

## SECTIUNEA 15 – ANEXA D

Proprietate imobiliara formata din teren in  
suprafata de 4929 mp si constructii aferente-  
Localitatea Gaesti, jud Dambovita  
aflate în proprietate  
SC LACTATE NATURA SA

---

Adresa proprietate:	<b>Loc. Gaesti, str. Popa Sapca, nr. 2, jud Dambovita (actual str. Popa Florea)</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> .....	16
3.1.3 <i>Proprietar si sarcini inscrise in Cartea Funciara a proprietatii analizate</i> .....	16
3.1.4 <i>Drepturi evaluate</i> .....	16
3.1.5 <i>Documente puse la dispozitia evaluatorului</i> .....	16
3.2 DATE DESPRE LOCALITATE, ZONA SI VECINATATI.....	17
3.2.1 <i>Descrierea localitatii</i> .....	17
3.2.2 <i>Descrierea zonei</i> .....	17
3.2.3 <i>Descrierea vecinatatilor, localizare amplasament si acces</i> .....	18
3.3 DATE DESPRE AMPLASAMENT.....	18
3.3.1 <i>Descrierea terenului aferent proprietatii analizate</i> .....	19
3.3.2 <i>Descrierea constructiilor existente pe amplasament</i> .....	21
3.4 DATE PRIVIND IMPOZITELE SI TAXELE .....	22
3.5 ISTORICUL PROPRIETATII .....	22
3.6 CONCLUZIA ANALIZEI DATELOR .....	22
3.7 ANALIZA PIETEI IMOBILIARE SPECIFICE .....	23
3.7.1 <i>Identificarea pielei specifice</i> .....	24
3.7.2 <i>Fapte curente</i> .....	24
3.7.3 <i>Analiza cererii solvabile</i> .....	25
3.7.4 <i>Analiza ofertei competitive</i> .....	26
3.7.5 <i>Analiza echilibrului</i> .....	26
<b>4 ANALIZA DATELOR .....</b>	<b>27</b>
4.1 METODOLOGIA DE EVALUARE.....	27
4.2 ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZARI (C.M.B.U.) .....	27
4.2.1 <i>Considerente generale privind C.M.B.U.</i> .....	27
4.2.2 <i>Analiza C.M.B.U. a terenului considerat liber</i> .....	28
4.2.3 <i>Analiza C.M.B.U. a proprietatii construite</i> .....	28
4.2.4 <i>Concluziile analizei C.M.B.U.</i> .....	28
4.3 EVALUAREA TERENULUI.....	28

4.3.1	<i>Descrierea metodologiei de evaluare a terenului .....</i>	28
4.3.2	<i>Alegerea si aplicarea metodei de evaluare a terenului.....</i>	29
4.4	EVALUAREA PROPRIETATII .....	33
4.4.1	<i>Descrierea, alegerea si aplicarea abordarilor in evaluare .....</i>	33
4.4.2	<i>Abordarea prin VENIT .....</i>	34
4.4.3	<i>Abordarea prin COST .....</i>	38
4.5	ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIILE EVALUARII.....	42
<b>5</b>	<b>ANEXE .....</b>	<b>43</b>
5.1	FISE DE CALCUL SUPLIMENTARE .....	43
5.1.1	<i>Fisa 1: Estimarea chiriei obtinabile .....</i>	43
5.1.2	<i>Fisa 2: Estimarea costurilor de nou – costuri de inlocuire si depreciere fizica si functionala .....</i>	44
5.1.3	<i>Fisa 3: Duratele de viata utila .....</i>	46
5.1.1	<i>Fisa 4: Estimarea impozitului pe cladire si teren.....</i>	47
5.2	FOTOGRAFII ALE PROPRIETATII .....	48
5.3	LOCALIZAREA PROPRIETATII.....	58
5.4	DATE DE PIATA (TRANZACTII, OFERTE, ETC.).....	60
5.4.1	<i>Oferte/Tranzactii vanzari terenuri.....</i>	60
5.4.2	<i>Oferte/Tranzactii de inchiriere proprietati similare .....</i>	65
5.4.3	<i>Oferte/Tranzactii de vanzare proprietati similare .....</i>	69
5.5	DOCUMENTE AVUTE LA DISPOZITIE.....	72

# 1 INTRODUCERE

## 1.1 Rezumat si concluzii

Stimate doamne/Stimati domni

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

### PROPRIETATEA EVALUATA

Tipul proprietatii: **Amplasament industrial**

Adresa proprietatii: **Loc. Gaesti, str. Popa Sapca, nr. 2, jud Dambovita (actual str. Popa Florea)**

Descrierea proprietatii: proprietatea imobiliara formata din teren in suprafata de **4.929 m<sup>2</sup>** pe care se afla cladiri/constructii cu aria totala construita la sol de **1.704 m<sup>2</sup>**, conform documente. In realitate, constructia cu NC 235-3 - Bazin apa – a fost casat si valorificat ca fier vechi (conf. informatii client), astfel nu a fost luata in calcul, rezultand o suprafata ramasa construita la sol de **1.696 mp**, o suprafata construit desfasurata estimata de **1.834mp**, iar aria utila totala estimata de **1.558,90 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	72437	235	loc Gaesti, str. Popa Sapca ,nr.2 (actual str. Popa Floarea), jud. Dambovita	curti constructii	4,929.00 m <sup>2</sup>
TOTAL suprafata teren:					4,929.00 m <sup>2</sup>

- constructii:

DESCRIERE CADASTRALA CLADIRI/CONSTRUCTII						
Nr. crt.	Carte Funciara	Numar cadastral	Denumire	Ac la sol	Acd-estimat pt C4	Au-estimat in baza coef. 0.85 la Ac
1	72437	235-1	Sectie productie C1	1,526.00 m <sup>2</sup>	1,526.00 m <sup>2</sup>	1,297.10 m <sup>2</sup>
2	72437	235-2	Statie pompe C2	32.00 m <sup>2</sup>	32.00 m <sup>2</sup>	27.20 m <sup>2</sup>
3	72437	235-3	Bazin apa C3 (casat si valorificat ca fier vechi)	8.00 m <sup>2</sup>	8.00 m <sup>2</sup>	6.80 m <sup>2</sup>
4	72437	235-4	Cladire Birouri- C4	138.00 m <sup>2</sup>	276.00 m <sup>2</sup>	234.60 m <sup>2</sup>
TOTAL arii cladiri/constructii:					1,704.00 m <sup>2</sup>	1,842.00 m <sup>2</sup>
Suprafete rezultate fara NC 235-3 - Bazin apa, utilizeaza in calcul					1,696.00 m <sup>2</sup>	1,834.00 m <sup>2</sup>
						1,558.90 m <sup>2</sup>

• evaluatorul nu este topograf/topometrist/geodez si nu are calificarea necesara pentru a masura si garanta locatia, suprafetele si limitele proprietatii asa cum au fost ele indicate de client si descrise in raport; Conform documente, suprafetele constructiilor la sol este de Sc = 1.704 mp, iar prin eliminarea constructiei cu NC 235-3-Bazin apa (casat si valorificat ca fier vechi - conf. informatii client), aria construita la sol rezultata este de 1.696 mp. Daca suprafetele luate in calcul se vor modifica, concluziile acestui raport isi pot pierde valabilitatea;

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 desctrise la pct. "Identificare proprietatii analizate. Descriere juridica". Proprietatea imobiliara a fost evaluata ca fiind libera de sarcini.

## UTILIZATORII DESEMNNATI

Proprietar: **SC LACTATE NATURA SA;**

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

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

## TERMENI DE REFERINTA AI EVALUARII

Evaluatoare:

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

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

Inspectia proprietatii:

- realizata de: **Marian Chirila;**
- in prezență: **unui reprezentant al clientului;**
- la data: **31.08.2023.**

Data evaluarii: **31.07.2023**

Moneda raportului: valoarea opinata a fost exprimata in EURO si convertita in LEI la cursul de referinta anuntat de BNR si valabil la data evaluarii.

Curs referinta: **4,9346** lei pentru 1 euro, valabil la data evaluarii si utilizat la conversia in LEI a valorii exprimate in EURO.

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.

Tipul valorii estimate: luand in considerare scopul prezentei evaluari (identificat la pct. "Scopul evaluarii") tipul valorii adevarate este "valoarea de piata".

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.

Ipoteze speciale: in elaborarea prezentului raport de evaluare **au fost enuntate ipoteze speciale; acestea sunt desctrise la pct. "Ipoteze speciale".**

## METODOLOGIA EVALUARII SI ANALIZA REZULTATELOR

Metodologia de evaluare: este prezentata in cadrul raportului de evaluare la capitolul "Analiza datelor" si include:

- 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).

Rezultatul abordrilor: aplicarea metodologiei de evaluare prezentate a condus la obtinerea urmatoarelor indicatii asupra "valorii de piata" a imobilului:

REZULTATELE EVALUARII		
Indicatia asupra valorii juste a imobilului		
Tip abordare	EUR	RON
Abordarea prin VENIT	<b>113.682</b>	<b>564.956,23</b>
Abordarea prin COST	<b>113.700</b>	<b>565.043,55</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>90.700</b>	<b>450.742,72</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	Adecvare	Precizie	Calitatea informatiilor
Abordarea prin VENIT	buna	buna	buna
Abordarea prin COST	buna	rezonabila	rezonabila

**Raportarea valorii:**

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

**113.682 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 domeniu 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 eleborarii 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, Destinatarul 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 adecvate doar utilizatorilor desemnati mentionati.

### 2.3 Scopul evaluarii

Scopul evaluarii il reprezinta retragerea de la tranzactionarea si radiera din evidentele A.S.F a actiunilor emise de Lactate Natura S.A. in conformitate cu prevederile art.104 din Legea 24/2017 coroborat cu art.115 si 218 din Reg. ASF 5/2018. Evaluarea nu va fi utilizata in afara contextului sau pentru alte scopuri decat 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 proprietății analizate, aceasta a fost prezentată în cadrul subcapitolului “1.1. Rezumat și concluzii” din cadrul capitolului “1. Introducere”.

Din punctul de vedere al drepturilor asupra proprietății imobiliare analizate această au fost, deosemne, descrise în cadrul subcapitolului “1.1. Rezumat și 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 adecvat este ”valoarea de piată”, definită de Standardele de evaluare ca fiind:

**Valoarea de piată** a bunului evaluat, aşa cum este ea definită în Standardele de evaluare ANEVAR 2020, 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 incapacitati de plata viitoare cand, atat conditiile pietei cat si situatiile de vanzare pot delfi fata de acest moment.

Valoarea opinată în prezentul raport de evaluare a fost determinată în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data intocmirii sale; dacă aceste condiții se vor modifica atunci valoarea opinată ar putea să nu fie atinsă după modificarea acestor condiții.

Valoarea opinată a fost determinată pe baza ipotezelor și a evenualelor ipoteze speciale enunțate în cadrul pct. “Ipoteze și ipoteze speciale”; mentionam că valoarea opinată ar putea să nu fie atinsă la o data viitoare în cazul în care la acea data viitoare situația de fapt este alta decât cea descrisă în ipoteze și în evenualele ipoteze speciale enunțate la data elaborării prezentului raport de evaluare.

Orice valoare estimată în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fractionate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport.

## 2.6 Data evaluării

Concluzia asupra valorii opinate în prezentul raport de evaluare a fost determinată în contextul condițiilor pietei imobiliare specifice din perioada analizată, data evaluării fiind cea menționată în cadrul subcapitolului “1.1. Rezumat și concluzii” din cadrul capitolului “1. Introducere”.

Valoarea opinată a fost exprimată în EURO. Conform nivelului de încredere al evaluatorului în precizia rezultatelor, expresia numerică a indicatiei finale asupra valorii de piata a fost rotunjita la sută de EURO intreaga. Suplimentar, s-a facut conversia valorii opinate din EURO în LEI, la cursul de referinta anuntat de BNR și valabil la data evaluării; în funcție de instrucțiunile primite de la client și de la utilizatorii desemnați rezultatul conversiei în LEI a fost sau nu rotunjit la sută de LEI intreaga. Valabilitatea exprimării valorii în cele două monede, precum și echilibrul între acestea, sunt valabile la data evaluării iar evoluția ulterioară a raportului dintre valorile opinate exprimate în cele două monede putând să varieze în funcție de evoluția cursului de schimb dintre EURO și LEI. Cursul de referinta anuntat de BNR și valabil la data evaluării este cel menționat în cadrul subcapitolului “1.1. Rezumat și concluzii” din cadrul capitolului “1. Introducere”.

## 2.7 Inspectia proprietății

Proprietatea a fost inspectată personal de către evaluatorul/ii menționat/i în cadrul subcapitolului “1.1. Rezumat și concluzii” din cadrul capitolului “1. Introducere”. Informațiile referitoare la data realizării inspectiei precum și persoana/ele ce au insotit evaluatorul/ii la inspectie au fost prezentate de asemenea în cadrul subcapitolului “1.1. Rezumat și concluzii” din cadrul capitolului “1. Introducere”.

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

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

## 2.8 Documentarea necesara pentru efectuarea evaluarii

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

- cu ocazia inspectiei proprietatii evaluate **a fost asigurat accesul evaluatorului si au fost vizualizate aproximativ toate componentelete acesteia.**
- evaluatorul **a avut acces la toate documentele necesare elaborarii raportului de evaluare.**
- **Documentatie cadastrala actualizata – conform informatiei client constructia cu NC 235-3 - Bazin apa Hala a fost casat si valorificat ca fier vechi, suprafata construita la sol ramasa fiind de 1.696 mp.**

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 proprietății 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 incuire brute ale cladirilor, constructiilor si amenajarilor de pe amplasament au fost preluate din catalogele 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 (vietă) 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 oricaror 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 in un document destinat publicitatii fara acordul scris si prealabil al evaluatorului cu specificarea formei si contextului in care urmeaza sa apară. Publicarea, partiala sau integrala, precum si utilizarea lui de catre alte persoane decat cele la care s-au facut referiri anterior nu atrage dupa sine implicarea raspunderii evaluatorului fata de persoanele ce ar suferi prejudicii cauzate de o astfel de utilizare a raportului de evaluare (utilizare fara acordul scris al evaluatorului). De asemenea, daca o copie a prezentului raport intra in posesia unui tert (nemenzionat ca fiind utilizator desemnat sau client) acest fapt nu implica dreptul de publicare integrala sau partiala a raportului de evaluare.

Beneficiarul nu va transmite copii ale prezentului raport sau parti din acesta, niciunei terce 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 ;
  - SEV 103 – Raportare;
  - SEV 104 – Tipuri ale valorii.
- Standarde si ghiduri pentru active:
    - SEV 230 – Drepturi asupra proprietatii imobiliare;
    - GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile;
  - Standarde si ghiduri pentru utilizari specifice:
    - SEV 400 - Verificarea evaluării;

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

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

## 2.12 Ipoteze si ipoteze speciale

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

### 2.12.1 Ipoteze

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

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

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

- In situatia actuala exista o stare de incertitudine pe piata imobiliara datorata crizei generate de COVID 19 si a Razboiului 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 a Razboiului 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 utilizarii prezentate in raport. Valori separate alocate nu trebuie folosite in legatura cu o alta evaluare si sunt invalide daca sunt astfel utilizate;
- intrarea in posesia unei copii a acestui raport nu implica dreptul de publicare a acestuia;
- evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat sa ofere in continuare consultanta sau sa depuna marturie in instanta relativ la patrimoniul in chestiune, in afara cazului in care s-au incheiat astfel de intrebari in prealabil;
- nici prezentul raport, nici parti ale sale (in special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fara acordul prealabil al evaluatorului.
- 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.

