

SECTIUNEA 13 - ANEXA B

Proprietate imobiliara formata din teren de
8288,64 mp si constructii aferente- Localitatea
Targoviste jud Dambovita
aflate în proprietatea
SC LACTATE NATURA SA

Adresa proprietate:	Loc. Targoviste, str. Independentei (actual Boulevard), nr. 23, jud. Dâmbovița
Proprietari:	SC LACTATE NATURA SA
Client:	SC LACTATE NATURA SA
Utilizatori desemnati:	SC LACTATE NATURA SA

Datele, informatiile si continutul prezentului raport, fiind confidentiale, nu vor putea fi copiate in parte sau in totalitate si nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al evaluatorului, al clientului și al utilizatorilor desemnati.

CUPRINS:

1 INTRODUCERE	4
1.1 REZUMAT SI CONCLUZII.....	4
1.2 CERTIFICAREA EVALUARII.....	7
2 TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII.....	8
2.1 IDENTIFICAREA SI COMPETENTA EVALUATORULUI	8
2.2 IDENTIFICAREA CLIENTULUI SI A ORICAROR ALTI UTILIZATORI DESEMNAȚI.....	8
2.3 SCOPUL EVALUARII.....	8
2.4 IDENTIFICAREA ACTIVULUI/DATORIEI SUPUSE EVALUARII.....	9
2.5 TIPUL VALORII.....	9
2.6 DATA EVALUARII	9
2.7 INSPECTIA PROPRIETATII	10
2.8 DOCUMENTAREA NECESARA PENTRU EFECTUAREA EVALUARII.....	10
2.9 NATURA SI SURSA INFORMATIILOR PE CARE SE BAZEAZA EVALUAREA	10
2.10 RESTRICTII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE	11
2.11 DECLARATIA DE CONFORMITATE CU SEV	11
2.12 IPOTEZE SI IPOTEZE SPECIALE	12
2.12.1 <i>Ipoteze</i>	12
2.12.2 <i>Ipoteze speciale</i>	14
2.13 DESCRIEREA RAPORTULUI	14
3 PREZENTAREA DATELOR	15
3.1 IDENTIFICAREA PROPRIETATII ANALIZATE. DESCRIERE JURIDICA	15
3.1.1 <i>Identificarea fizica si legala a proprietatii imobiliare</i>	15
3.1.2 <i>Identificarea componentelor non-imobiliare atasate proprietatii imobiliare</i>	15
3.1.3 <i>Proprietar si sarcini inscrise in Cartea Funciara a proprietatii analizate</i>	16
3.1.4 <i>Drepturi evaluate</i>	16
3.1.5 <i>Documente puse la dispozitia evaluatorului</i>	16
3.2 DATE DESPRE LOCALITATE, ZONA SI VECINATATI.....	17
3.2.1 <i>Descrierea localitatii</i>	17
3.2.2 <i>Descrierea zonei</i>	17
3.2.3 <i>Descrierea vecinatatilor, localizare amplasament si acces</i>	19
3.3 DATE DESPRE AMPLASAMENT.....	19
3.3.1 <i>Descrierea terenului aferent proprietatii analizate</i>	19
3.3.2 <i>Descrierea constructiilor existente pe amplasament</i>	20
3.4 DATE PRIVIND IMPOZITELE SI TAXELE	22
3.5 ISTORICUL PROPRIETATII	22
3.6 CONCLUZIA ANALIZEI DATELOR	22
3.7 ANALIZA PIETEI IMOBILIARE SPECIFICE	23
3.7.1 <i>Identificarea pielei specifice</i>	24
3.7.2 <i>Fapte curente</i>	24
3.7.3 <i>Analiza cererii solvabile</i>	25
3.7.4 <i>Analiza ofertei competitive</i>	26
3.7.5 <i>Analiza echilibrului</i>	26
4 ANALIZA DATELOR	27
4.1 METODOLOGIA DE EVALUARE.....	27
4.2 ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZARI (C.M.B.U.)	27
4.2.1 <i>Considerente generale privind C.M.B.U.</i>	27
4.2.2 <i>Analiza C.M.B.U. a terenului considerat liber</i>	28
4.2.3 <i>Analiza C.M.B.U. a proprietatii construite</i>	28
4.2.4 <i>Concluziile analizei C.M.B.U.</i>	29
4.3 EVALUAREA TERENULUI.....	29

4.3.1	<i>Descrierea metodologiei de evaluare a terenului</i>	29
4.3.2	<i>Alegerea si aplicarea metodei de evaluare a terenului.....</i>	30
4.4	EVALUAREA PROPRIETATII	34
4.4.1	<i>Descrierea, alegerea si aplicarea abordarilor in evaluare</i>	34
4.4.2	<i>Abordarea prin VENIT</i>	35
4.4.3	<i>Abordarea prin COST</i>	39
4.5	ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIILE EVALUARII.....	43
5	ANEXE	44
5.1	FISE DE CALCUL SUPLIMENTARE	44
5.1.1	<i>Fisa 1: Estimarea chiriei obtinabile</i>	44
5.1.2	<i>Fisa 2: Estimarea costurilor de nou – costuri de inlocuire si depreciere fizica si functionala</i>	45
5.1.3	<i>Fisa 3: Duratele de viata utila</i>	51
5.1.1	<i>Fisa 4: Estimarea impozitului pe cladire si teren.....</i>	52
5.2	FOTOGRAFII ALE PROPRIETATII	54
5.3	LOCALIZAREA PROPRIETATII.....	65
5.4	DATE DE PIATA (TRANZACTII, OFERTE, ETC.)	66
5.4.1	<i>Oferte/Tranzactii vanzari terenuri.....</i>	66
5.4.2	<i>Oferte/Tranzactii de inchiriere proprietati similar</i>	70
5.5	DOCUMENTE AVUTE LA DISPOZITIE.....	79

1 INTRODUCERE

1.1 Rezumat si concluzii

Stimate doamne/Stimati domni

In conformitate cu contractul/comanda/instructiunile de evaluare ce au stabilit teremenii de referinta ai prezentului raport, evaluatorul a inspectat in teren, a descris, a analizat si a realizat evaluarea unei proprietati imobiliare. Prezentul raport de evaluare se refera la:

PROPRIETATEA EVALUATA

Tipul proprietatii: **Amplasament industrial**

Adresa proprietatii: **Loc. Targoviste, str. Independentei (actual Boulevard), nr. 23, jud. Dâmbovița**

Descrierea proprietatii: proprietatea imobiliara evaluata formata din teren in suprafata de **8.288,64 m²** pe care se afla cladiri/constructii cu aria totala construita la sol de **3.199 m²** fara constructia C8 (nu este regasita in centralizatorul cu mijloacele fixe) si o suprafata construit desfasurata estimata de **3.612 m²**, iar aria utila totala estimata de **3.118,45 m²** suprafete luate in calcul impreuna cu amenajarile aferente; eventualele componente non-imobiliare atasate proprietatii sunt descrise in cadrul raportului la pct. "Identificarea componentelor non-imobiliare atasate proprietatii imobiliare", unde se face mențiunea daca aceste componente non-imobiliare sunt sau nu incluse in valoarea opinata.

informatii detaliate despre proprietatea evaluata au fost prezentate in capitolul "Prezentarea datelor" din raport.

Identificare cadastrala:

- teren:

DESCRIERE CADASTRALA TEREN IN COTA EXCLUSIVA					
Nr. crt.	Carte Funciara	Numar cadastral	Parcela	Categorie de folosinta	Suprafata
1	78738	78738	str. Independentei, nr. 23, Targoviste, jud. Dambovita	curti constructii	8,288.64 m ²
TOTAL suprafata teren:					8,288.64 m²

- constructii:

DESCRIERE CADASTRALA CLADIRI/CONSTRUCTII - conf. Documentatie cadastrala						
Nr. crt.	Carte Funciara	Numar cadastral	Denumire	Ac la sol	Acd-estimat pt C2	Au-estimat in baza coef. 0.85 si 0.90 la Acd
1	78738	78738-C1	Cladire adm. (P+1E) + hala + dep.frigo + platf.tanuri (ind C11, C12, C13, C14, C15)	2,139.00 m ²	2,471.00 m ²	2,100.35 m ²
2	78738	78738-C2	Cabina poarta	81.00 m ²	162.00 m ²	137.70 m ²
3	78738	78738-C5	Depozit carburanti	54.00 m ²	54.00 m ²	48.60 m ²
4	78738	78738-C6	Magazie centrala si atelier auto	657.00 m ²	657.00 m ²	591.30 m ²
5	78738	78738-C7	Hala industriala	254.00 m ²	254.00 m ²	228.60 m ²
6	78738	78738-C8	Transformator electricitate (nu se regaseste in centralizator - nu s-a evaluat)	0.00 m ²	0.00 m ²	0.00 m ²
7	78738	78738-C10	Statie aer comprimat	14.00 m ²	14.00 m ²	11.90 m ²
TOTAL arii cladiri/constructii:				3,199.00 m²	3,612.00 m²	3,118.45 m²

Drepturile evaluate: informatii detaliate privind drepturile de proprietate evaluate sunt descrise la pct. "Identificare proprietatii analizate. Descriere juridica".

Sarcini inscrise in C.F.: informatii detaliate referitoare la sarcinile inscrise in cartea funciara a proprietatii evaluate sunt descrise la pct. "Identificare proprietatii analizate. Descriere juridica". Proprietatea imobiliara a fost evaluata ca fiind libera de sarcini.

UTILIZATORII DESEMNNATI

Proprietar: **SC LACTATE NATURA SA;**

Solicitantul evaluarii: **SC LACTATE NATURA SA** care are calitate de client;

Utilizatori desemnati: **SC LACTATE NATURA SA** care are calitatea de destinatar.

TERMENI DE REFERINTA AI EVALUARII

Evaluatoare:

- membru corporativ: **SC NEOCONSULT VALUATION SRL;**
- membru/i titular/i ce au participat la realizarea raportului de evaluare:

Nume evaluator - membru titular	Legitimatie ANEVAR	Specializari detinute
ALIN MIHAI DEMIAN	19433	EPI
MARIAN CHIRILA	11365	EPI, EBM

Inspectia proprietatii:

- realizata de: **Marian Chirila;**
- in prezență: **unui reprezentant al clientului;**
- la data: **30.08.2023.**

Data evaluarii: **31.07.2023**

Moneda raportului: valoarea opinată a fost exprimată în EURO și convertită în LEI la cursul de referință anunțat de BNR și valabil la data evaluării.

Curs referinta: **4,9346** lei pentru 1 euro, valabil la data evaluării și utilizat la conversia în LEI a valorii exprimate în EURO.

Scopul evaluării: Scopul evaluării îl reprezintă retragerea de la tranzacționarea și radierea din evidențele A.S.F a acțiunilor emise de Lactate Natura S.A. în conformitate cu prevederile art.104 din Legea 24/2017 coroborat cu art.115 și 218 din Reg. ASF 5/2018. Evaluarea nu va fi utilizată în afara contextului sau pentru alte scopuri decât cel prezentat.

Tipul valorii estimate: luând în considerare scopul prezentei evaluări (identificat la pct. "Scopul evaluării"), tipul valorii adecvate este "valoarea de piata".

Descrierea raportului: raportul de evaluare este unul narativ, detaliat, întocmit în conformitate cu "SEV 103 – Raportare" și cuprinde, pe lângă termenii de referință, descrierea tuturor datelor, faptelor, analizelor, calculelor și judecatilor relevante pe care s-a bazat opinia privitoare la indicația asupra valorii raportate. Acolo unde au fost necesare excluderi sau abateri de la respectivul standard, s-au enunțat ipoteze speciale.

Ipoteze speciale: în elaborarea prezentului raport de evaluare **au fost enunțate ipoteze speciale; acestea sunt descrise la pct. "Ipoteze speciale".**

METODOLOGIA EVALUARII SI ANALIZA REZULTATELOR

Metodologia de evaluare: este prezentată în cadrul raportului de evaluare la capitolul "Analiza datelor" și include:

- metoda comparărilor directe pentru estimarea valorii juste a terenului;
- abordarea prin VENIT pentru estimarea valorii juste a imobilului (teren și construcții);
- abordarea prin COST pentru estimarea valorii juste a imobilului (teren și construcții).

Rezultatul abordărilor: aplicarea metodologiei de evaluare prezentate a condus la obținerea următoarelor indicații asupra "valorii juste" a imobilului:

REZULTATELE EVALUARII		
Indicatia asupra valorii juste a imobilului		
Tip abordare	EUR	RON
Abordarea prin VENIT	1.707.797	8.487.069,85
Abordarea prin COST	1.711.855	8.507.234,61

** valorile de piata estimate prin VENIT si COST includ si valoarea justa a terenului*

Indicatia asupra valorii juste a terenului		
Metoda de evaluare	EUR	RON
Comparatii directe	1.299.660	6.458.790,34

Analiza rezultatelor:

presupune o apreciere asupra relevantei, preciziei si credibilitatii rezultatelor obtinute, analiza ce a stat la baza selectarii indicatiei asupra "valorii de piata" este:

Tip abordare	Adevarare	Precizie	Calitatea informatiilor
Abordarea prin VENIT	buna	buna	buna
Abordarea prin COST	buna	rezonabila	rezonabila

Raportarea valorii:

in baza analizei de mai sus si avand in vedere scopul evaluarii, precum si celealte aspecte mentionate in raport referitor la tipul de proprietate si caracteristicile pietei imobiliare specifice de la data evaluarii, evaluatorul considera ca indicatia asupra "valorii de piata" a amplasamentului analizat, la data evaluarii este cea obtinuta in cadrul abordarii prin venit care este relevanta pentru tipul de proprietate analizat, adevarata cerintelor si conditiilor actuale ale pietei, bazata pe fapte piata relevante si suficiente. Astfel, indicatia asupra "valorii de piata" a imobilului analizate este:

1.707.797 eur

Note referitoare la valori: referitor la aceste valori precizam urmatoarele:

- valorile nu sunt influentate de TVA;
- valoarea opinata include si valoarea dreptului detinut asupra terenului;
- valorile opinate au fost exprimate tinand seama exclusiv de ipotezele si aprecierile exprimate in prezentul raport de evaluare si sunt valabile in conditiile generale si specifice aferente perioadei analizate;
- valorile opinate nu reprezinta valoare de asigurare.

Cu stima,

SC NEOCONSULT VALUATION SRL
Membru corporativ ANEVAR



1.2 Certificarea evaluarii

Prin prezenta, in limita cunostintelor si informatiilor detinute, certificam urmatoarele:

- afirmatiile prezentate si sustinute in acest raport sunt adevarate si corecte;
- analizele, opiniile si concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele considerate (inclusiv cele speciale) descrise si sunt analizele, opiniile si concluziile noastre personale, fiind nepartinitoare din punct de vedere profesional;
- nu avem nici un interes prezent sau de perspectiva in proprietatea care face obiectul prezentului raport de evaluare si nici un interes sau influenta legata de partile implicate;
- in derularea intregului proces al evaluarii care a dus la opinia raportata, evaluatorul nu a fost costrans sau influentat in nici un fel;
- suma ce ne revine drept plata pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legatura cu declararea in raport a unei anumite valori (din evaluare) sau interval de valori care sa favorizeze clientul si nu este influentata de aparitia unui eveniment ulterior;
- analizele si opiniile noastre au fost bazate si dezvoltate conform cerintelor din Standardele de Evaluare a Bunurilor in vigoare la data evaluarii;
- prezentul raport de evaluare poate fi verificat, in conformitate cu Standardele ANEVAR in vigoare la data evaluarii, in spuma SEV 400 „Verificarea evaluarii”;
- evaluatorul a respectat codul de etica al ANEVAR;
- pentru realizarea raportului nu am primit asistenta din partea altor persoane nesemnatare ale certificarii.

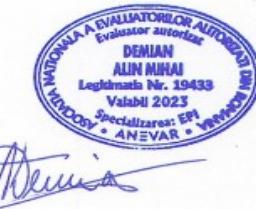
Atat SC NEOCONSULT VALUATION SRL cat si evaluatorii membri titulari care semneaza prezentul raport de evaluare au incheiate asigurari de raspundere profesionala la ALLIANZ – TIRIAC ASIGURARI S.A.

Raportul de evaluare este realizat cu respectarea procedurilor interne de calitate ale companiei NEOCONSULT VALUATION SRL.

SC NEOCONSULT VALUATION SRL
Membru corporativ ANEVAR



DEMIAN ALIN MIHAI
Membru titular ANEVAR
Evaluator autorizat ANEVAR: EPI



MARIAN CHIRILA
Membru titular ANEVAR
Evaluator autorizat ANEVAR: EPI, EBM



2 TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

2.1 Identificarea si competenta evaluatorului

Prezenta evaluare este realizata de catre SC NEOCONSULT VALUATION SRL cu sediul social in Municipiul Bucuresti, Splaiul Independentei, nr. 202, sector 6 si are codul unic de inregistrare RO 23814288 si este inscrisa in Registrul Comertului cu numarul J40/2353/2013. SC NEOCONSULT VALUATION SRL este membru corporativ ANEVAR, avand autorizatia 0377.

Datele de contact ale evaluatorului:

- Telefon: 0786/130.640; Fax: 021/367.49.30
- E-mail: office@neoconsult.ro
- Web: www.neoconsult.ro

SC NEOCONSULT VALUATION SRL a realizat prezenta evaluare prin colectivul de evaluatori autorizati din cadrul societatii, care au competenta ceruta de domeniul specific al evaluarii (cel putin specializarea EPI), respectiv cei care semneaza prezentul raport de evaluare. Din colectivul de evaluatori ai SC NEOCONSULT VALUATION SRL, la elaborarea prezentului raport de evaluare au participat evaluatorii mentionati in cadrul subcapitolului "1.1. Rezumat si concluzii" din cadrul capitolului "1. Introducere".

In elaborarea prezentului raport de evaluare nu s-a primit asistenta semnificativa din partea niciunei alte persoane in afara evaluatorilor care semneaza prezentul raport de evaluare si care sunt mentionati mai sus; la data elaborarii prezentului raport de evaluare semnatarii acestuia sunt evaluatori autorizati, au indeplinit cerintele programului de pregatire profesionala continua si au competenta necesara intocmirii acestuia.

Activitatea evaluatorului referitor la proprietatea evaluata se limiteaza strict la analiza sa, a utilizarii ei si a pietei specifice, luand in considerare "calitatile" si "defectele" care dau imobilului o pozitie relativa intre cele din piata sa, Destinatarului revenindu-i sarcina de a stabili daca bunul evaluat este corespunzator scopului prezentat.

Prestatia evaluatorului este limitata strict la clauzele contractului incheiat; acestea nu includ obligativitatea de a oferi in continuare consultanta sau marturii in instanta relativ la proprietatea in chestiune.

2.2 Identificarea clientului si a oricaror alti utilizatori desemnati

In conformitate cu contractul si datele inregistrate in baza de date proprie a Evaluatoarei, prezentul raport de evaluare se adreseaza exclusiv utilizatorilor desemnati mentionati in cadrul subcapitolului "1.1. Rezumat si concluzii" din cadrul capitolului "1. Introducere".

Prezentul raport de evaluare a fost intocmit tinand cont de termenii de referinta ai evaluarii stabiliti in contractul incheiat intre evaluator si client, teremeni de referinta ce sunt prezentati si in cadrul prezentului raport de evaluare in capitolul "Termenii de referinta ai evaluarii".

Prezentul raport de evaluare contine informatii adevarate doar utilizatorilor desemnati mentionati.

2.3 Scopul evaluarii

Scopul evaluării îl reprezintă retragerea de la tranzacționarea și radierea din evidențele A.S.F a acțiunilor emise de Lactate Natura S.A. in conformitate cu prevederile art.104 din Legea 24/2017 coroborat cu art.115 și 218 din Reg. ASF 5/2018. Evaluarea nu va fi utilizată în afara contextului sau pentru alte scopuri decât cel prezentat..

Acest raport de evaluare nu va putea fi utilizat pentru nici un alt scop decat cel declarat; evaluatorul nu-si asuma responsabilitatea niciodata si in nici o alta circumstanta sau context in care raportul de evaluare ar putea fi utilizat. Raportul de evaluare nu poate fi folosit de catre utilizatorul desemnat in procedura de executare silita sau pentru asigurare.

2.4 Identificarea activului/datoriei supuse evaluarii

Prezenta evaluare se refera la imobilul descrisa succint in cadrul subcapitolului “1.1. Rezumat si concluzii” din cadrul capitolului “1. Introducere” situata la adresa mentionata in cadrul aceluiasi subcapitol.

Din punctul de vedere al identificarii cadastrale a proprietatii analizate, aceasta a fost prezentata in cadrul subcapitolului “1.1. Rezumat si concluzii” din cadrul capitolului “1. Introducere”.

Din punctul de vedere al drepturilor asupra proprietatii imobiliare analizate aceastea au fost, deasemnea, descrise in cadrul subcapitolului “1.1. Rezumat si concluzii” din cadrul capitolului “1. Introducere”.

2.5 Tipul valorii

Luând în considerare scopul prezentei evaluări (identificat în cap. 2.3- Scopul evaluării), tipul valorii adevarat este ”valoarea de piata”, definită de Standardele de Evaluare ca fiind:

Valoarea de piată

Valoarea de piată a bunului evaluat, aşa cum este ea definită în Standardele de evaluare ANEVAR 2022, respectiv Standardele Internaționale de Evaluare, și anume:

Valoarea de piată este suma estimată pentru care un activ ar putea fi schimbat la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtințoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.

Valoarea de piată este prețul estimat de tranzacționare a unui activ, fără a se include costurile vânzătorului generate de vânzare sau costurile cumpărătorului generate de cumpărare și fără a se face o corecție pentru orice taxe plătibile de oricare parte, ca efect direct al tranzacției.

Aceasta valoare, de regula, datorita volatilitatii conditiilor de piata, are valabilitate limitata la data evaluării si exista posibilitatea de a nu fi atinsa in cazul unei eventuale incapacitatii de plata viitoare cand, atat conditiile pietei cat si situatiile de vanzare pot delfi fata de acest moment.

Valoarea opinata in prezentul raport de evaluare a fost determinata in conditiile economice, fiscale, juridice si politice de la data intocmirii sale; daca aceste conditii se vor modifica atunci valoare opinata ar putea sa nu fie atinsa dupa modificarea acestor conditii.

Valoarea opinata a fost determinata pe baza ipotezelor si a evetualelor ipoteze speciale enuntate in cadrul pct. ”Ipoteze si ipoteze speciale”; mentionam ca valoare opinata ar putea sa nu fie atinsa la o data viitoare in cazul in care la acea data viitoare situatia de fapt este alta decat cea descisa in ipoteze si in eventualele ipoteze speciale enuntate la data elaborarii prezentului raport de evaluare.

Orice valoare estimata in raport se aplica intregii proprietati si orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fractionate va invalida valoarea estimata, in afara cazului in care o astfel de distribuire a fost prevazuta in raport.

2.6 Data evaluării

Concluzia asupra valorii opinate in prezentul raport de evaluare a fost determinata in contextul conditiilor pietei imobiliare specifice din perioada analizata, data evaluării fiind cea mentionata in cadrul subcapitolului “1.1. Rezumat si concluzii” din cadrul capitolului “1. Introducere”.

Valoarea opinata a fost exprimata in EURO. Conform nivelului de incredere al evaluatorului in precizia rezultatelor, expresia numerica a indicatiei finale asupra valorii de piata a fost rotunjita la suta de EURO intreaga. Suplimentar, s-a facut conversia valorii opinate din EURO in LEI, la cursul de referinta anuntat de BNR si valabil la data evaluării; in functie de instructiunile primite de la client si de la utilizatorii desemnati rezultatul conversiei in LEI a fost sau nu rotunit la suta de LEI intreaga. Valabilitatea exprimarii valorii in cele doua monede, precum si echilibrul intre acestea, sunt valabile la data evaluării iar evolutia ulterioara a raportului dintre valorile opinate exprimate in cele doua monezi putand sa varieze in functie de evolutia cursului de schimb dintre EURO si LEI. Cursul de referinta anuntat de BNR si valabil la data evaluării este cel mentionat in cadrul subcapitolului “1.1. Rezumat si concluzii” din cadrul capitolului “1. Introducere”.

2.7 Inspectia proprietatii

Proprietatea a fost inspectata personal de catre evaluatorul/ii mentionat/i in cadrul subcapitolului "1.1. Rezumat si concluzii" din cadrul capitolului "1. Introducere". Informatiile referitoare la data realizarii inspectiei precum si persoana/ele ce au insotit evaluatorul/ii la inspectie au fost prezentate de asemenea in cadrul subcapitolului "1.1. Rezumat si concluzii" din cadrul capitolului "1. Introducere".

Cu ocazia inspectiei au fost preluate informatii referitoare la proprietatea evaluata precum si la vecinatati si zona, s-au realizat descrieri, s-a fotografiat proprietatea si vecinatatile.

Eventualele restrictii sau limitari intampinate in colectarea datelor cu ocazia inspectiei sunt prezentate la pct. "Documentarea necesara pentru efectuarea evaluarii".

2.8 Documentarea necesara pentru efectuarea evaluarii

In vederea documentarii si colectarii datelor referitoare la proprietate, mentionam ca:

- cu ocazia inspectiei proprietatii evaluate **a fost asigurat accesul evaluatorului si au fost vizualizate aproximativ toate componentelete acesteia.**
- evaluatorul **a avut acces la toate documentele necesare elaborarii raportului de evaluare.**

In vederea documentarii si colectarii datelor despre aria de piata (localitate, vecinatate si zona), evaluatorul a avut acces la toate informatiile relevante; totodata, evaluatorul a avut acces la toate datele de piata relevante (tranzactii, oferte, costuri, chirii, grade de ocupare, yeld-uri etc.).

2.9 Natura si sursa informatiilor pe care se bazeaza evaluarea

Investigatiile efectuate de evaluator in procesul de evaluare se limiteaza la urmatoarele informatii:

- informatii privind descrierea situatiei juridice a proprietatii evaluate;
- informatii privind suprafetele utilizate in cadrul raportului de evaluare;
- informatii privind gradul de utilizare si modul de exploatare al bunului evaluat precum si informatii privind istoricul juridic al proprietatii;
- informatii tehnice privind regimul de mentenanta (reparatii curente) si despre interventiile semnificative realizate asupra proprietatii (extinderi, reparatii capitale, etc.);
- informatii privind descrierea elementelor constructive aparente;
- informatii despre vecinatatea proprietatii evaluate, despre zona si localitate;
- informatii privind piata imobiliara locala;
- informatii privind costurile de incuire brute ale cladirilor, constructiilor si amenajarilor de pe amplasament;
- informatii privind standardele de evaluare;
- informatii privind metodologia de evaluare.

Sursele de informatii utilizate au fost:

- situația regăsită în evidențele contabile aferente imobilizărilor corporale deținute de client, la data evaluării;
- informatiile privind situatia juridica a proprietatii au fost preluate din documentele privitoare la bunul evaluat si care atesta situatia juridica a acestuia; lista documentelor disponibile la data evaluarii este prezentata in cadrul raportului de evaluare in cadrul pct-lui "Identificarea proprietatii analizate. Descriere juridica". Documentele privitoare la bunul evaluat au fost puse la dispozitia evaluatorului de catre client si/sau de utilizatorii desemnati iar copii ale documentelor avute la dispozitie sunt atasate raportului de evaluare in cadrul anexelor;
- informatiile privind suprafetele utilizate in cadrul raportului de evaluare au fost preluate din documentele puse la dispozitia evaluatorului de catre client si/sau de utilizatorii desemnati;
- informatiile privind gradul de utilizare si modul de exploatare al bunului evaluat precum si informatii privind istoricul juridic al proprietatii au fost preluate de la client cu ocazia inspectiei;

- informatiile tehnice privind regimul de mentenanta (reparatii curente) si despre interventiile semnificative realizate asupra proprietati (extinderi, reparatii capitale, etc.) au fost preluate de la client cu ocazia inspectiei;
- se considera ca documentele puse la dispozitie sunt veridice iar informatiile transmise de client si utilizatorii desemnati se considera a fi corecte iar evaluarea bunului analizat s-a realizat fara a efectua verificari suplimentare, situatii particulare constatare de evaluator sunt specificate in cadrul raportului; responsabilitatea pentru veriditatea documentelor disponibile si pentru corectitudinea informatiilor primite de la client si de la utilizatorii desemnati revine integral acestora;
- informatiile privind descrierea elementelor constructive aparente au fost observate de evaluator cu ocazia inspectiei; observarea acestor elemente s-a realizat in masura in care evaluatorul a avut acces;
- informatiile despre vecinatatea proprietati evaluate, despre zona si localitate au fost culese cu ocazia inspectiei;
- informatiile privind piata imobiliara locala cunoscute la data evaluarii includ elemente deja existente in baza de date a evaluatorului si care au fost actualizate cu informatii publice de la participantii pe piata specifica; actualizarea informatiilor din baza de date a evaluatorului s-a realizat din informatii publice existente pe site-urile de specialitate referitoare la oferte si cereri de proprietati imobiliare din aria de piata in care se afla proprietatea supusa evaluarii;
- informatiile privind costurile de incuire brute ale cladirilor, constructiilor si amenajarilor de pe amplasament au fost preluate din cataloagele de cost editate de IROVAL (Institutul Roman de Cercetari in Evaluare);
- informatiile privind standardele de evaluare au fost preluate din colectia de standarde de evaluare a bunurilor in vigoare la data evaluarii;
- informatiile au fost preluate de la client si au fost utilizate in estimarea valorilor juste, acesta fiind unic raspunzator de veriditatea si corectitudinea lor;
- ghidul privind executarea lucrarilor de intretinere si reparatii la cladiri si constructii speciale – Indicativ GE 032-97 Anexa 1 si 2, referitor la durata de existenta (viață) a cladirilor, a elementelor de constructii si instalatii si a constructiilor speciale in conditii de mediu normal – INCERC 1997.
- informatiile privind metodologia de evaluare au fost preluate din bibliografia de specialitate;

2.10 Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare

Acest raport de evaluare este destinat numai pentru uzul clientului si al utilizatorilor desemnati mentionati la pct. "Identificarea clientului si a oricror alti utilizatori desemnati". Responsabilitatea evaluatorului este doar fata de client si fata de utilizatorii desemnati si nu poate fi extinsa fata de nici un tert.

Acest raport de evaluare nu va putea fi utilizat pentru nici un alt scop decat cel declarat la pct. "Scopul evaluarii"; evaluatorul nu-si asuma responsabilitatea nicioata si in nici o alta circumstanta sau context in care raportul de evaluare ar putea fi utilizat. Raportul de evaluare nu poate fi folosit de catre utilizatorul desemnat intr-o eventuala procedura de executare silita.

Raportul de evaluare, in totalitate sau parti ale acestuia, sau orice alta referire la acesta, nu poate fi publicat, nici inclus in un document destinat publicitatii fara acordul scris si prealabil al evaluatorului cu specificarea formei si contextului in care urmeaza sa apara. Publicarea, partiala sau integrala, precum si utilizarea lui de catre alte persoane decat cele la care s-au facut referiri anterior nu atrage dupa sine implicarea raspunderii evaluatorului fata de persoanele ce ar suferi prejudicii cauzate de o astfel de utilizare a raportului de evaluare (utilizare fara acordul scris al evaluatorului). De asemenea, daca o copie a prezentului raport intra in posesia unui tert (nemenionat ca fiind utilizator desemnat sau client) acest fapt nu implica dreptul de publicare integrala sau partiala a raportului de evaluare.

