

## SECTIUNEA 14 – ANEXA C

Proprietatea imobiliara formata din teren in  
suprafata de 10.779 mp si cladirile aferente-Sat  
Viforâta, jud Dambovita  
aflate în proprietatea  
SC LACTATE NATURA SA

---

Adresa proprietate:	<b>Sat Viforâta, com. Aninoasa, jud. Dambovita</b>
Proprietari:	<b>SC LACTATE NATURA SA</b>
Client:	<b>SC LACTATE NATURA SA</b>
Utilizatori desemnati:	<b>SC LACTATE NATURA SA</b>

---

*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:

<b>1 INTRODUCERE .....</b>	<b>4</b>
1.1 REZUMAT SI CONCLUZII.....	4
1.2 CERTIFICAREA EVALUARII.....	7
<b>2 TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII.....</b>	<b>8</b>
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.....	8
2.5 TIPUL VALORII.....	9
2.6 DATA EVALUARII .....	9
2.7 INSPECTIA PROPRIETATII .....	9
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
<b>3 PREZENTAREA DATELOR .....</b>	<b>15</b>
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> .....	15
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.....	16
3.2.1 <i>Descrierea localitatii</i> .....	16
3.2.2 <i>Descrierea zonei</i> .....	17
3.2.3 <i>Descrierea vecinatatilor, localizare amplasament si acces</i> .....	18
3.3 DATE DESPRE AMPLASAMENT.....	18
3.3.1 <i>Descrierea terenului aferent proprietatii analizate</i> .....	18
3.3.2 <i>Descrierea constructiilor existente pe amplasament</i> .....	20
3.4 DATE PRIVIND IMPOZITELE SI TAXELE .....	20
3.5 ISTORICUL PROPRIETATII .....	20
3.6 CONCLUZIA ANALIZEI DATELOR .....	21
3.7 ANALIZA PIETEI IMOBILIARE SPECIFICE .....	22
3.7.1 <i>Identificarea pielei specifice</i> .....	22
3.7.2 <i>Fapte curente</i> .....	23
3.7.3 <i>Analiza cererii solvabile</i> .....	24
3.7.4 <i>Analiza ofertei competitive</i> .....	24
3.7.5 <i>Analiza echilibrului</i> .....	24
<b>4 ANALIZA DATELOR .....</b>	<b>25</b>
4.1 METODOLOGIA DE EVALUARE.....	25
4.2 ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZARI (C.M.B.U.) .....	25
4.2.1 <i>Considerente generale privind C.M.B.U.</i> .....	25
4.2.2 <i>Analiza C.M.B.U. a terenului considerat liber</i> .....	26
4.2.3 <i>Analiza C.M.B.U. a proprietatii construite</i> .....	26
4.2.4 <i>Concluziile analizei C.M.B.U.</i> .....	26
4.3 EVALUAREA TERENULUI.....	26

4.3.1	<i>Descrierea metodologiei de evaluare a terenului .....</i>	26
4.3.2	<i>Alegerea si aplicarea metodei de evaluare a terenului.....</i>	27
4.4	EVALUAREA PROPRIETATII .....	31
4.4.1	<i>Descrierea, alegerea si aplicarea abordarilor in evaluare .....</i>	31
4.4.2	<i>Abordarea prin VENIT .....</i>	32
4.4.3	<i>Abordarea prin COST .....</i>	36
4.5	ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIILE EVALUARII.....	40
<b>5</b>	<b>ANEXE .....</b>	<b>41</b>
5.1	FISE DE CALCUL SUPLIMENTARE .....	41
5.1.1	<i>Fisa 1: Estimarea chiriei obtinabile .....</i>	41
5.1.2	<i>Fisa 2: Estimarea costurilor de nou – costuri de inlocuire si depreciere fizica si functionala .....</i>	42
5.1.3	<i>Fisa 3: Duratele de viata utila .....</i>	47
5.1.1	<i>Fisa 4: Estimarea impozitului pe cladire si teren.....</i>	48
5.2	FOTOGRAFII ALE PROPRIETATII .....	49
5.3	LOCALIZAREA PROPRIETATII.....	55
5.4	DATE DE PIATA (TRANZACTII, OFERTE, ETC.) .....	56
5.4.1	<i>Oferte/Tranzactii vanzari terenuri.....</i>	56
5.4.2	<i>Oferte/Tranzactii de inchiriere proprietati similare .....</i>	59
5.5	DOCUMENTE AVUTE LA DISPOZITIE.....	64

# 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: **Sat Viforâta, com. Aninoasa, jud. Dambovita**

Descrierea proprietatii: proprietatea imobiliara formata din teren in suprafata de **10.779 m<sup>2</sup>** pe care se afla cladiri/constructii cu aria totala construita la sol de **3.356 m<sup>2</sup>** si o suprafata construit desfasurata estimata de **3.960**, iar aria utila totala estimata de **3.366 m<sup>2</sup>** 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 mentionea 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	73918	250	sat Viforâta, com. Aninoasa, jud. Dâmbovița - la str. Mihai Viteazul	curti constructii	10,779.00 m <sup>2</sup>
					<b>TOTAL suprafata teren:</b> 10,779.00 m <sup>2</sup>

- 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 la Ac
1	73918	250-C1	Cabina poarta	22.00 m <sup>2</sup>	22.00 m <sup>2</sup>	18.70 m <sup>2</sup>
2	73918	250-C2	Birouri P+1E	604.00 m <sup>2</sup>	1,208.00 m <sup>2</sup>	1,026.80 m <sup>2</sup>
3	73918	250-C3	Sala Fabricatie	1,942.00 m <sup>2</sup>	1,942.00 m <sup>2</sup>	1,650.70 m <sup>2</sup>
4	73918	250-C5	Sala Fabricatie	39.00 m <sup>2</sup>	39.00 m <sup>2</sup>	33.15 m <sup>2</sup>
5	73918	250-C4	Anexa	453.00 m <sup>2</sup>	453.00 m <sup>2</sup>	385.05 m <sup>2</sup>
6	73918	250-C6	Bazin apa	15.00 m <sup>2</sup>	15.00 m <sup>2</sup>	12.75 m <sup>2</sup>
7	73918	250-C7	Statie pompe	41.00 m <sup>2</sup>	41.00 m <sup>2</sup>	34.85 m <sup>2</sup>
8	73918	250-C8	Magazie	240.00 m <sup>2</sup>	240.00 m <sup>2</sup>	204.00 m <sup>2</sup>
				<b>TOTAL arii cladiri/constructii:</b>	<b>3,356.00 m<sup>2</sup></b>	<b>3,960.00 m<sup>2</sup></b>
						<b>3,366.00 m<sup>2</sup></b>

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

Evaluator:

- 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 piată".

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.

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 de piată" a imobilului:

REZULTATELE EVALUARII		
Indicatia asupra valorii juste a imobilului		
Tip abordare	EUR	RON
Abordarea prin VENIT	<b>321.211</b>	<b>1.596.291,34</b>
Abordarea prin COST	<b>323.379</b>	<b>1.602.279,28</b>

REZULTATELE EVALUARII		
* 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	<b>215.600</b>	<b>1.071.445,76</b>

**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 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 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:

**321.211 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 proprietati 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 piată”, 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 nepărtinitoare, după un marketing adevarat 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 diferi 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 descrisa 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 evaluatoare/i 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 componente ale 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 situația juridica a proprietatii au fost preluate din documentele privitoare la bunul evaluat si care atesta situația juridica a acestuia; lista documentelor disponibile la data evaluării este prezentată 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 proprietatii (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 constatate de evaluator sunt specificate in cadrul raportului; responsabilitatea

- pentru veridicitatea 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 proprietatii 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 inlocuire 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 veridicitatea 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 (viajă) 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 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 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 intr-un document destinat publicitatii fara acordul scris si prealabil al evaluatorului cu specificarea formei si contextului in care urmeaza sa apara. Publicarea, parciala 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 parciala a raportului de evaluare.

Beneficiarul nu va transmite copii ale prezentului raport sau parti din acesta, niciunei terți 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 proprietatii 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 proprietății imobiliare;
    - GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile;
  - Standarde si ghiduri pentru utilizari specifice:
    - SEV 400 - Verificarea evaluării;

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

Conform prevederilor contractuale și a instrucțiunilor evaluării, acolo unde a fost necesara abaterea de la standardele enumerate mai sus, s-au enunțat ipoteze speciale, care au fost asumate de către utilizatorii desemnați ai raportului de evaluare, și au devenit parte integranta din instrucțiunile evaluării, repectiv termenii de referință ai evaluării (conform prevederilor "SEV 101-Termenii de referință ai evaluării").

## 2.12 Ipoteze și ipoteze speciale

Valoarea opinată în raportul de evaluare este estimată în condițiile realizării ipotezelor care urmează și în mod special în ipoteza în care situațiile la care se face referire mai jos nu generează niciun fel de restricții în afara celor arătate expres pe parcursul raportului și a caror impact este expres scris ca a fost luat în considerare. Dacă se va demonstra că cel puțin una din ipotezele sub care este realizat raportul și care sunt detaliate în cele ce urmează nu este valabilă, valoarea estimată este invalidată.

### 2.12.1 Ipoteze

Prezentul raport de evaluare a fost întocmit în baza următoarelor ipoteze:

- prezenta evaluare a fost întocmită pentru scopul declarat în cadrul raportului și asumat prin contractul de prestare servicii întocmit între evaluator și client și în conformitate cu cerințele utilizatorilor desemnați. Acest raport de evaluare nu va putea fi utilizat pentru niciun alt scop decât cel declarat;
- evaluatorul nu este topograf/topometrist/geodez și nu are calificarea necesară pentru a măsura și garanta locația, suprafețele și limitele proprietății astfel cum au fost ele indicate de client și descrise în raport;
- evaluatorul nu a efectuat nicio măsurătoare a proprietății. Dimensiunile proprietății au fost preluate din descrierea sa legală (contractul de vânzare cumpărare, extras de carte funciară, documentație cadastrală etc.); evaluatorul nu are calificarea de a valida aceste documentații. Toate planurile construcțiilor, schitele, planurile de situație puse la dispoziția evaluatorului se consideră a fi corecte dar nu se asumă nicio responsabilitate în această privință;
- evaluatorul a obținut informații, opinii, estimări din surse considerate a fi corecte și de încredere dar nu se asumă nicio responsabilitate în cazul în care acestea să arăte să fie incorecte;
- opinia evaluatorului este cu referință la proprietatea astfel cum rezultă din documentele și titlurile de proprietate puse la dispoziție de client/utilizatorii desemnați, fiind limitată exclusiv la acestea;
- aspectele juridice (descrierea legală și aspectele privind dreptul de proprietate) se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către client/utilizatorii desemnați și au fost prezentate fără a se intreprinde verificări sau investigații suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil și transferabil (în circuitul civil). Afirmațiile facute de evaluator privitoare la descrierea legală a proprietății nu se substituie avizelor juridice exprimate de specialisti; evaluatorul nu are competență în acest domeniu; astfel verificarea situației juridice a proprietății nu este de competență evaluatorului și nu îl angajează răspunderea; evaluarea se face presupunând că atât evaluatorul cât și utilizatorii desemnați au primit același set de documente;
- se presupune o detinere responsabilă a proprietății;

- 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 inteles 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 altfel 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 inspeciei 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 prezентate s-a considerat ca nu au niciun efect asupra valorii justificante 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 cunoștința 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 monede 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 prezентate fara a se intreprinde verificari sau investigatii suplimentare;
- evaluatorul nu a intrat in posesia unor documente oficiale de unde sa poata extrage informatii 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;
- situatia actuala a patrimoniului a stat la baza selectarii metodelor de evaluare utilizate si a modalitatilor de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate sa conduca la estimarea cea mai probabilă a valorii acestuia in conditiile tipului valorii selectate, ;

- evaluatorul considera ca presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile in lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluării;
- evaluatorul a utilizat in estimarea valorii numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție existand 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 Razboiul din Ucraina.

### 2.12.2 Ipoteze speciale

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

- orice alocare de valori pe componente este valabila numai in cazul utilizării prezentate in raport. Valori separate alocate nu trebuie folosite in legătura cu o alta evaluare si sunt invalide daca sunt astfel utilizate;
- intrarea in posesia unei copii a acestui raport nu implica dreptul de publicare a acestuia;
- evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat sa ofere in continuare consultanță sau să depună marturie in instanță relativ la patrimoniul in chestiune, în afara cazului in care s-au incheiat astfel de înțelegeri in prealabil;
- nici prezentul raport, nici părți ale sale (in special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fara acordul prealabil al evaluatorului.
- raportul de evaluare este valabil in condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data intocmirii 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, intocmit in conformitate cu "SEV 103 – Raportare" si cuprinde, pe langa termenii de referinta, descrierea tuturor datelor, faptelor, analizelor, calculelor si judecatilor relevante pe care s-a bazat opinia privitoare la indicatia asupra valorii raportate.

Acolo unde au fost necesare excluderi sau abateri de la respectivul standard, s-au enuntat 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: **Sat Viforâta, com. Aninoasa, jud. Dambovita**

Descrierea proprietatii: proprietatea imobiliara formata din teren in suprafata de **10.779 m<sup>2</sup>** pe care se afla cladiri/constructii cu aria totala construita la sol de **3.356 m<sup>2</sup>** si o suprafata construit desfasurata estimata de **3.960**, iar aria utila totala estimata de **3.366 m<sup>2</sup>** 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 menitura 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	73918	250	sat Viforâta, com. Aninoasa, jud. Dâmbovița - la str. Mihai Viteazul	curti constructii	10,779.00 m <sup>2</sup>
TOTAL suprafata teren:					10,779.00 m <sup>2</sup>

- 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 la Ac
1	73918	250-C1	Cabina poarta	22.00 m <sup>2</sup>	22.00 m <sup>2</sup>	18.70 m <sup>2</sup>
2	73918	250-C2	Birouri P+1E	604.00 m <sup>2</sup>	1,208.00 m <sup>2</sup>	1,026.80 m <sup>2</sup>
3	73918	250-C3	Sala Fabricatie	1,942.00 m <sup>2</sup>	1,942.00 m <sup>2</sup>	1,650.70 m <sup>2</sup>
4	73918	250-C5	Sala Fabricatie	39.00 m <sup>2</sup>	39.00 m <sup>2</sup>	33.15 m <sup>2</sup>
5	73918	250-C4	Anexa	453.00 m <sup>2</sup>	453.00 m <sup>2</sup>	385.05 m <sup>2</sup>
6	73918	250-C6	Bazin apa	15.00 m <sup>2</sup>	15.00 m <sup>2</sup>	12.75 m <sup>2</sup>
7	73918	250-C7	Statie pompe	41.00 m <sup>2</sup>	41.00 m <sup>2</sup>	34.85 m <sup>2</sup>
8	73918	250-C8	Magazie	240.00 m <sup>2</sup>	240.00 m <sup>2</sup>	204.00 m <sup>2</sup>
TOTAL arii cladiri/constructii:				3,356.00 m <sup>2</sup>	3,960.00 m <sup>2</sup>	3,366.00 m <sup>2</sup>

##### 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 SC COMPLEX HOTELIER DAMBOVITA S.A. TARGOVISTE

### 3.1.4 Drepturi evaluate

Din punctul de vedere al drepturilor asupra proprietății imobiliare sintetic proprietatea evaluată, din punct de vedere al drepturilor asupra ei este structurată astfel:

- terenul este detinut **cu drept de proprietate, exclusiv** dobandit prin lege;
- cladirile/constructiile sunt detinute **cu drept de proprietate, exclusiv** dobandit prin lege;
- eventuale componente non-imobiliare: **există componente non-imobiliare incluse în valoarea opinată** iar din punctul de vedere al drepturilor asupra eventualelor componente non-imobiliare precizăm că **acestea sunt detinute cu drept de proprietate deplin**.