## 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: **Loc. Gaesti, str. Popa Sapca, nr. 2, jud Dambovita (actual str. Popa Florea)**

Descrierea proprietatii: proprietatea imobiliara formata din teren in suprafata de **4.929 m<sup>2</sup>** pe care se afla cladiri/constructii cu aria totala construita la sol de **1.704 m<sup>2</sup>**, conform documente. In realitate, constructia cu NC 235-3 - Bazin apa – a fost casat si valorificat ca fier vechi (conf. informatii client), astfel nu a fost luata in calcul, rezultand o suprafata ramasa construita la sol de **1.696mp**, o suprafata construit desfasurata estimata de **1.834mp**, iar aria utila totala estimata de **1.558,90 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	72437	235	loc Gaesti, str. Popa Sapca ,nr.2 (actual str. Popa Floarea), jud. Dambovita	carti constructii	4,929.00 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL suprafata teren:</b>					<b>4,929.00 m<sup>2</sup></b>

- constructii:

DESCRIERE CADASTRALA CLADIRI/CONSTRUCTII						
Nr. crt.	Carte Funciara	Numar cadastral	Denumire	Ac la sol	Acd-estimat pt C4	Au-estimat in baza coef. 0.85 la Ac
1	72437	235-1	Sectie productie C1	1,526.00 m <sup>2</sup>	1,526.00 m <sup>2</sup>	1,297.10 m <sup>2</sup>
2	72437	235-2	Statie pompe C2	32.00 m <sup>2</sup>	32.00 m <sup>2</sup>	27.20 m <sup>2</sup>
3	72437	235-3	Bazin apa C3 (casat si valorificat ca fier vechi)	8.00 m <sup>2</sup>	8.00 m <sup>2</sup>	6.80 m <sup>2</sup>
4	72437	235-4	Cladire Birouri- C4	138.00 m <sup>2</sup>	276.00 m <sup>2</sup>	234.60 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL arii cladiri/constructii:</b>					<b>1,704.00 m<sup>2</sup></b>	<b>1,842.00 m<sup>2</sup></b>
<b>Suprafete rezultate fara NC 235-3 - Bazin apa, utilizate in calcul</b>					<b>1,696.00 m<sup>2</sup></b>	<b>1,834.00 m<sup>2</sup></b>
						<b>1,558.90 m<sup>2</sup></b>

**• evaluatorul nu este topograf/topometrist/geodez si nu are calificarea necesara pentru a masura si garantia locatia, suprafetele si limitele proprietatii asa cum au fost ele indicate de client si descrise in raport; Conform documente, suprafetele constructiilor la sol este de Sc = 1.704 mp, iar prin eliminarea constructiei cu NC 235-3-Bazin apa (casat si valorificat ca fier vechi - conf. informatii client), aria construita la sol rezultata este de 1.696 mp. Daca suprafetele luate in calcul se vor modifica, concluziile acestui raport isi pot pierde valabilitatea;**

### 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 IPOTeca în favoarea VOLTALIM S.A.

### 3.1.4 Drepturi evaluate

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

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

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

### 3.1.5 Documente puse la dispozitia evaluatorului

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

Denumire document / Nr. si data
Extras de Carte Funciara cu cerere nr. 157135/08.12.2021
Fisa bun imobil
Plan de amplasament si delimitare imobil
<i>Aceste documente sunt atasasate prezentului raport de evaluare in cadrul anexelor</i>

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

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

## 3.2 Date despre localitate, zona si vecinatati

### 3.2.1 Descrierea localitatii

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

Localitatea in care se afla proprietatea este traversata de urmatoarele drumuri europene/nationale/judetene ce fac legatura localitatii cu alte localitati: **DN7 – Bucuresti – Pitesti si DN61 ce face legatura dintre autostrada A3 Bucuresti-Pitesti si Targoviste**

Infrastructura rutiera este **bine** dezvoltata avand o calitate **buna**.

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

- |                                   |                                    |                                   |                                    |
|-----------------------------------|------------------------------------|-----------------------------------|------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> autobuze | <input type="checkbox"/> troleibus | <input type="checkbox"/> tramvaie | <input type="checkbox"/> microbuze |
| <input type="checkbox"/> 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:

- |  |                                 |                                |
|--|---------------------------------|--------------------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> feroviar | <input type="checkbox"/> aerian | <input type="checkbox"/> naval |
|--|---------------------------------|--------------------------------|

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

- |   |  |   |   |
|---|--|---|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> comert                | <input checked="" type="checkbox"/> servicii         | <input checked="" type="checkbox"/> industrie | <input type="checkbox"/> mica industrie |
| <input checked="" type="checkbox"/> agricultura/zootehnie | <input type="checkbox"/> activitati agro-industriale | <input type="checkbox"/> institutii publice   | <input type="checkbox"/> altele         |

Principalele platforme industriale sau zone din localitate unde este grupata activitatea de productie sunt: **Arctic Gaesti**.

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

- |   |  |   |  |
|---|--|---|--|
| <input type="checkbox"/> foarte ridicat | <input type="checkbox"/> ridicat                     | <input checked="" type="checkbox"/> mediu | <input checked="" type="checkbox"/> scazut |
| <input type="checkbox"/> foarte scazut  | <input type="checkbox"/> nu prezinta nici un interes |   |  |

Din punct de vedere demografic localitatea in care este amplasata proprietatea este o localitate ce are aproximativ **13.317** locuitori, cu venituri **la nivelul** mediei pe tara si cu un nivel **mediu** de pregatire generat de existenta la nivelul localitatii a urmatoarelor tipuri de institutii de invatamant:

- |   |  |   |  |
|---|--|---|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> prescolar | <input checked="" type="checkbox"/> primar       | <input checked="" type="checkbox"/> gimnazial             | <input checked="" type="checkbox"/> liceal |
| <input type="checkbox"/> universitar          | <input type="checkbox"/> post univesitar/doctoar | <input type="checkbox"/> formare profesionala alternativa |  |

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

- |  |                                 |  |
|--|---------------------------------|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> public | <input type="checkbox"/> privat | <input type="checkbox"/> 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:

- |   |  |   |  |
|---|--|---|--|
| <input type="checkbox"/> foarte ridicat | <input type="checkbox"/> ridicat                     | <input checked="" type="checkbox"/> mediu | <input checked="" type="checkbox"/> scazut |
| <input type="checkbox"/> foarte scazut  | <input type="checkbox"/> 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

Gaesti este un oras din Jud. Dambovita, amplasat la aproximativ 80 km vest de municipiul Bucuresti, circa 28 km sud de orasul Targoviste.

Legatura cu reședința de județ - Municipiul Târgoviște - se realizează prin intermediul drumului național DN 72 (la o distanță de 27 km), cu Municipiul București (aproximativ 69 km) și orașul Pitești (circa 38 km) prin drumul național

DN 7 și prin autostrada București - Pitești2 . Traficul rutier ce se desfășoară pe teritoriul orașului poate fi caracterizat ca având un rol important de tranzit, distribuție și legătură astfel: • DN7 – tranzit și distribuție; • DN7 și DN72 – tranzit, distribuție și legătura între centre industriale județene și extrajudețene • DN61 – legătura cu autostrada București – Pitești.

Cea mai mare companie din județ este producătorul de electrocasnice Arctic din Găești, parte a grupului turc Arcelik, care a avut anul trecut afaceri de 1,4 miliarde de lei (321 mil. euro), adică aproape 15% din cifra totală realizată de companiile din Dâmbovița. Astfel, la fel ca în multe alte județe din România, dacă ar pleca o singură companie, zona ar rămâne cu o importantă „gaură“ în buget, dar și cu peste 2.000 de oameni fară locuri de muncă.

Zona în care se află amplasata proprietatea evaluată este cunoscută în cadrul localității ca fiind **zona preponderent rezidențială** aceasta fiind o zona **semicentrală a localității** fiind o zona cu o atracțivitate **medie**

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

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

- |  |  |   |                                      |
|--|--|---|--------------------------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> rezidențială   | <input type="checkbox"/> comercială            | <input type="checkbox"/> administrativă           | <input type="checkbox"/> industrială |
| <input checked="" type="checkbox"/> mică industrie | <input 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 învățamant | <input type="checkbox"/> alte tipuri |

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

Din punctul de vedere al locurilor de parcare publice existente în zona precizăm că acestea sunt **intr-un număr intr-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 restrictionat pentru public) |
|--|--------------------------------------|--|

În 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) |   |

În 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 proprietătilor 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"/> mică industrie | <input 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 învățamant | <input type="checkbox"/> alte tipuri            |

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

În 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. În cele ce urmează vom face o prezentare a terenului și a construcțiilor/cladirilor.

### 3.3.1 Descrierea terenului aferent proprietatii analizate

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

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

Descrierea terenului – ce deserveste/sustine activitatea			
<b>Suprafata teren:</b>	4.929 m <sup>2</sup> , suprafata necesara pentru a deservi sau sustine utilizarea existenta		
<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 69.19ml		
<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>	Imprejmuiri: <input type="checkbox"/> nu exista <input checked="" type="checkbox"/> exista - descriere: soclu din beton cu 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: ...	

<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”;

Descrierea terenului – ce deserveste/sustine activitatea

<b>suprafata teren in surplus<sup>2</sup>:</b>	<input checked="" type="checkbox"/> nu exista <input type="checkbox"/> exista - descriere: ...
--	---

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

- nu este cazul.

---

<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 randat 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.

### 3.3.2 Descrierea constructiilor existente pe amplasament

Pe terenul descris mai sus se află amplasate urmatoarele construcții/cladiri:

Amplasament Industrial Gaesti								
Identificare	Nr. inv./Nr. cad.	235	Suprafațe	Sc (mp)	1526 mp- C1- sectie productie 32 mp- C2- statie pompe 8 mp- C3- bazin apa 138 mp-C4- birouri (P+1)	Structură	Infrastructură	Beton armat
	Data PIF	1974-1975		Scd (mp)	1526 mp- C1- sectie productie 32 mp- C2- statie pompe 8 mp- C3- bazin apa 276 mp-C4- birouri		Suprastructură	Stâlpi din beton armat
	Regim înălțime	P si parțial etaj la cladirea birourii		Su(mp)	Aprox. 1531,7 mp		Închideri	BCA – f vechi
	Utilizare	Industrial- fosta fabrica lactate					Acoperiș	Tip terasa
Finisaje interioare	Pardoseli	Beton fara finisaje	Finisaje exterioare	Tencuieli	vechi	Instalații și dotări	Încălzire	CT dezafectata
	Placaje	Fara		Termosistem	Fara		Instalații electrice:	Veche necesita verificare
	Tencuieli	Vechi deteriorare		Zugraveli	Deteriorate		Apă și canalizare	Apa- put forat si canalizare
	Zugraveli	Vechi		Placaje sau soclu	Deteriorate		Aer condiționat	Fără
	Scari interioare	Beton – lipsa mana curenta si finisaje scara						
Tâmplărie	Uși	Lipsa, doar in zona birouri exista usi MDF	Stare fizică	Stare fizică generală	Cladiri dezafectate	Observații	Cladiri nefunctionale necesita verificari si reparatii capitale Cladiri in conservare.	

### 3.4 Date privind impozitele si taxele

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

### 3.5 Istoricul proprietatii

Proprietatea evaluata a fost dobandita astfel:

- Nu este cazul

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	prezinta 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 checked="" type="checkbox"/> dezavantaj	<input type="checkbox"/> fara avantaje/dezvantaje
	Dezvoltarea economica a localitatii	<input type="checkbox"/> avantaj	<input type="checkbox"/> dezavantaj	<input checked="" type="checkbox"/> fara avantaje/dezvantaje
	Numarul de locuitori ai localitatii	<input type="checkbox"/> avantaj	<input type="checkbox"/> dezavantaj	<input checked="" type="checkbox"/> fara avantaje/dezvantaje
	Nivelul de pregatire al populatiei din localitate	<input type="checkbox"/> avantaj	<input type="checkbox"/> dezavantaj	<input checked="" type="checkbox"/> fara avantaje/dezvantaje
	Oferta educationala a localitatii	<input type="checkbox"/> avantaj	<input type="checkbox"/> dezavantaj	<input checked="" type="checkbox"/> fara avantaje/dezvantaje
	Alte avantaje	...		
	Alte dezavantaje	...		
1.	<b><u>Caracteristicile localitatii au o influenta</u></b>	<b>NEGATIVA 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
	Posibilitatile 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
	Utilitatile 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 vecinatilor	<input type="checkbox"/> avantaj	<input type="checkbox"/> dezavantaj	<input checked="" type="checkbox"/> fara avantaje/dezvantaje
	Aspectul pecinatilor	<input type="checkbox"/> avantaj	<input type="checkbox"/> dezavantaj	<input checked="" type="checkbox"/> fara avantaje/dezvantaje
	Alte avantaje	...		
	Alte dezavantaje	...		
3.	<b><u>Caracteristicile vecinatilor au o influenta</u></b>	<b>NEUTRA asupra valorii</b>		

Nr. crt.	Caracteristica relevanta	prezinta urmatoarele avantaje / dezavantaje:		
	Dimensiunea terenului	<input checked="" type="checkbox"/> avantaj	<input type="checkbox"/> dezavantaj	<input type="checkbox"/> fara avantaje/dezavantaje
	Forma terenului	<input checked="" type="checkbox"/> avantaj	<input type="checkbox"/> dezavantaj	<input type="checkbox"/> fara avantaje/dezavantaje
	Deschiderea la strada a terenului	<input type="checkbox"/> avantaj	<input type="checkbox"/> dezavantaj	<input checked="" type="checkbox"/> fara avantaje/dezavantaje
	Topografia terenului	<input type="checkbox"/> avantaj	<input type="checkbox"/> dezavantaj	<input checked="" type="checkbox"/> fara avantaje/dezavantaje
	Amenajarile existente pe teren	<input type="checkbox"/> avantaj	<input type="checkbox"/> dezavantaj	<input checked="" type="checkbox"/> fara avantaje/dezavantaje
	Utilitatile existente pe teren	<input type="checkbox"/> avantaj	<input type="checkbox"/> dezavantaj	<input checked="" type="checkbox"/> fara avantaje/dezavantaje
	Expunerea la pericole (riscuri) a terenului	<input type="checkbox"/> avantaj	<input type="checkbox"/> dezavantaj	<input checked="" type="checkbox"/> fara avantaje/dezavantaje
	Restrictii de construire	<input type="checkbox"/> avantaj	<input type="checkbox"/> dezavantaj	<input checked="" type="checkbox"/> fara avantaje/dezavantaje
	Existenta terenului in exces/in plusul	<input type="checkbox"/> avantaj	<input type="checkbox"/> dezavantaj	<input checked="" type="checkbox"/> fara avantaje/dezavantaje
	Alte avantajele	...		
	Alte dezavantajele	...		
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 cledirilor	<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 checked="" type="checkbox"/> dezavantaj	<input type="checkbox"/> fara avantaje/dezavantaje
	Dotarile existente in cladiri	<input type="checkbox"/> avantaj	<input checked="" type="checkbox"/> dezavantaj	<input type="checkbox"/> fara avantaje/dezavantaje
	Possibilitatile de conversie ale cladirilor	<input type="checkbox"/> avantaj	<input type="checkbox"/> dezavantaj	<input checked="" type="checkbox"/> fara avantaje/dezavantaje
	Alte avantajele	...		
	Alte dezavantajele	...		
5.	<b>Caracteristicile constructiilor au o influenta</b>	<b>NEGATIVA asupra valorii</b>		

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

### 3.7 Analiza pietei imobiliare specifice

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

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

Piata imobiliara se defineste ca un grup de persoane sau firme care intra in contact in scopul de a efectua tranzactii imobiliare. Participantii la aceasta piata schimba drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii. O serie de caracteristici speciale deosebesc pietele imobiliare de pietele bunurilor sau serviciilor. Fiecare proprietate imobiliara este unica iar amplasamentul sau este fix. Pietele 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 salarialilor, numarul de locuri de munca precum si sa fie influentate de tipul de finantare oferit, volumul creditului care poate fi dobândit, marimea avansului de plata, dobanzile, etc. In general, proprietatile imobiliare nu se cumpara cu banii jos iar daca nu exista conditii favorabile de finantare tranzactia este periclitata.