Beneficiarul nu va transmite copii ale prezentului raport sau parti din acesta, niciunei terte parti, daca aceasta nu a fost desemnata in scris ca utilizator, iar evaluatorul nu poate fi facut responsabil pentru eventuale prejudicii produse partilor in drept in cazul in care un tert ar intra in posesia unei copii a raportului si utilizeaza o astfel copie. Responsabilitatea evaluatorului este doar fata de client si fata de utilizatorii desemnati si nu poate fi extinsa fata de nici un tert.

2.11 Declaratia de conformitate cu SEV

Raportul de evaluare a fost intocmit cu respectarea prevederilor Standardelor de Evaluare a Bunurilor – editia 2022 impreuna cu ghidurile de evaluare adecvate tipului proprietati si a scopului declarat la pct. "Scopul evaluarii".

Astfel, tinand cont de tipul proprietatii evaluate si de scopul declarat din colectia de standarde de evaluare a bunurilor mai sus mentionata au fost utilizate urmatoarele standarde si ghiduri de evaluare:

- Standarde generale:
 - SEV 100 – Cadrul general;
 - SEV 101 – Termenii de referinta ai evaluarii;
 - SEV 102 - Documentare și conformare e;
 - SEV 103 – Raportare;
 - SEV 104 – Tipuri ale valorii.
- Standarde si ghiduri pentru active:
 - SEV 230 – Drepturi asupra proprietatii imobiliare;
 - GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile;
- Standarde si ghiduri pentru utilizari specifice:
 - SEV 400 - Verificarea evaluării;

Conform Standardelor de Evaluare a Bunurilor in vigoare la data evaluarii prezentul raport de evaluare poate fi verificat in conformitate cu prevederile Standardului de evaluare a bunurilor “SEV 400 – Verificarea evaluării”.

Conform prevederilor contractuale si a instructiunilor evaluarii, acolo unde a fost necesara abaterea de la standardele enumerate mai sus, s-au enuntat ipoteze speciale, care au fost asumate de catre utilizatorii desemnati ai raportului de evaluare, si au devenit parte integranta din instructiunile evaluarii, repectiv termenii de referinta ai evaluarii (conform prevederilor “SEV 101-Termenii de referinta ai evaluarii”).

2.12 Ipoteze si ipoteze speciale

Valoarea opinata in raportul de evaluare este estimata in conditiile realizarii ipotezelor care urmeaza si in mod special in ipoteza in care situatiile la care se face referire mai jos nu genereaza niciun fel de restrictii in afara celor aratace expres pe parcursul raportului si a caror impact este expres scris ca a fost luat in considerare. Daca se va demonstra ca cel putin una din ipotezele sub care este realizat raportul si care sunt detaliate in cele ce urmeaza nu este valabila, valoarea estimata este invalidata.

2.12.1 Ipoteze

Prezentul raport de evaluare a fost intocmit in baza urmatoarelor ipoteze:

- prezenta evaluare a fost intocmita pentru scopul declarat in cadrul raportului si asumat prin contractul de prestari servicii intocmit intre evaluator si client si in conformitate cu cerintele utilizatorilor desemnati. Acest raport de evaluare nu va putea fi utilizat pentru niciun alt scop decat cel declarat;
- evaluatorul nu este topograf/topometrist/geodez si nu are calificarea necesara pentru a masura si garanta locatia, suprafetele si limitele proprietatii asa cum au fost ele indicate de client si descrise in raport;
- evaluatorul nu a facut nicio masuratoare a proprietatii. Dimensiunile proprietatii au fost preluate din descrierea sa legala (contractul de vanzare cumparare, extras de carte funciara, documentatie cadastrala etc); evaluatorul nu are calificarea de a valida aceste documentatii. Toate planurile constructiilor, schitele, planurile de situatie puse la dispozitia evaluatorului se considera a fi corecte dar nu se asuma nicio responsabilitate in aceasta privinta;
- evaluatorul a obtinut informatii, opinii, estimari din surse considerate a fi corecte si de incredere dar nu se asuma nicio responsabilitate in cazul in care acestea s-ar dovedi a fi incorecte;
- opinia evaluatorului este cu referire la proprietate asa cum reiese din documentele si titlurile de proprietate puse la dispozitie de client/utilizatori desemnati, fiind limitata exclusiv la acestea;
- aspectele juridice (descrierea legala si aspectele privind dreptul de proprietate) se bazeaza exclusiv pe informatiile si documentele furnizate de catre client/utilizatorii desemnati si au fost prezentate fara a se intreprinde verificari sau investigatii suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil si transferabil (in circuitul civil). Afirmatiile facute de evaluator privitoare la descrierea legala a proprietatii nu se substituie avizelor juridice exprimate de specialisti; evaluatorul nu are competenta in acest domeniu; astfel verificarea situatiei juridice a proprietatii nu este de competenta evaluatorului si nu ii angajeaza raspunderea;

evaluarea se face presupunand ca atat evaluatorul cat si utilizatorii desemnati au primit acelasi set de documente;

- se presupune o detinere responsabila a proprietatii;
- se presupune ca proprietatea se conformeaza tuturor reglementarilor si restrictiilor de zonare, urbanism, mediu si utilizare, in afara cazului in care a fost identificata o neconformitate, descrisa si luata in considerare in prezentul raport;
- nu am realizat o analiza structurala a cladirii sau altor constructii, nici nu am inspectat acele parti care sunt acoperite, neexpuse sau inaccesibile, acestea fiind considerate in starea tehnica precizata, conform informatiilor primite de la proprietar/utilizatori desemnati. Nu ne putem exprima opinia asupra starii tehnice a partilor neinspectate si acest raport nu trebuie intelese ca ar valida integritatea structurii sau sistemului cladirilor/constructiilor; ca parte a procesului de evaluare, evaluatorul a efectuat o inspectie neinvaziva a proprietatii si nu s-a intentionat a se scoate in evidenta defecte sau deteriorari ale constructiilor sau instalatiilor altele decat cele care sunt „la vedere”. Prezenta unor astfel de deteriorari care nu au fost puse in evidenta ar putea afecta in mod negativ opinia evaluatorului asupra valorii. Evaluatorul recomanda partilor preocupate de un asemenea potential negativ sa angajeze experti tehnici care sa investigheze astfel de aspecte;
- nu am realizat niciun fel de investigatie pentru stabilirea existentei contaminantilor. Se presupune ca nu exista conditii ascunse sau ne-aparente ale proprietatii, solului, sau structurii care sa influenteze valoarea. Evaluatorul nu isi asuma nicio responsabilitate pentru asemenea conditii sau pentru obtinerea studiilor necesare pentru a le descoperi; cu ocazia inspectiei nu am fost informati despre existenta pe amplasament a unor contaminanti; nu am realizat niciun fel de investigatie suplimentara pentru stabilirea existentei altor contaminanti;
- orice referinta in acest raport de evaluare la rasa, etnie, credinta, varsta sau sex sau orice alt grup individual a fost facuta in scop informativ. Aceste date prezentate s-a considerat ca nu au niciun efect asupra valorii justificante a imobilului evaluate sau a oricarei proprietati in zona studiata;
- se considera ca proprietatea evaluata se conformeaza tuturor cerintelor de acces pentru persoane cu dizabilitati. Nu au fost efectuate investigatii in acest sens si evaluatorul nu are calificarea necesara pentru a face acest demers;
- evaluatorul nu are cunostinta de posibilele litigii generate de elemente ascunse sau vecinatati care sa afecteze proprietatea evaluata;
- raportul de evaluare este valabil in conditiile economice, fiscale, juridice si politice de la data intocmirii sale. Daca aceste conditii se vor modifica concluziile acestui raport isi pot pierde valabilitatea;
- valoarea opinata a fost exprimata in EURO. Conform nivelului de incredere al evaluatorului in precizia rezultatelor, expresia numerica a indicatiei finale asupra valorii de piata a fost rotunjita la suta de EURO intreaga. Suplimentar, s-a facut conversia valorii opinate din EURO in LEI, la cursul de referinta anuntat de BNR si valabil la data evaluarii; in functie de instructiunile primite de la client si de la utilizatorii desemnati rezultatul conversiei in LEI a fost sau nu rotunjit la suta de LEI intreaga. Valabilitatea exprimarii valorii in cele doua monede, precum si echilibrul intre acestea, sunt valabile la data evaluarii iar evolutia ulterioara a raportului dintre valorile opinate exprimate in cele doua monezi putand sa varieze in functie de evolutia cursului de schimb dintre EURO si LEI. Cursul de referinta anuntat de BNR si valabil la data evaluarii este cel mentionat in cadrul subcapitolului “1.1. Rezumat si concluzii” din cadrul capitolului “1. Introducere”.
- prestatia evaluatorului este limitata strict la clauzele contractului incheiat; acestea nu includ obligativitatea de a oferi in continuare consultanta sau marturia in instanta relativ la proprietatea in chestiune;
- activitatea evaluatorului referitor la proprietatea evaluata se limiteaza strict la analiza sa, a utilizarii ei si a pietei specifice, luand in considerare ”calitatile” si ”defectele” care dau imobilului o pozitie relativa intre cele din piata sa.
- aspectele juridice si cele legate de posibilitatea de utilizare in continuare a mijloacelor fixe se bazeaza exclusiv pe informatiile si documentele furnizate de catre SC LACTATE NATURA SA si au fost prezentate fara a se intreprinde verificari sau investigatii suplimentare;
- evaluatorul nu a intrat in posesia unor documente oficiale de unde sa poata extrage informatiii cu privire la caracteristicile fizice ale tuturor mijloacelor fixe regasite in evidentele contabile.
- informatiile furnizate de catre reprezentantii clientului sunt considerate de incredere dar nu i se acorda garantii pentru acuratete;

- situația actuală a patrimoniului a stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conduca la estimarea cea mai probabilă a valorii acestuia în condițiile tipului valorii selectate, ;
- evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluării;
- evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție existând posibilitatea existenței și a altor informații de care evaluatorul nu avea cunoștință.
- In situatia actuala exista o stare de incertitudine pe piata imobiliara datorata crizei generate de COVID 19 si Razboiul din Ucraina, iar evaluatorul nu poate estima impactul acestei crize asupra pietei imobiliare si prin urmare nu poate aplica ajustari relevante informatiilor de piata existente. In aceste conditii valoarea estimata in prezentul raport nu tine seama de posibilele modificari ale pietei imobiliare ca urmare a crizei generate de COVID 19 si Razboiului de Ucraina.

2.12.2 Ipoteze speciale

In elaborarea prezentului raport de evaluare **au fost enunțate ipoteze speciale, respectiv:**

- 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 alta evaluare și sunt invalide dacă sunt astfel utilizate;
- intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;
- evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună marturie în instanță relativ la patrimoniul în chestiune, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil;
- nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului.
- 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.

2.13 Descrierea raportului

Raportul de evaluare este unul narativ, detaliat, întocmit în conformitate cu "SEV 103 – Raportare" și cuprinde, pe lângă termenii de referință, descrierea tuturor datelor, faptelor, analizelor, calculelor și judecărilor relevante pe care s-a bazat opinia privitoare la indicația asupra valorii raportate.

Acolo unde au fost necesare excluderi sau abateri de la respectivul standard, s-au enunțat ipoteze speciale.

3 PREZENTAREA DATELOR

3.1 Identificarea proprietatii analizate. Descriere juridica

3.1.1 Identificarea fizica si legala a proprietatii imobiliare

Prezenta evaluare se refera la imobilul descrisa astfel:

Tipul proprietatii: **Amplasament industrial**

Adresa proprietatii: **Loc. Targoviste, str. Independentei (actual Boulevard), nr. 23, jud. Dâmbovița**

Descrierea proprietatii: proprietatea imobiliara evaluata formata din teren in suprafata de **8.288,64 m²** pe care se afla cladiri/constructii cu aria totala construita la sol de **3.199 m²** fara constructia C8 (nu este regasita in centralizatorul cu mijloacele fixe) si o suprafata construit desfasurata estimata de **3.612 m²**, iar aria utila totala estimata de **3.118,45 m²** suprafete luate in calcul impreuna cu amenajarile aferente; eventualele componente non-imobiliare atasate proprietatii sunt descrise in cadrul raportului la pct. "Identificarea componentelor non-imobiliare atasate proprietatii imobiliare", unde se face mențiunea daca aceste componente non-imobiliare sunt sau nu incluse in valoarea opinata.

informatii detaliate despre proprietatea evaluata au fost prezentate in capitolul "Prezentarea datelor" din raport.

Identificare cadastrala:

- teren:

DESCRIERE CADASTRALA TEREN IN COTA EXCLUSIVA					
Nr. crt.	Carte Funciara	Numar cadastral	Parcela	Categorie de folosinta	Suprafata
1	78738	78738	str. Independentei, nr. 23, Targoviste, jud. Dambovita	curti constructii	8,288.64 m ²
TOTAL suprafata teren:					8,288.64 m ²

- constructii:

DESCRIERE CADASTRALA CLADIRI/CONSTRUCTII - conf. Documentatie cadastrala						
Nr. crt.	Carte Funciara	Numar cadastral	Denumire	Ac la sol	Acd-estimat pt C2	Au-estimat in baza coef. 0.85 si 0.90 la Acd
1	78738	78738-C1	Cladire adm. (P+1E) + hala + dep.frigo + platf.tancuri (ind C11, C12, C13, C14, C15)	2,139.00 m ²	2,471.00 m ²	2,100.35 m ²
2	78738	78738-C2	Cabina poarta	81.00 m ²	162.00 m ²	137.70 m ²
3	78738	78738-C5	Depozit carburanti	54.00 m ²	54.00 m ²	48.60 m ²
4	78738	78738-C6	Magazie centrala si atelier auto	657.00 m ²	657.00 m ²	591.30 m ²
5	78738	78738-C7	Hala industriala	254.00 m ²	254.00 m ²	228.60 m ²
6	78738	78738-C8	Transformator electricitate (nu se regaseste in centralizator - nu s-a evaluat)	0.00 m ²	0.00 m ²	0.00 m ²
7	78738	78738-C10	Statie aer comprimat	14.00 m ²	14.00 m ²	11.90 m ²
TOTAL arii cladiri/constructii:				3,199.00 m ²	3,612.00 m ²	3,118.45 m ²

3.1.2 Identificarea componentelor non-imobiliare atasate proprietatii imobiliare

Referitor la eventualele componente non-imobiliare precizam ca **exista componente non-imobiliare incluse in valoarea opinata.**:

3.1.3 Proprietar si sarcini inscrise in Cartea Funciara a proprietatii analizate

Conform documentelor puse la dispozitia evaluatorului proprietarul/rii proprietatii analizate este/sunt:

- **SC LACTATE NATURA SA**

Conform extraselor de carte funciara puse la dispozitie, in cartea funciara a imobilului sunt inscrise urmatoarele observatii referitoare la sarcini:

- nu exista sarcini inscrise in cartea funciara a imobilului de evaluat;
- unul sau mai multe drepturi de ipoteca ce afecteaza drepturile asupra proprietatii;
- unul sau mai multe drepturi de superficie ce afecteaza drepturile asupra proprietatii;
- unul sau mai multe drepturi de servitute ce afecteaza drepturile asupra proprietatii;
- alte sarcini ce afecteaza dreptul de proprietate.

Avand in vedere cele mentionate mai sus descrierea eventualelor sarcini inscrise in cartea funciara este:

- Există sarcini drept de IPOTEGA în favoarea CEC BANK SA

3.1.4 Drepturi evaluate

Din punctul de vedere al drepturilor asupra proprietatii imobiliare sintetic proprietatea evaluata, din punct de vedere al drepturilor asupra ei este structurata astfel:

- terenul este detinut **cu drept de proprietate, exclusiv** dobandit prin **lege**;
- cladirile/constructiile sunt detinute **cu drept de proprietate, exclusiv** dobandit prin **Lege si partial prin construire**;
- eventuale componente non-imobiliare: **există componente non-imobiliare incluse in valoarea opinata** iar din punctul de vedere al drepturilor asupra eventualelor componente non-imobiliare precizam ca **acestea sunt detinute cu drept de proprietate deplin**.

In afara drepturilor asupra proprietatii prezentate anterior referitor la drepturile de proprietate evaluate **mentionam ca nu exista situatii particulare**.

3.1.5 Documente puse la dispozitia evaluatorului

Aspectele juridice (descrierea legala si a dreptului de proprietate) se bazeaza exclusiv pe informatiile si documentele furnizate de catre client/utilizatorii desemnati si au fost prezentate fara a se intreprinde verificari sau investigatii suplimentare. In vederea documentarii corespunzatoare cu privire la aspectele juridice al proprietatii evaluate, evaluatorul a avut la dispozitia urmatorul set de documente:

Denumire document / Nr. si data
Extras de Carte Funciara cu cerere nr. 157137/08.12.2021
Documentatie cadastrala
<i>Aceste documente sunt atasasate prezentului raport de evaluare in cadrul anexelor</i>

NU am avut la dispozitie documentul ce atesta dreptul de proprietate mentionat in Extrasul de carte funciara si anume Certificat Atestare a dreptului de proprietate nr. seria M07 nr. 0383 din 28.09.1998 emis de Ministerul Agriculturii si Alimentatiei.

Pentru documentele care nu au fost puse la dispozitia evaluatorului, se presupune ca ele exista iar informatiile continute in acestea sunt conforme cu instructiunile evaluarii si coerente cu datele colectate de evaluator, utilizate in procesul evaluarii. Afirmatiile facute de evaluator privitoare la descrierea legala a proprietatii au fost facute asa cum reiese din documentele si titlurile de proprietate puse la dispozitie de proprietar/utilizator, fiind limitata exclusiv la acestea; aspectele juridice (descrierea legala si a dreptului de proprietate) se bazeaza exclusiv pe informatiile si documentele furnizate si au fost prezentate fara a se intreprinde verificari sau investigatii suplimentare.

3.2 Date despre localitate, zona si vecinatati

3.2.1 Descrierea localitatii

Proprietatea evaluata se afla in localitatea **Targovite, jud. Dambovita** fiind o localitate tip **urban** din judetul **Dambovita**. Localitatea in care se afla proprietate este **un municipiu din judet**.

Localitatea in care se afla proprietatea este traversata de urmatoarele drumuri europene/nationale/judetene ce fac legatura localitatii cu alte localitati: **DN 71 de la est facând legătura și cu DN 72** Infrastructura rutiera este **bine** dezvoltata avand o calitate **acceptabila**.

Principalele mijloace de transport in comun al persoanelor ce circula pe raza localitatii sunt:

- autobuze troleibusu tramvaie microbuze
 metrou

Pe langa mijloacele de transport in comun a persoanelor localitatea in care este amplasata proprietatea beneficiaza de urmatoarele tipuri de transport (persoane si marfuri) intre localitati:

- feroviar aerian naval

Din punct de vedere al dezvoltarii economice a localitatii precizam ca, raportat la nivel national, localitatea are o economie **slab dezvoltata**, populatia ocupata activand preponderent in:

- comert servicii industrie mica industrie
 agricultura/zootehnie activitati agro-industriale institutii publice altele

Principalele platforme industriale sau zone din localitate unde este grupata activitatea de productie sunt: **in zona de centura Nord si centurii de Nord-Est a orasului Targoviste**

Prin gradul de dezvoltare economica si prin numarul operatorilor economici de pe raza localitatii putem concluziona ca, in ceea ce priveste capacitatea de atragere a fortei de munca si din alte localitati/regiuni, localitatea prezinta pentru forta de munca un interes:

- foarte ridicat ridicat mediu scazut
 foarte scazut nu prezinta nici un interes

Din punct de vedere demografic localitatea in care este amplasata proprietatea este o localitate ce are aproximativ **89.930** locuitori, cu venituri **sub nivelul** mediei pe tara si cu un nivel **mediu** de pregatire generat de existenta la nivelul localitatii a urmatoarelor tipuri de institutii de invatamant:

- prescolar primar gimnazial liceal
 universitar post univesitar/doctoar formare profesionala alternativa

Institutiile de invatamant existente pe raza localitatii sunt administrate/finantate:

- public privat parteneriat public-privat

Prin oferta educationala reprezentata de tipurile de institutii de invatamant existente precum si de numarul acestora, putem concluziona ca, in ceea ce priveste capacitatea de atragere a cursantilor si din alte localitati/regiuni, localitatea prezinta pentru acestia un interes:

- foarte ridicat ridicat mediu scazut
 foarte scazut nu prezinta nici un interes

In cadrul anexelor de la raport sunt prezentate imagini cu privire la amplasarea localitatii in cadrul judetului/regiunii:

3.2.2 Descrierea zonei

Proprietatea este situata in Loc. Targoviste, str. Independentei (actual Bulevard), nr. 23, jud. Dâmbovița, inscrisa in cartea funciara nr. 78738 – Targoviste cu numar cadastral NC 78738.

Târgoviște este municipiu de reședință al județului Dâmbovița, Muntenia, România. Reprezintă principalul centru economic, cultural, politic și administrativ al județului Dâmbovița. Împreună cu acesta face parte din regiunea de dezvoltare Sud-Muntenia.

Târgoviște se află la o distanță de 80 km de București, capitala României. Principalele căi de comunicație la nivel teritorial ce asigură legătura rutieră în cadrul teritoriului administrativ dar și în afara acestuia cu rețeaua generală de localități a județului sunt:

- drumul național DN71 - Tărtășești - Târgoviște - Pucioasa - Sinaia – 109km
- drumul național DN72 - Găești - Târgoviște - Ploiești – 76km
- drumul național DN72A - Târgoviște - Câmpulung – 61km
- drumul județean DJ 711 - Târgoviște - Matraca - Lazuri - Comișani - Băleni - Bujoreanca
- drumul județean DJ 712 - Târgoviște - Șotânga - Vulcana-Pandele - Brănești - Pucioasa
- drumul județean DJ 718A - Târgoviște - Mănăstirea Dealu
- drumul județean DJ 719 - Târgoviște - Valea Voievozilor
- drumul județean DJ 721 - Târgoviște - Colanu - Văcărești - Perșinari - Gura Șutii - Produlești - Costești Deal

Principalele obiective turistice sunt : Turnul Chindiei situat în complexul muzeal “Curtea Domnească” și este construit în perioada în care a fost Vlad Tepeș domnitor; Biserica Domnească Mare este o altă clădire din complexul ” Curtea Domnească”; Manastirea Stelea este o biserică deosebit de frumoasă. Multi o consideră a fi cea mai frumoasă din România, pentru arhitectura sa și pentru pictura interioară; Grădina Zoologică nu este o grădină zoologică impresionantă, însă este un obiectiv perfect pentru cei care au copii și respectiv Parcul Chindia care este un loc perfect pentru promenada, aflat chiar în spatele Curtii Domnesti. De asemenea, tot aici poti descoperi și Muzeul Politiei sau Muzeul Evoluției Omului.

Economia orașului Târgoviște s-a dezvoltat în ultimii ani prin dezvoltare comercială accentuată, în oraș fiind dezvoltat Dâmbovița Mall - centrul comercial realizat reprezentă cea mai mare investiție privată realizată în ultimii 30 de ani la Târgoviște, peste 50 mil. € și este situat lângă Centura Municipiului Târgoviște (str. Petru Cercel), iar pentru accesul facil către centrul comercial a fost realizată legătura între Bd. Regele Carol I și str. Petru Cercel, iar drumul construit în 2022 a fost denumit Bulevardul Regele Ferdinand. Complexul comercial cuprinde 150 magazine, 6 săli de cinema, restaurante, 1500 locuri de parcare și dispune de o suprafață închirierabilă de 33.000 mp.

Magazine și restaurante

Cele mai mari magazine deschise la Târgoviște sunt: retail (Carrefour, Kaufland, Lidl, Mega Image, Profi, Penny, Supeco), bricolaj (Dedeman, Brico Depot, Rom Decor, Regata) și altele (JYSK, Deichman, DM, KFC, Decathlon, Flanco, Altex). În oraș sunt și 3 complexe comerciale vechi, construite înainte de 1990: Muntenia, Mondial și Pavcom.

Târgoviște este cunoscută și pentru calitatea restaurantelor (majoritatea acestora fiind situate în Centrul Vechi): Casa Veche, Story, Towers, Belvedere, C'est Bon, San Marco, History, Toscany, Berăria Vlad Tepeș, Casa Noastră și Alexo. Populația activă a comunei își desfășoară activitatea preponderent în industrie și în domeniul construcțiilor.

Zona în care se află amplasata proprietatea evaluată este cunoscută în cadrul localității ca fiind **zona mixta** aceasta fiind o zona **centrală a localității** fiind o zona cu o atracțivitate **ridicată**

Zona în care este amplasata proprietatea se află în partea de **Centrală** al localității și este o zonă **puternic** dezvoltată din punct de vedere imobiliar **existând posibilitatea** atragerii de dezvoltatori noi, de proprietari cu destinație mixtă comercială și rezidențială.

Din punctul de vedere al tipului proprietătilor existente în zona, aceasta este o zonă în care se întâlnesc proprietăți având urmatoarele utilizări:

- | | | | |
|--|--|--|--------------------------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> rezidențială | <input checked="" type="checkbox"/> comercială | <input checked="" type="checkbox"/> administrativă | <input type="checkbox"/> industrială |
| <input checked="" type="checkbox"/> mica industrie | <input checked="" type="checkbox"/> logistică | <input type="checkbox"/> agro-industrială | <input type="checkbox"/> agricolă |

institutii publice institutii de cultura institutii de invatamant alte tipuri

si **există** tendinte de conversie ale proprietatilor din zona pentru alte utilizari.

Din punctul de vedere al locurilor de parcare publice existente in zona precizam ca acestea sunt intr-un numar **intr-un numar suficient** accesul publicului la acestea fiind:

fara plata contra cost privat (cu acces restrictionat pentru public)

In zona in care este amplasata proprietatea sunt prezente urmatoarele retelele urbane de utilitati:

energie electrica apa canalizare gaze naturale

termoficare (public) retele comunicatii (fixe) retele comunicatii (mobile)

In cadrul anexelor de la raport sunt prezentate imagini cu privire la amplasarea zonei in cadrul localitatii.

3.2.3 Descrierea vecinatatilor, localizare amplasament si acces

Amplasamentul analizat este situat la adresa mentionata in cadrul subcapitolului "1.1. Rezumat si concluzii" din cadrul capitolului "1. Introducere" accesul realizandu-se astfel:

- Direct din str. Independentei (actual Bulevard) ce face legătura cu Bulevardul Constantin Bratianu la sud, respectiv cu Bulevardul Mircea cel Batran la nord.

Din punctul de vedere al tipului proprietatilor din imediata vecinatate, acestea prezinta urmatoarele utilizari:

rezidentiala comerciala administrativa industriala

mica industrie logistica agro-industriala agricola

institutii publice institutii de cultura institutii de invatamant alte tipuri

Aspectul general al proprietatilor invecinate este unul **ingrijit**

In cele ce urmeaza prezentam o imagine de ansamblu cu privire la localizare proprietatii analizate si a vecinatatilor:

3.3 Date despre amplasament

Prezenta evaluare se refera la imobilul descrisa succint in cadrul subcapitolului "1.1. Rezumat si concluzii" din cadrul capitolului "1. Introducere" situata la adresa mentionata in cadrul aceluiasi subcapitol. Proprietatea imobiliara evaluata este formata din teren pe care se afla cladiri/constructii si alte amenajari aferente proprietatii. In cele ce urmeaza vom face o prezentare a terenului si a constructiilor/cladirilor.

3.3.1 Descrierea terenului aferent proprietatii analizate

Conform documentelor puse la dispozitie proprietatea evaluata dispune de urmatoarele suprafete de teren:

In cele ce urmeaza prezentam caracteristicile terenului necesar pentru a deservi sau sustine utilizarea existenta:

Descrierea terenului – ce deserveste/sustine activitatea	
Suprafata teren:	8.288,64 m ² , suprafata necesara pentru a deservi sau sustine utilizarea existenta
Forma:	<input type="checkbox"/> rectangulara <input checked="" type="checkbox"/> aprox. rectangulara <input type="checkbox"/> poligonală <input type="checkbox"/> neregulata
Front stradal total:	Aproximativ 60.41ml
Topografie:	Planeitate: <input checked="" type="checkbox"/> fara denivelari <input type="checkbox"/> usor denivelat <input type="checkbox"/> denivelat Inclinare: <input checked="" type="checkbox"/> orizontal

Descrierea terenului – ce deserveste/sustine activitatea			
	<input type="checkbox"/> usor inclinat <input type="checkbox"/> inclinat <input type="checkbox"/> panta accentuata		
Amenajari:	Imprejmuiiri: <input type="checkbox"/> nu există <input checked="" type="checkbox"/> există - descriere: partial gard din plasa si stalpi de metal si partial prefabricate din beton		
	Platforme betonate: <input type="checkbox"/> nu există <input checked="" type="checkbox"/> există - descriere: drumurile de incinta betonate		
	Terasari: <input checked="" type="checkbox"/> nu există <input type="checkbox"/> există - descriere:		
	Ziduri de sprijin: <input checked="" type="checkbox"/> nu există <input type="checkbox"/> există - descriere:		
Utilitati racordate pe teren:	<input checked="" type="checkbox"/> energie electrica <input checked="" type="checkbox"/> apa <input checked="" type="checkbox"/> canalizare <input checked="" type="checkbox"/> gaze naturale <input type="checkbox"/> termoficare (public) <input type="checkbox"/> retele comunicati (fixe)		
Riscuri de mediu:	<input checked="" type="checkbox"/> nu există <input type="checkbox"/> există - descriere: ...		
Riscuri de alunecare:	<input checked="" type="checkbox"/> nu există <input type="checkbox"/> există - descriere: ...		
Retele ce tranziteaza terenul si care impun restrictii de construire	<input checked="" type="checkbox"/> nu există <input type="checkbox"/> există - descriere: ...		
Alte restrictii de construire identificate	<input checked="" type="checkbox"/> nu există <input type="checkbox"/> există - descriere: ...		
suprafata teren in surplus¹:	<input checked="" type="checkbox"/> nu există <input type="checkbox"/> există - descriere: ...		
suprafata teren in exces²:	<input type="checkbox"/> nu există <input checked="" type="checkbox"/> există - descriere: a fost considerata o suprafata de teren in exces de cca. 3.490mp		

In cele ce urmeaza prezentam caracteristicile terenului in exces/surplus:

- A fost considerata o suprafata de teren in exces de cca. 3.490mp utilizat in calculele la abordarea prin venit.

3.3.2 Descrierea constructiilor existente pe amplasament

Pe terenul descris mai sus se afla amplasate urmatoarele constructii/cladiri:

¹ prin **teren in exces** se intinge teren care nu este necesar pentru a deservi sau sustine utilizarea existenta si care dispune sau i se poate asigura acces independent putand fi astfel vandut separat fara a afecta buna functionarea a „proprietatii de baza”;

² prin **teren in surplus** se intinge teren care nu este necesar pentru a deservi sau sustine utilizarea existenta si care nu dispune sau nu i se poate asigura acces independent neputand fi astfel vandut separat, ca activ independent; terenul in surplus ar putea prezenta interes doar pentru extinderea cladirilor existente sau pentru unul dintre vecinii interesati de extinderea proprietatilor lor; terenul in surplus poate sau nu poate sa contribuie la valoarea parcelei amenajate.

