,00	-	-	784	30100	8726/23.03.2009	643	16.03.2009
61	GAISENI Jud GR	19.220,00	-	-	783	30101	8729/23.03.2009	643	16.03.2009
62	GAISENI Jud GR	5.000,00	T 9	-	764	30098		643	16.03.2009
63	GAISENI Jud GR	10.000,00	T 9	P 62	536	30139	33717/07.10.2010	643	16.03.2009
64	GAISENI Jud GR	7.000,00	T 9	P 42/71	780	30718	8735/23.03.2009	643	16.03.2009
65	GAISENI Jud GR	8.300,00	T 9	-	766	30099	8750/23.03.2009	643	16.03.2009
66	GAISENI Jud GR	10.005,00	-	-	781	30104	8752/23.03.2009	643	16.03.2009
67	GAISENI Jud GR	5.000,00			765	30714	8754/23.03.2009	643	16.03.2009
68	GAISENI Jud GR	1.900,00			760	30715	8758/2009	643	16.03.2009
69	GAISENI Jud GR	10.000,00	T 9	P 42	30129	30129		s.c. 4184/ dos 770/192/2008	27.11.2008
70	GAISENI Jud GR	5.000,00	T 7	P 34/63				s.c. 507/ dos 2560/192/2008	19.02.2009
71	GAISENI Jud GR	2.500,00	T 7	P 34/17				s.c. 3696/ dos 2564/192/2008	30.10.2008
72	GAISENI Jud GR	2.500,00	T 7	P 34				s.c. 3697/ dos 2568/192/2008	30.10.2008
73	GAISENI Jud GR	5.400,00	T	P				s.c. 4017/ dos 3017/192/2008	18.11.2008
74.1	GAISENI Jud GR	6.000,00	T 7	P 34				s.c. 760/ dos. 4985/192/2008	17.03.2009
74.2	GAISENI Jud GR	5.000,00	T 52	P 42				s.c. 760/ dos. 4985/192/2008	17.03.2009
75	GAISENI Jud GR	14.100,00	T 9		788	30456	25063/01.09.2009	2200	19.08.2009
76	GAISENI Jud GR	2.330,00	T 9		789	30710	25067/01.09.2009	2200	19.08.2009
77	GAISENI Jud GR	5.000,00	T 9		804	30712	25071/01.09.2009	2200	19.08.2009
78	GAISENI Jud GR	4.900,00	T 9		805	30713	25072/01.09.2009	2200	19.08.2009
79	GAISENI Jud GR	10.000,00	T 9		795	30711	2504/01.09.2009	2200	19.08.2009
80	GAISENI Jud GR	2.200,00	T 52	P 42/62				s.c. 847/ dos 323/192/2008	24.03.2009

81	GAISENI Jud GR	3.700,00	T 9	P 42				s.c. 1146/dos 1958/192/2008	28.04.2009
82	GAISENI Jud GR	15.000,00	T 9	P 80 (42)	30160	30160	31767/23.09.2010	s.c. 1147/dos 2080/192/2008	28.04.2009
83	GAISENI Jud GR	11.700,00	T 9	P 75	30164	30164	31794/23.09.2010	s.c. 798/dos 2243/192/2008	19.03.2008
84	GAISENI Jud GR	5.700,00	T 7		30079	30079	17519/10.06.2010	966	26,05,2010
85	GAISENI Jud GR	5.000,00	T 9	P 42/92 - LOT 1	30070	30070	17522/10.06.2010	966	26,05,2010
86	GAISENI Jud GR	4.850,00	T 7		30076	30076	17526/10.06.2010	966	26,05,2010
87	GAISENI Jud GR	476,00	T 8	P 10/1	30068	30068	17528/10.06.2010	966	26,05,2010
88	GAISENI Jud GR	9.683,00	T 8	P 40/17	30067	30067	17521/10.06.2010	966	26,05,2010
89	GAISENI Jud GR	1.889,00	T 9	P 42/102	30069	30069	17523/10.06.2010	966	26,05,2010
90	GAISENI Jud GR	12.600,00	T 7	-	30077	30077		966	26,05,2010
91	GAISENI Jud GR	600,00	T 7		30078	30078	17530/10.06.2010	966	26,05,2010
92	GAISENI Jud GR	9.500,00	T 8	P 40/3	30038	30038	17533/10.06.2010	966	26,05,2010
93	GAISENI Jud GR	7.500,00	T 9	P 60	30046	30046	17534/10.06.2010	966	26,05,2010
94	GAISENI Jud GR	10.000,00	T 9	-	851	30035	17538/10.06.010	966	26,05,2010
95	GAISENI Jud GR	8.850,00	T 9	P 42/83	30224	30224	1113/13.01.2011	2906	22,12,2010
96	GAISENI Jud GR	8.850,00	-	-	829	30226	1111/13.01.2011	2906	22,12,2010
97	GAISENI Jud GR	9.327,00	T 9	P 42	189/1	30167	1115/13.01.2011	2906	22,12,2014
98	GAISENI Jud GR	20.149,00	T 9	P 42	188/1	30168	1116/13.01.2011	2906	22,12,2014
99	GAISENI Jud GR	7.218,00			190/1	30166		2906	22,12,2010
100	GAISENI Jud GR	5.000,00	T 7	P 34/1	30229	30229	139/13.01.201	2906	22,12,2010
101	CASCIORELE jud GR	4.800,00	T 9	P 42	30465	30465	31394/24.07.2012	172/2082	15.07.2011
102	CASCIORELE jud GR	3.000,00	T 9	P 42	30472	30472	37119/04.09.2012	s.c.670/ dos 2241/192/2008	17.03.2011
103	CARPENISU jud GR	3.600,00	T 10	P 46				s.c.631/ dos 3240/192/2010	11.03.2011
104	CARPENISU jud GR	5.000,00	T 52	P 12				s.c.631/ dos 3240/192/2010	11.03.2011
105	GAISENI Jud GR	7.800,00	T 10	P 32				s.c. 348/dos 68/192/2011	02.02.2011
106	CARPENISU jud GR	3.400,00	T 52	P 42/33				s.c. 141/dos 71/192/2011	22.02.2012
107	CASCIORELE jud GR	4.300,00	T 9	P 42/101	30469	30469	37125/04.09.2012	s.c. 1438/ dos 72/192/2011	24.05.2011
108	CASCIORELE jud GR	3.000,00	T 7	P 34/46				s.c. 1503/dos 3878/192/2008	02.06.2010
109	CASCIORELE jud GR	5.700,00	T 9	P 42/75				s.c. 746/dos 3879/192/2008	04.12.2009
110	CARPENISU jud GR	9.500,00	T 7	P 34/47				s.c. 708/ dos 4986/192/2008	20.11.2009
111	GAISENI Jud GR	42.179,00	T 9	P 42/101	30460	30460	39468/18.09.2012	ALIP.1649	29,08,2012
112 .1	GAISENI Jud GR	5.000,00	T 7	P 34/62	30236	30236	14139/27.03.2013	537	19,03,2013
112 .2	GAISENI Jud GR	11.400,00	T 9	P 42/68	30254	30254	14142/27.03.2013	537	19,03,2013
112 .3	GAISENI Jud GR	5.000,00	T 7	P 34/78	30478	30478	14141/27.03.2013	537	19,03,2013
112 .4	GAISENI Jud GR	4.400,00	T 9	P 42	30486	30486	14140/27.03.2013	537	19,03,2013
113	GAISENI Jud GR	4.400,00	T 9	P 92 (fosta)	30489	30489	4217/31.01.2013	629	29,03,2013

				42)					
114	GAISENI Jud GR	4.400,00	T 9	P 92 (fosta 42)	30498	30498	4219/31.0 1.2013	630	29,03,2013
115	GAISENI Jud GR	4.400,00	T 9	P 92 (fost 42) - lot 1	30511	30511	26512/07. 06.2013	1062	31,05,2013
116	GAISENI Jud GR	4.400,00	T 9	P 92 (fost 42) - lot 4	30520	30520	26513/07. 06.2013	1063	31,05,2013
117	GAISENI Jud GR	10.000,00	T 9	P 42/33	30499	30499	34939/31. 07.2013	1560	25,07,2013
118	GAISENI Jud GR	2.500,00	T 9	P 42	30509	30509	34943/31. 07.2013	1560	25,07,2013
119	GAISENI Jud GR	2.200,00	T 9	P 42	30518	30518	34940/31. 07.2013	1560	25,07,2013
120	GAISENI Jud GR	10.000,00	T 52	P 42/56			31466/09. 07.2013	s.c. 221/ dos 70/192/2011	05.02.2013
121	GAISENI Jud GR	20.000,00	T 7	P 34	30537	30537	38749/28. 08.2013	1777	23,08,2013
122	GAISENI Jud GR	18.600,00	T9	P 42	31194	31194		d.c. 465/ dos 1779/192/2012	20.06.2013
123	GAISENI Jud GR	4.300,00	T 9	P 42/101				d.c. 210/ dos 69/192/2011*	20.03.2013
124	GAISENI Jud GR	5.201,00	T 9		807	30710	25065/01. 09.2009	2200	19.08.2009
125	GAISENI Jud GR	13.249,00	T 9		806		25069/01. 09.2009	2200	19.08.2009
126	GAISENI Jud GR	8.898,00	T 9	P 42/101	30227	30227	1114/13.0 1.2011	2906	22,12,2010
127	GAISENI Jud GR	14.831,00	T 9	P 42/02	30153	30153	31754/23. 09.2010	s.c. 2252/ dos 2101/192/2008	11.06.2008
128	GAISENI Jud GR	3.800,00	T 9	P 42				s.c. 2340/ dos 145/192/2008	17.06.2008
129	GAISENI Jud GR	5.000,00	T 7	P 34				s.c 2987/ dos 2085/192/2008	12.09.2008
130	GAISENI Jud GR	10.000,00						s.c. 2229	09.06.2008
131	GAISENI Jud GR	7.400,00						s.c. 2459	20.06.2008
132	GAISENI Jud GR	7.000,00						s.c. 2392	18.06.2008
133	GAISENI Jud GR	14.700,00						38	26.07.2013
TOTAL		1.151.749							

TERENURI COCORASTII MISLII

Nr. crt.	Locatie	Supraf mp	Tarla	Parcela	Destinatie	Nr. cad	Nr. carte funciara	Incheie intab	Ctr	DATA
1	COCORASTII MISLII,STR. REPUBLICII NR.4-BAICOI	12.334				CAD. 270	C.F.2117 2		3879	08.12.2004
2	COCORASTII MISLII Jud PH	1.000	T 23	P L 331/10	LIVADA	483	282	8147/08. 11.2005	1671	25.06.04
3	COCORASTII MISLII Jud PH	1.200	T 23	P 331/11	LIVADA	518	293	9040/08. 12.2005	1672	25.06.04
4	COCORASTII MISLII Jud PH	2.600	T 23	P 331/3	LIVADA	466			1673	25.06.04
5	COCORASTII MISLII Jud PH	3.200	T 23	P 348/76	LIVADA	510			3194	17.12.2004
6	COCORASTII MISLII Jud PH	2.500	T 23	P 331/17	LIVADA	467			3190	17.12.04

7	COCORASTII MISLII Jud PH	953	T 23	P 348/78	LIVADA	469	279	8145/08. 11.2005	3191	17.12.04
8	COCORASTII MISLII Jud PH	1.250	T 23	P 348/77	LIVADA	509			3192	17.12.04
9	COCORASTII MISLII Jud PH	2.298	T 23	P 348/95	LIVADA	526	294	9039/08. 12.2005	3193	17.12.04
10	COCORASTII MISLII Jud PH	3.000	T 23	P 348/88	LIVADA	516	273	8749/29. 11.2005	3195	17.12.04
11	COCORASTII MISLII Jud PH	2.500	T 23	P 348/86	LIVADA	468			3196	17.12.04
12	COCORASTII MISLII Jud PH	2.100	T 23	P 348/4	LIVADA	470			3267	28.12.04
13	COCORASTII MISLII Jud PH	2.200	T 23	P 348/85	LIVADA	485	284	4148/08. 11.2005	3269	28.12.04
14	COCORASTII MISLII Jud PH	1.200	T 23	P 348/63	FANEAT A	403	213	3388/17. 05.2005	3270	28.12.04
15	COCORASTII MISLII Jud PH	1.870	T 23	P 348/11	LIVADA	402	212	3388/17. 05.2005	3272	28.12.04
16	COCORASTII MISLII Jud PH	330	T 23	P 348/11 /1	LIVADA	401	211	3388/17. 05.2005	3272	28.12.04
17	COCORASTII MISLII Jud PH	5.136	T 23	P 348/5	LIVADA	520	275	8747/29. 11.2005	3273	28.12.04/ 28.11.05
18	COCORASTII MISLII Jud PH	209	T 23	P 348/5/ 1	LIVADA	521		8747/29. 11.2005	3273	28.12.04/ 28.11.05
19	COCORASTII MISLII Jud PH	608	T 23	P 348/5/ 1	TUFIS	519		8747/29. 11.2005	3273	28.12.04/ 28.11.05
20	COCORASTII MISLII Jud PH	600	T 23	P 348/51	LIVADA	482	482	8146/08. 11.2005	3274	28.12.04
21	COCORASTII MISLII Jud PH	2.000	T 23	P 348/59	LIVADA	481	280	81459/0 8.11.200 5	3275	28.12.04
22	COCORASTII MISLII Jud PH	2.195	T 23	P 348/10	LIVADA	400	209	3388/17. 05.2005	3276	28.12.04
23	COCORASTII MISLII Jud PH	405	T 23	348/10 /1	LIVADA	399	210	3388/17. 05.2005	3276	28.12.04
24	COCORASTII MISLII Jud PH	1.600	T 23	P 348/3	LIVADA	484	283	8150/08. 11.2005	3277	28.12.04
25	COCORASTII MISLII Jud PH	1.000	T 23	P 348/66	LIVADA	394	204	3388/17. 05.2005	3278	28.12.04
26	COCORASTII MISLII Jud PH	497	T 23	348/21	FANEAT A	507			3279	28.12.04
27	COCORASTII MISLII Jud PH	103	T 23	348/21 /1	FANEAT A	508			3279	28.12.04
28	COCORASTII MISLII Jud PH	4.352	T 23	P 348/13 /1	LIVADA	398	208	3388/17. 05.2005	3280	28.12.04
29	COCORASTII MISLII Jud PH	648	T 23	P 348/13	LIVADA	397	207	3388/17. 05.2005	3280	28.12.04
30	COCORASTII MISLII Jud PH	4.500	T 23	P 348/64	LIVADA	528	295		3281	28.12.04
31	COCORASTII MISLII Jud PH	1.800	T 23	P 348/43	LIVADA	511			3282	28.12.04
32	COCORASTII MISLII Jud PH	1.600	T 23	P 348/54	LIVADA	517	274		3283	28.12.04
33	COCORASTII MISLII Jud PH	2.733	T 23	P 348/24	LIVADA	396	206	3388/17. 05.2005	3284	28.12.04
34	COCORASTII MISLII Jud PH	267	T 23	348/24 /1	LIVADA	395	205	3388/17. 05.2005	3284	28.12.04
35	COCORASTII MISLII Jud PH	600	T.23	P 331/21	LIVADA	330	149	1129/23. 02.2005	576	22.02.05

				/1						
36	COCORASTII MISLII Jud PH	1.058	T.23	P 348/19 /1	TUFIS	335	149	1129/23. 02.2005	577	22.02.05
37	COCORASTII MISLII Jud PH	3.944	T.23	P 348/19	LIVADA	334	149	1129/23. 02.2005	577	22.02.05
38	COCORASTII MISLII Jud PH	883	T.23	P.348/1 5;348/1 5/1	LIVADA	340	149	1129/23. 02.2005	578	22.02.05
39	COCORASTII MISLII Jud PH	116	T 23		TUFIS	341	149	1129/23. 02.2005	578	22.02.05
40	COCORASTII MISLII Jud PH	2.500	T.23	P 348/81	LIVADA	336	149	1129/23. 02.2005	579	22.02.05
41	COCORASTII MISLII Jud PH	238	T.23	P 348/17 /1	TUFIS	333	149	1129/23. 02.2005	581	22.02.05
42	COCORASTII MISLII Jud PH	1.661	T 23	P 348/17	LIVADA	332	149	1129/23. 02.2005	581	22.02.05
43	COCORASTII MISLII Jud PH	1.200	T.23	P 348/56	LIVADA	336	149	1129/23. 02.2005	582	22.02.05
44	COCORASTII MISLII Jud PH	2.500	T.23	P 348/83	LIVADA	331	149	1129/23. 02.2005	583	22.02.05
45	COCORASTII MISLII Jud PH	1.900	T.23	P 331/12	LIVADA	329	149	1129/23. 02.2005	584	22.02.05
46	COCORASTII MISLII Jud PH	2.076	T.23	P 348/9	LIVADA	342	149	1129/23. 02.2005	585	22.02.05
47	COCORASTII MISLII Jud PH	374	T.23	Tf 348/9/ 1	TUFIS	343	149	1129/23. 02.2005	585	22.02.05
48	COCORASTII MISLII Jud PH	764	T.23	P 348/23 /1	TUFIS	338	149	1129/23. 02.2005	586	22.02.05
49	COCORASTII MISLII Jud PH	6.736	T.23	P 348/23	LIVADA	337	149	1129/23. 02.2005	586	22.02.05
50	COCORASTII MISLII Jud PH	700	T.23	P 348/55	LIVADA	339	149	1129/23. 02.2005	587	22.02.05
51	COCORASTII MISLII Jud PH	823	T.23	P 348/30	LIVADA	327	149	1129/23. 02.2005	630	38412
52	COCORASTII MISLII Jud PH	77	T 23	P.348/3 0/1	TUFIS	328	149	1129/23. 02.2005	630	38412
53	COCORASTII MISLII Jud PH	3.750	T.23	P L331/4	LIVADA	354	149	1683/15. 03.2005	712	14.03.05
54	COCORASTII MISLII Jud PH	1.016	T.23	P 348/31	LIVADA	351	149	1683/15. 03.2005	713	14.03.05
55	COCORASTII MISLII Jud PH	97	T 23	P 348/31 /1	TUFIS	350	149	1683/15. 03.2005	713	14.03.05
56	COCORASTII MISLII Jud PH	1.600	T.23	P.348/4 2	LIVADA	360	149		715	14.03.05
57	COCORASTII MISLII Jud PH	3.700	T.23	P.333/4	LIVADA	356	149	1683/15. 03.2005	716	14.03.05
58	COCORASTII MISLII Jud PH	267	T 23	P 348/36 /1	TUFIS	352	149	1683/15. 03.2005	717	14.03.05
59	COCORASTII MISLII Jud PH	2.233	T.23	P 348/36	LIVADA	353	149	1683/15. 03.2005	717	14.03.05
60	COCORASTII MISLII Jud PH	2.400	T.23	P L348/4 4	LIVADA	357	149	1683/15. 03.2005	718	14.03.05
61	COCORASTII MISLII Jud PH	2.500	T 23	P 348/79	LIVADA	359	149	1683/15. 03.2005	719	14.03.05
62	COCORASTII MISLII Jud PH	1.000	T 23	P 348/45	LIVADA	358	149	1683/15. 03.2005	720	14.03.05
63	COCORASTII MISLII Jud PH	800	T.23	P L348/5 2	LIVADA	355	149	1683/15. 03.2005	721	14.03.05

64	COCORASTII MISLII Jud PH	1.100	T.23	P L348/6 7	LIVADA	349	149	1683/15. 03.2005	722	14.03.05
65	COCORASTII MISLII Jud PH	114	T 23	P 348/37	TUFIS	347	149		723	14.03.05
66	COCORASTII MISLII Jud PH	886	T 23	P.348/3 7/1	LIVADA	348	149		723	14.03.05
67	COCORASTII MISLII Jud PH	1.800	T 23	P.348/6 5	LIVADA	364	149	1908/23. 03.2005	796	22.03.05
68	COCORASTII MISLII Jud PH	883	T 23	P 348/16	LIVADA	368	149	1908/23. 03.2005	798	22.03.05
69	COCORASTII MISLII Jud PH	117	T 23	P 348/16 /1	LIVADA	367	149	1908/23. 03.2005	798	22.03.05
70	COCORASTII MISLII Jud PH	2.500	T 23	P 331/9	LIVADA	369	149	1908/23. 03.2005	799	22.03.05
71	COCORASTII MISLII Jud PH	2.000	T 23	P 348/1	LIVADA	362	149	1908/23. 03.2005	802	22.03.05
72	COCORASTII MISLII Jud PH	1.250	T 23	P 348/53	LIVADA	370	149	1908/23. 03.2005	803	22.03.05
73	COCORASTII MISLII Jud PH	485	T 23	P 348/20	LIVADA	365	149	1908/23. 03.2005	804	22.03.05
74	COCORASTII MISLII Jud PH	2.015	T 23	P 348/20 /1	LIVADA	366	149	1908/23. 03.2005	804	22.03.05
75	COCORASTII MISLII Jud PH	378	T.23	P 348/18	LIVADA	374	149	1993/25. 03.2005	832	24.03.05
76	COCORASTII MISLII Jud PH	2.022	T.23	P 348/18 /1	LIVADA	375	149	1993/25. 03.2005	832	24.03.05
77	COCORASTII MISLII Jud PH	377	T 23	P 348/18 /1b	TUFIS	372	149	1993/25. 03.2005	833	24.03.05
78	COCORASTII MISLII Jud PH	2.023	T 23	P 348/18 b	LIVADA	373	149	1993/25. 03.2005	833	24.03.05
79	COCORASTII MISLII Jud PH	6.201	T.23	P 348/39	LIVADA	393	149	2988/28. 04.2005	1118	27.04.05
80	COCORASTII MISLII Jud PH	149	T 23	P 348/82	LIVADA	386	149	2988/28. 04.2005	1119	27.04.05
81	COCORASTII MISLII Jud PH	4.000	T 23	P 348/73	LIVADA	390	149	2988/28. 04.2005	1120	27.04.05
82	COCORASTII MISLII Jud PH	1.585	T 23	P 348/14	LIVADA	385	149	2988/28. 04.2005	1122	27.04.05
83	COCORASTII MISLII Jud PH	215	T 23	P 348/14 /1	TUFIS	384	149	2988/28. 04.2005	1122	27.04.05
84	COCORASTII MISLII Jud PH	898	T 23	P 348/7	LIVADA	383	149	2988/28. 04.2005	1123	27.04.05
85	COCORASTII MISLII Jud PH	291	T 23	348/7/ 1	TUFIS	382	149	2988/28. 04.2005	1123	27.04.05
86	COCORASTII MISLII Jud PH	1.599	T 23	P 348/96 /1	LIVADA	381	149	2988/28. 04.2005	1124	27.04.05
87	COCORASTII MISLII Jud PH	2.000	T 23	P 348/60	LIVADA	389	149	2988/28. 04.2005	1125	27.04.05
88	COCORASTII MISLII Jud PH	1.028	T 23	P 348/12	LIVADA	392	149	2988/28. 04.2005	1126	27.04.05
89	COCORASTII MISLII Jud PH	171	T.23	348/12 /1	TUFIS	391	149	2988/28. 04.2005	1126	27.04.05
90	COCORASTII MISLII Jud PH	786	T 23	P 248/38	LIVADA	388	201	3199/10. 05.2005	1509	38481
91	COCORASTII MISLII Jud PH	104	T 23	P 248/38 /1	TUFIS	387	202	3199/10. 05.2005	1509	38481
92	COCORASTII MISLII Jud PH	4.650	T 23	P L 348/75	LIVADA	363	200	3199/10. 05.2005	1512	38481

93	COCORASTII MISLII Jud PH	800	T 23	P L 339/6	LIVADA	412	219	4082/10. 06.2005	1695	38481
94	COCORASTII MISLII Jud PH	456	T 23	P 348/32	FANEAT A	411	218	4082/10. 06.2005	1696	38481
95	COCORASTII MISLII Jud PH	44	T 23	P 348/32 /1	FANEAT A	410	217	4082/10. 06.2005	1696	38481
96	COCORASTII MISLII Jud PH	2.500	T 23	P L 348/89	LIVADA	413	220	4082/10. 06.2005	1697	38481
97	COCORASTII MISLII Jud PH	1.200	T 23	P L 339/5	LIVADA	414	221	4082/10. 06.2005	1697	38481
98	COCORASTII MISLII Jud PH	1.600	T 23	P L 348/90	LIVADA	409	216	4082/10. 06.2005	1698	38512
99	COCORASTII MISLII Jud PH	1.013	T 23	P 348/22	FANEAT A	408	215	4082/10. 06.2005	1699	38512
100	COCORASTII MISLII Jud PH	187	T 23	P 348/22 /1	FANEAT A	407	214	4082/10. 06.2005	1699	38512
101	COCORASTII MISLII Jud PH	1.600	T.23	P L 348/2	LIVADA	416	227	4178/15. 06.2005	1729	14.06.05
102	COCORASTII MISLII Jud PH	1.400	T 23	P L 348/57	LIVADA	406	225	4178/15. 06.2005	1730	14.06.05
103	COCORASTII MISLII Jud PH	2.500	T 23	P L 348/68	LIVADA	420	231	4178/15. 06.2005	1731	14.06.05
104	COCORASTII MISLII Jud PH	400	T 23	P L 348/2	LIVADA	421	232	4178/15. 06.2005	1732	14.06.05
105	COCORASTII MISLII Jud PH	5.000	T 23	P L 348/40	LIVADA	417	228	4178/15. 06.2005	1733	14.06.05
106	COCORASTII MISLII Jud PH	2.500	T 23	P L 348/41	LIVADA	418	229	4178/15. 06.2005	1734	14.06.05
107	COCORASTII MISLII Jud PH	600	T 23	P L 348/48	LIVADA	415	226	4178/15. 06.2005	1735	14.06.05
108	COCORASTII MISLII Jud PH	2.500	T 23	P 348/62	LIVADA	419	230	4178/15. 06.2005	1738	14.06.05
109	COCORASTII MISLII Jud PH	2.500	T 23	P L 348/68	LIVADA	420	231		1956	38544
110	COCORASTII MISLII Jud PH	1.100	T 23	P L 331/6	LIVADA	431	237		2058	25.07.05
111	COCORASTII MISLII Jud PH	2.500	T 23	P L 348/74	LIVADA	429	238	5349/26. 07.2005	2059	25.07.05
112	COCORASTII MISLII Jud PH	2.900	T.23	P L 339/3	LIVADA	430	241	5730/10. 08.2005	2166	38573
113	COCORASTII MISLII Jud PH	400	T 23	P 348/96 /2	LIVADA	439	244	6070/24. 08.2005	2296	23.08.05
114	COCORASTII MISLII Jud PH	2.949	T 23	P L 348/93	LIVADA	438	244	6069/24. 08.2005	2297	23.08.05
115	COCORASTII MISLII Jud PH	2.500	T 23	P L 331/2	LIVADA	442	244	6068/24. 08.2005	2298	23.08.05
116	COCORASTII MISLII Jud PH	731	T 23	P 348/29	LIVADA	440	244	6066/24. 08.2005	2299	23.08.05
117	COCORASTII MISLII Jud PH	68	T 23	P 348/29 /1	TUFIS	441	244	6066/24. 08.2005	2299	23.08.05
118	COCORASTII MISLII Jud PH	2.617	T.23	P L 348/8	LIVADA	436	244	6063/24. 08.2005	2301	23.08.05
119	COCORASTII MISLII Jud PH	832	T 23	P T f 348/8/ 1	TUFIS	437	244	6063/24. 08.2005	2301	23.08.05
120	COCORASTII MISLII Jud PH	5.800	T 23	P L 339/3	LIVADA	430	241	6802/21. 09.2005	2461	20.09.05
121	COCORASTII MISLII Jud PH	2.000	T.23	P L 348/61	LIVADA	527	300		3194	38698

122	COCORASTII MISLII Jud PH	3.435	T 23	L 348/28	LIVADA	514		190/13.0 1.2006	55	09.01.2006
123	COCORASTII MISLII Jud PH	315	T 23	Tf 348/28 /1	TUFIS	515		190/13.0 1.2006	55	09.01.2006
124	COCORASTII MISLII Jud PH	1.250	T.23	L 348/68		420	C.F.231		222	24.01.06
125	COCORASTII MISLII Jud PH	1.520,6 6	T 23	PL 348/25	LIVADA	542			223	24.01.07
126	COCORASTII MISLII Jud PH	145,33	T.23	Tf 348/28 /1	TUFIS	541			223	24.01.06
127	COCORASTII MISLII Jud PH	1.400	T 23	P L339/1 0	LIVADA	589			774	13.06.06
128	COCORASTII MISLII Jud PH	533,33	T 23	P L 348/91	LIVADA	590			775	13.06.06
129	COCORASTII MISLII Jud PH	1.145	T 23	P L 348/28	LIVADA	514	308		830	16.06.06
130	COCORASTII MISLII Jud PH	105	T 24	Tf 348/28 /1	TUFIS	515			830	16.06.06
131	COCORASTII MISLII Jud PH	2.000	T 23	P 331/21 /2	LIVADA	10729	1946	1649/07. 02.2011	372	04.02.2011
132	COCORASTII MISLII Jud PH	274	T 23	P 348/33 /1	FANEAT A	10728	1942	1651/07. 02.2011	373	04.02.2011
133	COCORASTII MISLII Jud PH	26	T 23	P 348/33 /1	FANEAT A	10727	1940	1650/07. 02.2011	371	04.02.2011
134	COCORASTII MISLII Jud PH	550	T 23	P 331/6	LIVADA	431	237	2822/25. 02.2011	589	24.02.2011
TOTAL		223.824								

Nu a fost prezentat evaluatorului în original titlul de proprietate asupra bunurilor.