Spre deosebire de pietele eficiente, piata imobiliara nu se autoregleaza ci este deseori influentata de reglementarile guvernamentale si locale. Cererea si oferta de proprietati imobiliare pot tinde catre un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic si rareori atins, existand intotdeauna un decalaj intre cerere si oferta. Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvolta greu iar cererea poate sa se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori sa existe 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, interacțiunea participantilor pe piata si masura in care acestia sunt afectati de factori endogeni si exogeni proprietatii. In functie de nevoile, dorintele, motivatiile, localizarea, tipul si varsta participantilor la piata pe de o parte si tipul, amplasarea, design si restrictii privind proprietatile, pe de alta parte, s-au creat tipuri diferite de piete imobiliare (rezidentiale, comerciale, industriale, agricole, speciale). Acestea, la randul lor, pot fi impartite in piete mai mici, specializate, numite subpiete, acesta fiind un proces de segmentarea a pietei si dezagregare a proprietatii.

### 3.7.1 Identificarea pietei specifice

Caracteristicile naturale ale terenului, impreuna cu toate elementele care au fost atasate acestuia, asa cum au fost prezente 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)	(%)	(%)
CBRE	3.4 – 4.20	2.2%	8.35 % – 10.35 %
Colliers International	4.00 – 5.50	n.a.	8.25% - 9.00%
Darian DRS	2,50 –5,00	10% - 15%	9.00% – 10.50 %
Cushman&Wakefield Echinoctiu	3.75 – 4,00	n.a.	8.25 % - 9.00 %
Jones Long LaSalle	3,75 – 4,50	4.5%	9.00% - 10.00 %
The Advisors Knight Frank	3.00 – 4,00	n.a.	9.50 % – 10.00 %

Sursa: Revista "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 evidențiat urmatoarele especte:

## Raport de evaluare

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

Nr crt.	Localitate	Zona	Atractivitatea localizarii	Forma	Front stradal	Topografie		Utilitati en el/apa/canal/gaz	Suprafata	Pret oferta TEREN		Marja de negociere	Pret oferta ajustat TEREN (unitar) (total)
						planeitate	inclinare			(unitar)	(total)		
1	Gaesti	str Popa Tanase	amplasat mai slab	rectangulara	21.6 ml	fara denivelari	orizontala	da/da/da/da	2,771.00 m <sup>2</sup>	19.8 €/m <sup>2</sup>	55,000 €	10%	17.9 €/m <sup>2</sup> 49,500 €
2	Gaesti	str. Academician Serban Cioculescu	amplasat similar	rectangulara	138.0 ml	fara denivelari	orizontala	da/da/da/da	8,401.00 m <sup>2</sup>	20.5 €/m <sup>2</sup>	172,000 €	10%	18.4 €/m <sup>2</sup> 154,800 €
3	Gaesti	drum de acces str Petre Banescu	amplasat similar	rectangulara	40.0 ml	usor derivațat	orizontala	da/da/da/da	6,260.00 m <sup>2</sup>	23.2 €/m <sup>2</sup>	145,000 €	10%	20.8 €/m <sup>2</sup> 130,500 €
4	Gaesti	front DN61	amplasat similar	rectangulara	60.0 ml	fara denivelari	orizontala	da/nu/nu/nu - in zona	15,000.00 m <sup>2</sup>	10.3 €/m <sup>2</sup>	155,000 €	10%	9.3 €/m <sup>2</sup> 139,500 €

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)	9.3 €/m <sup>2</sup>	20.8 €/m <sup>2</sup>	16.6 €/m <sup>2</sup>
	(total)	49,500 €	154,800 €	118,575 €
Suprafata		2,771.00 m <sup>2</sup>	15,000.00 m <sup>2</sup>	8,108.00 m <sup>2</sup>
				7,330.50 m <sup>2</sup>

In urma analizei de piata au fost identificate oferte de inchiriere din judetul Dambovita:

Nr crt.	Localitate	Zona	Atractivitatea localizarii	Finisaje	Utilitati en el/apa/canal/gaz/incalzire		Alte dotari/amenajari	Arie utila inchirierabila	Pret oferta CHIRIE		Marja de negociere	Pret oferta ajustat	
					(unitar)	(total/luna)			(unitar)	(total/luna)		(unitar)	(total/luna)
1	Targoviste	Centura Targoviste	amplasat mai bine	standard	da/da/da/da/fara	fara		400.00 m <sup>2</sup>	3.5 €/m <sup>2</sup>	1,400 €	5%	3.3 €/m <sup>2</sup>	1,330 €
2	Gaesti	Gaesti - A1 - KM70, Dambovita	amplasat similar	standard	da/da/da/da/fara	fara		1,500.00 m <sup>2</sup>	2.1 €/m <sup>2</sup>	3,100 €	5%	2.0 €/m <sup>2</sup>	2,945 €
3	Potlogi	Potlogi, Dambovita	amplasat similar	standard	da/da/da/da/fara	fara		400.00 m <sup>2</sup>	1.5 €/m <sup>2</sup>	600 €	5%	1.4 €/m <sup>2</sup>	570 €
4	Priseaca	Dragomiresti, Dambovita	amplasat similar	standard	da/da/da/da/fara	fara		1,300.00 m <sup>2</sup>	2.5 €/m <sup>2</sup>	3,250 €	5%	2.4 €/m <sup>2</sup>	3,088 €
5	Petresti	Petresti - DJ611, Dambovita	amplasat mai bine	standard	da/da/da/da/fara	fara		1,500.00 m <sup>2</sup>	4.0 €/m <sup>2</sup>	6,000 €	5%	3.8 €/m <sup>2</sup>	5,700 €

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

Analiza de piata - CHIRII				
		Minim	Maxim	Medie
Pret ajustat pt negociere	(unitar)	1.4 €/m <sup>2</sup>	3.8 €/m <sup>2</sup>	2.6 €/m <sup>2</sup>
	(total/luna)	570 €	5,700 €	2,727 €
Arie utila inchirierabila		400.00 m <sup>2</sup>	1,500.00 m <sup>2</sup>	1,020.00 m <sup>2</sup>
				1,300.00 m <sup>2</sup>

In urma analizei de piata au fost identificate oferte de vanzare de proprietati din jud Dambovita:

Nr crt.	Localitate	Zona	Atractivitatea localizarii	An PIF constructii	Finisaje	Acd	Pret oferta PROPRIETATI	Marja de negociere	Pret ajustat pt negociere	Suprafata teren in exces	Pret teren in exces		Pret ajustat pt teren in exces (unitar)
											(unitar)	(total)	
1	Potlogi	Potlogi, Dambovita	amplasat mai slab	1990	standard	250.00 m <sup>2</sup>	75,000 €	10%	67,500 €	0.00 m <sup>2</sup>	0.0 €/m <sup>2</sup>	0 €	67,500 € 270.0 €/m <sup>2</sup>
2	Gaesti	Zona Industriala	amplasat similar	2000	standard	1,500.00 m <sup>2</sup>	550,000 €	10%	495,000 €	0.00 m <sup>2</sup>	0.0 €/m <sup>2</sup>	0 €	495,000 € 330.0 €/m <sup>2</sup>
3	Motacieri	Motacieri-Pucioasa	amplasat similar	2009	standard	250.00 m <sup>2</sup>	89,000 €	10%	80,100 €	0.00 m <sup>2</sup>	0.0 €/m <sup>2</sup>	0 €	80,100 € 320.4 €/m <sup>2</sup>

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

Analiza piata - PROPRIETATI INDUSTRIALE (cu teren aferent inclus)				
		Minim	Maxim	Medie
Pret ajustat pt negociere si teren in exces	(unitar)	270.0 €/m <sup>2</sup>	330.0 €/m <sup>2</sup>	306.8 €/m <sup>2</sup>
	(total)	67,500 €	495,000 €	214,200 €
Arie		250.00 m <sup>2</sup>	1,500.00 m <sup>2</sup>	666.67 m <sup>2</sup>
Vechime constructii		14 ani	33 ani	23 ani

### 3.7.3 Analiza cererii solvabile

Cererea pentru acest tip de proprietati se manifesta mai ales pentru inchiriere insa exista si o cerere potentiala pentru cumparare, insa cererea pentru cumpararea de proprietati similar chiar daca este relevanta ea este mai putin solvabila din cauza puterii financiare a potentialilor cumparatori. Cerere potentiala pentru astfel de proprietati este reprezentata in principal **de persoane juridice** interesati de **inchirierea** de proprietati similare 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 similare este reprezentata de investitori cu putere financiara mare;
- astfel de potentiali cumparatori **nu exista dar pot fi atrasi** in aria de piata definita;

Acste 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:

- **exista** suficient teren liber pentru dezvoltarea de noi amplasamente similare cu proprietatea analizata;
- **exista** la vanzare proprietati similare calitativ cu cea evaluata, volumul acestora (ca numar) fiind **mic**;
- **exista** la inchiriere proprietati similare calitativ cu cea evaluata, volumul acestora (ca numar) fiind **mic**;
- proprietatile concurente cu cea evaluata au un grad de ocupare (proprietari si chiriasi) **mic**;
- **exista** 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 pielei 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 loc. Gaesti 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 similara sau rezidential. Astfel, putem afirma ca amplasamentul analizat se afla in CMBU a sa ca fiind posibila, permisa legal si fara a fi nevoie de o alta validare a fezabilitatii financiare.

Zona in care se afla amplasamentul studiat, predomina 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 create de Pandemia de COVID si nu a pierderii interesului pentru zona; cu siguranta, cand mediul economic va reincepe 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 evideniat 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 componente 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 PROPIETATII DE BAZA (considerat liber)					
Nr crt.	Elemente de comparatie:	Teren de evaluat:	Comparabila 1	Terenuri 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	similar	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	constructii demolabile sc=147mp x 30eur/mp=4410 eur cost demolare	fara
6	Conditii pietei:	present	present	present	present
7	Localizare:	loc. Gaesti, str. Popa Sapca ,nr.2 (actual str. Popa Floarea), jud. Dambovita	Gaesti, str Popa Tanase-amplasat mai slab	Gaesti, str. Academic Serban Cioculescu -amplasat similar	Gaesti, drum de acces str Petre Banescu-amplasat similar
8	Caracteristici fizice	<p>Suprafata (mp): Forma: Front stradal total: Raportul dintre front stradal si adancime: Topografie (planeitate): Topografie (inclinare):</p>	<p>4,929,00 m<sup>2</sup> rectangulara 69,19 ml 97/100 fara denivelari orizontala</p>	<p>2,771,00 m<sup>2</sup> rectangulara 21,6 ml 17/100 fara denivelari orizontala</p>	<p>8,401,00 m<sup>2</sup> rectangulara 138,0 ml 227/100 fara denivelari orizontala</p>
9	Utilitati (en el / apa / canalizare / gaz metan / alte)	da/da/da/da industriala	da/da/da/da rezidential - liber	da/da/da/da mixt	da/da/da/da rezidential liber
10	Zonare:				
	Pret total (eur)		55,000 €	172,000 €	145,000 €
	Pret unitar (euro / m <sup>2</sup> )		19,8 €/m <sup>2</sup>	20,5 €/m <sup>2</sup>	23,2 €/m <sup>2</sup>

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	loc. Gaesti, str. Popa Sapca ,nr.2 (actual str. Popa Floarea), jud. Suprafata	Gaesti, str Popa Tanase-amplasat mai slab 2,771,00 m <sup>2</sup>	Gaesti, str. Academician Serban Cioculescu -amplasat similar 8,401,00 m <sup>2</sup>	Gaesti, drum de acces str Petre Banescu-amplasat similar 6,260,00 m <sup>2</sup>
	Pret total (eur)	4,929,00 m <sup>2</sup>	55,000 €	172,000 €	145,000 €
	Pret unitar (euro / m <sup>2</sup> ) - criteriu de comparatie		19,8 €/m <sup>2</sup>	20,5 €/m <sup>2</sup>	23,2 €/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> )		-2,0 €/m <sup>2</sup>	-2,0 €/m <sup>2</sup>	-2,3 €/m <sup>2</sup>
	Pret de vanzare ajustat pentru tipul comparabilei		17,8 €/m <sup>2</sup>	18,5 €/m <sup>2</sup>	20,9 €/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%
	Ajustare totala pentru drepturi de proprietate		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> )		17,8 €/m <sup>2</sup>	18,5 €/m <sup>2</sup>	20,9 €/m <sup>2</sup>
<b>2 RESTRICTII LEGALE</b>					
	Restrictii legale - coefficienti urbanistici	fara - intravilan	similar	similar	similar
	Ajustare unitara sau procentuala		0%	0%	0%
	Ajustare totala pentru restrictii legale		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> )		17,8 €/m <sup>2</sup>	18,5 €/m <sup>2</sup>	20,9 €/m <sup>2</sup>
<b>3 CONDITII DE FINANTARE</b>					
	Conditii de finantare	normale	similare	similare	similare
	Ajustare unitara sau procentuala		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>
	Pret ajustat (euro/m <sup>2</sup> )		17,8 €/m <sup>2</sup>	18,5 €/m <sup>2</sup>	20,9 €/m <sup>2</sup>
<b>4 CONDITII DE VANZARE</b>					
	Conditii de vanzare	normale	normale	normale	normale
	Ajustare unitara sau procentuala		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>
	Pret ajustat (euro/m <sup>2</sup> )		17,8 €/m <sup>2</sup>	18,5 €/m <sup>2</sup>	20,9 €/m <sup>2</sup>
<b>5 CHELTUIELI EFECTUATE IMEDIAT DUPA CUMPARARE</b>					
	Cheeltuieli efectuate imediat dupa cumparare	fara	fara	constructii demolabile sc=147mp x 30eur/mp=4410 eur cost demolare	fara
	Ajustare unitara		0,00 €/m <sup>2</sup>	0,70 €/m <sup>2</sup>	0,00 €/m <sup>2</sup>
	Ajustare procentuala		0%	4%	0%
	Pret ajustat (euro/m <sup>2</sup> )		17,8 €/m <sup>2</sup>	19,2 €/m <sup>2</sup>	20,9 €/m <sup>2</sup>
<b>6 CONDITII DE PIATA</b>					
	Conditii de piata	present	present	present	present
	Ajustare procentuala		0%	0%	0%
	Ajustare unitara		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> )		17,8 €/m <sup>2</sup>	19,2 €/m <sup>2</sup>	20,9 €/m <sup>2</sup>
<b>7 LOCALIZARE</b>					
	Localizare	loc. Gaesti, str. Popa Sapca ,nr.2 (actual str. Popa Floarea), jud. Dambovita	Gaesti, str Popa Tanase-amplasat mai slab	Gaesti, str. Academician Serban Cioculescu -amplasat similar	Gaesti, drum de acces str Petre Banescu-amplasat similar
	Ajustare procentuala		10,0%	0,0%	0,0%
	Ajustare unitara pentru localizare		1,8 €/m <sup>2</sup>	0,0 €/m <sup>2</sup>	0,0 €/m <sup>2</sup>
	Pret ajustat (euro/m <sup>2</sup> )		19,6 €/m <sup>2</sup>	19,2 €/m <sup>2</sup>	20,9 €/m <sup>2</sup>
<b>8 CARACTERISTICII FIZICE</b>					
	Marime	4,929,00 m <sup>2</sup>	2,771,00 m <sup>2</sup>	8,401,00 m <sup>2</sup>	6,260,00 m <sup>2</sup>
	Forma	rectangulara	rectangulara	rectangulara	rectangulara
	Ajustare procentuala		-4%	6%	2%
	Ajustare unitara pentru marime si forma		-0,7 €/m <sup>2</sup>	1,1 €/m <sup>2</sup>	0,5 €/m <sup>2</sup>
	Front stradal	69,2 ml	21,6 ml	138,0 ml	40,0 ml
	Raport dintre front stradal si adancime	97/100	17/100	227/100	26/100
	Ajustare procentuala		0%	-10%	0%
	Ajustare unitara pentru front stradal si raportul dintre laturi		0,0 €/m <sup>2</sup>	-1,9 €/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%
	Ajustare unitara pentru topografie		0,0 €/m <sup>2</sup>	0,0 €/m <sup>2</sup>	0,0 €/m <sup>2</sup>
	Ajustare procentuala totala pentru caracteristicii fizice		-4%	-4%	2%
	Ajustare unitara totala pentru caracteristicii fizice		-0,7 €/m <sup>2</sup>	-0,8 €/m <sup>2</sup>	0,5 €/m <sup>2</sup>
	Pret ajustat (euro/m <sup>2</sup> )		18,9 €/m <sup>2</sup>	18,4 €/m <sup>2</sup>	21,3 €/m <sup>2</sup>
<b>9 UTILITATI DISPONIBILE</b>					
	Utilitati (en el / apa / canalizare / gaz metan + altele)	da/da/da/da	da/da/da/da	da/da/da/da	da/da/da/da
	Ajustare unitara pentru utilitati		0,00 €/m <sup>2</sup>	0,00 €/m <sup>2</sup>	0,00 €/m <sup>2</sup>
	Pret ajustat (euro/m <sup>2</sup> )		18,9 €/m <sup>2</sup>	18,4 €/m <sup>2</sup>	21,3 €/m <sup>2</sup>
<b>10 ZONAREA</b>					
	Zonarea	industriala	residential - liber	mixt	residential liber
	Ajustare procentuala		-10%	0%	-10%
	Ajustare unitara		-1,9 €/m <sup>2</sup>	0,0 €/m <sup>2</sup>	-2,1 €/m <sup>2</sup>
	Pret ajustat (euro/m <sup>2</sup> )		17,0 €/m <sup>2</sup>	18,4 €/m <sup>2</sup>	19,2 €/m <sup>2</sup>
	Pret ajustat (euro/m <sup>2</sup> )		17,0 €/m <sup>2</sup>	18,4 €/m <sup>2</sup>	19,2 €/m <sup>2</sup>
	Ajustare totala neta	(absolut)-neta	0,81 €/m <sup>2</sup>	0,10 €/m <sup>2</sup>	1,67 €/m <sup>2</sup>
		(procentual)-neta	4,6%	0,6%	8,0%
	Ajustare totala bruta	(absolut)-bruta	4,38 €/m <sup>2</sup>	1,51 €/m <sup>2</sup>	2,60 €/m <sup>2</sup>
		(procentual)-bruta	24,6%	8,2%	12,4%