Suprafetelor constructiilor utilizate in calcule sunt urmatoarele:

Suprafete mentionate in Extrasul CF:

Suprafete conf. fisa bunului imobil			
Nr. Crt	Denumire	Sc la sol	Scd estimat
1	Cladire administrativa	193	386
2	Cabina poarta	81	
3	Depozit	366	
4	Statie pompe combustibil	11	
5	Depozit carburant	54	
6	Magazie centrala	709	
7	Baraca	151	
8	Transformator	68	
9	Bazin apa	9	
	Magazie materiale (actual statie aer comprimat)	9	
10	Atelier	52	
12	Punct prim-ajutor (Baraca)	4	
13	Hala industriala	1126	
14	Magazie ambalaje	46	
15	Centrala frigorifica	139	278
	Total	3018	3682

Suprafete conform extras CF		
NC	Adresa	Sc la sol
78738-C1	Cladire adm. + hala + dep.frigo + platf.tanuri(incl C11, C12, C13, C14, C15)	2139
78738-C2	Cabina poarta	81
78738-C5	depozit carburanti	54
78738-C6	magazie centrala si atelier auto	657
78738-C7	Hala industriala	254
78738-C8	Transformator electricitate	71
78738-C10	Statie aer comprimat	14
	Total	3270

C1 – Cladire administrativa (birouri) cu regim de inaltime P+1E

Cladire industriala compusa din mai multe corpuri de cladiri existente intial si unificate cadastral, astfel:

- corp cu destinatie birouri P+1E, realizata pe structura din beton armat cu inchideri din BCA, tamplarie exterioara din PVC cu geam termoizolant. Finisaje medii compuse la interior din pereti cu lavabila, faianta in grupouri sanitare, pardoseli din gresie pe holuri, grupuri sanitare si chinceta, pardoseli din parchet in birouri. Instalatii electrice si sanitare functionale, instalatii de incalzire realizata prin calorifere metalice alimentate de la centrala termica a amplasamentului, aparate de aer conditionat. Cladirea este functionala, racordata la toate utilitatile si este utilizata.
- corp cu destinatie sala „centrala frigorifica” P+1E aceeasi structura cu corpul de birouri, finisaje interioare compuse din pardoseala ceramica si faianta, tamplarie exterioara din PVC cu termoizolant, in care sunt montate intalatii de raire a laptei din inox.
- corp hala industriala veche cu structura din beton armat, cadre din prefabricate de beton armat, acoperis din cadre prefabricare de beton armat, cu celul firgorifice, finisaje interioare compuse din pardoseala ceramica si faianta,
- doua corpuri extindere (cea mare spre curtea interioara, a doua spate cladirea industriala veche pe toata lungimea ei) pe structura metalica cu inchideri din panouri sanwich, depozit frigorific, finisaj interior simplu cu pardoseala din beton elicopterizat, instalatii de racire.

C2 – Cabina poarta (cabina poarta, camere laborator, magain vanzare produse)

Constructie realizata din beton prefabricat, cu geam si usa de acces, tamplarie exterioara din PVC cu geam termoizolat. Cladirea are toate utilitatile. Finisaje interioare medii compuse din pereti cu vopsea lavabila, pereti acoperiti cu faianta, pardoseli din gresie in camerele laborator si magazinul din fata, Cladirea este utilizata si functionala.

C5 – Depozit carburanti (spalatori auto + camera depozitare carburanti)

Cladire industriala realizata pe structura metalica cu inchideri din panouri sanwich, tamplarie exterioara din PVC cu geam termoizolant al depozit carburant. Finisaje interioare pardoseala din beton simplu elicopterizat. Instalatii electrice functionale. Cladirea este utilizata si functionala.

C6 – Magazie centrala si atelier auto

Cladirea este compusa din 2 corpuri diferite de cladire si unificate cadastral, astfel:

- cladirea magazie centrala – cladire depozitare pe structura de metal cu panouri sanwich.
- cladirea atelier auto - este o cladire industriala cu destinatie reparatii auto, realizata pe structura metalica cu inchideri din tabla ondulata, finisaje interior mediu cu pardoseala din beton simplu sclivisit, curent electric functional. Cladirea este utilizata si functionala.

C7 – Hala industriala (fosta baraca C7)

Cladire cladire depozitare frigo si birou, este pe structura metalica cu inchideri din panouri sandwich, tamplarie exterioara tamplarie PVC cu geam termozilant la birou. Finisaje interioare si exterioare normale. Instalatii electrice functionale, instalatie frigo. In birou pardoseala cu parchet laminat, in partea de depozitare pardoseli din beton simplu.. Cladirea este utilizata si functionala.

C8 – Transformator electricitate

Cladire industriala veche pe structura din beton armat. Statie furnizare electricitate amplasament.

C9 – Statie aer comprimat

Cladire cu utilizare statie producere de aer comprimat. Cladire pe structura de metal cu panouri tip sanwich.

3.4 Date privind impozitele si taxele

Evaluitorul analizand zona si piata locala, mentioneaza ca impozitul si taxele pentru acest tip de proprietate este la nivelul pietei si ca nu exista nici un avantaj sau dezavantaj in ceea ce priveste taxele si impozitele locale, prin urmare valoarea justa opinata in cadrul raportului nu este influentata de nivelul acestora.

3.5 Istoricul proprietatii

Proprietatea evaluata a fost dobandita astfel:

- Nu este cazul

Evaluitorul nu-i sunt cunoscute alte informatii privind istoricul sau vanzarile anterioare in afara informatiilor mentionate mai sus sau in contractul de vanzare cumparare atasat in anexe. Evaluitorul nu poate fi facut raspunsator de eventualele prejudicii ce se pot produce in cazul in care nu i-au fost puse la dispozitie toate documentele legate de istoricul proprietatii.

3.6 Concluzia analizei datelor

Analiza datelor prezentate mai sus au evideniat urmatoarele:

Nr. crt.	Caracteristica relevanta	rezinta urmatoarele avantaje / dezavantaje:		
	Tipul localitatii (urban/rural)	<input type="checkbox"/> avantaj	<input type="checkbox"/> dezavantaj	<input checked="" type="checkbox"/> fara avantaje/dezvantaje
	Rangul localitatii (resedinta judet/oras/sat)	<input type="checkbox"/> avantaj	<input type="checkbox"/> dezavantaj	<input checked="" type="checkbox"/> fara avantaje/dezvantaje
	Dimensiunea localitatii	<input type="checkbox"/> avantaj	<input type="checkbox"/> dezavantaj	<input checked="" type="checkbox"/> fara avantaje/dezvantaje
	Infrastructura rutiera a localitatii	<input checked="" type="checkbox"/> avantaj	<input type="checkbox"/> dezavantaj	<input type="checkbox"/> fara avantaje/dezvantaje
	Transportul public din localitate	<input checked="" type="checkbox"/> avantaj	<input type="checkbox"/> dezavantaj	<input type="checkbox"/> fara avantaje/dezvantaje
	Dezvoltarea economica a localitatii	<input type="checkbox"/> avantaj	<input type="checkbox"/> dezavantaj	<input checked="" type="checkbox"/> fara avantaje/dezvantaje
	Numarul de locuitori ai localitatii	<input type="checkbox"/> avantaj	<input type="checkbox"/> dezavantaj	<input checked="" type="checkbox"/> fara avantaje/dezvantaje
	Nivelul de pregatire al populatiei din localitate	<input type="checkbox"/> avantaj	<input type="checkbox"/> dezavantaj	<input checked="" type="checkbox"/> fara avantaje/dezvantaje
	Oferta educationala a localitatii	<input type="checkbox"/> avantaj	<input type="checkbox"/> dezavantaj	<input checked="" type="checkbox"/> fara avantaje/dezvantaje
	Alte avantaje	...		
	Alte dezavantaje	...		
1.	<u>Caracteristicile localitatii au o influenta</u>	NEUTRA asupra valorii		
	Amplasare zonei in cadrul localitatii	<input checked="" type="checkbox"/> avantaj	<input type="checkbox"/> dezavantaj	<input type="checkbox"/> fara avantaje/dezvantaje
	Atractia zonei	<input checked="" type="checkbox"/> avantaj	<input type="checkbox"/> dezavantaj	<input type="checkbox"/> fara avantaje/dezvantaje
	Dezvoltarea imobiliara a zonei	<input checked="" type="checkbox"/> avantaj	<input type="checkbox"/> dezavantaj	<input type="checkbox"/> fara avantaje/dezvantaje
	Tendintele de conversie a zonei	<input checked="" type="checkbox"/> avantaj	<input type="checkbox"/> dezavantaj	<input type="checkbox"/> fara avantaje/dezvantaje
	Posibilitatile de parcare in zona	<input type="checkbox"/> avantaj	<input type="checkbox"/> dezavantaj	<input checked="" type="checkbox"/> fara avantaje/dezvantaje

Nr. crt.	Caracteristica relevanta	rezinta urmatoarele avantaje / dezavantaje:		
	Numarul de locuitori ai localitatii	<input type="checkbox"/> avantaj	<input type="checkbox"/> dezavantaj	<input checked="" type="checkbox"/> fara avantaje/dezavantaje
	Utilitatile existente in zona	<input checked="" type="checkbox"/> avantaj	<input type="checkbox"/> dezavantaj	<input type="checkbox"/> fara avantaje/dezavantaje
	Alte avantaje	...		
	Alte dezavantaje	...		
2.	<u>Caracteristicile zonei au o influenta</u>	POZITIVA asupra valorii		
	Accesul catre drumuri publice	<input checked="" type="checkbox"/> avantaj	<input type="checkbox"/> dezavantaj	<input type="checkbox"/> fara avantaje/dezavantaje
	Coerenta utilizarii actuale cu utilizarile vecinatilor	<input type="checkbox"/> avantaj	<input type="checkbox"/> dezavantaj	<input checked="" type="checkbox"/> fara avantaje/dezavantaje
	Aspectul vecinatilor	<input type="checkbox"/> avantaj	<input type="checkbox"/> dezavantaj	<input checked="" type="checkbox"/> fara avantaje/dezavantaje
	Alte avantaje	...		
	Alte dezavantaje	...		
3.	<u>Caracteristicile vecinatilor au o influenta</u>	NEUTRA asupra valorii		
	Dimensiunea terenului	<input checked="" type="checkbox"/> avantaj	<input type="checkbox"/> dezavantaj	<input type="checkbox"/> fara avantaje/dezavantaje
	Forma terenului	<input checked="" type="checkbox"/> avantaj	<input type="checkbox"/> dezavantaj	<input type="checkbox"/> fara avantaje/dezavantaje
	Deschiderea la strada a terenului	<input checked="" type="checkbox"/> avantaj	<input type="checkbox"/> dezavantaj	<input type="checkbox"/> fara avantaje/dezavantaje
	Topografia terenului	<input checked="" type="checkbox"/> avantaj	<input type="checkbox"/> dezavantaj	<input type="checkbox"/> fara avantaje/dezavantaje
	Amenajarile existente pe teren	<input checked="" type="checkbox"/> avantaj	<input type="checkbox"/> dezavantaj	<input type="checkbox"/> fara avantaje/dezavantaje
	Utilitatile existente pe teren	<input checked="" type="checkbox"/> avantaj	<input type="checkbox"/> dezavantaj	<input type="checkbox"/> fara avantaje/dezavantaje
	Exponerea la pericole (riscuri) a terenului	<input type="checkbox"/> avantaj	<input type="checkbox"/> dezavantaj	<input checked="" type="checkbox"/> fara avantaje/dezavantaje
	Restrictii de construire	<input type="checkbox"/> avantaj	<input type="checkbox"/> dezavantaj	<input checked="" type="checkbox"/> fara avantaje/dezavantaje
	Existenta terenului in exces/in suplus	<input checked="" type="checkbox"/> avantaj	<input type="checkbox"/> dezavantaj	<input type="checkbox"/> fara avantaje/dezavantaje
	Alte avantaje	...		
	Alte dezavantaje	...		
4.	<u>Caracteristicile terenului au o influenta</u>	POZITIVA asupra valorii		
	Dimensiunea cladirilor	<input checked="" type="checkbox"/> avantaj	<input type="checkbox"/> dezavantaj	<input type="checkbox"/> fara avantaje/dezavantaje
	Calitatea finisajelor cledirilor	<input type="checkbox"/> avantaj	<input type="checkbox"/> dezavantaj	<input checked="" type="checkbox"/> fara avantaje/dezavantaje
	Utilitatile de care dispun cladirile	<input checked="" type="checkbox"/> avantaj	<input type="checkbox"/> dezavantaj	<input type="checkbox"/> fara avantaje/dezavantaje
	Dotarile existente in cladiri	<input checked="" type="checkbox"/> avantaj	<input type="checkbox"/> dezavantaj	<input type="checkbox"/> fara avantaje/dezavantaje
	Posibilitatile de conversie ale cladirilor	<input checked="" type="checkbox"/> avantaj	<input type="checkbox"/> dezavantaj	<input type="checkbox"/> fara avantaje/dezavantaje
	Alte avantaje	...		
	Alte dezavantaje	...		
5.	<u>Caracteristicile constructiilor au o influenta</u>	POZITIVA asupra valorii		

Avand in vedere cele evidențiate anterior se poate concluziona ca proprietatea evaluata este una **foarte atractiva** in comparatie cu proprietatile similare din aria de piata analizata.

3.7 Analiza pietei imobiliare specifice

In acceptiunea SEV 100 – Cadrul general, "Piata imobiliara" este mediul in care proprietatile imobiliare se pot comercializa, fara restrictii, intre cumparatori si vanzatori, prin mecanismul pretului. Partile reactioneaza la raporturile dintre cerere si oferta dar si la alti factori de stabilire a pretului, dupa propria lor intelegera a utilitatii relative a imobilului respectiv, raportata la nevoile si dorintele personale, in contextul puterii de cumparare.

In functie de tipul proprietatii, analiza incepe cu identificarea segmentului de piata adevarat si a arealului in care se regaseste acesta, continuand cu evidențierea principalelor fapte semnificative, prezente si istorice de pe acest segment. Identificarea calitativa si cantitativa a "grupului tinta" de cumparatori si a "stocului" de proprietati competitive, impreuna cu aprecierea modului in care cele doua aspecte se "satisfac" reciproc sunt, de asemenea, demersuri care vor conduce la concluziile analizei.

Piata imobiliara se defineste ca un grup de persoane sau firme care intra in contact in scopul de a efectua tranzactii imobiliare. Participantii la aceasta piata schimba drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii. O serie de caracteristici speciale deosebesc pieletele imobiliare de pieletele bunurilor sau serviciilor. Fiecare proprietate imobiliara este unica iar amplasamentul sau este fix. Pieletele imobiliare nu sunt piete eficiente: numarul de vanzatori si

cumparatori care actioneaza este relativ limitat, proprietatile imobiliare au valori relativ ridicate care necesita o putere mare de cumparare, ceea ce face ca aceste piete sa fie sensibile la stabilitatea veniturilor, schimarea nivelului salariilor, numarul de locuri de munca precum si sa fie influentata de tipul de finantare oferit, volumul creditului care poate fi dobândit, marimea avansului de plata, dobanzile, etc. In general, proprietatile imobiliare nu se cumpara cu banii jos iar daca nu exista conditii favorabile de finantare tranzactia este periclitata.

Spre deosebire de pietele eficiente, piata imobiliara nu se autoregleaza ci este deseori influentata de reglementarile guvernamentale si locale. Cererea si oferta de proprietati imobiliare pot tinde catre un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic si rareori atins, existand intotdeauna un decalaj intre cerere si oferta. Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvolta greu iar cererea poate sa se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori sa existe suprafosta sau exces de cerere si nu echilibru. Cumparatorii si vanzatorii nu sunt intotdeauna bine informati iar actele de vanzare-cumparare nu au loc in mod frecvent. De multe ori, informatiile despre preturi de tranzactionare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile. Proprietatile imobiliare sunt durabile si pot fi private ca investitii. Sunt putin lichide si de obicei procesul de vanzare este lung.

Datorita tuturor acestor factori comportamentul pietelor imobiliare este dificil de previzionat. Sunt importante motivatiile, interacțiunea participantilor pe piata si masura in care acestia sunt afectati de factori endogeni si exogeni proprietatii. In functie de nevoile, dorintele, motivatiile, localizarea, tipul si varsta participantilor la piata pe de o parte si tipul, amplasarea, design si restrictii privind proprietatile, pe de alta parte, s-au creat tipuri diferite de piete imobiliare (rezidentiale, comerciale, industriale, agricole, speciale). Acestea, la randul lor, pot fi impartite in piete mai mici, specializate, numite subpiete, acesta fiind un proces de segmentarea a pietei si dezagregare a proprietatii.

3.7.1 Identificarea pietei specifice

Caracteristicile naturale ale terenului, impreuna cu toate elementele care au fost atasate acestuia, asa cum au fost prezentate si analizate in capitolele precedente, fac din proprietatea evaluata una de tip **industrial**. Analizand **vecinatatile, zona, localitatea si regiunea**, am constatat ca piata acestei proprietati este una **regionala**, fiind reprezentata de limitele **localitatii Gaesti**.

3.7.2 Fapte curente

Piata proprietatilor imobiliare comerciale, industriale si administrative a cunoscut o lunga perioada de crestere dupa retrocedarea proprietatilor (survenita dupa anul 1990) si privatizarea intreprinderilor cu obiect de activitate comert care detineau spatii. De la un an la altul chiriile au crescut si preturile de tranzactionare de asemenea. Cele mai ridicate preturi au fost in a doua parte a anului 2007 si in prima parte a anului 2008.

Incepand cu a doua jumatate a anului 2008, odata cu manifestarea crizei economice, cererea pentru spatiile comerciale nu a mai fost asa de mare. Rata de ocupare a inceput sa descreasca ceea ce a inceput sa se reflecte in preturi. Criza economica care a inceput sa se simta la finalul lui 2008 a contribuit suplimentar la scaderea cererii.

Nivelul chiriilor a scazut din 2008 continuu si au scazut si preturile pentru spatiile comerciale. Este greu de apreciat nivelul scaderilor pentru ca proprietatile au fost afectate in mod diferit, in functie de tipul proprietatii, localizare, calitatea proprietatii. Numarul tranzactiilor a scazut foarte tare, cererea solvabila fiind diminuata de dificultatea crescenda a accesului la finantare, de lipsa banilor din piata si de incertitudinile tot mai ridicate ale investitorilor.

Incepand cu a doua jumatate a anului 2016, pe fondul unei usoare relaxari in ceea ce priveste finantarea bancara, s-a observat o revigorare a cererii ceea ce a condus la o stagnare a scaderilor preturilor inregistrata anterior si inscrierea pe un usor trend ascendent, in prezent (ultimele 6-7 luni) preturile si numarul tranzactiilor fiind pe un trend **in usoara scadere**.

Pe termen scurt si mediu se poate preconiza ca nivelul preturilor si numarul tranzactiilor se va mentine pe acelasi trend inregistrat in ultimele 6-7 luni.

Avand in vedere amplasarea proprietatii subiect vom prezenta pentru inceput o analiza globala, la nivelul ariei de piata a proprietatii analizate pe segmentul INDUSTRIAL, realizata de companiile de specialitate (a se vedea tabelul de mai jos):

Analiza de piata globala – pe segmentul INDUSTRIAL

Compania	Chiria medie lunara	Rata medie de neocupare	Rata de capitalizare neta
	(eur / m ² Au)	(%)	(%)
CBRE	3.4 – 4.20	2.2%	8.35 % – 10.35 %
Colliers International	4.00 – 5.50	n.a.	8.25% - 9.00%
Darian DRS	2,50 – 5.00	10% - 15%	9.00% – 10.50 %

Analiza de piata globala – pe segmentul INDUSTRIAL

Compania	Chiria medie lunara	Rata medie de neocupare (%)	Rata de capitalizare neta (%)
	(eur / m ² Au)		
Cushman&Wakefield Echinocciu	3.75 – 4.00	n.a.	8.25 % - 9.00 %
Jones Long LaSalle	3,75 – 4,50	4.5%	9.00% - 10.00 %
The Advisors Knight Frank	3.00 – 4.00	n.a.	9.50 % – 10.00 %

Sursa: Revista "Valearea oriunde este ea", publicata de ANEVAR

Analiza de piata a Neoconsult Valuation SRL, pentru spatiile industriale din aria de piata a proprietatii analizate, a evideniat urmatoarele especte:

In urma analizei de piata au fost identificate urmatoarele oferte de vanzare terenuri:

Nr crt.	Localitate	Zona	Atractivitatea localizarii	Forma	Front stradal	Topografie	Utilitati	Suprafata	Pret oferta TEREN	Marja de negociere	Pret oferta ajustat TEREN
						planeitate	inclinare	en el/apa/canal/gaz	(unitar)	(total)	(unitar)
1	Targoviste	str. Poet Grigore Alexandrescu, drum acces secundar	amplasat mai slab	rectangulara	4.2 ml	fara denivelari	orizontala	da/da/da/da	670,00 m ²	138 €/m ²	92,500 €
2	Targoviste	str Boerescu Zaharia	amplasat similar	rectangulara	20.0 ml	fara denivelari	orizontala	da/da/da/da	1,100,00 m ²	160 €/m ²	200,000 €
3	Targoviste	str. Nicolae Filipescu 6a	amplasat mai bine	rectangulara	14.0 ml	fara denivelari	orizontala	da/da/da/da	704,00 m ²	185 €/m ²	130,000 €
4	Targoviste	Langa Hotel DEL PONTE	amplasat mai bine	rectangulara	48.0 ml	fara denivelari	orizontala	da/da/da/da	7,000,00 m ²	210 €/m ²	1,470,000 €

Sursa: Analiza NEOCONSULT VALUATION SRL. Analiza de piata este completata cu datele de piata anexate prezentului raport de evaluare.

Analiza de piata - TEREN				
		Minim	Maxim	Medie
Pret ajustat pt negociere	(unitar) (total)	124,3 €/m ²	189,0 €/m ²	155,9 €/m ²
Suprafata		83,250 €	1,323,000 €	420,413 €

In urma analizei de piata au fost identificate urmatoarele oferte de inchiriere spatii similare:

Analiza de piata pe SEGMENTUL PROPRIETATILOR INDUSTRIALE - oferte de inchiriere											
Nr crt.	Localitate	Zona	Atractivitatea localizarii	Finisaje	Utilitati en el/apa/canal/gaz/incalzire	dotari/amenajari	Arie utila inchiriala	Pret oferta CHIRIE (unitar)	Marja de negociere	Pret oferta ajustat (unitar)	Pret oferta ajustat (total/luna)
1	Targoviste	zona Platforma Industriala	amplasat mai slab	standard	da/da/da/da/fara	fara	1,600,00 m ²	2,75 €/m ²	4,400 €	5%	2,6 €/m ²
2	Targoviste	zona Micro 11	amplasat mai slab	standard	da/da/da/da/fara	fara	250,00 m ²	3,60 €/m ²	900 €	5%	3,4 €/m ²
3	Targoviste	str. Laminorului, zona industriala	amplasat mai slab	standard	da/da/da/da/fara	fara	400,00 m ²	3,38 €/m ²	1,352 €	5%	3,2 €/m ²
4	Targoviste	zona Ulmi	amplasat mai slab	standard	da/da/da/da/da	fara	130,00 m ²	6,00 €/m ²	780 €	5%	5,7 €/m ²
5	Targoviste	str Campulung nr 121	amplasat similar	standard	da/da/da/da/da	fara	324,00 m ²	3,00 €/m ²	972 €	5%	2,9 €/m ²
6	Targoviste	zona Dedeman	amplasat similar	standard	da/da/da/da/da	fara	700,00 m ²	6,00 €/m ²	4,200 €	5%	5,7 €/m ²

Sursa: Analiza NEOCONSULT VALUATION SRL. Analiza de piata este completata cu datele de piata anexate prezentului raport de evaluare.

Analiza de piata - CHIRIE				
		Minim	Maxim	Mediana
Pret ajustat pt negociere	(unitar) (total/luna)	2,6 €/m ²	5,7 €/m ²	3,9 €/m ²
Arie utila inchiriala		741 €	4,180 €	1,996 €

In urma analizei de piata au fost identificate urmatoarele oferte de vanzare spatii industriale din Targoviste:

Analiza de piata pe SEGMENTUL PROPRIETATILOR INDUSTRIALE - oferte de vanzare											
Nr crt.	Localitate	Zona	Atractivitatea localizarii	An PIF constructii	Finisaje	Acd	Pret oferta PROPRIETATI	Marja de negociere	Pret ajustat pt negociere si teren in exces	Pret teren in exces	Pret ajustat pt teren in exces
1	Targoviste	Zona de Centru	amplasat mai slab	2009	standard	690,00 m ²	240,000 €	10%	216,000 €	0,00 m ²	0 €
2	Targoviste	Zona Industriala	amplasat similar	2007	standard	360,00 m ²	115,000 €	10%	103,500 €	0,00 m ²	0 €
3	Targoviste	Zona Industriala	amplasat mai bine	2018	superioare	6,600,00 m ²	2,800,000 €	10%	2,520,000 €	0,00 m ²	0 €

Sursa: Analiza NEOCONSULT VALUATION SRL. Analiza de piata este completata cu datele de piata anexate prezentului raport de evaluare.

Analiza piata - PROPRIETATI INDUSTRIALE (cu teren aferent inclus)				
		Minim	Maxim	Mediana
Pret ajustat pt negociere si teren in exces	(unitar) (total)	287,5 €/m ²	381,8 €/m ²	327,5 €/m ²
Arie		103,500 €	2,520,000 €	946,500 €
Vechime constructii		360,00 m ²	6,600,00 m ²	2,550,00 m ²
		5 ani	16 ani	12 ani
				14 ani

3.7.3 Analiza cererii solvabile

Cererea pentru acest tip de proprietati se manifesta mai ales pentru inchiriere insa exista si o cerere potentiala pentru cumparare, insa cererea pentru cumpararea de proprietati similar chiar daca este relevanta ea este mai putin solvabila din cauza puterii financiare a potentialilor cumparatori. Cerere potentiala pentru astfel de proprietati este reprezentata in principal **de persoane juridice** interesati de **inchirierea** de proprietati similar celei analizate.

Luand in considerare influenta factorilor sociali, economici, guvernamentalni, fizici si de mediu, deja analizate in capitolele precedente, precum si factorii care afecteaza atractivitatea proprietatii evaluate, apreciem ca:

- cererea celor interesati de cumpararea unor proprietati similare este reprezentata de investitori cu putere financiara mare;
- astfel de potentiali cumparatori **nu exista dar pot fi atrasii** in aria de piata definita;

Aceste aspecte trebuie privite in contextul economic general si al specificitatii tipului de proprietate analizat, care genereaza un nivel global **mediu** al cererii.

3.7.4 Analiza ofertei competitive

Pe baza faptelor de piata cunoscute, in mare parte prezentate la pct. "Fapte curente" de mai sus, pentru aria de piata in care se afla proprietatea evaluata, putem concluziona:

- **există** suficient teren liber pentru dezvoltarea de noi amplasamente similare cu proprietatea analizata;
- **există** la vanzare proprietati similare calitativ cu cea evaluata, volumul acestora (ca numar) fiind **mic**;
- **există** la inchiriere proprietati similare calitativ cu cea evaluata, volumul acestora (ca numar) fiind **mediu**;
- proprietatile concurente cu cea evaluata au un grad de ocupare (proprietari si chiriasi) **mediu**;
- **există** tendinta de conversie spre utilizari alternative.

Analizand aspectele mai sus prezentate apreciem ca nivelul global al ofertei este **mediu**.

3.7.5 Analiza echilibrului

Trecand in revista datele prezentate mai sus, se desprinde clar concluzia ca avem de-a face cu o piata **echilibrata** in care nivelul cererii este **mai mic decat** nivelul ofertei si avem astfel deaface cu o piata **relativ echilibrata**, cu preturi **care tind sa se stabilizeze**; estimam ca aceasta tendinta se va pastra, cel putin pe termen scurt si mediu.

4 ANALIZA DATELOR

4.1 Metodologia de evaluare

Conform Standardelor de Evaluare a Bunurilor, evaluarea unei proprietati imobiliare presupune parcurgerea urmatoarelor etape:

- **analiza Celei Mai Bune Utilizari (C.M.B.U.)** - in cadrul analizei C.M.B.U. trebuie realizate cele trei teste (posibila fizic, permisa legal si fezabila financiar) dupa care se determinata utilizarea care maximizeaza valoarea proprietatii. Analiza C.M.B.U. trebuie sa fie realizata distinct pentru terenul considerat liber si pentru proprietatea construita;
- **evaluarea terenului** - valoarea justa a terenului trebuie considerata in termeni de cea mai buna utilizare; asa cum este specificat in GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile, evaluarea unui teren liber (sau considerat astfel) se poate face prin sase metode (numite uneori si tehnici sau analize): comparatia directa, alocarea, extractia, tehnica reziduala, capitalizarea rentei funciare, tehnica parcelarii si dezvoltarii.
- **evaluarea proprietatii imobiliare** - valoarea justa a proprietatii trebuie considerata in termeni de cea mai buna utilizare; asa cum este specificat in GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile, pentru determinarea valorii de piata a imobilului, exista 3 abordari, fiecare dintre ele cuprinzand un numar de tehnici si metode specifice: abordarea prin PIATA, abordarea prin VENIT si abordarea prin COST.

Dupa realizarea analizei C.M.B.U. **metodologia de evaluare** aplicata in cadrul raportului de evaluare **a inclus**:

- metoda comparatiilor directe pentru estimarea valorii de piata a terenului;
- abordarea prin VENIT pentru estimarea valorii de piata a imobilului (teren si constructii);
- abordarea prin COST pentru estimarea valorii de piata a imobilului (teren si constructii).

4.2 Analiza celei mai bune utilizari (C.M.B.U.)

4.2.1 Considerente generale privind C.M.B.U.

Conceptul de Cea mai Buna Utilizare (CMBU) este utilizarea care, din perspectiva unui participant pe piata, are ca rezultat cea mai mare valoare a unui activ. Astfel, CMBU reprezinta alternativa de utilizare a proprietatii selectata din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire si va genera ipotezele de lucru necesare aplicarii metodelor de evaluare in capitolele urmatoare ale raportului de evaluare.

In viziunea SEV 100 – Cadrul general (paragrafele 32, 33 si 34), valoarea justa a unui activ reflecta cea mai buna utilizare a sa (CMBU) si o defineste ca fiind:

„utilizarea unui activ care ii maximizeaza potentialul si care este posibila, permisa legal si fezabila financiar”

Cea mai buna utilizare poate fi continuarea utilizarii curente a activului sau poate fi o alta utilizare. Aceasta este determinata de utilizarea pe care un participant de pe piata ar intentiona sa o dea unui activ, atunci cand stabileste pretul pe care ar fi dispus sa il ofere.

Determinarea celei mai bune utilizari presupune luarea in considerare a urmatoarelor cerinte:

- utilizarea sa fie posibila prin prisma a ceea ce ar fi considerat rezonabil de catre participantii de pe piata;
- utilizarea sa fie permisa legal, fiind necesar sa se ia in considerare orice restrictii in utilizarea activului, de exemplu, specificatiile din planul urbanistic;
- utilizarea sa fie fezabila financiar, avand in vedere daca o utilizare diferita, care este posibila fizic si permisa legal, va genera profit suficient pentru un participant tipic de pe piata, mai mare decat profitul generat de utilizarea existenta, dupa ce au fost luate in calcul costurile conversiei la acea utilizare.