Ca urmare s-a evaluat dreptul de proprietate asupra acestor bunuri negrevat de nici o sarcină.

2.3. Descrierea proprietatilor

1. BAZA GAISENI - Terenuri extravilane agricole situate in localitatea Gaiseni, judet Giurgiu in suprafata de 2,51 ha
2. Terenuri extravilane agricole situate in localitatea Gaiseni, judet Giurgiu in suprafata de 112,6649 ha
3. Terenuri extravilane agricole situate in localitatea Cocorastii Mislii, judet Prahova in suprafata de 22,3824 ha

BAZA GAISENI

Zona de amplasare:

Comuna Gaiseni se află la marginea de nord a județului, la limita cu județul Dâmbovița, pe malurile Argeșului și ale Sabarului. Este străbătută de șoseaua județeană DJ401A, care o leagă spre sud de Florești-Stoenești

(unde se intersectează cu autostrada A1) și Bolintin-Vale, și spre nord-vest în județul Dâmbovița de Potlogi, Odobești, Costeștii din Vale, Mătăsaru, Mogoșani și Găești (unde se termină în DN7).^[5]

Terenul are forma ușor regulată, iar utilitățile acestuia sunt apa și curent electric. Vecinătățile sunt agricole/industriale.

Artere importante:

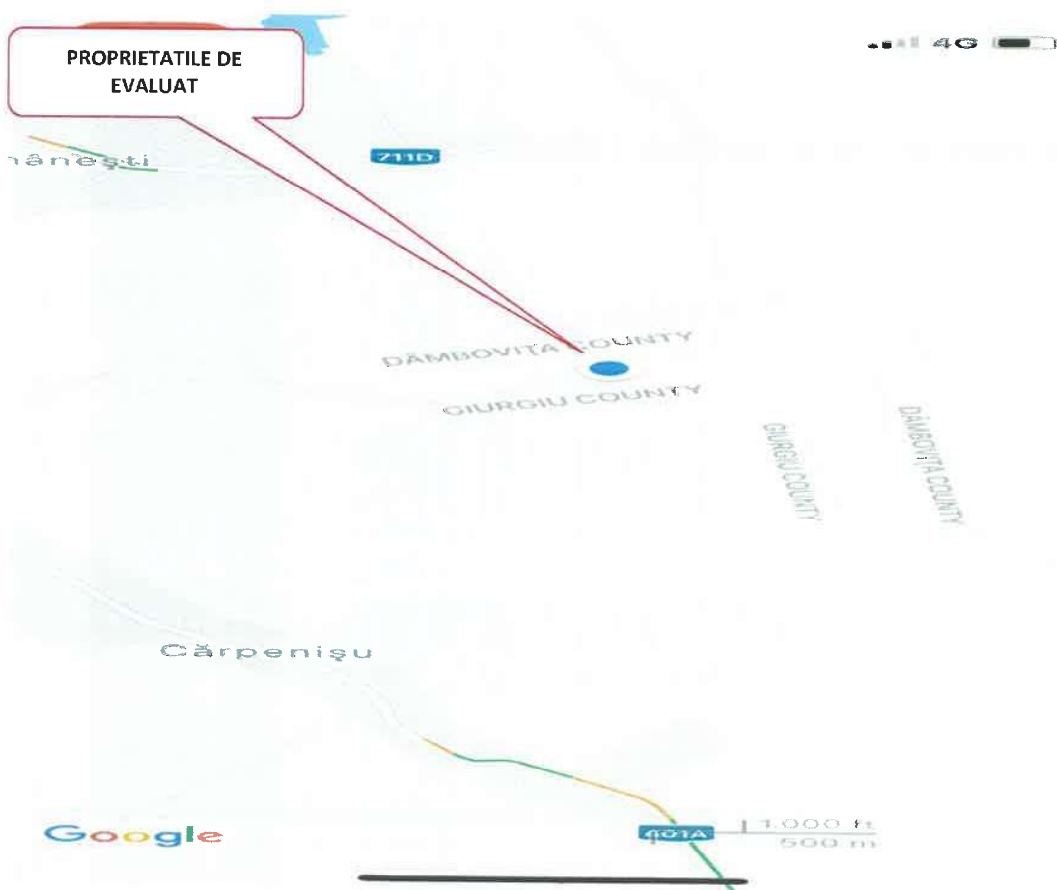
- Auto: DJ401A
- Calitatea rețelelor de transport: pamant

Tipul zonei:

Zona este una industrială-agricolă

In zona se află:

- Rețea de transport în comun în apropiere, cu mijloace de transport relativ suficiente: da
- Unități comerciale în apropiere -
- Unități de învățământ: -
- Instituții de cult: -
- Sedii de bănci -





Utilitati edilitare:

- Rețea urbana de energie electrică: da
- Rețea urbana de apă: da
- Rețea urbana de termoficare: -
- Rețea urbana de gaze: -
- Rețea urbana de canalizare: -
- Rețea urbana de telefonie: -
- **Gradul de poluare:**
- Poluare fonică corespunzatoare zonei
- Poluare chimică da

Ambient:

strada cu trafic redus

Terenurile agricole extravilane sunt situate in zona de Nord a localitatii Gaiseni.

Terenurile sunt formate din mai multe parcele. In urma inspectiei facuta pe teren impreuna cu reprezentantii proprietarului si analizei extraselor de carte funciara nu am observat existenta unor constructii pe terenurile evaluate, iar in urma discutiilor, pe terenuri erau doar culturi de grau.

Terenuri extravilane agricole COCORASTII MISLII

Zona de amplasare:

Terenurile sunt localizate în sudul localității Cocorastii Mislii. Terenurile sunt extravilane agricole și sunt formate din mai multe parcele cu funcțiuni de livada și tufis.

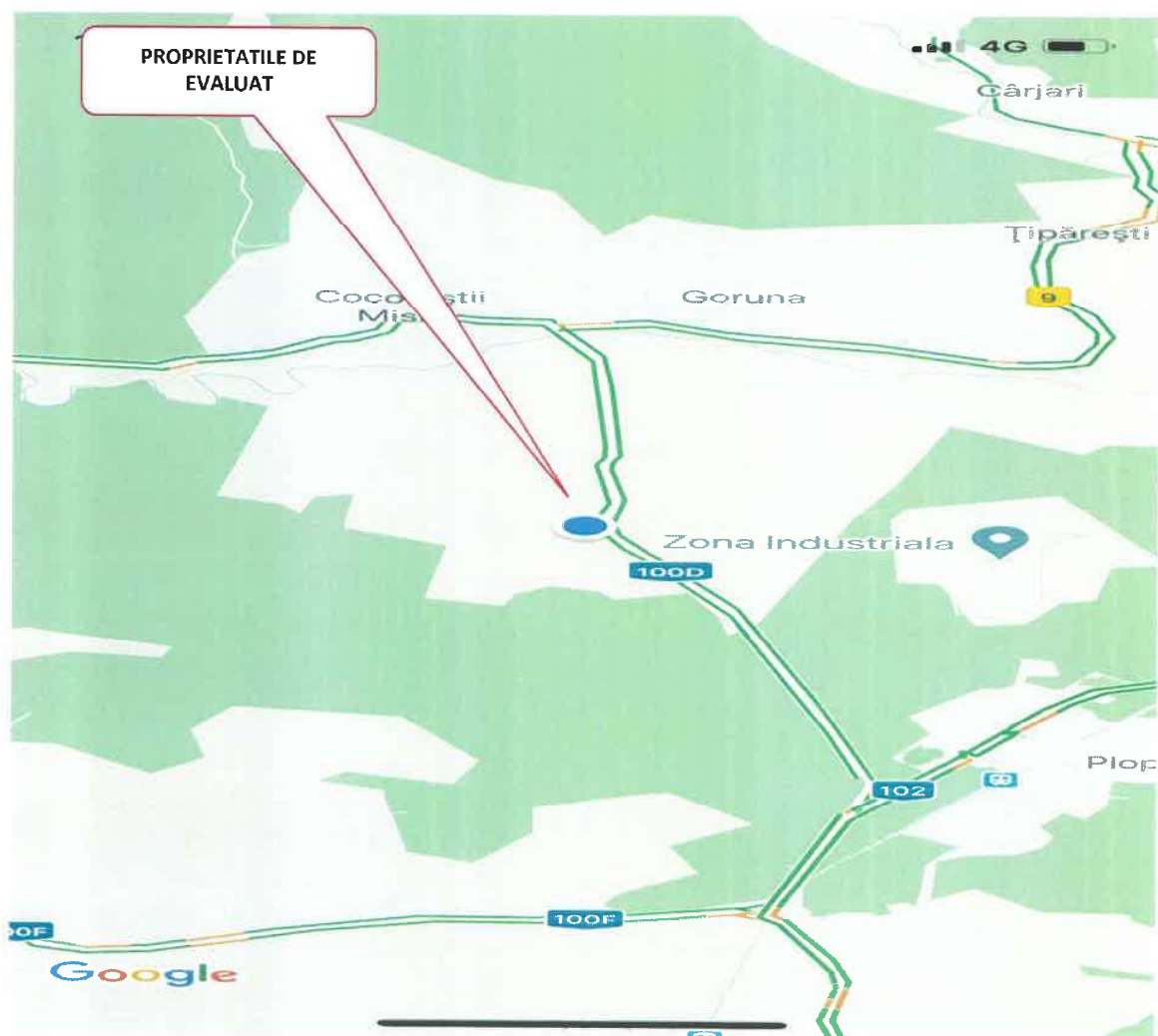
Așezarea este înconjurată de păduri din toate direcțiile, pe teritoriul sau existând peste 2.000 de hectare de pădure, fiind în general ferită de intemperii, cu o climă temperată blândă, și cu pânza apelor freatice la adâncimi relativ mici.

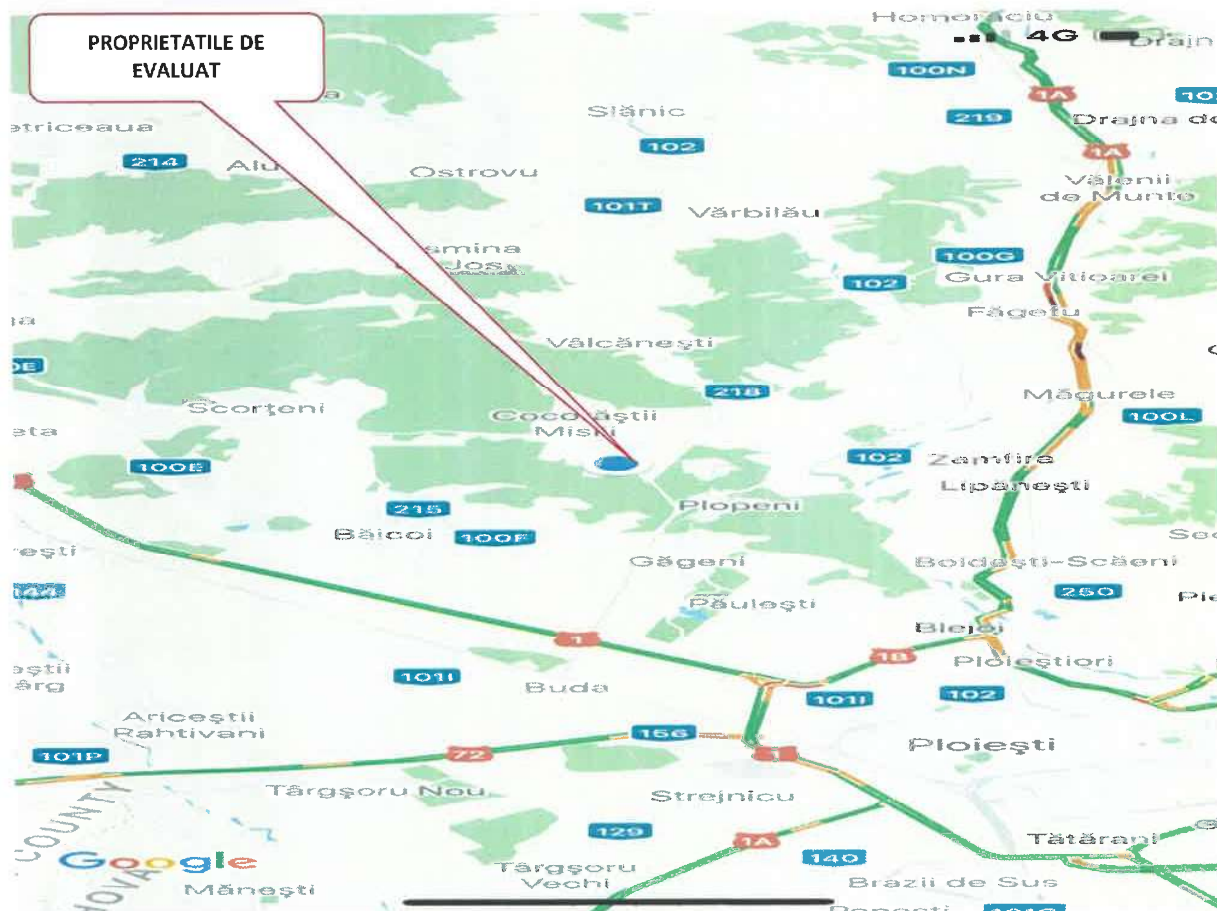
Artere importante:

- Auto: DJ401A
- Calitatea rețelelor de transport: pamant

Tipul zonei:

Zona este una agricola





Utilitati edilitare:

- *Rețea urbana de energie electrică:* -
- *Rețea urbana de apă:* -
- *Rețea urbana de termoficare:* -
- *Rețea urbana de gaze:* -
- *Rețea urbana de canalizare:* -
- *Rețea urbana de telefonie:* -
- **Gradul de poluare:**
- *Poluare fonică corespunzătoare zonei*
- *Poluare chimică da*

Ambient:

strada cu trafic redus

Comuna se află în centrul județului, pe cursul mijlociu al râului Mislea, și este traversată de șoseaua județeană DJ100D, care o leagă spre sud-est de orașul Plopieni și spre vest de Scorțeni și Bănești (unde se termină în DN1).^[5]

Localitatea este situată în regiunea dealurilor subcarpatice prahovene, prezentând un relief tipic zonelor de trecere de la câmpie la deal, cu zone joase în lunca pârâului Mislea, până la culmile înalte ale Chichirei sau Francului, la peste 700 de metri.

Capitolul III - Analiza pieței

3.1. Prezentare generala

O piata este mediul in care bunurile si serviciile se comercializeaza intre cumparatori si vanzatori, prin mecanismul pretului. Conceptul de piata presupune ca bunurile sau serviciile se pot comercializa fara restrictii intre cumparatori si vanzatori. Fiecare parte va actiona la raporturile dintre cerere si oferta si la alti factori de stabilire a pretului, ca si la propria lor intelegere a utilitatii relevante a bunurilor sau serviciilor si la nevoile si dorintele individuale.

Pentru a estima cel mai probabil pret care ar fi platit pentru un activ, este fundamentala intelegerea dimensiunii pietei pe care acel activ s-ar comercializa, aceasta deoarece pretul obtenabil va depinde de numarul de cumparatori si vanzatori de pe piata particulara la data evaluarii.

Rareori pietele functioneaza perfect, cu un echilibru constant intre cerere si oferta si cu un nivel constant de activitate, din cauza diferitelor imperfectiuni. Pot fi imperfectiuni obisnuite ale pietei: fluctuatii ale ofertei, cresteri sau diminuari bruste ale cererii sau asimetria cunostintelor detinute de participantii pe piata. Deoarece participantii pe piata reactioneaza la aceste imperfectiuni, este posibil, la un moment dat, ca o piata sa se ajusteze la orice modificare care a cauzat dezechilibru. O evaluare care are ca obiectiv estimarea celui mai probabil pret de piata trebuie sa reflecte conditiile de pe piata relevanta, existente la data evaluarii si nu pretul corectat sau atenuat, bazat pe o presupusa refacere a echilibrului.

Gradul de activitate pe orice piata va fluctua. Desi ar putea fi posibil sa se identifice un nivel normal al activitatii pietei, pe o perioada mai lunga de timp, pe mai multe piete vor exista perioade in care activitatea este semnificativ mai mare sau mai mica fata de nivelul normal. Nivelurile de activitate pot fi exprimate numai in termeni relativi, de exemplu piata este mai activa sau mai putin activafata de cum a fost aceasta la o data anterioara.

Cand cererea este mai mare fata de oferta, se asteapta ca preturile sa creasca, tinzand astfel sa atraga intrarea pe piata a mai multor vanzatori si, deci, o activitate in crestere. Opusul este cazul cand cererea este mai mica si preturile scad. Totusi, nivelurile diferite ale activitatii sunt mai degraba un raspuns la miscarea preturilor decat o cauza a acesteia.

Participantii pe piata sunt toate persoanele, companiile sau alte entitati care sunt implicate in tranzactii curente sau care intentioneaza sa intre intr-o tranzactie cu un anumit tip de activ.

Hotararea de a comercializa si orice optici atribuite participantilor pe piata sunt cele specifice acelor cumparatori si vanzatori sau cumparatori si vanzatori potentiali, activi pe o piata la data evaluarii si nu cele ale unor anumite persoane sau entitati.

In efectuarea unei evaluari bazate pe date de piata, circumstantele factice ale proprietarului curent sau ale unui anumit cumparator potential nu sunt relevante, deoarece atat vanzatorul hotarat, cat si cumparatorul hotarat sunt persoane sau entitati ipotetice care au attributele unui participant tipic pe piata.

3.2. Piața imobiliară

Piata imobiliara se poate defini ca fiind interactiunea dintre persoanele (fizice sau juridice) care schimba drepturi de proprietate contra altor bunuri, cum ar fi banii. Aceasta piata se defineste pe baza tipului de proprietate, potentialul de a produce venituri, localizare, caracteristicile investitorilor si chiriasilor tipici.

Piata imobiliara este influentata de atitudinile, motivatiile si interactiunile vanzatorilor si cumparatorilor si are caracteristici diferite de cele ale pietelor eficiente (este foarte sensibila la situatia pietei de munca si stabilitatea veniturilor, deciziile de cumparare sunt influentate de tipul de finantare, durata rambursarii si rata dobanzii, este o piata care nu se auto regleaza, ci este afectata de multe reglementari guvernamentale si locale, informatiile despre tranzactii similare nu sunt imediat disponibil, exista decalaj intre cerere si oferta, cererea poate fi volatila datorita unor schimbari rapide in marimea si structura populatiei).

Analiza pietei constituie baza pentru a determina cea mai buna utilizare a unei proprietati.

Pe piata imobiliara, oferta reprezinta numarul dintr-un tip de proprietate care este disponibil pentru vanzare sau inchiriere la diferite preturi, pe o piata data, intr-o anumita perioada de timp, precum si stocul de proprietati existente in faza de proiect. Existenta ofertei pentru o anumita proprietate la un anumit moment, anumit pret si un anumit loc indica gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

Pe pietele imobiliare, cererea reprezinta numarul dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifesta dorinta de cumparare sau inchiriere, la diferite preturi, intr-un anumit interval de timp.

Avand in vedere specificul subiectului evaluarii (industrial-agricol), s-a analizat piata imobilelor de tip industrial si agricol.

Astfel, pentru piata imobilelor de tip industrial si în 2020 tranzacțiile de pe piața imobiliară vor fi dominate de investitorii independenți si de bănci în ceea ce privește sursele de finanțare.

În România, prețurile- imobilelor a scăzut constant începând cu 2008, reducerea ajungând la sfarsitul anului 2013 la peste 50% în marile orașe, inclusiv București. Reducerile au fost mai puternice în primii ani ai crizei.

Consultanții imobiliari estimează o stagnare relativa. Stagnarea este previzionată mai ales pe segmentul locuințelor vechi, care în unele cazuri au prețuri comparabile cu cele ale locuințelor noi.

Pentru proprietatile de tip industrial, asemanatoare cu cele supuse evaluarii piata consemneaza in prezent o relativa stagnare cu tendinta de usoara crestere, conform analistilor imobiliari.

Pentru proprietati de tipul celor analizate, raportul cerere-oferta este dezechilibrat in favoarea ofertei, ambele componente ale pietei putand fi considerate la valori medii la nivelul

Din acest motiv consideram faptul ca proprietatile evaluate sunt relativ mediu vandabile, tendinta fiind de stagnare a preturilor de tranzactionare pe o piata in stagnare si afectata in prezent de economia nationala, europeana si de scumpirea creditelor in banci.

Piata imobiliara agricola

In cazul proprietatii evaluate, pentru identificarea pietei imobiliare specifice, s-au investigat o serie de factori, incepand cu tipul proprietatii.

In analiza acestei pietei am investigat aspecte legate de cererea specifica si oferta competitiva pentru tipul de proprietate delimitat.

Piata terenurilor agricole in aceasta zona este structurata in 2 segmente:

- Segmentul de piata format din loturi de terenuri mici (1-10 ha), in general avand numai titlu de proprietate, definita ca o „piata primara”;
- Segmentul de piata format din loturi de terenuri comasate 10-1.000 ha, in general cu extras de carte funciara, definita ca o „piata secundara”.

"Piata terenurilor agricole din Romania a cunoscut un interes deosebit in 2014 din partea diferitelor categorii de clienti, convinsi fiind de potentialul acestui segment de piata, generat de diferenta semnificativa de pret intre terenurile din Romania si cele din Europa vestica. Prezenta fondurilor de investitii straine importante si activitatea sustinuta de prospectare a pietei sunt elemente care prefigureaza o evolutie pozitiva in perioada urmatoare", se mentioneaza in raportul NAI Romania.

Achizitia de terenuri agricole se face prin resurse financiare care provin din fonduri de investitii (depuneri pe termen mediu, 10 ani sau lung 15-30 ani) sau resurse private individuale (family office) care investesc pe

termen foarte lung, ex 50-100 ani . Finantarile bancare sunt folosite mai mult de cumparatorii locali.

"Motivatii principale pentru achizitia de teren agricol variaza in functie de profilul cumparatorului. Fondurile de investitii straine, care investesc resurse importante financiare, urmaresc pastrarea valorii banilor in timp, arenda sau subventia primita si apoi profitul speculativ, atunci cand hotarasc vanzarea proprietatii (exit). Societatile de tip holding (family office) specializate in investitii agricole urmaresc in principal calitatea terenurilor, un grad mai mare de comasare, dar si frumusetea naturala a locatiilor. Profitul asteptat este moderat, achizitiile facute de acesti investitori fiind finantate cu excesul de resurse financiare provenite din profitul altor afaceri. Investitorii privati, de mai mici dimensiuni, inteleg oportunitatea de a investi in Romania, principala motivatie pentru cumpararea de teren fiind subventia agricola, profitabilitatea ridicata a culturilor si specularea ulterioara a pretului de teren", se mentioneaza in raportul de piata NAI Romania.

Prețul terenurilor agricole din România în 2019 s-a stabilizat, apreciază fermierii care consideră în continuare că investiția în suprafețe îi ajută să își consolideze exploatațiile. Agroiinteligența - AGROINTEL.RO a analizat piața terenurilor agricole din România și vă spune care sunt cele mai valoroase suprafețe la acest moment. Am discutat cu agricultorii care au achiziționat terenuri în ultima perioadă și am aflat care sunt județele unde prețul unui hectar de teren a depășit pragul de 10.000 de euro. Informațiile publicate de Agroiinteligența - AGROINTEL.RO pot fi preluate doar în limita a 500 de caractere și cu citarea în PRIMUL PARAGRAF a sursei cu LINK ACTIV. Orice abatere de la această regulă constituie o încălcare a Legii 8/1996 privind dreptul de autor, ca atare vom acționa în consecință.

Cât costă un hectar de teren conform INS: 5.128 de euro

Prețul mediu al unui hectar de teren agricol în România este de 5.128 de euro pe hectar, conform datelor de la Institutul Național de Statistică, analizând tranzacțiile la nivel național în ultimele 12 luni. În aceste condiții, valoarea totală a suprafețelor agricole din România este de circa 75 de miliarde de euro dacă luăm ca referință cele 14,7 milioane de hectare, incluzând și pășunile.

Prețul terenurilor agricole nu a mai cunoscut fluctuații importante în ultimul an, deși tendința generală este de creștere în toate județele, mai accentuată în cele considerate cu profil agricol. Cel mai scump teren agricol din România este cel din județele Timiș și Arad, la acest moment. Prețul cel

mai mare pentru terenuri este de 10.000 de euro la hectar. La polul opus se află județele din zona Moldovei sau chiar în sud, la Constanța, unde cel mai mic preț pentru terenul agricol pornește de la 3.000 de euro pe hectar și ajunge la 4.000 - 5.000 de euro le hectar.

Factorii care influențează prețul terenurilor agricole din România sunt mai ales interesul agricol din zonă, situația funciară a suprafeței (cadastru, intabulare), calitatea solului și accesul la respectiva parcelă.

”După cum văd eu vânzările de teren în România au cam stagnat. Ce a fost de vândut s-a vândut, iar acum pe ici pe colo unii mai revând terenurile pe care le-au cumpărat. Cel puțin în zona unde activez eu chiar urmăresc chestiunea asta a vânzării terenurilor și vreau să spun că nu mai sunt solicitări pentru a vinde așa cum erau în anii anteriori. Deci încă o dată spun că cine a avut de vândut a vândut, iar acum marea majoritate care vinde sunt din cei care revând terenurile și există și o mică parte a celor care vând din anumite motive, fie că vor să-și facă o altfel de afacere sau cine știe, însă aceștia sunt mult mai puțini”, ne-a declarat Gheorghe Albu, șeful interimar al LAPAR.

Prețul unui hectar de teren arabil în Constanța, acolo unde activează inginerul Albu ca și fermier, pornește de la 4.000-5.000 de euro și ajunge până la 8.000 de euro.

Prețul terenurilor agricole în România. Analiză pe județe

Iată situația prețurilor pe hectar conform datelor prezentate de compania Agricover la începutul anului trecut:

Preț teren agricol în Arad, Timiș și Caraș-Severin: 6.000 - 8.500 de euro pe hectar;

Preț teren agricol în Satu Mare și Bihor: 4.000 - 7.000 de euro pe hectar;

Preț teren agricol în Maramureș, Sălaj, Bistrița Năsăud: 2.500 - 5.000 de euro pe hectar;

Preț teren agricol în Cluj, Alba și Hunedoara: 3.500 - 5.500 de euro pe hectar;

Preț teren agricol în Mureș și Sibiu: 4.000 - 5.500 de euro pe hectar;

Preț teren agricol în Gorj și Mehedinți: 2.500 - 5.000 de euro pe hectar;

Preț teren agricol în Vâlcea și Argeș: 2.500 - 4.000 de euro pe hectar;

Preț teren agricol în Dolj și Olt: 4.500 - 5.500 de euro pe hectar;

Preț teren agricol în Brașov, Harghita și Covasna: 4.000 - 7.000 de euro pe hectar;

Preț teren agricol în Buzău, Prahova și Dâmbovița: 4.000 - 7.000 de euro pe hectar;

Preț teren agricol în Ilfov și Ialomița: 5.000 - 10.000 de euro pe hectar;

Preț teren agricol în Brăila: 5.000 – 7.000 de euro pe hectar;
Preț teren agricol în Călărași: 4.000 – 8.000 de euro pe hectar;
Preț teren agricol în Teleorman și Giurgiu: 3.000 – 6.000 de euro pe hectar;
Preț teren agricol în Tulcea și Constanța: 4.000 – 7.000 de euro pe hectar;
Preț teren agricol în Vrancea și Galați: 3.500 – 6.000 de euro pe hectar;
Preț teren agricol în Suceava, Neamț și Bacău: 3.500 – 5.000 de euro pe hectar;

3.2.1. Cererea

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

Cererea manifestată pe piață este în funcție de cererea unor produse competitive (dpdv al performanțelor, consumurilor, necesarului de operatori și al versatilității).

Pentru proprietățile de tip teren agricol din zonele analizate cererea se manifesta în special din partea a doua entități majore și anume :

- a) Societati comerciale romanesti sau straine care doresc sa investeasca in agricultura sau care achizitioneaza terenuri in scop speculativ.
- b) De asemenea se manifesta cerere pentru cumpararea de terenuri agricole din partea unor investitori ce doresc sa achizitioneze proprietati ca investitie imobiliara si care actioneaza fie in directia comasarii unor suprafete mai mari de teren cu intentia a revinde unor alti investitori strategici, fie actioneaza singular, prin detinerea in proprietate a unor suprafete destul de reduse, asteptand un eventual beneficiu adus de cresterea pietei imobiliare.

Din punctul de vedere al comportamentului celor care manifesta cerere se evidentiaza o directie clara a societatilor comerciale romanesti sau straine care investesc masiv in Romania, ponderea cea mai mare fiind reprezentata de investitorii straini. Acesti investitori straini achizitioneaza terenuri agricole fie in scop speculativ pentru a vinde ulterior la preturi mult mai ridicate, fie pentru a folosi terenurile in scopul lor principal, agricultura.

O alta directie de comportament o au investitori ce doresc sa achizitioneze proprietati ca investitie imobiliara si care actioneaza fie in directia comasarii unor suprafete mai mari de teren cu intentia a revinde unor alti investitori strategici, fie actioneaza singular, prin detinerea in proprietate a unor suprafete destul de reduse, asteptand un eventual beneficiu adus de cresterea pietei imobiliare. De regula acesti investitorii achizitioneaza terenurile agricole direct de la tarani la preturi foarte mici, le

inscriu in cartea funciara si le comaseaza, urmand apoi sa le vanda unor investitori straini.