Luand in considerare caracteristicile analizate pentru terenul supus evaluarii, acestuia i-a fost assimilata valoarea ajustata a comparabilei ce i-au fost aduse cele mai putine ajustari (ajustarea bruta procentuala cea mai mica) respectiv: Comparabila 2

Suprafata teren proprietate de baza	4,929,00 m <sup>2</sup>
Opinie (pret ajustat unitar)	18,4 €/m <sup>2</sup>
	91,4 lei/m <sup>2</sup>
INDICATIA VALORII DE PIATA	90,700 €
teren PROPRIETATE DE BAZA	450,742,72 lei
Data evaluarii	5/31/2023
Curs lei / cur	4,9696

Ajustarile cantitative ce fost luate in considerare au fost:

# Raport de evaluare

Explicarea ajustarilor aplicate in GRILA DE COMPARATII (metoda comparatiei directe) - TEREN AFERENT PROPIETATII DE BAZA (considerat liber)					
Nr crt.	Elemente de comparatie:	Teren de evaluat:	Terenuri de comparatie		
			Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
0 Tip comparabila		-	oferta	oferta	oferta
	Explicatiu ajustari:	a fost ajustata negativ cu 10% intrucat comparabila este oferta, iar din analiza de piata, din urmarirea in timp a ofertelor si din informatiile privind tranzactiile a rezultat ca in medie proprietarii negociaza aprox. 10% fata de pretul afisat in oferte	a fost ajustata negativ cu 10% intrucat comparabila este oferta, iar din analiza de piata, din urmarirea in timp a ofertelor si din informatiile privind tranzactiile a rezultat ca in medie proprietarii negociaza aprox. 10% fata de pretul afisat in oferte	a fost ajustata negativ cu 10% intrucat comparabila este oferta, iar din analiza de piata, din urmarirea in timp a ofertelor si din informatiile privind tranzactiile a rezultat ca in medie proprietarii negociaza aprox. 10% fata de pretul afisat in oferte	
1 Drepturi de proprietate transmise:		integral	integral	integral	integral
	Explicatiu ajustari:	nu au fost aplicate ajustari	nu au fost aplicate ajustari	nu au fost aplicate ajustari	nu au fost aplicate ajustari
2 Restricti legale - coeficienti urbanistici		fara - intravilan	similar	similar	similar
	Explicatiu ajustari:	nu au fost aplicate ajustari	nu au fost aplicate ajustari	nu au fost aplicate ajustari	nu au fost aplicate ajustari
3 Conditi de finantare		normale	similare	similare	similare
	Explicatiu ajustari:	nu au fost aplicate ajustari	nu au fost aplicate ajustari	nu au fost aplicate ajustari	nu au fost aplicate ajustari
4 Conditi de vanzare		normale	normale	normale	normale
	Explicatiu ajustari:	nu au fost aplicate ajustari	nu au fost aplicate ajustari	nu au fost aplicate ajustari	nu au fost aplicate ajustari
5 Cheltuieli efectuate imediat dupa cumparare		fara	fara	constructii demolabile sc=147mp x 30eur/mp=4410 eur cost demolare	fara
	Explicatiu ajustari:	nu au fost aplicate ajustari	a fost ajustata pozitiv cu 0.7 eur/mp intrucat aceasta comparabila necesita cheltuieli suplimentare pentru a fi adusa la un stadiu similar proprietatii analizate	nu au fost aplicate ajustari	nu au fost aplicate ajustari
6 Conditi de piata		present	present	present	present
	Explicatiu ajustari:	nu au fost aplicate ajustari	nu au fost aplicate ajustari	nu au fost aplicate ajustari	nu au fost aplicate ajustari
7 Localizare	loc. Gaesti, str. Popa Sapea ,nr.2 (actual str. Popa Floarea), jud. Dambovita	Gaesti, str Popa Tanase-amplasat mai slab	Gaesti, str. Academician Serban Cioculescu -amplasat similar	Gaesti, drum de acces str Petre Banescu-amplasat similar	
	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 iar preturile terenurilor din zona de amplasare a comparabilei sunt cu aprox. 10% mai mici decat pretul terenurilor din zona in care este amplasata proprietatea subiect	nu au fost aplicate ajustari	nu au fost aplicate ajustari	
8 CARACTERISTICI FIZICE					
	Marime Forma	4,929.00 m <sup>2</sup> rectangulara	2,771.00 m <sup>2</sup> rectangulara	8,401.00 m <sup>2</sup> rectangulara	6,260.00 m <sup>2</sup> rectangulara
	Explicatiu ajustari:	a fost ajustata negativ cu 3.6% intrucat marimea si forma comparabilei confera acesteia un avantaj fata de proprietatea subiect, preturile unor astfel de terenuri fiind cu aprox. 3.6% mai mari decat pretul terenurilor similar proprietatii subiect	a fost ajustata pozitiv cu 5.8% intrucat marimea si forma comparabilei confera acesteia un dezavantaj fata de proprietatea subiect, preturile unor astfel de terenuri fiind cu aprox. 5.8% mai mici decat pretul terenurilor similar proprietatii subiect	a fost ajustata pozitiv cu 2.2% intrucat marimea si forma comparabilei confera acesteia un dezavantaj fata de proprietatea subiect, preturile unor astfel de terenuri fiind cu aprox. 2.2% mai mici decat pretul terenurilor similar proprietatii subiect	
	Front stradal Raport dintre front stradal si adancime	69.2 ml 97/100	21.6 ml 17/100	138.0 ml 22/100	40.0 ml 26/100
	Explicatiu ajustari:	nu au fost aplicate ajustari	a fost ajustata negativ cu 10% intrucat raportul dintre frontal stradal si adancime este semnificativ superior proprietati subiect, preturile unor astfel de terenuri fiind cu aprox. 10% mai mari decat pretul terenurilor similar proprietatii subiect	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 Utilitati (en el / apa / canalizare / gaz metan + altele)		da/da/da/da	da/da/da/da	da/da/da/da	da/da/da/da
	Explicatiu ajustari:	nu au fost aplicate ajustari	nu au fost aplicate ajustari	nu au fost aplicate ajustari	nu au fost aplicate ajustari
10 Zonarea		industriala	rezidential - liber	mixt	rezidential liber
	Explicatiu ajustari:	a fost ajustata negativ cu 10% intrucat comparabila este amplasata intr-o zona rezidential - liber prezintand 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 industriala	nu au fost aplicate ajustari	a fost ajustata negativ cu 10% intrucat comparabila este amplasata intr-o zona rezidential liber prezintand 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 industriala	

## 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**.

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	4,929,00 m <sup>2</sup>
Opinic (pret ajustat unitar)	18,4 €/m <sup>2</sup>
INDICATIA VALORII DE PIATA teren PROPRIETATE DE BAZA	91,4 lei/ m <sup>2</sup>
	90,700 €
	450,742,72 lei
Data evaluarii	5/31/2023
Curs lei / cur	4,9696

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

	EUR	LEI
Valoare de piata teren	90.700	450.742,72

## 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 oricarei 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 obtinabila estimata este rezultatul analizei de piata si s-a avut in vedere contextul economic actual luand in considerare localizarea proprietatii precum, tipul proprietatii, caracteristicile si calitatea acesteia;

<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.

- 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 se estimat un grad de ocupare (Go) a proprietatii egal cu gradul de ocupare stabilizat mediu in zona;
    - pentru a se obtine VBE din VBP au fost scadute veniturile din neincasarea chiriei potentiiale datorita gradului de ocupare sau de neplata a chiriei; veniturile din neincasarea chiriei potentiiale au fost obtinute in urma aplicarii relatiei  $VBP*Go$ ;
  - estimarea venitului net din exploatare (VNE):
    - pentru obtinerea VNE din VBE au fost scadute cheltuielile de exploatare aferente proprietatii, cheltuieli care cad in sarcina proprietarului, respectiv impozitul pe proprietate (pe teren si cladiri), prima de asigurare, cheltuielile administrative si cheltuieli pentru reparatii capitale;
    - impozitul pe proprietate (Imp) a fost estimat prin aplicarea cotelor de impozitare la valoarea impozabila a cladirilor stabilite de Consiliul Local al UAT de pe raza careia se afla proprietatea analizata;
    - 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 occasionale 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 se 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 următoarele **chirii brute** – conform informatiei de piata:

- **3 euro/mp/luna: pentru ambele corpuri de cladire Sectie productie C1 si Cladire Birouri- C4.;**

**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 clădirilor (1.25% din CIB depreciat conf. GEV500 + val. impozit teren)** – conform informațiilor de pe site-ul primariei Gaesti, jud. Dambovita, astfel:

Cladiri	CIB de nou / eur	An PIF estimat	Varsta/V echime	Varsta efectiva	V1	V2	Vcp	Normal - stare buna			Depr. Fiz. Normala	Val. impoz / eur	1.25%	Impozit HCL - %	Pro rata - impoz clad.	Impozit teren / eur	Impoz total (clad+teren) / eur
								D1	D2								
C1-Sectie productie	1,000,400	1975	48	48	45	50	48	47%	53%	51%	494197	6177	86.03%	202	6380		
C4- Birouri	145,416	1975	48	48	45	50	48	47%	53%	51%	71835	898	12.51%	29	927		
C2- Statie pompe	17,413	1974	49	49	45	50	49	47%	53%	52%	8393	105	1.46%	3	108		
												7180	100%	235	7415		

- **asigurare (0,20% din costul de înlocuire net)**
- **administrate (1% din veniturile brute efective)**
- **cheltuieli de capital (0.6% din costul de înlocuire net)**
- **rata de capitalizare utilizata de 10 % conform revista anevar.**

Cost conversie - **necesar de investit** – estimat in baza cost schiopu actualizat 2023-2024 aprox. 114 eur/mp pentru ambele cladiri.