Orice imobil reprezinta o ”simbioza intre doua entitati”: terenul si amenajarile acestuia si este unanim acceptat ca terenul este suportul care are valoare, amenajarile venind sa adauge valoare acestuia sau sa i-o diminueze. ”Contributia”, pozitiva sau negativa, a amenajarilor este in relatie directa si cu starea acestora dar, mai ales, cu ”potrivirea” intre utilizarea cladirilor si utilizarea solicitata de piata pentru teren. Sa mai spunem si faptul ca, de regula, factorii guvernamentali actioneaza mai mult asupra terenului liber si mai putin asupra constructiilor deja existente; chiar si atunci cand apare o limitare asupra utilizarii unei proprietati deja construite, aceasta se face in virtutea schimbarii solicitarilor pietei pentru utilizarile amplasamentelor din zona coerenta a respectivei proprietati.

Cea Mai Buna Utilizare trebuie analizata distinct pentru:

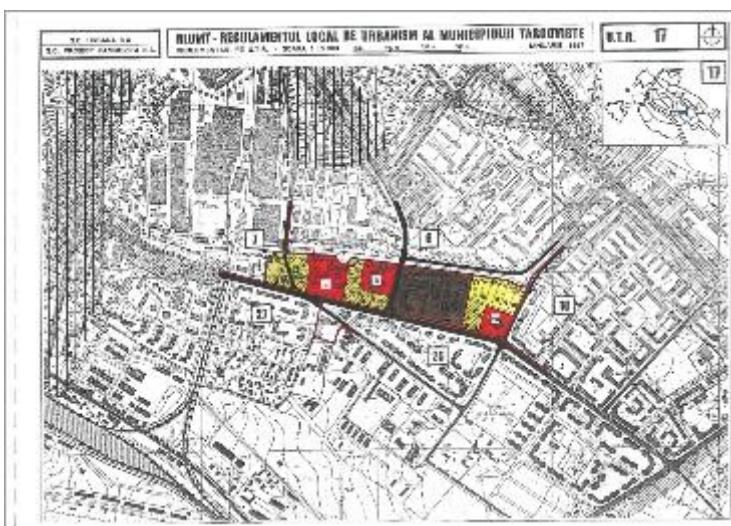
- pentru terenul considerat liber;
- si pentru proprietatea construita, asa cum se afla ea la data evaluarii.

Ambele analize pornesc de la identificarea utilizarilor rezonabile si trecerea acestora prin filtrele posibilitatii fizice si legale de aplicare a lor, al testului fezabilitatii financiare; C.M.B.U. se afla printre utilizarile care trec aceste conditii si este cea care maximizeaza potentialul entitatii analizate.

4.2.2 Analiza C.M.B.U. a terenului considerat liber

Proprietatea evaluata face parte dintr-o zona industriala, amplasata central in mun. Targoviste avand utilizare zonala mixta, fiind zona cu stoc relativ vechi de amplasamente ce contin cladiri pentru depozitare si/sau mici proprietati cu utilizare pentru mica industrie cat si rezidentiale, prin urmare, de la sine intedes ca, daca amplasamentul analizat ar fi liber, el ar fi adevarat unor investitii similara sau rezidential. Astfel, putem afirma ca amplasamentul analizat se afla in CMBU a sa ca fiind posibila, permisa legal si fara a fi nevoie de o alta validare a fezabilitatii financiare.

Proprietatea conform amplasare, este in zona centrala a orasului Targoviste, zona mixta conform extras PUG Targoviste mai jos (mentionam ca noul PUG nu este inca aprobat).



BISERICA NOUA UTR nr. 17	
conditii prevederile specificilor, complementarilor si de la zonele si sectoarele menționate	
8.17.1.	TIPOLOGIE DE SUBZONE FUNCTIONALE
UTR: UTR2 (sec 100)	
8.17.2.	FUNCTIONAREA DOMINANTA A ZONEI
8.17.3.	FUNCTIUNI COMPLEMENTARE ADVERSE ALI ZONEI
	-realizare de obiecte de cult religios -Z.A. si Z.R. cu proprietati rezidentiale -Acvariu, instalatii de comunicatii electronice, in limitele limitelor existente -Centru social, sala de teatru, sala de spectacole, sala de lucru, sala de lucru, sala de lucru, sala de lucru
8.17.5.	UTILIZARI PERMISE CU CONDITII
	-Zone de prezenta a unitatilor industriale cu profili de menaj -Zone de prezenta a SANTUARULUI SI VILOR CEATI (sec UTR2)
8.17.6.	INTERZICERI TEMPORARE (zona la semnalare PUG)
	-Zone de prezenta a SANTUARULUI SI VILOR CEATI -Interzicere limitata de prezenta negozilor si bar, VACANTE BUCURESTI -rezidențe si PMZ, conformat cu prescrierile de a lucra cu zonele menționate
8.17.16,17.	ACCESE CAROSABILE / ACCESURI PIETONALE
	-Interzicere limitata de prezenta rezidențelor

<http://www.pmtgv.ro/UrbPMT/PUG%20Municipiu.pdf>

Zona in care se afla amplasamentul studiat, predomina utilizarea mixta iar pe viitor vor aparea noi dezvoltari si nu va disparea pierderea interesului pentru zona; cu siguranta, cand mediul economic va reincepe sa se dinamizeze, zona va continua sa primeasca noi dezvoltari cu utilizare comerciala si rezidentiala, aceasta fiind CMBU acceptata de zona si, implicit si de amplasamentul analizat aceasta fiind posibila, permisa legal si fara a fi nevoie de o alta validare a fezabilitatii financiare.

4.2.3 Analiza C.M.B.U. a proprietati construite

Cu exceptia cazurilor in care piata terenurilor libere este slab segmentata si nu face diferența intre utilizari, CMBU pentru proprietatea construita o urmeaza pe cea a terenului liber; astfel, luand in considerare tipul cladirilor existente pe amplasament, se constata ca acestea sunt coerente cu CMBU a terenului, precum si cu utilizarile actuale ale proprietatilor din zona.

Suplimentar, avand in vedere localizarea proprietati evaluate am realizat si o analiza privind destintatiile alternative a proprietati construite, posibil fizic si justificat, adevarat proprietatii, astfel :

- demolare constructii si vanzare ca teren liber – am estimat cheltuieli de demontare si eliberare teren
- utilizare actuala – posibila fara investii de adevarare
- utilizare depozitare-productie mica – posibila fara investii de adevarare, reamenajare

Specificatie	UTILIZARI ALTERNATIVE		
	TEREN CONSIDERAT LIBER	UTILIZARE ACTUALA	INDUSTRIAL - DEPOZITARE, PRODUCȚIE MICA
Chirie de piata (EURO/luna sau / mpAu / luna)		3,90	3,60
Suprafata de inchiriat (mpAu) / Scd	3,118	3,118	3,118
Venit lunar din chirie - VBP - euro		12,162	11,226
Venit anual din chirie - euro		145,940	134,710
TOTAL VENIT BRUT POTENTIAL - VBP - euro	145,940	134,710	
Grad de ocupare %		79%	79%
Venit Brut din Exploatare - VBE - euro	115 540	106 650	
Rata de capitalizare aferenta VBE		9,00%	9,50%
VALOAREA PROPRIETATII IN EXPLOATARE - euro	1 283 800	1 122 600	
Teren in exces - mp	8,289	3,490	3,490
Valoare unitara teren euro / mp	153	153	153
Valoare teren in exces - euro	1,266,504	533,293	533,293
VALOARE PROPRIETATE INAINTE DE INVESTITII NECESARE - euro	1,266,504	1,817,093	1,655,893
Costuri unitare demolare/conversie/reparatie/imbunatatiri necesare - euro / mp Au	30		
Total costuri conversie/reparatie/imbunatatiri necesare - euro	93,554	0	0
TOTAL VALOARE PROPRIETATE	1,172,951	1,817,093	1,655,893
CEA MAI BUNA UTILIZARE	NU	DA	NU

Analiza de piata - CHIRII				
Pret ajustat pt negociere	(unitar) (total/luna)	Minim	Maxim	Medie
Arie utila inchirierabila	741 €	2,6 €/m ²	4,180 €	3,9 €/m ²
	130,00 m ²	5,7 €/m ²	1,996 €	3,3 €/m ²
		1,600,00 m ²	567,33 m ²	1,104 €
				362,00 m ²

In urma analizei, se observă că cea mai bună utilizare, care maximizează valoarea terenului, este cea actuală de proprietate construită.

4.2.4 Concluziile analizei C.M.B.U.

Cele două analize au evidențiat faptul ca C.M.B.U. a proprietății analizate este una **industrială** și va fi evaluată în contextul faptelor curente din piața proprietăților imobiliare având aceeași CMBU întrucât valoarea justă a unui activ va reflecta C.M.B.U. a acestuia (conform SEV 100 – Cadrul General, paragraful 32).

4.3 Evaluarea terenului

4.3.1 Descrierea metodologiei de evaluare a terenului

Valoarea terenului trebuie considerată în termeni de cea mai bună utilizare. Chiar dacă amplasamentul are amenajări funcționale, valoarea acestuia este bazată pe cea mai bună utilizare a sa, considerat ca fiind liber și disponibil pentru dezvoltare la utilizarea cea mai eficientă.

Așa cum este specificat în GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile, evaluarea unui teren liber (sau considerat astfel) se poate face prin sase metode (numite uneori și tehnici sau analize):

- comparativă directă – în aplicarea acestei metode sunt analizate și comparate informațiile privind tranzacțiile/ofertele și alte date privind loturi similare, în scopul evaluării proprietății subiect
- alocarea – se bazează pe principiul echilibrului și pe cel al contributiei (există un raport procentual "normal" între valoarea terenului și cea a proprietății integrale, raport specific fiecarei categorii de proprietăți imobiliare aflate în locații specifice)
- extractia – valoarea terenului este extrasă din pretul de vânzare al unei proprietăți construite, prin scaderea valorii construcției, estimată prin metoda costului de înlocuire net; valoarea ramasa reprezintă valoarea terenului
- tehnica reziduală – aloca venitul din exploatare generat de întreaga proprietate, pe componente sale (teren/cladiri) și capitalizează partea alocată terenului cu o rată adecvată bazată pe datele de piață curente
- capitalizarea rentei funciare – capitalizează venitul obținut din cedarea dreptului de folosință asupra terenului cu o rată de capitalizare adecvată
- tehnica parcelării și dezvoltării – se aplică atunci când CMBU a terenului este parcelarea și dezvoltarea, valoarea terenului rezultând prin insumarea valorii de piață a fiecarei unități obținute prin parcelare, din care se deduc toate costurile prilejuite de respectiva dezvoltare; de regulă se iau în considerare și pierderile de valoare rezultante pe perioada necesară pietei să "absorba" integral unitatile create prin parcelare

Caracteristicile terenului ce compune amplasamentul analizat au fost prezentate în cadrul capitolului „2.4 Analiza datelor despre amplasament și teren”.

4.3.2 Alegerea si aplicarea metodei de evaluare a terenului

Avand in vedere CMBU a terenului analizat, caracteristicile acestuia si datele de piata disponibile, terenul proprietatii studiate va fi evaluat prin metoda comparatiei directe aceasta fiind considerata cea mai adevarata.

In aplicarea acestei metode sunt analizate, comparate si ajustate informatiile privind tranzactiile si/sau ofertele si alte date privind terenuri similari, in scopul evaluarii terenului subiect.

In procesul de comparare sunt luate in considerare asemanarile si deosebirile dintre loturi, acestea fiind analizate in functie de elementele de comparatie.

Elementele de comparatie includ: drepturile de proprietate transmise, conditiile de finantare, conditiile de vanzare, cheltuielile efectuate imediat dupa cumparare, conditiile de piata, localizarea, calizarea, caracteristicile fizice, utilitatatile disponibile si zonarea.

Pentru aplicarea metodei s-a utilizat o varianta a tehnicii cantitative, analiza comparatiilor pe perechi de date, care reflecta cel mai bine natura imperfecta a pielei imobiliare si tipul datelor de piata.

Sursele de informatii pentru imobilele de comparatie au fost de la agentiile imobiliare si persoanele direct implicate in ofertare.

Din datele de piata prezentate la pct. "Fapte curente" din cadrul subcapitolului "Analiza pieteimobiliare specific" am selectat comparabilile prezentate mai jos:

Pentru evaluarea terenului aferent proprietatii imobiliare analizate, s-au avut in vedere urmatoarele considerente:

- suprafata de teren preluata din documentele si informatiile furnizate de catre client,
- incadrarea terenului conform PUG Bucuresti de pe site-ul Primarie Municipiului Targoviste;
- valoarea terenului s-a determinat avand ca bază de pornire amplasarea terenului in zona si localitate, valoarea de piata a terenurilor in zona respectiva, sa cum a fost ea sintetizata in analiza preliminara a pielei imobiliare.

Nu am avut la dispozitie un Certificat de Urbanism valabil, incadrarea urbanistica fiind preluati din PUG Targoviste regasit pe site-ul primariei.

Nr crt.	Elemente de comparatie:	Teren de evaluat:	Terenuri de comparatie		
			Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
0	Tipul comparabilei		oferta	oferta	oferta
1	Drepturi de proprietate transmise:	integral	integral	integral	integral
2	Restrictii legale	UTR 17 - zona mixta	zona I - rezidential	zona I - rezidential	zona I - rezidential
3	Conditiile de finantare	normale	similar	similar	similar
4	Conditiile de vanzare	normale	normale	normale	normale
5	Cheltuieli efectuate imediat dupa cumparare	fara	fara	25 de garaje etic metalica in suprafata de 500 mp	casa demolabila sc=227.50mp
6	Conditii pietei:	prezent	prezent	prezent	prezent
7	Localizare:	str. Independentei, nr. 23, Targoviste, str. Poet Grigore Alexandrescu, drum acces secundar-amplasat mai slab	Targoviste, str. Poet Grigore Alexandrescu, drum acces secundar-amplasat similar	Targoviste, str. Boerescu Zaharia-amplasat similar	Targoviste, str. Nicolae Filipescu 6a-amplasat mai bine
8	Caracteristici fizice	Suprafața (mp): Forma: Front stradal total: Raportul dintre front stradal si adancime: Topografie (planicitate): Topografie (inclinare):	8,288.64 m² rectangulara 60.41 ml 44/100 fara denivelari orizontal	670.00 m² rectangulara 4.2 ml 10/100 fara denivelari orizontal	1,100.00 m² rectangulara 20.0 ml 36/100 fara denivelari orizontal
9	Utilitati (en el / apa / canalizare / gaz metan / alte)	da/da/da/da mixt	da/da/da/da rezidential	da/da/da/da rezidential	da/da/da/da rezidential
10	Zonare:				
	Pret total (eur)	92,500 €	200,000 €	130,000 €	184.7 €/m²
	Pret unitar (euro / m²)	138.1 €/m²	160.0 €/m²	184.7 €/m²	

Grila de comparatii este urmatoarea:

Raport de evaluare

GRILA DE COMPARATII (metoda comparatiei directe) - TEREN AFERENT PROPRIETATII DE BAZA (considerat liber)					
Nr crt.	Elemente de comparatie:	Teren de evaluat:	Terenuri de comparatie		
			Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
	Identificare - localizare	str. Independentei, nr. 23, Targoviste, jud. Dambovita	Targoviste, str. Poet Grigore Alexandrescu, drum acces secundar-amplasat similar	Targoviste, str Borescu Zaharia-amplasat similar	Targoviste, str. Nicolae Filipescu 6a-amplasat mai bine
	Suprafata	8,288.64 m ²	670.00 m ²	1,100.00 m ²	704.00 m ²
	Pret total (eur)		92,500 €	200,000 €	130,000 €
	Pret unitar (euro / m ²) - criteriu de comparatie		138.1 €/m ²	160.0 €/m ²	184.7 €/m ²
0 TIPUL COMPARABILEI					
	Tip comparabila		oferta	oferta	oferta
	Ajustare pentru marja de negociere (%)		-10%	-10%	-10%
	Ajustare pentru marja de negociere (euro/m ²)		-13.8 €/m ²	-16.0 €/m ²	-18.5 €/m ²
	Pret de vanzare ajustat pentru tipul comparabilei		124.3 €/m ²	144.0 €/m ²	166.2 €/m ²
1 DREPTURI DE PROPRIETATE TRANSMISE					
	Drepturi de proprietate transmise:	integral	integral	integral	integral
	Ajustare unitara sau procentuala		(%)	(%)	(%)
	Ajustare totala pentru drepturi de proprietate		0.0 €/m ²	0.0 €/m ²	0.0 €/m ²
	Pret ajustat (euro/m ²)		124.3 €/m ²	144.0 €/m ²	166.2 €/m ²
2 RESTRICTII LEGALE					
	Restricții legale - coeficienti urbanistici	UTR 17 - zona mixta	zona L - residential	zona L - residential	zona L - rezidential
	Ajustare unitara sau procentuala		15%	15%	15%
	Ajustare totala pentru restrictii legale		18.6 €/m ²	21.6 €/m ²	24.9 €/m ²
	Pret ajustat (euro/m ²)		142.9 €/m ²	165.6 €/m ²	191.1 €/m ²
3 CONDITII DE FINANTARE					
	Conditii de finantare	normale	similar	similar	similar
	Ajustare unitara sau procentuala		(%)	(%)	(%)
	Ajustare totala pentru conditii de finantare		0.0 €/m ²	0.0 €/m ²	0.0 €/m ²
	Pret ajustat (euro/m ²)		142.9 €/m ²	165.6 €/m ²	191.1 €/m ²
4 CONDITII DE VANZARE					
	Conditii de vanzare	normale	normale	normale	normale
	Ajustare unitara sau procentuala		(%)	(%)	(%)
	Ajustare totala pentru conditii de vanzare		0.0 €/m ²	0.0 €/m ²	0.0 €/m ²
	Pret ajustat (euro/m ²)		142.9 €/m ²	165.6 €/m ²	191.1 €/m ²
5 CHELTUIELI EFECTUATE IMEDIAT DUPA CUMPARARE					
	Cheeltuieli efectuate imediat dupa cumparare	fara	fara	25 de garaje etie metalica in suprafata de 500 mp	casa demolabila sc=227.50mp
	Ajustare unitara		0.00 €/m ²	4.55 €/m ²	9.69 €/m ²
	Ajustare procentuala		(%)	(%)	(%)
	Pret ajustat (euro/m ²)		142.9 €/m ²	170.1 €/m ²	200.8 €/m ²
6 CONDITII DE PIATA					
	Conditii de piata	present	present	present	present
	Ajustare procentuala		(%)	(%)	(%)
	Ajustare unitara		0.0 €/m ²	0.0 €/m ²	0.0 €/m ²
	Pret ajustat (euro/m ²)		142.9 €/m ²	170.1 €/m ²	200.8 €/m ²
7 LOCALIZARE					
	Localizare	str. Independentei, nr. 23, Targoviste, jud. Dambovita	Targoviste, str. Poet Grigore Alexandrescu, drum acces secundar-amplasat mai slab	Targoviste, str Borescu Zaharia-amplasat similar	Targoviste, str. Nicolae Filipescu 6a-amplasat mai bine
	Ajustare procentuala		10.0%	0.0%	-10.0%
	Ajustare unitara pentru localizare		14.3 €/m ²	0.0 €/m ²	-20.1 €/m ²
	Pret ajustat (euro/m ²)		157.2 €/m ²	170.1 €/m ²	180.7 €/m ²
8 CARACTERISTICI FIZICE					
	Marime	8,288.64 m ²	670.00 m ²	1,100.00 m ²	704.00 m ²
	Forma	rectangulara	rectangulara	rectangulara	rectangulara
	Ajustare procentuala		-15%	-14%	-15%
	Ajustare unitara pentru marime si forma		-24.0 €/m ²	-24.5 €/m ²	-27.4 €/m ²
	Front stradal	60.4 ml	4.2 ml	20.0 ml	14.0 ml
	Raport dintre front stradal si adancime	44/100	10/100	36/100	28/100
	Ajustare procentuala		15%	5%	10%
	Ajustare unitara pentru front stradal si raportul dintre laturi		23.6 €/m ²	8.5 €/m ²	18.1 €/m ²
	Topografie	fara denivelari / orizontal	fara denivelari / orizontal	fara denivelari / orizontal	fara denivelari / orizontal
	Ajustare procentuala		(%)	(%)	(%)
	Ajustare unitara pentru topografie		0.0 €/m ²	0.0 €/m ²	0.0 €/m ²
	Ajustare procentuala totala pentru caracteristici fizice		(%)	(%)	(%)
	Ajustare unitara totala pentru caracteristici fizice		-0.4 €/m ²	-16.0 €/m ²	-9.3 €/m ²
	Pret ajustat (euro/m ²)		156.8 €/m ²	154.2 €/m ²	171.4 €/m ²
9 UTILITATI DISPONIBILE					
	Utilitati (en el / apa / canalizare / gaz metan / altele)	da/da/da/da	da/da/da/da	da/da/da/da	da/da/da/da
	Ajustare unitara pentru utilitati		0.00 €/m ²	0.00 €/m ²	0.00 €/m ²
	Pret ajustat (euro/m ²)		156.8 €/m ²	154.2 €/m ²	171.4 €/m ²
10 ZONAREA					
	Zonarea	mixt	residential	residential	residential
	Ajustare procentuala		(%)	(%)	(%)
	Ajustare unitara		0.0 €/m ²	0.0 €/m ²	0.0 €/m ²
	Pret ajustat (euro/m ²)		156.8 €/m ²	154.2 €/m ²	171.4 €/m ²
	Pret ajustat (euro/m ²)		156.8 €/m ²	154.2 €/m ²	171.4 €/m ²
	Ajustare totala neta	(absolut)-neta	32.56 €/m ²	10.19 €/m ²	5.20 €/m ²
		(procentual)-neta	26.2%	7.1%	3.1%
	Ajustare totala bruta	(absolut)-bruta	33.30 €/m ²	42.10 €/m ²	64.04 €/m ²
		(procentual)-bruta	26.8%	29.2%	38.5%
Luand in considerare caracteristicile analizate pentru terenul supus evaluarii, acestuia i-a fost assimilata valoarea ajustata a comparabilei ce i-au fost aduse cele mai putine ajustari (ajustarea bruta procentuala cea mai mica) respectiv: Comparabila 1					
	Suprafata teren proprietate de baza	8,288.64 m ²			
	Opinie (pret ajustat unitar)	156.8 €/m ²			
	INDICATIA VALORII DE PIATA	779.2 lei/m ²			
	teren PROPRIETATE DE BAZA	1,299,660 €			
		6,458,790.34 lei			
	Data evaluarii	5/31/2023			
	Curs lei / eur	4.9696			

Ajustarile cantitative ce fost luate in considerare au fost:

Raport de evaluare

Explicarea ajustarilor aplicate in GRILA DE COMPARATII (metoda comparatiei directe) - TEREN AFERENT PROPIETATII DE BAZA (considerat liber)					
Nr crt.	Elemente de comparatie:	Teren de evaluat:	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
0 Tip comparabila	-	oferta	oferta	oferta	oferta
	Explicatii ajustari:	a fost ajustata negativ cu 10% intrucat comparabila este oferta, iar din analiza de piata, din urmarirea in timp a ofertelor si din informatiile privind tranzactiile a rezultat ca in medie proprietarii negociaza aprox. 10% fata de pretul afisat in oferte	a fost ajustata negativ cu 10% intrucat comparabila este oferta, iar din analiza de piata, din urmarirea in timp a ofertelor si din informatiile privind tranzactiile a rezultat ca in medie proprietarii negociaza aprox. 10% fata de pretul afisat in oferte	a fost ajustata negativ cu 10% intrucat comparabila este oferta, iar din analiza de piata, din urmarirea in timp a ofertelor si din informatiile privind tranzactiile a rezultat ca in medie proprietarii negociaza aprox. 10% fata de pretul afisat in oferte	
1 Drepturi de proprietate transmise:	integral	integral	integral	integral	integral
	Explicatii ajustari:	nu au fost aplicate ajustari	nu au fost aplicate ajustari	nu au fost aplicate ajustari	nu au fost aplicate ajustari
2 Restricții legale - coeficienti urbanistici	UTR 17 - zona mixta	zona L - rezidential	zona L - rezidential	zona L - rezidential	zona L - rezidential
	Explicatii ajustari:	a fost ajustata pozitiv cu 15% intrucat aceasta comparabila prezinta restrictii legale, dezvantajoase cu aprox. 15%	a fost ajustata pozitiv cu 15% intrucat aceasta comparabila prezinta restrictii legale, dezvantajoase cu aprox. 15%	a fost ajustata pozitiv cu 15% intrucat aceasta comparabila prezinta restrictii legale, dezvantajoase cu aprox. 15%	a fost ajustata pozitiv cu 15% intrucat aceasta comparabila prezinta restrictii legale, dezvantajoase cu aprox. 15%
3 Conditiile de finantare	normale	similar	similar	similar	similar
	Explicatii ajustari:	nu au fost aplicate ajustari	nu au fost aplicate ajustari	nu au fost aplicate ajustari	nu au fost aplicate ajustari
4 Conditiile de vanzare	normale	normale	normale	normale	normale
	Explicatii ajustari:	nu au fost aplicate ajustari	nu au fost aplicate ajustari	nu au fost aplicate ajustari	nu au fost aplicate ajustari
5 Cheltuieli efectuate imediat dupa cumparare	fara	fara	25 de garaje etie metalica in suprafata de 500 mp	casa demolabila sc=227.50mp	
	Explicatii ajustari:	nu au fost aplicate ajustari	a fost ajustata pozitiv cu 4.55 eur/mp intrucat aceasta comparabila necesita cheltuieli suplimentare pentru a fi adusa la un stadiu similar proprietatii analizate	a fost ajustata pozitiv cu 9.69 eur/mp intrucat aceasta comparabila necesita cheltuieli suplimentare pentru a fi adusa la un stadiu similar proprietatii analizate	
6 Conditiile de piata	present	present	present	present	present
	Explicatii ajustari:	nu au fost aplicate ajustari	nu au fost aplicate ajustari	nu au fost aplicate ajustari	nu au fost aplicate ajustari
7 Localizare	str. Independentei, nr. 23, Targoviste, str. Poet Grigore Alexandrescu, drum acces secundar-amplasat mai slab	Targoviste, str. Poet Grigore Alexandrescu, drum acces secundar-amplasat similar	Targoviste, str Boerescu Zaharia-amplasat similar	Targoviste, str. Nicolae Filipescu 6a-amplasat mai bine	
	Explicatii ajustari:	a fost ajustata pozitiv cu 10% intrucat aceasta comparabila este amplasata intr-o zona considerata de piata ca fiind mai putin atractiva decat proprietatea subiect iar preturile terenurilor din zona de amplasare a comparabilei sunt cu aprox. 10% mai mici decat pretul terenurilor din zona in care este amplasata proprietatea subiect	nu au fost aplicate ajustari	a fost ajustata negativ cu 10% intrucat aceasta comparabila este amplasata intr-o zona considerata de piata ca fiind mai atractiva decat proprietatea subiect iar preturile terenurilor din zona de amplasare a comparabilei sunt cu aprox. 10% mai mari decat pretul terenurilor din zona in care este amplasata proprietatea subiect	
8 CARACTERISTICII FIZICE					
Marime Forma	8,288.64 m² rectangulara	670.00 m² rectangulara	1,100.00 m² rectangulara	704.00 m² rectangulara	
	Explicatii ajustari:	a fost ajustata negativ cu 15.2% intrucat marimea si forma comparabilei confera acesteia un avantaj fata de proprietatea subiect, preturile unor astfel de terenuri fiind cu aprox. 15.2% mai mari decat pretul terenurilor similari proprietati subiect	a fost ajustata negativ cu 14.4% intrucat marimea si forma comparabilei confera acesteia un avantaj fata de proprietatea subiect, preturile unor astfel de terenuri fiind cu aprox. 14.4% mai mari decat pretul terenurilor similari proprietati subiect	a fost ajustata negativ cu 15.2% intrucat marimea si forma comparabilei confera acesteia un avantaj fata de proprietatea subiect, preturile unor astfel de terenuri fiind cu aprox. 15.2% mai mari decat pretul terenurilor similari proprietati subiect	
Front stradal Raport dintre front stradal si adancime	60.4 ml 44/100	4.2 ml 10/100	20.0 ml 36/100	14.0 ml 28/100	
	Explicatii ajustari:	a fost ajustata pozitiv cu 15% intrucat raportul dintre frontul stradal si adancime este semnificativ inferior proprietati subiect, preturile unor astfel de terenuri fiind cu aprox. 15% mai mici decat pretul terenurilor similari proprietati subiect	a fost ajustata pozitiv cu 5% intrucat raportul dintre frontul stradal si adancime este semnificativ inferior proprietati subiect, preturile unor astfel de terenuri fiind cu aprox. 5% mai mici decat pretul terenurilor similari proprietati subiect	a fost ajustata pozitiv cu 10% intrucat raportul dintre frontul stradal si adancime este semnificativ inferior proprietati subiect, preturile unor astfel de terenuri fiind cu aprox. 10% mai mici decat pretul terenurilor similari proprietati subiect	
Topografie	fara denivelari / orizontal	fara denivelari / orizontal	fara denivelari / orizontal	fara denivelari / orizontal	
	Explicatii ajustari:	nu au fost aplicate ajustari	nu au fost aplicate ajustari	nu au fost aplicate ajustari	nu au fost aplicate ajustari
9 Utilitati (en el / apa / canalizare / gaz metan / altele)	da/da/da/da	da/da/da/da	da/da/da/da	da/da/da/da	
	Explicatii ajustari:	nu au fost aplicate ajustari	nu au fost aplicate ajustari	nu au fost aplicate ajustari	nu au fost aplicate ajustari
10 Zonarea	mixt	rezidential	rezidential	rezidential	
	Explicatii ajustari:	nu au fost aplicate ajustari	nu au fost aplicate ajustari	nu au fost aplicate ajustari	nu au fost aplicate ajustari

Luand in considerare caracteristicile analizate pentru terenul supus evaluarii, acestuia i-a fost asimilata valoarea ajustata a comparabilei ce i-au fost aduse cele mai putine ajustari (ajustarea bruta procentuala cea mai mica), respectiv **comparabila 1**.