La nivelul judetului Prahova si ale altor judete din aceasta parte a tarii, apreciem ca exista o cerere potentiala ridicata pentru terenuri agricole.

Cererea solvabila se situeaza pe un trend de crestere intrucat odata cu aderarea la Asociatia Europeana, companiile straine vor investi in acest segment, constiente de fondurile ce vor intra in tara dedicate strict acestui domeniu. Agricultura din Romania mai trebuie sa absoarba 550 de milioane de euro din cele 1,5 miliarde de euro alocate prin programul SAPARD.

Cu toate acestea criza financiara la nivel mondial care s-a resimtit in Europa si Romania incepand cu al treilea trimestru al anului 2008 a determinat o scadere a cererii solvabile atat ca urmare a ingradirii accesului la credite si a lipsei de lichiditati pentru posibilii investitori cat si ca urmare a faptului ca piata imobiliara s-a asezat pe un trend de scadere care a determinat ca posibili investitori sau speculatori sa stea in expectativa asteptand scaderea preturilor.

Cererea provine in mare parte din partea jucatorilor din zona industriala care sunt fie in proces de extindere a activitatii, fie in proces de relocare in vederea asigurarii unor conditii de dotare tehnico - utilitare superioare celor existente sau in incercarea de reducere a costurilor.

3.2.2. Oferta

Oferta de terenuri agricole pentru vanzare in judetul Prahova este segmentata pe doua tipuri, in functie de dimensiunile amplasamentelor: terenuri cu suprafete medii si mici (pana in 50 ha) si terenuri mari (peste 50 ha).

Proprietarii se impart in trei categorii :

- a) persoane fizice;
- b) societati comerciale private;
- c) investitori pe piata imobiliara.

Persoanele fizice proprietari de teren detin in general suprafete de teren destul de mici, unii dintre ei intrand in posesia terenurilor in urma retrocedarilor efectuate. Acestia opereaza pe piata privata de terenuri agricole in special in calitate de vanzatori, intrucat fie nu au capacitatea financiara si utilajele necesare pentru a exploata aceste terenuri, fie le detin in exces fata de nevoile proprii.

Ofertele din partea societatilor comerciale private sunt in general proprietati pe care acestea le detin in exces fata de necesitatile lor curente, sau care nu se afla in zonele de interes ale societatii, ele fiind achizitionate in vederea realizarii unor schimburile imobiliare cu alte terenuri din zona lor de interes. Investitorii pe piata imobiliara ofera la vanzare suprafete mai

mari de teren. Acestia achizitioneaza terenuri direct de la tarani sau de la intermediari, le comaseaza si le vand ulterior investitorilor straini care vin sa investeasca in Romania.

In prezent oferta este elastica, in sensul ca existenta unei cereri solvabile ridicate a dus la cresterea pretului terenurilor, acestea ramanand pe un trend ascendent, in conditiile in care tranzactiile sunt dese (3 - 4 tranzactii cu suprafete mari pe an pe fiecare zona), iar perioada de vanzare medie a unui teren oferit pe piata este intre 6 - 9 luni, chiar mai putin, in functie de dimensiunea terenului, calitate, grad de comasare al parcelelor si de pozitionare.

Oferta provine in mare parte din partea jucatorilor din zona industrială care se rolocheaza din diferite motive si isi disponibilizeaza locatiile existente, fie din zona executarilor - insolventei pentru agentii economici care intampina dificultati financiare.

3.2.3. Echilibru

Spre deosebire de alte piețe, piața imobiliară nu se autoreglează, ci este deseori influențată de reglementările guvernamentale și locale. Cererea și oferta de proprietăți imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic și rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere și ofertă. Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu, iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil astfel, ca de multe ori, să existe supraofertă sau exces de cerere și nu echilibru.

De multe ori, informațiile despre prețurile de tranzacționare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile. Proprietățile imobiliare sunt durabile și pot fi privite ca investiții. Sunt puțin lichide și, de obicei, procesul de vânzare este lung. Datorită tuturor acestor factori, comportamentul piețelor imobiliare este dificil de previzionat.

In ceea ce privește echilibrul cererii si ofertei de terenuri, in prezent, oferta este excedentara cererii, piata putand fi considerata o piata a cumparatorilor.

In prezent preturile terenurilor variaza foarte mult in functie de categoria de calitate, gradul de comasare, suprafata, amplasare si posibilitati de acces, etc.

Tranzactiile sunt foarte putine si se refera la suprafete mici de teren achizitionate de producatorii agricoli existenti deja pe piata, terenurile achizitionate fiind situate cu precadere in zonele de interes ale acestora, zone in care acesti producatori agricoli lucreaza suprafete mari de teren iar prin aceste achizitii incearca sa isi mareasca gradul de comasare.

Un alt aspect ce trebuie mentionat in legatura cu piata imobiliara pe segmental terenurilor agricole este acela ca majoritatea producatorilor

agricoli cultiva suprafețe mai mari de teren decât cele pe care le au în proprietate. Mai exact o parte din terenurile lucrate de marii producători agricoli sunt luate în arenda de la proprietarii lor, aceste terenuri situându-se de regulă în zonele în care producătorii agricoli au suprafețe mari de teren în proprietate și pe care le cultiva. Arenda care trebuie plătită de acești producători agricoli proprietarilor de terenuri poate fi plătită în două feluri și anume:

- sub formă de produse, în această situație platindu-se în medie între 500 kg și 700 kg graș/ha/an
- sub formă de numerar, în special în cazul proprietarilor persoane juridice, tarifele practicate în acest caz fiind foarte variate, începând de la 100 euro/ha/an și ajungând în unele cazuri la aproximativ 150 euro/ha/an.

Surse de informații

- Standardele de evaluare a bunurilor.
- Titlurile de proprietate și planurile tehnice privind proprietatea imobiliară;
- Informații privind istoricul proprietății;
- Publicații de specialitate;
- Cataloage actuale;
- Caracteristici tehnice ale subiectelor și comparabilelor;
- Informații aferente domeniului;
- Site-uri de specialitate de pe internet;
- Alte informații necesare existente în bibliografia de specialitate;
- Agenții imobiliare;
- Informații preluate din baza de date proprie.
- Costuri de reconstrucție-costuri de înlocuire" editura IROVAL București și Indici de actualizare;
- Normativului P 135-1999;

Capitolul IV - Evaluarea bunurilor

4.1. Procedura de evaluare

Una sau mai multe abordari pot fi utilizate pentru a obtine valoarea definita de tipul valorii adecvat (Standardele de Evaluare a Bunurilor 2018). Abordarile utilizate in evaluare sunt fundamentate pe principiile economice ale pretului de echilibru, anticiparii beneficiilor sau substitutiei.

Pentru evaluarea proprietatilor, respectand Standardele de Evaluare a Bunurilor 2018, exista utilizate urmatoarele abordari:

- Abordarea prin cost;
- Abordarea prin piata;
- Abordarea prin venit.

Evaluarea unui teren liber sau a terenului pe care sunt amplasate amenajari si/sau constructii se poate face prin sase metode (tehnici). Astfel, metodele recunoscute de evaluare a terenului sunt:

1. Comparatia directa;
2. Extractia de pe piata;
3. Alocarea;
4. Tehnica reziduala;
5. Capitalizarea directa a rentei/arendei funciare (chiriei);
6. Analiza fluxului de numerar actualizat - analiza parcelarii si dezvoltarii.

Toate cele sase metode de evaluare a terenului nu sunt altceva decat derivari ale celor trei abordari ale valorii oricarui tip de proprietate imobiliara, respectiv abordarea prin piata, abordarea prin venit si abordarea prin cost.

Etapele parcurse:

- Documentarea, studierea planurilor, a documentației tehnice și a actelor juridice puse la dispoziție de client/beneficiar;
- Inspectia amplasamentului;
- Analiza informațiilor culese și interpretarea lor;
- Aplicarea metodelor de evaluare;
- Interpretarea si reconcilierea valorilor.

4.2. CEA MAI BUNA UTILIZARE

Conceptul de **cea mai buna utilizare** reprezintă alternativa de utilizare a proprietății selectata din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire si va genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare in capitolele următoare ale lucrării.

Cea mai buna utilizare - este definita ca utilizarea rezonabila, probabila si legala a unei proprietati care este fizic posibila, fundamentata adecvat, fezabila financiar si are ca rezultat cea mai mare valoare.

Cea mai buna utilizare este analizata uzual in una din urmatoarele situatii:

⇒ cea mai buna utilizare a terenului liber

⇒ cea mai buna utilizare a terenului construit-studiată pentru cazul de față

Cea mai buna utilizare a unei proprietăți imobiliare trebuie sa îndeplinească patru criterii. Ea trebuie sa fie:

⇒ permisibilă legal - se analizeaza reglementarile privind zonarea, restrictiile de construire, normativele de constructii, impactul asupra mediului, clauze din contractul de inchiriere;

⇒ posibila fizic - implica dimensiunile, forma, suprafata, structura geologica, accesibilitatea lotului de teren, riscul unor dezastre naturale (cutremure, inundatii), capacitatea si disponibilitatea utilitatilor publice (apa, canalizare, energie electrica, gaze), conditii fizice;

⇒ fezabila financiar - implica analiza si prognoza veniturilor generate de proprietate din care se vor scadea cheltuielile de exploatare (inclusiv impozitul pe profit) rezultand astfel profitul net. Se va calcula rata de fructificare a capitalului propriu si daca aceasta este mai mare sau egala cu cea asteptata de investitori pe piata, atunci utilizarea este fezabila;

maxim productiva - dintre toate utilizarile fezabile, cea mai buna utilizare este cea care conduce la cea mai mare valoare a proprietatii, in concordanta cu rata fructificarii capitalului, ceruta de piata pentru acea utilizare.

Daca cladirea va ramane in continuare, cea mai buna utilizare se bazeaza pe situatia in care se pot maximiza beneficiile sau veniturile pe care le poate produce proprietatea prin cladirea sa. Tinand seama de aceste considerente cea mai buna utilizare, in acest caz se va face analiza celei mai bune utilizari considerand terenul construit.

Analiza efectuata a presupus culegerea unor informatii de pe piata terenurilor, a locuintelor, a spatiilor comerciale, a spatiilor administrative, spatiilor industriale, spatiilor de depozitare, precum si studierea alternativelor posibile de folosire a acestora.

Daca cladirea va ramane in continuare, cea mai buna utilizare se bazeaza pe situatia in care se pot maximiza beneficiile sau veniturile pe care le poate produce proprietatea prin cladirea sa. Tinand seama de aceste considerente cea mai buna utilizare, in acest caz se va face analiza celei mai bune utilizari considerand terenul construit.

Analiza efectuata a presupus culegerea unor informatii de pe piata terenurilor, a locuintelor, a spatiilor comerciale, a spatiilor administrative, precum si studierea alternativelor posibile de folosire a acestora.

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

Utilizare analizată	Criterii CMBU			
	Permisa legal	Posibila fizic	Fezabila financiar	Maxim productiva
Rezidențial	Nu	Nu	Nu	Nu
Comercial	Nu	Nu	Nu	Nu
Agricola	Da	Da	Da	Da

Concluzia: cea mai bună utilizare a proprietății evaluate este utilizarea actuală și anume agricol, aceasta prin prisma criteriilor care definesc noțiunea de C.M.B.U.

⇒ este permisibilă legal;

⇒ îndeplinește condiția de **fizic posibilă**.

⇒ este **fezabilă financiar**.

⇒ este **maxim productivă** se referă la valoarea proprietății imobiliare în condițiile celei mai bune utilizări (destinații).

4.3. EVALUAREA CONSTRUCȚIILOR

Pentru evaluarea construcțiilor aflate în analiză au fost parcurse următoarele etape:

- documentarea, pe baza listei de inventariere și a informațiilor furnizate de către reprezentanții societății comerciale;
- inspecția spațiilor și verificarea practică a concordanței situației din teren cu informațiile din documentele furnizate precum și determinarea unor elemente necesare pentru evaluare;
- discuții purtate cu proprietarii în vederea stabilirii vechimii lucrărilor de reparații sau reabilitare a unor elemente de structură, instalații sau finisaj, stadiile de execuție, precum și asupra altor aspecte de natură juridică sau economică care ar putea influența valoarea proprietății;
- *analiza* tuturor informațiilor culese, *interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluării*;
- aplicarea metodelor de evaluare considerate oportune pentru determinare valorii proprietății imobiliare.

Abordarea prin cost

Metoda constă în adăugarea la valoarea de piață a terenului amplasamentului a valorii construcției de pe amplasament, afectată de toate deprecierea existente.

Abordarea prin cost, cunoscută și sub denumirea de metoda antreprenorului, este recunoscută în multe țări. În orice aplicație, *abordarea*

prin cost stabilește valoarea prin estimarea costurilor de achiziționare a terenului și de construire a unei noi proprietăți, cu aceeași utilitate, sau de adaptare a unei proprietăți vechi la aceeași utilizare, fără costuri legate de timpul de construcție/adaptare. Costul terenului se adaugă la costul total al construcției. (Dacă este cazul, în mod uzual la costurile de construcție se adaugă și stimulentele/profitul promotorului imobiliar.) *Abordarea prin cost* stabilește limita superioară până la care piața ar plăti în mod normal pentru o proprietate anumită, când aceasta ar fi nouă.

În funcție de cantitatea de informații de piață disponibile pentru efectuarea calculelor, abordarea prin cost poate conduce direct la o estimare a *valorii de piață*. *Abordarea prin cost* este foarte utilă pentru estimarea *valorii de piață* a unei construcții care se intenționează să se realizeze, a proprietăților cu scopuri speciale și a altor proprietăți care nu se tranzacționează în mod frecvent pe piață.

Evaluarea terenului

Evaluarea amplasamentului se efectuează de obicei prin abordarea prin comparații, care este cea mai adecvată metodă atunci când există informații privind vânzări comparabile.

Evaluarea construcției

Scopul evaluării patrimoniale este stabilirea valorii de reconstrucție și a valorii rămase (în funcție de gradul de depreciere cumulată)

Având în vedere caracteristicile clădirii, evaluarea se poate realiza pe baza "Costuri de reconstrucție-costuri de înlocuire-Cladiri rezidențiale" editura IROVAL București și Indici de actualizare.

Pe baza acestei metodologii, evaluarea cuprinde următoarele etape:

1. **Stabilirea valorii de reconstrucție totală** prin estimarea unui deviz general estimativ, pe categorii de lucrări, în funcție de caracteristicile tehnico-constructive și gradul de dotare a clădirii;
2. Determinarea valorii rămase la același nivel de preturi, prin estimarea **deprecierei acumulate**.

Valoarea de reconstrucție - reprezintă costul estimat pentru a construi la prețurile curente de la data evaluării o copie, o replica exactă a clădirii evaluate, folosind aceleași materiale, normative de construcție, arhitectură, planuri de calitate și manoperă înglobând toate deficiențele, supradimensionările și deprecierea clădirii evaluate.

Această valoare s-a stabilit pe baza documentației pusă la dispoziție de către beneficiar și a inspecției efectuate în teren.

Deprecierea - reprezintă o pierdere de valoare față de costul de reconstrucție, ce poate apărea din cauze **fizice, functionale** sau **externe**.

Estimarea deprecierei s-a efectuat prin **metoda segregării**. Prin această metodă se analizează separat fiecare cauză a deprecierei, se cuantifică și apoi se totalizează o sumă globală.

Principalele tipuri de depreciere care pot afecta o clădire și cu care operează aceasta metoda sunt:

- **uzura fizică** - este evidențiată de rosături, căzături, fisuri, infestări, defecte de structură etc. Aceasta poate avea două componente - recuperabilă (se cuantifică prin costul de readucere a elementului la condiția de nou sau ca și nou, se ia în considerare numai dacă costul de corectare a stării tehnice e mai mare decât creșterea de valoare rezultată) și nerecuperabilă (se referă la elementele deteriorate fizic care nu pot fi corectate în prezent din motive practice sau economice)
- **neadecvare funcțională** - este dată de demodarea, neadecvarea sau supradimensionarea clădirii din punct de vedere a dimensiunilor, stilului sau instalațiilor și echipamentelor atașate. Se poate manifesta sub două aspecte - recuperabilă (se cuantifică prin costul de înlocuire pentru *deficiențe care necesită adăugiri, deficiențe care necesită înlocuire sau modernizare sau supradimensionări*) și nerecuperabilă (poate fi cauzată de *deficiențe date de un element neinclus în costul de nou dar ar trebui inclus sau un element inclus în costul de nou dar care nu ar trebui inclus*)
- **depreciere economică (din cauze externe)** - se datorează unor factori externi proprietății imobiliare cum ar fi modificarea cererii, utilizarea proprietății, amplasarea în zona, urbanismul, finanțarea etc.
- **Nu este cazul.**

Abordarea pe comparații

Aceasta metodă se recomandă pentru terenurile libere sau considerate libere și pentru construcții când există date suficiente și sigure privind tranzacții cu proprietăți similare în zonă.

Elementele considerate în analiză sunt: aspecte legale în ceea ce privește dreptul de proprietate, caracteristicile fizice și funcționale, prețul, localizarea, utilizarea, cea mai bună utilizare, perspective de dezvoltare urbană, condiții de finanțare, condiții de vânzare, good-will, analiza vecinătății, timpul rezonabil de expunere la vânzare.

Etapele procedurii de bază în aplicarea metodei comparației directe sunt:

- Cercetarea pieței pentru a obține informații despre tranzacții de proprietăți imobiliare ce sunt similare cu proprietatea evaluată, în ceea ce privește tipul de proprietate, data vânzării, dimensiunile, localizarea și zonarea;
- Verificarea informațiilor privind confirmarea că datele obținute sunt reale și corecte și că tranzacțiile au fost obiective;
- Alegerea unor criterii de comparație relevante și elaborarea unei analize comparative pe fiecare criteriu;

- Compararea proprietăților comparabile cu proprietatea de evaluat, utilizând elemente de comparație și ajustarea adecvată a prețului de vânzare a fiecărei proprietăți comparabile;
- Analiza rezultatelor evaluării și stabilirea la o valoare sau o marjă de valori.

Această metodă de evaluare presupune aflarea datelor de tranzacționare a unui anumit număr de proprietăți comparabile cu proprietatea evaluată din punct de vedere al dimensiunii, suprafeței construibile, caracteristicilor, amplasării și orientării. În urma colectării datelor, evaluatorul a efectuat corecții pozitive sau negative între proprietatea evaluată și proprietățile cu care se face comparația.

Metoda comparației își are baza în analiza pieței și utilizează analiza comparativă, respectiv estimarea valorii se face prin analizarea pieței pentru a găsi proprietăți similare, comparând apoi aceste proprietăți cu cea "de evaluat".

Premiza majoră a metodei este aceea că valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este în relație directă cu prețurile de tranzacționare a unor proprietăți competitive și comparabile.

Analiza comparativă se bazează pe asemănările și diferențele între proprietăți și tranzacțiile care influențează valoarea.

Metoda este o abordare globală, care aplică informațiile culese urmărind raportul cerere-ofertă pe piață, reflectate în mass-media sau alte surse credibile de informare. Ea se bazează pe valoarea unitară rezultată în urma tranzacțiilor cu imobile similare sau asimilabile efectuate în zonă, sau zone comparabile satisfăcător.

Pentru a stabili valoarea de piață a imobilului subiect s-a procedat la un studiu de piață în general la nivelul municipiului și în special în zona de amplasare a imobilului subiect.

Analiza pe criterii de piață a caracteristicilor și a datelor disponibile, calculul și aplicarea corecțiilor de comparație prezentate au urmărit (cuantificarea pentru ajustare) elementele de comparație:

- ✓ Drepturi de proprietate, Corecție pentru Finanțare, Condiții de Vânzare, Condiții ale Pieței, Localizare, Caracteristici fizice, Caracteristici economice, Utilizarea, Componente non-imobiliare ale valorii.

Sursele de informații pentru imobilele de comparație au fost din ofertele publicate pe internet.

În urma analizei se observă în primul rând că la data evaluării din sursele de informații au fost găsite mai multe oferte similare dar au fost selectate doar acele oferte anexate la raport care sunt din același segment de piață, au cele mai apropiate caracteristici fizice care să permită desfășurarea algoritmului de comparație și care să conducă la o valoare de încredere pentru evaluator.

Etapele procedurii de bază în aplicarea metodei comparației directe sunt:

- Cercetarea pieței pentru a obține informații despre tranzacții de proprietăți imobiliare ce sunt similare cu proprietatea evaluată, în ceea ce privește tipul de proprietate, data vânzării, dimensiunile, localizarea și zonarea; analiza de piață și analiza celei mai bune utilizări formează cadrul necesar pentru selectarea comparabilelor adecvate.
- Verificarea informațiilor privind confirmarea că datele obținute sunt reale și corecte și că tranzacțiile/ofertele au fost obiective;
- Alegerea unor criterii de comparație relevante și elaborarea unei analize comparative pe fiecare criteriu;
- Compararea proprietăților comparabile cu proprietatea de evaluat, utilizând elemente de comparație și ajustarea adecvată a prețului de vânzare a fiecărei proprietăți comparabile;
- Analiza rezultatelor evaluării și stabilirea la o valoare sau o marjă de valori.

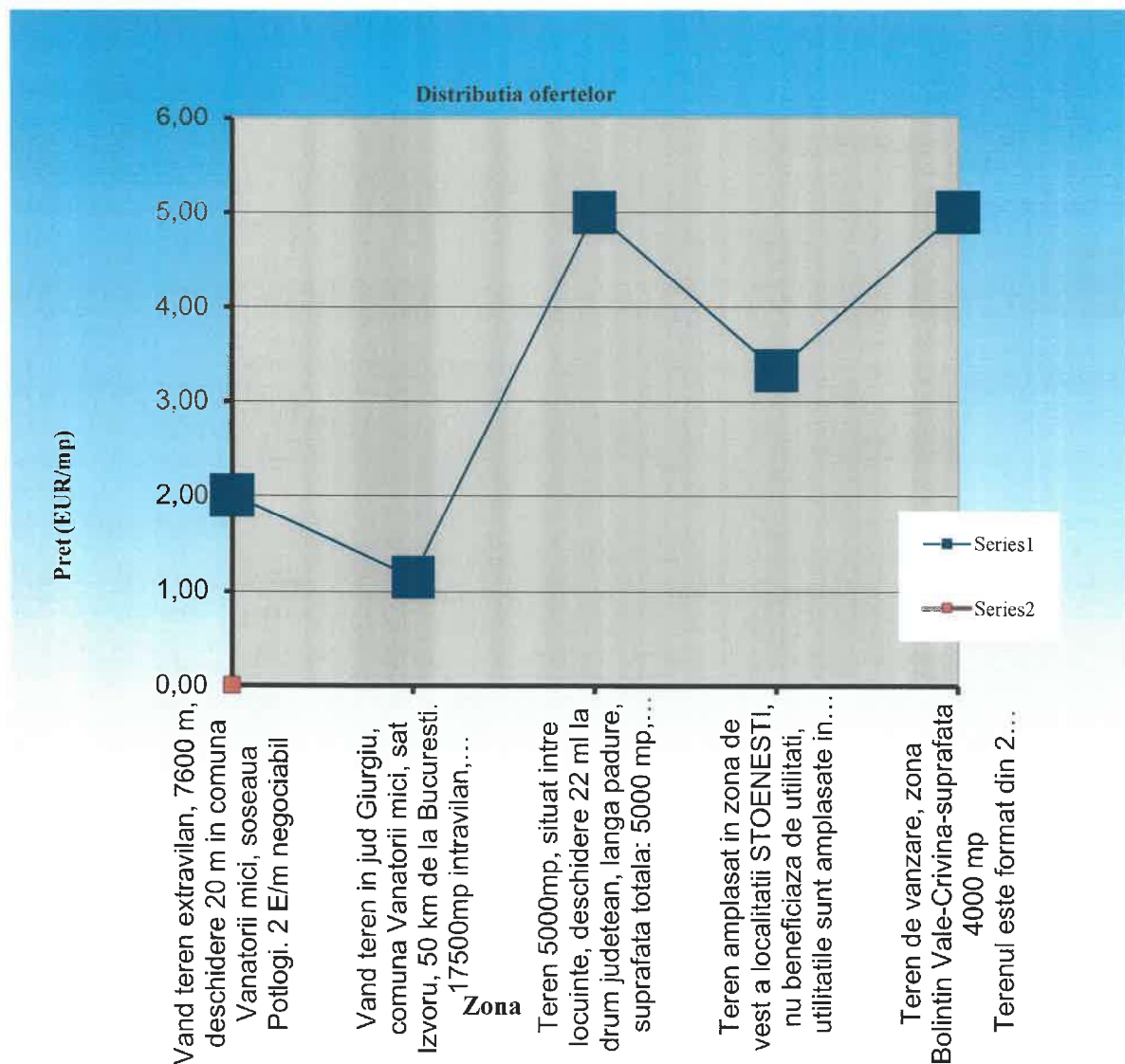
Această metodă de evaluare presupune aflarea datelor de tranzacționare a unui anumit număr de proprietăți comparabile cu proprietatea evaluată din punct de vedere al dimensiunii, suprafeței construite, caracteristicilor, amplasării și orientării. În urma colectării datelor, evaluatorul a efectuat corecții pozitive sau negative între proprietatea evaluată și proprietățile cu care se face comparația.

BAZA GAISENI - Terenuri extravilane agricole situate în localitatea Gaiseni, județ Giurgiu în suprafața de 2,51 ha

Comparabilele utilizate se regăsesc detaliat în anexele raportului de evaluare, precum și schematizat în următorul tabel:

Nr. crt.	zona GAISENI	Preț (EUR)	Suprafață (mp)	Sursa de informație	Data
1	Vand teren extravilan, 7600 m, deschidere 20 m în comuna Vanatorii mici, soseaua Potlogi. 2 E/m negociabil	2,00	7.600	https://www.imoradar24.ro/anunturi/7600-mp-teren-vanzare-vanatorii-mici-32819906	09.08.2020
2	Vand teren în jud Giurgiu, comuna Vanatorii mici, sat Izvoru, 50 km de la București. 17500mp intravilan, deschidere 30m pe aprox 500m. Toate actele în regulă.	1,14	17.500	https://www.imoradar24.ro/anunturi/17500-mp-teren-vanzare-izvoru-vanatorii-mici-32852459	10.08.2020
3	Teren 5000mp, situat între locuințe, deschidere 22 ml la drum județean, lângă pădure, suprafața totală: 5000 mp, Front stradal: 22 m.	5,00	5.000	https://www.imoradar24.ro/anunturi/5000-mp-teren-vanzare-crevedia-mare-27208819	22.08.2020

4	Teren amplasat in zona de vest a localitatii STOENESTI, nu beneficiaza de utilitati, utilitatile sunt amplasate in apropierea terenului. Pret negociabi.	3,33	4.500	https://www.imoradar24.ro/anunturi/4500-mp-teren-vanzare-stoenesti-floresti-stoenesti-31814954	22.08.2020
---	--	------	-------	---	------------



In grila de comparatii – prin piata (Anexa 4) s-au facut urmatoarele ajustari:

- Pentru **Tip tranzactie/oferta**: - se ajusteaza toate comparabilele cu -15% considerata marja de negociere, comparabilele folosite fiind de tip „oferte”.
- Pentru **Dreptul de proprietate transmis**: - nu s-au acordat ajustari, toate comparabilele avand dreptul de proprietate liber, ca si subiectul evaluarii;

- Pentru **Conditii de finantare**: - nu s-au acordat ajustari, toate comparabilele avand preturile pentru tranzactie cash, ca si subiectul evaluarii;
- Pentru **Conditii de vanzare**: - nu s-au aplicat ajustari, toate comparabilele avand preturile pentru tranzactie de tip negociere libera, ca si subiectul evaluarii;
- Pentru **Cheltuieli necesare imediat dupa cumparare**: - nu s-au acordat ajustari, pentru toate comparabilele nefiind necesare cheltuieli imediat dupa cumparare, ca si subiectul evaluarii.
- Pentru **Conditii ale pietii**: - nu s-au acordat ajustari, toate comparabilele avand preturile afisate pentru o perioada similara sau apropiata cu data evaluarii si in care piata imobiliara nu a inregistrat modificari.
- Pentru **Localizare-Amplasament**: - comparabilele A, C si E au fost ajustate negativ cu (-10%) pentru localizare superioara fata de subiectul evaluarii. Comparabilele B si D nu a primit ajustare, aceasta avand localizare similara cu subiectul evaluarii
- Pentru **Vecinatati**: comparabila C s-a justat negativ (-10%) pentru vecinatati superioare - rezidentiale fata de subiectul evaluarii;
- Pentru **Caracteristici fizice - suprafata**: - s-au ajustat negativ -20% comparabilele A, C, D si E pentru suprafata mai mare, stiindu-se faptul ca odata cu cresterea suprafetei de teren, pretul scade
- Pentru **Forma terenului**: - nu s-au aplicat ajustari
- Pentru **Utilitati**: s-au facut ajustari pozitive comparabilelor in functie de utilitatile trase la terenuri; s-a estimat un procent de 5% pentru utilitatile la gard si de 10% pentru utilitatile in apropiere
- Pentru **Tip drum de acces**: s-au facut ajustari negative -10% comparabilelor A si C pentru tipul drumului asfaltat
- Pentru **Deschidere la strada**: - s-au ajustat pozitiv +10% comparabilele pentru deschiderea la drum superioara fata de subiectele evaluate
- Pentru **CMBU**: s-au ajustat negativ -10% comparabilele B, C si D pentru utilizarea CMBU rezidentiala fata de subiectul evaluat
- Pentru **Restrictii**: nu s-au facut ajustari comparabilelor

Dimensiunea ajustarilor folosite a fost stabilita de catre evaluator pe baza informatiilor culese de la agentiile imobiliare privind impactul asupra pretului al elementelor comparative utilizate in cadrul Raportului.