În afara drepturilor asupra proprietății prezentate anterior referitor la drepturile de proprietate evaluate **mentionăm ca nu există situații particolare**.

### 3.1.5 Documente puse la dispozitia evaluatorului

Aspectele juridice (descrierea legală și a dreptului de proprietate) se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către client/utilizatorii desemnați și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. În vederea documentării corespunzătoare cu privire la aspectele juridice al proprietății evaluate, evaluatorul a avut la dispozitie urmatorul set de documente:

Denumire document / Nr. si data
Extras de Carte Funciara cu cerere nr. 157136/08.12.2021
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 există iar informațiile continute în acestea sunt conforme cu instrucțiunile evaluariei și coerente cu datele colectate de evaluator, utilizate în procesul evaluariei. Afirmațiile facute de evaluator privitoare la descrierea legală a proprietății au fost facute asă cum reiese din documentele și titlurile de proprietate puse la dispozitie de proprietar/utilizator, fiind limitată exclusiv la acestea; aspectele juridice (descrierea legală și a dreptului de proprietate) se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare.

## 3.2 Date despre localitate, zona și vecinătati

### 3.2.1 Descrierea localitatii

Proprietatea evaluată se află în localitatea **Viforâta, com. Aninoasa, jud. Dambovita** fiind o localitate tip **rural** din județul **Dambovita**. Localitatea în care se află proprietatea este **un sat dintr-o comună**.

Localitatea în care se află proprietatea este traversată de următoarele drumuri europene/nationale/judetene ce fac legătura localitatii cu alte localități: **DN 71 de la sud la nord-est facând legătura și cu DN 72 spre orașul Târgoviște**. Infrastructura rutieră este **bine dezvoltată** având o calitate **acceptabilă**.

Principalele mijloace de transport în comun al persoanelor ce circulă pe raza localitatii sunt:

autobuze

troleibuze

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 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 fortele 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 **6,344** 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 sat Viforata, com. Aninoasa, jud. Dâmbovița.

Satul Viforata face parte teritorial din com. Aninoasa din Jud. Dâmbovița, amplasata la aproximativ 800 m nord-est de mun. Târgoviște, circa 84 km nord-vest de municipiul București. Zona de amplasare este preponderent industrială în apropiere fiind și gara Târgoviște Nord. Satul este traversat pe latura de vest de drumul national DN 71 de la sud la nord-est facând legătura și cu DN 72 spre orașul Târgoviște. Comuna Aninoasa este comuna a municipiului Târgoviște fiind alcătuită din satele: Aninoasa, Săteni și Viforata.

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 precum și cu municipiul Târgoviște sunt:

- drumul national DN 71 Baldana – Targoviste – Sinaia: – 4,368 Km;
- drumul national DN 72 Gaesti – Targoviste – Ploiesti – 1,1 Km
- drumul judetean DJ 717 Aninoasa (DN 71) – Viforata (DN 72) – 5,119Km;
- drumul judetean DJ 718 Transformator (DN 71) – Manastirea Viforata – 2,8Km;

Comuna Aninoasa este o comună suburbană un. Târgoviște în satul Viforâta regăsindu-se un obiectiv turistic Castelul Darascu-Enigarescu, respectiv Mănăstirea Viforâta și Mănăstirea Dealu. În zonă se poate ajunge atât pe drumurile naționale DN 71 și DN 72, respectiv pe calea ferată până la gara Târgoviște Nord.

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 **periferică a localității** fiind o zona cu o atraktivitate **medie**.

Zona în care este amplasata proprietatea se află în partea de **Sud** al localității și este o zona **mediu** dezvoltată din punct de vedere imobiliar **existând posibilitatea** dezvoltării de noi proprietăți similare.

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

- |  |  |   |                                      |
|--|--|---|--------------------------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> rezidențială   | <input checked="" type="checkbox"/> comercială | <input 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    |
| <input type="checkbox"/> instituții publice        | <input type="checkbox"/> instituții de cultură | <input type="checkbox"/> instituții de învățământ | <input type="checkbox"/> alte tipuri |

și **nu există** tendințe de conversie ale proprietăților din zona pentru alte utilizări.

Din punctul de vedere al locurilor de parcare publice existente în zona precizam că acestea sunt intr-un număr **într-un număr suficient** accesul publicului la acestea fiind:

- |  |                                      |  |
|--|--------------------------------------|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> fără plată | <input type="checkbox"/> contra cost | <input type="checkbox"/> privat (cu acces restricționat pentru public) |
|--|--------------------------------------|--|

In zona în care este amplasata proprietatea sunt prezente urmatoarele rețelele urbane de utilități:

- |   |  |  |   |
|---|--|--|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> energie electrică | <input checked="" type="checkbox"/> apă                          | <input checked="" type="checkbox"/> canalizare                     | <input checked="" type="checkbox"/> gaze naturale |
| <input type="checkbox"/> termoficare (public)         | <input checked="" type="checkbox"/> rețele de comunicații (fixe) | <input checked="" type="checkbox"/> rețele de comunicații (mobile) |   |

In cadrul anexelor de la raport sunt prezentate imagini cu privire la amplasarea zonei în cadrul localității.

### 3.2.3 Descrierea vecinătăților, localizare amplasament și acces

Amplasamentul analizat este situat la adresa menționată în cadrul subcapitolului "1.1. Rezumat și concluzii" din cadrul capitolului "1. Introducere" accesul realizându-se astfel:

- Direct din str. Popa Sapca, nr. 2 (actual str. Popa Florea).

Din punctul de vedere al tipului proprietăților din imediata vecinătate, acestea prezintă urmatoarele utilizări:

- |  |   |   |   |
|--|---|---|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> rezidențială   | <input checked="" type="checkbox"/> comercială            | <input type="checkbox"/> administrativă           | <input checked="" type="checkbox"/> industrială |
| <input checked="" type="checkbox"/> mica industrie | <input checked="" type="checkbox"/> logistică             | <input type="checkbox"/> agro-industrială         | <input type="checkbox"/> agricolă               |
| <input type="checkbox"/> instituții publice        | <input checked="" type="checkbox"/> instituții de cultură | <input type="checkbox"/> instituții de învățământ | <input type="checkbox"/> alte tipuri            |

Aspectul general al proprietăților învecinate este unul **satisfăcător**

In cele ce urmează prezentăm o imagine de ansamblu cu privire la localizare proprietății analizate și a vecinătăților:

## 3.3 Date despre amplasament

Prezenta evaluare se referă la imobilul descrisă succint în cadrul subcapitolului "1.1. Rezumat și concluzii" din cadrul capitolului "1. Introducere" situată la adresa menționată în cadrul aceluiași subcapitol. Proprietatea imobiliară evaluată este formată din teren pe care se află clădiri/constructii și alte amenajări aferente proprietății. In cele ce urmează vom face o prezentare a terenului și a constructiilor/cladirilor.

### 3.3.1 Descrierea terenului aferent proprietății analizate

Conform documentelor puse la dispoziție proprietatea evaluată dispune de urmatoarele suprafețe de teren:

In cele ce urmează prezentăm caracteristicile terenului necesar pentru a deservi sau să sustine utilizarea existentă:

#### Descrierea terenului – ce deserveste/sustine activitatea

Suprafața teren:	10.779 m <sup>2</sup> , suprafața necesară pentru a deservi sau să sustine utilizarea existentă
------------------	---

Descrierea terenului – ce deserveste/sustine activitatea			
<b>Forma:</b>	<input type="checkbox"/> rectangulara <input checked="" type="checkbox"/> aprox. rectangulara <input type="checkbox"/> poligonala <input type="checkbox"/> neregulata		
<b>Front stradal total:</b>	Aproximativ 63,01ml respectiv 155,39ml la drum secundar		
<b>Topografie:</b>	Planeitate: <input checked="" type="checkbox"/> fara denivelari <input type="checkbox"/> usor denivelat <input type="checkbox"/> denivelat  Inclinare: <input type="checkbox"/> orizontal <input type="checkbox"/> usor inclinat <input type="checkbox"/> inclinat <input type="checkbox"/> panta accentuata		
<b>Amenajari:</b>	Imprejmuri: <input type="checkbox"/> nu exista <input checked="" type="checkbox"/> exista - descriere: gard din plasa si stalpi de metal  Platforme betonate: <input type="checkbox"/> nu exista <input checked="" type="checkbox"/> exista - descriere: drumurile de incinta betonate  Terasari: <input checked="" type="checkbox"/> nu exista <input type="checkbox"/> exista - descriere:  Ziduri de sprijin: <input checked="" type="checkbox"/> nu exista <input type="checkbox"/> exista descriere:		
<b>Utilitati racordate pe teren:</b>	<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 comunicatii (fixe)		
<b>Riscuri de mediu:</b>	<input checked="" type="checkbox"/> nu exista <input type="checkbox"/> exista - descriere: ...		
<b>Riscuri de alunecare:</b>	<input checked="" type="checkbox"/> nu exista <input type="checkbox"/> exista - descriere: ...		
<b>Retele ce tranziteaza terenul si care impun restrictii de construire</b>	<input checked="" type="checkbox"/> nu exista <input type="checkbox"/> exista - descriere: ...		
<b>Alte restrictii de construire identificate</b>	<input checked="" type="checkbox"/> nu exista <input type="checkbox"/> exista - descriere: ...		
<b>suprafata teren in exces<sup>1</sup>:</b>	<input checked="" type="checkbox"/> nu exista <input type="checkbox"/> exista - descriere: ...		
<b>suprafata teren in exces<sup>2</sup>:</b>	<input type="checkbox"/> nu exista <input checked="" type="checkbox"/> exista - descriere: a fost considerata o suprafata de teren in exces de cca. 5.888mp		

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

<sup>1</sup> 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”;

<sup>2</sup> 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.

- A fost considerata o suprafata de teren in exces de cca. 5.888mp 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:

C1 – Cabina poarta

Constructie realizata din beton prefabricat, cu geam si usa de acces, tamplarie veche din lemn cu geam simplu. Cladirea are curent electric. Nu este utilizata.

C2 – Birouri cu regim de inaltime P+1E

Cladire industriala cu destinatie initiala de birouri si vestiare, realizata pe structura din beton armat cu inchideri din BCA, tamplarie exterioara mixta din PVC cu geam termoizolant si tamplarie din metal cu geam simplu. Finisaje interioare si exterioare degradate. Instalatii nefunctionale. Cladirea necesita reparatii totale, este racordata la curentul electric din incinta dar nu este functional. Nu este utilizata.

C3 – Sala fabricatie

Cladire industriala cu destinatie productie, realizata pe structura din beton armat cu inchideri din BCA, tamplarie exterioara mixta din PVC cu geam termoizolant si tamplarie din metal cu geam simplu. Finisaje interioare si exterioare degradate. Instalatii electrice functionale. Cladirea necesita mici reparatii si refacerea finisajelor exterioare si interioare. Cladirea este utilizata parcial ca atelier reparatii.

C4 – Anexa

Cladire industriala cu destinatie depozitare, realizata pe structura din beton armat cu inchideri din BCA, tamplarie exterioara tamplarie din metal cu geam simplu. Finisaje interioare si exterioare normale. Instalatii electrice functionale. Cladirea detine incalzire intr-o camera ce se realizeaza de la o centrala termica electrica proprie si alimenteaza calorifere din otel. Cladirea necesita mici reparatii si refacerea parciala a finisajelor exterioare si interioare. Cladirea este utilizata parcial.

C5 – Statie frigorifica

Cladire cu utilizare initiala statie frigorifica cu regim de inaltime P+1E, actualmente neutilizata si cu o stare de degradare destul de avansata, fara utilitati functionale. Constructie realizata pe structura de beton armat cu inchideri din BCA.

C6 – Bazin apa

Cladire cu utilizare bazin apa, cu rezervor de apa ingropat, actualmente neutilizata si cu o stare de degradare destul de avansata, fara utilitati functionale.

C7 – Statie pompe

Cladire cu utilizare statie pompare apa, actualmente neutilizata si cu o stare de degradare destul de avansata, fara utilitati functionale. Constructie realizata pe structura de beton armat cu inchideri din BCA.

C8 – Magazie

Nu am avut acces la cladirea magazie. Din informatiile primite la fata locului, cladirea este realizata pe structura metalica cu panouri din metal si avea utilizare initiala depozitare. Nu este utilizata.