Tabelul urmator detaliaza calculele:

Nr. Crt	Denumire mijloc fix	Categorie	Sc	Scd	Su inch	Chirie/mp obținabilă	VBP	GN	VBE	Cheltuieli aferente proprietarului					VNE	Rata de cap netă	Cost conversie - necesar de investit	Valoare de piață (venit)	Valoare de piață (venit)	Valoare de piață (venit)				
			mp/ml	mp	mp	eur/mp/luna	eur/an	%	eur/an	Impozit constr. si teren(1)	Asigurare(2)	Admin(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			
1	Sectie productie C1	cladire		1,526	1,297	3.00	46,696	21%	36,967	6,380	852	370	2,555	10,156	26,812	10.0%	114	174680	93,438	464,350.03	61			
2	Cladire Birouri- C4	cladire		276	235	3.00	8,446	21%	6,686	927	124	67	371	1,489	5,197	10.0%	114	31593.5	20,374	101,252.80	87			
3	STATIE POMPE APA -FB GAESTI	cladire				inclus in chiria cladirilor de pe amplasament			108	5			16	130					-130	-646.60				
4	Teren in suprafata de 4929 mp	teren		4,929		inclus in chiria cladirilor de pe amplasament																		
																			TOTAL AMPLASAMENT ABORDARE PRIN VENIT=					
																			113,682 564,956.23					
																			VALOARE TOTALA TEREN=					
																			90,700 450,742.72					
																			VALOARE TOTALA CONSTRUCTII=					
																			22,982 114,213.51					

TOTAL AMPLASAMENT ABORDARE PRIN VENIT=	113,682	564,956.23
VALOARE TOTALA TEREN=	90,700	450,742.72
VALOARE TOTALA CONSTRUCTII=	22,982	114,213.51

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

Tip abordare	EUR	RON
<b>Abordarea prin VENIT</b>	<b>113.682</b>	<b>564.956,23</b>

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 aceleasi 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 fata de costul de nou ce poate aparea 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, tehniciile 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 deprecieri, care pot afecta o clădire, sunt:

- uzura fizică recuperabilă;
- uzura fizică nerecuperabilă;
- neadecvarea funcțională recuperabilă;
- neadecvarea funcțională nerecuperabilă;
- 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 readucere a elementului la condiția de nou sau ca și nou, se ia în considerare numai dacă costul de corectare a stării tehnice e mai 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**;
- **nerecuperabilă** (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 reparatii/reabilitari/inlocuiiri (totale sau partiale dar semnificative) de elemente s-a recalculat varsta efectiva astfel încât aceasta să reflecte contributia (reparatiilor/reabilitarilor/inlocuirilor realizate) la varsta efectiva a elementelor construcțiilor/cladirilor ce au beneficiat de astfel de interventii;
  - 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, Stricturi MiTek și Construcții speciale”, editat de IROVAL în 2014 la pagina 141 din catalog; conform indicatiilor 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 nerecuperabile a construcțiilor speciale se recomanda utilizarea normativului P135/1999. Duratele de viață utilă propuse de Corneliu Schiopu în catalogul anterior mentionat 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 deprecieri fizice și funcționale) este prezentat modul de estimare al deprecierii fizice recuperabile și a deprecierii fizice nerecuperabile;

**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 cuantifica prin costul de înlocuire pentru deficiente care necesită adăugiri, deficiente care necesită înlocuire sau modernizare sau supradimensionări); **nu au fost identificate deprecieri funktionale recuperabile**;
- **nerecuperabilă** (poate fi cauzată de deficiente date de un element neinclus în costul de nou dar ar trebui inclus sau un element inclus în costul de nou dar nu ar trebui inclus) **nu au fost identificate deprecieri funktionale nerecuperabile**;

- in cadrul anexelor de la raport (in cadrul Fisei 2: Estimarea costurilor de nou – costuri de inlocuire si depreciere fizica si functionala) este prezentat modul de estimare al deprecierii functionale recuperabile si a deprecierii functionale nerecupereabile;

**Deprecierea din cauze externe** (depreciere economică) se datoreaza unor factori externi proprietatii imobiliare cum ar fi modificarea cererii, utilizarea proprietatii, amplasarea in zona, urbanismul, finantarea etc.; pentru proprietatea analizata **au fost constatate deprecieri externe, metodologia de estimare fiind prezentata mai jos:**

Abordarea prin COST - Estimare deprecire externa		Modalitate estimare	Valori
Denumire cladire			
(1)	Valoare de piata proprietate	Abordare prin VENIT	113,682,43
(2)	Valoare de piata teren (fara teren in exces)	comparatii directe	90,700
(3)	Valoare asociata cladirilor/constructiilor	= (1) - (2)	22982
(4)	CIN inainte de depreciere externa	Abordare prin COST	490,380
(5)	Testarea existentei deprecierii externe	test logic intre (4) si exista D.ext.	
(6)		= - ((3) / (4) - 1)	0.953
(7)	Depreciere externa (rotunjita la multiplu de 3%)		96%

### Estimarea Costului de Inlocuire Net (CIN)

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

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

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

## Raport de evaluare

Denumire mijloc fix	Categorie	Sc	Scd	CIB	CIB	Vârstă	DUVT	UZF Rec	UZF elem cu v.l.	UZF elem cu v.s.	UZF	UZF nerec	Depreciere funcțională	Val răm după deducere UZF & D_fun	Depreciere externă	Depreciere cumulată	CIN	CIN	
		mp	mp	[eur/mp Scd]	[eur]	[ani]	[ani]	[eur]	%	%	%	[eur]	%	[eur]	[eur]	%	[eur]	[lei]	
2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	
C1-Sectie productie	cladire	1,526	1,526	656	1,000,400	48	100	0	48%	95%	57%	574,630	0%	0	425,770	95%	405,759	98%	980,389
C4- Birouri	cladire	138	276	527	145,416	48	100	0	48%	95%	57%	83,527	0%	0	61,889	95%	58,980	98%	142,507
C2- Statie pompe	cladire	32	32	544	17,413	49	60	0	82%	95%	84%	14,692	0%	0	2,721	95%	2,593	99%	17,285
Teren in suprafata de 4929 mp	teren aferent	4,929		17.8														90,700	450,742.72
<b>TOTAL</b>																			

TOTAL AMPLASAMENT ABORDARE PRIN COST=	113,700	565,043.55
VALOARE TOTALĂ TEREN=	90,700	450,742.72
VALOARE TOTALĂ CONSTRUCȚII=	23,000	114,300.83

TOTAL AMPLASAMENT ABORDARE PRIN COST=	113,700	565,043.55
VALOARE TOTALĂ TEREN=	90,700	450,742.72
VALOARE TOTALĂ CONSTRUCȚII=	23,000	114,300.83

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

Tip abordare	EUR	RON
<b>Abordarea prin COST</b>	<b>113.700</b>	<b>565.043,55</b>

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>113.682</b>	<b>564.956,23</b>
Abordarea prin COST	<b>113.700</b>	<b>565.043,55</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>90.700</b>	<b>450.742,72</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 celealte aspecte mentionate in raport referitor la tipul de proprietate si caracteristicile pielei 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:

**113.682 eur**  
**(echivalent a 564.956,23 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 specifiche 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 C1 o chirie medie bruta de 3eur/mp Aut, respectiv o chirie medie bruta de 3eur/mp Aut pentru constructia C4 – Cladire birouri.

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

Proprietar:

Denumire și adresă obiectiv:

Data evaluării: 31.05.2023

Suprafață construită Sc (mp) = 1,526.0

C1-Sectie productie

Suprafață desfașurat construită Sdc (mp) = 1,526.0

Nr. Crt.	Denumire / Simbol	Suprafață Sc / Sdc (mp)	Cost catalog [lei/mp] - actualizat 2023 2024	Total cost [lei]	Coef. corecție distanță de transport	Coef. corecție manoperă	Cost total [lei]	Cost total [euro]
<b>Suprastructură / Structură</b>								
1	7STR3D9H6	1,526.0	1,305.3	1,991,887.8	1.000	1.000	1,991,887.8	400814.5
	Total						1,991,887.8	400814.5
<b>Terasă circulabilită</b>								
1	TERASANE	1,526.0	650.1	992,022.1	1.000	1.000	992,022.1	199618.1
	Total						992,022.1	199618.1
<b>Inchideri perimetrale</b>								
1	IBCA24GH6	1,526.0	565.7	863,319.2	1.000	1.000	863,319.2	
	Total						863,319.2	173720.1
<b>Finisaj interior hală, vestiare și birouri în hală</b>								
1	FINIHALA	1,526.0	359.5	548,520.7	1.000	1.000	548,520.7	
	Total						548,520.7	110375.2
<b>Instalări electrice funcționale hală, vestiare și birouri în hală</b>								
1	ELHALAC	1,526.0	128.0	195,297.5	1.000	1.000	195,297.5	
	Total						195,297.5	39298.4
<b>Instalație sanitară hală, vestiare și birouri în hală</b>								
1	SAHALAC	1,526.0	125.0	190,673.7	1.000	1.000	190,673.7	
	Total						190,673.7	38368.0
<b>Instalații de încălzire, cu / fară ventilație, hală, vestiare și birouri în hală</b>								
1	INCHALAC	1,526.0	237.7	362,791.2	1.000	1.000	362,791.2	
	Total						362,791.2	73002.1
<b>TOTAL COST (C1B) CU TVA (EURO, LEI)</b>							5,144,512.2	1,035,196.4
<b>TOTAL COST (C1B) CU TVA (EURO/MP, LEI/MP)</b>							3,371.2	678.4
<b>TOTAL COST (C1B) FĂRĂ TVA (EURO, LEI)</b>							4,323,119.5	869,913.0
<b>TOTAL COST (C1B) FĂRĂ TVA (EURO/MP, LEI/MP)</b>							2,832.97	570.06
<b>PROFIT ANTREPRENOR</b>							15%	15%
<b>TOTAL COST (C1B) FĂRĂ TVA (EURO, LEI)</b>							4,971,587.5	1,000,399.9
<b>TOTAL COST (C1B) FĂRĂ TVA (EURO/MP, LEI/MP)</b>							3,257.9	655.6

CLĂDIRI INDUSTRIALE								
Proprietar:								
Denumire și adresă obiectiv:								
Data evaluării: 31.05.2023								
Nr. Crt.	Denumire / Simbol	Suprafață Sc / Sdc (mp)	Cost catalog [lei/mp] - actualizat 2023-2024	Total cost [lei]	Coef. corecție distanță de transport	Coef. corecție manoperă	Cost total [lei]	Cost total [euro]
<b>Cladire industrială tip cabina poartă</b>								
1	CABPOARTĂ (asimilat 50% pt. statie pompe+bazin apa)	32.0	2,798.3	89,546.9	1.000	1.000	89,546.9	18018.9
	Total						89,546.9	18018.9
<b>TOTAL COST (C1B) CU TVA (EURO, LEI)</b>							89,546.9	18,018.9
<b>TOTAL COST (C1B) CU TVA (EURO/MP, LEI/MP)</b>							2,798.3	563.1
<b>TOTAL COST (C1B) FĂRĂ TVA (EURO, LEI)</b>							75,249.5	15,142.0
<b>TOTAL COST (C1B) FĂRĂ TVA (EURO/MP, LEI/MP)</b>							2,351.5	473.2
<b>PROFIT ANTREPRENOR</b>							15%	15%
<b>TOTAL COST (C1B) FĂRĂ TVA (EURO, LEI)</b>							86,536.9	17,413.3
<b>TOTAL COST (C1B) FĂRĂ TVA (EURO/MP, LEI/MP)</b>							2,704.3	544

# Raport de evaluare

## CLĂDIRI INDUSTRIALE

Proprietar:

Denumire și adresă obiectiv:

Data evaluării: 31.05.2023

Suprafață construită Sc (mp) = 138.0

C4-Birouri

Suprafață desfașurată construită Sdc (mp) = 276.0

Nr. Crt.	Denumire / Simbol	Suprafață Sc / Sdc [mp]	Cost catalog [lei/mp] - actualizat 2023/2024	Total cost [lei]	Coef. corecție distanță de transport	Coef. corecție manopera	Cost total [lei]	Cost total [euro]
		A	B	C=AxB	D	E	G=CxDxExF	
<b>Suprastructură / Structură</b>								
1	6CLVEST	276.0	2,275.8	628,129.1	1.000	1.000	628,129.1	126394.3
	Total						628,129.1	126394.3
<b>Finisaj interior hală, vestiare și birouri în hală</b>								
1	FINCLVEST	276.0	183.8	50,717.8	1.000	1.000	50,717.8	10205.6
	Total						50,717.8	10205.6
<b>Instalatii electrice funcționale hală, vestiare și birouri în hală</b>								
1	ELCLVEST	276.0	90.5	24,986.3	1.000	1.000	24,986.3	5027.8
	Total						24,986.3	5027.8
<b>Instalație sanitară hală, vestiare și birouri în hală</b>								
1	SACLVEST	276.0	40.0	11,034.5	1.000	1.000	11,034.5	2220.4
	Total						11,034.5	2220.4
<b>Instalații de încălzire, cu / fără ventilație, hală, vestiare și birouri în hală</b>								
1	ICLVEST	276.0	119.3	32,926.8	1.000	1.000	32,926.8	6625.6
	Total						32,926.8	6625.6
<b>TOTAL COST (CIB) CU TVA (EURO, LEI)</b>								
							747,794.4	150,473.8
<b>TOTAL COST (CIB) CU TVA (EURO/MP, LEI/MP)</b>								
							2,709.4	545.2
<b>TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (EURO, LEI)</b>								
							628,398.7	126,448.5
<b>TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (EURO/MP, LEI/MP)</b>								
							2,276.81	458.15
<b>PROFIT ANTREPRENOR</b>								
							15%	15%
<b>TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (EURO, LEI)</b>								
							722,658.5	145,415.8
<b>TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (EURO/MP, LEI/MP)</b>								
							2,618.3	526.9

### 5.1.3 Fisa 3: Duratele de viata utila

Duratele de viata utila ale constructiilor au fost considerate conform propunerii facute de Corneliu Schiopu in catalogul de costuri „Costuri de reconstructie – Costuri de inlocuire. Cladiri cu structuri pe cadre, Anexe gospodaresti, Stricturi 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:

- similiptitra: 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:

- convectoradiatoare: 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	Vcp	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	1.25%						
C1-Sectie productie	1,000,400	1975	48	48	45	50	48	47%	53%	51%	494197	6177	86.03%	202	6380	
C4- Birouri	145,416	1975	48	48	45	50	48	47%	53%	51%	71835	898	12.51%	29	927	
C2- Statie pompe	17,413	1974	49	49	45	50	49	47%	53%	52%	8393	105	1.46%	3	108	
												7180	100%	235	7415	

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

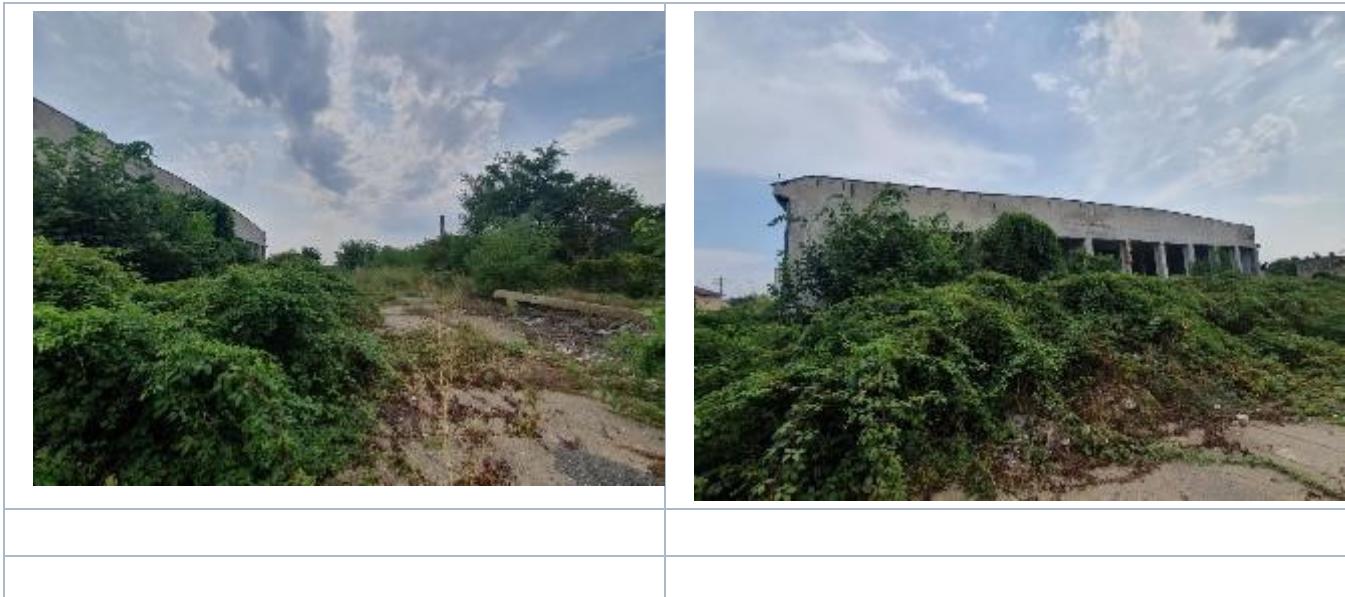
TABELUL NR.1

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

## 5.2 Fotografii ale proprietatii

Acces - Curte





Cladirea: 235-1 Sectie productie C1

Exterior:



**Interior:**





Acces spre cladirea de birouri C4



Cladirea: 235-2 - Statie pompe C2

Exterior:



Interior:



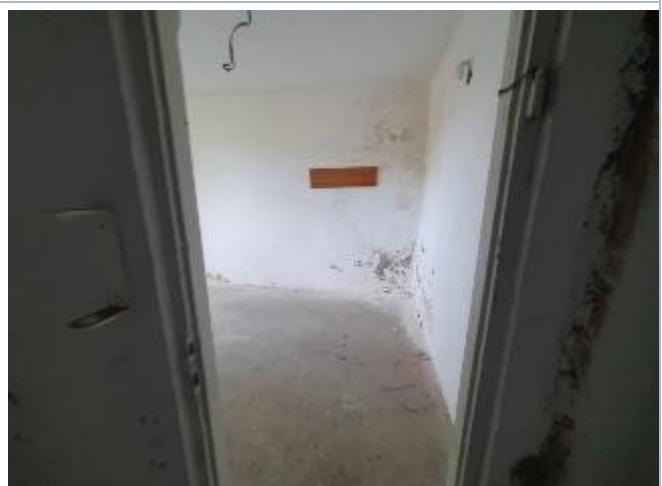
Cladirea: 235-4 - Cladire Birouri- C4

**Exterior:**



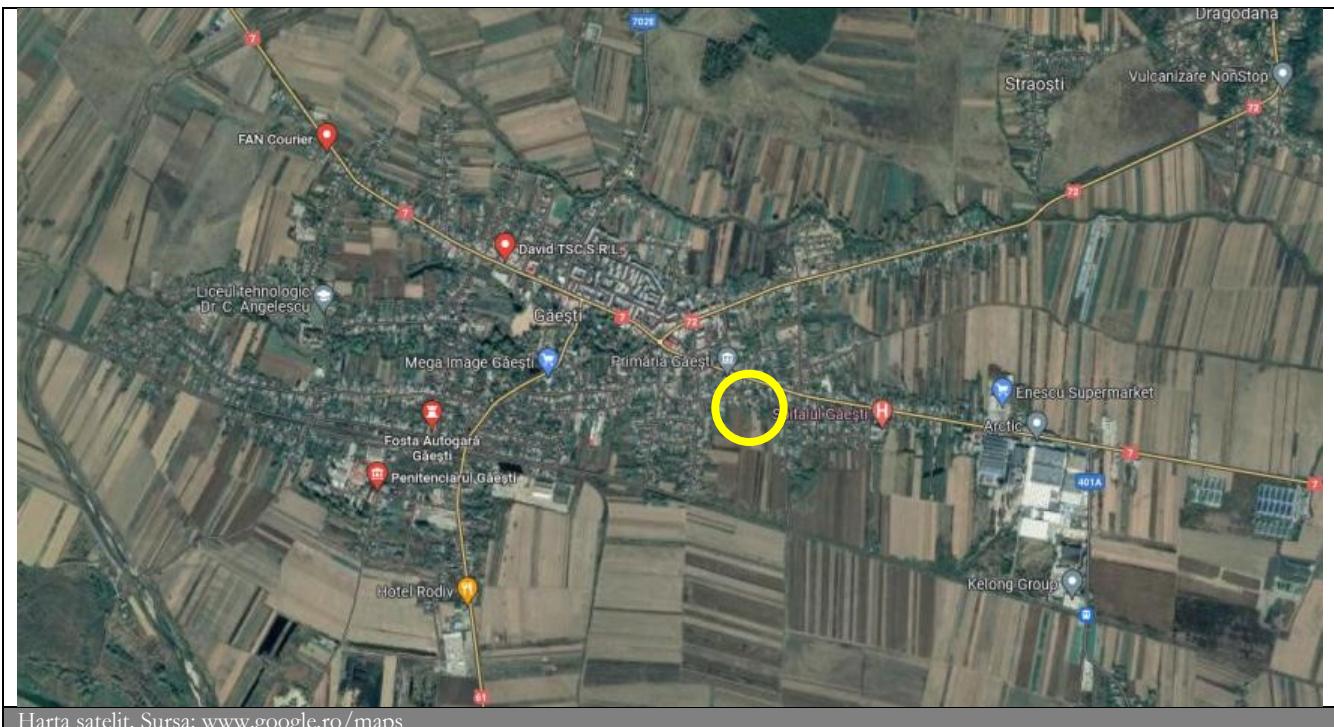
**Interior:**





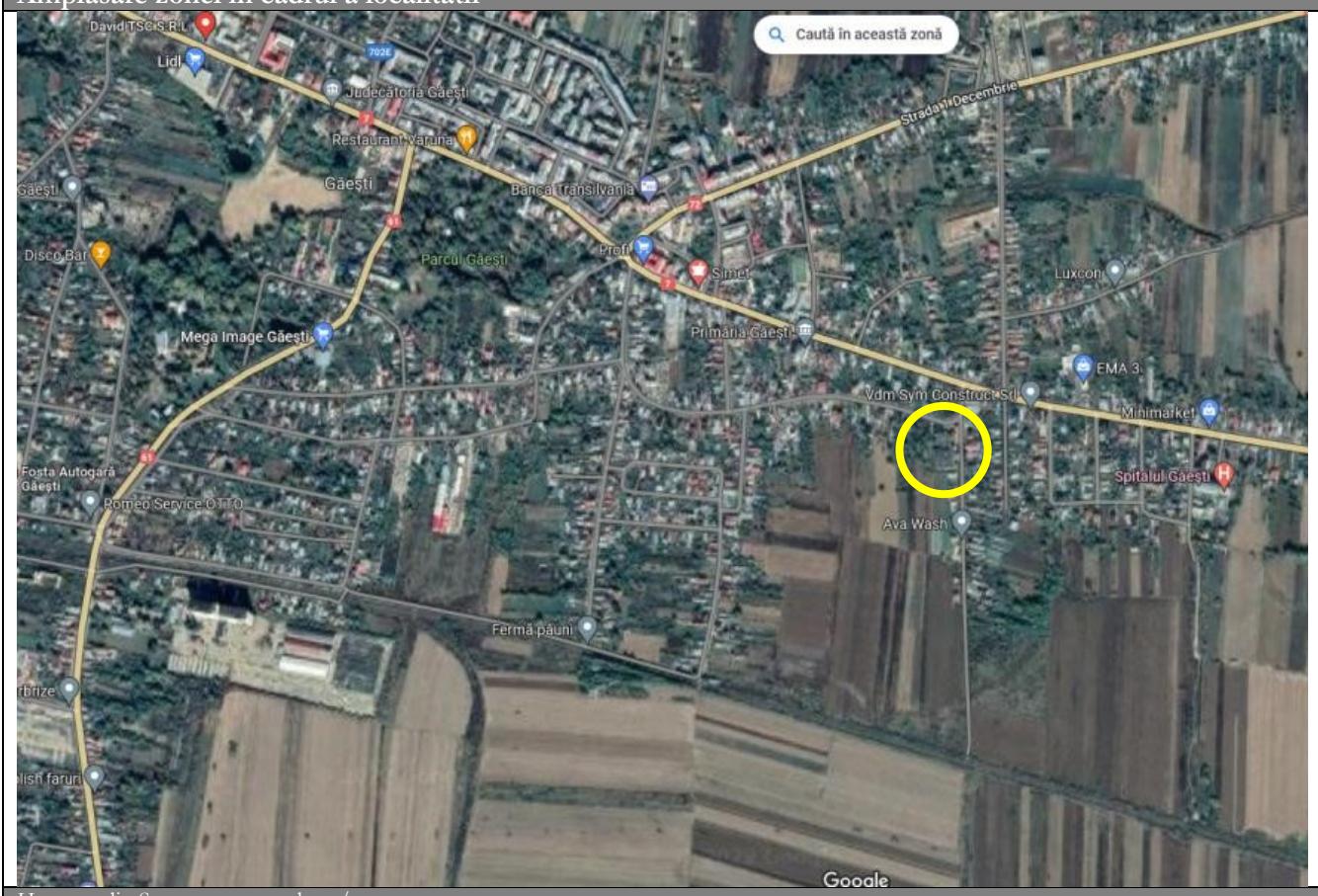


## 5.3 Localizarea proprietății



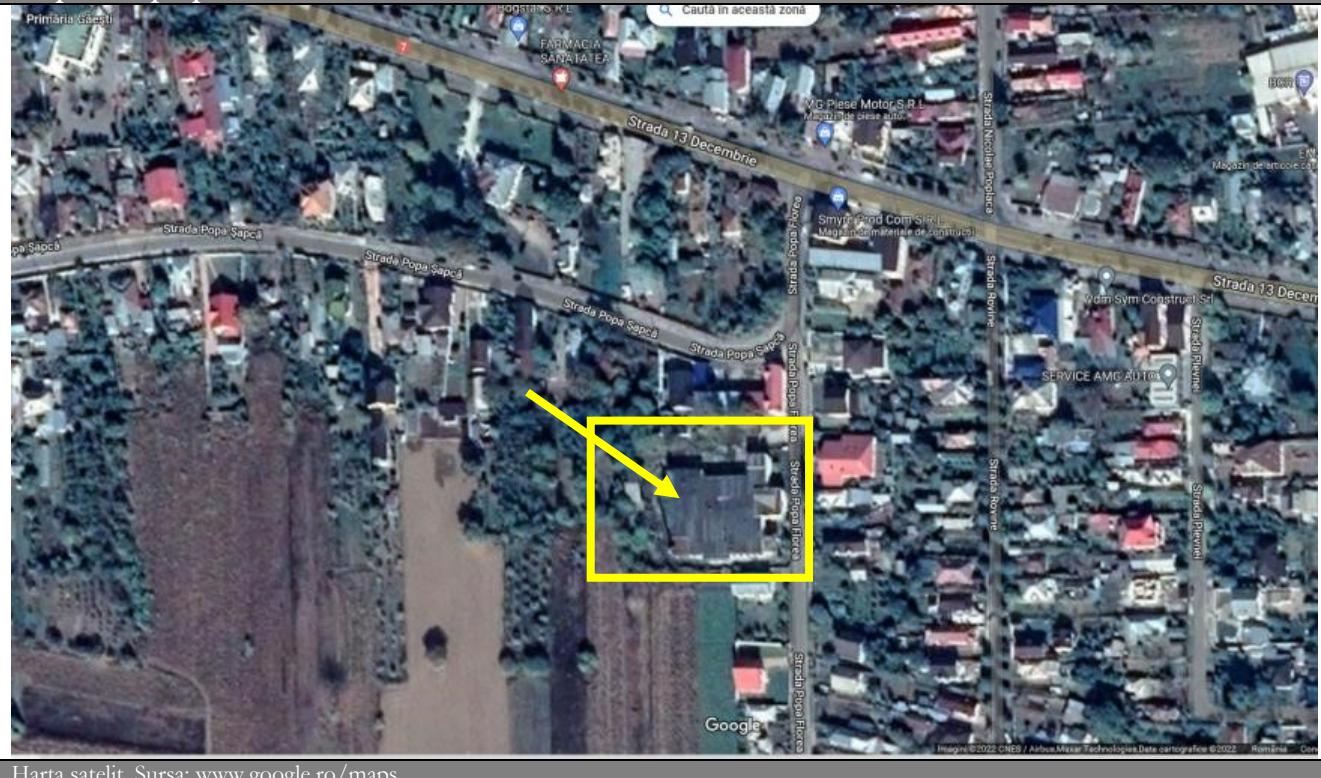
Harta satelit. Sursa: [www.google.ro/maps](http://www.google.ro/maps)

### Amplasare zonei în cadrul a localității



Harta satelit. Sursa: [www.google.ro/maps](http://www.google.ro/maps)

### Amplasare proprietati in cadrul zonei



Harta satelit. Sursa: [www.google.ro/maps](http://www.google.ro/maps)

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

### 5.4.1 Oferte/Tranzactii vanzari terenuri

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

#### VANZARI TERENURI:

1.

<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-1015mp-foisor-IDx9zq>

[Inapoi la lista](#) Terenuri de vânzare > Dâmbovița > Gaesti > Teren 1015mp + foisor



alex  
Agenzie  
0768 797 009

Nume\*  
Email\*  
+40 - Număr de telefon

Sună interesat de această proprietate și îmi dori să obțin mai multe informații înainte de a efectua o vizită.  
Mulțumesc!

120 / 2000

Administratorul acestor date este S.C. OLK Online Services S.R.L. (București) [vezi mai mult](#)

Trimite mesajul

**Teren 1015mp + foisor** **60 000 €**

Gaesti, Dâmbovița

Rata estimată: 1.765 RON/luna Avans: 44.550 RON (15%) Perioada împrumutului: 30 ani [Folosește calculatorul de credite](#)

Raportează

#### Prezentare generală

	Suprafață	1.015 m <sup>2</sup>		Tip teren	<a href="#">Cere informații</a>
	Locație	<a href="#">Cere informații</a>		Dimensiuni	<a href="#">Cere informații</a>
	Vizionare la distanță	<a href="#">Cere informații</a>		Tip vânzător	<a href="#">agenție</a>

#### Descriere

Teren 1015mp.  
Foisor 7x5m construit în 2021.  
Baie.  
Apa, canalizare.  
Curent.  
Gratar.  
Terenul se află pe strada Ștefan Mihăilescu.  
Zona liniștită!

Vrei să fii cu ochii pe proprietăți similare?  
Activăzi notificările și nu rată ocazia!

Notificații despre anunțuri similare



## 2.

<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-si-constructii-de-vanzare-in-gaesti-omv-petrom-sa-IDmSFH>

20 euro/mp

Teren și construcții de vânzare in Găești, OMV Petrom SA  
Strada Acad. Serban Cioculescu, Găești, Dâmbovița

172 000 €  
20 6mp  
Propriete terenuri

Mihai Ilie  
Agence  
0372 868 724

Nume\*  
Email\*  
+40 - Număr de telefoan  
Am nevoie de mai multă informație

Sunt interesat(ă) de acest teren de vânzare și aş vrea să fac o vizionare.  
Aștept cu interes disponibilitatea.  
Mulțumesc!

118 / 2000  
Administratorul acestor date este S.C. OLA Online Services S.R.L. (ID: 101)

Prezentare generală			
% Suprafață	8.402 m <sup>2</sup>	% Tip teren	Cere informații
Locație	Cere informații	% Dimensiuni	Cere informații
Vizionare la distanță	Cere informații	Tip vânzător	agenție

## Descriere

OMV Petrom SA vinde imobil situat în Găești, Str. Academician Serban Cioculescu nr. 59, jud. Dâmbovița, compus din:  
 - teren în suprafață de 8.402mp  
 - construcție (fosta clădire administrativă de birouri), cu dispunere Parter, cu suprafața construită la sol de 134mp  
 - construcție cabina control acces (Parter), cu suprafața construită la sol de 13mp.  
 Cadastru, instalații, extras de carte funciară, acte de proprietate, certificat de urbanism pentru informare disponibile la cerere.

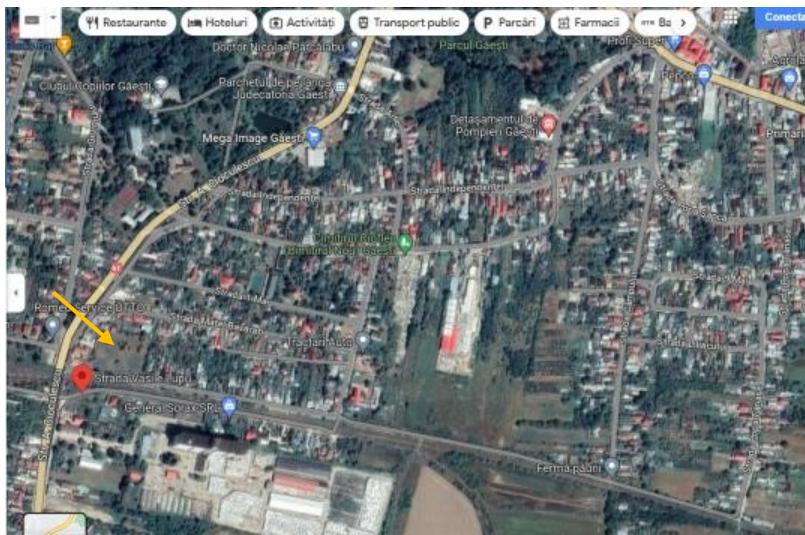
Vrei să fii cu ochii pe proprietăți similare?