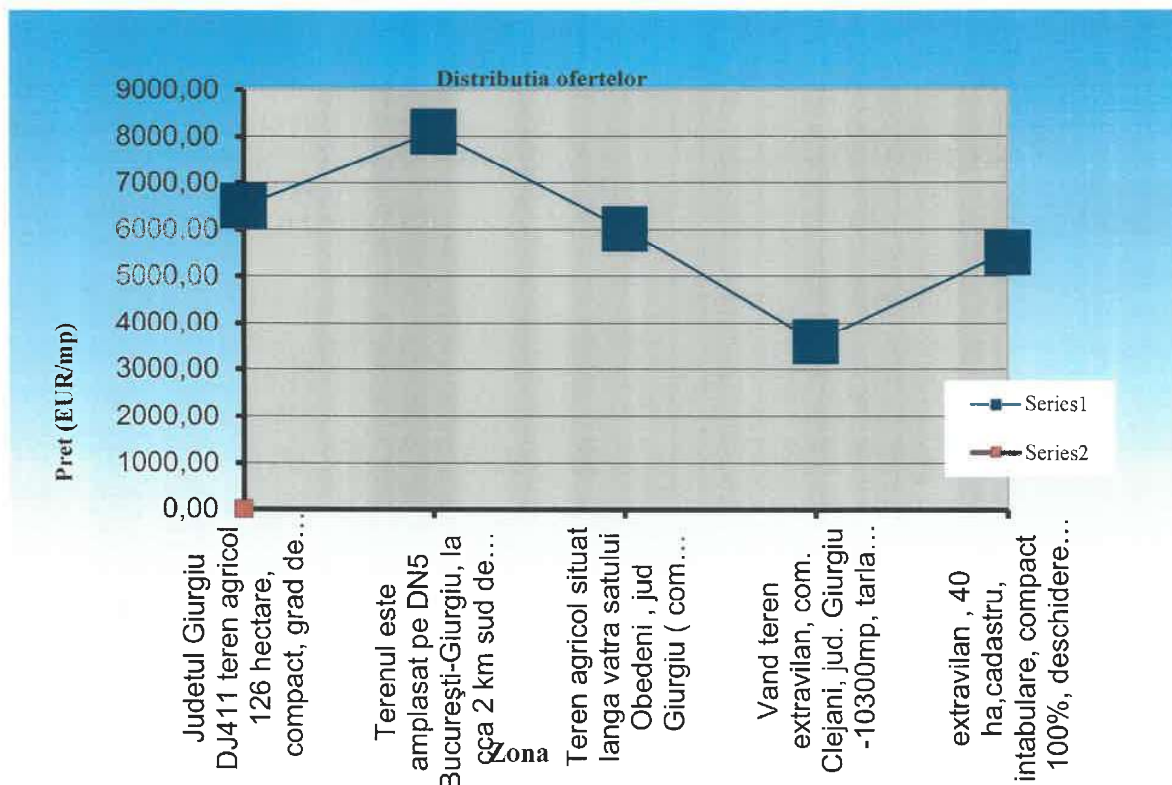
Avand in vedere ajustarile efectuate asupra comparabilelor, a rezultat ca terenul de la **Comparabila B** care are cea mai mica corectie totala bruta si se apropie cel mai mult de proprietatea subiect.

V teren = 25.100 EUR, echivalent a 121.484 RON.

Terenuri extravilane agricole situate in localitatea Gaiseni, judet Giurgiu in suprafata de 112,6649 ha

Comparabilele utilizate se regasesc detaliat in anexele raportului de evaluare, precum si schematizat in urmatorul tabel:

Nr. crt.	zona GIURGIU	Preț (EUR)	Suprafață (HA)	Sursa de informatie	Data
1	Judetul Giurgiu DJ411 teren agricol 126 hectare, compact, grad de comasare 90%, langa o retea de medie tensiune	6500,00	126	https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-agricole/giurgiu/bulbucata/teren-agricol-de-vanzare-X98413001?lista=10954034	06.08.2020
2	Terenul este amplasat pe DN5 București-Giurgiu, la cca 2 km sud de intersecția cu DJ603 ce leagă localitățile Naipu și Comana, la 25 km Sud de București, la aceeași distanță față de Giurgiu și la 5,5 km față de ieșirea din Localitatea Călugăreni. Teren în formă regulată, cu deschidere la DN5 București-Giurgiu - drum asfaltat și deschidere la drum de exploatare neamenajat (pământ).	8100,00	0,91	https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-agricole/giurgiu/mihai-bravu/teren-agricol-de-vanzare-X6Q113018?lista=10954034	07.08.2020
3	Teren agricol situat langa vatra satului Obedeni , jud Giurgiu (com Bucsani). La 30 km fata de Bucuresti . Terenul se afla la 100 de metri de satul Anghelesti , Giurgiu . Accesul se face din DC191 . Toate actele de proprietate la zi . Arendat , beneficeaza de subventii APIA .	6000,00	2,50	https://www.olx.ro/oferta/teren-extravilan-2-5-hectar-linga-vatra-satului-com-bucsani-giurgiu-IDdqM3U.html#9976351fc9	19.08.2020
4	Vand teren extravilan, com. Clejani, jud. Giurgiu -10300mp, tarla 22, parcela 150/32 -5000mp, tarla 18, parcela 112/72 -4000mp, tarla 17, parcela 84/81 -5000mp, tarla 17, parcela 84/49 -2500mp, tarla 17, parcela 84/80 Total: 26800mp - 2.68ha - pret: 3600euro/ha(negociabil) Nu are documentatie cadastrala.	3600,00	2,68	https://www.olx.ro/oferta/vand-teren-extravilan-2-68ha-3600euro-haneg-clejani-giurgiu-IDdR1ou.html#9976351fc9	15.08.2020



In grila de comparatii – prin piata (Anexa 3) s-au facut urmatoarele ajustari:

- Pentru **Tip tranzactie/oferta**: - se ajusteaza toate comparabilele cu -15% considerata marja de negociere, comparabilele folosite fiind de tip „oferte”.
- Pentru **Dreptul de proprietate transmis**: - nu s-au acordat ajustari, toate comparabilele avand dreptul de proprietate liber, ca si subiectul evaluarii;
- Pentru **Conditii de finantare**: - nu s-au acordat ajustari, toate comparabilele avand preturile pentru tranzactie cash, ca si subiectul evaluarii;
- Pentru **Conditii de vanzare**: - nu s-au aplicat ajustari, toate comparabilele avand preturile pentru tranzactie de tip negociere libera, ca si subiectul evaluarii;
- Pentru **Cheltuieli necesare imediat dupa cumparare**: - nu s-au acordat ajustari, pentru toate comparabilele nefiind necesare cheltuieli imediat dupa cumparare, ca si subiectul evaluarii.
- Pentru **Conditii ale pietii**: - nu s-au acordat ajustari, toate comparabilele avand preturile afisate pentru o perioada similara sau apropiata cu data evaluarii si in care piata imobiliara nu a inregistrat modificari.
- Pentru **Localizare-Amplasament**: - comparabilele A si B au fost ajustate negativ cu (-10%) pentru localizare superioara fata de subiectul evaluarii.

Comparabila D a fost ajustata pozitiv cu (+5%) pentru localizare usor inferioara fata de subiectul evaluarii. Comparabila C si E nu a primit ajustare, aceasta avand localizare similara cu subiectul evaluarii

- Pentru **Vecinatati**: comparabilele nu s-au ajustat
- Pentru **Caracteristici fizice - suprafata**: - s-au ajustat negativ comparabilele A (-15%) si E (-10%) pentru suprafata superioara compacta fata de subiectele evaluarii care sunt compuse din mai multe parcele
- Pentru **Forma terenului**: - nu s-au aplicat ajustari
- Pentru **Utilitati**: nu s-au facut ajustari
- Pentru **Tip drum de acces**: s-au facut ajustari negative -10% comparabilelor B si E pentru acces la drum asfaltat fata de subiectele evaluarii care au acces la drum de exploatare din pamant
- Pentru **Deschidere la strada**: - nu s-au ajustat comparabilele
- Pentru **CMBU**: nu s-au ajustat comparabilele
- Pentru **Restrictii**: nu s-au facut ajustari comparabilelor

Dimensiunea ajustarilor folosite a fost stabilita de catre evaluator pe baza informatiilor culese de la agentiile imobiliare privind impactul asupra pretului al elementelor comparative utilizate in cadrul Raportului.

Avand in vedere ajustarile efectuate asupra comparabilelor, a rezultat ca terenul de la **Comparabila C** care are cea mai mica corectie totala bruta si se apropie cel mai mult de proprietatea subiect.

V teren = 5.100 EUR, echivalent a 24.684 RON.

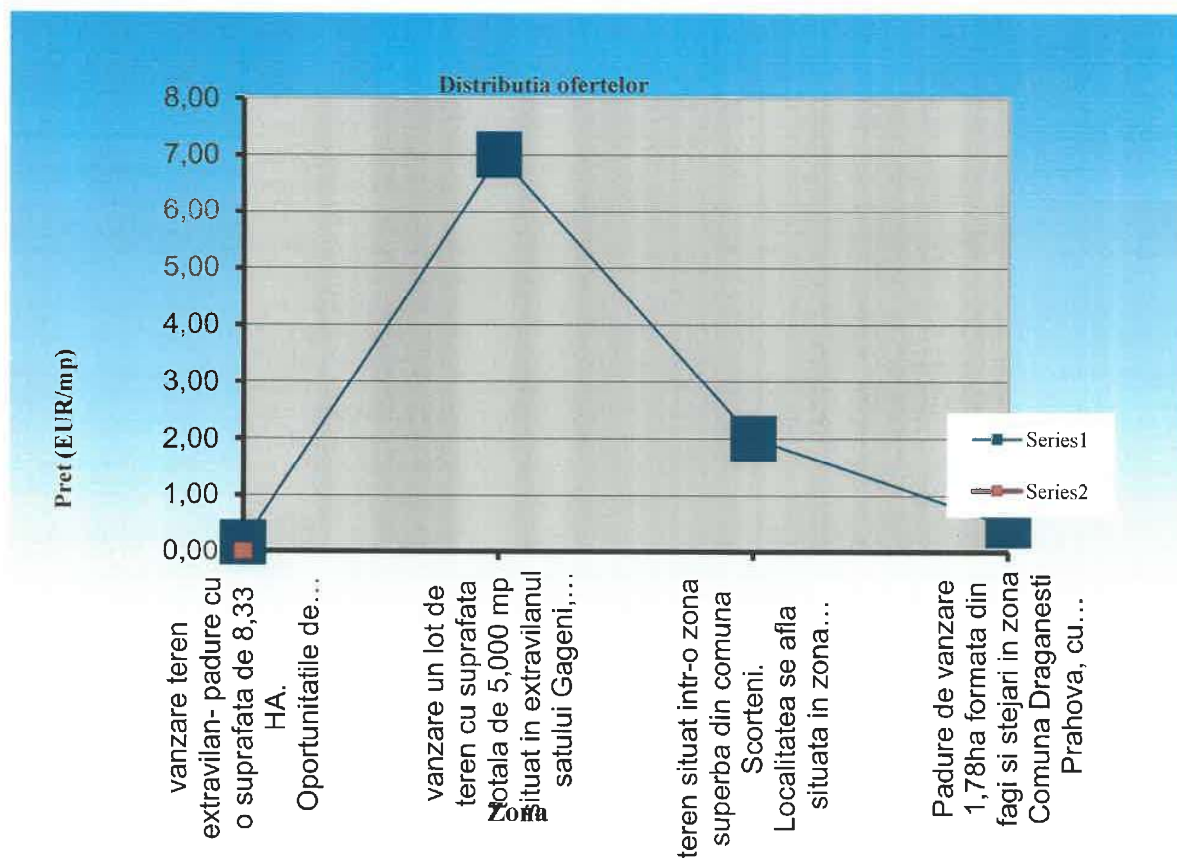
Terenuri extravilane agricole situate in localitatea Gaiseni, judet Giurgiu in suprafata de 112,6649 ha	Abordarea prin comparatii	
	Lei	Euro
	2.781.020	574.591

Terenuri extravilane agricole situate in localitatea Cocorastii Mislii, judet Prahova in suprafata de 22,3824 ha

Comparabilele utilizate se regasesc detaliat in anexele raportului de evaluare, precum si schematizat in urmatorul tabel:

Nr. crt.	zona COCORASTII MISLII	Preț (EUR)	Suprafață (HA)	Sursa de informatie	Data
1	vanzare teren extravilan-padure cu o suprafata de 8,33 HA. Oportunitatile de afacere sunt multiple: - camping turisti;	0,15	83.330	https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-agricole/prahova/baicoi/teren-padure-de-vanzare-XBCG1300P?lista=9591538	13.08.2020

	- tabara de vara (activitati recreationale, in aer liber, pe timpul verii); - teren de vanatoare;				
2	vanzare un lot de teren cu suprafata totala de 5,000 mp situat in extravilanul satului Gageni, Com. Paulesti, Jud. Prahova, situat la o distanta de circa 12 km de orasul Ploiesti. Zona unde este situat terenul este dezvoltata din punct de vedere imobiliar, utilitatile (gaz + electricitate) sunt in vecinatatea acestuia.	7,00	5.000,00	https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-agricole/prahova/gageni/teren-padure-de-vanzare-X9P80309F?lista=9591538	23.07.2020
3	teren situat intr-o zona superba din comuna Scorteni. Localitatea se afla situata in zona subcarbatica, deluroasa, in vecinatatea paralelei 45 grade Nord si meridianul 26 grade Est, la o altitudine de aproximativ 350 metri.	2,00	2.368,00	https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-agricole/prahova/scorteni/teren-agricol-de-vanzare-XBCG1300L?lista=9591538	03.08.2020
4	Padure de vanzare 1,78ha formata din fagi si stejari in zona Comuna Draganesti Prahova, cu deschidere la strada asfaltata de 32,49 ml. Pretul este de 8500 euro usor negociabil.	0,48	17.800,00	https://www.storia.ro/oferta/padure-de-vanzare-in-zona-comuna-draganesti-prahova-ID5b4s.html	19.08.2020



In grila de comparatii – prin piata (Anexa 5) s-au facut urmatoarele ajustari:

- Pentru **Tip tranzactie/oferta**: - se ajusteaza toate comparabilele cu -20% considerata marja de negociere, comparabilele folosite fiind de tip „oferte”.
- Pentru **Dreptul de proprietate transmis**: - nu s-au acordat ajustari, toate comparabilele avand dreptul de proprietate liber, ca si subiectul evaluarii;
- Pentru **Conditii de finantare**: - nu s-au acordat ajustari, toate comparabilele avand preturile pentru tranzactie cash, ca si subiectul evaluarii;
- Pentru **Conditii de vanzare**: - nu s-au aplicat ajustari, toate comparabilele avand preturile pentru tranzactie de tip negociere libera, ca si subiectul evaluarii;
- Pentru **Cheltuieli necesare imediat dupa cumparare**: - nu s-au acordat ajustari, pentru toate comparabilele nefiind necesare cheltuieli imediat dupa cumparare, ca si subiectul evaluarii.
- Pentru **Conditii ale pietii**: - nu s-au acordat ajustari, toate comparabilele avand preturile afisate pentru o perioada similara sau apropiata cu data evaluarii si in care piata imobiliara nu a inregistrat modificari.
- Pentru **Localizare-Amplasament**: - comparabilele A si B au fost ajustate negativ cu (-10%) pentru localizare superioara fata de subiectul evaluarii. Comparabila C a fost ajustata pozitiv cu (+10%) pentru localizare inferioara fata de subiectul evaluarii. Comparabila D nu a primit ajustare, aceasta avand localizare similara cu subiectul evaluarii
- Pentru **Vecinatati**: comparabilele nu s-au ajustat
- Pentru **Caracteristici fizice - suprafata**: - s-au ajustat pozitiv comparabilele A (+50%), B(+10%) si D (+20%) pentru suprafata superioara compacta fata de subiectele evaluarii care sunt compuse din mai multe parcele
- Pentru **Forma terenului**: - nu s-au aplicat ajustari
- Pentru **Utilitati**: nu s-au facut ajustari
- Pentru **Tip drum de acces**: s-au facut ajustari negative -10% comparabilei C pentru acces la drum asfaltat fata de subiectele evaluarii care au acces la drum de exploatare din pamant
- Pentru **Deschidere la strada**: - nu s-au ajustat comparabilele
- Pentru **CMBU**: nu s-au ajustat comparabilele
- Pentru **Restrictii**: nu s-au facut ajustari comparabilelor

Dimensiunea ajustarilor folosite a fost stabilita de catre evaluator pe baza informatiilor culese de la agentiile imobiliare privind impactul asupra pretului al elementelor comparative utilizate in cadrul Raportului.

Avand in vedere ajustarile efectuate asupra comparabilelor, a rezultat ca terenul de la **Comparabila D** care are cea mai mica corectie totala bruta si se apropie cel mai mult de proprietatea subiect.

V teren = 0,46 EUR/mp, echivalent a 2,23 RON/mp

Terenuri extravilane agricole situate in localitatea Cocorastii Mislii, judet Prahova in suprafata de 22,3824 ha	Abordarea prin comparatii	
	Lei	Euro
	498.322	102.959

Abordarea prin venit

In cadrul acestui raport, in estimarea valorilor constructiilor s-a tinut cont si de randamentul pe care l-ar putea avea un activ in cazul obtinerii unor venituri din inchiriere.

Valoarea de randament (*capitalizarea veniturilor*), asa cum se va evidenta in cele ce urmeaza, este mai mica decat cea obtinuta prin cost.

Rentabilitatea a fost calculata pe baza chiriei care poate fi obtinuta pe piata pentru active similare, de catre un proprietar mediu.

Relatia de calcul a valorii de randament a proprietatii prin metoda capitalizarii directe este:

$$V_{cd} = VNE/c$$

unde:

VNE = venitul net din exploatare (anual)

c = rata de capitalizare

In cadrul evaluarii trebuie rezolvate urmatoarele probleme:

- * determinarea venitulului net din exploatare - in cazul nostru castigul disponibil prin inchirierea proprietatii
- * stabilirea ratei de capitalizare (c)

Pentru a estima valoarea de rentabilitate a proprietatii imobiliare este necesara analiza pietei specifice si extragerea, interpretate si asimilarea informatiilor privind tranzactii cu proprietati comparabile. Analiza urmareste estimarea cu un grad cat mai mic de abatere a unei *durii potentiale* si a *ratei de capitalizare* aferente, astfel incat valoarea sa fie cat mai fundamentata.

Venitul net din exploatare (VNE) reprezinta venitul net anticipat, rezultat dupa deducerea tuturor cheltuielilor operationale, inainte de scaderea amortizarii si a serviciului datoriei aferent creditului ipotecar. Venitul net din exploatare se exprima ca o suma anuala. In unele cazuri venitul net poate reprezenta o suma anuala repetabila mai multi ani

(venitul este constant). In alte cazuri venitul net poate fi considerat nivelul inițial (aferez primului an de investiție) care se așteaptă sa evolueze dupa o schema fixa (de exemplu la o rata anuala de creștere constanta).

Luând in considerare elementele prezentate se pot estima veniturile brute potențiale (la gradele de utilizare considerate ale construcțiilor) si brute efective (la un grad de utilizare dat de piața potențiala), cheltuielile de exploatare si venitul net din exploatare rezultat prin deducerea cheltuielilor din venitul brut efectiv:

Rata de capitalizare (c) reprezintă relația dintre castig si valoare si este un divizor prin intermediul căruia un venit brut se transforma in capital, respectiv valoare a investiției, indiferent de forma in care aceasta este realizata (cumpărarea unei întreprinderi, achiziționarea de acțiuni, plasamente in domeniul imobiliar etc). Utilizarea ratei de capitalizare pentru transformarea unui venit brut in capital se face numai in cazul in care venitul brut este de forma unei anuități (mărimi egale anuale).

Rata este influențată de mai mulți factori printre care gradul de risc, atitudinile pieței fata de evoluția inflației in viitor, ratele de fructificare așteptate pentru investiții alternative, randamentul realizat in trecut de proprietăți similare, cererea si oferta de bani si de capital, nivelurile de impozitare etc

Rata de capitalizare exprima rata rentabilității ($\text{profit brut} / \text{capital investit} * 100$) pe care o accepta un investitor pentru a-si plasa capitalul intr-o afacere pe care o prefera altor alternative deplasament.

Conform literaturii de specialitate, in cazul in care se capitalizează un profit constant, atat profitul cat si rata de actualizare trebuie exprimate in termeni reali (fara includerea efectelor inflației).

Calculul ratei de capitalizare se face in cel mai corect mod pornind de la informații concrete furnizate de piața imobiliara privind tranzacții (mefurieri, vinzari, cumpărări) încheiate. Daca aceste informații lipsesc estimarea ratei de capitalizare poate fi efectuata pornind de la o rata de baza deflatata la care se adaugă o prima de risc.

Nu s-a utilizat.

8. Prezentarea valorii finale

Criteriile pe baza cărora am ajuns la estimarea valorii finale, fundamentată și semnificativă sunt:

➤ Adecvarea

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

➤ Precizia

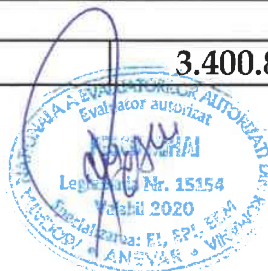
Precizia unei evaluări este măsurată de încrederea evaluatorului în corectitudinea datelor, de calculele efectuate și de corecțiile aduse comparabilelor utilizate.

➤ Cantitatea informațiilor

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

Ca rezultat al investigațiilor și analizelor efectuate, pentru valoarea proprietăților se propune valoarea estimată prin metoda bazată pe comparații pentru terenuri, deoarece exprimă cel mai bine valoarea de piață a unor astfel de proprietăți, toate cele trei criterii fiind îndeplinite.

BAZA GAISENI - Terenuri extravilane agricole situate în localitatea Gaiseni, județ Giurgiu în suprafața de 2,51 ha	Valoarea de piață propusă	
	Lei	Euro
	121.484	25.100
Terenuri extravilane agricole situate în localitatea Gaiseni, județ Giurgiu în suprafața de 112,6649 ha	Valoarea de piață propusă	
	Lei	Euro
	2.781.020	574.591
Terenuri extravilane agricole situate în localitatea Cocorastii Mislui, județ Prahova în suprafața de 22,3824 ha	Valoarea de piață propusă	
	Lei	Euro
	498.322	102.959
TOTAL GENERAL	3.400.827	702.650



Referitor la solicitarile suplimentare ale destinatarului, respectiv estimarea unei valori in ipoteza unei „vanzari fortate”, trebuie retinute cateva aspecte in ceea ce priveste proprietatea subiect:

- putere de cumparare mare necesara achizitionarii acestor bunuri, deci numarul de potentialii cumparatori este mediu;

Astfel, in conditiile unei „vanzari fortate” pot aparea urmatoarele aspecte:

- recunoasterea bunurilor la o cotation inferioara (fara imbunatatiri);
- perceperea suplimentara a unor deprecieri functionale
- speculatia cumparatorului cunoscator a „situatiei limita” a vanzatorului;
- este posibil ca transparenta sa fie mai mica;
- mediul general de afaceri va fi probabil mult mai ostil si piata specifica este posibil a fi limitativa;

In estimarea valorilor de vanzare fortata s-a tinut cont de cadrul special in care ar avea loc vanzarea:

- societatea isi inceteaza activitatea, de unde rezulta ca nu mai genereaza venituri
- vanzarea se face intr-o perioada de timp limitata sever
- cumparatorul actioneaza prudent si in cunostinta de cauza
- vanzatorul este extrem de obligat sa vanda

Astfel, tinand cont de cele metionate mai sus si de conditiile actuale al pietei (prezentata in raport), se estimeaza o decotare a valorii proprietatilor conform tabelelor de mai jos:

BAZA GAISENI - Terenuri extravilane agricole situate in localitatea Gaiseni, judet Giurgiu in suprafata de 2,51 ha	Valoarea de vanzare fortata	
	Lei	Euro
	91.113	18.825
Terenuri extravilane agricole situate in localitatea Gaiseni, judet Giurgiu in suprafata de 112,6649 ha	Valoarea de vanzare fortata	
	Lei	Lei
	2.085.765	430.943
Terenuri extravilane agricole situate in localitatea Cocorastii Mislii, judet Prahova in suprafata de 22,3824 ha	Valoarea de vanzare fortata	
	Lei	Lei
	373.742	77.219
TOTAL GENERAL	2.550.620	526.988

Considerentele privind valoarea estimata sunt:

- ✓ Proprietatile sunt evaluate in ipoteza „liber de sarcini”
- ✓ In centralizatorul terenuri GAISENI primit de la beneficiar, pentru pozitiile 130 - 133, evaluatorul nu a primit documentele de

proprietate (contracte, sentinte, documentatii cadastrale, incheieri si extrase C.F.) Evaluarea s-a facut in ipoteza in care aceste terenuri sunt in proprietate deplina TEHNOLOGICA RADION S.A.