## 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 Istorichul proprietatii

Proprietatea evaluata a fost dobandita astfel:

- Nu este cazul

Evaluatoare 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. Evaluatoare 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 type="checkbox"/> avantaj	<input type="checkbox"/> dezavantaj	<input checked="" type="checkbox"/> fara avantaje/dezvantaje
	Transportul public din localitate	<input type="checkbox"/> avantaj	<input type="checkbox"/> dezavantaj	<input checked="" 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.	<b><u>Caracteristicile localitatii au o influenta</u></b>	<b>NEUTRA asupra valorii</b>		
	Amplasare zonei in cadrul localitatii	<input type="checkbox"/> avantaj	<input type="checkbox"/> dezavantaj	<input checked="" type="checkbox"/> fara avantaje/dezvantaje
	Atractia zonei	<input type="checkbox"/> avantaj	<input type="checkbox"/> dezavantaj	<input checked="" type="checkbox"/> fara avantaje/dezvantaje
	Dezvoltarea imobiliara a zonei	<input type="checkbox"/> avantaj	<input type="checkbox"/> dezavantaj	<input checked="" type="checkbox"/> fara avantaje/dezvantaje
	Tendintele de conversie a zonei	<input type="checkbox"/> avantaj	<input type="checkbox"/> dezavantaj	<input checked="" type="checkbox"/> fara avantaje/dezvantaje
	Pozibilitatile de parcare in zona	<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
	Utilitatatile existente in zona	<input type="checkbox"/> avantaj	<input type="checkbox"/> dezavantaj	<input checked="" type="checkbox"/> fara avantaje/dezvantaje
	Alte avantaje	...		
	Alte dezavantaje	...		
2.	<b><u>Caracteristicile zonei au o influenta</u></b>	<b>NEUTRA asupra valorii</b>		
	Accesul catre drumuri publice	<input type="checkbox"/> avantaj	<input type="checkbox"/> dezavantaj	<input checked="" type="checkbox"/> fara avantaje/dezvantaje
	Coerenta utilizarii actuale cu utilizarile vecinatatilor	<input type="checkbox"/> avantaj	<input type="checkbox"/> dezavantaj	<input checked="" type="checkbox"/> fara avantaje/dezvantaje
	Aspectul pecinatatilor	<input type="checkbox"/> avantaj	<input type="checkbox"/> dezavantaj	<input checked="" type="checkbox"/> fara avantaje/dezvantaje
	Alte avantaje	...		
	Alte dezavantaje	...		
3.	<b><u>Caracteristicile vecinatatilor au o influenta</u></b>	<b>NEUTRA asupra valorii</b>		
	Dimensiunea terenului	<input checked="" type="checkbox"/> avantaj	<input type="checkbox"/> dezavantaj	<input type="checkbox"/> fara avantaje/dezvantaje
	Forma terenului	<input checked="" type="checkbox"/> avantaj	<input type="checkbox"/> dezavantaj	<input type="checkbox"/> fara avantaje/dezvantaje
	Deschiderea la strada a terenului	<input type="checkbox"/> avantaj	<input type="checkbox"/> dezavantaj	<input checked="" type="checkbox"/> fara avantaje/dezvantaje
	Topografia terenului	<input type="checkbox"/> avantaj	<input type="checkbox"/> dezavantaj	<input checked="" type="checkbox"/> fara avantaje/dezvantaje
	Amenajarile existente pe teren	<input type="checkbox"/> avantaj	<input type="checkbox"/> dezavantaj	<input checked="" type="checkbox"/> fara avantaje/dezvantaje
	Utilitatatile existente pe teren	<input type="checkbox"/> avantaj	<input type="checkbox"/> dezavantaj	<input checked="" type="checkbox"/> fara avantaje/dezvantaje
	Expunerea la pericole (riscuri) a terenului	<input type="checkbox"/> avantaj	<input type="checkbox"/> dezavantaj	<input checked="" type="checkbox"/> fara avantaje/dezvantaje
	Restrictii de construire	<input type="checkbox"/> avantaj	<input type="checkbox"/> dezavantaj	<input checked="" type="checkbox"/> fara avantaje/dezvantaje
	Existenta terenului in exces/in suplus	<input type="checkbox"/> avantaj	<input type="checkbox"/> dezavantaj	<input checked="" type="checkbox"/> fara avantaje/dezvantaje
	Alte avantaje	...		

Nr. crt.	Caracteristica relevanta	prezinta urmatoarele avantaje / dezavantaje:		
	Alte dezavantaje	...		
4.	<b>Caracteristicile terenului au o influenta</b>	<b>POZITIVA asupra valorii</b>		
	Dimensiunea cladirilor	<input type="checkbox"/> avantaj	<input type="checkbox"/> dezavantaj	<input checked="" type="checkbox"/> fara avantaje/dezavantaje
	Calitatea finisajelor cladirilor	<input type="checkbox"/> avantaj	<input checked="" type="checkbox"/> dezavantaj	<input type="checkbox"/> fara avantaje/dezavantaje
	Utilitatile de care dispun cladirile	<input type="checkbox"/> avantaj	<input type="checkbox"/> dezavantaj	<input checked="" type="checkbox"/> fara avantaje/dezavantaje
	Dotarile existente in cladiri	<input type="checkbox"/> avantaj	<input checked="" type="checkbox"/> dezavantaj	<input type="checkbox"/> fara avantaje/dezavantaje
	Posibilitatile de conversie ale cladirilor	<input type="checkbox"/> avantaj	<input type="checkbox"/> dezavantaj	<input checked="" type="checkbox"/> fara avantaje/dezavantaje
	Alte avantaje	...		
	Alte dezavantaje	...		
5.	<b>Caracteristicile constructiilor au o influenta</b>	<b>NEGATIVA asupra valorii</b>		

Avand in vedere cele evidențiate anterior se poate concluziona că proprietatea evaluată este una **mai putin atractiva** in comparație cu proprietățile similare din aria de piata analizată.

### 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 reacționeaza 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 piețele imobiliare de piețele bunurilor sau serviciilor. Fiecare proprietate imobiliara este unica iar amplasamentul sau este fix. Piețele 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, schimbarea 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 piețele 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 supraoferta 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, interactiunea participantilor pe piata si masura in care acesteia 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 piețe imobiliare (rezidentiale, comerciale, industriale, agricole, speciale). Acestea, la randul lor, pot fi impartite in piețe mai mici, specializate, numite subpiete, acesta fiind un proces de segmentarea a pieței si dezagregare a proprietatii.

#### 3.7.1 Identificarea pieței 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 aceste 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 <sup>2</sup> Au)	(%)	(%)
<b>CBRE</b>	3.4 – 4.20	2.2%	8.35 % – 10.35 %
<b>Colliers International</b>	4.00 – 5.50	n.a.	8.25% - 9.00%
<b>Darian DRS</b>	2,50 – 5,00	10% - 15%	9.00% – 10.50 %
<b>Cushman&amp;Wakefield Echinoctiu</b>	3.75 – 4.00	n.a.	8.25 % - 9.00 %
<b>Jones Long LaSalle</b>	3,75 – 4,50	4.5%	9.00% - 10.00 %
<b>The Advisors Knight Frank</b>	3.00 – 4.00	n.a.	9.50 % – 10.00 %

Sursa: Revista "Valoarea 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:

Analiza de piata pe SEGMENTUL TERENURILOR cu destinație INDUSTRIALA - oferte de vanzare										
Nr crt.	Localitate	Zona	Atractivitatea localizarii	Forma	Front stradal	Topografie	Utilitati	Suprafata	Pret oferta TEREN	Marja de negociere
								(unitar)	(total)	(unitar)
1	Viforata	Viforata-	amplasat mai slab	rectangulara	20.0 ml	fara denivelari	orizontala	nu/nu/nu/nu-la 100 m	7,900,00 m <sup>2</sup> 21,0 €/m <sup>2</sup> 165,900 €	10%
2	Viforata	sat Viforata - DN71	amplasat similar	rectangulara	128,0 ml	fara denivelari	orizontala	da/da/da/da	4,122,00 m <sup>2</sup> 25,0 €/m <sup>2</sup> 103,050 €	10%
3	Viforata	Valea Sasului-Aninoasa	amplasat mai slab	rectangulara	20.0 ml	usor derivelat	orizontala	nu/nu/nu/nu-la 150 m	2,000,00 m <sup>2</sup> 27,5 €/m <sup>2</sup> 55,000 €	10%

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)	18,9 €/m <sup>2</sup>	24,8 €/m <sup>2</sup>	22,1 €/m <sup>2</sup>
Suprafata	(total)	49,500 €	149,310 €	97,185 €

In urma analizei de piata au fost identificate oferte de inchiriere proprietati 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	Alte dotari/amenajari	Arie utila inchirierabila	Pret oferta CHIRIE (unitar)	Marja de negociere	Pret oferta ajustat (unitar)	(total/luna)
1	Targoviste	intrare in Targoviste magazin S	amplasat mai bine	standard	da/da/da/da/fara	fara	270.00 m <sup>2</sup>	4,44 €/m <sup>2</sup>	5%	4,2 €/m <sup>2</sup>	1,140 €
2	Ulmii	Ulmii la intrare in Targoviste	amplasat similar	standard	da/da/da/da/fara	fara	130.00 m <sup>2</sup>	6,00 €/m <sup>2</sup>	5%	5,7 €/m <sup>2</sup>	741 €
3	Targoviste	Centura oras Targoviste	amplasat mai bine	standard	da/da/da/da/fara	fara	400.00 m <sup>2</sup>	3,38 €/m <sup>2</sup>	5%	3,2 €/m <sup>2</sup>	1,284 €
4	Targoviste	Zona Micro 11	amplasat mai bine	standard	da/da/da/da/fara	fara	250.00 m <sup>2</sup>	3,60 €/m <sup>2</sup>	5%	3,4 €/m <sup>2</sup>	855 €
5	Petresti	Petresti, Dambovita	amplasat similar	standard	da/da/da/da/da	fara	1,500.00 m <sup>2</sup>	4,00 €/m <sup>2</sup>	5%	3,8 €/m <sup>2</sup>	5,700 €

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

Analiza de piata - CHIRII				
		Minim	Maxim	Medie
Pret ajustat pt negociere	(unitar) (total/luna)	3,2 €/m <sup>2</sup> 741 €	5,7 €/m <sup>2</sup> 5,700 €	4,1 €/m <sup>2</sup> 1,944 €
Arie utila inchirierabila		130,00 m <sup>2</sup>	1,500,00 m <sup>2</sup>	510,00 m <sup>2</sup>
				270,00 m <sup>2</sup>

### 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, guvernamentali, fizici si de mediu, deja analizate in capitolele precedente, precum si factorii care afecteaza atraktivitatea proprietatii evaluate, apreciem ca:

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

Acstei 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 similar cu proprietatea analizata;
- **există** la vanzare proprietati similar calitativ cu cea evaluata, volumul acestora (ca numar) fiind **mic**;
- **există** la inchiriere proprietati similar calitativ cu cea evaluata, volumul acestora (ca numar) fiind **mic**;
- proprietatile concurente cu cea evaluata au un grad de ocupare (proprietari si chiriasi) **mic**;
- **există** tendinta de conversie spre utilizari alternative.

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

### 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 semicentral in Viforâta, com. Aninoasa avand preponderent utilizare rezidentiala, fiind zona cu stoc relativ vechi de amplasamente ce contin cladiri pentru depozitare si/sau mici proprietati cu utilizare pentru mica industrie si este, prin urmare, de la sine intelese ca, daca amplasamentul analizat ar fi liber, el ar fi adevarat unor investitii similar 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.

Zona in care se afla amplasamentul studiat, predominanta utilizarea agricola in urma cu aproximativ 20-25 ani, iar in anii de dinainte de debutul "crizei" tot mai multe terenuri au fost achizitionate (de multe ori de la mai multi proprietari deoarece acestia detineau loturi inguste, de cativa metri deschidere la strada/centura, si apoi alipite) si s-au construit proprietati comerciale de tip show-room/birouri (in fata) si hala de service/depozitare (in spate), centre logistice si chiar unitati de productie; chiar daca tendinta s-a diminuat si, apar noi dezvoltari, aceasta a fost datorita crizei actuale creata de Pandemia de COVID si nu a pierderii interesului pentru zona; cu siguranta, cand mediul economic va reincep sa se dinamizeze, zona va continua sa primeasca noi dezvoltari cu utilizare comerciala si chiar de mica industrie, 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 proprietatii construite

Cu exceptia cazurilor in care piata terenurilor libere este slab segmentata si nu face diferenta 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.

### 4.2.4 Concluziile analizei C.M.B.U.

Cele doua analize au evidențiat faptul ca C.M.B.U. a proprietatii analizate este una **industriala** si va fi evaluata in contextul faptelor curente din piata proprietatilor imobiliare avand aceeasi CMBU intrucat valoarea justa 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 considerata in termeni de cea mai buna utilizare. Chiar daca amplasamentul are amenajari functionale, valoarea acestuia este bazata pe cea mai buna utilizare a sa, considerat ca fiind liber si disponibil pentru dezvoltare la utilizarea cea mai eficienta.

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 – In aplicarea acestei metode sunt analizate si comparate informatiile privind tranzactiile/ofertele si alte date privind loturi similare, in scopul evaluarii proprietatii subiect
- alocarea – se bazeaza pe principiul echilibrului si pe cel al contributiei (exista un raport procentual "normal" intre valoarea terenului si cea a proprietatii integrale, raport specific fiecarei categorii de proprietati imobiliare aflate in locatii specifice)
- extractia – valoarea terenului este extrasă din pretul de vanzare al unei proprietati construite, prin scaderea valorii constructiei, estimata prin metoda costului de inlocuire net; valoarea ramasa reprezinta valoarea terenului

- tehnica reziduala – aloca venitul din exploatare generat de intreaga proprietate, pe componentele sale (teren/cladiri) si capitalizeaza partea alocata terenului cu o rata adevarata bazata pe datele de piata curente
- capitalizarea rentei funciare – capitalizeaza venitul obtinut din cedarea dreptului de folosinta asupra terenului cu o rata de capitalizare adevarata
- tehnica parcelarii Si dezvoltarii – se aplica atunci cand CMBU a terenului este parcelarea si dezvoltarea, valoarea terenului rezultand prin insumarea valorii de piata a fiecarei unitati obtinute prin parcelare, din care se deduc toate costurile prilejuite de respectiva dezvoltare; de regula se iau in considerare si pierderile de valoare rezultante pe perioada necesara pietei sa ”absoarba” integral unitatile create prin parcelare

Caracteristicile terenului ce compune amplasamentul analizat au fost prezentate in cadrul capitolului „2.4 Analiza datelor despre amplasament si 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 pietei 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 pietei imobiliare specifice” am selectat comparabilele prezentate mai jos:

GRILA DATELOR - TEREN AFERENT PROPRIETATII DE BAZA (considerat liber)					
Nr crt.	Elemente de comparatie:	Teren de evaluat:	Comparabila 1	Terene de comparatie	Comparabila 3
				Comparabila 2	
0	Tipul comparabilei		oferta	oferta	oferta
1	Drepturi de proprietate transmise:	integral	integral	integral	integral
2	Restrictii legale	fara - intravilan	similar	PUZ aprobat	similar
3	Conditii de finantare	normale	similar	similar	similar
4	Conditii de vanzare	normale	normale	normale	normale
5	Cheltuieli efectuate imediat dupa cumparare	fara	fara	fara	fara
6	Conditii piecti:	prezent	prezent	prezent	prezent
7	Localizare:	sat Viforata, com. Aninoasa, jud. Dâmbovița - la str. Mihai Viteazul	Viforata, Vaforita - amplasat mai slab	Viforata, sat Viforata - DN71 - amplasat similar	Viforata, Valea Sasului-Aninoasa - amplasat mai slab
8	Caracteristici fizice				
	Suprafata (mp):	<b>10,779,00 m<sup>2</sup></b>	<b>7,900,00 m<sup>2</sup></b>	<b>4,122,00 m<sup>2</sup></b>	<b>2,000,00 m<sup>2</sup></b>
	Forma:	rectangulara	rectangulara	rectangulara	rectangulara
	Front stradal total:	63,01ml x 155,39ml	20,0 ml	128,0 ml	20,0 ml
	Raportul dintre front stradal si adancime:	37/100	5/100	3 97/100	20/100
	Topografie (plancitate):	fara denivelari	fara denivelari	fara denivelari	fara denivelari
	Topografic (inclinare):	orizontala	orizontala	orizontala	orizontala
9	Utilitati (canalizare / gaz metan / alte)	da/da/da/da	nu/nu/nu-la 100 m	da/da/da/da	nu/nu/nu-la 150 m
10	Zonare:	industrial	rezidential	industrial	rezidential
	Pret total (eur)		<b>165,900 €</b>	<b>103,050 €</b>	<b>55,000 €</b>
	Pret unitar (euro / m <sup>2</sup> )		<b>21,0 €/m<sup>2</sup></b>	<b>25,0 €/m<sup>2</sup></b>	<b>27,5 €/m<sup>2</sup></b>

Grila de comparatie 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	sat Viforâta, com. Aninoasa, jud. Dâmbovița - la str. Mihai Viteazul	Viforata, Vaforita- -amplasat mai slab	Viforata, sat Viforâta - DN71- amplasat similar	Viforata, Valea Sasului-Aninoasa-amplasat mai slab
	Suprafata	10,779,00 m <sup>2</sup>	7,900,00 m <sup>2</sup>	4,122,00 m <sup>2</sup>	2,000,00 m <sup>2</sup>
	Pret total (eur)	165,900 €	103,050 €	55,000 €	
	Pret unitar (euro / m <sup>2</sup> ) - criteriu de comparatie	21,0 €/m <sup>2</sup>	25,0 €/m <sup>2</sup>	27,5 €/m <sup>2</sup>	
<b>0 TIPUL COMPARABILEI</b>					
	Tip comparabila		oferta	oferta	oferta
	Ajustare pentru marja de negociere (%)	-10%	-10%	-10%	
	Ajustare pentru marja de negociere (euro/m <sup>2</sup> )	-2,1 €/m <sup>2</sup>	-2,5 €/m <sup>2</sup>	-2,8 €/m <sup>2</sup>	
	Pret de vanzare ajustat pentru tipul comparabilei	18,9 €/m <sup>2</sup>	22,5 €/m <sup>2</sup>	24,7 €/m <sup>2</sup>	
<b>1 DREPTURI DE PROPRIETATE TRANSMISE</b>					
	Drepturi de proprietate transmise:	integral	integral	integral	integral
	Ajustare unitara sau procentuala	0%	0%	0%	0%
	Ajustare totala pentru drepturi de proprietate	0,0 €/m <sup>2</sup>	0,0 €/m <sup>2</sup>	0,0 €/m <sup>2</sup>	0,0 €/m <sup>2</sup>
	Pret ajustat (euro/m <sup>2</sup> )	18,9 €/m <sup>2</sup>	22,5 €/m <sup>2</sup>	24,7 €/m <sup>2</sup>	
<b>2 RESTRICTII LEGALE</b>					
	Restrictii legale - coeficienti urbanistici	fara - intravilan	similar	PUZ aprobat	similar
	Ajustare unitara sau procentuala	0%	-5%	0%	
	Ajustare totala pentru restrictii legale	0,0 €/m <sup>2</sup>	-1,1 €/m <sup>2</sup>	0,0 €/m <sup>2</sup>	
	Pret ajustat (euro/m <sup>2</sup> )	18,9 €/m <sup>2</sup>	21,4 €/m <sup>2</sup>	24,7 €/m <sup>2</sup>	
<b>3 CONDITII DE FINANTARE</b>					
	Conditii de finantare	normale	similar	similar	similar
	Ajustare unitara sau procentuala	0%	0%	0%	0%
	Ajustare totala pentru conditii de finantare	0,0 €/m <sup>2</sup>	0,0 €/m <sup>2</sup>	0,0 €/m <sup>2</sup>	0,0 €/m <sup>2</sup>
	Pret ajustat (euro/m <sup>2</sup> )	18,9 €/m <sup>2</sup>	21,4 €/m <sup>2</sup>	24,7 €/m <sup>2</sup>	
<b>4 CONDITII DE VANZARE</b>					
	Conditii de vanzare	normale	normale	normale	normale
	Ajustare unitara sau procentuala	0%	0%	0%	0%
	Ajustare totala pentru conditii de vanzare	0,0 €/m <sup>2</sup>	0,0 €/m <sup>2</sup>	0,0 €/m <sup>2</sup>	0,0 €/m <sup>2</sup>
	Pret ajustat (euro/m <sup>2</sup> )	18,9 €/m <sup>2</sup>	21,4 €/m <sup>2</sup>	24,7 €/m <sup>2</sup>	
<b>5 CHELTUIELI EFECTUATE IMEDIAT DUPA CUMPARARE</b>					
	Cheeltuieli efectuate imediat dupa cumparare	fara	fara	fara	fara
	Ajustare unitara	0,00 €/m <sup>2</sup>	0,00 €/m <sup>2</sup>	0,00 €/m <sup>2</sup>	0,00 €/m <sup>2</sup>
	Ajustare procentuala	0%	0%	0%	0%
	Pret ajustat (euro/m <sup>2</sup> )	18,9 €/m <sup>2</sup>	21,4 €/m <sup>2</sup>	24,7 €/m <sup>2</sup>	
<b>6 CONDITII DE PIATA</b>					
	Conditii de piata	present	present	present	present
	Ajustare procentuala	0%	0%	0%	0%
	Ajustare unitara	0,0 €/m <sup>2</sup>	0,0 €/m <sup>2</sup>	0,0 €/m <sup>2</sup>	0,0 €/m <sup>2</sup>
	Pret ajustat (euro/m <sup>2</sup> )	18,9 €/m <sup>2</sup>	21,4 €/m <sup>2</sup>	24,7 €/m <sup>2</sup>	
<b>7 LOCALIZARE</b>					
	Localizare	sat Viforâta, com. Aninoasa, jud. Dâmbovița - la str. Mihai Viteazul	Viforata, Vaforita- -amplasat mai slab	Viforata, sat Viforâta - DN71- amplasat similar	Viforata, Valea Sasului-Aninoasa-amplasat mai slab
	Ajustare procentuala	10,0%	0,0%	5,0%	
	Ajustare unitara pentru localizare	1,9 €/m <sup>2</sup>	0,0 €/m <sup>2</sup>	1,2 €/m <sup>2</sup>	
	Pret ajustat (euro/m <sup>2</sup> )	20,8 €/m <sup>2</sup>	21,4 €/m <sup>2</sup>	25,9 €/m <sup>2</sup>	
<b>8 CARACTERISTICI FIZICE</b>					
	Marime	10,779,00 m <sup>2</sup>	7,900,00 m <sup>2</sup>	4,122,00 m <sup>2</sup>	2,000,00 m <sup>2</sup>
	Forma	rectangulara	rectangulara	rectangulara	rectangulara
	Ajustare procentuala	-3%	-7%	-9%	
	Ajustare unitara pentru marime si forma	-0,6 €/m <sup>2</sup>	-1,4 €/m <sup>2</sup>	-2,3 €/m <sup>2</sup>	
	Front stradal	63,01ml x 155,39ml	20,0 ml	128,0 ml	20,0 ml
	Raport dintre front stradal si adancime	37/100	5/100	3 97/100	20/100
	Ajustare procentuala	0%	0%	0%	0%
	Ajustare unitara pentru front stradal si raportul dintre laturi	0,0 €/m <sup>2</sup>	0,0 €/m <sup>2</sup>	0,0 €/m <sup>2</sup>	0,0 €/m <sup>2</sup>
	Topografie	fara denivelari / orizontal	fara denivelari / orizontal	fara denivelari / orizontal	fara denivelari / orizontal
	Ajustare procentuala	0%	0%	0%	0%
	Ajustare unitara pentru topografie	0,0 €/m <sup>2</sup>	0,0 €/m <sup>2</sup>	0,0 €/m <sup>2</sup>	0,0 €/m <sup>2</sup>
	Ajustare procentuala totala pentru caracteristici fizice	-3%	-7%	-9%	
	Ajustare unitara totala pentru caracteristici fizice	-0,6 €/m <sup>2</sup>	-1,4 €/m <sup>2</sup>	-2,3 €/m <sup>2</sup>	
	Pret ajustat (euro/m <sup>2</sup> )	20,2 €/m <sup>2</sup>	20,0 €/m <sup>2</sup>	23,7 €/m <sup>2</sup>	
<b>9 UTILITATI DISPONIBILE</b>					
	Utilitati (en el / apa / canalizare / gaz metan / altele)	da/da/da/da	nu/nu/nu/nu-la 100 m	da/da/da/da	nu/nu/nu/nu-la 150 m
	Ajustare unitara pentru utilitati	0,37 €/m <sup>2</sup>	0,00 €/m <sup>2</sup>	0,56 €/m <sup>2</sup>	
	Pret ajustat (euro/m <sup>2</sup> )	20,6 €/m <sup>2</sup>	20,0 €/m <sup>2</sup>	24,2 €/m <sup>2</sup>	
<b>10 ZONAREA</b>					
	Zonarea	industrial	rezidential	industrial	rezidential
	Ajustare procentuala	-10%	0%	-10%	
	Ajustare unitara	-2,1 €/m <sup>2</sup>	0,0 €/m <sup>2</sup>	-2,4 €/m <sup>2</sup>	
	Pret ajustat (euro/m <sup>2</sup> )	18,5 €/m <sup>2</sup>	20,0 €/m <sup>2</sup>	21,8 €/m <sup>2</sup>	
	Pret ajustat (euro/m <sup>2</sup> )	18,5 €/m <sup>2</sup>	20,0 €/m <sup>2</sup>	21,8 €/m <sup>2</sup>	
	Ajustare totala neta	(absolut)-neta	0,39 €/m <sup>2</sup>	2,55 €/m <sup>2</sup>	2,91 €/m <sup>2</sup>
		(procentual)-neta	2,1%	11,3%	11,8%
	Ajustare totala bruta	(absolut)-bruta	4,92 €/m <sup>2</sup>	2,55 €/m <sup>2</sup>	6,49 €/m <sup>2</sup>
		(procentual)-bruta	26,0%	11,3%	26,3%

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 2

Suprafata teren proprietate de baza	10,779,00 m <sup>2</sup>
Opiniu (pret ajustat unitar)	20,0 €/m <sup>2</sup>
	99,4 lei/m <sup>2</sup>
INDICATIA VALORII DE PIATA teren PROPRIETATE DE BAZA	215,600 €
	1,071,445,76 lei
Data evaluarii	5/31/2023
Curs lei / eur	4,9696

Ajustarile cantitative ce sunt luate in considerare sunt:

Explicarea ajustarilor aplicate in GRILA DE COMPARATII (metoda comparatiei directe) - TEREN AFERENT PROPRIETATII DE BAZA (considerat liber)					
Nr crt.	Elemente de comparatie:	Teren de evaluat:	Comparabila 1	Terenuri de comparatie	
0 Tip comparabila	-	oferta	oferta	oferta	oferta
1 Drepturi de proprietate transmise:	integral	integral	integral	integral	integral
	Explicatiu ajustari:	nu au fost aplicate ajustari	nu au fost aplicate ajustari	nu au fost aplicate ajustari	nu au fost aplicate ajustari
2 Restrictii legale - coeficienti urbanistici	fara - intravilan	similar	PUZ aprobat	similar	
	Explicatiu ajustari:	nu au fost aplicate ajustari	a fost ajustata negativ cu 5% intrucat aceasta comparabila prezinta unele avantaje, avantajoase cu aprox. 5%	nu au fost aplicate ajustari	
3 Conditiile de finantare	normale	similar	similar	similar	
	Explicatiu ajustari:	nu au fost aplicate ajustari	nu au fost aplicate ajustari	nu au fost aplicate ajustari	
4 Conditiile de vanzare	normale	normale	normale	normale	
	Explicatiu ajustari:	nu au fost aplicate ajustari	nu au fost aplicate ajustari	nu au fost aplicate ajustari	
5 Cheltuieli efectuate imediat dupa cumparare	fara	fara	fara	fara	
	Explicatiu ajustari:	nu au fost aplicate ajustari	nu au fost aplicate ajustari	nu au fost aplicate ajustari	
6 Conditiile de piata	present	present	present	present	
	Explicatiu ajustari:	nu au fost aplicate ajustari	nu au fost aplicate ajustari	nu au fost aplicate ajustari	
7 Localizare	sat Viforâta, com. Aninoasa, jud. Dâmbovița - la str. Mihai Viteazul	Viforata, Vaforita - amplasat mai slab	Viforata, sat Viforâta - DN71- amplasat similar	Viforata, Valea Sasului-Aninoasa- amplasat mai slab	
	Explicatiu ajustari:	a fost ajustata pozitiv cu 10% intrucat aceasta comparabila este amplasata intr-o zona considerata de piata ca fiind mai putin attractiva decat proprietatea subiect, 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 pozitiv cu 5% intrucat aceasta comparabila este amplasata intr-o zona considerata de piata ca fiind mai putin attractiva decat proprietatea subiect, preturile terenurilor din zona de amplasare a comparabilei sunt cu aprox. 5% mai mici decat pretul terenurilor din zona in care este amplasata proprietatea subiect	
8 CARACTERISTICII FIZICE					
	Marime Forma	10,779.00 m <sup>2</sup> rectangulara	7,900.00 m <sup>2</sup> rectangulara	4,122.00 m <sup>2</sup> rectangulara	2,000.00 m <sup>2</sup> rectangulara
	Explicatiu ajustari:	a fost ajustata negativ cu 2.9% intrucat marimea si forma comparabilei confera acesteia un avantaj fata de proprietatea subiect, preturile unor astfel de terenuri fiind cu aprox. 2.9% mai mari decat pretul terenurilor similar proprietati subiect	a fost ajustata negativ cu 6.7% intrucat marimea si forma comparabilei confera acesteia un avantaj fata de proprietatea subiect, preturile unor astfel de terenuri fiind cu aprox. 6.7% mai mari decat pretul terenurilor similar proprietati subiect	a fost ajustata negativ cu 8.8% intrucat marimea si forma comparabilei confera acesteia un avantaj fata de proprietatea subiect, preturile unor astfel de terenuri fiind cu aprox. 8.8% mai mari decat pretul terenurilor similar proprietati subiect	
	Front stradal	63.01ml x 155.39ml	20.0 ml	128.0 ml	20.0 ml
	Raport dintre front stradal si adancime	37/100	5/100	3 97/100	20/100
	Explicatiu ajustari:	nu au fost aplicate ajustari	nu au fost aplicate ajustari	nu au fost aplicate ajustari	nu au fost aplicate ajustari
	Topografie	fara denivelari / orizontal	fara denivelari / orizontal	fara denivelari / orizontal	fara denivelari / orizontal
	Explicatiu ajustari:	nu au fost aplicate ajustari	nu au fost aplicate ajustari	nu au fost aplicate ajustari	nu au fost aplicate ajustari
9 Utilitatii (en el / apa / canalizare / gaz metan / altele)	da/da/da/da	nu/nu/nu/nu-la 100 m	da/da/da/da	nu/nu/nu/nu-la 150 m	
	Explicatiu ajustari:	a fost ajustata pozitiv cu 0.37 eur/mp intrucat aceasta comparabila nu are acces la aceleasi utilitati ca si proprietatea subiect, nivelul ajustarii reflectand costul unitar pt. asigurarea acelorasi utilitati ca in cazul proprietati subiect	nu au fost aplicate ajustari	a fost ajustata pozitiv cu 0.56 eur/mp intrucat aceasta comparabila nu are acces la aceleasi utilitati ca si proprietatea subiect, nivelul ajustarii reflectand costul unitar pt. asigurarea acelorasi utilitati ca in cazul proprietati subiect	
10 Zonarea	industrial	rezidential	industrial	rezidential	
	Explicatiu ajustari:	a fost ajustata negativ cu 10% intrucat comparabila este amplasata intr-o zona rezidential prezentand astfel un avantaj fata de proprietatea subiect, preturile unor astfel de terenuri fiind cu aprox. 10% mai mari decat pretul terenurilor situate intr-o zona industrial	nu au fost aplicate ajustari	a fost ajustata negativ cu 10% intrucat comparabila este amplasata intr-o zona rezidential prezentand astfel un avantaj fata de proprietatea subiect, preturile unor astfel de terenuri fiind cu aprox. 10% mai mari decat pretul terenurilor situate intr-o zona industrial	