Suprafata teren proprietate de baza	8,288.64 m ²
Opinie (pret ajustat unitar)	156.8 €/m ²
	779.2 lei/m ²
INDICATIA VALORII DE PIATA	1,299,660 €
teren PROPRIETATE DE BAZA	6,458,790.34 lei
Data evaluarii	5/31/2023
Curs lei / eur	4.9696

Rezultatul aplicarii metodei de evaluare utilizate in determinarea valorii juste a terenului analizat este:

	EUR	LEI
Valoare de piata teren	1.299.660	6.458.790,34

4.4 Evaluarea proprietății

4.4.1 Descrierea, alegerea și aplicarea abordărilor în evaluare

In conformitate cu Standardele de Evaluare aplicate, pentru determinarea valorii de piata există trei abordări, fiecare dintre ele cuprinzând un număr de tehnici și metode specifice, astfel:

Abordarea prin VENIT – este procesul de obținere a unei indicații asupra valorii proprietății imobiliare subiect, prin aplicarea metodelor pe care un evaluator le utilizează pentru a analiza capacitatea proprietății subiect de a genera venituri și pentru a transforma aceste venituri într-o indicație asupra valorii proprietății prin metode de actualizare; abordarea prin venit este aplicabilă oricărei proprietăți imobiliare care generează venit la data evaluării sau care are acest potential în contextul pieței; pe piata specifică închirierea de astfel de imobile **este un fapt curent, fiind cunoscute chirile practicate, precum și celelalte elemente care să fundamenteze fluxul de numera viitor; abordarea prin venit a fost aplicată.**

Abordarea prin COST – este procesul de obținere a unei indicații asupra valorii proprietății imobiliare subiect prin deducerea din costul de nou al construcției/construcțiilor a deprinderii cumulate și adăugarea valorii juste a terenului estimată la data evaluării; aceasta abordare poate fi adecvată în evaluarea proprietăților imobiliare cu construcții noi sau relativ noi, dar și în evaluarea amplasamentelor cu construcții vechi cu condiția să existe date suficiente și adecvate pentru estimarea deprecierilor; aceasta abordare poate fi aplicată și în cazul construcțiilor aflate în fază de proiect sau care fac parte din proprietăți imobiliare specializate; **abordarea prin cost a fost aplicată.**

Abordarea prin PIATA – este procesul de obținere a unei indicații asupra valorii proprietății imobiliare subiect, prin compararea acesteia cu proprietăți similare care au fost vândute recent sau care sunt oferite pentru vânzare. Abordarea prin piata este aplicabilă tuturor tipurilor de proprietăți imobiliare, atunci când există suficiente informații credibile privind tranzacții și/sau oferte recente credibile; **abordarea prin piata nu a fost aplicată.**

Conform paragrafului 38 din GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile toate cele trei abordări în evaluare se bazează pe date de piata.

Toate abordările aplicate în evaluare se bazează pe premiza că “un cumpărător informat și care acionează fără conștientie nu va plăti mai mult pe o proprietate decât costul de a obține o fructificare similară la același nivel de risc”.

4.4.2 Abordarea prin VENIT

Abordarea prin venit este procesul de obtinere a unei indicatii asupra valorii proprietatii imobiliare subiect, prin aplicarea metodelor pe care un evaluator le utilizeaza pentru a analiza capacitatea proprietatii subiect de a genera venituri si pentru a transforma aceste venituri intr-o indicatie asupra valorii proprietatii prin metode de actualizare.

Abordarea prin venit este aplicabila oricariei proprietati imobiliare care genereaza venit la data evaluarii sau care are acest potential in contextul pietei

Aceasta abordare ia in considerare venitul pe care un activ il va genera pe durata lui de viata utila si indica valoarea printr-un proces de capitalizare, ceea ce implica transformarea venitului intr-o valoare a capitalului prin aplicarea unei rate corespunzatoare; profitul anticipat este generat fie din cedarea dreptului de folosinta (inchiriere), fie din detinerea activului si implicarea lui directa in activitatea de baza.

In cadrul abordarii prin venit pot fi utilizate doua categorii de metode:

- **capitalizarea venitului** – metoda utilizeaza venitul reprezentativ³, corespunzator unei singure perioade, caruia i se aplica o rata adecvata tipului de venit, numita si rata de capitalizare totala (cu toate riscurile incluse)
- **fluxul de numerar actualizat** – metoda utilizeaza o serie de fluxuri de numerar corespunzatoare unor perioade viitoare, actualizate la valoarea lor prezenta, cu ajutorul unor factori de actualizare bazati pe rata de actualizare adecvata

Metoda capitalizarii venitului este cea mai simpla insa utilizarea ei este conditionata de natura venitului reprezentativ, mai exact de modul de comportare a acestuia in timp: capitalizarea poate fi aplicata unui venit de natura unei anuitati constante sau care variaza (crescator sau descrescator) dar liniar. Aceasta metoda se aplica in evaluarea proprietatilor imobiliare ajunse la maturitate⁴, aflate pe piete, ideal, in echilibru, sau aflate pe o ramura ascendentă sau descendenta a evolutiei lor, cu un comportament liniar al variatiilor.

Metoda fluxului de numerar actualizat este necesar sa fie aplicata atunci cand este asteptat ca venitul sa varieze neliniar in perioadele urmatoare. Aceasta metoda se aplica in evaluarea proprietatilor imobiliare care nu au ajuns la maturitate si/sau aflate pe piete in care schimbarile sunt dese, imprevizibile sau greu previzibile, inregistrand salturi mari, neliniare.

4.4.2.1 Alegerea si aplicarea metodei

Pentru evaluarea proprietatii analizate, s-a considerat adecvata utilizarea metodei capitalizarii veniturilor nete din inchiriere.

Proprietatile imobiliare care genereaza venituri se achizitioneaza ca investitii, iar din punct de vedere al investitorului capacitatea de a produce profit este un element esential care influenteaza valoarea proprietatii. O premisa de baza a abordarii investitionale este relatia direct proportionala intre capacitatea de generare a venitului si valoarea unei proprietati.

Analiza datelor privind cheltuielile si veniturile aferente unei proprietati constituie punctul de plecare in aplicarea metodelor de randament in evaluare.

Capitalizarea directa este o metoda folosita pentru transformarea nivelului estimat al venitului net asteptat intr-un indicator de valoare a proprietatii. Transformarea se poate face fie prin divizarea venitului estimat printr-o rata de capitalizare, fie prin multiplicarea venitului estimat printr-un factor corespunzator de multiplicare.

Rata de capitalizare este influentata de mai multi factori precum: gradul aparent de risc, atitudinile pietei fata de evolutia inflatiei in viitor, ratele de fructificare asteptate pentru investitii alternative, randamentul realizat in trecut al unor proprietati similare, cererea si oferta de bani si capital, nivelurile de impozitare.

Etapele aplicarii metodei sunt:

- estimarea venitului brut potential (VBP):
 - s-a estimat o chirie lunara obtinabila pentru proprietatea analizata exprimata in eur/mp/luna; chiria lunara estimata este rezultatul analizei de piata si s-a avut in vedere contextul economic

³ care poate fi de natura unui venit brut potential (care nu ia in considerare pierderile din neocupare si intarziere a patii chiriei), a unui venit brut efectiv (care ia in considerare respectivele pierderi), sau a unui venit net de exploatare care, pe langa pierderi mai este afectat si de cheltuielile de exploatare ale activului.

⁴ aflate in piata specifica de o perioada de timp suficienta pentru a castiga notorietate si a atinge gradul de ocupare/utilizare al pietei.

- actual luand in considerare localizarea proprietatii precum, tipul proprietatii, caracteristicile si calitatea acesteia;
- chiria lunara obtinabila exprimata in eur/mp/luna a fost multiplicata cu aria utila inchirierii si a fost obtinuta venitul lunar brut potential;
 - venitul lunar brut potential a fost multiplicat cu numarul de luni aferente unui an calendaristic, respectiv 12 luni si a fost estimat astfel venitul brut potential (VBP) ca fiind chiria obtinabila pe 12 luni.
- estimarea venitului brut efectiv (VBE):
 - sa estimat un grad de ocupare (Go) a proprietatii egal cu gradul de ocupare stabilizat mediu in zona;
 - pentru a se obtine VBE din VBP au fost scadute veniturile din neincasarea chiriei potentiiale datorita gradului de ocupare sau de neplata a chiriei; veniturile din neincasarea chiriei potentiiale au fost obtinute in urma aplicarii relatiei $VBP*Go$;
 - estimarea venitului net din exploatare (VNE):
 - pentru obtinerea VNE din VBE au fost scadute cheltuielile de exploatare aferente proprietatii, cheltuieli care cad in sarcina proprietarului, respectiv impozitul pe proprietate (pe teren si cladiri), prima de asigurare, cheltuielile administrative si cheltuieli pentru reparatii capitale;
 - impozitul pe proprietate (Imp) a fost estimat prin aplicarea cotelor de impozitare la valoarea impozabila a cladirilor stabilite de Consiliul Local al UAT de pe raza careia se afla proprietatea analizat;
 - prima de asigurare (ChAsig) reprezinta acele cheltuieli efectuate de proprietar cu asigurarea proprietatii si au fost estimate ca procent din costul de nou al cladirilor si constructiilor, procentul luat in considerare reprezentand o cota medie practicata pe piata asigurarilor;
 - cheltuielile administrative (ChAdm) reprezinta acele cheltuieli ce cad in sarcina proprietarului si care sunt realizate pentru intretinerea curenta a proprietatii (management, curatenie daca cade in sarcina proprietarului, reparatii curente sau ocazionale si alte cheltuieli administrative suportate de proprietar); aceste cheltuieli au fost estimate ca procent din VBE, procentul utilizat reprezentand o pondere medie pe piata a acestor cheltuieli din veniturile brute efective inregistrata de proprietatile similare de pe piata;
 - cheltuielile pentru inlocuire/ reparatii capitale (ChRk) reprezinta acele cheltuieli efectuate pentru repararea si inlocuirea unor elemente (invelitoarea acoperisului, acoperirea pardoselilor cu covor PVC/textil, gresie, placari pereti cu faianta, instalatii sanitare etc.); aceste cheltuieli au fost estimate ca procent din costul de nou al elementelor respective in functie de durata de viata ramasa estimata;
 - estimarea ratei de capitalizare aferenta veniturilor nete (c):
 - in estimarea ratelor de capitalizare aferente veniturilor nete din exploatarea au fost utilizate informatii legate de preturi de tranzactionare, chirii practice, grade de ocupare ale unor proprietati similare proprietatii analizate iar estimarea ratei de capitalizare aferente proprietatii analizate este prezentata detaliat in cadrul anexelor prezentului raport;
 - convertirea VNE in valoare:
 - convertirea VNE in valoare s-a realizat prin capitalizarea VNE prin intermediul ratei de capitalizare aferente proprietatii analizate (c), respectiv in urma aplicarii relatiei: valoare capitalizata = VNE / c ;
 - estimarea indicatiei valorii de piata:
 - pentru a ajunge la valoarea justa a proprietatii analizate din valoarea capitalizata obtinuta in urma capitalizarii VNE cu rata de capitalizare aferenta se scad cheltuielile necesare a fi realizate pentru a asigura obtinerea chiriei obtinabile considerate si se adauga valoarea justa a terenului in exces.

Pentru proprietatea imobiliară subiect au fost considerate **chirii brute** – conform informatiilor de piata intre 1.50 eur/mp Au si 3.5 eur/mp Au.

Pentru proprietatea imobiliară subiect au fost considerate următoarele **chirii nete**:

- **5 euro/mp/luna: pentru clad. administrativa C1 - hala;**
- **3.5 euro/mp/luna: pentru depozit carburanti si cabina poarta;**
- **4 euro/mp/luna: pentru magazie centrala si hala;**

Gradul de neocupare estimat luat in calcul, având la bază analiza de piață, este de **21 %**.

Cheltuielile aferente veniturilor brute efective au fost calculate astfel:

- **impozitul aferent clădirilor (1,68% din CIB depreciat conf. GEV500 + val. impozit teren)** – conform informațiilor de pe site-ul primariei Targoviste pt 2022

I.2. Persoane juridice

I.2.1. cota impozitului pentru clădirile rezidențiale se stabilește la 0,2 % (art. 460 alin. (1))

I.2.2. cota impozitului pentru clădirile nerezidențiale se stabilește la 1,2 % (art. 460 alin. (2))

I.2.3. cota adițională pentru impozit/taxa pe clădirile deținute de persoanele juridice se stabilește la 40 % (art. 489 alin. (1))

hcl impozite si taxe Targoviste

<http://www.pmtgv.ro/MonitorPMT/Hotarari/Anexe%20HCL1121/Anexe%20HCL%20333/Anexa%201.pdf>

Cladiri	CIB de nou / eur	An PIF estimat	Varsta / Vechime	Varsta cronologică ponderata	V1	V2	Vcp	D1	D2	Depr. Fiz. Normala	Val. impoz / eur	Normal - stare buna		Impozit HCL - %	Pro rata impoz clad.	Impozit teren / eur	Impoz total (clad+teren) / eur
												1.20%	1.20%				
C1 - Cladire administrativa	2,656,202			45.53	45	50	45.53	42%	48%	43%	1523626	18284	80.95%	1193	19477		
	2,656,202															19477	
Cabina poarta	82,397			30.77	30	35	30.77	26%	31%	27%	60342	724	3.21%	47	771		
Depozit carburant	36,911	2010	13	13	10	15	13	6%	11%	9%	33589	403	1.78%	26	429		
Magazie centrală	165,622	1996	27	27	25	30	27	21%	26%	23%	127529	1530	6.78%	100	1630		
Baraca (C7-Hala industrială)	233,286	1976	47	47	45	50	47	42%	48%	44%	129706	1556	6.89%	102	1658		
Magazie materiale (actual static aer comprimat)	9,431			24.98	20	25	24.98	16%	21%	21%	7452	89	0.40%	6	95		
												22587	100%	1474	24061		

Calcul impozit teren						
	Lei/Ha	1Ha=mp	lei/mp	lei	eur	
zona A	8.840	10,000	0.88	7,327	€ 1,474	

IMPOZITUL SI TAXA PE TEREN (art. 463 – art. 467)

II.1. Terenuri situate in intravilan categoria de folosintă - terenuri cu constructii (art. 465 alin. (2))

	Impozit (lei / ha)
Zona A	8.840
Zona B	6.180
Zona C	3.950
Zona D	2.130

- **asigurare (0,18% din costul de înlocuire net)**
- **administrate (1% din veniturile brute efective)**
- **reparatii -investitii (0,2% din costul de înlocuire net)**

Rata de capitalizare

Rata de capitalizare netă selectată are la bază informațiile de piață din revista valoarea, pentru orase secundare -Rc= 9.00%

Suplimentar a fost estimata o suprafață de teren exces de 3.490mp.

Tabelul urmator detaliaza cal culele:

Nr. Cad.	Denumire mijloc fix	Categorie	Sc	Scd	Sfînch	Chirie/mp obțenabilă	VBP	GN	VBE	Cheltuieli aferente proprietarului							VNE	Rata de cap netă	Cost de aducere la stadiu inchirierabil	Valoare de piață (venit)	Valoare de piață (venit)			
			mp/mL	mp	mp	eur/mp/luna	eur/an	%	eur/an	Impozit - teren și constr.(1)	Așigurare(2)	Admin(3)	RK(4)	TOTAL	eur/an	%	eur/mp	eur	eur	lei				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21				
78738-C1	Cladire adm. + hala + dep.frig + platf.tancuri incl C11, C12, C13, C14, C15) - contine spatii depozitare frig, celeule frigorifice si birouri	cladire	2,139	2,471	2,100.35	5.00	126,021	21%	99,767	19,477	1,820	998	2,022	24,317	75,449	9.00%	0	0	838,325	4,166,139.92				
78738-C2	Cabina poarta	cladire	81	162	137.70	3.50	5,783	21%	4,579	771	69	46	77	964	3,615	9.00%	0	0	40,166	199,608.95				
78738-C5	Depozit carburanti	cladire	54	54	48.60	3.50	2,041	21%	1,616	429	50	16	55	551	1,065	9.00%	0	0	11,834	58,810.25				
78738-C6	Magazie centrala si atelier auto	cladire	657	657	591.30	3.50	24,835	21%	19,661	1,630	130	197	145	2,102	17,559	9.00%	0	0	195,095	969,544.11				
78738-C7	Hala industriala	cladire	254	254	228.60	4.00	10,973	21%	8,687	1,658	80	87	89	1,915	6,772	9.00%	0	0	75,244	373,932.58				
78738-C10	Statie aer comprimat	cladire	14	14	11.90	inclusa in chiria cladirilor de pe amplasament			95	9	16	121							-121	599.20				
TEREN			teren aferent		4,799				inclus in chiria cladirilor de pe amplasament											547,254	2,719,633.24			
TEREN in exces			teren aferent		3,490		156.80																	
																				TOTAL AMPLASAMENT ABORDARE PRIN VENIT=	1,707,797	8,487,069.85		
																				VALOARE TOTALA TEREN=	1,299,660	6,458,790.34		
																				VALOARE TOTALA CONSTRUCTII=	408,137	2,028,279.52		

In urma aplicarii abordarii prin venit rezultatele obtinute au condus la urmatoare indicatie asupra valorii de piata:

Tip abordare	EUR	RON
Abordarea prin VENIT	1.707.797	8.487.069,85

Indicatia asupra valorii de piata obtinuta in cadrul abordarii prin VENIT include si valoarea justa a terenului.

4.4.3 Abordarea prin COST

Abordarea prin cost este procesul de obtinere a unei indicatii asupra valorii proprietatii imobiliare subiect prin deducerea din costul de nou al constructiei/constructiilor a deprerecierii cumulate si adaugarea valorii juste a terenului estimata la data evaluarii.

Aceasta abordare poate fi adevarata in evaluarea proprietatilor imobiliare cu constructii noi sau relativ noi, dar si in evaluarea amplasamentelor cu constructii vechi cu conditia sa existe date suficiente si adevarate pentru estimarea deprecierilor; aceasta abordare poate fi aplicata si in cazul constructiilor aflate in faza de proiect sau care fac parte din proprietati imobiliare specializate.

In aceasta abordare, costul pentru construirea unei proprietati este comparat cu cel al unei proprietati identice sau a uneia similara, construita sau „virtuala” (descriisa intr-un catalog sau manual de costuri). Atunci cand este aplicabila, abordarea prin cost reflecta gandirea pietei, prin acceptarea faptului ca participantii de pe piata recunosc relatia intre valoare si cost.

In cazul unei proprietati vechi pentru estimarea unei valori care sa reflecte aproximativ valoarea justa, se scad apoi sumele reprezentand cuantificarea diferitelor forme de depreciere: deteriorare fizica, depreciere functionala (tehnologica) si depreciere economica (externa).

4.4.3.1 Alegerea si aplicarea metodei

Dupa determinarea valorii juste a terenului, abordarea implica parcurgerea a inca trei etape, respectiv:

- **estimarea costului de nou** – utilizeaza costurile cunoscute ale constructiilor similara ajustate in functie de conditiile pietei si de diferenetele fizice;
- **estimarea deprecierii cumulate** – a luat in considerare elementele de depreciere identificate si descrise – a luat in considerare elementele de depreciere identificate si descrise;
- **estimarea costului de inlocuire net** – prin scaderea deprecierii totale din costul de nou

Costul de nou al constructiilor de pe amplasament (cladiri si constructii speciale) se poate calcula ca un:

- **cost de inlocuire**: este costul estimat pentru a construi, la preturile curente de la data efectiva a evaluarii, o cladire cu utilitate echivalenta cu cea a cladirii evaluate, utilizand material modern si normativele, proiectele si planurile actuale.

sau ca un:

- **cost de reconstructie**: este denumit uneori si cost de reproducere si este costul estimat pentru a construi, la preturile curente de la data efectiva a evaluarii, o copie sau o replica exacta a cladirii evaluate, utilizand acelasi material, normative de constructie, proiecte, planuri si calitate a manoperei si ingloband toate deficientele, supradimensionarile si deprecierea cladirii evaluate;

In cazul prezentei evaluari pentru estimarea costului de nou al constructiilor (cladiri si constructii special) s-a apelat la calcularea **costului de inlocuire** cu un activ nou.

Se cunosc trei metode traditionale de estimare a costului de inlocuire/reconstructie:

- **metoda costurilor segregate**: este o metoda de estimare a costurilor de construire, prin care costul total al constructiei se estimeaza prin insumarea costurilor unitare ale diferitelor elemente ale constructiei; in cadrul acestei metode se calculeaza un cost unitar bazat pe totalitatea costurilor necesare pentru realizarea fiecarei unitati relevante (mp, mc, m, buc, etc.) din elemental constructive analizat, pornind de la standard de cost sau cataloage de preturi;
- **metoda comparatiilor unitare**: este folosita pentru a determina costul pe o unitate de suprafaata sau pe o unitate de volum; aceasta metoda se bazeaza pe costurile cunoscute ale structurilor similara, ajustate in functie de conditiile pietei si diferenetele fizice;
- **metoda devizelor**: reflecta cantitatea si calitatea tuturor materialelor folosite si toate categoriile de manopera necesare; aceasta metoda este cea mai cuprinsatoare si mai precisa metoda de estimare a costurilor de construire; datorita complexitatii metodei se recomanda ca aceasta metoda sa fie aplicata doar de specialisti cu experienta in estimarea costurilor.

In cazul prezentei evaluari pentru estimarea costului de inlocuire al constructiilor (cladiri si constructii speciale) s-a apelat la **metoda costurilor segregate**.

Estimarea Costului de Nou – Cost de inlocuire

In cazul prezentului raport de evaluare pentru estimarea costurilor de inlocuire brute au fost utilizate “Cataloagele de cost” realizate de Corneliu Schiopu si editate de IROVAL. Costurile de inlocuire au fost actualizate in baza “Cataloagelor cu indicii de actualizare” a costurilor de inlocuire realizate tot de Corneliu Schiopu si editate de IROVAL.

Estimarea costului de nou al fiecarei cladiri/constructii in parte este prezentata in cadrul anexelor. iar centralizat costul de nou estimat pentru toate cladirile/constructiile existente pe amplasament se prezinta astfel.

Estimarea deprecierilor cumulate

Deprecierea reprezinta o pierdere de valoare față de costul de nou ce poate apărea din cauze fizice, functionale sau externe.

Există mai multe metode de estimare a deprecierii cumulate. Metodele de estimare a deprecierii sunt: metoda duratei de viață economică, metoda modificată a duratei de viață economică, metoda segregării, tehnici de comparare a veniturilor. Ca o metodă suplimentară, metoda duratei de viață fizică poate fi utilizată numai pentru a estima uzura fizică.

În mod practic, în estimarea deprecierilor am aplicat o segregare a deprecierilor. Metoda solicită evaluatorului să analizeze separat fiecare cauză a deprecierii, să o cuantifice și apoi să totalizeze o sumă globală. Dacă evaluatorul utilizează costul de înlocuire, anumite forme ale deprecierii funcționale sunt eliminate automat.

Cele 5 tipuri de depreciere, care pot afecta o clădire, sunt:

- uzura fizică recuperabilă;
- uzura fizică nerezuperabilă;
- neadecvarea funcțională recuperabilă;
- neadecvarea funcțională nerezuperabilă;
- deprecierea externă (ce poate fi și temporară)

Uzura fizica - este evidențiată de rosături, căzături, fisuri, infestări, defecte de structură etc. Aceasta poate avea două componente:

- **recuperabilă** (se cuantifică prin costul de reducere a elementului la condiția de nou sau ca și nou, se ia în considerare numai dacă costul de corectare a stării tehnice e mai mic decât creșterea de valoare rezultată) - aşa cum a fost descris în capitolul 2.5. – Analiza datelor despre construcții **nu au fost identificate deprecieri fizice recuperabile**;
- **nerezuperabilă** (se referă la elementele deteriorate fizic care nu pot fi ajustate în prezent din motive practice sau economice) – a fost estimată ca raport între vîrstă efectivă și durata de viață utilă estimată.
 - pentru estimarea varstei efective s-a luat în considerare anul punerii în funcțiune (an PIF) și acolo unde au existat reparări/reabilitări/inlocuiri (totale sau partiale dar semnificative) de elemente s-a recalculat varsta efectivă astfel încât aceasta să reflecte contributia (reparărilor/reabilitărilor/inlocuirilor realizate) la varsta efectivă a elementelor construcțiilor/cladirilor ce au beneficiat de astfel de intervenții;
 - duratele de viață utilă ale construcțiilor au fost considerate conform propunerii facute de Corneliu Schiopu în catalogul de costuri „Costuri de reconstrucție – Costuri de inlocuire. Cladiri cu structuri pe cadre, Anexe gospodărești, Structuri MiTek și Construcții speciale”, editat de IROVAL în 2014 la pagina 141 din catalog; conform indicațiilor date de autor aceste durate de viață utilă au fost analizate pe baza informațiilor din anexele HCM 860/1973 și din indicațiile pentru uzurile fizice ale normativului P135/1999; pentru determinarea uzurii fizice nerezuperabile a construcțiilor speciale se recomanda utilizarea normativului P135/1999. Duratele de viață utilă propuse de Corneliu Schiopu în catalogul anterior menționat sunt prezentate în cadrul anexelor la raport;
- în cadrul anexelor de la raport (în cadrul Fisei 2: Estimarea costurilor de nou – costuri de inlocuire și depreciere fizică și funcțională) este prezentat modul de estimare al deprecierii fizice recuperabile și a deprecierii fizice nerezuperabile;

Deprecierea funcțională - este data 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); **nu au fost identificate deprecieri funcționale recuperabile**;

- **nerecuperabilă** (poate fi cauzată de deficiente date de un element neinclus în costul de nou dar ar trebui inclus sau un element inclus în costul de nou dar nu ar trebui inclus) **nu au fost identificate deprecieri functionale nerecuperabile;**
- în cadrul anexelor de la raport (în cadrul Fisei 2: Estimarea costurilor de nou – costuri de inlocuire și deprecieră fizică și funcțională) este prezentat modul de estimare al deprecierii funcționale recuperabile și a deprecierii funcționale nerecuperabile;

Deprecierea din cauze externe (depreciere economică) se datorează unor factori externi proprietății imobiliare cum ar fi modificarea cererii, utilizarea proprietății, amplasarea în zona, urbanismul, finanțarea etc.; pentru proprietatea analizată **au fost constatare deprecieri externe, metodologia de estimare fiind prezentată mai jos:**

Abordarea prin COST - Estimare deprecire externă		Modalitate estimată	Valori
Denumire cladire			
(1)	Valoare de piata proprietate	Abordare prin VET	1,707,797.38
(2)	Valoare de piata teren (fara teren in exces)	comparatii directe	1,299,660
(3)	Valoare asociată cladirilor/constructiilor	= (1) - (2)	408137
(4)	CIN inainte de deprecire externă	Abordare prin COST	1,373,989
(5)	Testarea existentei deprecierii externe	test logic intre (4) si exista D.ext.	
(6)		= - ((3) / (4) - 1)	0.703
(7)	Depreciere externă (rotunjita la multiplu de 5%)		70.0%

Estimarea Costului de Inlocuire Net (CIN)

Dupa parcurgerea pasilor aratati mai sus, prin deducerea deprecierilor din costul de nou rezulta nivelul costului de inlocuire net al cladirilor si constructiilor speciale.

In cadrul abordarii prin COST pentru obtinerea valorii juste a imobilului, la costul de inlocuire net al cladirilor/constructiilor se adauga valoarea justă a terenului care a fost determinată anterior.

In urma aplicării abordarii prin cost rezultatele obtinute se prezinta astfel:

Identificare - client (conf. extras CF)	Denumire mijloc fix	Valoare contabilă lei	IPC - an reeval. dec 2022	An P/F	Categorie	Sc	Scd	CIB	CIB	Vârstă	DUVT	UZF Rec	UZF elem cu v.l.	UZF elem cu v.s.	UZF	UZF nerec	Depreciere funcțională	Val răm după deducere UZF & D_fun	Depreciere extenuată	Depreciere cumulată	C/N	C/N	C/N unitar			
						mp	mp	[eur/mp Scd]	[eur]	[ani]	[ani]	[eur]	%	%	%	[eur]	%	[eur]	[eur]	%	[eur]	[eur]	[eur]	(lei)	[eur/mp Scd]	
	1			2013	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23
C1 - Cladire administrativa	Cladire administrativa				cladire	193	386	1,129	435,705	51	100	0	51%	95%	58%	250,966	0%	0	184,739	70%	129,317	87%	380,283	55,422	275,425	144
	Atelier				cladire	52	52	674	35,029	23	60	0	38%	77%	44%	15,442	0%	0	19,587	70%	13,711	83%	29,153	5,876	29,201	113
	Punct prim ajutor (Baracă)				cladire	4	4	674	2,695	23	60	0	38%	77%	44%	1,188	0%	0	1,507	70%	1,055	83%	2,243	452	2,246	113
	Hala industrială				cladire	1,126	1,126	1,323	1,489,798	53	80	0	66%	95%	73%	1,094,071	0%	0	395,728	70%	277,009	92%	1,371,080	118,718	589,981	105
	Magazie ambalaje				cladire	46	46	252	11,596	53	60	0	88%	95%	89%	10,359	0%	0	1,237	70%	866	97%	11,225	371	1,844	8
	Centrală frigorifică				cladire	139	278	538	149,599	53	80	0	66%	95%	73%	109,861	0%	0	39,737	70%	27,816	92%	137,877	11,921	59,243	43
	Extindere - C1 (panouri sandwich) - suprafața estimată				cladire	579	579	918	531,781	16	60	0	27%	53%	31%	163,079	0%	0	368,701	70%	258,091	79%	421,171	110,610	549,687	191
						2,139	2,471																			
C2 - Cabina poarta	Cabina poarta				cladire	81	81	1,017	82,397	31	80	0	39%	97%	53%	43,859	0%	0	38,538	70%	26,976	86%	70,836	11,561	57,454	143
C2 - Cabina poarta																										
C5 - Depozit carburant	Depozit carburant				cladire	54	54	684	36,911	13	60	0	22%	43%	25%	9,197	0%	0	27,714	70%	19,400	77%	28,597	8,314	41,317,25	154
C6 - Magazie centrală si Atelier auto	Magazie centrală				cladire	657	657	252	165,622	27	60	0	45%	90%	56%	93,162	0%	0	72,460	70%	50,722	87%	143,894	21,738	108,029,16	33
C7 - Hala industrială	Baracă (C7-Hala industrială)				cladire	254	254	918	233,286	47	60	0	78%	95%	81%	188,573	0%	0	44,713	70%	31,299	94%	219,872	13,414	66,662,21	53
C10 - Statie aer comprimat	Magazie materiale (actual statie aer comprimat)				cladire	14	14	674	9,431	23	60	0	38%	77%	44%	4,157	0%	0	5,273	70%	3,691	83%	7,849	1,582	7,861,91	113
TEREN					teren aferent	8,289																				
TOTAL																										

TOTAL AMPLASAMENT ABORDARE PRIN COST= 1,711,855 8,507,234.61
 VALOARE TOTALĂ TEREN= 1,299,660 6,458,790.34
 VALOARE TOTALĂ CONSTRUCȚII= 412,195 2,048,444.27

In urma aplicarii abordarii prin COST rezultatele obtinute au condus la urmatoare indicatie asupra valorii de piata:

Tip abordare	EUR	RON
Abordarea prin COST	1.711.855	8.507.234,61

Indicatia asupra valorii de piata obtinuta in cadrul abordarii prin COST include si valoarea justa a terenului.

4.5 Analiza rezultatelor si concluziile evaluarii

Metodologia de evaluare aplicata in cadrul raportului de evaluare a inclus:

- metoda comparatiilor directe pentru estimarea valorii juste a terenului;
- abordarea prin VENIT pentru estimarea valorii juste a imobilului (teren si constructii);
- abordarea prin COST pentru estimarea valorii juste a imobilului (teren si constructii).