Activăzi notificările și nu rataș ocazia!

Notificări despre anunțuri similare

## Particularități

Gard	nu
Media	fără informații
Tip acces	fără informații
Imprejurimi	fără informații



### 3.

[https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/dambovita/gaesti/teren-constructii-de-vanzare-XE3T03006?utm\\_source=imoradar24.ro&utm\\_medium=redirect&utm\\_campaign=imoradar24.ro-vanzare-terenuri-gaesti&utm\\_term=155000-0-15000](https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/dambovita/gaesti/teren-constructii-de-vanzare-XE3T03006?utm_source=imoradar24.ro&utm_medium=redirect&utm_campaign=imoradar24.ro-vanzare-terenuri-gaesti&utm_term=155000-0-15000)

10,33 euro/mp

NOU!!! Teren intravilan 15000 mp la DN61 ideal constructii HALE INDUST...

155.000 €

Găești, zona Exterior Sud - Măziniță

Comision 0% cumpărător

Salvează

Maria-Magdalena Dobre  
Broker Owner  
MARIAGASOCIAȚII PRO

0737 441188  
Apelați-mă acum

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:

WhatsApp Facebook Email OneDrive

Vizionare prin apel video

COMISION 0% Imobiliare Maria va ofera spre achizitie un teren DEOSEBIT, intravilan contributiv cu destinația industrială. Are o suprafață totală de 15000 mp, cu deschidere mare de 60 m la DN61 și o adâncime de 250 m. Este situat la nivelul soselei, spre deosebire de celelalte de după el care sunt mult mai jos și au accesul printr-un canal. Terenul este perfect ca și locație, oferă acces direct în DN61, este ideal pentru construcția unor hale industriale, oferind practic posibilități multiple de business, cum ar fi construcția unor fabrici sau a unor hale de producție, depozite sau orice alta activitate industrială/comercială.

SE POTEREA schimba destinația în rezidențială pentru a construi un complex de case sau chiar pentru amenajarea unui salón de evenimente.

Așa că toate actele pregătite pentru vânzare și taxele achitate. Dacă vă se pare interesant, va invita să-i vedeti, este înăscăpat de închidere și găzduiți de Druga.

#### Specificații

ID Anunț: XE3T03006	Actualizații
Suprafață teren:	15000 mp
Regim înălțime:	12 m
Tip teren:	construcții
Clasificare teren:	intravilan
Front stradal:	60 m
Nr. fronturi:	2
P.O.T.:	60%
Sursă coef. urbanistic:	PIU.G.
Lățime drum acces:	6 m

## Notă

[Adaugă comentariu](#) [Adaugă](#)

### UTILITĂȚI

Curent  
Utilizat în zona

### ALTE DETALII ZONĂ

Amenajare strazi: asfaltata

### DESTINAȚIE

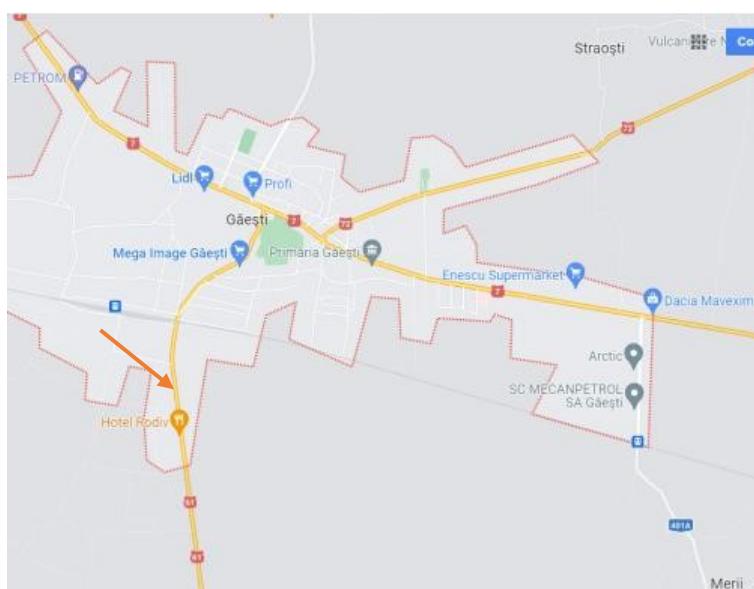
industrial  
comercial

### VICII

Nu are vicii.

### VECINATĂȚI

DNIEL, Benzinaria și Restaurantul Rodiv, Obor Găești, depozite materiale de construcții, râul Arges, pod Ionescu Ierătre AT etc.



## 4.

<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-ptr-casa/anunt/teren-de-vanzare-gaesti-zona-de-case-acces-la-toate-utilitatatile/73fei33e441f79de1f26f331d51feff9.html>

19 euro/mp

Teren de vanzare / Găești zona de case / acces la toate utilitățile

**55 000 EUR**

Vizualizat pe 28.04.2023, 01:33:08

8. Domeniul: Găești • Vizualizare hărți

Google © 2023 Google

Strada Popa Tănase

publi24.ro

**Descriere:**  
Oferem vânzare teren în zona de case a satului Găești, strada Popa Tănase. Terenul este situat într-o zonă cu infrastructură bine dezvoltată, cu acces la toate utilitățile. Are o suprafață totală de 214 mp și adâncimea de 1200 mp. Zona se caracterizează prin situație învecinată cu casele vecine, parcuri aménagate și zone verzi. În apropiere se află o stație de pompă hidraulică și o cale ferată. Împrejurul terenului este alcătuit din case de locuință și terenuri agricole. Împrejurul terenului este alcătuit din case de locuință și terenuri agricole.

[Vezi detalii pe \*\*www.publi24.ro\*\*](#)

**0724572938**

Bun, nu încreză că este bunăcăștigă. Vă este rezultat?

% Antrenaj: 0%

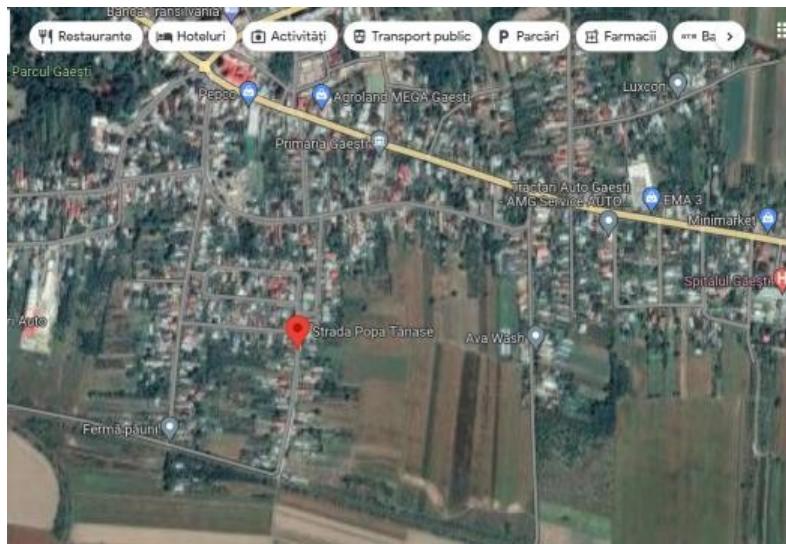
• Antrenaj: 0% • Comision: 0%

• Vizualizare: 0% • Reprezentanță: 0%

**Teodor**  
Viziunea mea este  
[Închide](#)

• Distribuie anunțul pe:

[Facebook](#) [Twitter](#) [LinkedIn](#)



5.

<https://www.olx.ro/d/oferta/vanzare-teren-2400mp-intravilan-gaesti-IDfXgPJ.html>

35 euro/mp

The screenshot shows a real estate listing on OLX. The main image is a satellite view of a residential area with a specific plot outlined in red. To the right, there's a user profile for 'Vlad' (Pe OLX: Activ pe), a price section with a large redacted amount, and a 'LOCALIZARE' section indicating the location is 'Gaesti, Dâmbovița'. Below the main image are several buttons and text fields: 'PROMOVEAZĂ', 'REACTUALIZEAZĂ', 'Persoana fizica', 'Suprafata utilă: 2 400 m<sup>2</sup>', and 'Extravilan / intravilan: Intravilan'.

## Vanzare teren 2400mp. INTRAVILAN - GAESTI

**84 000 €** Prețul e negociabil

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica

Suprafata utilă: 2 400 m<sup>2</sup>

Extravilan / intravilan: Intravilan

### DESCRIERE

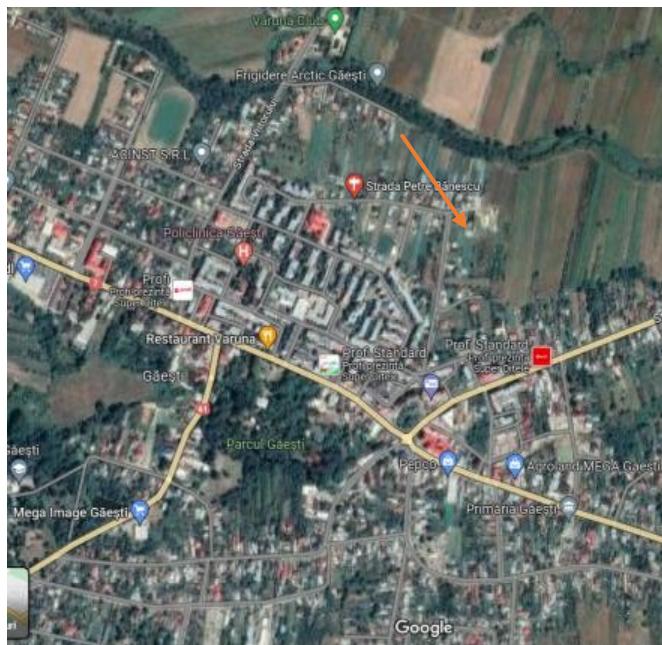
circa 2400mp intravilan disponibil plus drum de servitute.

Teren intravilan ideal pentru constructia de casa.

access spre strada Petre Banescu

Disponibilitate pentru bransare la utilitati.

Acces facil catre zona centrala a orasului Gaesti.



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

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

##### INCHIRIERI SP. INDUSTRIALE

1.

[https://www.imobiliare.ro/inchirieri-spatii-comerciale/targoviste/centura/spatiu-industrial-de-inchiriat-X3SH14270?utm\\_source=imoradar24.ro&utm\\_medium=redirect&utm\\_campaign=imoradar24.ro-inchiriere-spatii-comerciale-targoviste&utm\\_term=1400-0-400](https://www.imobiliare.ro/inchirieri-spatii-comerciale/targoviste/centura/spatiu-industrial-de-inchiriat-X3SH14270?utm_source=imoradar24.ro&utm_medium=redirect&utm_campaign=imoradar24.ro-inchiriere-spatii-comerciale-targoviste&utm_term=1400-0-400)

Hala industrială 400mp, Targoviste

3,5 € / mp / lună **1.400 € / lună**

Târgoviște, zona Centrul - [Vezi harta](#)

Imaginea 0 + 1

Salvează

**BLITZ TARGOVISTE** PRO

0345 233 770

Apelați acum

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:

WhatsApp Facebook Email Copiază

Ascunde anunț Raportează anunț

# Raport de evaluare

## Specificații

ID Anunț: X39H94270

Actualizat în 31.07.2023

Tip imobil:

Depozitară Suprafață totală disponibilă:

400 mp

Suprafață totală clădiri:

400 mp

## Notite

Adaugă comentariu

Adaugă

## ALTE DETALII

Blitz va ofera spre inchiriere o hală industrială cu suprafața de 310mp și rampă pentru încarcare/îndescarcare. 40mp. Imobilul beneficiază de curte 400mp și spațiu birouri cu suprafața de 50mp.

Cladirea este racordată la utilități.

## 2.

<https://www.vdi.ro/spatiu-industrial-de-inchiriat-exterior-vest-gaesti-76622.html>

**Inchiriere depozit/hala Gaesti A1 KM70, Dambovita**  
Exterior Vest - Cetate, [realstate@vdi.ro](mailto:realstate@vdi.ro)

3.100 EUR / luna [3.100 EUR / luna](#)

[Vedere detaliată](#) [30 oferte](#) [Adauga la favori](#)

ID: VDI60.76622 COMISION: 30%

Adaugat: 13 Decembrie 2020 Actualizat: 30 August 2023 284 afișări Distribuire Tip imobil



Trimite link

**Cristian Caldararu**

oficera, afiseaza email  
9726... afiseaza telefon  
Agent imobiliar la Cristian Caldararu

Nume\*:

E-mail\*:

Telefon\*:

Sunt interesat de oferta cu ID: VDI60.76622

Prin completarea acestui formular, sunt de acord cu [Termenii și condițiile site-ului](#).

**TRIFGARDEN**  
avem grijă de grădina ta

# Raport de evaluare

## Detalii proprietate

Tip ofertă:	spatiu industrial	Suprafața utilă:	1500 mp
Tip operatiune:	de inchiriat	Suprafața construită:	1500 mp
Pret Inchiriere:	3.100 EUR	Anul construcției:	2014
Județ:	Dambovita	Numar batăi:	4
Localitate:	Gaesti		
Cartierul:	Exterior Vest		
Numar camere:	4		

## Descriere

Inchiriere depozit/hala Gaesti - AI - KM70, Dismbovita. Imobil compus din suprafața totală 1.500mp, înalțime 5 ml, dispus parter, curte betonată 1.500mp. Spatiu este construit din structura metalică și panouri sandwich. Spatiul dispune de facilități: apa, canalizare, curenț electric 220 v; 360kw, 100kva. Spatiul se pretează pentru activități industriale/logistice/depozitate/hala. Spatiul dispune de locuri de parcare în curte. Disponibil imediat. Pret: 3.100 euro/luna.

COMISION AGENTIE 50.100% din prima luna de chirie

## Dotari

Acces Spatii:	Marfa, Auto, Pietonal, Acces Stradal, TIR	Dispunere Spatii:	Open space, Compartimentat
Materiale:	Panouri Sandwich		

## Posizionare pe harta



## 3.

<https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-inchiriat/spatii-comerciale/hala-industriala/anunt/inchiriere-imobil/607ehi4390877f2616h8d74fg4hfd7dg.html>

Romimo.ro / Imobiliare / De inchiriat / Spatii de inchiriat / Hala industrială

Închiriere imobil  
Dambovita, Potlogi [Vizzi pe harta](#)

**600 EUR negociabil**  
Valabil din 31.08.2023 10:16:58

[Salveaza anuntul pe lista ta](#)



[publi24.ro](#)

**0775197311**

Bună, îmi interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Adaugă fișier [Trimit](#)

Fa o ofertă

Vizualizări: 232

Raportează

 Ion  
 Telefon validat  
[Vizzi toate anunțurile](#)

## Specificatii

Suprafața utilă **250,0 m<sup>2</sup>**

## Descriere

Hala din cărămidă, înalțată, în suprafață de 250 mp dotată cu curenț trifazic, apă din sursă proprie, curte imprejmuită în suprafață de 7500 mp, zona Titu. Pretabil pentru activitate de producție, comercială, panouri fotovoltaice etc.