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 2**.

## Raport de evaluare

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 2

Suprafata teren proprietate de baza	10,779.00 m <sup>2</sup>
Opinie (pret ajustat unitar)	20.0 €/m <sup>2</sup>
INDICATIA VALORII DE PIATA	99.4 lci/m <sup>2</sup>
teren PROPRIETATE DE BAZA	215,600 €
	1,071,445.76 lei
Data evaluarii	5/31/2023
Curs leu / eur	4.9696

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

	EUR	LEI
<b>Valoare de piata teren</b>	<b>215.600</b>	<b>1.071.445,76</b>

## 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 reprezentativ<sup>3</sup>, 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 maturitate<sup>4</sup>, 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

<sup>3</sup> 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.

<sup>4</sup> 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 potentielle datorita gradului de ocupare sau de neplata a chiriei; veniturile din neincasarea chiriei potentielle 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.

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

Cheltuielile aferente veniturilor brute efective au fost calculate astfel:

- **impozitul aferent cladirilor (1.30% din CIB depreciat conf. GEV500 + val. impozit teren)** – conform informațiilor de pe site-ul primariei Aninoasa, jud. Dambovita, astfel:

Cladiri	CIB de nou / eur	An PIF estimat	Varsta/Vechime	Varsta efectiva	V1	V2	Vef	Normal - stare buna		Depr. Fiz. Normală	Val. impoz / eur	Impozit HCL - %	Pro rata - impoz clad.	Impozit teren / eur	Impoz total (clad+teren) / eur
								D1	D2						
C3 - Sala fabricatie	1,088,141	1983	40	40	35	40	40	35%	41%	41%	642003	8346	41.91%	73	8419
C2 - Birouri - P+1E	1,028,646	1983	40	40	35	40	40	35%	41%	41%	606901	7890	39.62%	69	7959
C4 - Anexa	312,668	1983	40	40	35	40	40	35%	41%	41%	184473	2398	12.04%	21	2419
C8 - Magazie	144,518	1983	40	40	35	40	40	35%	41%	41%	85265	1108	5.57%	10	1118
C1 - Cabina poarta	22,379	1983	40	40	35	40	40	35%	41%	41%	13203	172	0.86%	2	173
												19914	100%	174	20088

- asigurare (0,18% din costul de înlocuire net)
- administrate (1% din veniturile brute efective)
- cheltuieli de capital (0.7% din costul de înlocuire net)
- rata de capitalizare utilizata de 9.5 % conform revista anevar.

Cost conversie - **necesar de investit** – estimat in baza cost schiopu actualizat 2023-2024 pentru cladirile C2, C3, C4 si C8.

Suplimentar a fost estimata o suprafață de teren exces de 5.888mp.

Tabelul urmator detaliaza calculele:

Nr. CAD.	Denumire mijloc fix	Categorie	Sc	Scd	Suînch	Chirie/m p obtenab lă	VBP	CN	VBE	Cheltuieli aferente proprietarului						VNE	Rata de cap netă	Cost de aducere la stadiu inchirierabil	Valoare de piată (venit)	Valoare de piată (venit)	Valoare de piată (venit)		
			mp/ml	mp	mp	ir/mp/lu	eur/an	%	eur/an	Impozit clad + teren.(1)	Asigurare(2)	Ymin(3)	RK(4)	TOTAL	eur/an	%	eur/mp	eur	eur	lei	euro/mp util		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22		
250-C2	C2 - Birouri - P+1E	cladire	604	1,208	1,027	4.00	49,286	21%	39,018		8,419	847	390	3,294	12,951	26,068	9.5%	192	231445	42,953	213,459.36	42	
250-C3	C3 - Sala fabricatie	cladire	1,942	1,942	1,651	3.50	69,329	21%	54,886		7,959	896	549	3,485	12,888	41,997	9.5%	148	288357	153,720	763,926.18	93	
250-C4	C4 - Anexa	cladire	453	453	385	3.00	13,862	21%	10,974		2,419	257	110	1,001	3,788	7,186	9.5%	159	71914	3,731	18,542.97	10	
250-C8	C8 - Magazie	cladire	240	240	204	2.00	4,896	21%	3,876		1,118	76	39	294	1,527	2,349	9.5%	90	21678	3,051	15,162.92	15	
250-C1	C1 - Cabina poarta	cladire	22	22	19	1.50	337	21%	266		173	18	3	72	266	1	9.5%			6	29.51	0	
	TEREN	teren aferent	4,892				inclusa in chiria cladirilor de pe amplasament														117,750	585,170.40	
	TEREN in exces	teren intavilan	5,888			20.00																	
																				TOTAL AMPLASAMENT ABORDARE PRIN VENIT [stadiul actual] =	321,211	1,596,291.34	
																				VALOARE TOTALA TEREN=	215,600	1,066,659.44	
																				VALOARE TOTALA CONSTRUCTII [stadiul actual] =	105,611	529,631.90	

TOTAL AMPLASAMENT ABORDARE PRIN VENIT [stadiul actual] =	321,211	1,596,291.34
VALOARE TOTALA TEREN=	215,600	1,066,659.44
VALOARE TOTALA CONSTRUCTII [stadiul actual] =	105,611	529,631.90

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

Tip abordare	EUR	RON
Abordarea prin VENIT	321.211	1.596.291,34

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 depreciere funcționale nerecuperabile;**
- 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 deprecierei funcționale recuperabile și a deprecierei 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 constatați deprecieri externe, metodologia de estimare fiind prezentată mai jos:**

Denumire cladire		Modalitate	Valori
(1)	Valoare de piata proprietate	Abordare	321,211.23
(2)	Valoare de piata teren (fara teren in ex)	compara	215,600
(3)	Valoare asociată cladirilor/constructiilor	= (1) - (2)	105611
(4)	CIN inainte de depreciere externă	Abordare	1,184,388
(5)	Testarea existenței deprecierei externe	test logic există D.ext.	
(6)		= - [(3)] /	0.911
(7)	Depreciere externă (rotunjita la multiplu de 3%)		91%

### Estimarea Costului de Inlocuire Net (CIN)

Dupa parcurgerea pasilor aratati mai sus, prin deducerea depreciierilor 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 determinata anterior.

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

Denumire mijloc fix		IPC - an reeval. - dec 2022	An PIF	Categorie	Sc	Scd	CIB	CIB	Vârstă	DUVT	UZF Rec	UZF elem cu v.l.	UZF elem cu v.s.	UZF nerec	Depreciere funcțională	Val răm după deducere UZF & D_fun	Depreciere externă	Depreciere cumulată	CIN	CIN	CIN unitar				
					mp	mp	[eur/mp Scd]	[eur]	[ani]	[ani]	[eur]	%	%	%	[eur]	%	[eur]	[eur]	[eur]	[eur]	[lei]	[eur/mp Scd]			
2			3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	
C3 - Sala fabricatie			cladire	1,942	1,942	560.32	1,088,141	40	85	0	47%	95%	54%	590,317	0%	0	497,825	91%	452,523	96%	1,042,839	45,302	225,133	23	
C2 - Birouri - P+1E			cladire	604	1,208	851.53	1,028,646	40	85	0	47%	95%	54%	558,041	0%	0	470,606	91%	427,781	96%	985,821	42,825	212,824	35	
C4 - Anexa			cladire	453	453	690.22	312,668	40	85	0	47%	95%	54%	169,622	0%	0	143,045	91%	130,028	96%	299,650	13,017	64,690	29	
C8 - Magazie			cladire	240	240	602.16	144,518	40	60	0	67%	95%	71%	102,487	0%	0	42,031	91%	38,206	97%	140,693	3,825	19,008	16	
C1 - Cabina poarta			cladire	22	22	1,017.25	22,379	40	85	0	47%	95%	54%	12,141	0%	0	10,239	91%	9,307	96%	21,448	932	4,630	42	
REZERVOR APA 100 MC -FB.TARGOVISTE			rezervor	100		40,279	40	50						80%	32,223	0%	0	8,056	91%	7,323	98%	39,546	733	3,643	7
STATIE POMPE -FB.TARGOVISTE			rezervor	41	41	508.62	20,854	40	85					47%	9,813	0%	0	11,040	91%	10,035	0%	19,849	1,005	4,993	25
PUT FORAT APA			constr.specia	140	140		7,734.08	40	50					80%	6,187	0%	0	1,547	91%	1,406	0%	7,593	141	700	
TEREN			teren aferent	10,779		20																215,600	1,066,659.44		
TOTAL																									

TOTAL AMPLASAMENT ABORDARE PRIN COST(stadiul actual)= 323,379 1,602,279.28

VALOARE TOTALĂ TEREN= 215,600 1,066,659.44

VALOARE TOTALĂ CONSTRUCȚII (stadiul actual) = 107,779 535,619.84

TOTAL AMPLASAMENT ABORDARE PRIN COST(stadiul actual)= 323,379 1,602,279.28

VALOARE TOTALĂ TEREN= 215,600 1,066,659.44

VALOARE TOTALĂ CONSTRUCȚII (stadiul actual) = 107,779 535,619.84

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

Tip abordare	EUR	RON
Abordarea prin COST	323.379	1.602.279,28

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	<b>321.211</b>	<b>1.596.291,34</b>
Abordarea prin COST	<b>323.379</b>	<b>1.602.279,28</b>

\* 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	<b>215.600</b>	<b>1.071.445,76</b>

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 de piata" 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:

**321.211 eur**  
**(echivalent a 1.596.291,34 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 obtinabile

In urma analizei de piata a chiriilor existente la oferta, atasate in anexe, pentru estimarea valorii juste in cadrul abordarii prin venit am utilizat urmatoarele chirii : pentru constructia C2 o chirie medie bruta de 4eur/mp Aut, pentru constructia C3 - Sala fabricatie o chirie medie bruta de 3.5eur/mp Aut, pentru constructia C4 - Anexa o chirie medie bruta de 3eur/mp Aut, pentru constructia C8 – Magazie o chirie medie bruta de 2eur/mp Aut, respectiv o chirie medie bruta de 1.5eur/mp Aut pentru constructia C1 - Cabina poarta

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

### CLĂDIRI INDUSTRIALE

Proprietar:

Denumire și adresă obiectiv: C1 - Cabina poarta

Data evaluării:

Suprafață construită Sc (mp) = 22.0

Suprafață desfașurat construită Sdc (mp) = **22.0**

Nr. Crt.	Denumire / Simbol	Suprafață Sc / Sdc (mp)	Cost catalog (euro/mp) - actualizat 2023	Total cost (euro)	Coef. corecție distanță de transport	Coef. corecție manoperă	Cost total (euro)
		A	B	C=AxB	D	E	G=CxDxExF

### Infrastructură

1	Cabina poarta - CABPOARTĂ	22.0	1,034.0	22,748.4	1.000	1.018	23,157.9
Total							<b>23,157.9</b>
<b>TOTAL COST (CIB) CU TVA (EURO, LEI)</b>							<b>23,157.9</b>
<b>TOTAL COST (CIB) CU TVA (EURO/MP, LEI/MP)</b>							<b>1,052.6</b>
<b>TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (EURO, LEI)</b>							<b>19,460.4</b>
<b>TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (EURO/MP, LEI/MP)</b>							<b>884.6</b>

PROFIT ANTREPRENOR	15%
<b>TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (EURO, LEI)</b>	<b>22,379.5</b>
<b>TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (EURO/MP, LEI/MP)</b>	<b>1,017.2</b>

CLĂDIRI INDUSTRIALE

Proprietar: C2 - Birouri - P+1E

Denumire și adresă obiectiv:

Data evaluării:

Suprafața construită Sc [mp] = 604.0

Suprafața desfașurată construită Sdc [mp] = 1,208.0

Nr. Crt.	Denumire / Simbol	Suprafață Sc / Sdc [mp]	Cost catalog [euro/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=CxDExF
<b>Suprastructură / Structură</b>							
1	7CLVEST	1,208.0	464.0	560,498.8	1.000	1.018	570,587.8
	Total						570,587.8
<b>Finisaj interior hală, vestiare și birouri în hală</b>							
1	FINCLVEST	1,208.0	369.2	445,989.6	1.000	1.018	454,017.4
	Total						454,017.4
<b>Instalații electrice funcționale hală, vestiare și birouri în hală</b>							
1	ELCLVEST	22.0	18.1	398.6	1.000	1.018	405.7
	Total						405.7
<b>Instalație sanitară hală, vestiare și birouri în hală</b>							
1	SACLVEST	1,208.0	8.0	9,718.3	1.000	1.018	9,893.2
	Total						9,893.2
<b>Instalații de încălzire, cu / fară ventilație, hală, vestiare și birouri în hală</b>							
1	ICLVEST	1,208.0	24.0	28,999.2	1.000	1.018	29,521.2
	Total						29,521.2
<b>TOTAL COST (CIB) CU TVA (EURO, LEI)</b>							
							1,064,425.3
<b>TOTAL COST (CIB) CU TVA (EURO/MP, LEI/MP)</b>							
							881.1
<b>TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (EURO, LEI)</b>							
							894,475.0
<b>TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (EURO/MP, LEI/MP)</b>							
							740.5

PROFIT ANTREPRENOR	15%
<b>TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (EURO, LEI)</b>	<b>1,028,646.3</b>
<b>TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (EURO/MP, LEI/MP)</b>	<b>851.5</b>

# Raport de evaluare

## CLĂDIRI INDUSTRIALE

Proprietar:

Denumire și adresă obiectiv: C3 - Sala fabricatie

Data evaluării:

Suprafață construită Sc (mp) = 1,942.0

Suprafață desfașurat construită Sdc (mp) = 1,942.0

Nr. Crt.	Denumire / Simbol	Suprafață Sc / Sdc (mp)	Cost catalog (euro/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
<b>Suprastructură / Structură</b>							
1	7STR2D24H6	1,942.0	201.9	392,049.8	1.000	1.018	399,106.7
	Total						399,106.7
<b>Învelitori</b>							
1	24FZBRATZN	2,136.2	178.8	382,019.4	1.000	1.018	388,895.8
	Total						388,895.8
<b>Încideri perimetrale</b>							
1	IBCA24GH6	1,942.0	130.8	254,035.6	1.000	1.018	0.0
	Total						0.0
<b>Finisaj interior hală, vestiare și birouri în hală</b>							
1	FINIHALA	1,942.0	72.3	140,444.9	1.000	1.018	142,972.9
	Total						142,972.9
<b>Instalații electrice funcționale hală, vestiare și birouri în hală</b>							
1	ELHALAC	1,942.0	25.8	50,011.5	1.000	1.018	50,911.7
	Total						50,911.7
<b>Instalație sanitară hală, vestiare și birouri în hală</b>							
1	SAHALAC	1,942.0	25.1	48,651.6	1.000	1.018	49,527.3
	Total						49,527.3
<b>Instalații de încălzire, cu / fară ventilație, hală, vestiare și birouri în hală</b>							
1	INCHALAC	1,942.0	47.8	92,903.1	1.000	1.018	94,575.3
	Total						94,575.3
<b>TOTAL COST (CIB) CU TVA (EURO, LEI)</b>							
							1,125,989.7
<b>TOTAL COST (CIB) CU TVA (EURO/MP, LEI/MP)</b>							
							579.8
<b>TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (EURO, LEI)</b>							
							946,209.9
<b>TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (EURO/MP, LEI/MP)</b>							
							487.2
<b>PROFIT ANTREPRENOR</b>							
							15%
<b>TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (EURO, LEI)</b>							
							1,088,141.3
<b>TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (EURO/MP, LEI/MP)</b>							
							560.3

# Raport de evaluare

Proprietar:

Denumire și adresă obiectiv: C4 - Anexa

Data evaluării:

Suprafață construită Sc [mp] = 453.0

Suprafață desfașurată construită Sdc [mp] = 453.0

Nr. Crt.	Denumire / Simbol	Suprafață Sc / Sdc [mp]	Cost catalog (euro/mp) - actualizat 2023	Total cost (euro) C=AxB	Coef. corecție distanță de transport	Coef. corecție manoperă	Cost total (euro)
		A	B		D 0.000	E 0.000	G=CxDxExF
<b>Suprastructură / Structură</b>							
1	7STR1D12H6	453.0	333.9	151,264.0	1.000	1.018	153,986.8
	Total						153,986.8
<b>Învelitori</b>							
1	24FZBRATZN	498.3	178.8	89,111.6	1.000	1.018	90,715.6
	Total						90,715.6
<b>Înhideri perimetrale</b>							
1	IBCA24GH6	453.0	130.8	59,257.5	1.000	1.018	0.0
	Total						0.0
<b>Finisaj interior hală, vestiare și birouri în hală</b>							
1	FINIHALA	453.0	72.3	32,760.8	1.000	1.018	33,350.5
	Total						33,350.5
<b>Instalații electrice funcționale hală, vestiare și birouri în hală</b>							
1	ELHALAC	453.0	25.8	11,665.9	1.000	1.018	11,875.9
	Total						11,875.9
<b>Instalație sanitară hală, vestiare și birouri în hală</b>							
1	SAHALAC	453.0	25.1	11,348.7	1.000	1.018	11,553.0
	Total						11,553.0
<b>Instalații de încălzire, cu / fară ventilație, hală, vestiare și birouri în hală</b>							
1	INCHALAC	453.0	47.8	21,671.0	1.000	1.018	22,061.1
	Total						22,061.1
<b>TOTAL COST (CIB) CU TVA (EURO, LEI)</b>							
							323,542.9
<b>TOTAL COST (CIB) CU TVA (EURO/MP, LEI/MP)</b>							
							714.2
<b>TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (EURO, LEI)</b>							
							271,884.8
<b>TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (EURO/MP, LEI/MP)</b>							
							600.2
<b>PROFIT ANTREPRENOR</b>							
							15%
<b>TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (EURO, LEI)</b>							
							312,667.5
<b>TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (EURO/MP, LEI/MP)</b>							
							690.2

CLĂDIRI INDUSTRIALE

Proprietar:

Denumire și adresă obiectiv: C8 - Magazie

Data evaluării:

Suprafață construită Sc [mp] = 240.0

Suprafață desfașurată construită Sdc [mp] = **240.0**

Nr. Crt.	Denumire / Simbol	Suprafață Sc / Sdc [mp]	Cost catalog (euro/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
<b>Infrastructură</b>							
1	BMVOP210	240.0	612.1	146,900.0	1.000	1.018	149,544.2
	Total						<b>149,544.2</b>
<b>TOTAL COST (CIB) CU TVA (EURO, LEI)</b>							
<b>TOTAL COST (CIB) CU TVA (EURO/MP, LEI/MP)</b>							
<b>TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (EURO, LEI)</b>							
<b>TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (EURO/MP, LEI/MP)</b>							

<b>PROFIT ANTREPRENOR</b>	<b>15%</b>
<b>TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (EURO, LEI)</b>	<b>144,517.5</b>
<b>TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (EURO/MP, LEI/MP)</b>	<b>602.2</b>

### 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 reconstrucie – 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

Cladiri	CIB de nou / eur	An PIF estimat	Varsta/Vechime	Varsta efectiva	V1	V2	Vef	Normal - stare buna		Depr. Fiz. Normala	Val. impoz / eur	Impozit HCL - %	Pro rata - impoz clad.	Impozit teren / eur	Impoz total (clad+teren) / eur
								D1	D2						
C3 - Sala fabricatie	1,088,141	1983	40	40	35	40	40	35%	41%	41%	642003	8346	41.91%	73	8419
C2 - Birouri - P+1E	1,028,646	1983	40	40	35	40	40	35%	41%	41%	606901	7890	39.62%	69	7959
C4 - Anexa	312,668	1983	40	40	35	40	40	35%	41%	41%	184473	2398	12.04%	21	2419
C8 - Magazie	144,518	1983	40	40	35	40	40	35%	41%	41%	85265	1108	5.57%	10	1118
C1 - Cabina poarta	22,379	1983	40	40	35	40	40	35%	41%	41%	13203	172	0.86%	2	173
											19914	100%		174	20088

## GRUPA I: CONSTRUCȚII; SUBGRUPA 1.1. CONSTRUCȚII INDUSTRIALE

TABELUL NR.1

Volumul (m³)	GRADUL DE DEPRECIERE FIZICĂ, NORMALĂ, DIFERENȚIAT DUPĂ: FUNCTIONALITATE, STRUCTURĂ, MEDIU															
	Clădiri industriale cu structura din zidărie (cărămida, înlocuitorii, piatră, blocuri) beton, beton armat, metal, în afara de :						Clădiri Industriale din Industria alimentară, a materialelor de construcții, Industria metalurgică, Industria siderurgică, cu structuri din zidărie cărămida, înlocuitorii 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	1.1.1.c	1.1.1.a	1.1.1.b	1.1.1.c	1.1.1.a	1.1.1.b	1.1.1.c	1.1.1.a	1.1.1.b	1.1.1.c	
	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	
2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4	-	-	-	-	-	-	6	7	8	-	-	-	-	-	7	8
6	-	-	-	-	-	-	12	14	15	-	-	-	-	-	13	15
8	-	-	-	-	6	7	18	22	25	-	-	-	7	8	19	23
10	5	6	7	8	9	26	31	36	6	7	8	8	9	10	27	32
15	10	11	12	13	14	16	35	40	45	11	12	13	14	15	18	36
20	15	16	17	19	20	23	44	49	54	16	17	18	20	21	23	45
25	20	21	23	25	27	30	53	58	63	21	22	24	26	28	31	54
30	25	26	29	31	34	37	62	67	72	26	27	30	32	35	38	63
35	30	31	35	37	41	44	72	77	82	31	32	36	38	42	45	73
40	35	36	41	43	48	51	81	86	91	36	37	42	44	49	52	82
45	40	42	47	50	55	58	90	95	100	41	43	48	51	56	59	96
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	-	-	-	-

hcl impozite si taxe Aninoasa

<https://aninoasa.regista.ro/monitorul-oficial-local/hotararile-autoritatii-deliberative/registrul-pentru-eviden%C5%A3a-proiectelor-de-hotarari-ale-autoritatii-deliberative/8209>

Calcul impozit teren						
		Lei/Ha	1Ha=mp	lei/mp	lei	eur
zona	B	803	10,000	0.08	866	€ 174

SAT	ZONA	LEI/ha.
Aninoasa	A	1003
Aninoasa	B	803
Viforâta, Săteni, Valea Sasului	A	803
Viforâta, Săteni, Valea Sasului	B	603

## 5.2 Fotografii ale proprietatii

Fotografii amplasament		
		
		
Acces la amplasament	Acces la amplasament	Drum secundar

		
<b>C1 – Cabina poarta</b>	<b>Interior – C1</b>	<b>Interiorul amplasamentului</b>
		
<b>Interiorul amplasamentului</b>	<b>Interiorul amplasamentului</b>	<b>Interiorul amplasamentului</b>
		