Aplicarea metodologiei de evaluare mai sus descrise a condus la obtinerea urmatoarelor indicatii asupra valorii de piata:

REZULTATELE EVALUARII		
Indicatia asupra valorii juste a imobilului		
Tip abordare	EUR	RON
Abordarea prin VENIT	1.707.797	8.487.069,85
Abordarea prin COST	1.711.855	8.507.234,61

* valorile de piata estimate prin VENIT si COST includ si valoarea justa a terenului

Indicatia asupra valorii juste a terenului		
Metoda de evaluare	EUR	RON
Comparatii directe	1.299.660	6.458.790,34

Analiza rezultatelor presupune o apreciere asupra relevantei, preciziei si credibilitatii rezultatelor obtinute, iar analiza ce a stat la baza selectarii indicatiei asupra "valorii de piata" este:

Tip abordare	Adecvare	Precizie	Calitatea informatiilor
Abordarea prin VENIT	buna	buna	buna
Abordarea prin COST	buna	rezonabila	rezonabila

In baza analizei de mai sus si avand in vedere scopul evaluarii, precum si celelalte aspecte mentionate in raport referitor la tipul de proprietate si caracteristicile pietei imobiliare specifice de la data evaluarii, evaluatorul considera ca indicatia asupra "valorii juste" a amplasamentului analizat, la data evaluarii este cea obtinuta in cadrul abordarii prin venit care este relevanta pentru tipul de proprietate analizat, adecvata cerintelor si conditiilor actuale ale pietei, bazata pe fapte piata relevante si suficiente. Astfel, indicatia asupra "valorii de piata" a imobilului analizate este:

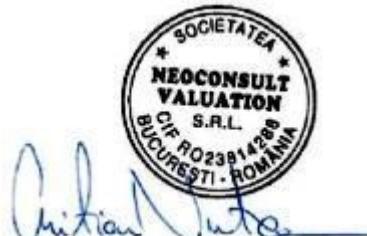
1.707.797 eur
(echivalent a 8.487.069,85 lei)

Note referitoare la valori: referitor la aceste valori precizam urmatoarele:

- valorile nu sunt influentate de TVA;
- valoarea opinata include si valoarea dreptului detinut asupra terenului,;
- valorile opinate au fost exprimate tinand seama exclusiv de ipotezele si aprecierile exprimate in prezentul raport de evaluare si sunt valabile in conditiile generale si specifice aferente perioadei analizate;
- valorile opinate nu reprezinta valoare de asigurare.

Cu stima,

SC NEOCONSULT VALUATION SRL
Membru corporativ ANEVAR



5 ANEXE

5.1 Fise de calcul suplimentare

5.1.1 Fisa 1: Estimarea chiriei obtenabile

Estimarea chirilor utilizate in calcul a fost extrașa din analiza de piata conform urmatorului tabel:

Analiza de piata pe SEGMENTUL TERENURILOR cu destinație INDUSTRIALA - oferte de vanzare												
Nr crt.	Localitate	Zona	Atractivitatea localizării	Forma	Front stradal	Topografie	Utilitati	Suprafata	Pret oferita TEREN	Marja de negociere	Pret oferita ajustat TEREN	
						planezitate	inclinare	en cl apa/canal/gaz	(unitar)	(total)	(unitar)	(total)
1	Targoviste	str. Poet Grigore Alexandrescu, drum acces secundar	amplasat mai slab	rectangulara	4.2 ml	fara denivelari	orizontala	da/da/da/da	670,00 m ²	138 €/m ²	92,500 €	10% 124,3 €/m ² 83,250 €
2	Targoviste	str Boerescu Zaharia	amplasat similar	rectangulara	20,0 ml	fara denivelari	orizontala	da/da/da/da	1,100,00 m ²	160 €/m ²	200,000 €	10% 144,0 €/m ² 158,400 €
3	Targoviste	str. Nicolae Filipescu 6a	amplasat mai bine	rectangulara	14,0 ml	fara denivelari	orizontala	da/da/da/da	704,00 m ²	185 €/m ²	130,000 €	10% 166,2 €/m ² 117,000 €
4	Targoviste	Langa Hotel DEL PONTE	amplasat mai bine	rectangulara	48,0 ml	fara denivelari	orizontala	da/da/da/da	7,000,00 m ²	210 €/m ²	1,470,000 €	10% 189,0 €/m ² 1,323,000 €

Sursa: Analiza NEOCONSULT VALUATION SRL. Analiza de piata este completata cu datele de piata anexate prezentului raport de evaluare.

Analiza de piata - TEREN				
		Minim	Maxim	Medie
Pret ajustat pt negociere	(unitar) (total)	124,3 €/m ² 83,250 €	189,0 €/m ² 1,323,000 €	155,9 €/m ² 420,413 €
Suprafata		670,00 m ²	7,000,00 m ²	2,368,50 m ²
				902,00 m ²

5.1.2 Fisa 2: Estimarea costurilor de nou – costuri de înlocuire și depreciere fizică și funcțională

CLĂDIRI INDUSTRIALE

1

Proprietar:

Denumire și adresă obiectiv: Cladire administrativă

Data evaluării:

Suprafață construită Sc (mp) = 193.0

Suprafață desfașurat construită Sdc (mp) = **386.0**

Nr. Crt.	Denumire / Simbol	Suprafață Sc / Sdc (mp)	Cost catalog [eur/mp] actualizat 2023 - 2024	Total cost [euro]	Coef. corecție distanță de transport	Coef. corecție manoperă	Cost total [euro]
		A	B	C=AxB	D	E	G=CxDxExF
Suprastructură / Structură							
1	8CLBTIPB	386.0	431.4	166,538.6	1.000	1.018	169,536.3
	Total						169,536.3
Terasă							
1	TERNECIRC	193.0	181.9	35,103.6	1.000	1.018	35,735.4
	Total						35,735.4
Finisaj interior							
1	FICLBTipB	386.0	398.5	153,811.2	1.000	1.018	156,579.8
	Total						156,579.8
Instalații electrice							
1	IECLBTIPB	386.0	100.7	38,877.3	1.000	1.018	39,577.1
	Total						39,577.1
Instalație sanitară							
1	ISCLBTIPB	386.0	42.6	16,440.9	1.000	1.018	16,736.8
	Total						16,736.8
Instalații de încălzire, cu / fară ventilație							
1	IVCLBTIPB	386.0	83.2	32,115.9	1.000	1.018	32,694.0
	Total						32,694.0
TOTAL COST (CIB) CU TVA (EURO, LEI)							450,859.5
TOTAL COST (CIB) CU TVA (EURO/MP, LEI/MP)							1,168.0
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (EURO, LEI)							378,873.5
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (EURO/MP, LEI/MP)							981.5

PROFIT ANTREPRENOR	15%
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (EURO, LEI)	435,704.6
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (EURO/MP, LEI/MP)	1,128.8

CLĂDIRI INDUSTRIALE

Proprietar: Cabina poarta

Denumire și adresă obiectiv:

Data evaluării:

Suprafață construită Sc (mp) = 81.0

Suprafață desfașurat construită Sdc (mp) = 81.0

Nr. Crt.	Denumire / Simbol	Suprafață	Cost catalog	Total cost (euro)	Coef. corecție distanță de transport	Coef. corecție manoperă	Cost total (euro)
		Sc / Sdc (mp)	[eur/mp] actualizat 2023 - 2024				
		A	B	C=AxB	D	E	G=CxDxExF
	Suprastructură / Structură						
1	Cabina poarta - CABPOARTĂ	81.0	1,034.0	83,755.5	1.000	1.018	85,263.1
	Total						85,263.1
	TOTAL COST (CIB) CU TVA (EURO, LEI)						85,263.1
	TOTAL COST (CIB) CU TVA (EURO/MP, LEI/MP)						1,052.6
	TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (EURO, LEI)						71,649.7
	TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (EURO/MP, LEI/MP)						884.6

PROFIT ANTREPRENOR	15%
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (EURO, LEI)	82,397.1
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (EURO/MP, LEI/MP)	1,017.2

CLĂDIRI INDUSTRIALE

Proprietar:

Denumire și adresă obiectiv: Depozit carbustr. Metalica + panouri sandwich

Data evaluării:

Suprafață construită Sc (mp) = 54.0

Suprafață desfașurat construită Sdc (mp) = 54.0

Nr. Crt.	Denumire / Simbol	Suprafață	Cost catalog	Total cost (euro)	Coef. corecție distanță de transport	Coef. corecție manoperă	Cost total (euro)
		Sc / Sdc (mp)	[eur/mp] actualizat 2023 - 2024				
		A	B	C=AxB	D	E	G=CxDxExF
	Infrastructură						
1	FIZND810	54.0	151.4	8,177.3	1.000	1.018	8,324.4
	Total						8,324.4
	Suprastructură / Structură						
1	ZND8H4-8	54.0	240.1	12,965.3	1.000	1.018	13,198.7
	Total						13,198.7
	Învelitori						
1	SP.URETAN-40-8	59.4	69.9	4,151.4	1.000	1.018	4,226.1
	Total						4,226.1
	Închideri perimetrale						
1	SP.URETAN-80-4	54.0	87.8	4,741.7	1.000	1.018	4,827.1
	Total						4,827.1
	Instalări electrice funcționale hală, vestiare și birouri în hală						
1	EL1DZN	54.0	138.6	7,484.0	1.000	1.018	7,618.7
	Total						7,618.7
	TOTAL COST (CIB) CU TVA (EURO, LEI)						38,195.0
	TOTAL COST (CIB) CU TVA (EURO/MP, LEI/MP)						707.3
	TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (EURO, LEI)						32,096.7
	TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (EURO/MP, LEI/MP)						594.4
	PROFIT ANTREPRENOR						15%
	TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (EURO, LEI)						36,911.2
	TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (EURO/MP, LEI/MP)						683.5

CLĂDIRI INDUSTRIALE

Proprietar:

Denumire și adresă obiectiv: Magazie centri - baracă metalică

Data evaluării:

Suprafață construită Sc (mp) = 657.0

Suprafață desfașurată construită Sdc (mp) = **657.0**

Nr. Crt.	Denumire / Simbol	Suprafață Sc / Sdc (mp)	Cost catalog [eur/mp] actualizat 2023 - 2024	Total cost [euro]	Coef. corecție distanță de transport	Coef. corecție manoperă	Cost total [euro]
		A	B	C=AxB	D	E	G=CxDxExF
Suprastructură / Structură							
1	BMZN350	657.0	256.2	168,352.3	1.000	1.018	171,382.6
	Total						171,382.6
TOTAL COST (CIB) CU TVA (EURO, LEI)							
TOTAL COST (CIB) CU TVA (EURO/MP, LEI/MP)							
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (EURO, LEI)							
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (EURO/MP, LEI/MP)							
PROFIT ANTREPRENOR							
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (EURO, LEI)							
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (EURO/MP, LEI/MP)							

CLĂDIRI INDUSTRIALE

Proprietar:

Denumire și adresă obiectiv: Baracă (C7-Hala industrială)

Data evaluării:

Suprafață construită Sc (mp) = 254.0

Suprafață desfașurată construită Sdc (mp) = **254.0**

Nr. Crt.	Denumire / Simbol	Suprafață Sc / Sdc (mp)	Cost catalog [eur/mp] actualizat 2023 - 2024	Total cost [euro]	Coef. corecție distanță de transport	Coef. corecție manoperă	Cost total [euro]
		A	B	C=AxB	D	E	G=CxDxExF
Infrastructură							
1	FIZND810	254.0	151.4	38,463.4	1.000	1.018	39,155.7
	Total						39,155.7
Suprastructură / Structură							
1	ZND8H4-8	254.0	240.1	60,984.8	1.000	1.018	62,082.6
	Total						62,082.6
Învelitori							
1	SP.URRETAN-40-8	279.4	69.9	19,527.0	1.000	1.018	19,878.5
	Total						19,878.5
Închideri perimetrale							
1	SP.URRETAN-100-4	254.0	82.1	20,842.5	1.000	1.018	21,217.6
	Total						21,217.6
Finisaj interior hală, vestiare și birouri în hală							
1	FINVESTIAR	254.0	156.2	39,680.9	1.000	1.018	40,395.1
2	PARDHIDR	254.0	88.3	22,430.5	1.000	1.018	22,834.2
	Total						63,229.3
Instalații electrice funcționale hală, vestiare și birouri în hală							
1	EL1DZN	254.0	138.6	35,202.5	1.000	1.018	35,836.2
	Total						35,836.2
TOTAL COST (CIB) CU TVA (EURO, LEI)							
TOTAL COST (CIB) CU TVA (EURO/MP, LEI/MP)							
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (EURO, LEI)							
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (EURO/MP, LEI/MP)							
PROFIT ANTREPRENOR							
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (EURO, LEI)							
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (EURO/MP, LEI/MP)							

CLĂDIRI INDUSTRIALE

Proprietar:

Denumire și adresă obiectiv: Magazie materiale (actual statie aer comprimat)

Data evaluării:

Suprafață construită Sc (mp) = 14.0

Suprafață desfașurată construită Sdc (mp) = 14.0

Nr. Crt.	Denumire / Simbol	Suprafață Sc / Sdc (mp)	Cost catalog [eur/mp] actualizat 2023 - 2024	Total cost [euro]	Coef. corecție distantă de transport	Coef. corecție manoperă	Cost total [euro]
		A	B	C=AxB	D	E	G=CxDxExF
Infrastructură							
1	FIZND810	14.0	151.4	2,120.0	1.000	1.018	2,158.2
	Total						2,158.2
Suprastructură / Structură							
1	ZND8H4-8	14.0	240.1	3,361.4	1.000	1.018	3,421.9
	Total						3,421.9
Învelitori							
1	SP.URETAN-40-8	15.4	69.9	1,076.3	1.000	1.018	1,095.7
	Total						1,095.7
Închideri perimetrale							
1	SP.URETAN-80-4	14.0	81.8	1,144.8	1.000	1.018	1,165.4
	Total						1,165.4
Instalații electrice funcționale hală, vestiare și birouri în hală							
1	EL1DZN	14.0	134.6	1,884.0	1.000	1.018	1,917.9
	Total						1,917.9
TOTAL COST (CIB) CU TVA (EURO, LEI)							
TOTAL COST (CIB) CU TVA (EURO/MP, LEI/MP)							
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (EURO, LEI)							
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (EURO/MP, LEI/MP)							
PROFIT ANTREPRENOR							
15%							
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (EURO, LEI)							
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (EURO/MP, LEI/MP)							

CLĂDIRI INDUSTRIALE

Proprietar:

Denumire și adresă obiectiv: Hala industrială

Data evaluării:

Suprafață construită Sc (mp) = 1,126.0

Suprafață desfașurată construită Sdc (mp) = 1,126.0

Nr. Crt.	Denumire / Simbol	Suprafață Sc / Sdc (mp)	Cost catalog [eur/mp] actualizat 2023 - 2024	Total cost [euro]	Coef. corecție distantă de transport	Coef. corecție manoperă	Cost total [euro]
		A	B	C=AxB	D	E	G=CxDxExF
Suprastructură / Structură							
1	6STR1D18H6	1,126.0	271.5	305,743.8	1.000	1.018	311,247.2
	Total						311,247.2
Învelitori							
1	18ECPHT5	1,238.6	411.3	509,442.0	1.000	1.018	518,612.0
	Total						518,612.0
Încideri perimetrale							
1	IBCA24P	1,126.0	189.3	213,139.3	1.000	1.018	216,975.8
	Total						216,975.8
Finisaj interior hală, vestiare și birouri în hală							
1	FINIHALLA	1,126.0	72.4	81,488.6	1.000	1.018	82,955.4
2	CAMFRIG (30% din sc)	337.8	1,111.7	375,547.6	1.000	1.018	382,307.5
	Total						465,262.9
Instalații electrice funcționale hală, vestiare și birouri în hală							
1	ELHALAC	1,126.0	25.8	28,997.4	1.000	1.018	29,519.4
	Total						29,519.4
TOTAL COST (CIB) CU TVA (EURO, LEI)							
TOTAL COST (CIB) CU TVA (EURO/MP, LEI/MP)							
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (EURO, LEI)							
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (EURO/MP, LEI/MP)							
PROFIT ANTREPRENOR							
15%							
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (EURO, LEI)							
1,489,798.1							
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (EURO/MP, LEI/MP)							
1,323							

CLĂDIRI INDUSTRIALE

Proprietar:

Denumire și adresă obiectiv: Centrala frigorifica

Data evaluării:

Suprafață construită Sc (mp) = 139.0

Suprafață desfașurată construită Sdc (mp) = **278.0**

Nr. Crt.	Denumire / Simbol	Suprafață Sc / Sdc (mp)	Cost catalog [eur/mp] actualizat 2023 - 2024	Total cost [euro]	Coef. corecție distanță de transport	Coef. corecție manoperă	Cost total [euro]
		A	B	C=AxB	D	E	G=CxDxExF
Suprastructură / Structură							
1	8SCLDP1	278.0	348.3	96,826.7	1.000	1.018	98,569.6
	Total						98,569.6
Finisaj interior hală, vestiare și birouri în hală							
1	FINSCLDP1	278.0	156.0	43,358.6	1.000	1.018	44,139.1
	Total						44,139.1
Instalații electrice funcționale hală, vestiare și birouri în hală							
1	ELSCLDP1	278.0	18.3	5,085.0	1.000	1.018	5,176.5
	Total						5,176.5
Instalații de încălzire, cu / fară ventilație, hală, vestiare și birouri în hală							
1	ISCLDP1	278.0	24.4	6,794.5	1.000	1.018	6,916.8
	Total						6,916.8
TOTAL COST (CIB) CU TVA (EURO, LEI)							
TOTAL COST (CIB) CU TVA (EURO/MP, LEI/MP)							
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (EURO, LEI)							
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (EURO/MP, LEI/MP)							
PROFIT ANTREPRENOR							
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (EURO, LEI)							
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (EURO/MP, LEI/MP)							

5.1.3 Fisa 3: Duratele de viata utila

Duratele de viata utila ale constructiilor au fost considerate conform propunerii facute de Corneliu Schiopu in catalogul de costuri „Costuri de reconstructie – Costuri de inlocuire. Cladiri cu structuri pe cadre, Anexe gospodaresti, Structuri MiTek si Constructii speciale”, editat de IROVAL in 2014 la paginile 140-141 din catalog.

Conform indicatiilor date de autor aceste durate de viata utila au fost analizate pe baza informatiilor din anexele HCM 860/1973 si din indicatiile pentru uzurile fizice ale normativului P135/1999; pentru determinarea uzurii fizice nerecuperabile a constructiilor speciale se recomanda utilizarea normativului P135/1999.

Duratele de viata utila propuse de Corneliu Schiopu in catalogul anterior mentionat sunt prezentate in tabelele urmatoare:

Nr. crt.	Sistem constructiv	SUBSISTEMELE UNEI CLADIRI			
		STRUCTURA		FINISAJE	
		infrastructura	suprastructura	interior	exterior (fatade)*
1.	beton-caramida	100	100	80	50, 60, 80 sau 100
2.	beton-beton	100	100	70	50, 60, 80 sau 100
3.	beton-metal	100	100	70	50, 60, 80 sau 100
4.	beton-lemn	100	60	50	50

* duratele de viata utila a fatadelor:

- similipiatra: 100 ani;
- placaje marmora: 80 ani;
- finisaje curente cu mortar M50-T: 60 ani;
- termosistem: 50 ani.

Nr. crt.	Sistem constructiv	SUBSISTEMELE UNEI CLADIRI						
		ACOPERIS						
		TERASE		SARPANTE+INVELITORI				
Hidroizolatie**	str. suport	tigla	Lindab	Tabla Zn	Azbocim.	Tb. cutatata		
1.	beton-caramida	15	60	80	50	40	20	25
2.	beton-beton	15	60	80	50	40	20	25
3.	beton-metal	15	60	80	50	40	20	25
4.	beton-lemn	15	60	80	50	40	20	25

** ponderea costului hidroizolatiei aferente teraselor necirculabile in total cost terasa difera in functie de tipul terasei:

- terasa necirculabila: 28% reprezinta costul hidroizolatie si 72% reprezinta costul stratului suport;
- terasa circulabila: 22% reprezinta costul hidroizolatie si 78% reprezinta costul stratului suport.

Nr. crt.	Sistem constructiv	SUBSISTEMELE UNEI CLADIRI		
		INSTALATII		
		electrice	sanitare	Inc./vent.***
1.	beton-caramida	35	45	35 sau 60
2.	beton-beton	35	45	35 sau 60
3.	beton-metal	35	45	35 sau 60
4.	beton-lemn	35	45	35 sau 60

** durata de viata utila pentru instalatii difera in functie de tipul instalatiei:

- convectorradiatoare: 35 ani;
- calorifere din fonta: 60 ani.

5.1.1 Fisa 4: Estimarea impozitului pe cladire si teren

Componenta - C1	Denumire	Cost de nou - la data evaluarii (lei)	An PIF	Varsta/V echime (ani)	Contributia componentei in varsta efectiva
Cladiri initiale	Cladire administrativa	2121620	1972	51	8.37
Cladiri initiale	Atelier	170572	2000	23	0.30
Cladiri initiale	Punct prim-ajutor (Baraca)	13121	2000	23	0.02
Cladiri initiale	Hala industriala	7254423	1970	53	29.73
Cladiri initiale	Magazie ambalaje	56466	1970	53	0.23
Cladiri initiale	Centrala frigorifica	728455	1972	51	2.87
Cladiri initiale	Extindere - C1 (panouri sandwich) - suprafata estimata	2589454	2007	16	3.20
TOTAL clad initiale		12313613			
Extindere/modernizare	MODERNIZARE CORP FABR FP-CURTE	506350	2006	17	0.67
Extindere/modernizare	CORP CLADIRE FABR FPL M -CURTE	114148	2007	16	0.14
TOTAL		12934111			45.53

Componenta - C2 Cabina poarta	Denumire	Cost de nou - la data evaluarii (lei)	An PIF	Varsta/V echime (ani)	Contributia componentei in varsta efectiva
Cladiri initiale	CORP CLADIRE ADM FPL -CURTE	394526	1992	31	30.48
Extindere/modernizare	ATELIER REP.GARAJ -CURTE	6699	2006	17	0.28
Extindere/modernizare					
TOTAL		401225			30.77

Componenta - C10-Statie aer comprimat	Denumire	Cost de nou - la data evaluarii (lei)	An PIF	Varsta/V echime (ani)	Contributia componentei in varsta efectiva
Cladiri initiale	STATIE AER COMPRIMAT -CURTE	26184	1992	31	17.68
Extindere/modernizare	ZID PROTECT.CENTRALA AER-CURTE	19739	2006	17	7.31
Extindere/modernizare					
TOTAL		45923			24.98

GRUPA I: CONSTRUCȚII; SUBGRUPA 1.1. CONSTRUCȚII INDUSTRIALE

TABELUL NR.1

Vechime (ani)	GRADUL DE DEPRECIERE FIZICA, NORMALĂ, DIFERENȚIAT DUPĂ: FUNCTIONALITATE, STRUCTURĂ, MEDIU																	
	Clădiri industriale cu structură din zidărie (cărămida, înlocuitori, piatră, blocuri) beton, beton armat, metal, în afară de :									Clădiri industriale din industria alimentară, a materialelor de construcții, industria metalurgică, industria siderurgică, cu structuri din zidărie (cărămida, înlocuitori piatră, blocuri), beton, beton armat, metal								
	În mediu normal			În mediu agresiv			În mediu puternic agresiv			În mediu normal			În mediu agresiv					
	1.1.1.a			1.1.1.b			1.1.1.c			1.1.1.a			1.1.1.b					
	FB	B	S	FB	B	S	FB	B	S	FB	B	S	FB	B	S			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19
2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4	-	-	-	-	-	-	6	7	8	-	-	-	-	-	-	7	8	9
6	-	-	-	-	-	-	12	14	15	-	-	-	-	-	-	13	15	16
8	-	-	-	-	6	7	18	22	25	-	-	-	7	8	19	23	26	
10	5	6	7	7	8	9	26	31	36	6	7	8	8	9	10	27	32	37
15	10	11	12	13	14	16	35	40	45	11	12	13	14	15	18	36	41	46
20	15	16	17	19	20	23	44	49	54	16	17	18	20	21	23	45	50	55
25	20	21	23	25	27	30	53	58	63	21	22	24	26	28	31	54	59	66
30	25	26	29	31	34	37	62	67	72	26	27	30	32	35	38	63	68	73
35	30	31	35	37	41	44	72	77	82	31	32	36	38	42	45	73	78	83
40	35	36	41	43	48	51	81	86	91	36	37	42	44	49	52	82	87	92
45	40	42	47	50	55	58	90	95	100	41	43	48	51	56	59	91	96	100
50	45	48	53	57	62	65	-	-	-	46	49	54	58	63	66	-	-	-
55	50	54	59	64	69	72	-	-	-	51	55	60	65	70	73	-	-	-
60	55	60	65	71	76	79	-	-	-	56	61	66	72	77	80	-	-	-
65	61	66	71	78	83	87	-	-	-	62	67	72	79	84	88	-	-	-
70	67	72	77	85	90	95	-	-	-	68	73	78	86	91	96	-	-	-
75	73	78	83	-	-	-	-	-	-	74	79	84	-	-	-	-	-	-
80	79	84	89	-	-	-	-	-	-	80	85	90	-	-	-	-	-	-
85	85	90	95	-	-	-	-	-	-	86	91	96	-	-	-	-	-	-

Cladiri	CIB de nou / eur	An PIF estimat	Varsta / Vechime	Varsta cronologică ponderata	V1	V2	Vcp	Normal - stare buna		Depr. Fiz. Normala	Val. impoz / eur	1.20%	Impozit HCL - %	Pro rata impoz clad.	Impozit teren / eur	Impoz total (clad+teren) / eur
								D1	D2							
C1 - Cladire administrativa	2,656,202			45.53	45	50	45.53	42%	48%	43%	1523626	18284	80.95%	1193	19477	19477
Cabina poarta	82,397			30.77	30	35	30.77	26%	31%	27%	60342	724	3.21%	47	771	
Depozit carburant	36,911	2010	13	13	10	15	13	6%	11%	9%	33589	403	1.78%	26	429	
Magazie centrala	165,622	1996	27	27	25	30	27	21%	26%	23%	127529	1530	6.78%	100	1630	
Baraca (C7-Hala industriala)	233,286	1976	47	47	45	50	47	42%	48%	44%	129706	1556	6.89%	102	1658	
Magazi materiale (actual statie aer comprimat)	9,431			24.98	20	25	24.98	16%	21%	21%	7452	89	0.40%	6	95	
											22587	100%	1474		24061	

<http://www.pmtgv.ro/MonitorPMT/Hotarari/Anexe%20HCL1121/Anexe%20HCL%20333/Anexa%201.pdf>

I.2. Persoane juridice

I.2.1. cota impozitului pentru clădirile rezidențiale se stabilește la 0,2 % (art. 460 alin. (1))

I.2.2. cota impozitului pentru clădirile nerezidențiale se stabilește la 1,2 % (art. 460 alin. (2))

I.2.3. cota adițională pentru impozitul/taxa pe clădirile deținute de persoanele juridice se stabilește la 40 % (art. 489 alin. (1))

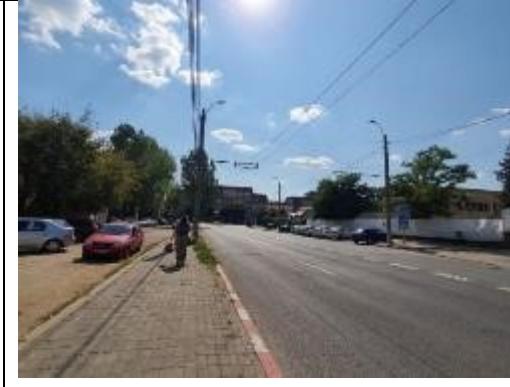
Calcul impozit teren						
	Lei/Ha	1Ha=mp	lei/mp	lei	eur	
zona A	8,840	10,000	0.88	7,327	€ 1,474	

II. IMPOZITUL SI TAXA PE TEREN (art. 463 – art. 467)

II.1. Terenuri situate in intravilan categoria de folosintă - terenuri cu constructii (art. 465 alin. (2))

	Impozit (lei / ha)
Zona A	8.840
Zona B	6.180
Zona C	3.950
Zona D	2.130

5.2 Fotografii ale proprietatii

Fotografii amplasament		
Acces la amplasament	Acces si str. Independentei	Str. Independentei
		
C2 – Cabina poarta	C2 – Cabina poarta	C2 – Cabina poarta









Interior C1 – (fost C13) 		
Interior C1 – (actual extindere) 		
Interior C1 – (fost C13)	Interior C1 – (fost C13)	Interior C1 – (fost C13)

		
Interior C1 – (fost C13)	Interior C1 – (fost C13)	Interior C1 – (fost C13)
		
		C1 - Platforma tancuri
		
Interior C1 – (extindere – zona fost C11)		Vedere C1-din curtea interioara + extinderea cu depozitare frigorifica

		
C1 - fost C 13 +Platforma tancuri	Curte interioara	
		
C1 - fost C 13	C1 - fost C 13	C1 - fost C 13
		
C10 - Statie aer comprimat (fost C9)	C10 - Statie aer comprimat (fost C9)	C8 – Transformator electricitate

		
		
C7 – Hala ind. (include sp.depozitare frig)		
		 C6 – Mazie si atelier auto

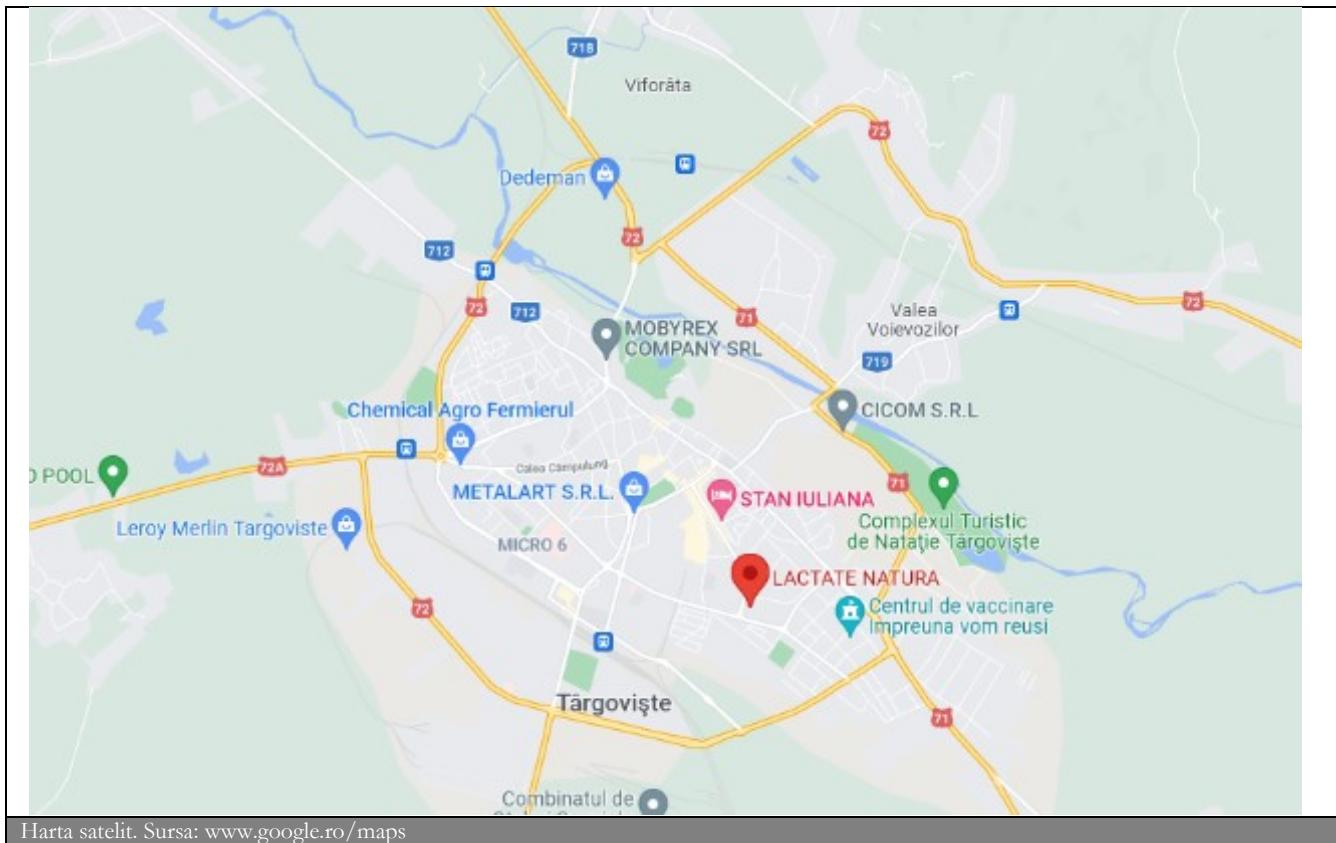




Zona curte foata cladire C3 - desfiintata



5.3 Localizarea proprietatii



Harta satelit. Sursa: www.google.ro/maps

Amplasare zonei in cadrul a localitatii



Harta satelit. Sursa: www.google.ro/maps

5.4 Date de piata (tranzactii, oferte, etc.)

5.4.1 Oferte/Tranzactii vanzari terenuri

In cele ce urmeaza prezintam datele de piata referitoare la oferte de vanzare de terenuri:

VANZARI TERENURI:

1.