- ✓ Valoarea a fost exprimata tinand cont de ipotezele, conditiile limitative si aprecierile exprimate in prezentul raport
- ✓ Valoarea estimata se refera la vanzarea integrala, in starea si configuratia existenta la data inspectarii pe teren
- ✓ Valoarea este corespunzatoare starii fizice de la data evaluarii
- ✓ Valoarea de piata a fost estimata fara luarea in considerare a costurilor de vanzare sau cumparare si fara includerea nici unui/unei impozit/taxe asociat(e)
- ✓ Evaluarea este o opinie asupra unei valori
- ✓ Valorile nu contin TVA
- ✓ Valoarea nu tine cont de responsabilitatile de mediu si de costurile de conformare la cerintele legate
- ✓ La un curs de 1 EUR = 4,8400 LEI
- ✓ **Data evaluării: 24.08.2020**

Raportul a fost pregătit pe baza Standardelor de Evaluare a Bunurilor 2018, recomandărilor si metodologiei de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati din Romania)

Evaluator Autorizat
Pescu Mihai



Anexe

- **Anexe calcul**
- **Fotografii imobilizari corporale**
- **Comparabile imobilizati corporale**
- **Acte proprietate**

SITUATIE TERENURI GAISENI

Nr. crt.	Localitate	Suprafata mp	Titlu	Parcela	Nr. cadastral	Nr. carte funciara	Incheiere intabulare	Contract	Data	Furnizor	Valoarea de piata propusa		Valoarea de vanzare forata	
											Let	Euro	Let	Euro
1	BAZA GAISENI - STATIE SORTARE - SPALARE AGRIGATE - NATURALE - GAISENI Jud GR	25.100,00	T 8	P 40/6	38	112/N	14032/5.05.2009	s.c. 3620/dos 4172284/2007	19.12.2007	MATEI FLORINEL, MATELOANOA VIORICA	121.484	25.100	91.113	18.825
2	GAISENI Jud GR	2.100,00	T 9	P 40/17	813	670/N	13099/11.05.2009	s.c. 237/dos 4445/284/2007	30.01.2008	PANDELICA MARIA	5.184	1.071	3.888	803
3	GAISENI Jud GR	25.200,00	T 9	P 42	30122	30122	31786/23.09.2010	s.c. 1284/dos 765/192/2008	11.04.2008	PREDA ILIE	62.204	12.952	46.653	9.639
4	GAISENI Jud GR	5.000,00	T 9	P 42	30158	30158	31770/23.09.2010	s.c. 1285/dos 766/192/2008	11.04.2008	NICULAE TOANA	12.342	2.550	9.237	1.913
5	GAISENI Jud GR	5.000,00	T 9	P 42	30155	30155	31774/23.09.2010	s.c. 1286/dos 767/192/2008	11.04.2008	GHEORGHE LEANA DUMITRACHE ALEXANDRA	12.342	2.550	9.237	1.913
6	GAISENI Jud GR	6.700,00	T 9	P 42	30132	30132	31804/23.09.2010	s.c. 1287/dos 768/192/2008	11.04.2008	DINU ELENA	16.538	3.417	12.404	2.563
7	GAISENI Jud GR	6.900,00	T 9	P 42	30131	30131	31768/23.09.2010	s.c. 1288/dos 769/192/2008	11.04.2008	TOMA EMILIA CLEOPATRA	17.032	3.519	12.774	2.639
8	GAISENI Jud GR	8.700,00	T 9	P 42	30120	30120	31772/23.09.2010	s.c. 1289/dos 772/192/2008	11.04.2008	GAISEANU MARIA	21.475	4.437	16.106	3.328
9	GAISENI Jud GR	5.000,00	T 9	P 42/80	30127	30127	31797/23.09.2010	s.c. 1832/dos 774/192/2008	16.05.2008	GAISEANU MARIA	12.342	2.550	9.237	1.913
10	GAISENI Jud GR	3.600,00	T 9	P 42	30125	30125	13410/11.05.2009	s.c. 2340/dos 1945/192/2008	17.06.2008	STEFAN LIKANDRA	9.380	1.938	7.035	1.454
11	GAISENI Jud GR	12.500,00	T 8	P 40	812	685/N	31800/23.09.2010	s.c. 2323/dos 1947/192/2008	16.06.2008	POJIZACHE FLOAREA	30.855	6.975	23.141	4.781
12	GAISENI Jud GR	7.400,00	T 9	P 42	30126	30126	31800/23.09.2010	s.c. 2456/dos 764/192/2008	20.06.2008	VOICUT SPIREA VOICUT C ION	18.266	3.774	13.700	2.831
13	GAISENI Jud GR	10.000,00	T 9	P 42/42	30119	30119	31777/23.09.2010	s.c. 2236/dos 2079/192/2008	09.06.2008	STEFAN VASILE	24.684	5.100	18.513	3.825
14	GAISENI Jud GR	5.000,00	T 7	P 34	30118	30118	31777/23.09.2010	s.c. 2238/dos 2106/192/2008	09.06.2008	MANU CRISTIAN	12.342	2.550	9.237	1.913
15	GAISENI Jud GR	7.300,00	T 9	P 42 (99)	30106	30106	33750/07.10.2010	3570	10-23-2008	COSTACHE LUCIAN	18.019	3.723	13.514	2.792
16	GAISENI Jud GR	4.500,00	T 9	P 42 (97)	30105	30105	33715/07.10.2010	3570	10-23-2008	COSTACHE LUCIAN	11.108	2.295	8.331	1.721
17	GAISENI Jud GR	8.500,00	T 9	P 42 (70)	30110	30110	33734/07.10.2010	3570	10-23-2008	COSTACHE LUCIAN	20.981	4.335	15.736	3.251
18	GAISENI Jud GR	12.100,00	T 9	P 42	30116	30116	33766/31.10.2008	3570	10-23-2008	COSTACHE LUCIAN	29.868	6.171	22.401	4.628
19	GAISENI Jud GR	10.000,00	T 9	P 42	30115	30115	33744/07.10.2010	3570	10-23-2008	COSTACHE LUCIAN	24.684	5.100	18.513	3.825
20	GAISENI Jud GR	10.000,00	T 9	P 42	30118	30118	33747/07.10.2010	3570	10-23-2008	COSTACHE LUCIAN	24.684	5.100	18.513	3.825
21	GAISENI Jud GR	15.000,00	T 9	P 42 (81)	30137	30137	33746/07.10.2010	3570	10-23-2008	COSTACHE LUCIAN	37.026	7.650	27.770	5.738
22	GAISENI Jud GR	11.100,00	T 9	P 42	30143	30143	33751/07.10.2010	3570	10-23-2008	COSTACHE LUCIAN	27.399	5.661	20.549	4.246
23	GAISENI Jud GR	8.344,00	T 9	P 42/66	30136	30136	33708/07.10.2010	3570	10-23-2008	COSTACHE LUCIAN	20.596	4.255	13.447	3.192
24	GAISENI Jud GR	7.500,00	T 9	P 42 (86)	30142	30142	33749/07.10.2010	3570	10-23-2008	COSTACHE LUCIAN	18.513	3.825	13.885	2.869
25	GAISENI Jud GR	7.700,00	T 9	P 42	203	30135	53741/31.10.2008	3570	10-23-2008	COSTACHE LUCIAN	19.037	3.927	14.255	2.945
26	GAISENI Jud GR	7.500,00	T 9	P 42	201	30151	53739/31.10.2008	3570	10-23-2008	COSTACHE LUCIAN	18.513	3.825	13.885	2.869
27	GAISENI Jud GR	5.000,00	T 9	P 42	30103	30103	33752/07.10.2010	3571	10-23-2008	NEAGUMARIAN	12.342	2.550	9.237	1.913
28	GAISENI Jud GR	5.000,00	T 9	P 42	552	30150	33748/07.10.2010	3571	10-23-2008	NEAGUMARIAN	12.342	2.550	9.237	1.913
29	GAISENI Jud GR	10.000,00	T 9	P 42 (97)	30102	30102	33748/07.10.2010	3571	10-23-2008	NEAGUMARIAN	12.342	2.550	9.237	1.913
30	GAISENI Jud GR	9.400,00	T 9	P 42	549	30149	53718/31.10.2008	3571	10-23-2008	NEAGUMARIAN	24.684	5.100	18.513	3.825
31	GAISENI Jud GR	6.700,00	T 9	P 42	30144	30144	6910/09.03.2009	3571	10-23-2008	NEAGUMARIAN	23.203	4.794	17.402	3.396
32	GAISENI Jud GR	2.500,00	T 9	P 42	30141	30141	33740/07.10.2010	3571	10-23-2008	NEAGUMARIAN	16.538	3.417	12.404	2.563
33	GAISENI Jud GR	8.000,00	T 9	P 42	30147	30147	33722/07.10.2010	3571	10-23-2008	NEAGUMARIAN	6.171	1.275	4.628	956
34	GAISENI Jud GR	9.000,00	T 8	P 40/16	808	677N	13408/11.05.2009	s.c. 2375/dos 1930/192/2008	18.06.2008	VLASCEANU MIHAIL, PAVEL MIRELA	22.216	4.590	16.662	3.443
35	GAISENI Jud GR	1.200,00	T 7	P 34/8	30163	30163	31799/23.09.2010	s.c. 2404/dos 932/192/2008	18.06.2008	ENACHE GHEORGHE	2.962	612	2.222	469
36	GAISENI Jud GR	5.000,00	T 7	P 78	30163	30163	31799/23.09.2010	s.c. 3024/dos 933/192/2008	16.09.2008	BADEA NICULINA	12.342	2.550	9.237	1.913
37	GAISENI Jud GR	7.100,00	T 9	P 49/36	30163	30163	31799/23.09.2010	s.c. 2576/dos 1935/192/2008	18.06.2008	DRAGOMIR MARIN	17.526	3.621	13.144	2.716
38	GAISENI Jud GR	4.100,00	T 8	P 40/7	30163	30163	31799/23.09.2010	s.c. 2377/dos 1943/192/2008	18.06.2008	NISTOR GHEORGHITA	10.120	2.091	7.590	1.568
39	GAISENI Jud GR	2.500,00	T 7	P 34	30163	30163	31799/23.09.2010	s.c. 2810/dos 1944/192/2008	01.09.2008	MARCU GHEORGHE	6.171	1.275	4.628	956
40	GAISENI Jud GR	10.000,00	T 9	P 42/42	30163	30163	31799/23.09.2010	s.c. 2378/1949/192/2008	18.06.2008	VASILIE FLORICA	24.684	5.100	18.513	3.825

41	GAISENI Jud CR	7.500,00	T 8	P 40/15	815	671N	13404/11.05.2009	sc. 3029/dos 2105/192/2008	16.09.2008	ANDREI RODICA	18.510	3.825	13.885	2.869
42	GAISENI Jud CR	7.000,00	T 8	P 40/4				sc. 2392/dos 2236/192/2008	18.06.2008	LIXANDRU ALEXANDRU	17.279	3.570	12.959	2.678
43	GAISENI Jud CR	9.600,00	T 9	P 42/90				sc. 2990/ dos 2238/192/2008	12.09.2008	STAN AURELIAN TOMA	23.697	4.896	17.772	3.672
44	GAISENI Jud CR	7.200,00	T 9	P 42	30133	30133	32567/29.09.2010	sc. 3192/ dos 2242/192/2008	26.09.2008	GRICOREC ANASTAS GRICOREC AURICA GRICOREC VASILICA	17.772	3.672	13.329	2.754
45	GAISENI Jud CR	8.700,00	T 9	P 42/73	30123	30123	31791/23.09.2010	sc. 2385/ dos 2246/192/2008	18.06.2008	EVE MARIANA	21.475	4.437	16.106	3.328
46	GAISENI Jud CR	10.000,00	T 9	P 42/29	30471	30471	37121/04.09.2012	sc. 3416/dos 771/192/2008	10.10.2008	RADU VASILICA RADU ION RADU COSTICA RADU MARIN	24.684	5.100	18.513	3.825
47	GAISENI Jud CR	10.000,00	T 9	P 42/27	206	30162	38379/11.09.2012	sc. 3474/dos 1941/192/2008	16.10.2008	SOKA MARIN SOKA ION IRINCU ILEANA	24.684	5.100	18.513	3.825
48	GAISENI Jud CR	6.900,00	T 9	P 42	30468	30468	37123/04.09.2012	sc. 4052/dos 1946/192/2008	20.11.2008	ARGHIR DUMITRU AGHIR STEFAN	17.092	3.519	12.774	2.639
49	GAISENI Jud CR	18.000,00	T 9	P 42	30161	30161	31779/23.09.2010	sc. 2925/ dos 2078/192/2008	10.09.2008	LISANDRU VASILICA SOARE MARIANA	44.431	9.180	33.323	6.885
50	GAISENI Jud CR	18.500,00	T 9	P 42	30130	30130	31775/23.09.2010	sc. 3132/ dos 2239/192/2008	24.09.2008	SAFTA IOANA	45.665	9.435	34.249	7.076
51	GAISENI Jud CR	5.000,00	T 9	P 42	30157	30157	31788/23.09.2010	sc. 2495/ dos 2246/192/2008	24.06.2008	STEFAN LIXANDRA	7.005	1.530	5.554	1.148
52	GAISENI Jud CR	5.000,00	T 52	P 42				sc. 3244/ dos 2573/192/2008	01.10.2008	MIHAI FLOREA	12.342	2.550	9.257	1.913
53	GAISENI Jud CR	7.500,00	T 9	P 42/96	30152	30152	31803/23.09.2010	sc. 3620/dos 2614/192/2008	27.10.2008	VASILE ALEXANDRU	18.513	3.825	13.885	2.869
54	GAISENI Jud CR	7.400,00	T 9	P 42/76	30128	30128	31793/23.09.2010	sc. 3622/ dos 2622/192/2008	27.10.2008	CISLARU IOAN CASLARU STANIEL	18.266	3.774	13.700	2.831
55.1	GAISENI Jud CR	19.000,00	T 10	P 46/5				sc. 3411/dos 3019/192/2008	02/05/09	BOCCOTONIU ELVIRA	46.900	9.690	35.175	7.268
55.2	GAISENI Jud CR	52.000,00	T 7	P 34/4				sc. 3411/dos 3019/192/2008	02/05/09	BOCCOTONIU ELVIRA	128.357	26.520	96.268	19.890
55.3	GAISENI Jud CR	11.000,00	T 7	P 34/1				sc. 3411/dos 3019/192/2008	02/05/09	BOCCOTONIU ELVIRA	27.152	5.610	20.364	4.208
56	GAISENI Jud CR	5.000,00	T 7	P 34/59				sc. 3287/dos 3020/192/2008	02.10.2008	TIRA NICULINA	12.342	2.550	9.257	1.913
57	GAISENI Jud CR	5.000,00	T 9	P 61	30134 (ex 537)	30134	33714/07.10.2010	643	16.03.2009	NEAGU MARIAN NEAGU DANIELA	12.342	2.550	9.257	1.913
58	GAISENI Jud CR	5.000,00	-	-	535	30105	8722/23.03.2009	643	16.03.2009	NEAGU MARIAN NEAGU DANIELA	12.342	2.550	9.257	1.913
59	GAISENI Jud CR	10.200,00	T 8	-	782	30717	8724/23.03.2009	643	16.03.2009	NEAGU MARIAN NEAGU DANIELA	25.178	5.202	18.883	3.902
60	GAISENI Jud CR	2.500,00	-	-	784	30100	8726/23.03.2009	643	16.03.2009	NEAGU MARIAN NEAGU DANIELA	6.171	1.275	4.628	956
61	GAISENI Jud CR	19.200,00	-	-	783	30101	8729/23.03.2009	643	16.03.2009	NEAGU MARIAN NEAGU DANIELA	47.443	9.802	35.582	7.352
62	GAISENI Jud CR	5.000,00	T 9	-	764	30698		643	16.03.2009	NEAGU MARIAN NEAGU DANIELA	12.342	2.550	9.257	1.913
63	GAISENI Jud CR	10.000,00	T 9	P 62	536	30139	33717/07.10.2010	643	16.03.2009	NEAGU MARIAN NEAGU DANIELA	24.684	5.100	18.513	3.825
64	GAISENI Jud CR	7.000,00	T 9	P 42/71	780	30718	8735/23.03.2009	643	16.03.2009	NEAGU MARIAN NEAGU DANIELA	17.279	3.570	12.959	2.678
65	GAISENI Jud CR	8.300,00	T 9	-	766	30099	8750/23.03.2009	643	16.03.2009	NEAGU MARIAN NEAGU DANIELA	20.488	4.233	13.366	3.175
66	GAISENI Jud CR	10.005,00	-	-	781	30104	8752/23.03.2009	643	16.03.2009	NEAGU MARIAN NEAGU DANIELA	24.696	5.103	18.522	3.827
67	GAISENI Jud CR	5.000,00	-	-	765	30714	8754/23.03.2009	643	16.03.2009	NEAGU MARIAN NEAGU DANIELA	12.342	2.550	9.257	1.913
68	GAISENI Jud CR	1.900,00	-	-	760	30715	8758/2009	643	16.03.2009	NEAGU MARIAN NEAGU DANIELA	4.690	969	3.517	727
69	GAISENI Jud CR	10.000,00	T 9	P 42				sc. 4184/dos 2770/192/2008	27.11.2008	ZAMFIR ION	24.684	5.100	18.513	3.825
70	GAISENI Jud CR	5.000,00	T 7	P 34/63				sc. 507/ dos 2560/192/2008	19.02.2009	DINU CONSTANTIN	12.342	2.550	9.257	1.913
71	GAISENI Jud CR	2.500,00	T 7	P 34/17				sc. 3696/dos 2564/192/2008	30.10.2008	BUNEA ION	6.171	1.275	4.628	956
72	GAISENI Jud CR	2.500,00	T 7	P 34				sc. 3697/ dos 2568/192/2008	30.10.2008	IONESCU NICOLAE	6.171	1.275	4.628	956
73	GAISENI Jud CR	5.400,00	T	P				sc. 4017/dos 3017/192/2008	18.11.2008	CHERASIM VICTOR	13.329	2.754	9.997	2.056
74.1	GAISENI Jud CR	6.000,00	T 7	P 34				sc. 760/ dos 4983/192/2008	17.03.2009	MORARU VIORICA VASILE RADA	14.810	3.040	11.108	2.295
74.2	GAISENI Jud CR	5.000,00	T 52	P 42				sc. 760/ dos 4983/192/2008	17.03.2009	MORARU VIORICA VASILE RADA	12.342	2.550	9.257	1.913
75	GAISENI Jud CR	14.100,00	T 9		788	30456	25063/01.09.2009	2200	19.08.2009	MORARU VIORICA VASILE RADA	34.804	7.191	26.103	5.393
76	GAISENI Jud CR	2.300,00	T 9		789	30710	25067/01.09.2009	2200	19.08.2009	MORARU VIORICA VASILE RADA	5.751	1.188	4.314	891
77	GAISENI Jud CR	5.000,00	T 9		804	30712	25071/01.09.2009	2200	19.08.2009	MORARU VIORICA VASILE RADA	12.342	2.550	9.257	1.913
78	GAISENI Jud CR	4.900,00	T 9		805	30713	25072/01.09.2009	2200	19.08.2009	MORARU VIORICA VASILE RADA	12.095	2.499	9.071	1.874
79	GAISENI Jud CR	10.000,00	T 9		795	30711	25047/01.09.2009	2200	19.08.2009	MORARU VIORICA VASILE RADA	24.684	5.100	18.513	3.825
80	GAISENI Jud CR	2.200,00	T 52	P 42/62				sc. 847/ dos 323/192/2008	24.03.2009	DOROBANTU NICULINA	5.430	1.122	4.073	842
81	GAISENI Jud CR	3.700,00	T 9	P 42				sc. 1146/dos 1958/192/2008	28.04.2009	PLESA PETRE DUMITRACHE MACDALIN MARIANA	9.133	1.887	6.850	1.415
82	GAISENI Jud CR	15.000,00	T 9	P 80(42)	30160	30160	31767/23.09.2010	sc. 1147/dos 2080/192/2008	28.04.2009	ANTON DUMITRU ANTON ELENA	37.026	7.950	27.770	5.738

83	GAISENI Jud CR	11.700,00	T 9	P 75	30164	30164	31794/23.09.2010	sc. 798/ dos 2243/192/2008	19.03.2008	SOCRATIE GHEORGHIȚA VOICU PAUN ASTEFAN GHEORGHEBISTEFAN DUMITRĂȘTEBĂN PANICĂ ȘTEFAN ALEXANDRU	28.880	5.987	21.660	4.475
84	GAISENI Jud CR	5.700,00	T 7		30079	30079	17519/10.06.2010	966	26.05.2010	NEAGU MARIAN	14.070	2.907	10.532	2.180
85	GAISENI Jud CR	5.000,00	T 9	P 42/92 - LOT 1	30070	30070	17522/10.06.2010	966	26.05.2010	NEAGU MARIAN	12.342	2.550	9.257	1.913
86	GAISENI Jud CR	4.850,00	T 7		30076	30076	17526/10.06.2010	966	26.05.2010	NEAGU MARIAN	11.972	2.474	8.979	1.855
87	GAISENI Jud CR	476,00	T 8	P 10/1	30068	30068	17528/10.06.2010	966	26.05.2010	NEAGU MARIAN	1.175	243	881	182
88	GAISENI Jud CR	9.683,00	T 8	P 40/17	30067	30067	17521/10.06.2010	965	26.05.2010	NEAGU MARIAN	23.902	4.938	17.926	3.704
89	GAISENI Jud CR	1.889,00	T 9	P 42/102	30069	30069	17523/10.06.2010	966	26.05.2010	NEAGU MARIAN	4.663	963	3.497	723
90	GAISENI Jud CR	12.600,00	T 7	-	30077	30077	17525/10.06.2010	966	26.05.2010	NEAGU MARIAN	31.102	6.426	23.326	4.820
91	GAISENI Jud CR	600,00	T 7		30078	30078	17530/10.06.2010	965	26.05.2010	NEAGU MARIAN	1.481	306	1.111	250
92	GAISENI Jud CR	9.500,00	T 8	P 40/3	30038	30038	17533/10.06.2010	966	26.05.2010	NEAGU MARIAN	23.450	4.845	17.587	3.634
93	GAISENI Jud CR	7.500,00	T 9	P 60	30046	30046	17534/10.06.2010	966	26.05.2010	NEAGU MARIAN	18.513	3.825	13.885	2.869
94	GAISENI Jud CR	10.000,00	T 9	-	851	30035	17538/10.06.010	965	26.05.2010	NEAGU MARIAN	24.684	5.100	18.513	3.825
95	GAISENI Jud CR	8.850,00	T 9	P 42/83	30224	30224	1113/13.01.2011	2906	22.12.2010	NEAGU MARIAN	21.845	4.514	16.384	3.385
96	GAISENI Jud CR	8.850,00	-	-	829	30226	1111/13.01.2011	2906	22.12.2010	NEAGU MARIAN	21.845	4.514	16.384	3.385
97	GAISENI Jud CR	9.327,00	T 9	P 42	189/1	30167	1115/13.01.2011	2906	22.12.2010	NEAGU MARIAN	23.023	4.757	17.267	3.568
98	GAISENI Jud CR	20.149,00	T 9	P 42	189/1	30168	1116/13.01.2011	2906	22.12.2010	NEAGU MARIAN	49.736	10.276	37.302	7.707
99	GAISENI Jud CR	7.218,00	T 9		190/1	30166	1116/13.01.2011	2906	22.12.2010	NEAGU MARIAN	17.817	3.681	13.363	2.761
100	GAISENI Jud CR	5.000,00	T 7	P 34/1	30129	30229	199/13.01.2011	2906	22.12.2010	NEAGU MARIAN	12.342	2.550	9.257	1.913
101	CASCIORELE Jud CR	4.800,00	T 9	P 42	30465	30465	3194/24.07.2012	172/2082	15.07.2011	SOARE MARIA	11.848	2.448	8.886	1.836
102	CASCIORELE Jud CR	3.000,00	T 9	P 42	30472	30472	37119/04.09.2012	sc.670/ dos 2241/192/2008	17.03.2011	ARGHIR MARIA	7.405	1.530	5.554	1.148
103	CARPENISU Jud CR	3.600,00	T 10	P 46				sc.631/ dos 3240/192/2010	11.03.2011	Dinca Likandra	8.886	1.836	6.665	1.377
104	CARPENISU Jud CR	5.000,00	T 52	P 12				sc.631/ dos 3240/192/2010	11.03.2011	Dinca Likandra	12.342	2.550	9.257	1.913
105	GAISENI Jud CR	7.800,00	T 10	P 32				sc. 348/ dos 68/192/2011	02.02.2011	Mihal Mann	19.254	3.978	14.440	2.984
106	CARPENISU Jud CR	3.400,00	T 52	P 42/33				sc. 141/ dos 71/192/2011	22.02.2012	TRUICA GHEORGHIȚA DINCA NICOLETĂ DINU AURICAȘTIAN VERGETIȘTAN MARIAN	8.393	1.734	6.294	1.301
107	CASCIORELE Jud CR	4.300,00	T 9	P 42/101	30469	30469	37125/04.09.2012	sc. 1438/ dos 72/192/2011	26.05.2011	ILIE CONSTANTIN	10.614	2.193	7.961	1.645
108	CASCIORELE Jud CR	3.000,00	T 7	P 34/46				sc. 1503/ dos 8878/192/2008	02.06.2010	MIREA NICOLAE	7.405	1.530	5.554	1.148
109	CASCIORELE Jud CR	5.700,00	T 9	P 42/75				sc. 746/ dos 3879/192/2008	04.12.2009	GHIȚA IOANA	14.070	2.907	10.552	2.180
110	CARPENISU Jud CR	9.500,00	T 7	P 34/47				sc. 708/ dos 6986/192/2008	20.11.2009	IONITA NICOLAE	23.450	4.845	17.587	3.634
111	GAISENI Jud CR	42.179,00	T 9	P 42/101	30460	30460	39446/18.09.2012	ALIP.1649	29.08.2012	MATEESCU MARIANA, NEAGU MARIAN SI DANIELA, NEAGU MARIN	104.115	21.511	78.086	16.133
1121	GAISENI Jud CR	5.000,00	T 7	P 34/62	30236	30236	14139/27.03.2013	537	19.03.2013	NEAGU MARIAN+DANIELA	12.342	2.550	9.257	1.913
1122	GAISENI Jud CR	11.400,00	T 9	P 42/68	30254	30254	14142/27.03.2013	537	19.03.2013	NEAGU MARIAN+DANIELA	28.140	5.814	21.105	4.361
1123	GAISENI Jud CR	5.000,00	T 7	P 34/78	30478	30478	14141/27.03.2013	537	19.03.2013	NEAGU MARIAN+DANIELA	12.342	2.550	9.257	1.913
1124	GAISENI Jud CR	4.400,00	T 9	P 42	30486	30486	14140/27.03.2013	537	19.03.2013	NEAGU MARIAN+DANIELA	10.861	2.244	8.146	1.683
113	GAISENI Jud CR	4.400,00	T 9	P 92 (cora 42)	30489	30489	4217/31.01.2013	629	29.03.2013	TASCHINA IONEL, TASCHINA LUDMILA	10.861	2.244	8.146	1.683
114	GAISENI Jud CR	4.400,00	T 9	P 92 (cora 42)	30498	30498	4219/31.01.2013	630	29.03.2013	TASCHINA IONEL, TASCHINA LUDMILA	10.861	2.244	8.146	1.683
115	GAISENI Jud CR	4.400,00	T 9	P 92 (cora 42) - lot 1	30511	30511	26512/07.06.2013	1062	31.05.2013	TASCHINA IONEL, TASCHINA LUDMILA	10.861	2.244	8.146	1.683
116	GAISENI Jud CR	4.400,00	T 9	P 92 (cora 42) - lot 4	30520	30520	26513/07.06.2013	1063	31.05.2013	TASCHINA IONEL, TASCHINA LUDMILA	10.861	2.244	8.146	1.683
117	GAISENI Jud CR	10.000,00	T 9	P 42/33	30499	30499	34939/31.07.2013	1560	25.07.2013	NEAGU MARIAN, SI NEAGU DANIELA	24.684	5.100	18.513	3.825
118	GAISENI Jud CR	2.500,00	T 9	P 42	30509	30509	34943/31.07.2013	1560	25.07.2013	NEAGU MARIAN, SI NEAGU DANIELA	6.171	1.275	4.628	956
119	GAISENI Jud CR	2.200,00	T 9	P 42	30518	30518	34940/31.07.2013	1560	25.07.2013	NEAGU MARIAN, SI NEAGU DANIELA	5.430	1.122	4.073	842
120	GAISENI Jud CR	10.000,00	T 52	P 42/56	30537	30537	31466/09.07.2013	sc. 221/ dos 70/192/2011	05.02.2013	MARIN DUMITRU	24.684	5.100	18.513	3.825
121	GAISENI Jud CR	20.000,00	T 7	P 34	30537	30537	38749/28.08.2013	1777	23.08.2013	NEAGU MARIAN, NEAGU DANIELA	49.368	10.200	37.026	7.650
122	GAISENI Jud CR	18.600,00	T 9	P 42	31194	31194	465/ dos 1779/192/2012	d.c. 465/ dos 1779/192/2012	20.06.2013	TOMA ELISABETA	45.912	9.486	34.424	7.115
123	GAISENI Jud CR	4.300,00	T 9	P 42/101				d.c. 2107/ dos 69/192/2011*	20.03.2013	DUMITRACHEIANCU	10.614	2.193	7.961	1.645
124	GAISENI Jud CR	5.201,00	T 9		807	30710	25965/01.09.2009	2200	19.08.2009	MORARU VIORICA, VASILE RADA	12.838	2.653	9.629	1.989

125	GAIȘENI Ind.CJR	13.249,00	19	P.42/101	806	30227	25069/01.08.2009	2200	19.08.2009	MCRAIU VIORIC AVASIE RAMDA	32.704	6.737	24.328	5.068
126	GAIȘENI Ind.CJR	8.838,00	19	P.42/101	30227	30227	1114/13.01.2011	2906	22.12.2010	NEACU MARIAN	21.964	4.338	16.473	3.403
127	GAIȘENI Ind.CJR	14.831,00	19	P.42/102	30153	30153	31754/23.09.2010	sc. 2352/ dos.200/192/2008	11.06.2008	MATEȘCU MARIANA	36.609	7.564	27.457	5.673
128	GAIȘENI Ind.CJR	3.800,00	19	P.42				sc. 2340/ dos.145/192/2008	17.06.2008	SIBEAN LIKANDRA	9.380	1.938	7.035	1.434
129	GAIȘENI Ind.CJR	5.000,00	17	P.34				sc. 2887/ dos.2085/192/2008	12.06.2008	PĂȘI, ARU, MARIA	12.342	2.530	9.257	1.913
130	GAIȘENI Ind.CJR	40.000,00						sc. 2725/ dos. 2464	09.06.2008		24.684	5.100	18.513	3.825
131	GAIȘENI Ind.CJR	7.483,00						sc. 2464/ dos. 2302	21.06.2008		18.266	3.774	13.700	2.831
132	GAIȘENI Ind.CJR	7.000,00						sc. 2302/ dos. 2302	18.06.2008		17.279	8.570	12.959	2.678
133	GAIȘENI Ind.CJR	14.000,00						sc. 2302/ dos. 2302	18.06.2008		36.285	7.497	27.214	5.623
TOTAL											2.781.020	574.591	2.085.765	430.943



Loturi de Teren extravilane agricole situate in localitatea COCORASTII MISLIJ, judet PRAHOVA