<b>C2 - birouri</b>		

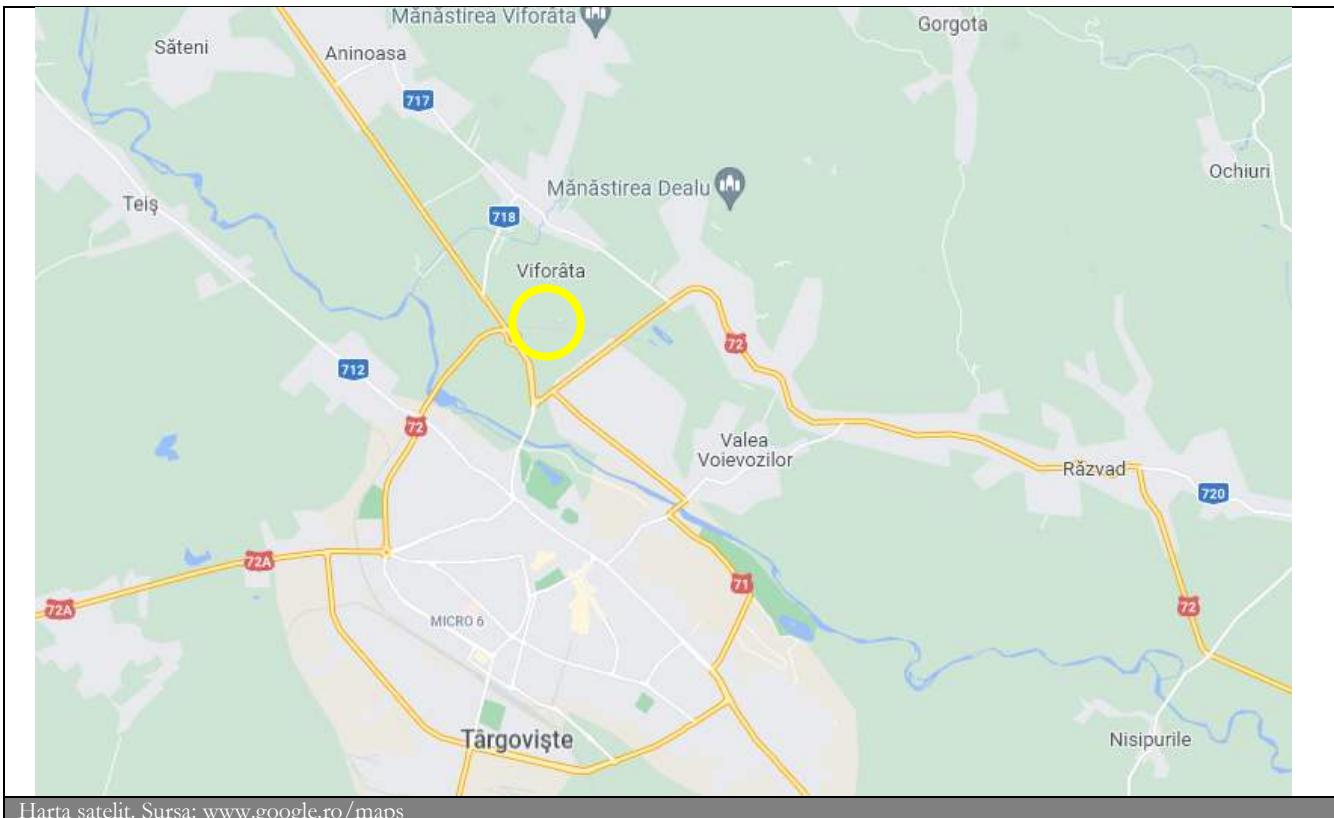




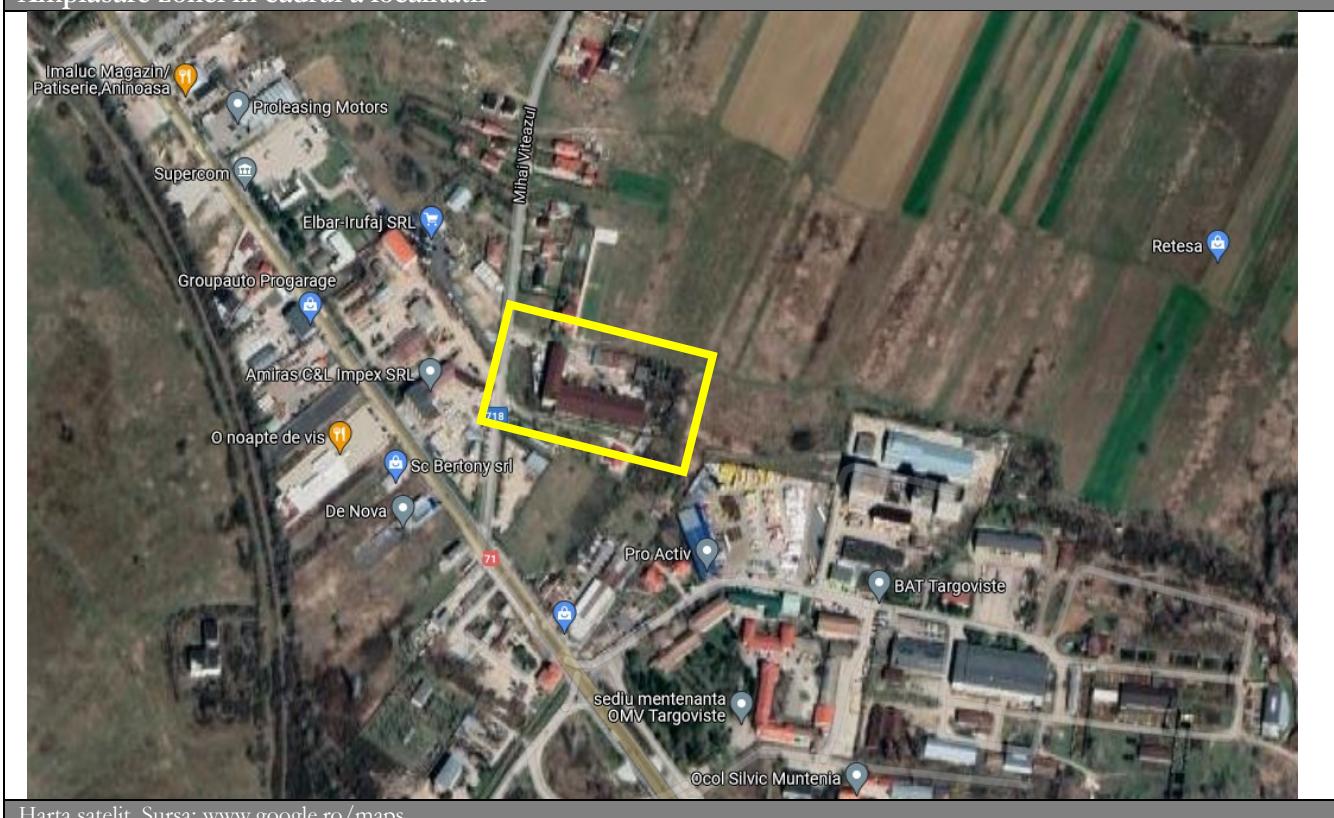


			
			
<b>C 8 -magazie metalica tabla ondulata</b>			

## 5.3 Localizarea proprietatii



### Amplasare zonei in cadrul a localitatii



## 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.

Vanzare 2 terenuri intravilane Viforata Dambovita asfalt cu utilitati zona... **21 €**

Viforata - Vezi harta

Andrei Bogdan Manolescu  
ANDREI CONSULTANTA  
IMOBILIARA PRO

0757 .....  
vezi tot numărul

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:

WhatsApp Facebook Email Copiază

Asunde anunț Raportează anunț

#### Descriere

Va prezintam 2 terenuri intravilane de vanzare situate in localitatea Viforata ( județul Dambovita), in apropierea orasului Targoviste. Cele 2 terenuri au 7900 mp si 5200 mp si se pot vinde separat sau impreuna. Ambele au deschideri generoase la soseaaua asfaltata ( unde sunt disponibile utilitatii ), iar in zona sunt construite case si ansambluri rezidentiale. Zona este frumoasa, cu dealuri impadurite, iar pentru detalii suplimentare ma puteti contacta telefonic, pe Whatsapp sau prin e-mail.

#### Specificații

ID Anunț: XEDM03006	Actualizat in 05.08.2023
Suprafață teren:	7900 mp
Tip teren:	constructii
Clasificare teren:	intravilan

#### Notițe

Adaugă comentariu Aduagă

UTILITĂȚI	ALTE DETALII ZONĂ
Utilitati in zona	Amenajare strazi: asfaltate
ALTE CARACTERISTICI	DESTINAȚIE
Oportunitate de investitie	rezidential
La adresa	de vacanta

[https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/dambovita/viforata/teren-constructii-de-vanzare-XEDM03006?utm\\_source=imoradar24.ro&utm\\_medium=redirect&utm\\_campaign=imoradar24.ro-vanzare-terenuri-viforata&utm\\_term=158000-0-7900](https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/dambovita/viforata/teren-constructii-de-vanzare-XEDM03006?utm_source=imoradar24.ro&utm_medium=redirect&utm_campaign=imoradar24.ro-vanzare-terenuri-viforata&utm_term=158000-0-7900)

2.



Pe OLX din septembrie 2018  
Activ pe 18 august 2023

Trimite mesaj

Sună vânzatorul

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALIZARE

Viforate,  
Dambovita

DREPTURILE CONSUMATORILOR

Postat 18 ianuarie 2023

## Teren intravilan 4122 MP - PUZ APROBAT

**25 €**

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizică Extravilan / intravilan: Intravilan Suprafata utilă: 4 122 m<sup>2</sup>

### DESCRIERE

Terenul are o suprafață de 4.122 mp și este situat pe DN 71 la ieșirea din Târgoviște către Sinaia și are o deschidere de 128 ml.

PUZ aprobat.

Este prestat pentru construirea de hale industriale / showroom.

Se vinde doar integral.

Pret 25 euro / mp.

<https://www.olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-4122-mp-puz-aprobat-IDfVOLv.html>

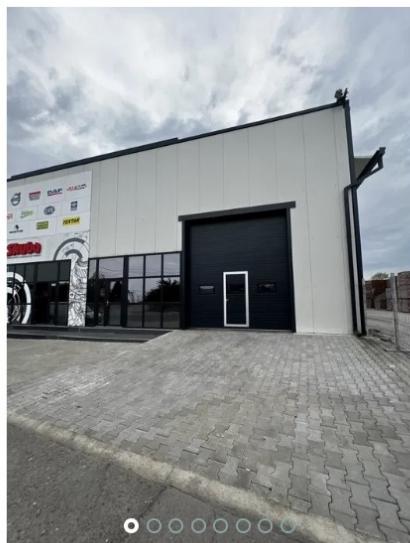


#### 5.4.2 Oferte/Tranzactii de inchiriere proprietati similară

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

##### INCHIRIERI SP. INDUSTRIALE:

1.



PRIVAT ⓘ

Raducu  
Pe OLX din martie 2012  
Activ azi la 14:15

**Trimite mesaj**

**Suna vânzatorul**

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALIZARE

Targoviste,  
Dâmbovița

DREPTURILE CONSUMATORILOR

Postat 14 august 2023



#### Hala de închiriat Targoviste

**1 200 €**

PROMOVEAZĂ

REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica

Suprafata utila (m<sup>2</sup>): 270

Suprafata teren (m<sup>2</sup>): 2 000

Tip proprietate: Depozit

Inaltime utila (m): 6

Stare: Nou

Anul constructiei: 2022

#### DESCRIEIRE

Hala industrială 270 mp - 1200€/luna  
Curte 1500 mp (posibile și diviziuni) - 1€/mp

Disponibilă imediat

Deschidere la strada principala, acces facil

Dispune de 3 usi de acces diferite

Hala este situată la intrare in Targoviste, vis-a-vis de Vama orașului, lângă magazinul Skuba, in vecinătate benzinării, depozite, parcări pentru Tiruri, restaurante, alte magazine

Alte detalii la telefon

<https://www.olx.ro/d/oferta/hala-de-inchiriat-targoviste-IDhb9on.html>

2.

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

6 € / mp / lună **780 € / lună**

Ulmi - Vezi hartă



Ascunde anunț

Raportează anunț

Andrei Visan  
proprietar

0726 346 007  
Apelaază acum

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:

WhatsApp Facebook Email Copiază

## Specificații

ID Anunț: XV0204R3C

Actualizat în 21.08.2023

Tip imobil:

Depozitare Suprafață totală disponibilă:

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 iesire larga la DN71 Targoviste-Bucuresti in vederea deschiderii unui depozit sau a unui spatiu comercial. Este vorba despre o hală de 130mp alături de un spatiu deschis asfaltat cu o suprafață de aprox. 800mp, hală este dotată cu toate utilitățile (apa, incalzire, finisaje, etc). De asemenea pot pune la dispozitie și alte anexe sau se pot modifica cele deja existente în funcție de nevoiele beneficiarului. Zona este una intens circulată. Dispun și de cîteva autovehicule în cazul în care se dorește începerea unui parteneriat în acest sens.

citește mai puțin

[https://www.imobiliare.ro/inchirieri-spatii-comerciale/dambovita.ulmi/spatiu-industrial-de-inchiriat-XV0204R3C?utm\\_source=imoradar24.ro&utm\\_medium=redirect&utm\\_campaign=imoradar24.ro-inchirieri-spatii-comerciale-ulmi&utm\\_term=780-0-130](https://www.imobiliare.ro/inchirieri-spatii-comerciale/dambovita.ulmi/spatiu-industrial-de-inchiriat-XV0204R3C?utm_source=imoradar24.ro&utm_medium=redirect&utm_campaign=imoradar24.ro-inchirieri-spatii-comerciale-ulmi&utm_term=780-0-130)

### 3.

Inchiriere hala industrială Targoviste,str.Laminorului

3,38 € / mp / lună **1.352 € / lună**

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



Trimite linkul unui prieten pe:



### Specificații

ID Anunt: X63M1404L

Actualizat azi

Tip imobil:

Depozitare

Suprafață totală disponibilă:

400 mp

Suprafață totală clădiri:

400 mp

Nr. locuri parcare:

10

Stadiu construcție:

exista

Structură rezistență:

Beton

### Notițe

[Adaugă comentariu](#)

[Adaugă](#)

#### ALTE DETALII

GLX2441DB031122, GLX2441DB031122-Inchiriere hala industrială Targoviste.

#### ALTE DETALII PREȚ

Comision: 50%

Vă propunem spre Inchiriere o hala , situată pe centura orașului Targoviste,in zona de interes industrial a orașului,in suprafață de 380 mp utili.  
Imobilul este construcție bca și beton ,dispune de apa curenta,canalizare și curent electric,2 grupuri sanitare,birou,și are un regim de înălțime de 6 ml.

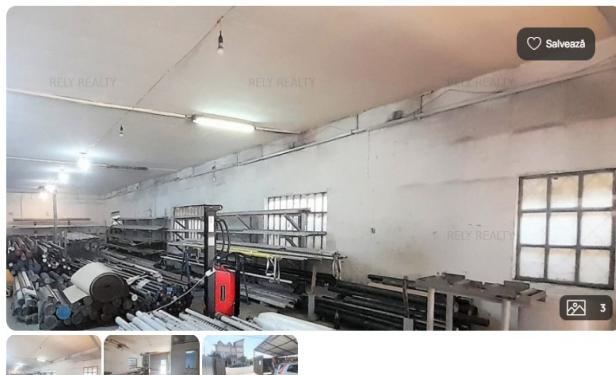
[https://www.imobiliare.ro/inchirieri-spatii-comerciale/targoviste/industriala/spatiu-industrial-de-inchiriat-X63M1404L?utm\\_source=imoradar24.ro&utm\\_medium=redirect&utm\\_campaign=imoradar24.ro-inchirieri-spatii-comerciale-targoviste&utm\\_term=1352-0-400](https://www.imobiliare.ro/inchirieri-spatii-comerciale/targoviste/industriala/spatiu-industrial-de-inchiriat-X63M1404L?utm_source=imoradar24.ro&utm_medium=redirect&utm_campaign=imoradar24.ro-inchirieri-spatii-comerciale-targoviste&utm_term=1352-0-400)

## 4.

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

3.6 € / mp / lună **900 € / lună**

Târgoviște, zona Micro 11 - [Vezi harta](#)



RELEY REALTY

0722 322 999  
Apelaază acum

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:

WhatsApp Facebook Email Copiază

### 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%

RELEY REALTY - [vezi numărul](#)  
[citește mai mult](#)

#### ALTE DETALII PRET

Comision: 50%

[https://www.imobiliare.ro/inchirieri-spatii-comerciale/targoviste/micro-11/spatiu-industrial-de-inchiriat-X8DT0402J?utm\\_source=imoradar24.ro&utm\\_medium=redirect&utm\\_campaign=imoradar24.ro-inchiriere-spatii-comerciale-targoviste&utm\\_term=900](https://www.imobiliare.ro/inchirieri-spatii-comerciale/targoviste/micro-11/spatiu-industrial-de-inchiriat-X8DT0402J?utm_source=imoradar24.ro&utm_medium=redirect&utm_campaign=imoradar24.ro-inchiriere-spatii-comerciale-targoviste&utm_term=900)

### 5.

#### Hala Metalica Petresti

Petresti - Vezi hartă



Salvează

Activ Property Services

Cosmin Dinu  
Agent imobiliar  
ACTIV PROPERTY SERVICES  
PRO

0755 795 795  
021 40 80 300

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:

WhatsApp Facebook Email Copiază

Ascunde anunț Reportează anunț

Tip imobil: **Producție/Servicii** Suprafață totală disponibilă: 1.500 mp

Denumire imobil: **Hala Metalica Petresti** Suprafață totală clădiri: 1.500 mp

Stadiu construcție: există

An construcție: 2015

#### Notițe

Adaugă comentariu

Adaugă

#### ALTE DETALII

Hala metalica situată în localitatea Petresti, în județul Dambovița, cu acces facil din autostrada A1 – București – Piatra.