STUDIU DE OPORTUNITATE

MUN. TARGOVISTE, STR. I.H.RADULESCU NR. 13, JUDETUL DAMBOVITA

CONSTRUCȚIE MATU NICOLAE

PRIVAT

Nicolae
Pe OLX din septembrie 2015
Activ ieri la 23:45

+40 (730) 779 592

Trimite mesaj

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALIZARE

Targoviste,
Dambovita

DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acum anunț a fost publicat de către un vânzător privat.
Ca urmare, legile privind drepturile consumatorilor nu

Postat 12 ianuarie 2023

Teren Ultra Central in Centru Vechi Targoviste

92 500 € Prețul e negociabil

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica Extravilan / intravilan: Intravilan Suprafata utila: 670 m²

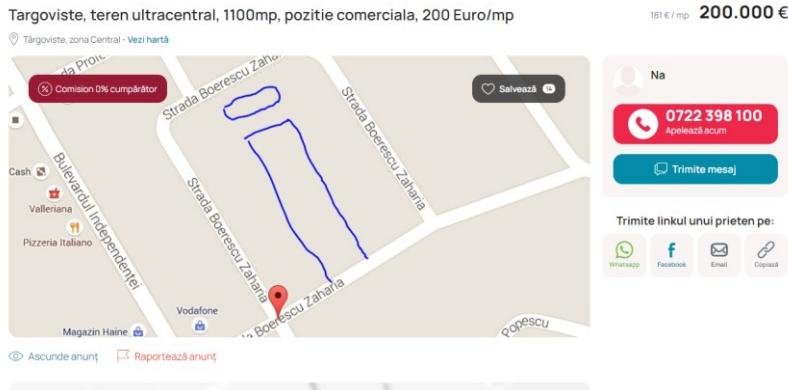
DESCRIEIRE

Vand teren Intravilan , in suprafata de 670mp, situat in zona centrala a municipiului Targoviste langa posta veche din centru vechi . Terenul este curti-construcții, are studiu de oportunitate avizat, are toate avizele pt puz obtinute, locuinta P+M mai multe detalii la telefon. Schimb doar cu apartament in Bucuresti + - diferența

<https://www.olx.ro/d/oferta/teren-ultra-central-in-centru-vechi-targoviste-IDbq7I2.html?isPreviewActive=0&sliderIndex=7>

2.

https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/targoviste/central/teren-constructii-de-vanzare-XV0203QTU?lista=2365216&listing=1&pagina=listă&imoidvz=3737970908&_gl=1*r8uxig*_up*MQ..*_ga*MTQ4OTI3NDgyLjE2OTM1NzQwODc.*_ga_0GSJES104K*MTY5MzU3NDA4Ni4xLjEuMTY5MzU3NDA4Ni4wLjAuMA..



Descriere

Teren ultracentral, mărginit pe 3 laturi de stradă, deschidere 50 x 24, ocupat de 54 de garaje închiriate generatoare de venit potrivit pentru spațiu comercial sau bloc de locuințe.

Specificații

<small>(*) Anunț XV0203QTU</small>	Actualizat în 30
Suprafață teren:	1100 mp
Tip teren:	constructii
Clasificare teren:	intravilan
Front stradal:	150 m

Notite

Adaugă comentariu / Aduagă

UTILITĂȚI	ALTE DETALII ZONĂ
Apa	Amenajare strazi: asfaltate
Canalizare	Iluminat stradal
Gaz	
Curent	
ALTE CARACTERISTICII	
Oportunitate de investiție	

DESTINATIE

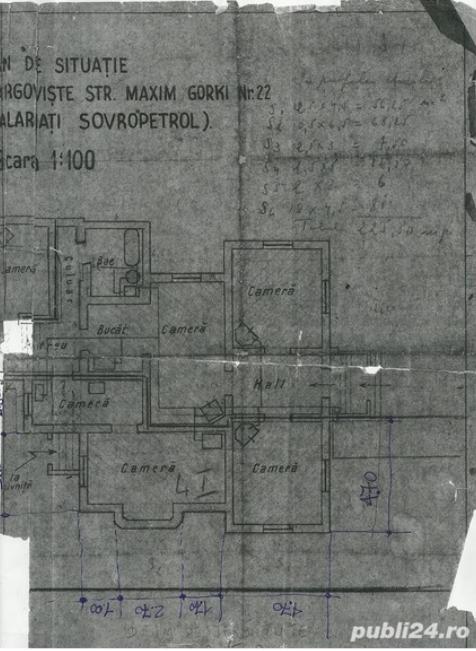
rezidential
comercial

3.

2 terenuri Central Targoviste
Dâmbovița, Targoviste Central [Vezi pe harta](#)

130 000 EUR negociajabil
Valabil din 10.01.2023 16:00:22

[Salveaza anuntul pe mai tarziu](#) 



[9 / 9](#)

[publi24.ro](#)

0722105015

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

[Adauga fisier ...](#)

[Contactează vânzătorul](#)

[Fa ofertă](#)

[Vizualizari: 2179](#)

[Raporteaza](#)

 **migdalovici**
[Vezi toate anunturile](#)

[Urmărește](#)

Distribue anuntul pe

Descriere

2 Terenuri Targoviste, ideale pentru constructie de vila / vile insiruite sau bloc cu regim mediu de inaltime. Zona pretabila pentru firma, restaurant, cabinet de avocatura, cabinet medical, farmacie.

1. Ultra-central, Nicolae Filipescu, 6 A, 704m, drum de servitute. Pe teren exista si o constructie de la 1890, demolabila. Strada liniștită, mult verde, vecini civilizați. La cerere, terenul se poate parcela și vinde pe bucati. Pret: 130.000 E

2. Semi-centru, zona de vile, Gimnaziului, nr. 36. 1300m / Pret: 100 E/mp

Contact: Teodora:

0722105015

<https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-ptr-casa/anunt/2-terenuri-central-targoviste/80d477f5896i7d6i26i0ff650gd85765.html>

4.

<https://www.olx.ro/d/oferta/vand-teren-intravilan-targoviste-langa-hotel-del-ponte-IDfKK3y.html>

The screenshot shows a real estate listing on OLX. At the top, there's a large thumbnail image of a dirt plot of land next to a building. Below the image, the seller's profile is shown: 'PRIVAT' (Private), 'Ducu2', 'Pe OLX din august 2018', and 'Activ pe 29 august 2023'. A button to 'Trimite mesaj' (Send message) is present, along with a link to 'Suna vânzatorul' (Call the seller). Below the profile, the location is listed as 'Targoviste, Dâmbovița' with a map pin. The listing title is 'Vand teren intravilan targoviste langa hotel DEL PONTE'. The price is prominently displayed as '210 €'. The listing was posted on '25 august 2023'. There are buttons for 'PROMOVEAZĂ' (Promote) and 'REACTUALIZEAZĂ' (Update). Below the main text, there are three small boxes: 'Persoana fizica', 'Suprafata utilă: 7 000 m²', and 'Extravilan / intravilan: intravilan'.

Postat 25 august 2023



Vand teren intravilan targoviste langa hotel DEL
PONTE

210 €

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica Suprafata utilă: 7 000 m² Extravilan / intravilan: intravilan

DESCRIERE

Oportunitate de investiție pentru dezvoltatori !
De vânzare teren intravilan în Târgoviște zona exclusivista de mare interes în continuă dezvoltare !
7000mp cu dubla deschidere !
Poziționat langa hotel Del Ponte terenul are
deschidere UNICAT ...73 m fata in fata cu viele patronilor Del Ponte și 48m pe spate in zona vile deja
construite !
Ideal pentru complex rezidențial ,mall ,birouri etc ! Acte la zi liber pentru vânzare!
Potențial mare de profit !
Preț negociabil 210 EUR Mp ! Tel 07*****|1

5.4.2 Oferte/Tranzactii de inchiriere proprietati similare

In urma analizei de piata au fost identificate urmatoarele oferte de inchiriere proprietati similare:

INCHIERIERI SP. IND.

1.

A photograph of a modern industrial building with a grey facade and three large dark roll-up doors. The building is set against a cloudy sky. Below the image are five small circular navigation dots.

imr
Pe OLX din septembrie 2015
Activ pe 19 iunie 2023

Trimite mesaj

Suna vânzatorul

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALIZARE

📍 Targoviste,
Dâmbovița

DETALII FIRMĂ

CI
N
AI
—
DI
AI
în
AI

PROMOVEAZĂ **REACTIONEAZĂ**

Firma Suprafața utilă [m²]: 1 600 Suprafața teren [m²]: 2 500

Tip proprietate: Depozit, Spatiu productie Acces: Aeroport, Transport public, Autostrada

Alte facilitati: Gaze naturale

DESCRIERE

Hala reconditionată în 2022 suprafață 1600 mp -Targoviste zona Platforma Industrială
Spatiu birouri în interior hala 156 mp ,2 grupuri sanitare ,centrală termică
Monitorizare video +alarmă (interior -exterior)
Pardoseala quartz
Acces camion în hala
Structura cale rulare poduri (macarale) (momentan nefuncționale)
Încălzire hala cu tuburi radiante pe gaz
Iluminat cu lămpii led
Prețul este fără TVA

<https://www.olx.ro/d/oferta/hala-depozit-sau-productie-IDgFhAK.html>

2.

Inchiriere spatiu depozitar/mica productie, 250 mp, 3.6 EUR / mp

3.6 € / mp / lună **900 € / lună**

⌚ Târgoviste, zona Micro 11 - [Vezi hartă](#)



Trimite linkul unui prieten pe:



[Ascunde anunt](#) [Rămânează anunt](#)

Specificații

ID Anunț: X8DT0402J

Actualizat în 23.07.2023

Tip imobil:

Depozitar

Suprafață totală disponibilă:

250 mp

Denumire imobil :

Hala

Suprafață totală clădiri:

250 mp

Suprafață teren:

400 mp

Notițe

[Adaugă comentariu](#)

[Adaugă](#)

ALTE DETALII

Inchiriere spatiu depozitar / mica productie
Zona Micro 11
Open space
Suprafata: 250 mp
Suprafata totala teren: 400 mp
Curte: 150 mp
An constructie: 2010
Numar locuri de parcare: 4
Disponibilitate: imediata
Comision: 50%

ALTE DETALII PREȚ

Comision: 50%

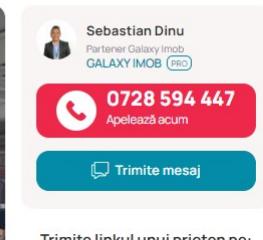
<https://www.imobiliare.ro/inchirieri-spatii-comerciale/targoviste/micro-11/spatiu-industrial-de-inchiriat-X8DT0402J?lista=12530531&listing=1&pagina=lista&imoidviziune=3737970908>

3.

Inchiriere hala industrială Targoviste,str.Laminorului

3,38 € / mp / lună **1.352 € / lună**

Târgoviște, zona Industrială - [Vezi hartă](#)



Trimite linkul unui prieten pe:



[Ascunde anunț](#) [Raportează anunț](#)

Specificații

ID Anunț: X63M1404L

Actualizat în 24.01.2023

Tip imobil:

Depozitar Depozitare Suprafață totală disponibilă: 400 mp

Suprafață totală clădiri: 400 mp

Nr. locuri parcare: 10

Stadiu construcție: există

Structură rezistentă: Beton

alte detalii

alte detalii preț

GLX2441DB031122 GLX2441DB031122-Inchiriere hala industrială Targoviste.

Comision: 50%

Va propunem spre inchiriere o hala , situata pe centura orasului Targoviste,in zona de interes industrial a orasului,in suprafata de 380 mp utili.

Imobilul este constructie bca si beton ,dispune de apa curenta,canalizare si curent electric,2 grupuri sanitare,birou,si are un regim de inaltime de 6 ml.

Pret inchire 1350 euro/luna,negociabil.

Aceasta oferta apartine companiei GALAXY IMOB

TARGOVISTE CONTACT NON-STOP

Informatiile eficiență energetică:

Clasa energetică: C

Consumul de energie primară:

Indicele de emisii echivalent CO₂:

Consum de energie din surse regenerabile:

Subspații

Suprafață închirierabilă: 400 mp

Chirie / mp / lună: 3,38 EUR/mp (total: 1.352 EUR/lună), Comision: 50%

Disponibil: imediat

Dotări:

<https://www.imobiliare.ro/inchirieri-spatii-comerciale/targoviste/industriala/spatiu-industrial-de-inchiriat-X63M1404L?lista=12509955&listing=1&pagina=list&imoidusr=1172630>

Raport de evaluare

4.

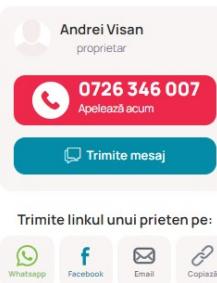
Ofer spre închiriere hala 130mp+spațiu exterior aprox. 800mp Ulmi DN71

6 € / mp / lună **780 € / lună**

Ulmi - Vezi harta



Ascunde anunț Raportează anunț



Trimite linkul unui prieten pe:



Specificații

ID Anunț: XV0204R3C

Tip imobil:

Depozitar

Suprafață totală disponibilă:

Actualizat în 21.08.2023

130 mp

Suprafață totală clădiri:

130 mp

Notițe

Adaugă comentariu

Adaugă

ALTE DETALII

Ofer spre închiriere spatiu in Comuna Ulmi, la 3km de Targoviste cu ieșire largă la DN71 Targoviste-Bucuresti în vederea deschiderii unui depozit sau a unui spatiu comercial. Este vorba despre o hala de 130mp alaturi de un spatiu deschis asfaltat cu o suprafață de aprox. 800mp, hala este dotată cu toate utilitățile(apa, incalzire, finisaje, etc). De asemenea pot fi puse la dispozitie și alte anexe sau se poate modifica cele deja existente în funcție de necesitățile beneficiarului. Zona este una intens circulată. Dispune și de ceteva autovehicule în cazul în care se dorește începerea unei parteneriate în acest sens.

[citește mai mult](#)

https://www.imobiliare.ro/inchirieri-spatii-comerciale/dambovita/ulmi/spatiu-industrial-de-inchiriat-XV0204R3C?lista=12920128&listing=1&pagina=listă&imoidviz=3737970908&gl=1*1dyolv3*up*MQ.*ga*ODAyNDEwMTM3LjE2OTM4MTM2MDQ.*ga_0GSJES104K*MTY5MzgxMzYwNC4xLjEuMTY5MzgxMzYwNC4wLjAuMA..

5.

The screenshot shows a real estate listing on OLX. At the top, there's a large thumbnail image of an office interior with a tiled floor and a glass door. Below the image, there are five small circular preview thumbnails. To the right of the image, there's a user profile for "Gheorghe Chitu" with a green checkmark, indicating it's a verified account. The profile shows the user joined OLX on August 26, 2016, and last active on August 26, 2023. A dark blue button labeled "Trimite mesaj" (Send message) is visible. Below the profile, a white box contains the text "Sunt venitatoru". A link "Mai multe anunțuri ale acestui utilizator" (More ads from this user) is shown. The listing details are as follows:

LOCALIZARE
Targoviste, Ilfov

DETALII FIRMĂ
ROMILUX LIGHTING COMPANY SA
Nume firmă: ROMILUX LIGHTING CO
Arată mai multe ▾

DREPTURILE CONSUMATORILOR
Acest anunț a fost publicat de către:
In calitate de consumator, toate echitații
Arată mai multe ▾

Detalii adăugate la anunț
Postat: 26 august 2023 | | |
Inchiriere Birouri, Hale Productie, Depozite | **3 €** Prețul e negocabil | |
 Firma | Venitare/Inchiriere: Inchiriere

This screenshot shows a second real estate listing on OLX. The layout is similar to the first one. It features a large thumbnail image of an office interior. Below the image, there are five small circular preview thumbnails. To the right of the image, there's a user profile for "Gheorghe Chitu" with a green checkmark, indicating it's a verified account. The profile shows the user joined OLX on August 26, 2016, and last active on August 26, 2023. A dark blue button labeled "Trimite mesaj" (Send message) is visible. Below the profile, a white box contains the text "Sunt venitatoru". A link "Mai multe anunțuri ale acestui utilizator" (More ads from this user) is shown. The listing details are as follows:

DESCRIERE
Oferta noastră.
Va propunem spre inchiriere birouri, hale de producție, spații de depozitare situate în Targoviste, Calea Campulung 121, în spatele Salii Sporturilor.
Prețul este negocabil în funcție de marimea suprafeței inchiriate și destinația spațiului.
Principalele avantaje ale ofertei noastre:
-preț extrem de avantajoasă;
-disponibilitate imediată;
-securitate;
-locuri de parcare;
-localizare în apropierea zonelor rezidențiale și comerciale-hypermarketuri.
Spații de birouri:
-spațiu birouri 126mp (3 euro/mp TVA inclus);
-birou 1: 18mp;
-birou 2: 27mp;
-birou 3: 39mp;
-hol: 18mp;
-grupuri sanitare: 24mp.
-spații birouri 396mp:
-birou 1: 18mp;
-birou 2: 12mp;
-birou 3: 24mp;
-birou 4: 24mp;
-birou 5: 36mp;
-open space: 258mp;
-grupuri sanitare: 24mp;
-spațiu birouri 216mp:
-birou 1: 18mp;
-birou 2: 10mp;
-open space: 170mp;
-spațiu de birouri 228mp:
-open space: 192mp;
-birou: 36mp;
-spațiu birouri 180mp:
-open space: 156mp;
-birou: 24mp.
Hale productie:
-hale productie 1 - 324mp (2,14 euro/mp TVA inclus);
-spațiu productie 2 - 324mp (2,38 euro/mp TVA inclus).

<https://www.olx.ro/d/oferta/inchiriere-birouri-hale-productie-depozite-IDg7Fv7.html>

6.

[← înapoi la listă](#) Deposiz / Hala de inchiriat > Dambovita > Targoviste > Aleea Sinaia > Perfect pentru afacerea ta! Hale industriale in curte fo



1 / 5

[View larger](#)

[View smaller](#)

[View all](#)

Perfect pentru afacerea ta! Hale industriale in Targoviste in curte fo

Locație: Dambovita (judet), Aleea Sinaia null, Dambovita (judet), Targoviste, Dambovita (judet)

Pret: **6 €**
0 €/m²

[Propune un pret](#)

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

Mitroi Marius
Agentie
0722 586 522

Numele tau*

Email*

+40 | Numarul tau de telefon*

Alege motivul pentru contact*

Introdu mesajul...

Trimite mesajul

Prezentare generală

Suprafata construita	750 m²	Tip proprietate	Cere informații
Suprafata utila	700 m²	Numar locuri de parcare	Cere informații
Suprafata teren (m ²)	Cere informații	Stare	renovat
Vizionare la distanta	Cere informații	Tip vanzator	agentie

Descriere

Cauti spatiul potrivit pentru afacerea ta??!!

Iti prezentam 2 Hale + birouri pretabile pentru depozit, showroom sau fabrica aflată in zona Dedeman la intrare in Viforata, dispuse pe o suprafață de aproximativ 750 mp.

Complet noi si moderne (constructie finalizata in 2022), halele dispun de toate utilitatile necesare dezvoltarii unei afaceri - curent trifazic, apa, canal - fild contorizate individual.

Sunt incadrate pe o suprafață de 2200mp cu dublu acces (porti autoportante de 8m si 5m), cu acces facil cu amplu spatiu de manevra vehicule mari.

Hala 1 :

335mp, din care 100mp - birouri, spatii expunere, showroom si restul de 235mp pentru depozitare.

Hala 2:

400mp, din care 100mp vor fi amenajati drept birouri, spatii expunere, showroom si 300mp depozitare.

Imobilele vor fi finisate la cheie si gata spre inchiriere aproximativ luna martie.

Pretul de inchiriere este de 6 euro mp.

Tel.: 0722 586 522

<https://www.storia.ro/ro/oferta/perfect-pentru-afacerea-ta-hale-industriale-in-targoviste-in-cуре-fo-IDqpGJ.html>

Oferte vanzare de proprietati ind in Targoviste

1.

Prima pagina > Vanzari Spazi Industriali > Vanzari Spazi Industriali judetul Dâmbovița > Targoviste > Vanzari Spazi Industriali Centura

Vanzare hala Targoviste

[DE OFERITĂ DE VANDUTĂ](#) [DE VANDARĂ](#) [ADVEZĂ ÎN FAVORITI](#) [EAZO OFERITĂ](#)

Centura, Targoviste | Oferta prezentată | Oferta următoare >>

Pret Vanzare: 240.000 EUR

Actualizat în: 21 iunie 2023
213 vizualizări



GLX48080522 Simona Olimi
Partener Galaxy Imo
[Adauga la favorită](#) [Vezi pareri despre agent](#) [Vezi pagini legăturate](#)

Contactează-o prin telefon [Click pentru număr de telefon](#)

Nume: _____
 Telefon: _____
 Email: _____

Descriere oferta

GLX 48080522- Va prezentam in vederea vanzarii , hala situata pe centura orasului Targoviste .
Imobilul dispune de o suprafata utila de 600 mp utili , cu regim de inaltime p+1 , cu 300 mp utili pe fiecare nivel . Constructia este amplasata pe un teren in suprafata de 400 mp , cu o deschidere de 20 ml . Ca si utilitati dispune de : apa , canalizare , gaze si curent .
Pret vanzare : 240000 euro , negociabil

CONTACT NON STOP

Informatii eficienta energetica
Clasa energetica: B

Caracteristici

Tip oferta: spatiu industrial	Suprafata utila: 600 mp	Numar bai: 1
Numar camere: 2	Suprafata construita: 660 mp	Etaj: Parter
Deschidere: 20 ml	Suprafata teren: 400 mp	Total etaje: 2
Numar Fronturi: 1	Confort: 1	Parcare: In Curte
Anul constructiei: 2009	Structura imobil: metal	
Pret Vanzare: 240.000 EUR	Tip tranzactie: Vanzare	

Dotari

- ✓ Amenajare strazi: Asfaltate, Pietruite, Mijloace de transport, Iluminat stradal,
- ✓ Utilitati generale: Curent, Apa, Canalizare, Gaz,

<https://www.galaxyimob.ro/vanzare-spatiu-industrial-2-camere-centura-targoviste-glx48080522-399150.html>

2.

Prima pagina > Vanzari Spatii industriale > Vanzari Spatii industriale judetul Dâmbovița > Targoviste > Vanzari Spatii industriale Industriala

Vanzare spatiu industrial / hala Targoviste

ID OFERTA: GLX48030622 DE VANZARE EXCLUSIVITATE AVEM CHEIE SALVEAZA IN FAVORITE FA O OFERTA

Industriala, Targoviste < Oferta precedenta |



Pret Vanzare: 115.000 EUR

f t g+ y v
Actualizat la: 21 Iunie 2023
98 afisari

★★★★★
GLX48 Simona Dinu
Partener Galaxy Imob

[adauga parerea ta](#)
[vezi parerile despre agent](#)
[vezi pagina agentului](#)

Contacteaza prin telefon
Click pentru numarul de telefon

Nume

Telefon

Email

Va rog sa ma contactati, sunt interesat de oferta cu ID: GLX48030622.

<https://www.galaxyimob.ro/vanzare-spatiu-industrial-3-camere-industriala-targoviste-glx48030622-378327.html>

3.

Detalii proprietate

Tip oferta:	spatiu industrial	Suprafata utila:	6000 mp
Tip operatiune:	de vanzare	Suprafata construita:	6100 mp
Pret Vanzare:	2.800.000 EUR	Suprafata teren:	30000 mp
Judet:	Dambovita	Anul constructiei:	2018
Localitate:	Targoviste	Compartimentare:	decomandat
Cartierul:	Centura	Numar baie:	2
Numar camere:	5	Etaj:	parter
Clasa Energetica:	B	Locuri de parcare:	20

Descriere

Glx48050523- Vanzare spatiu industrial , teren plus Hala. Va prezenta in vederea vanzarii , spatiu industrial , situat la ieșirea din Targoviste spre Gaesti . Spatiul este format din 30000 mp teren pe care este amplasata o hala in suprafata de 6000 mp ,cu structura de stalpi din beton , cu platforma betonata , cu parte de swooroom si birouri , 4 linii de pod rulant , una la 4 ml inaltime , cealalta la 6 ml inaltime , doua rampe incarcare / descarcare ,porta acces tir /macara (6 ml inaltime). Pret vanzare: 2800000 euro ; plus TVA

Dotari

Acces autor:	Acces auto	Dotari imobil:	Acoperis, Curte
Stare interior:		Buna	
Utilitati:		Curent, Apa, Gaz	

Posizionare pe harta



<https://www.vdi.ro/spatiu-industrial-de-vanzare-centura-targoviste-673918.html>

5.5 Documente avute la dispozitie



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară DAMBOVITA
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Târgoviște

EXTRAS DE CARTE FUNCIAΡĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 78738 Târgoviște

Nr. cerere	157137
Ziua	08
Luna	12
Anul	2021

Cod verificare

1007033163



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:1833
Nr. cadastral vechi:1845

Adresa: Loc. Târgoviște, Str Independenței, Nr. 23, Jud. Dâmbovița

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	78738	Din acte: 8.289 Masurata: 8.175	suprafata masurata de 8288,64mp.