Nr. crt.	Localitate	Suprafata mp	Tarda	Parcela	Destinatie	Nr. cadastrel	Nr. carte funciara	Inchiriere intabulare	Contract	DATA	Furnizor	Valoarea contabila lei	Valoarea de piata propusa		Valoarea de vanzare lomata	
													Lei	Euro	Lei	Euro
1	COCORASTII MISLIJ STR. REPUBLICII NIR+BAICOI	12.334				CAD.270	C/5.211/22		3879	08.12.2004	S.C POMICOLA SA BAICOI	89900	27.460	5.674	20.595	4.255
2	COCORASTII MISLIJ jud PH	1.000	T 23	P L 331/10	LIVADA	483	282	8147/08.11.2005	1671	25.06.04	FACALET M. MARIANA	300	2.236	460	1.670	345
3	COCORASTII MISLIJ jud PH	1.200	T 23	P 331/11	LIVADA	518	283	9040/08.12.2005	1672	25.06.04	ALEXANDRU C. PAUL SI ALEXANDRU C. AUREL	360	2.672	552	2.074	414
4	COCORASTII MISLIJ jud PH	2.600	T 23	P 331/3	LIVADA	466			1673	25.06.04	CIOVICA ST. MIRAIL	780	5.789	1.196	4.541	897
5	COCORASTII MISLIJ jud PH	3.200	T 23	P 348/76	LIVADA	510			3194	17.12.2004	FACALET M. MARIA	5120	7.124	1.472	5.343	1.104
6	COCORASTII MISLIJ jud PH	2.500	T 23	P 331/17	LIVADA	467			3190	17.12.04	POFESCU. LEONIDA	4000	5.566	1.150	4.175	863
7	COCORASTII MISLIJ jud PH	953	T 23	P 348/78	LIVADA	469	279	8145/08.11.2005	3191	17.12.04	SERBAN T. NICOLAE	1600	2.122	438	1.591	359
8	COCORASTII MISLIJ jud PH	1.250	T 23	P 348/77	LIVADA	509			3192	17.12.04	STANCIU GH. MARIA SI STANCIU ALEXANDRINA	2000	2.783	575	2.087	451
9	COCORASTII MISLIJ jud PH	2.288	T 23	P 348/95	LIVADA	526	284	9039/08.12.2005	3193	17.12.04	VINTILA GH. MARIN	4000	5.116	1.057	3.837	793
10	COCORASTII MISLIJ jud PH	3.000	T 23	P 348/88	LIVADA	516	273	8749/29.11.2005	3195	17.12.04	OPREA J. ANISOARA	4800	6.679	1.380	5.009	1.035
11	COCORASTII MISLIJ jud PH	2.500	T 23	P 348/86	LIVADA	468			3196	17.12.04	ILIE N. MARIN	4000	5.566	1.150	4.175	863
12	COCORASTII MISLIJ jud PH	2.100	T 23	P 348/4	LIVADA	470			3267	28.12.04	SANDU I. NICOLAE	3360	4.675	966	3.507	725
13	COCORASTII MISLIJ jud PH	2.200	T 23	P 348/85	LIVADA	485	284	4148/08.11.2005	3269	28.12.04	STAN P. PETRE	3520	4.898	1.012	3.674	759
14	COCORASTII MISLIJ jud PH	1.200	T 23	P 348/63	FANEATA	403	213	3388/17.05.2005	3270	28.12.04	STANCU D. SPIREA	1920	2.672	552	2.004	414
15	COCORASTII MISLIJ jud PH	1.870	T 23	P 348/11	LIVADA	402	212	3388/17.05.2005	3272	28.12.04	MINEA AG MARIA	3520	4.163	860	3.123	645
16	COCORASTII MISLIJ jud PH	330	T 23	P 348/11/1	LIVADA	401	211	3388/17.05.2005	3272	28.12.04	MINEA AG MARIA	3520	4.163	860	3.123	645
17	COCORASTII MISLIJ jud PH	5.136	T 23	P 348/5	LIVADA	320	275	8747/29.11.2005	3273	28.12.04/ 28.11.05	STEFAN N. PETRE	9600	735	152	551	114
18	COCORASTII MISLIJ jud PH	209	T 23	P 348/5/1	LIVADA	521		8747/29.11.2005	3273	28.12.04/ 28.11.05	STEFAN N. PETRE	9600	465	96	349	72
19	COCORASTII MISLIJ jud PH	608	T 23	P 348/5/1	LIVADA	519		8747/29.11.2005	3273	28.12.04/ 28.11.05	STEFAN N. PETRE	9600	1.354	280	1.015	210
20	COCORASTII MISLIJ jud PH	600	T 23	P 348/51	LIVADA	482	482	8146/08.11.2005	3274	28.12.04	PREDA D VASILICA	960	1.336	276	1.002	207
21	COCORASTII MISLIJ jud PH	2.000	T 23	P 348/59	LIVADA	481	280	8146/08.11.2005	3275	28.12.04	GRECU SI. PARASCHIVA	3200	4.453	920	3.340	680
22	COCORASTII MISLIJ jud PH	2.195	T 23	P 348/10	LIVADA	400	209	3388/17.05.2005	3276	28.12.04	SANDU IGHEORGHE	4160	4.887	1.010	3.665	757
23	COCORASTII MISLIJ jud PH	405	T 23	348/10/1	LIVADA	399	210	3388/17.05.2005	3276	28.12.04	SANDU IGHEORGHE	4160	902	186	676	140
24	COCORASTII MISLIJ jud PH	1.600	T 23	P 348/3	LIVADA	484	283	8150/08.11.2005	3277	28.12.04	NUTA I MARIA	2560	3.562	736	2.672	552
25	COCORASTII MISLIJ jud PH	1.000	T 23	P 348/66	LIVADA	394	204	3388/17.05.2005	3278	28.12.04	ANGHELI MARIA	1600	2.226	460	1.670	345
26	COCORASTII MISLIJ jud PH	497	T 23	348/21	FANEATA	507			3279	28.12.04	LAMBREA D ELENA	960	1.107	229	830	171
27	COCORASTII MISLIJ jud PH	103	T 23	348/21/1	FANEATA	508			3279	28.12.04	LAMBREA D ELENA	960	229	47	172	36
28	COCORASTII MISLIJ jud PH	4.352	T 23	P 348/13/1	LIVADA	398	208	3388/17.05.2005	3280	28.12.04	ZIDARESCUTR. ELENA	8000	9.689	2.002	7.267	1.501
29	COCORASTII MISLIJ jud PH	648	T 23	P 348/13	LIVADA	397	207	3388/17.05.2005	3280	28.12.04	ZIDARESCUTR. ELENA	8000	1.443	298	1.082	224
30	COCORASTII MISLIJ jud PH	4.500	T 23	P 348/64	LIVADA	528	295		3281	28.12.04	STANCU D. ION	7200	10.019	2.070	7.514	1.583
31	COCORASTII MISLIJ jud PH	1.800	T 23	P 348/43	LIVADA	511			3282	28.12.04	IONITA I NICOLAE	2880	4.008	828	3.006	621

32	COCORASTII MISLIJ JUD PH	1.600	T.23	P.348/54	LIVADA	517	274	3283	28.12.04	RODICA VIRGINIA	3560	3.562	736	2.672	552
33	COCORASTII MISLIJ JUD PH	2.733	T.23	P.348/24	LIVADA	396	206	3284	28.12.04	CAPRANESCU I. IOANA S. CALOJA V. MARIA	4800	6.085	1.257	4.564	943
34	COCORASTII MISLIJ JUD PH	267	T.23	P.348/24/1	LIVADA	395	205	3284	28.12.04	CAPRANESCU I. IOANA S. CALOJA V. MARIA	960	594	123	446	92
35	COCORASTII MISLIJ JUD PH	600	T.23	P.331/21/1	LIVADA	330	149	576	22.02.05	MINDX. GH. MARIN	8003.2	1.336	276	1.002	207
36	COCORASTII MISLIJ JUD PH	1.068	T.23	P.348/19/1	TURIS	333	149	577	22.02.05	MIHAILESCU D. AUREL MIHAILESCU D. VIOREL STANVIU D. ELENA	1598.4	2.336	487	1.767	365
37	COCORASTII MISLIJ JUD PH	3.944	T.23	P.348/19	LIVADA	334	149	577	22.02.05	MIHAILESCU D. AUREL MIHAILESCU D. VIOREL STANVIU D. ELENA	8003.2	8.781	1.814	6.586	1.361
38	COCORASTII MISLIJ JUD PH	883	T.23	P.348/155/48/15/1	LIVADA	340	149	578	22.02.05	POHESCU D. CONSTANTIN	1598.4	1.966	406	1.474	305
39	COCORASTII MISLIJ JUD PH	116	T.23	P.348/81	TURIS	331	149	578	22.02.05	POHESCU D. CONSTANTIN	4000	258	53	194	40
40	COCORASTII MISLIJ JUD PH	2.500	T.23	P.348/81	LIVADA	336	149	579	22.02.05	NEACSU DIJANA NEACSU R. GHEORGHE	3038.4	5.546	1.150	4.175	863
41	COCORASTII MISLIJ JUD PH	288	T.23	P.348/17/1	TURIS	333	149	581	22.02.05	STANCIU ION	1920	830	109	397	82
42	COCORASTII MISLIJ JUD PH	1.661	T.23	P.348/17	LIVADA	332	149	581	22.02.05	STANCIU ION	4000	3.698	764	2.774	573
43	COCORASTII MISLIJ JUD PH	1.200	T.23	P.348/56	LIVADA	336	149	582	22.02.05	ENEM ANA	1920	2.672	552	2.004	414
44	COCORASTII MISLIJ JUD PH	2.500	T.23	P.348/83	LIVADA	331	149	583	22.02.05	PAUN I ELENA IUIE AL. MARIA PAUN AL ION	4000	5.546	1.150	4.175	863
45	COCORASTII MISLIJ JUD PH	1.900	T.23	P.331/12	LIVADA	329	149	584	22.02.05	NARAMAZA I VASILICA. NEACSU I ELENA. RADU I GEORGETA	3040	4.230	874	3.173	656
46	COCORASTII MISLIJ JUD PH	2.076	T.23	P.348/9	LIVADA	342	149	585	22.02.05	RADU I IOANA. PETRACHE I VALERICA. DIMITRIAN M. TATIANA	3920	4.622	955	3.467	716
47	COCORASTII MISLIJ JUD PH	374	T.23	TT 148/87	TURIS	347	149	585	22.02.05	RADU I IOANA. PETRACHE I VALERICA. DIMITRIAN M. TATIANA	12000	833	172	625	129
48	COCORASTII MISLIJ JUD PH	764	T.23	P.348/21/1	TURIS	347	149	586	22.02.05	CACIULA P. ELENA	1920	1.701	351	1.276	264
49	COCORASTII MISLIJ JUD PH	6.736	T.23	P.348/21	LIVADA	347	149	586	22.02.05	CACIULA P. ELENA	14997	14.997	3.099	11.248	2.324
50	COCORASTII MISLIJ JUD PH	700	T.23	P.348/55	LIVADA	339	149	587	22.02.05	NASTASE AL. MARIANA. NEACSA I GHEORGHE	1120	1.558	322	1.169	242
51	COCORASTII MISLIJ JUD PH	823	T.23	P.348/30	LIVADA	327	149	630	38412	GEANGU N AURELIA S. SIMION I. CALIOPIA	1440	1.832	379	1.374	284
52	COCORASTII MISLIJ JUD PH	77	T.23	P.348/30/1	TURIS	328	149	630	38412	GEANGU N AURELIA S. SIMION I. CALIOPIA	1440	171	35	129	27
53	COCORASTII MISLIJ JUD PH	3.750	T.23	P.1331/4	LIVADA	354	149	712	14.03.05	CIOVLICA ST. MIHAIL. CIOVLICA ST. CONSTANTIN	6000	8.349	1.725	6.262	1.284
54	COCORASTII MISLIJ JUD PH	1.016	T.23	P.348/31	LIVADA	351	149	713	14.03.05	GRECU I MIHAIL	1780.8	2.262	467	1.697	351
55	COCORASTII MISLIJ JUD PH	97	T.23	P.348/31/1	TURIS	350	149	713	14.03.05	GRECU I MIHAIL	2560	216	45	162	33
56	COCORASTII MISLIJ JUD PH	1.600	T.23	P.348/42	LIVADA	360	149	715	14.03.05	COLEZE A GH. ELENA	5920	3.562	736	2.672	552
57	COCORASTII MISLIJ JUD PH	3.700	T.23	P.233/4	LIVADA	356	149	716	14.03.05	OLARU I ELENA	4000	8.238	1.702	6.178	1.277
58	COCORASTII MISLIJ JUD PH	267	T.23	P.348/36/1	TURIS	352	149	717	14.03.05	SANDUR ION	594	594	123	446	92
59	COCORASTII MISLIJ JUD PH	2.233	T.23	P.348/36	LIVADA	353	149	717	14.03.05	SANDUR ION	4000	4.972	1.027	3.729	770
60	COCORASTII MISLIJ JUD PH	2.400	T.23	P.1348/44	LIVADA	357	149	718	14.03.05	OLARU I STANCA. OLARU D. NICOLAE. SITELEARCA D. MARIA	3840	5.343	1.104	4.008	828
61	COCORASTII MISLIJ JUD PH	2.500	T.23	P.348/79	LIVADA	359	149	719	14.03.05	BUNGET P. ANA. BUNGET GHEORGHE. BUNGET DULITRU. BUNGET GABRIEL	4000	5.566	1.150	4.175	863
62	COCORASTII MISLIJ JUD PH	1.000	T.23	P.348/45	LIVADA	358	149	720	14.03.05	NICA M. IOANA. GHEORGHE I ION	1600	2.226	460	1.670	345

63	COCORASTII MISLIJ Jud PH	800	T.23	P.348/52	LIVADA	395	149	1683/15.03.2005	721	14.03.05	FACALETI TEODORA STANCIU LION STROE AURELIA BREZAN FLORICA BAICU I VICTORIA	1280	1.781	368	1.336	276
64	COCORASTII MISLIJ Jud PH	1.100	T.23	P.348/67	LIVADA	349	149	1683/15.03.2005	722	14.03.05	NEGLUTI VASILICA	1760	2.449	506	1.837	380
65	COCORASTII MISLIJ Jud PH	114	T.23	P.348/37	TUFES	347	149		723	14.03.05	STROE AL. ELENA. DUMITRACCE M. ANA	1600	254	52	190	39
66	COCORASTII MISLIJ Jud PH	886	T.23	P.348/37/1	LIVADA	348	149		723	14.03.05	STROE AL. ELENA. DUMITRACCE M. ANA	2880	1.973	408	1.479	306
67	COCORASTII MISLIJ Jud PH	1.800	T.23	P.348/65	LIVADA	364	149	1908/23.03.2005	796	22.03.05	DUMITRAN IVASTIA MATEI GH LEANA		4.008	828	3.006	621
68	COCORASTII MISLIJ Jud PH	883	T.23	P.348/16	LIVADA	368	149	1908/23.03.2005	798	22.03.05	OLARU N. ILEANA	1600	1.966	406	1.474	305
69	COCORASTII MISLIJ Jud PH	117	T.23	P.348/16/1	LIVADA	367	149	1908/23.03.2005	798	22.03.05	OLARU N. ILEANA		240	54	195	40
70	COCORASTII MISLIJ Jud PH	2.500	T.23	P.331/9	LIVADA	369	149	1908/23.03.2005	799	22.03.05	MOCANU I STELIANA	4000	5.566	1.150	4.175	863
71	COCORASTII MISLIJ Jud PH	2.000	T.23	P.348/1	LIVADA	362	149	1908/23.03.2005	802	22.03.05	MOISE D VASILE ANDRIONESCU V. ELENA	3200	4.453	920	3.340	690
72	COCORASTII MISLIJ Jud PH	1.250	T.23	P.348/53	LIVADA	370	149	1908/23.03.2005	803	22.03.05	NEACSU I GHEORGHE NEACSU C MARIA, NEACU V VASILICA, BACCIANU P GABRIELA, NEACSU LAURENTIU GEORGE	2000	2.783	575	2.087	431
73	COCORASTII MISLIJ Jud PH	485	T.23	P.348/20	LIVADA	365	149	1908/23.03.2005	804	22.03.05	CALOTA D ELENA, MANCIU D AURELIA, APOSTOL D GEROCETA	4000	1.080	223	810	167
74	COCORASTII MISLIJ Jud PH	2.015	T.23	P.348/20/1	LIVADA	366	149	1908/23.03.2005	804	22.03.05	CALOTA D ELENA, MANCIU D AURELIA, APOSTOL D GEROCETA		4.486	927	3.365	695
75	COCORASTII MISLIJ Jud PH	378	T.23	P.348/18	LIVADA	374	149	1993/25.03.2005	832	24.03.05	STANCIU GH JAN	3840	842	174	631	130
76	COCORASTII MISLIJ Jud PH	2.022	T.23	P.348/18/1	LIVADA	375	149	1993/25.03.2005	832	24.03.05	STANCIU GH JAN		4.502	930	3.376	698
77	COCORASTII MISLIJ Jud PH	377	T.23	P.348/18/1b	LIVADA	372	149	1993/25.03.2005	833	24.03.05	STANCIU GH CONSTANTIN	3840	839	173	600	130
78	COCORASTII MISLIJ Jud PH	2.023	T.23	P.348/18b	LIVADA	373	149	1993/25.03.2005	833	24.03.05	STANCIU GH CONSTANTIN		4.504	931	3.378	698
79	COCORASTII MISLIJ Jud PH	6.201	T.23		LIVADA	1118	149	2988/28.04.2005	1118	27.04.05	TRUPOIU GHEORGHE N. GEORGETAGHEORGHE Z ION GHEORGHE ZAMFIRA, STAN M ELENA.	9920	13.806	2.852	10.354	2.139
80	COCORASTII MISLIJ Jud PH	149	T.23	P.348/12	LIVADA	386	149	2988/28.04.2005	1119	27.04.05	NEACSU JANA, NEACSU R. GHEORGHE NEACSU AUREL, MOSSU R	240	332	69	249	51
81	COCORASTII MISLIJ Jud PH	4.000	T.23	P.348/73	LIVADA	390	149	2988/28.04.2005	1120	27.04.05	MARIN I ELENA	6400	8.906	1.840	6.679	1.380
82	COCORASTII MISLIJ Jud PH	1.585	T.23	P.348/14	LIVADA	385	149	2988/28.04.2005	1122	27.04.05	ION V. ALEXANDRU, ION V. NICOLAE, ION V. ION,	2880	3.529	729	2.647	547
83	COCORASTII MISLIJ Jud PH	215	T.23	P.348/14/1	TUFES	384	149	2988/28.04.2005	1122	27.04.05	ION V. ALEXANDRU, ION V. NICOLAE, ION V. ION,		479	99	359	74
84	COCORASTII MISLIJ Jud PH	898	T.23	P.348/7	LIVADA	383	149	2988/28.04.2005	1123	27.04.05	CRISTACHE I ELENA	1900	1.999	413	1.499	310
85	COCORASTII MISLIJ Jud PH	291	T.23	348/7/1	TUFES	382	149	2988/28.04.2005	1123	27.04.05	CRISTACHE I ELENA		648	134	486	100
86	COCORASTII MISLIJ Jud PH	1.599	T.23	P.348/96/1	LIVADA	381	149	2988/28.04.2005	1124	27.04.05	DRAGHICI M STELIAN	2560	3.560	736	2.670	552
87	COCORASTII MISLIJ Jud PH	2.000	T.23	P.348/60	LIVADA	389	149	2988/28.04.2005	1125	27.04.05	GRECU M ELENA, GRECU GH ION CRISTACHE I ELENA ZAMFIRA, ALEXANDRU GH ELENA	3200	4.453	920	3.340	690
88	COCORASTII MISLIJ Jud PH	1.028	T.23	P.348/12	LIVADA	392	149	2988/28.04.2005	1126	27.04.05	BACU S. GHEORGHE, POPONETE ELENA	1920	2.289	473	1.717	355
89	COCORASTII MISLIJ Jud PH	171	T.23	348/12/1	TUFES	391	149	2988/28.04.2005	1126	27.04.05	BAICUS GHEORGHE, POPONETE ELENA		381	79	266	59
90	COCORASTII MISLIJ Jud PH	786	T.23	P.268/38	LIVADA	388	201	3199/10.05.2005	1519	30.08.05	DUUUI PAVEL STROE AL ELENA, DUUUI AL IOAN, DUUUI- ALEXANDRU AL AURECA		1.750	362	1.312	271



91	COCORASTII MISLIJ JUD PH	104	T 23	P 248/38/1	TURIS	387	202	3199/10.06.2005	1509	38481	DUDUI PAVEL, STROE AL ELENA, DUDUI AL IOAN, DUDUI-ALEXANDRU AL AUREA	232	48	174	36
92	COCORASTII MISLIJ JUD PH	4650	T 23	P L 348/75	LIVADA	363	200	3199/10.06.2005	1512	38481	PETRACHE ST. MARIA	10,353	2,139	7,765	1,644
93	COCORASTII MISLIJ JUD PH	800	T 23	P L 348/6	LIVADA	412	219	4082/10.06.2005	1695	38481	ILIE GH. GHEORGHE, ILIE GH. MARIN, ILIE Z. SPIREA	1,781	368	1,336	276
94	COCORASTII MISLIJ JUD PH	456	T 23	P 348/32	FANEATA	411	218	4082/10.06.2005	1695	38481	SIMION N. VASILICA, SIMION GH. VASILE, SIMION GH. AUREL	1,015	210	761	157
95	COCORASTII MISLIJ JUD PH	44	T 23	P 348/32/1	FANEATA	410	217	4082/10.06.2005	1695	38481	SIMION N. VASILICA, SIMION GH. VASILE, SIMION GH. AUREL	98	20	73	15
96	COCORASTII MISLIJ JUD PH	2500	T 23	P L 348/89	LIVADA	413	220	4082/10.06.2005	1697	38481	ILIE Z. SPIREA	5,566	1,150	4,175	863
97	COCORASTII MISLIJ JUD PH	1.200	T 23	P L 339/5	LIVADA	414	221	4082/10.06.2005	1697	38481	ILIE Z. SPIREA	2,672	552	2,004	414
98	COCORASTII MISLIJ JUD PH	1.600	T 23	P L 348/90	LIVADA	409	216	4082/10.06.2005	1698	38312	ILIE GH. GHEORGHE	3,562	736	2,672	552
99	COCORASTII MISLIJ JUD PH	1.013	T 23	P 348/22	FANEATA	408	215	4082/10.06.2005	1699	38312	NEACUSU M. ION	2,255	466	1,692	349
100	COCORASTII MISLIJ JUD PH	187	T 23	P 348/22/1	FANEATA	407	214	4082/10.06.2005	1699	38312	NEACUSU M. ION	416	86	312	65
101	COCORASTII MISLIJ JUD PH	1.600	T 23	PL 348/2	LIVADA	416	227	4178/15.06.2005	1729	14.06.05	SANDU M. AURELIA, BADEA M. JEANA	3,562	736	2,672	552
102	COCORASTII MISLIJ JUD PH	1.400	T 23	P L 348/37	LIVADA	406	225	4178/15.06.2005	1730	14.06.05	SANDU ARGHIR	3,117	644	2,338	483
103	COCORASTII MISLIJ JUD PH	2.500	T 23	P L 348/68	LIVADA	420	221	4178/15.06.2005	1731	14.06.05	DUMITRACHE M. ECATERINA	5,566	1,150	4,175	863
104	COCORASTII MISLIJ JUD PH	400	T 23	P L 348/2	LIVADA	421	232	4178/15.06.2005	1732	14.06.05	MARIN T. ELENA	891	184	668	138
105	COCORASTII MISLIJ JUD PH	5.000	T 23	P L 348/40	LIVADA	417	228	4178/15.06.2005	1733	14.06.05	POPESCU A. VASILE, POPESCU A. MARIAN, POPESCU A. GHEORGHE	11,132	2,300	8,349	1,725
106	COCORASTII MISLIJ JUD PH	2.500	T 23	P L 348/41	LIVADA	418	229	4178/15.06.2005	1734	14.06.05	IVAN C. VALERIA	5,566	1,150	4,175	863
107	COCORASTII MISLIJ JUD PH	600	T 23	P L 348/48	LIVADA	415	226	4178/15.06.2005	1735	14.06.05	NEACUSU AL. MARIA, NEACUSU AL. GHEORGHE, CORNEA AL. RODICA	1,336	276	1,002	207
108	COCORASTII MISLIJ JUD PH	2.500	T 23	P 348/67	LIVADA	419	230	4178/15.06.2005	1738	14.06.05	SIANGESCU ION, GHEORGHE ST. FLORICA, JIGA ST. ELENA, RINDASU D. VASILICA, DUCU N. NICOLINA - ELENA	5,566	1,150	4,175	863
109	COCORASTII MISLIJ JUD PH	2.500	T 23	P L 348/68	LIVADA	420	231		1966	38544	BOBEA M. STANA	5,566	1,150	4,175	863
110	COCORASTII MISLIJ JUD PH	1.100	T 23	P L 331/6	LIVADA	431	237		2068	25.07.05	PIRYU TIMOTEA, NECULA MARIA	2,449	506	1,837	380
111	COCORASTII MISLIJ JUD PH	2.500	T 23	P L 348/74	LIVADA	429	238	5349/26.07.2005	2099	25.07.05	CALOTA V. ASILE	5,566	1,150	4,175	863
112	COCORASTII MISLIJ JUD PH	2.900	T 23	P L 348/73	LIVADA	430	241	5730/10.08.2005	2166	38573	NASTASE AUREL	6,457	1,334	4,842	1,001
113	COCORASTII MISLIJ JUD PH	400	T 23	P 348/98/2	LIVADA	439	244	6070/24.08.2005	2296	23.08.05	TANASE GH. ION, TANASE GH. VASILE, TANASE GH. ELENA	891	184	668	138
114	COCORASTII MISLIJ JUD PH	2.999	T 23	P L 348/93	LIVADA	438	244	6099/24.08.2005	2297	23.08.05	DINU T. VASILE	6,566	1,337	4,924	1,017
115	COCORASTII MISLIJ JUD PH	2.500	T 23	P L 331/2	LIVADA	442	244	6088/24.08.2005	2298	23.08.05	CALOTA I. MARIA	5,566	1,150	4,175	863
116	COCORASTII MISLIJ JUD PH	731	T 23	P 348/29	LIVADA	440	244	6096/24.08.2005	2299	23.08.05	MATEI N. STANCU, MATEI IOANA, MATEI SIMION, MATEI A. ELENA	1,627	336	1,221	252
117	COCORASTII MISLIJ JUD PH	68	T 23	P 348/29/1	TURIS	441	244	6096/24.08.2005	2299	23.08.05	MATEI N. STANCU, MATEI IOANA, MATEI SIMION, MATEI A. ELENA	151	31	114	23
118	COCORASTII MISLIJ JUD PH	2.617	T 23	P L 348/8	LIVADA	436	244	6085/24.08.2005	2301	23.08.05	NEACSA I. ELENA	5,826	1,204	4,370	903
119	COCORASTII MISLIJ JUD PH	832	T 23	P H 348/8/1	TURIS	437	244	6085/24.08.2005	2301	23.08.05	NEACSA I. ELENA	1,852	383	1,389	287
120	COCORASTII MISLIJ JUD PH	5.800	T 23	P L 339/3	LIVADA	430	241	6802/21.09.2005	2461	20.09.05	NASTASE A. IOANA, VASILESCU GH. CATERITA - ASPASIA, NASTASE GH. TRAIAN	12,913	2,668	9,885	2,101

121	COCORASTII MISLIJ Jud PH	2.000	T 23	P L 348/61	LIVADA	527	300			3194	38698	RADU M GHEORGHE	3200	4.453	920	3.340	690
122	COCORASTII MISLIJ Jud PH	3.435	T 23	L 348/28	LIVADA	514		190/13.01.2006		55	09.01.2006	MATEI N MARIAN, MATEI N VIORIEL, CACIULA P, ELENA, CAPPARESCU N, IOANA	6000	7.648	1.580	5.736	1.185
123	COCORASTII MISLIJ Jud PH	315	T 23	TI 348/28/1	TUFES	515		190/13.01.2006		55	09.01.2006	MATEI N MARIAN, MATEI N VIORIEL, CACIULA P, ELENA, CAPPARESCU N, IOANA		701	145	526	109
124	COCORASTII MISLIJ Jud PH	1.250	T 23	L 348/68		420	C.F.231			222	24.01.06	ANGHEL V JEAN	2000	2.783	575	2.087	431
125	COCORASTII MISLIJ Jud PH	1.320,66	T 23	PL 348/25	LIVADA	542				223	24.01.07	CALOTA M GHEORGHE	2666	3.386	700	2.519	525
126	COCORASTII MISLIJ Jud PH	145,33	T 23	TI 348/28/1	TUFES	541				223	24.01.06	CALOTA M GHEORGHE		324	67	243	50
127	COCORASTII MISLIJ Jud PH	1.400	T 23	P L339/70	LIVADA	589				774	13.06.06	MARIN MARIANA	2240	3.117	644	2.338	483
128	COCORASTII MISLIJ Jud PH	533,33	T 23	P L 348/91	LIVADA	590				775	13.06.06	TOADERI IOANA, SUBEA T AURELIA	833	1.187	245	891	184
129	COCORASTII MISLIJ Jud PH	1.145	T 23	P L 348/28	LIVADA	514	38			830	16.06.06	MATEI N STANCA, MATEI A ELENA, MATEI A IOANA	2000	2.549	527	1.912	395
130	COCORASTII MISLIJ Jud PH	105	T 24	TI 348/28/1	TUFES	515				830	16.06.06	MATEI N STANCA, MATEI A ELENA, MATEI A IOANA		234	48	175	36
131	COCORASTII MISLIJ Jud PH	2.000	T 23	P 331/21/2	LIVADA	10729	1946	1649/07.02.2011		372	04.02.2011	DINU C, CONSTANTIN	3700	4.453	920	3.340	690
132	COCORASTII MISLIJ Jud PH	274	T 23	P 348/33/1	PANEATA	10728	1942	1651/07.02.2011		373	04.02.2011	Andone D IOANA	438,4	610	126	458	95
133	COCORASTII MISLIJ Jud PH	26	T 23	P 348/33/1	PANEATA	10727	1940	1650/07.02.2011		371	04.02.2011	Andone D IOANA	41,6	58	12	43	9
134	COCORASTII MISLIJ Jud PH	500	T 23	P 331/6	LIVADA	431	217	2822/25.02.2011		589	24.02.2011	IVAN S, NICULINA	880	1.225	253	918	190
TOTAL													498.322	102.959	373.742	77.219	



Anexa nr.3 - Metoda comparatiei directe ptr. teren

Teremuri extravilane agricole situate in localitatea Gaiseni, judet Giurgiu in suprafata de 112,6649 ha