Proprietatea este localizată în interiorul localității pe drumul județean DJ611, la 160 m distanță față de intersecția cu drumul național DN1 și la 1,3 km distanță de intersecția pe autostrada A1 – km 70.

Hala industrială are o suprafață utilă de 1.500 m<sup>2</sup> și beneficiază de curte încinsă, cu o suprafață totală de aproximativ 1.500 mp. Proprietatea beneficiază de toate utilitățile: apă, canalizare, curenț electric 100W trifazat, incălzire. Construcția este realizată din panouri tip sandwich și a fost finalizată în anul 2015.  
către mai puțin

[https://www.imobiliare.ro/inchirieri-spatii-comerciale/dambovita/petresti/spatiu-industrial-de-inchiriat-X5F8040OQ?utm\\_source=imoradar24.ro&utm\\_medium=redirect&utm\\_campaign=imoradar24.ro-inchiriere-spatii-comerciale-petresti&utm\\_term=6000-0-1500](https://www.imobiliare.ro/inchirieri-spatii-comerciale/dambovita/petresti/spatiu-industrial-de-inchiriat-X5F8040OQ?utm_source=imoradar24.ro&utm_medium=redirect&utm_campaign=imoradar24.ro-inchiriere-spatii-comerciale-petresti&utm_term=6000-0-1500)

## 5.5 Documente avute la dispozitie



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

### EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 73918 Aninoasa

Nr. cerere	157136
Ziua	08
Luna	12
Anul	2021

Cod verificare  
100110330117



### A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:93

Adresa: Loc. Viforâta, Jud. Dambovita

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	CAD: 250	10.779	

#### Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	CAD: 250-C1	Loc. Viforâta, Jud. Dambovita	S. construită la sol:22 mp; cabina poarta
A1.2	CAD: 250-C2	Loc. Viforâta, Jud. Dambovita	S. construită la sol:60 mp; birouri
A1.3	CAD: 250-C3	Loc. Viforâta, Jud. Dambovita	S. construită la sol:1942 mp; sala fabricatie
A1.4	CAD: 250-C5	Loc. Viforâta, Jud. Dambovita	S. construită la sol:39 mp; sala fabricatie
A1.5	CAD: 250-C4	Loc. Viforâta, Jud. Dambovita	S. construită la sol:453 mp; anexa
A1.6	CAD: 250-C6	Loc. Viforâta, Jud. Dambovita	S. construită la sol:15 mp; bazin apa
A1.7	CAD: 250-C7	Loc. Viforâta, Jud. Dambovita	S. construită la sol:41 mp; statie pompe
A1.8	CAD: 250-C8	Loc. Viforâta, Jud. Dambovita	S. construită la sol:240 mp; magazie

### B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
<b>2323 / 23/05/2000</b>		
Act nr. de atestarea dreptului de proprietate seria M07, M0383, din 28/09/1998 emis de Ministerul Agriculturii și Alimentatiei;		
B1 Intabulare, drept de PROPRIETATEconstituire, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1		A1, A1.1, A1.2, A1.3, A1.4, A1.5, A1.6, A1.7, A1.8 / B.4
1) LACTATE NATURA SA, CIF:912465		
<b>14672 / 12/02/2021</b>		
Act Notarial nr. contract de ipoteca imobiliara autentificat sub nr. 481, din 11/02/2021 emis de Suditu Alexandru Cezar;		
B5 se noteaza interdictiile de instrainare, grevare cu sarcini, inchiriere, demolare, in favoarea: SC COMPLEX HOTELIER DAMBOVITA SA TARGOVISTE		A1, A1.1, A1.2, A1.3, A1.4, A1.5, A1.6, A1.7, A1.8

### C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrările dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
<b>14672 / 12/02/2021</b>		
Act Notarial nr. contract de ipoteca imobiliara autentificat sub nr. 481, din 11/02/2021 emis de Suditu Alexandru Cezar;		
C3 Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare:1250000 RONreprezentand credit		A1, A1.1, A1.2, A1.3, A1.4, A1.5, A1.6, A1.7, A1.8
1) SC COMPLEX HOTELIER DAMBOVITA SA TARGOVISTE, CIF:10108620		

## Anexa Nr. 1 La Partea I

## Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
CAD: 250	10.779	

\* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

## DETALII LINIARE IMOBIL

## Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	10.779	-	-	-	

## Date referitoare la construcții

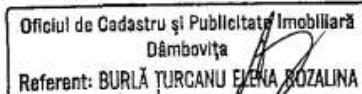
Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situatie juridică	Observații / Referințe
A1.1	CAD: 250-C1	construcții anexa	22	Cu acte	S. construită la sol:22 mp; cabina poarta
A1.2	CAD: 250-C2	construcții anexa	60	Cu acte	S. construită la sol:60 mp; birouri
A1.3	CAD: 250-C3	construcții anexa	1.942	Cu acte	S. construită la sol:1942 mp; sala fabricatie
A1.4	CAD: 250-C5	construcții anexa	39	Cu acte	S. construită la sol:39 mp; sala fabricatie
A1.5	CAD: 250-C4	construcții anexa	453	Cu acte	S. construită la sol:453 mp; anexa
A1.6	CAD: 250-C6	construcții anexa	15	Cu acte	S. construită la sol:15 mp; bazin apa
A1.7	CAD: 250-C7	construcții anexa	41	Cu acte	S. construită la sol:41 mp; statie pompe
A1.8	CAD: 250-C8	construcții anexa	240	Cu acte	S. construită la sol:240 mp; magazie

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, corroborat 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](http://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





Piața Libertății nr. 1, 0200, Târgoviște, tel./fax 045/214.725  
Mobil: 092/231.929, email: geonet\_ro@yahoo.com  
J15/266/1999, R12540535, Capital social: 24.000.000

NR.260 DIN DATA DE 16.03.2000

NR. CADASTRAL PROVIZORIU 270  
NR. AVIZ: 4018 DATA: 14.03.2000

# PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A BUNULUI IMOBIL

LOCALITATEA: COM. ANINOASA, SAT VIFORÂTA  
JUDEȚUL: DÂMBOVIȚA  
ADRESĂ IMOBIL: FABRICA DE BRÂNZĂ  
PROPRIETAR: INDUSTRIALIZAREA LAPTELUI DÂMBOVIȚA S.A.  
ADRESĂ PROPRIETAR: STR. GLORIEI NR. 2, TÂRGOVÎSTE,  
JUDETUL DÂMBOVIȚA

MARTIE 2000



## MEMORIU TEHNIC-JUSTIFICATIV

**CAP. I.Datele generale:**

Denumirea lucrării și scopul acesteia:	Plan de amplasament și delimitare a bunului imobil necesar înregistrării în evidențele cadastral-juridice sau utilizării în circuitul civil aflat în Com. Aninoasa, sat Vîforăta, Fabrica de brânză, județul Dâmbovița
Proprietar și adresa:	INDUSTRIALIZAREA LAPTELUI DÂMBOVIȚA S.A
Denumirea executantului:	SC GEONET SRL, ing. Săvoiu Viviana, Cert. aut. GF0598

**CAP. II.Actul de proprietate**

Certificat de atestare nr. MO7 nr. 0383 din 28.09.1998

**CAP. III.Date specifice**

Ridicarea a fost făcută în prezența proprietarului care a indicat limitele proprietății.

Categoria de folosință a bunului imobil:	CC
Nr. și categoria de folosință a parcelelor bunului imobil:	1 CC
Amplasarea bunului imobil:	intravilan
Suprafața bunului imobil:	10778.67 mp

Vecinătăjile bunului imobil sunt:

N - Consiliul Local Aninoasa – gard de beton - 519;518;517;504;503;502;501;500; pe lungimea de 155.39m

E - Consiliul Local Aninoasa - hotar convențional- 500;602;603; pe lungimea de 71.44m

S - Cernat Maria - gard de beton - 603;511;510; pe lungimea de 135.73m

- hotar convențional - 510;604;601; pe lungimea de 27.36m

V- Drum comunal - hotar convențional - 601;519; pe lungimea de 63.01m

 Valoarea impozabilă a terenului: 107786.700 lei

Descrierea construcțiilor amplasate pe parcelă:

Nr. clădire	Denumirea construcției (anul construcției)	Caracteristicile construcției			Suprafața construită Ing. inspecție mp -	Valoare impozabilă
		Cartare	Dolari	Orchi. Stare		
C1	Cabină poartă	A	E,T,G	B	22	45727489
C2	Birouri	A1	E,T,G,A,, C	B	604	11226816454
C3	Sala fabricație	A	E,A,G,C	B	1942	
C5	Stație frigorifică	A1	E,A,C	B	39	
C4	Anexă	A	E,A,G,C	B	453	1065702710
C6	Bazin apă	A	A,E	B	15	68375818
C7	Stație pompe	A	A,E	B	41	81196165
C8	Magazie	M	-	B	240	479902625

**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 timp îndelungat.

Lucrarea a fost executată computerizat:

- prelucrarea datelor – folosind programul de calcul topografic MicroTOP v2.3;
- cartografierea 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.

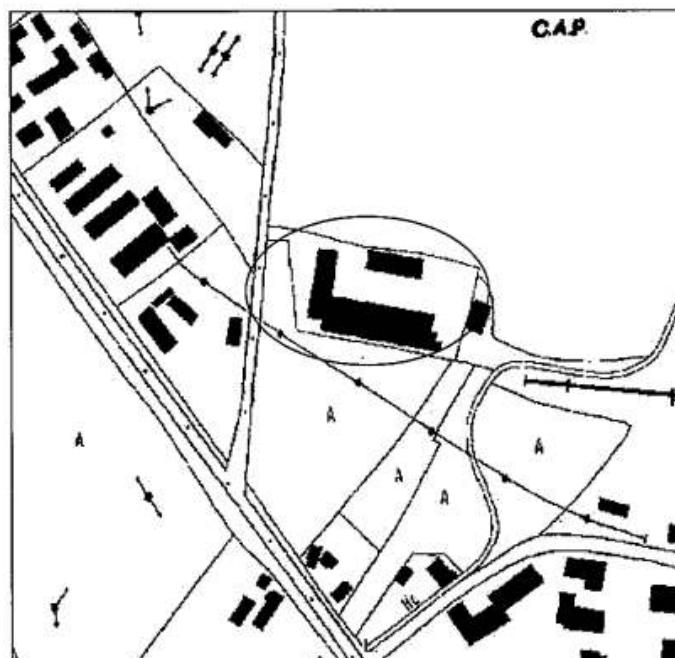
Clădirile, în funcție de caracteristicile constructive, vor fi cartate cu indici de cartare.

La redactarea planurilor topografice, detaliile planimetrice, hidrografice, toponimice, rețelele și căile de comunicații s-au prezentat în conformitate cu atlasurile 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.



**Incadrare în zonă - Viforâta, jud. Dâmbovița  
Fabrica de Brânză Viforâta**



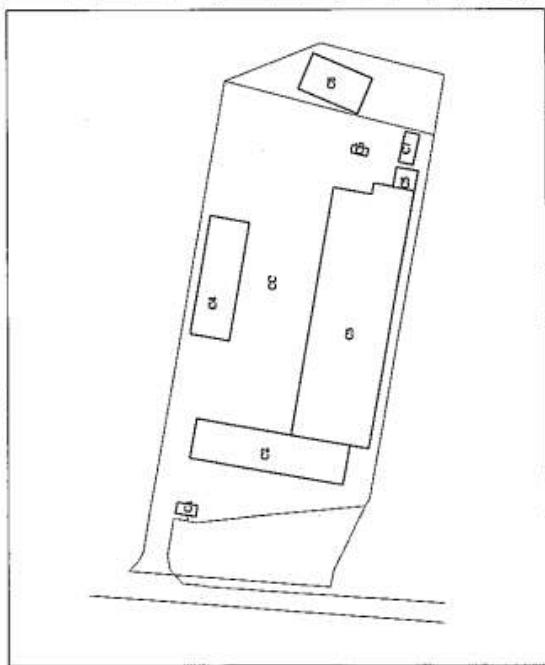
**Scara 1 : 5 000  
Trapez: L-35-111-B-b-4-1**

**FISĂ BUNULUI IMOBIL.**

Județul Dâmbovița  
Teritoriul administrativ Viforăta  
Cod SIRUTA: 65404  
Cod intravilan / extravilan: 4

sat Viforăta, comună Amâncioara  
Fabrica de brânză

Nr. cadastral al bunului imobil 270

**SCHITĂ BUNULUI IMOBIL****A. DATE REFERITOARE LA TEREN**

Nr. parcelă	Categorie de folosință	Cod grupă destinație	Suprafața din măsuratori imp	Clasa de calitate	Zonă în cadrul localității	Mențiuni
1	2	3	4	5	6	7
1	Cc	TDI	10778.67			
<b>TOTAL</b>			<b>10778.67</b>			<b>peficită</b>

**B. DATE REFERITOARE LA CONSTRUCȚII**

Nr. corp clădire	Denumire	Suprafața construită la sol mp	Cod grupă destinație	Mențiuni
1	Cabină poartă	2	3	4
C1	Cabină poartă		22	CANEX
C2	Birou		604	CADM
C3	Sala fabricație		1942	CIND
C4	Anexă		453	CANEX
C5	Stație frigorifică		39	CIND
C6	Bacin apă		15	CIND
C7	Stație pompe		41	CIND
C8	Magazin		240	CANEX
<b>TOTAL</b>		<b>3356</b>		

**C. DATE REFERITOARE LA PROPRIETAR**

Nr. crt.	Nume /Denumire proprietar	Domicilia / Sediu proprietar	Cod numeric personal / Cod SIRUES	Tipul actului de proprietate, nr. și data înregistrării / efectuării	Cod grupă proprietate	Suprafața din act exp	Suprafața din act teren	Construcție exclusiv teren	Construcție individuale teren / construcție	Mențiuni
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Industrializarea Lapteini D-ja SA	str. str. Gloriei nr. 2, Târgoviște	150835455	MO 7 0383 /28.09.1998	I	10779				

Înscris: Virgilia Savoia

Date: 15.03.2000

Ingenier de specialitate

Ing. IOANA STOICESCU Verificat:

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