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	78738-C1	Loc. Târgoviște, Str Independenței, Nr. 23, Jud. Dâmbovița	Nr. niveluri:2; S. construită la sol:2139 mp; Cladire administrativă având: 2 depozite frigorifice , 6 birouri, laborator recepție, sala ambalare, 2 secții pasturizare, 3 holuri, recepție cip spalare, termostate, secție branzeturi, secție imbuteiere, platformă tancuri, 2 centrale termice, 4 incaperi, 2 vestiare (cuprinde construcțiile C11, C12, C13, C14, C15)
A1.2	78738-C2	Loc. Târgoviște, Str Independenței, Nr. 23, Jud. Dâmbovița	S. construită la sol:81 mp; Cabina poarta, apa, gaze, electricitate, telefon, canalizare
A1.5	78738-C5	Loc. Târgoviște, Str Independenței, Nr. 23, Jud. Dâmbovița	S. construită la sol:54 mp; depozit carburanti
A1.6	78738-C6	Loc. Târgoviște, Str Independenței, Nr. 23, Jud. Dâmbovița	S. construită la sol:657 mp; Magazie centrală și atelier auto
A1.7	78738-C7	Loc. Târgoviște, Str Independenței, Nr. 23, Jud. Dâmbovița	S. construită la sol:254 mp; Hala industrială
A1.8	78738-C8	Loc. Târgoviște, Str Independenței, Nr. 23, Jud. Dâmbovița	S. construită la sol:71 mp; Transformator electricitate
A1.10	78738-C10	Loc. Târgoviște, Str Independenței, Nr. 23, Jud. Dâmbovița	S. construită la sol:14 mp; Statiune aer comprimat

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
1448 / 30/03/2000		
Act nr. 0 (certificat de atestare a dreptului de proprietate seria MO7 nr. 0383 din 28.09.1998 eliberat de Ministerul Agriculturii și Alimentației, certificat de înmatriculare seria A nr. 603656 din 30.07.1997);		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE constituire, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1, A1.1, A1.2, A1.5, A1.6, A1.7, A1.8, A1.10
1) LACTATE NATURA SA, CIF:912465		
OBSERVATII: (provenita din conversia CF 1833)		
65921 / 19/07/2013		
Act Administrativ nr. Autorizatie de construire nr. 367, din 09/09/2011 emis de Primaria Târgoviște (Proces verbal de receptie la terminarea lucrarilor nr. 1297/13-05-2013 Autorizatie de construire nr.643/10.11.2006 eliberata de Primaria Târgoviște; proces verbal de receptie final nr. 453/12.02.2008; autorizatie de construire nr.184/08.10.2004 eliberata de Consiliul Județean Dâmbovița; proces verbal de receptie la terminarea lucrarilor nr.2512, nr. 2505 din 22.07.2005; nr. 1901/4 din 30.05.2005; autorizatie de desființare nr.388/12.11.2013; proces verbal de receptie la terminarea lucrarilor nr.29892/21.11.2013; decizie impunere fiscală (anexa nr.10) înregistrată sub nr. 10554/11.03.2014 de Primaria Târgoviște; Certificat fiscal nr. 22198/02-07-2013 emis de Primaria Târgoviște);;		
B3	se reînscrie construcția C1 cu urmatoarea descriere: cladire administrativă, 2 depozite frigorifice, 6 birouri, laborator recepție, sala ambalare, 2 secții pasturizare, 3 holuri, recepție cip spalare, termostate, secție branzeturi, secție imbuteiere, platformă tancuri, 2 centrale termice, 4 incaperi, 2 vestiare (cuprinde construcțiile C11, C12, C13, C14, C15)	A1.1, A1.5
64008 / 01/09/2017		

Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

Pagina 1 din 5

Extrase pentru informare on-line la adresa epay.ancpi.ro

Formular versiunea 1.1

Carte Funciară Nr. 78738 Comuna/Oraș/Municiu: Târgoviște

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
Act Administrativ nr. certificat constatator nr. 45712, din 01/09/2017 emis de ONRC - ORC DE PE LANGA TRIBUNALUL DAMBOVITA; Act Administrativ nr. Hotararea AGA nr. 20, din 08/04/2010 emis de SC IL DAMBOVITA SA TARGOVISTE; Act Administrativ nr. certificat de înregistrare, seria B, nr. 2139804, din 19/05/2010 emis de ONRC - ORC DE PE LANGA TRIBUNALUL DAMBOVITA; Act Administrativ nr. act constitutiv, din 06/05/2010 emis de SC LACTATE NATURA SA; Act Administrativ nr. rezolutia nr. 3146, din 14/05/2010 emis de ONRC - ORC DE PE LANGA TRIBUNALUL DAMBOVITA in dosar nr. 17026/2010; Act Administrativ nr. certificat de înregistrare mentiuni, din 19/05/2010 emis de ONRC - ORC DE PE LANGA TRIBUNALUL DAMBOVITA, mentiunea nr. 17026/12.05.2010;	
B5 SC INDUSTRIALIZAREA LAPTELUI DAMBOVITA SA TARGOVISTE in se noteaza schimbarea denumirii proprietarului tabular de sub B1 din SC LACTATE NATURA SA	A1, A1.1, A1.2, A1.5, A1.6, A1.7, A1.8, A1.10
73496 / 09/10/2017	
Act Notarial nr. Contract de Garantie Reală Imobiliara (ipoteca imobiliara) autentificat sub nr. 3551, din 06/10/2017 emis de NP Simionescu Dobanda Ioana Dana;	
B6 se noteaza interdicțiile de instrâinare, grevare cu sarcini, închiriere, dezmembrare, alipire, construire, demolare, restructurare și amenajare in favoarea : CEC BANK SA	A1, A1.1, A1.2, A1.5, A1.6, A1.7, A1.8, A1.10
73498 / 09/10/2017	
Act Notarial nr. Contract de Garantie Reală Imobiliara (ipoteca imobiliara) autentificat sub nr. 3552, din 06/10/2017 emis de NP Simionescu Dobanda Ioana Dana;	
B7 se noteaza interdicțiile de instrâinare, grevare cu sarcini, închiriere, dezmembrare, alipire, construire, demolare, restructurare și amenajare in favoarea : CEC BANK SA	A1, A1.1, A1.2, A1.5, A1.6, A1.7, A1.8, A1.10
1075 / 09/01/2018	
Act Notarial nr. Contract de garantie reală imobiliara (ipoteca imobiliara) nr. 70, din 09/01/2018 emis de NP Caramida Irina Georgiana;	
B8 se noteaza interdicțiile de instrâinare, grevare cu sarcini, închiriere, dezmembrare, alipire, construire, demolare, restructurare și amenajare in favoarea lui: CEC BANK SA	A1, A1.1, A1.2, A1.5, A1.6, A1.7, A1.8, A1.10

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrările dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
73496 / 09/10/2017	
Act Notarial nr. Contract de Garantie Reală Imobiliara (ipoteca imobiliara) autentificat sub nr. 3551, din 06/10/2017 emis de NP Simionescu Dobanda Ioana Dana;	
C1 Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare:2820000 LEIplus dobanzile aferente contractului de credit	A1, A1.1, A1.2, A1.5, A1.6, A1.7, A1.8, A1.10 / C.3
1) CEC BANK S.A., CIF:361897	
73498 / 09/10/2017	
Act Notarial nr. Contract de Garantie Reală Imobiliara (ipoteca imobiliara) autentificat sub nr. 3552, din 06/10/2017 emis de NP Simionescu Dobanda Ioana Dana;	
C2 Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare:470000 LEIplus celelalte obligații ce deriva din contractul de credit	A1, A1.1, A1.2, A1.5, A1.6, A1.7, A1.8, A1.10
1) CEC BANK S.A., CIF:361897	
1074 / 09/01/2018	
Act Notarial nr. Act aditional autentificat sub nr. 69, din 09/01/2018 emis de NP Caramida Irina Georgiana;	
C3 se noteaza Actul Aditional nr.1 /09.01.2018 la Contractul de garanteaza reala imobiliara autentificat sub nr. 3551/06.01.2017, in sensul ca valoarea creantei garantate initial de 2.820.000 lei, se diminueaza la suma de 2.430.000 lei	A1, A1.1, A1.2, A1.5, A1.6, A1.7, A1.8, A1.10
1075 / 09/01/2018	
Act Notarial nr. Contract de garantie reală imobiliara (ipoteca imobiliara) nr. 70, din 09/01/2018 emis de NP Caramida Irina Georgiana;	
C4 Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare:600000 LEIplus celelalte obligații ce deriva din contractul de credit	A1, A1.1, A1.2, A1.5, A1.6, A1.7, A1.8, A1.10
1) CEC BANK SA, CIF:361897	

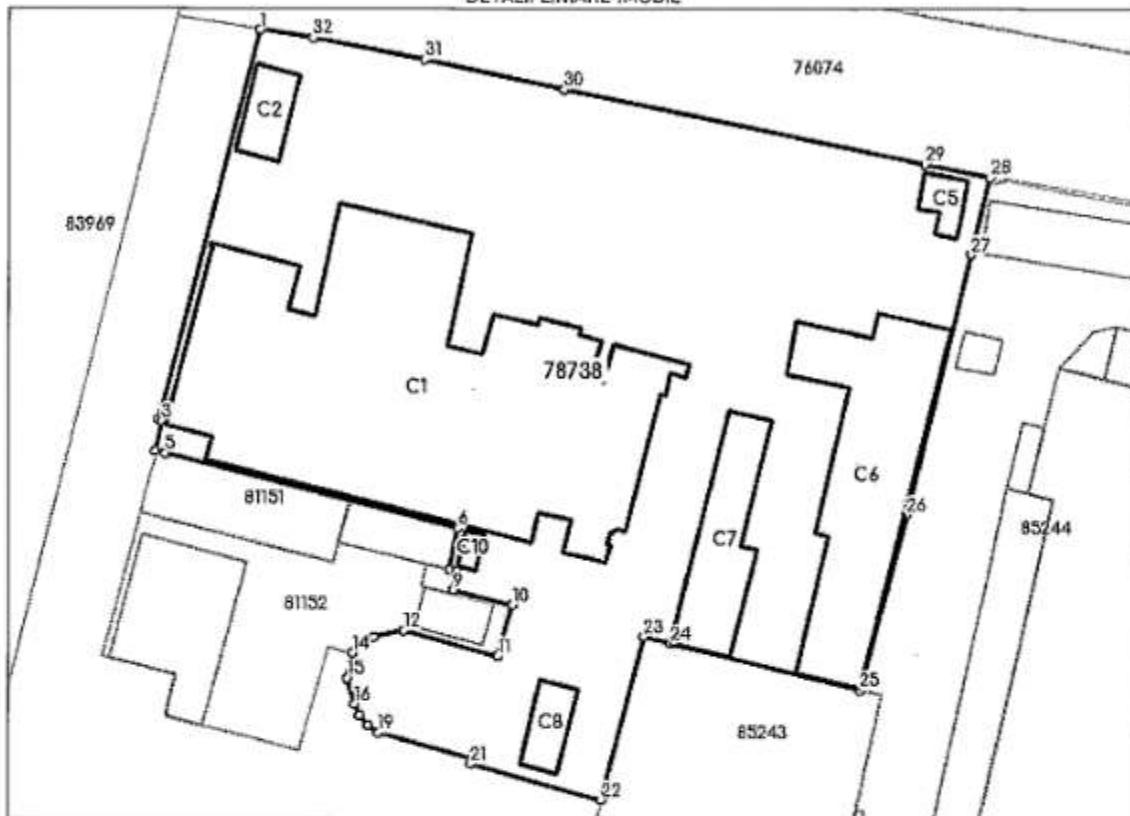
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafață (mp)*	Observații / Referințe
78738	Din acte: 8.289 Masurata: 8.175	suprafata masurata de 8288,64mp.

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosintă	Intra vilan	Suprafață (mp)	Taria	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți constructii	DA	8.175	-	-	-	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situatie juridică	Observații / Referințe
A1.1	78738-C1	construcții industriale și edilitare	2.139	Cu acte	S. construită la sol:2139 mp; Cladire administrativă având: 2 depozite frigorifice , 6 birouri, laborator recepție, sala ambalare, 2 secții pasturizare, 3 holuri, recepție cip spalare, termostate, secție branzeturi, secție imbutelliere, platformă tancuri, 2 centrale termice, 4 încăperi, 2 vestiare (cuprinde construcțiile C11, C12, C13, C14, C15)
A1.2	78738-C2	construcții industriale și edilitare	81	Cu acte	S. construită la sol:81 mp; Cabina poarta, apă, gaze, electricitate, telefon, canalizare
A1.3	78738-C3	construcții industriale și edilitare	366	Cu acte	S.-construită la sol:366 mp;-depozit
A1.4	78738-C4	construcții industriale și edilitare	11	Cu acte	S. construită la sol:11 mp;- statie pompe combustibil

Carte Funciară Nr. 78738 Comuna/Oraș/Municipiu: Târgoviște

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situatie juridică	Observații / Referințe
A1.5	78738-C5	construcții industriale și edilitare	54	Cu acte	S. construită la sol:54 mp; depozit carburanți
A1.6	78738-C6	construcții industriale și edilitare	657	Cu acte	S. construită la sol:657 mp; Magazie centrală și atelier auto
A1.7	78738-C7	construcții industriale și edilitare	254	Cu acte	S. construită la sol:254 mp; Hala industrială
A1.8	78738-C8	construcții industriale și edilitare	71	Cu acte	S. construită la sol:71 mp; Transformator electricitate
A1.9	78738-C9	construcții industriale și edilitare	9	Cu acte	S. construită la sol:9 mp; Bazin apa
A1.10	78738-C10	construcții industriale și edilitare	14	Cu acte	S. construită la sol:14 mp; Statie aer comprimat
A1.11	78738-C11	construcții industriale și edilitare	40	Cu acte	S. construită la sol:40 mp; atelier; electricitate
A1.12	78738-C12	construcții industriale și edilitare	4	Cu acte	S. construită la sol:4 mp; punct prim ajutor
A1.13	78738-C13	construcții industriale și edilitare	1.126	Cu acte	S. construită la sol:1126 mp; hala industrială, apa, electricitate
A1.14	78738-C14	construcții industriale și edilitare	46	Cu acte	S. construită la sol:46 mp; magazie ambalaje
A1.15	78738-C15	construcții industriale și edilitare	139	Cu acte	S. construită la sol:139 mp; centrală frigorifică, apa, electricitate

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m) (m)	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m) (m)
1	2	57.618	2	3	0.486
3	4	4.417	4	5	1.447
5	6	43.115	6	7	6.044
7	8	1.086	8	9	2.742
9	10	8.736	10	11	7.641
11	12	13.934	12	13	4.393
13	14	3.738	14	15	3.706
15	16	3.806	16	17	1.87
17	18	1.84	18	19	1.816
19	20	13.979	20	21	0.622
21	22	19.216	22	23	24.17
23	24	3.915	24	25	27.8
25	26	26.078	26	27	38.397
27	28	11.265	28	29	9.388
29	30	52.544	30	31	20.453
31	32	16.327	32	1	7.62

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

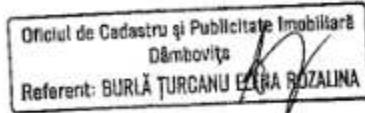
*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Carte Funciară Nr. 78738 Comuna/Oraș/Municipiu: Târgoviște

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,
08/12/2021, 11:19



Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

Pagina 5 din 5

Extrase pentru informare on-line la adresa epay.ancpi.ro

Formular versiunea 1.1



Piața Libertății nr. 1, 0200, Târgoviște, tel./fax 045/214.725
Mobil: 092/231.929, email: geonet_ro@yahoo.com
J15/286/1999, R12540535, Capital social: 24.000.000

NR. 218 DIN DATA DE 08-MAR-2000

NR. CADASTRAL PROVIZORIU
NR. AVIZ: 3373 DATA: 03.03.2000



LOCALITATEA: TÂRGVIŞTE

JUDEȚUL: DÂMBOVIȚA

ADRESĂ IMOBIL: STR. GLORIEI NR. 2

PROPRIETAR: "INDUSTRIALIZAREA LAPTELUI DÂMBOVIȚA" S.A.

ADRESĂ PROPRIETAR: STR. GLORIEI NR. 2, TÂRGVIŞTE,

JUDETUL DÂMBOVIȚA

MARTIE 2000





Piața Libertății nr. 1, 0200, Târgoviște, tel./fax 045/214.725
Mobil: 092/231.929, email: geonet_ro@yahoo.com
J15/266/1998, R12540538, Capital social: 24.000.000

MEMORIU TEHNIC-JUSTIFICATIV

CAP. I.Datele generale:

Denumirea lucrării și scopul acesteia:	Plan de amplasament și delimitare a bunului imobil necesar înregistrării în evidențele cadastrale-juridice sau utilizării în circuitul civil aflat în Str. Gloriei nr. 2, Târgoviște, județul Dâmbovița
Beneficiar:	"Industrializarea Laptelui Dâmbovița" S.A.
Proprietar și adresa:	"Industrializarea Laptelui Dâmbovița" S.A., Str. Gloriei nr. 2, Târgoviște, județul Dâmbovița
Denumirea executantului:	SC GEONET SRL, ing. Săvoiu Viviana, Cert. aut. B 0960

CAP. II.Actul de proprietate

Certificat de atestare nr. Seria MO7 nr. 0383 din 28.09.1998

Prezența documentație nu constituie act de proprietate și nu e constitutivă de drept.

CAP. III.Date specifice

- Ridicarea topografică a fost executată de firma TOPO TERRA în anul 1998 în conformitate cu HG834/1991.
- La înregistrarea lucrării în evidențele cadastrale ale OCOT Dâmbovița a fost încheiat procesul verbal de recepție cu numărul _____ din _____ semnat de beneficiar, executant și reprezentanții OCOT și DUAT.
- La data realizării documentației de întabulare a fost ridicată incinta în vederea confruntării planului realizat în 1992 cu situația actuală.
- Limitele incintei și vecinătățile s-au modificat .

Categorie de folosință a bunului imobil:	Ce
Nr. și categoria de folosință a parcelelor bunului imobil:	1 - Ce
Amplasarea bunului imobil:	Intravilan, mediană
Suprafața bunului imobil:	8028 mp

Vecinătățile bunului imobil sunt:

- N – Primăria Târgoviște - 500;555;554;553;551; pe lungimea de 108.74m – gard metalic
E – S.C. Compan S.A. - 551;542;601; pe lungimea de 74.67m – gard metalic
S – S.C. Compan S.A. - 601;602;603; pe lungimea de 22.20m – construcție
S – S.C. Compan S.A. - 603;604;605; pe lungimea de 55.80m – gard beton
S – S.C.L.F. Dâmbovița S.A. - 605; 606; 607; 608; 609; 610; 611; 612; 613; 614; 615; 616; 617; 618; 619; 620; 621; pe lungimea de 90.66m – gard de plasă
S – S.C.L.F. Dâmbovița S.A. - 621;622;623;624; pe lungimea de 14.30m – construcție
S – S.C.L.F. Dâmbovița S.A. - 624;625;613; pe lungimea de 33.95m – gard de plasă
V – Str. Gloriei - 513;514;515;508;507;500; pe lungimea de 61.53m – gard metalic

Valoarea impozabilă a terenului: *321 180 000 lei*

Descrierea construcțiilor amplasate pe parcelă:

Nr. clădire	Denumirea construcției (anul construcției)	Caracteristicile construcției			Suprafața construcției - mp -	Valoare impozabilă
		Cărăre	Tip capacitate	Dofari		
C1	Cladire administrativă	A'	10	A,G,E,T,C	B	193
C2	Cabină poarta	A	5	A,G,E,T,C	B	81
C3	Depozit	M	2	-	S	366
C4	Stație pompe combustibil	M	1	-	B	11
C5	Depozit carburant	A	1	-	B	54
C6	Magazie centrală	M	2	-	B	709

C7	Hala industrială	A	4	A,E	B	151	
C8	Transformator	A	4	E	B	68	5353108
C9	Bazin apa	B	1	-	B	9	
C10	Magazie materiale	M	1	-	B	9	
C11	Atelier	A	3	E	B	52	
C12	Punct prim-ajutor	A	1	E	B	4	
C13	Hala industrială	A	15	E,A	B	1126	
C14	Magazie ambalaje	M	1	E	B	46	3317009443
C15	Centrala frigorifică	A ^t	1	A,E	B	139	
	TOTAL					3018	

CAP. IV. Execuția lucrării

Ridicarea topografică a fost executată în sistem de proiecție Local.

În teren, s-au materializat punctele rețelei de ridicare prin buloane metalice amplasate în locuri stabile în vederea conservării pe termen îndelungat.

Lucrarea a fost executată computerizat:

- prelucrarea datelor – folosind programul de calcul topografic MicroTOP v2.3;
- cartografarea planului cadastral – folosind programul MicroStation SE;

Planul cadastral cuprinde: limitele proprietăților și natura acestora, construcții, punctele rețelei de ridicare, punctele de detaliu determinate direct pe teren, punctele de detaliu, determinate analitic la birou, denumiri, elemente toponimice.

Clădirile, în funcție de caracteristicile constructive, vor fi cartate cu indici de cartare.

La redactarea planurilor topografice, detaliile planimetrice, hidrografice, toponimice, rețelele și căile de comunicații s-au prezentat în conformitate cu atlasole de semne convenționale pentru scara 1:500-1:2000.

Lucrarea a fost realizată în conformitate cu Normele tehnice pentru introducerea cadastrului general și Regulamentul de organizare al Biroului de Carte Funciară.



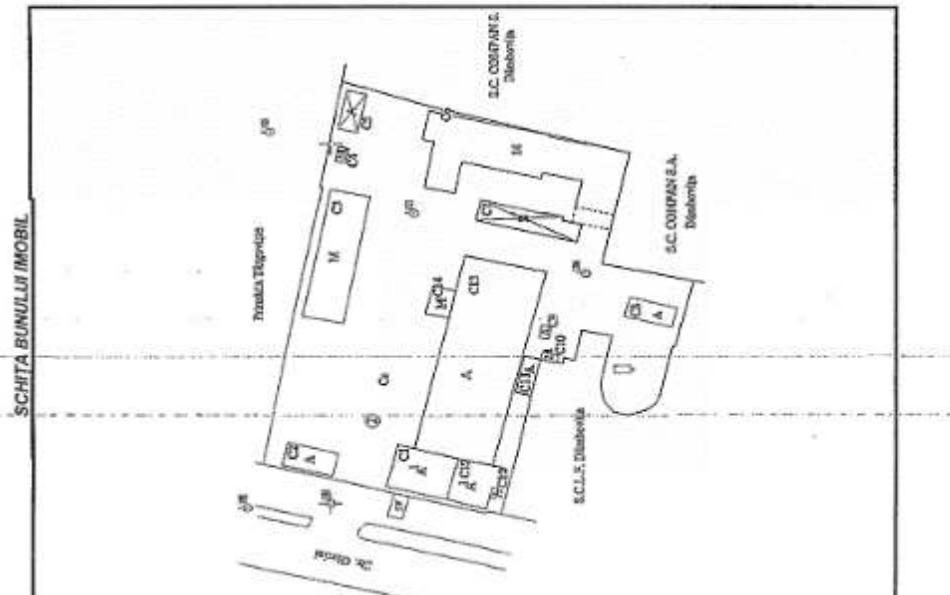
Încadrare în zonă - Târgoviște, jud. Dâmbovița
Teren proprietate "Industrializarea Laptelui Dâmbovița" S.A.
Str. Gloriei nr. 2



Scara 1 : 5 000
Trapez: L-35-111-B-b-4-IV

FIŞA BUNULUI IMOBILdin Str. Gioriei
nr. 2

judetul Dolj
sectorul administrativ Targoviste
cod SIRUTA 26554
cod intravilan/extravilan 2

SCHITĂ BUNULUI IMOBIL**ANEXA 1**

Nr. cadastral provizoriu al imobilului nr. 2

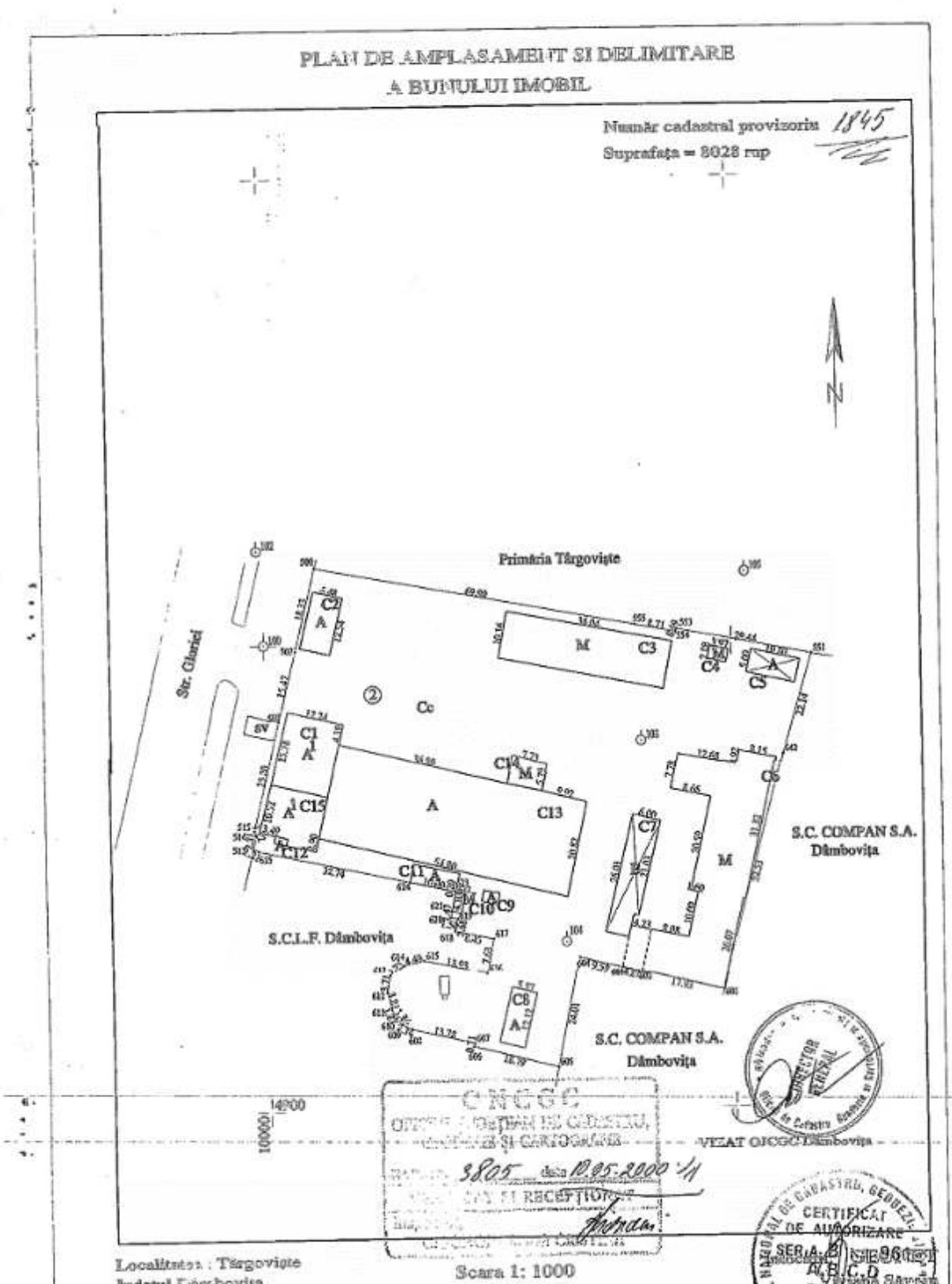
A. DATE REFERITOARE LA TEREN

Nr. parcelă	Categorie de folosință	Cod grupă destinație	Suprafață din măsuratatori [mp]	Clasa de calitate	Zona în cadrul locației	Mențiuni
1	2	3	4	5	6	7
1	Cc	Td	8927,69		Mediana	
TOTAL	-	-	8927,69	-	-	-

Nr. corp clădire/constanțe	Denumire	Suprafață construită la sol [mp]	Cod grupă destinație	Mențiuni
1	2	3	4	5
1	Cladire administrativa	193	CADM	
2	Cabină poartă	81	CADM	
3	Depozit	366	CIND	
4	Stale pompe combustibili	11	CIND	
5	Depozit carburant	54	CIND	
6	Magazie centrală	709	CANEX	
7	Baracă	151	CIND	
8	Transformator	68	CIND	
9	Bucătărie	9	CIND	
10	Magazie materiale	9	CANEX	
11	Atelier	52	CIND	
12	Punct prim-gătitur/Baraș	4	CADM	
13	Hala industrială	1126	CIND	
14	Magazie ambalaje	46	CANEX	
15	Centrala frigorifică	139	CIND	
TOTAL	-	3018	-	-

**PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE
A BUNULUI IMOBIL**

Numar cadastral provizoriu 1845
Suprafata = 8028 rmp

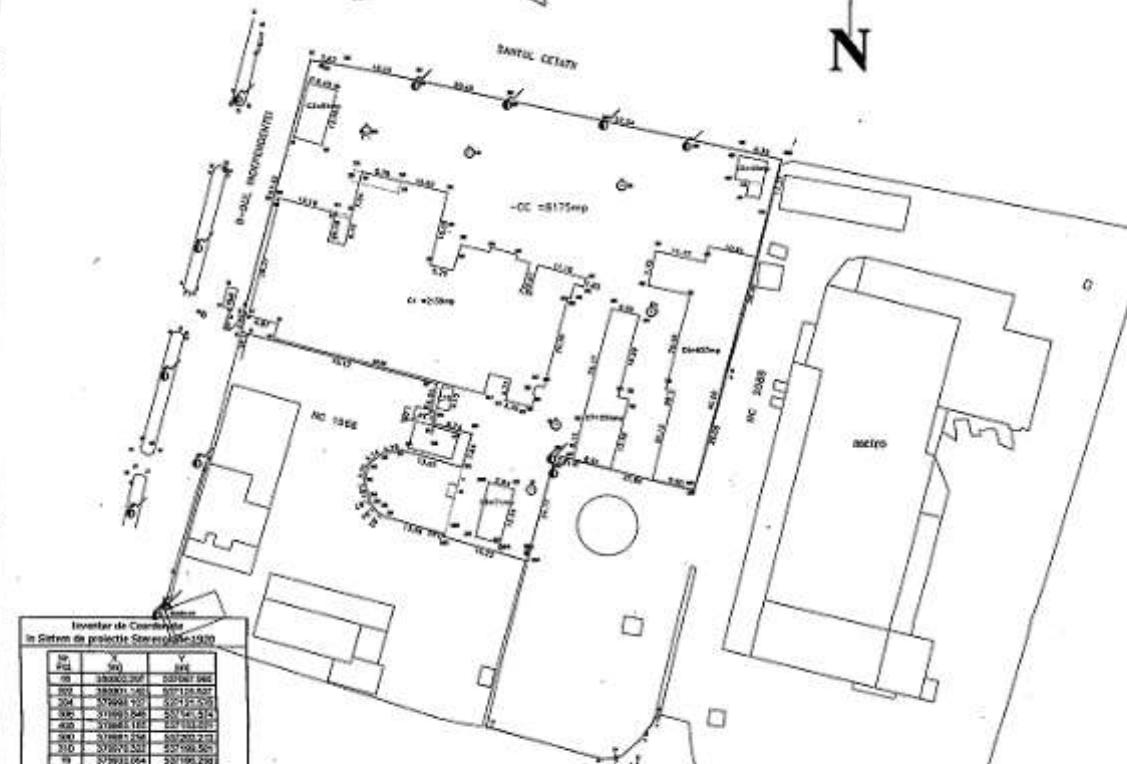


PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI
Nr. CADASTRAL 78738 Scara 1:1000

Nr. CADASTRAL	SUPRAFATA MASURATA	ADRESA IMOBILULUI: Loc. Targoviste, B-dul Independentei, nr. 23, Jud. D-TA	
1845	8175 mp	Intravias	

CARTE FUNCIARA Nr. 78738 UAT TARGOVISTE

Nr. înregistrare: 1655 din 10 iunie 2011 anul 2022
 Copie conformă cu exemplul din arhivă, ECPI,
 eliberată la data de 10.06.2022
 Tariful: 25, cu chitanta nr. 081042705/022
 Activator: IONITA ANI DOINA
 L.B.



Inventar de Cadrilater
in Sistem de proiectie Steiner-Mitrofan

Nr.	X	Y	Val.
1	379900.000	521000.000	0379000000
2	379901.160	521010.800	0379011600
3	379901.100	521012.000	0379011000
4	379901.040	521014.514	0379010400
5	379901.000	521016.000	0379010000
6	379901.000	521017.250	0379010000
7	379901.530	521018.500	0379015300
8	379901.564	521019.290	0379015640
9	379901.661	521019.440	0379016610
10	379901.661	521019.490	0379016610
11	379901.661	521019.540	0379016610
12	379901.661	521019.590	0379016610
13	379901.661	521019.640	0379016610
14	379901.661	521019.690	0379016610
15	379901.661	521019.740	0379016610
16	379901.661	521019.790	0379016610
17	379901.661	521019.840	0379016610
18	379901.661	521019.890	0379016610
19	379901.661	521019.940	0379016610
20	379901.661	521019.990	0379016610
21	379901.661	521020.040	0379016610
22	379901.661	521020.090	0379016610
23	379901.661	521020.140	0379016610
24	379901.661	521020.190	0379016610
25	379901.661	521020.240	0379016610
26	379901.661	521020.290	0379016610
27	379901.661	521020.340	0379016610
28	379901.661	521020.390	0379016610
29	379901.661	521020.440	0379016610
30	379901.661	521020.490	0379016610
31	379901.661	521020.540	0379016610
32	379901.661	521020.590	0379016610
33	379901.661	521020.640	0379016610
34	379901.661	521020.690	0379016610
35	379901.661	521020.740	0379016610
36	379901.661	521020.790	0379016610

A. Date referitoare la teren

Nr. Parc.	Categ. de folosinta	Supraf. (mp)	Val. Impozabila (RON)	Descriere-limita imobil			
				P.C.	Limita	Distanta	Puncte
1	CC	8175		N: SANTUL CETATII	106.33	16 - 500	
				E: NC 2088	131.60	500 - 1004	
				S: NC 1966	139.73	1004 - 42	
				V: B-DUL INDEPENDENTEI	62.52	42 - 16	
TOTAL		8175		Teren imprumutat cu gard			

Suprafata masurata: 8175 mp
Suprafata din act: 8289 mp

	Denumire	Nr. nivel	Suprafata construită la sol (mp)	Suprafata desfășurată (mp)	Ari constr	Mențiuni
C1	Cadare avand: cadare administrativa, 2 depozite frigorifice , 6 birouri, laborator receptie, sala ambalare, 2 sedii pasunzante, 3 haine, receptie cl spalare, termostate, seccie branzeturi, seccie imbusuleuri, platforma tancuri, 2 centrale termice, 4 incaperi, 2 vestiere .	P+1	2139	2332		-nu este certificat de performanta energetica
C2	Cabina poarta , apa, gaze, electricitate, telefon, canalizare	P	81	81		-nu este certificat de performanta energetica
C5	Statie spalatorie detinere	P	43	43		-nu este certificat de performanta energetica
C6	Hall servicii generale si atelier auto	P	657	657		-nu este certificat de performanta energetica
C7	Hall servicii generale	P	254	254		-nu este certificat de performanta energetica
C8	Transformator elocircuite	P	71	71		-nu este certificat de performanta energetica
C10	Statie aer comprimat	P	14	14		-nu este certificat de performanta energetica
OUG & Colecție și Relații Instituționale		Total	3259	3452		

65921 / 7.06.2014