Nr. crt.	Denumirea corecției	U.M.	Terenul de evaluat	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	Comparabila D
	Zona		Gaiseni	Giurgiu - DJ411	Giurgiu - Mihai Bravu	Obedeni - Giurgiu	Clejani - Giurgiu
	Suprafata	ha	1,00	126	1	2,5	3
	Deschidere la strada	m		350	8901	6000,00	3600,00
	Data		Aug-20	06.08.2020	07.08.2020	19.08.2020	15.08.2020
0	Tip tranzactie/oferta	EUR/ha		6.500,00	8.901,10	6.000,00	3.600,00
	Corectie	%		-15%	-15%	-15%	-15%
	Corectie	EUR/ha		-975,00	-1.335,16	-900,00	-540,00
	Pret tranzactie	EUR/ha		5.525,00	7.565,93	5.100,00	3.060,00
1	Dreptul de proprietate transmis	integral/ cu chirias	Integral	Integral	Integral	Integral	Integral
	Corectie	%		0%	0%	0%	0%
	Corectie	EUR/ha		0,00	0,00	0,00	0,00
	Pret corectat	EUR/ha		5.525,00	7.565,93	5.100,00	3.060,00
2	Condițiile de finanțare	cash/ credit	Cash	Cash	Cash	Cash	Cash
	Corectie	%		0%	0%	0%	0%
	Corectie	EUR/ha		0,00	0,00	0,00	0,00
	Pret corectat	EUR/ha		5.525,00	7.565,93	5.100,00	3.060,00
3	Condițiile de vanzare	Negociere libera/ vanzator constrans/ cumparator interesat	Negociere libera	Negociere libera	Negociere libera	Negociere libera	Negociere libera
	Corectie	%		0%	0%	0%	0%
	Corectie	EUR/ha		0,00	0,00	0,00	0,00
	Pret corectat	EUR/ha		5.525,00	7.565,93	5.100,00	3.060,00
4	Cheltuieli necesare imediat dupa cumparare	Costuri demoiare		0	0	0	0
	Corectie	%		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Corectie	EUR/ha		0,00	0,00	0,00	0,00
	Pret corectat	EUR/ha		5.525,00	7.565,93	5.100,00	3.060,00
5	Condițiile pieței	z.l.an	24/08/20	similar	similar	similar	similar
	Corectie	%		0%	0%	0%	0,000
	Corectie	EUR/ha		0,00	0,00	0,00	0,000
	Pret corectat	EUR/ha		5.525,00	7.565,93	5.100,00	3.060,00
6.a	Localizare: Zona amplasamentului		Gaiseni	superioara	superioara	similara	usor inferioara
	Corectie	%		-10%	-10%	0%	5%
	Corectie	EUR/ha		-552,50	-756,59	0,00	153,000
	Pret corectat	EUR/ha		4.972,50	6.809,34	5.100,00	3.213,000
6.b	Vecinatati		agricole	agricole	agricole	agricole	agricole
	Corectie	%					
	Corectie	EUR/ha		0,00	0,00	0,00	0,000
	Pret corectat	EUR/ha		4.972,50	6.809,34	5.100,00	3.213,000
7	Caracteristicile fizice si tehnice:						
7.a	Suprafata	mp	1,00	126	1	2,5	2,680
	Corectie	%		-15%	0%	0%	0%
	Corectie	EUR/ha		-828,75	0,00	0,00	0,00
	Pret corectat	EUR/ha		4.143,75	6.809,34	5.100,00	3.213,00
7.b	Forma terenului/Grad de comasare		regulat	regulat	regulat	regulat	regulat
	Corectie	%		0%	0%	0%	0%
	Corectie	EUR/ha		0,00	0,00	0,00	0,00
	Pret corectat	EUR/ha		4.143,75	6.809,34	5.100,00	3.213,00
7.c	Utilitati		nu	nu	nu	nu	nu
	Corectie	%		0%	0%	0%	0%
	Corectie	EUR/ha		0,00	0,00	0,00	0,00
	Pret corectat	EUR/ha		4.143,75	6.809,34	5.100,00	3.213,00
7.d	Tipul drumului de acces		pamant	asfalt+pamant	pamant	pamant	pamant
	Corectie	%		0%	-10%	0%	0%
	Corectie	EUR/ha		0,00	-756,59	0,00	0,00
	Pret corectat	EUR/ha		4.143,75	6.052,75	5.100,00	3.213,00
7.e	Deschidere la strada	m	o	similar	similar	similar	similar
	Corectie	%		0%	0%	0%	0%
	Corectie	EUR/ha		0,00	0,00	0,00	0,00
	Pret corectat	EUR/ha		4.143,75	6.052,75	5.100,00	3.213,00
8	Utilizare - CMBU		extrvilan agricol	extrvilan agricol	extrvilan agricol	extrvilan agricol	extrvilan agricol
	Corectie	%		0%	0%	0%	0%
	Corectie	EUR/ha		0,00	0,00	0,00	0,00
	Pret corectat	EUR/ha		4.143,75	6.052,75	5.100,00	3.213,00
9	Restrictii		nu	similar	similar	similar	similar
	Corectie	%		0%	0%	0%	0%
	Corectie	EUR/ha		0,00	0,00	0,00	0,00

Preț corectat	EUR/ha		4.143,75	6.052,75	5.100,00	3.213,00
Corectia totală brută	EUR/ha		2.356,25	2.848,35	900,00	693,00
Corectia totală brută	%		40%	35%	15%	20%
Corectia cea mai mică (în %)		15%				
Preț final rotunjit	EUR/ha	5.100,00	5.100,00			
	LEI/ha	24.684,00	24684,00			

Se alege varianta cu corectia procentuala cea mai mică.

1 EUR =

4,8400

RON

Valoarea terenului prin metoda comparatiei directe (EUR): 5.100

Suprafata 1,00 ha 5100,00 EUR/ha

Valoarea terenului prin metoda comparatiei directe (RON): 24.684



Anexa nr.4 - Metoda comparatiei directe ptr. teren

Teren in suprafata de 25.100 mp situat in Tarlaua 8, Parcela 40/6, localitatea Gaiseni, judet Giurgiu, numar cadastral 38, CF 112/N

Nr. crt.	Denumirea corectiei	UM	Terenul de evaluat	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	Comparabila D
	Zona		Gaiseni	Vanatorii Mici - Potlolgi - Giurgiu	Sat Izvoru - Vanatorii Mici	Crevedia Mare - Giurgiu	Stoenesti - Giurgiu
	Suprafata	mp.	25.100,00	7.600	17.500	5.000	4.500
	Deschidere la strada	m	106.23 / canal	20	30	22	27
	Data		Aug-20	09.08.2020	10.08.2020	22.08.2020	22.08.2020
0	Tip tranzactie/oferta	EUR/mp		2,00	1,14	5,00	3,33
	Corectie	%		-15%	-15%	-15%	-15%
	Corectie	EUR/mp		-0,30	-0,17	-0,75	-0,50
	Pret tranzactie	EUR/mp		1,70	0,97	4,25	2,83
1	Dreptul de proprietate transmis	integral/ cu chiriasi	Integral	Integral	Integral	Integral	Integral
	Corectie	%		0%	0%	0%	0%
	Corectie	EUR/mp		0,00	0,00	0,00	0,00
	Pret corectat	EUR/mp		1,70	0,97	4,25	2,83
2	Condițiile de finanțare	cash/ credit	Cash	Cash	Cash	Cash	Cash
	Corectie	%		0%	0%	0%	0%
	Corectie	EUR/mp		0,00	0,00	0,00	0,00
	Pret corectat	EUR/mp		1,70	0,97	4,25	2,83
3	Condițiile de vânzare	Negociere libera/ vânzator constrans/ cumparator interesat	Negociere libera	Negociere libera	Negociere libera	Negociere libera	Negociere libera
	Corectie	%		0%	0%	0%	0%
	Corectie	EUR/mp		0,00	0,00	0,00	0,00
	Pret corectat	EUR/mp		1,70	0,97	4,25	2,83
4	Cheltuieli necesare imediat după cumparare	Costuri demolare		0	0	0	0
	Corectie	%		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Corectie	EUR/mp		0,00	0,00	0,00	0,00
	Pret corectat	EUR/mp		1,70	0,97	4,25	2,83
5	Condițiile pieței	z.l.a.n	24/08/20	similar	similar	similar	similar
	Corectie	%		0%	0%	0%	0%
	Corectie	EUR/mp		0,00	0,00	0,00	0,00
	Pret corectat	EUR/mp		1,70	0,97	4,25	2,83
6	Localizare: Zona amplasamentului		Gaiseni	superioara la sosea	similara	superioara la sosea	similara
6.a	Corectie	%		-10%	0%	-10%	0%
	Corectie	EUR/mp		-0,17	0,00	-0,43	0,00
	Pret corectat	EUR/mp		1,53	0,97	3,83	2,83
6.b	Vecinătăți		agricole	agricole	agricole	rezidential	agricole
	Corectie	%		0%	0%	-10%	0%
	Corectie	EUR/mp		0,00	0,00	-0,43	0,00
	Pret corectat	EUR/mp		1,53	0,97	3,40	2,83
7	Caracteristicile fizice si tehnice:						
7.a	Suprafata	mp	25.100,00	7.600	similara	5.000	4.500
	Corectie	%		-20%	0%	-20%	-20%
	Corectie	EUR/mp		-0,34	0,00	-0,85	-0,57
	Pret corectat	EUR/mp		1,19	0,97	2,55	2,26
7.b	Forma terenului/Grad de comasare		regulat	regulat	regulat	regulat	regulat
	Corectie	%		0%	0%	0%	0%
	Corectie	EUR/mp		0,00	0,00	0,00	0,00
	Pret corectat	EUR/mp		1,19	0,97	2,55	2,26
7.c	Utilitati		da	nu	la gard	la gard	nu
	Corectie	%		10%	5%	5%	10%
	Corectie	EUR/mp		0,17	0,05	0,21	0,28
	Pret corectat	EUR/mp		1,36	1,02	2,76	2,55
7.d	Tipul drumului de acces		pamant	asfaltat	pamant	asfaltat	pamant
	Corectie	%		-10%	0%	-10%	0%
	Corectie	EUR/mp		-0,17	0,00	-0,43	0,00
	Pret corectat	EUR/mp		1,19	1,02	2,34	2,55
7.e	Deschidere la strada	m	106.23 / canal	20	30	22	27
	Corectie	%		10%	10%	10%	10%
	Corectie	EUR/mp		0,17	0,10	0,43	0,28
	Pret corectat	EUR/mp		1,36	1,12	2,76	2,83
8	Utilizare - CMBU		industrial agricol	industrial agricol	intravilan rezidential	intravilan rezidential	intravilan rezidential
	Corectie	%		0%	-10%	-10%	-10%
	Corectie	EUR/mp		0,00	-0,10	-0,43	-0,28
	Pret corectat	EUR/mp		1,36	1,02	2,34	2,55
9	Restricții		nu	similar	similar	similar	similar
	Corectie	%		0%	0%	0%	0%
	Corectie	EUR/mp		0,00	0,00	0,00	0,00

Preț corectat	EUR/mp		1,36	1,02	2,34	2,55
Corectia totala bruta	EUR/mp		1,32	0,41	3,94	1,91
Corectia totala bruta	%		75%	40%	90%	65%
Corectia cea mai mica (in %)		40%				
Preț final rotunjit	EUR/mp		1,00			
	LEI/mp	4,94	4,84			

Se alege varianta cu corectia procentuala cea mai mica.

1 EUR = 4,8400 RON

Valoarea terenului prin metoda comparatiei directe (EUR): 25.100

Suprafata 25.100,00 mp 1,00 EUR/mp

Valoarea terenului prin metoda comparatiei directe (RON): 121.484



Anexa nr.5 - Metoda comparatiei directe ptr. teren

Terenuri extravilane agricole situate in localitatea Cocorastii Mislii, judet Prahova in suprafata de 22,3824 ha

Nr. crt.	Denumirea corectiei	U.M.	Terenul de evaluat	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	Comparabila D
	Zona		Cocorastii Mislii	Baicoi	Paulesi - sat Cageni	sat Scorteni	Draganesti - Prahova
	Suprafata	mp.	1.000,00	83.330	5.000	2.368,0	17.800
	Deschidere la strada	m	padure	padure	padure	padure	padure
	Data		Aug-20	13.08.2020	23.07.2020	03.08.2020	19.08.2020
0	Tip tranzactie/oferta	EUR/mp		0,15	7,00	2,00	0,48
	Corectie	%		-20%	-20%	-20%	-20%
	Corectie	EUR/mp		-0,03	-1,40	-0,40	-0,10
	Pret tranzactie	EUR/mp		0,12	5,60	1,60	0,38
1	Dreptul de proprietate transmis	integral/ cu chiriiasi	Integral	Integral	Integral	Integral	Integral
	Corectie	%		0%	0%	0%	0%
	Corectie	Eur/mp		0,00	0,00	0,00	0,00
	Pret corectat	EUR/mp		0,12	5,60	1,60	0,38
2	Condițiile de finanțare	cash/ credit	Cash	Cash	Cash	Cash	Cash
	Corectie	%		0%	0%	0%	0%
	Corectie	EUR/mp		0,00	0,00	0,00	0,00
	Pret corectat	EUR/mp		0,12	5,60	1,60	0,38
3	Condițiile de vanzare	Negociere libera / vanzator constrans/ cumparator interesat	Negociere libera	Negociere libera	Negociere libera	Negociere libera	Negociere libera
	Corectie	%		0%	0%	0%	0%
	Corectie	EUR/mp		0,00	0,00	0,00	0,00
	Pret corectat	EUR/mp		0,12	5,60	1,60	0,38
4	Cheltuieli necesare imediat dupa cumparare	Costuri demolare		0	0	0	0
	Corectie	%		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Corectie	EUR/mp		0,00	0,00	0,00	0,000
	Pret corectat	EUR/mp		0,12	5,60	1,60	0,382
5	Condițiile pieței	z.l.an	24/08/20	similar	similar	similar	similar
	Corectie	%		0%	0%	0%	0,000
	Corectie	EUR/mp		0,00	0,00	0,00	0,000
	Pret corectat	EUR/mp		0,12	5,60	1,60	0,382
6	Localizare: Zona amplasamentului		Cocorastii Mislii	superioara	superioara	inferioara	similara
	Corectie	%		-10%	-10%	10%	0%
	Corectie	EUR/mp		-0,01	-0,56	0,16	0,000
	Pret corectat	EUR/mp		0,11	5,04	1,76	0,382
6.b	Vicinătăți		agricole	agricole	agricole	agricole	agricole
	Corectie	%					
	Corectie	EUR/mp		0,00	0,00	0,00	0,000
	Pret corectat	EUR/mp		0,11	5,04	1,76	0,382
7	Caracteristicile fizice si tehnice:						
7.a	Suprafata	mp	1.000,00	83.330	5.000	2.368	17.800
	Corectie	%		50%	10%	0%	20%
	Corectie	EUR/mp		0,06	0,56	0,00	0,08
	Pret corectat	EUR/mp		0,17	5,60	1,76	0,46
7.b	Forma terenului/Grad de comasare		regulat	regulat	regulat	regulat	regulat
	Corectie	%		0%	0%	0%	0%
	Corectie	EUR/mp		0,00	0,00	0,00	0,00
	Pret corectat	EUR/mp		0,17	5,60	1,76	0,46
7.c	Utilitati		nu	nu	nu	nu	nu
	Corectie	%		0%	0%	0%	0%
	Corectie	EUR/mp		0,00	0,00	0,00	0,00
	Pret corectat	EUR/mp		0,17	5,60	1,76	0,46
7.d	Tipul drumului de acces		pamant	pamant	pamant	asfaltat	pamant
	Corectie	%		0%	0%	-10%	0%
	Corectie	EUR/mp		0,00	0,00	-0,16	0,00
	Pret corectat	EUR/mp		0,17	5,60	1,60	0,46
7.e	Deschidere la strada	m	similar	similar	similar	similar	similar
	Corectie	%		0%	0%	0%	0%
	Corectie	EUR/mp		0,00	0,00	0,00	0,00
	Pret corectat	EUR/mp		0,17	5,60	1,60	0,46
8	Utilizare - CMBU		padure	padure	padure	padure	extrvilan agricol
	Corectie	%		0%	0%	0%	0%
	Corectie	EUR/mp		0,00	0,00	0,00	0,00
	Pret corectat	EUR/mp		0,17	5,60	1,60	0,46
9	Restrictii		nu	similar	similar	similar	similar
	Corectie	%		0%	0%	0%	0%
	Corectie	EUR/mp		0,00	0,00	0,00	0,00

Preț corectat	EUR/mp		0,17	5,60	1,60	0,46
Corectia totala bruta	EUR/mp		0,10	2,52	0,72	0,17
Corectia totala bruta	%		80%	40%	40%	40%
Corectia cea mai mica (in %)		40%				
Preț final rotunjit	EUR/mp	0,46	0,46			
	LEI/mp	2,22	2,23			

Se alege varianta cu corectia procentuala cea mai mica.

1 EUR =

4,8400

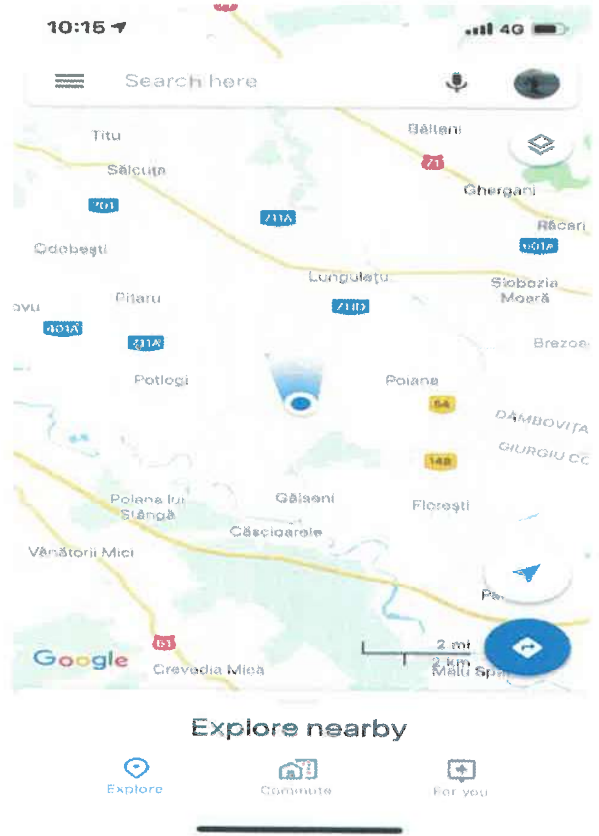
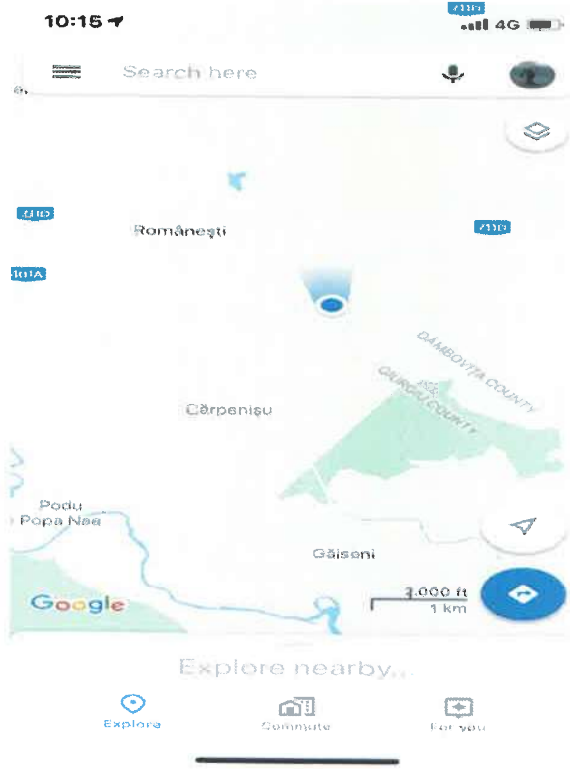
RON

Valoarea terenului prin metoda comparatiei directe (EUR): 460

Suprafata 1.000,00 mp 0,46 EUR/mp

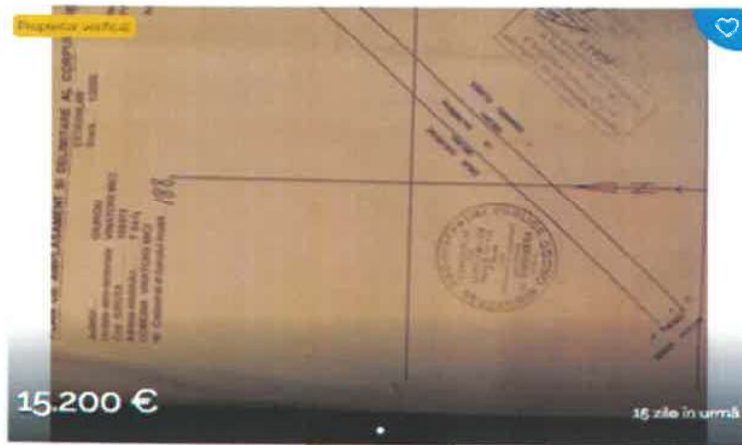
Valoarea terenului prin metoda comparatiei directe (RON): 2.226





COMPARABILE

COMPARABILA I



Salvează Distribuie

Paun

0724989166

Chat WhatsApp

Vand teren Potlogi

Se vizualizeaza terenul

Detalii

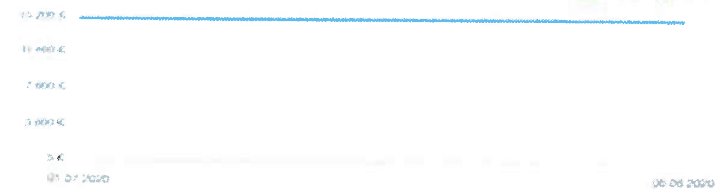
Preț / m ² :	2 €	Suprafață utilă:	7600 m ²
Comision:	Nu	Clasificare teren:	Extravilan
Tip terenuri:	Agricole	Etaj:	Nespecificat

Descriere

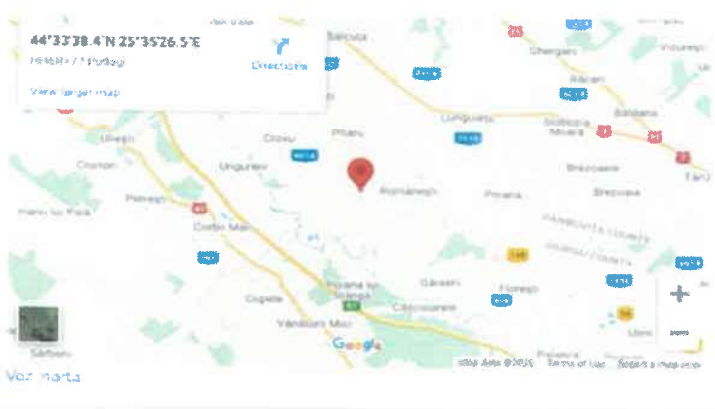
Vand teren extravilan, 7600 m, deschidere 20 m in comuna Vanatori mici, soseaua Potlogi, 2 €/m negociabil

Istoric Preț

Maxim Minim



Hartă



<https://www.imoradar24.ro/anunturi/7600-mp-teren-vanzare-vanatorii-mici-32819906>

COMPARABILA 2

Teren de vânzare cu 17500 mp

📍 > Giurgiu > Izvoru Vanatorii Micii > Teren intravilan jud Giurgiu



Salvează | Distribuie

Proprietar

0722778278

Chat WhatsApp

Teren intravilan jud Giurgiu

📄 Descarcă o copie PDF

Detalii

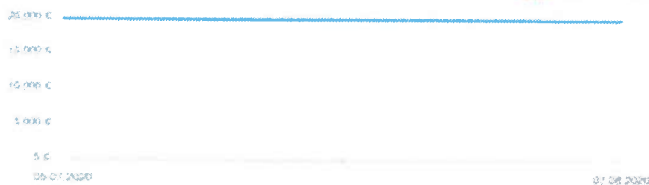
Preț / m ² :	1.14 €	Deschidere stradala	30 m
Suprafață utilă	17500 m ²	Comision	Nu
Clasificare teren:	Intravilan	Tip terenuri	Constructii
Etaaj	Nespecificat		

Descriere

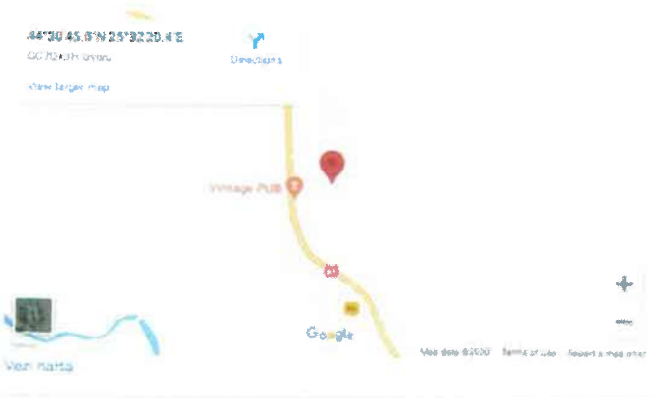
Vand teren in jud Giurgiu, comuna Vanatorii mici, sat Izvoru, 50 km de la Bucuresti, 17500 mp intravilan, deschidere 30m pe aprox 500m. Toate actele in regula. Mai multe detalii la telefon.

Istoric Preț

● Maxim ● Minim



Hartă

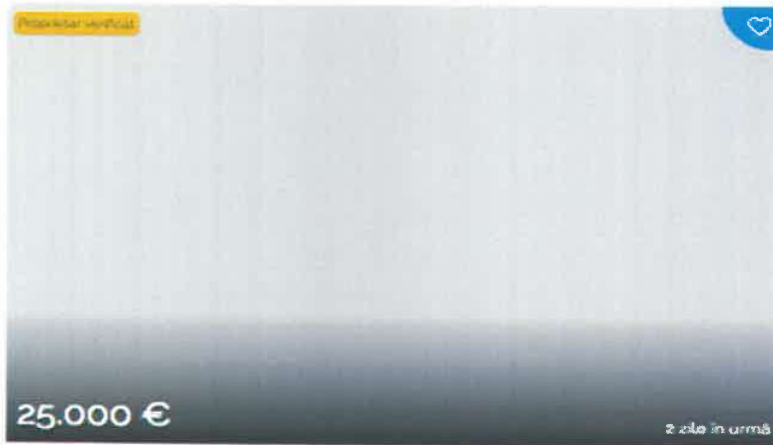


<https://www.imoradar24.ro/anunturi/17500-mp-teren-vanzare-izvoru-vanatorii-micii-32852459>

COMPARABILA 3

Teren de vânzare cu 5000 mp

📍 > Giurgiu > Crevedia Mare > Teren intravilan



Salvează Distribuie

Turnea Ionut

0799861020

Chat WhatsApp

Teren intravilan

Descarcă o imagine

Detalii

Preț / m ² :	5 €	Deschidere stradala	22 m
Suprafata utila	5000 m ²	Comision	Nu
Clasificare teren:	Intravilan	Tip terenuri	Constructi
Etaj	Nespecificat		

Descriere

Teren 5000 mp, situat intr-o locuinta, deschidere 22 m la drum judetean, langa padure, suprafata totala, 5000 mp. Front stradal 22 m.

Istoric Preț

Maxim Minim



Harta



<https://www.imoradar24.ro/anunturi/5000-mp-teren-vanzare-crevedia-mare-27208819>

COMPARABILA 4

Teren de vânzare cu 4500 mp

🏠 > Giurgiu > Stoenești (Floresti- Stoenești) > Vand teren



15.000 €

2 zile în urmă

📌 Salvează 📄 Distribuie

Proprietar

0721186408

📞 Chat WhatsApp →

Vand teren

Salvează o problemă

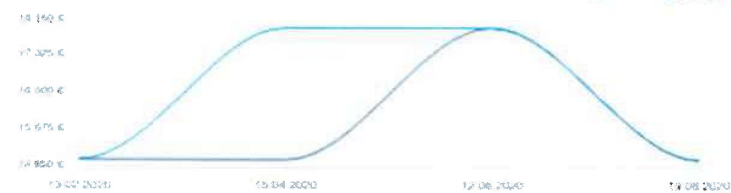
Detalii

Pret / m²:	3.33 €	Suprafață utilă:	4500 m ²
Comision:	NU	Clasificare teren:	intravilan
Tip terenuri:	Construct	Etaj:	Nespecificat

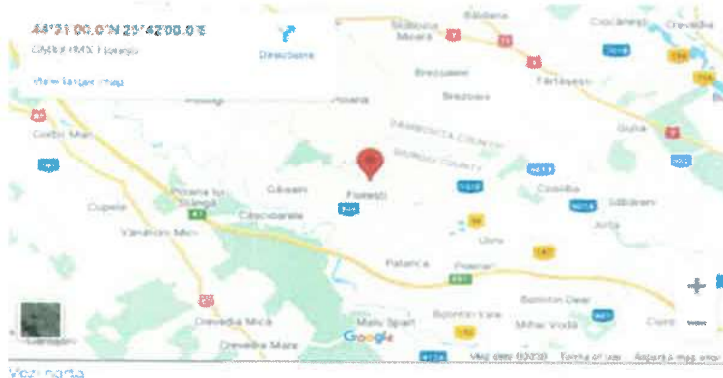
Descriere

Teren amplasat in zona de vest a localitatii STOENESTI, nu beneficiaza de utilitat, ut itat le sunt amplasate in apropierea terenului. Pret negociabil

Istoric Pret



Hartă



Contactat telefonic 21.08.2020, deschidere 27 ml

<https://www.imoradar24.ro/anunturi/4500-mp-teren-vanzare-stoenești-floresti-stoenești-31814954>

COMPARABILA 5

Teren Bolintin Vale - Giurgiu- 4000 mp, intravilan

Bolintin-Vale, zona Central - [Vezi hartă](#)

Actualizat în 14.08.2020



Proprietate reprezentată exclusiv de agenția **RE/MAX TOP ESTATE TEAM**

19.990 EUR

5 EUR / mp

Comision 0% cumpărător



Îți place proprietatea?

Salvează la favorite și primești alerta în timp real.



Salvează



Adaugă notite

Anunț publicat de



MIHAI NASTASE

Sales Associate

RE/MAX TOP ESTATE TEAM PRO

0723.232.359

Alte telefoane:

0310.802.202

Pentru o identificare ușoară comunică id-ul anunțului: **XA851306B**, de pe [imobiliare.ro](#)

- [Căutați](#)
- [Oferte](#)
- [Prețuri medii](#)

As dori să primesc mai multe informații despre proprietatea cu ID-ul **XA851306B** găsită pe [Imobiliare.ro](#)

Sunt de acord cu termenii și condițiile [imobiliare.ro](#)

TRIMITE MESAJ

Tipărește anunțul

Distribuie

Ascunde anunț

Sesizează o problemă

Detalii

Teren de vanzare, zona Bolintin Vale-Crivina-suprafata 4000 mp

Terenul este format din 2 parcele de 1500 mp și 2500 mp, cu deschidere strada de 16.5 m!

La doar 4 minute de centrul orașului Bolintin Vale și 7 minute de autostrada A1.

Utilitati: curent electric în fata terenului.

În imediata apropiere se găsesc numeroase puncte de interes: scoala generală, grădiniță, parc, Primăria Bolintin Vale, Megalmage, Stadionul Bolintin Vale.

Acte pregătite pentru vanzare.

Contact Mihai Nastase

Caracteristici

Suprafață teren:	4000 mp	Tip teren:	
Front strada:	16.4 m	Clasificarea teren:	intravilan
Nr. fontan:	2	Construcție pe teren:	Nu



imobiliare.ro

Anunțurile tale preferate
salvate într-un singur loc

CREEZĂ CONT

e simplu

BIZIDAY
Știri verificate

Instalează aplicația



Specificații

Utilități

- Utilități în zonă

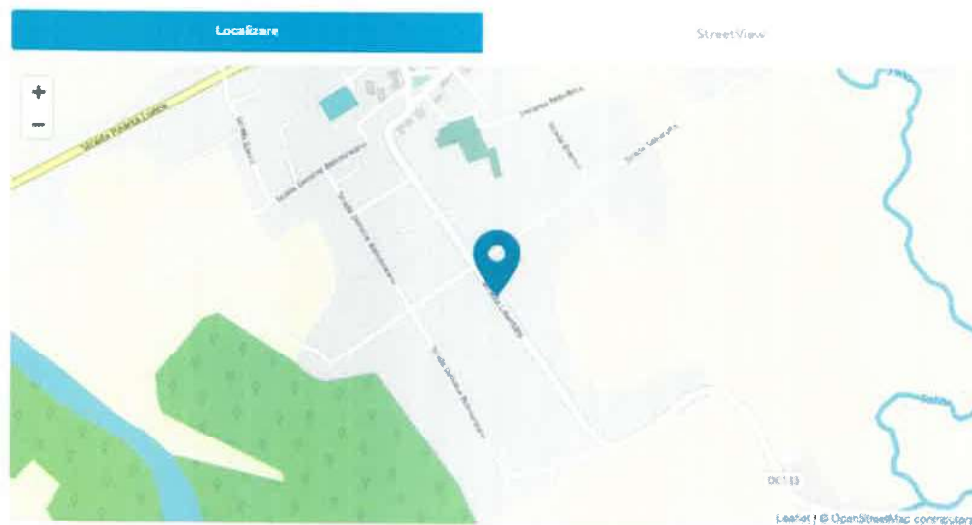
Alte detalii zonă

- Amenajare străzi: asfaltate
- Mijloace de transport
- Iluminat străzi

Vecinătăți

Primăria Bolintin Vale, Stadion Bolintin Vale, magazin 2 Pasi, restaurant, gradina, Mega Image

Localizare și împrejurimi



Detalii de contact



MIHAI NASTASE
Sales Associate

RE/MAX TOP ESTATE TEAM (REG)

Sună la

0723.232.359

Alte telefoane:
0310 802.202

<https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/giurgiu/bolintin-vale/teren-constructii-de-vanzare-XA8S1306B?lista=180747506>



Anexa II – Fotografii TERENURI AGRICOLE - GAISENI





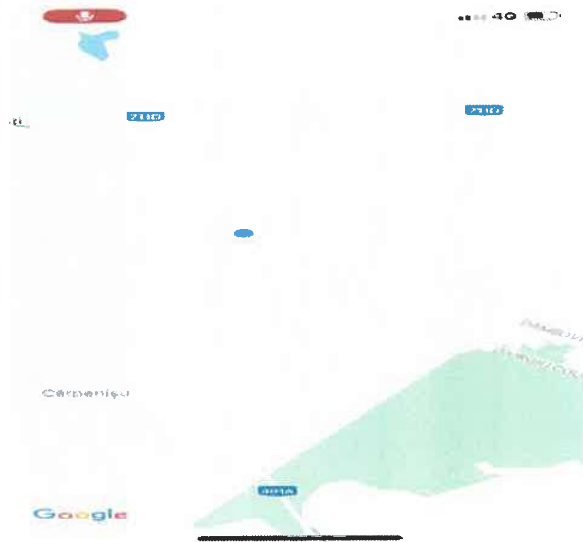
ROMANIA A EVALUATORICR AUTORIZATI
EVALUATOR AUTORIZAT
FESCO SAHIA
Legidantia Nr. 15/04
Valabil 2020
Specializarea: FI, SI
ANEVAR







НАЦИОНАЛНА ЕКОЛОГИЧНА АГЕНЦИЯ
РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ
Легитимация № 15154
ИЗДАНА 2020
Специалност: ЕО, ЕП, ЕОМ
КНЕВАК, ВИДИМ



COMPARABILE

COMPARABILA I

Jud. Giurgiu DJ411 teren agricol 126 hectare compact, comasare 90%
Bulbucata - Vezi harta

Actualizat: 14.06.2020

819.000 EUR

6.500 EUR / ha

Comisii: standard



Iti place proprietatea?
Salveaza in favorite si
primesti alerte in timp real.

Salveaza

Adauga nota

126 ha | fs. 350 m | extravilan | agricol

Tasteste anuntul Distribuie Ascunde anuntul Soluționează problema

Anunț publicat de



COSTEL POPA
Comisar Manager

MANUFACTURA POPA COSTEL
SRL

0788.888.899

Alte telefoane:
0766.888.899

Pentru a vedea fișierele atașate contactează cu un
agent al nostru: **098413001** de pe mobilă sau

*

*

*

As dori să primesc mai multe
informații despre proprietatea cu
ID-ul X98413001 găsită pe
imobiliare.ro

Sunt de acord cu termenii și condițiile
imobiliare.ro

TRIMITE MESAJ

Detalii

Județul Giurgiu DJ411 teren agricol 126 hectare, compact, grad de comasare 90%, langa o retea de
medie tensiune.

Mai multe detalii, detalii si informatii gasiti pe site-ul meu: PopaCostel.ro

Accesand urmatoarea link puteti viziona un filmulet realizat la fata locului: [Trimite email](#)

Caracteristici

Suprafață teren:	126 ha	Tip teren:	agricol
Front strada:	350 m	Categoria teren:	extravilan
Nr. frânturi:	1	Conectare pe teren:	Nu

Specificații

Alte detalii zonă

- Amenajare strazi asfaltate, de parcare

Localizare și împrejurimi



<https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-agricole/giurgiu/bulbucata/teren-agricol-de-vanzare-X98413001?lista=10954034>

COMPARABILA 2

teren agricol extravilan Comuna Mihai Bravu, Jud Giurgiu

Mihai Bravu - Vezi harta

Actualizat în 07/08/2020

8.000 EUR + TVA



[Trăiește anunțul](#) [Distribuie](#) [Ascunde anunț](#) [Senzualiză o problemă](#)

Anunț publicat de:

ALEXANDRU DAVEL
Program L.V. 09.00 - 18.00
0728.081.647

Pentru o ofertă foarte bună și competitivă id-ul anunțului: X6Q113018 (ID: 278) de pe imobiliare.ro

As dori să primesc mai multe informații despre proprietatea cu ID-ul X6Q113018 găsită pe imobiliare.ro

Sunt de acord cu termenii și condițiile imobiliare.ro

Sunt de acord cu preluarea datelor personale de către bancă.

TRIMITE MESAJ

Detalii

Terenul este amplasat pe DN5 Bucuresti-Giurgiu, la cca 2 km sud de intersecția cu DJ603 ce leagă localitățile Năpu și Comăna, la 25 km Sud de Bucuresti, la aceeași distanță față de Giurgiu și la 5,5 km față de ieșirea din Localitatea Calugăreni. Teren în formă regulată, cu deschidere la DN5 Bucuresti-Giurgiu, drum asfaltat și deschidere la drum de exploatare neamasașii (pământ)

Caracteristici

Suprafața teren	9100 mp	Tip teren	agricol
Front strada	40 m	Codificare teren	extravilan
Nr. înscris	1	Categoriile de teren	Nr.

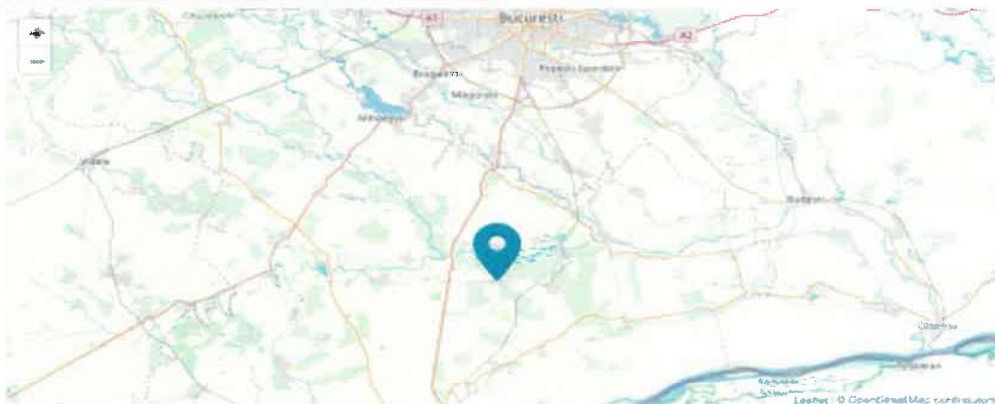
Specificații

Alte detalii zonă

- Amenajare străzi de pământ

Localizare și împrejurimi

Localizare



<https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-agricole/giurgiu/mihai-bravu/teren-agricol-de-vanzare-X6Q113018?lista=10954034>

COMPARABILA 4

Vand teren extravilan, 2.68ha -
3600euro/ha(neg.), Clejani, Giurgiu

1 lei

PROMOVEAZA ANUNTUL ACTUALIZEAZA ANUNTUL

Cifra de Proprietar

Wij adviseren: **Nietodete nu a foet aiat die voor se conduct un Volkswagen.**

Descriere

Vand teren extravilan, com. Clejani, jud. Giurgiu
-10300mp, tarla 22, parcela 150/32
-5000mp, tarla 18, parcela 112/72
-4000mp, tarla 17, parcela 84/81
-5000mp, tarla 17, parcela 84/89
-2500mp, tarla 17, parcela 84/80
Total 26800mp - 2.68ha - pret. 3600euro/ha(negociabil)
Nu are documentatie cadastrala.
Telefon contact. 786365239

Adversat la 21:04, 15 august 2020 Vizualizat 27x Numar anunt: 204729134

Ieri pe pagina 0 Distribuie

RAPORTEAZA

Vanzator



Daniel

Pe 16/08/2020, ora 20:18

Anunturile utilizatorului

0786 365 239

Trimite mesaj

Loc de intalnire

Clejani, Judet Giurgiu



<https://www.olx.ro/oferta/vand-teren-extravilan-2-68ha-3600euro-haneg-clejani-giurgiu-IDdRlOu.html#9976351fc9>

COMPARABILA 5

Corbii Mari, teren agricol
Corbii Mari - [Vezi hartă](#)

Actualizat în 13.04.2020

220.000 EUR
Comision 2%



[Păstrează anunțul](#) [Distribuie](#) [Ascunde anunțul](#) [Solicită o problemă](#)

Anunț publicat de:



SONG INVEST CONSULTING

0751.053.625

Alte telefoane:
0751.053.622

Pentru a ști dacă îți este recomandată servirea și să
primim bucură X5TN03008 de pe imobiliar.ro

As dăți să primesc mai multe
informații despre proprietatea cu
ID-ul X5TN03008 găsită pe
imobiliar.ro

Sunt de acord cu termenii și condițiile
imobiliar.ro

TRIMITE MESAJ

Detalii

extravilan, 40 ha,cadastru, imobiliar, compact 100%, deschidere la drum de exploatare asfaltat, se poate extinde suprafața de vânzare, pret 5500euro/ha

Caracteristici

Suprafață teren:	40 ha	Tip teren:	agricol
Front strada:	200 m	Categoriile teren:	extravilan
		Construcție pe teren:	Nu

Specificații

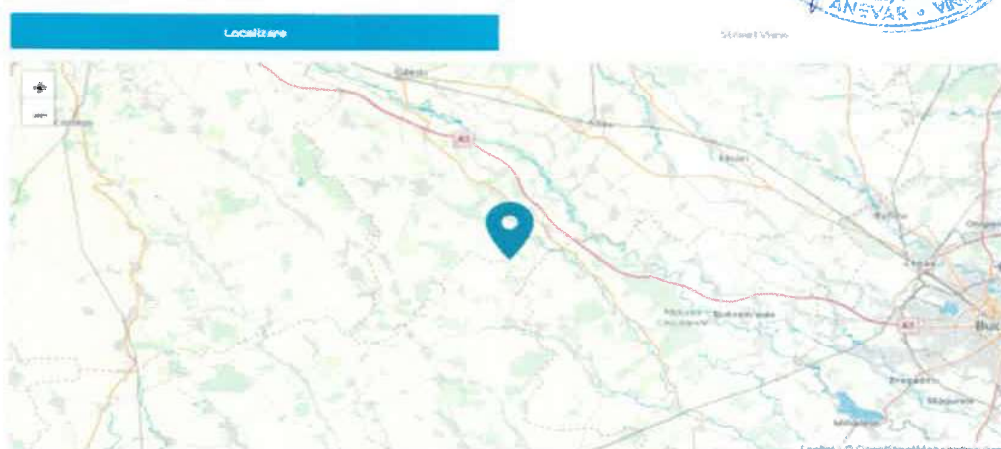
Utilități

- Utilități în zonă

Alte detalii zonă

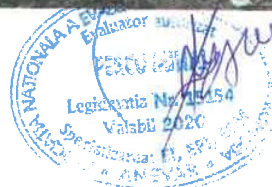
- Amenajare străzi asfaltate, de pământ

Localizare și împrejurimi



<https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-agricole/dambovita/corbii-mari/teren-agricol-de-vanzare-X5TN03008?lista=5702280>

Anexa III- Fotografii TERENURI AGRICOLE - COCORASTII MISLII

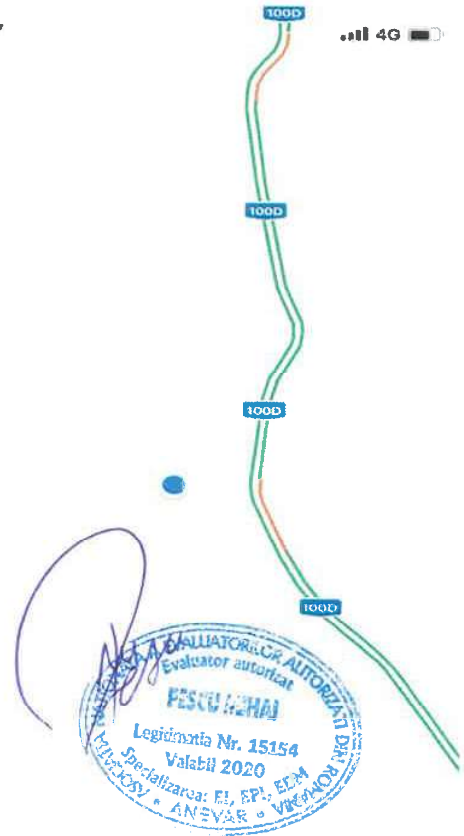






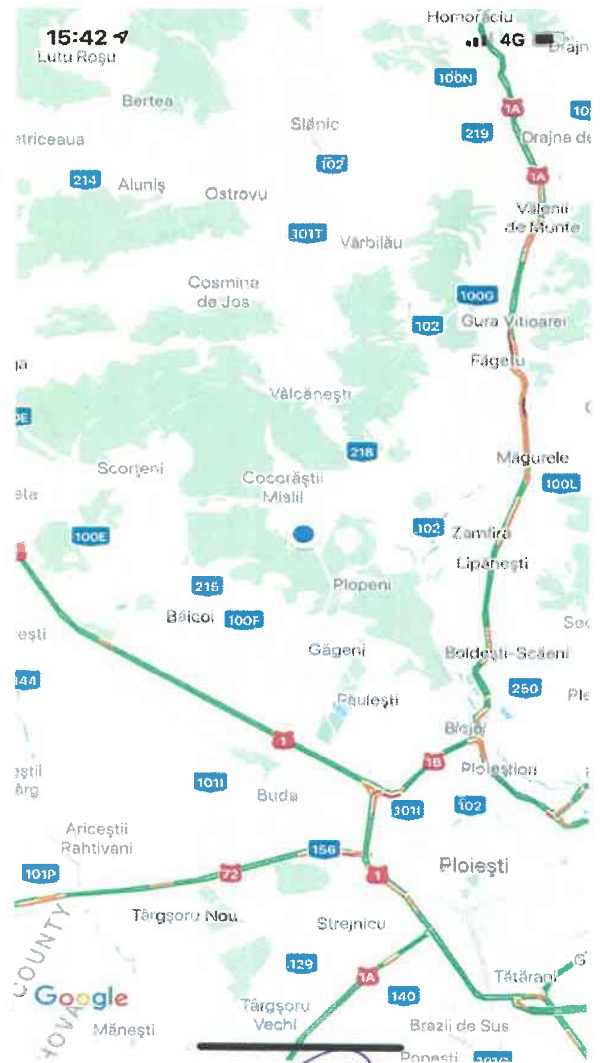
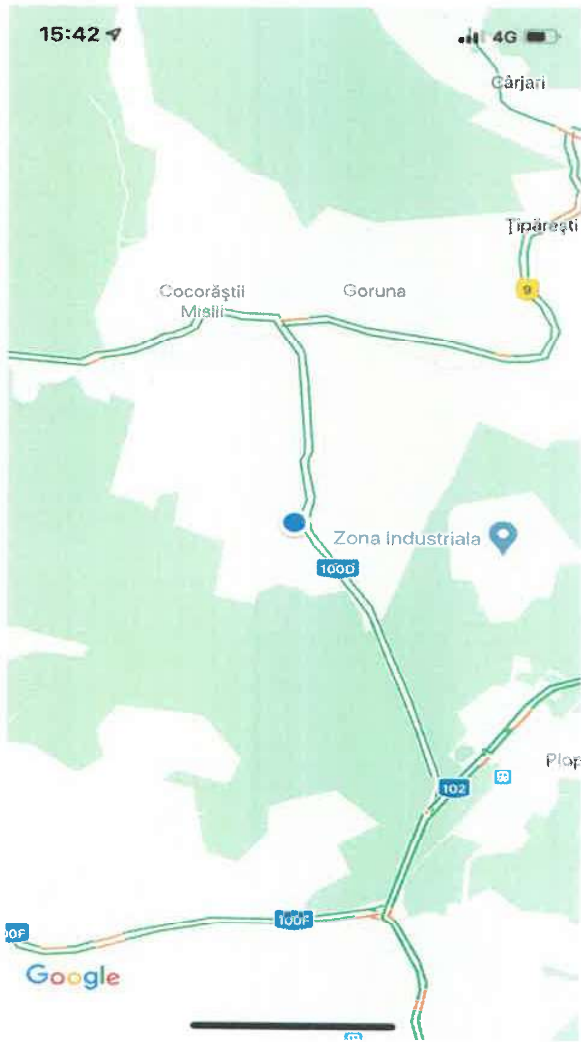
15:42

4G



INSPECTORUL GENERAL AL AUTORITĂȚII DE
EVALUARE AȘIGURĂRI
PESCU IZHAIA
Legislația Nr. 15154
Valabil 2020
Specializarea: EI, EP, EIM
1182057 * ANEVAR * VIREACOR

Google



COMPARABILE

COMPARABILA I

Padure de vanzare in Doftana
Baicoi, zona Sud-Est [Vezi harta](#)

Actualizat pe 18.08.2020

12.500 EUR
0,15 EUR / mp
Comision 0% cumpărător



[Vezi toate anunțurile](#) [100 terenuri](#) [Asigurați-vă anunțul](#) [Solicitați vizionarea](#)

Detalii

Vi doresti sa incepi o afacere si inca nu sti spre ce domeniu sa te orientezi?

Agentia imobiliara Femur Destine are solutia oferind spre vanzare teren extravilan, verde, cu o suprafata de 83331 mp.

Oportunitate de afacere sunt multiple:

- parcare curtea

- teren de vana / activitati recreative, in apropiere de intrusul pensi

- teren de vanatoare,

- teren de ciclism,

- teren de parcare,

- spatiu de procesare sau depozitare al lemnului,

- afacere cu lemne de foc,

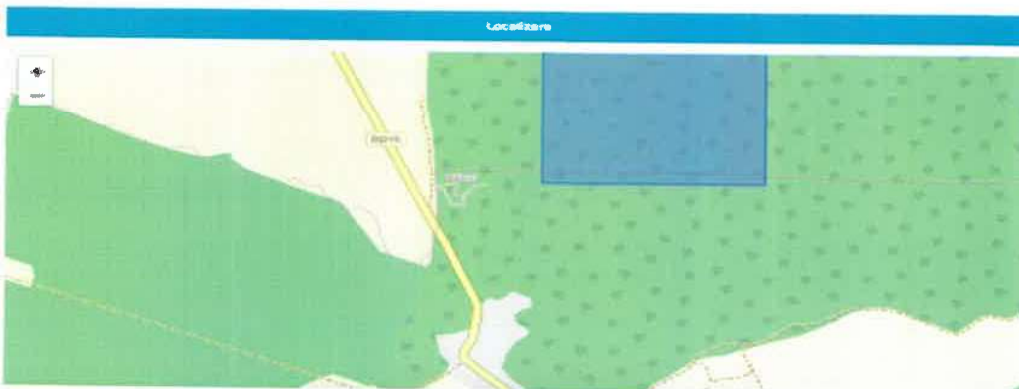
- locuri de joaca in aer liber.

Disponibil imediat. Pentru mai multe detalii, nu ezitati sa ma contactati!

Caracteristici

Suprafata teren	83330 mp	Terenul	padure
Cadastre teren		Extravilan	extravilan
Comisioane pentru			Nu

Localizare și împrejurimi



Agentie specializata



CATALINA RADAC

Telemarketing

RE/MAX DESTINE

0771.098.755

Alte telefoane:

0751.064.650

Pentru o identificare corecta a comunicarii cu agentia RE/MAX DESTINE de pe imobiliar.ro

As dori sa primesc mai multe informatii despre proprietatea cu ID-ul XBCG1300P gasita pe imobiliar.ro

Sunt de acord sa furnizez si sa primesc informatii

TRIMITE MESAJ



<https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-agricole/prahova/baicoi/teren-padure-de-vanzare-XBCG1300P?lista=9591538>

COMPARABILA 2

Teren 5000 mp situat in extravilanul comunei Gageni, Com. Paulesti, Prahova
Gageni [Vezi harta](#)

Actualizat în 23.07.2020

35.000 EUR
Comision 0% cumpărător



Ajunți publicat de

PAUL
Casa Manager
B2 CAPITAL PORTFOLIO MANAGEMENT S.R.L.
0751.095.336

Prezentăm o oportunitate unică de investiție în teren agricol în extravilanul comunei Gageni, județul Prahova, la o distanță de doar 12 km de orașul Ploiești.

As dori să primesc mai multe informații despre proprietatea cu ID-ul X9P80309F? clickă pe [Imobiliare.ro](#)

- Suni de acord cu termenii condițiilor imobiliare.ro
- Suni de acord cu prelucrarea datelor personale de către noi

TRIMITE MESAJ

Detalii

Ofertă spre vânzare un lot de teren cu suprafața totală de 5.000 mp situat în extravilanul satului Gageni, Com. Paulesti, Jud. Prahova, situat la o distanță de circa 12 km de orașul Ploiești. Zona unde este situat terenul este dezvoltată din punct de vedere imobiliar, utilitatea și confortabilitatea sunt în vecinătatea acestuia.

[Vezi mai multe detalii telefonice](#)

Caracteristici

Suprafața teren	5000 mp	Tip teren	padure
Nr. parcelă	1	Categoriile teren	extravilan
		Construcție de teren	Nu

Specificații

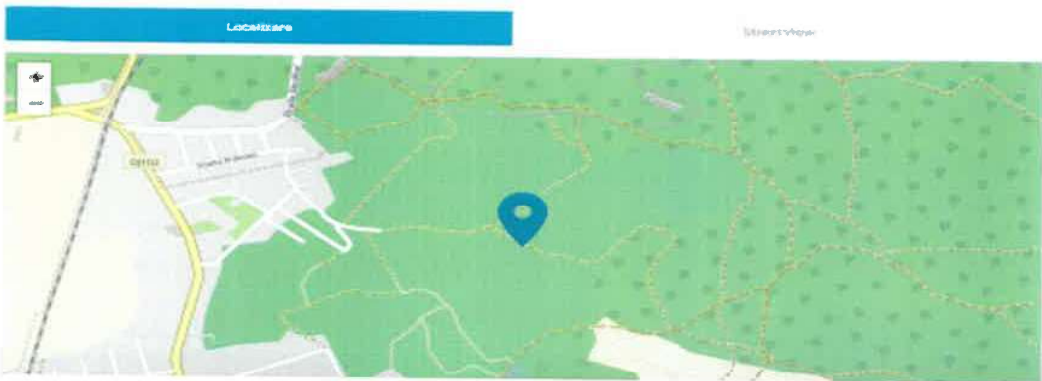
Utilități

- Utilități în zonă

Alte detalii zonă

- Amenajare străzi pietruite

Localizare și împrejurimi



<https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-agricole/prahova/gageni/teren-padure-de-vanzare-X9P80309F?lista=9591538>

COMPARABILA 3

Teren 2,368mp Scorteni / None

Scorteni [Vezi harta](#)

4.736 EUR

2 EUR / mp

Comision 0% cumpărător



2368 mp | extravilan | agricol



[44 teste imobiliare](#) [Distribuie](#)

[Anunț de vânzare](#) [Rezervă o proprietate](#)

De Licențiat în 01.09.2020

Anunț publicat de



CATALINA BARDAC

Agent Imobiliar

DE/MAI DESTINE

0771.098.755

Alte telefoane:

0751.056.650

Pentru a vedea fișierul surselor imobiliare și să îl încarcățiți XBCG1300L, vă rugăm să vă conectați la

- [Căutare](#)
- [Anunț](#)
- [Comparație](#)

As dori să primesc mai multe informații despre proprietatea cu ID-ul XBCG1300L, găsiți pe [imobiliare.ro](#)

Sunteți de acord să trimitemi condițiile noastre?

TRIMITE MESAJ

Detalii

Agentia Romax Destine ofera spre vanzare teren agricol intr-o zona superba din comuna Scorteni. Terenul este disponibil imediat. Pentru mai multe informatii, nu ezitati sa ma contactati.

Localitatea se afla situata in zona subcarpatica, deluroasa, in vecinatatea parcului 45 grade Nord si in sensul unui 26 grade Est, la o altitudine de aproximativ 350 metri.

Principalele orase aflate in vecinatate sunt:

Campina (8 km),

Bacau (6 km),

Ploiesti (20 km),

Prahova (25 km) - rezidenta judeburii Prahova,

Sinasa (40 km).

Caracteristici

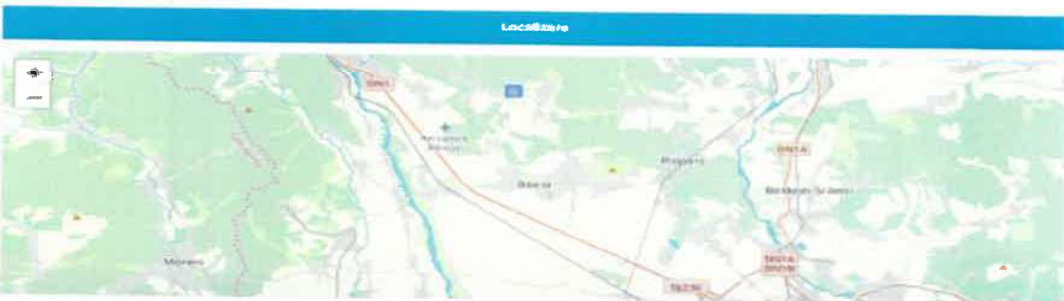
Suprafata teren	2368 mp	Terenul	Agrocol
		Catigie teren	extravilan
		Compartimentare teren	Nu

Specificatii

Alte detalii zona

- Amenajare strazi asfaltate
- Metode de transport
- Numarat strada

Localizare și împrejurimi



<https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-agricole/prahova/scorteni/teren-agricol-de-vanzare-XBCG1300L?lista=9591538>