**0775197311**

4.

<https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-inchiriat/spatii-comerciale/hala-industriala/anunt/inchiriez-hala-industriala-metalica/357398d656df749eeh40670h2i4gd771.html>

The screenshot shows a listing for a metal industrial hall. At the top right, a green button says "13 RON". Below it is a contact phone number "0724346944". To the left of the phone number is a message box asking if the user wants to receive notifications about this offer. Below the phone number are statistics: "Vizualizari: 246" and "Reportare". A user profile for "Alexandru" is shown with a "Trimite mesaj" button. At the bottom right is a "Distribuă anunțul" button. The main image shows a large, modern-looking metal building with multiple windows and a large dark door. Below the main image are two smaller thumbnail images of the same building. On the left side, there's a section for "Specificatii" with "Suprafata utilă" listed as "1300.0 m<sup>2</sup>". On the right side, there's a "Descriere" section detailing the rental terms: "Inchiriez hala metalica Suprafata totala 1300mp Posibilitate inchiriere parciala Inchirieri perioada contractuala fixa: min 1 an Facilitati: iluminat, paza, supraveghere video Locatie: Priseaca (5 km de Târgoviște) Pret: 2.5 +tva". A green button at the bottom center says "0724346944".

5.

<https://www.imobiliare.ro/inchirieri-spatii-comerciale/dambovita/petresti/spatiu-industrial-de-inchiriat-X5F8040OQ?lista=12509955&listing=1&pagina=lista&imoidusr=1172630>

The screenshot shows a listing for industrial space in Petresti. At the top right, it says "6.000 € / lună". Below it is a contact phone number "0755 ...." with a "verifică numărul" link. To the right is a "Trimite mesaj" button. A message box asks if the user wants to share the link with friends via WhatsApp, Facebook, Email, or Copy. The main image shows a long, modern industrial building with several arched sections and doors. Below the main image are four smaller thumbnail images. On the left, there's a "Hala Metalica Petresti" heading and a "Petresti - Vede harta" link. On the right, there's a "Cosmin Dinu Agent imobiliar ACTIV PROPERTY SERVICES" profile with a "Trimite mesaj" button.

## Raport de evaluare

ID Anunt: XSF804000		Actualizat în 28.06.2023
Tip imobil:	Producție/Servicii	Suprafață totală disponibilă: 1.500 mp
Denumire imobil:	Hala Metalica Petresti	Suprafață totală clădiri: 1.500 mp
	Stadiu construcție:	exista
	An construcție:	2016

### Notițe

[Adaugă comentariu](#)

[Adaugă](#)

### ALTE DETALII

Hala metalica situata in localitatea Petresti, in judetul Dâmbovița, cu acces facil din autostrada A1 - Bucuresti - Pitești.

Proprietatea este localizata in interiorul localitatii pe drumul județean DJ611, la 160 m distanta fata de intersecția cu drumul national DN61 si la 1,3 km distanta de intrarea pe autostrada A1 - km 70.

Hala industriala are o suprafață utilă de 1.500 m<sup>2</sup> și beneficiază de curte inchiriată, cu o suprafață totală de aproximativ 1.500 mp. Proprietatea beneficiază de toate utilitățile apă, canalizare, curenț electric 100W trifazat, incinerare. Construcția este realizată din panouri tip sandwich, și a fost finalizata în anul 2016.

casete mai puțin

### Subspații

Hala de inchiriat in Petresti - A1 - km 70

Suprafață inchiriată	1.500 mp
Chirie / mp / lună	4 EUR/mp (total: 6.000 EUR/lună)
Disponibilitate	immediat
Înălțime spațiu	5 m
Dotări	

Alte detalii spațiu:

Fără COVENIRE AGENTULU REPREZINTA PROPRIETARUL. Mai multe detalii despre aceasta ofertă pe platforma PROPIETATI-INDUSTRIALE.RO, asturi de alte proprietăți industriale prezentate într-un mod transparent, cu localizare exactă.

### 5.4.3 Oferte/Tranzacții de vanzare proprietăți similare

#### 1.

<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/spatii-comerciale/hala-industriala/anunt/hala-cu-teren-aferent/186d2491e3867d11105fd805h62i0fif.html>

Publi24 | Anunțuri | Imobiliare | De vânzare | Spații de vânzare | Hala industrială

**Hala cu teren aferent**

V. Comerț, Publip | V. Vizită personală | Hala industrială

**75 000 EUR 396mp<sup>2</sup>**

Vizită pe teren: 21.06.2023 19:01:00

[Contactați-mă pe număr](#)



**Specificații**

Suprafață utilă: 250.0 m<sup>2</sup>

**Descriere**

Hala în suprafață de 250 mp alimentată cu energie electrică trifazică, situată pe teren intravilan în suprafață de 7500 mp, prestată pentru activitate de producție, depozitare, stoc și cu destinație rezidențială.

Viză detaliată pe [www.romimo.ro](http://www.romimo.ro)

**0775197311**

0775197311

#### Specificații

Suprafață utilă: 250.0 m<sup>2</sup>

#### Descriere

Hala în suprafață de 250 mp alimentată cu energie electrică trifazică, situată pe teren intravilan în suprafață de 7500 mp, prestată pentru activitate de producție, depozitare, stoc și cu destinație rezidențială.

Viză detaliată pe [www.romimo.ro](http://www.romimo.ro)

0775197311

#### Anunțuri recomandate

### 2.

<https://www.vdi.ro/spatiu-industrial-de-vanzare-exterior-vest-gaesti-209069.html>

Vanzare depozit/hala Gaesti AI KM70, Dâmbovița

550.000 EUR +TVA

550.000 EUR +TVA

Trimitere link

Distribuire Copiază link Vizualizare E-mail

Detalii proprietate

Tip ofertă:	spatiu industrial de vanzare	Suprafață utilă:	1500 mp
Tip operanță:		Suprafață construită:	1500 mp
Pret Vanzare:	550.000 EUR	Anul construcției:	2014
Județ:	Dâmbovița	Numar bai:	4
Localitate:	Gaesti		
Cartierul:	Exterior Vest		
Numar camere:	4		

Descriere

Vanzare deposit/hala Gaesti - AI - KM70, Dâmbovița. Imobil compus din suprafață totală 1.500mp, înalțime 5 m!, dispus parter, curte betonată 1.500mp. Spatiul este construit din structura metalică și panouri sandwich. Spatiul dispune de facilități: apă, canalizare, curenț electric 220 vndash; 380kva, 100kwa. Spatiul se pretează pentru activități industriale/logistice/depozitare/hala. Spatiul dispune de locuri de parcare în curte. Disponibil imediat. Pret vndash; 550.000 euro+TVA  
COMISSION AGENTIE 3%

Dotari

Dotari

Acces Spatii: Marfa, Auto, Piesonal, Acces Stradal, TIR Dispunere Spatii: Open space, Compartimentat

Materiale: Panouri Sandwich

Posizionare pe harta

Pretul pietei pentru spații industriale de vânzare Exterior Vest

550000 EUR 366.67 EUR/mp

Pretul mediu este de: 550000 EUR ↓ 0.00% Pretul mediu/mp este de: 366.67 EUR ↓ 0.00%

3.

<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/spatii-comerciale/hala-industriala/anunt/vanzare-casa-hala-teren-1500-mp-anexe-motaieni-pucioasa-targoviste/2ie2if6i79de7ie52dhh60942d0393i2.html>

## 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. 72437 Găești

Nr. cerere	157135
Ziua	08
Luna	12
Anul	2021

Cod verificare

100110330092



#### A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:201

Adresa: Loc. Gaesti, Jud. Dambovita

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafață* (mp)	Observații / Referințe
A1	CAD: 235	4.929	

#### Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	CAD: 235-C1	Loc. Gaesti, jud. Dambovita	S. construită la sol:1526 mp; secție producție
A1.2	CAD: 235-c2	Loc. Gaesti, jud. Dambovita	S. construită la sol:32 mp; statie pompe
A1.3	CAD: 235-C3	Loc. Gaesti, jud. Dambovita	S. construită la sol:8 mp; bazin apa
A1.4	CAD: 235-C4	Loc. Gaesti, jud. Dambovita	S. construită la sol:138 mp; birouri

#### B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
<b>624 / 14/09/2000</b>	
Certificat Atestare A Dreptului De Proprietate nr. seia MO7 nr 0383, din 28/09/1998 emis de Ministerul Agriculturii și Alimentației;	
B1 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1, A1.1, A1.2, A1.3, A1.4
1) SC LACTATE NATURA SA (FOSTA INDUSTRIALIZAREA LAPTELUI SA), CIF:912465	
<b>10779 / 17/02/2017</b>	
Act Administrativ nr. Hotararea nr. 20, din 08/01/2010 emis de ADUNAREA GENERALA EXTRAORDINARA A ACTIONARILOR SC IL D-TA SA TARGOVISTE; Act Administrativ nr. rezolutia nr. 2276, din 15/04/2010 emis de ORC DAMBOVITA; Act Administrativ nr. mentiune, din 19/04/2010 emis de ; Act Administrativ nr. certificat de înregistrare, din 19/05/2010 emis de ONARC - ORC de pe lângă Tribunalul Dambovita;	
B2 se noteaza schimbarea denumirii societății din " INDUSTRIALIZAREA LAPTELUI DIMBOVITA SA" in " LACTATE NATURA SA"	A1, A1.1, A1.2, A1.3, A1.4
<b>110510 / 09/09/2021</b>	
Act Notarial nr. CONTRACT DE IPOTECA IMOBILIARA AUT SUB NR. 2962, din 08/09/2021 emis de NP DOINA FAURAR;	
B5 se noteaza interdictiile de instralnare si grevare cu sarcini, in favoarea: VOLTAJIM SA	A1, A1.1, A1.2, A1.3, A1.4
<b>121267 / 04/10/2021</b>	
Act Notarial nr. ACT ADITIONAL AUT SUB NR. 3300, din 01/10/2021 emis de NP Faurar Virgil Claudiu la contractul de ipoteca imobiliara aut nr 2962/08.09.2021 NP Doina Faurar;	
B6 se noteaza interdictia de instralnare si grevare cu sarcini , in favoarea VOLTAJIM SA	A1, A1.1, A1.2, A1.3, A1.4

#### C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrările dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
<b>110510 / 09/09/2021</b>	
Act Notarial nr. CONTRACT DE IPOTECA IMOBILIARA AUT SUB NR. 2962, din 08/09/2021 emis de NP DOINA FAURAR;	
C3 Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare:500000 LEISI celelalte obligații de plată aferente creditului	A1, A1.1, A1.2, A1.3, A1.4
1) VOLTAJIM SA, CIF:12351498	

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

Pagina 1 din 3

Extrase pentru informare on-line la adresa [epay.ancpl.ro](http://epay.ancpl.ro)

Formular versiunea 1.1

Carte Funciară Nr. 72437 Comuna/Oraș/Municipiu: Găești

Înscrieri privind dezmembrările dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
<b>121267 / 04/10/2021</b>	
Act Notarial nr. ACT ADDITIONAL AUT SUB NR. 3300, din 01/10/2021 emis de NP Faurar Virgil Claudiu la contractul de ipoteca imobiliară aut nr 2962/08.09.2021 NP Doina Faurar; C4 Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare:200000 LEIplus celelalte obligații de plată aferente creditului ( majorare de la 500.000 lei la 700.000 lei)	A1, A1.1, A1.2, A1.3, A1.4
1) VOLTALIM SA, CIF:12351498	

*Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.**Pagina 2 din 3*Extrase pentru informare on-line la adresa [epay.ancpi.ro](http://epay.ancpi.ro)

Formular versiunea 1.1

## Anexa Nr. 1 La Partea I

## Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
CAD: 235	4.929	

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

## DETALII LINIARE IMOBIL

## Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosintă	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	4.929	-	-	-	

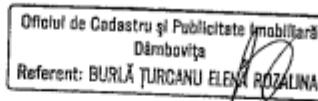
## Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situatie juridică	Observații / Referințe
A1.1	CAD: 235-C1	construcții anexă	1.526	Cu acte	S. construită la sol:1526 mp; secție productie
A1.2	CAD: 235-c2	construcții anexă	32	Cu acte	S. construită la sol:32 mp; statie pompe
A1.3	CAD: 235-C3	construcții anexă	8	Cu acte	S. construită la sol:8 mp; bazin apa
A1.4	CAD: 235-C4	construcții administrative și social culturale	138	Cu acte	S. construită la sol:138 mp; birouri

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 mediu 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 accepțul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor continute 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, 11:18





Cadastru, geodezie, cartografie digitală, GIS

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

NR. 259 DIN DATA DE 16-MAR-2000

NR. CADASTRAL PROVIZORIU  
NR. AVIZ: 4084 DATA: 14.03.2000



LOCALITATEA: GĂEȘTI

JUDEȚUL: DÂMBOVIȚA

ADRESĂ IMOBIL: FABRICA DE BRÂNZETURI GĂEȘTI

PROPRIETAR: INDUSTRIALIZAREA LAPTELUI DÂMBOVIȚA S.A.

ADRESĂ PROPRIETAR: STR. GLORIEI NR. 2, TÂRGOVÎSTE, JUDEȚUL DÂMBOVIȚA

MARTIE 2000

INTOCMIT:  
GEONET

ING. SĂVOIU VIVIANA

CERTIFICAT DE AUTORIZARE ONCGC

B 0960



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

## MEMORIU TEHNIC-JUSTIFICATIV

### CAP. I.Datele generale:

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

### CAP. II.Actul de proprietate

Certificat atestare nr. MO7 0383 din 28.09.1998

### CAP. III.Date specifice

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

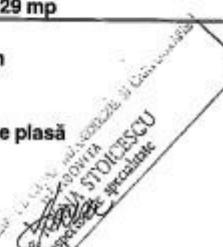
Categorie de folosință a bunului imobil:	Cc
Nr. și categoria de folosință a parcelelor bunului imobil:	1 – Cc
Amplasarea bunului imobil:	Intravilan, periferică
Suprafața bunului imobil:	4929 mp

Vecinătățile bunului imobil sunt:

- N – Arsureanu Gheorghe - 603;517; pe lungimea de 15.03m – gard de beton
- N – Grigore Otilia - 517;518; pe lungimea de 17.42m – gard de beton
- N – "Eleva" S.A. - 518;505; pe lungimea de 28.03m – gard de beton
- E – Drum de exploatare - 505;504;503;604; pe lungimea de 82.80m – gard de plasă
- S – Primăria Găești – 604;605;601; pe lungimea de 72.96m – gard de beton
- V – Bucan Virgilii - 601;602;603; pe lungimea de 72.18m – gard de beton

Valoarea impozabilă a terenului:

73.935.000 lei



Descrierea construcțiilor amplasate pe parcelă:

Nr. clădire	Denumirea construcției (anul construcției)	Caracteristicile construcției			Suprafață construită - mp -	Valoare impozabilă
		Cartare	Datorii	Stare		
C1	Secție producție	A	E,A,C,T	B	1526	
C4	Birouri	A'	E,A,C,T	B	138	8554250549
C2	Stație pompe	A	E	B	32	23100027
C3	Bazin apă	A	A	B	8	17437558
	TOTAL				1704	

### CAP. IV. Execuția lucrării

Ridicarea topografică a fost executată în sistem de proiecție Local.

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

Lucrarea a fost executată computerizat:

- prelucrarea datelor – foloind programul de calcul topografic MicroTOP v2.3;
- cartografierea planului cadastral – foloind 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.

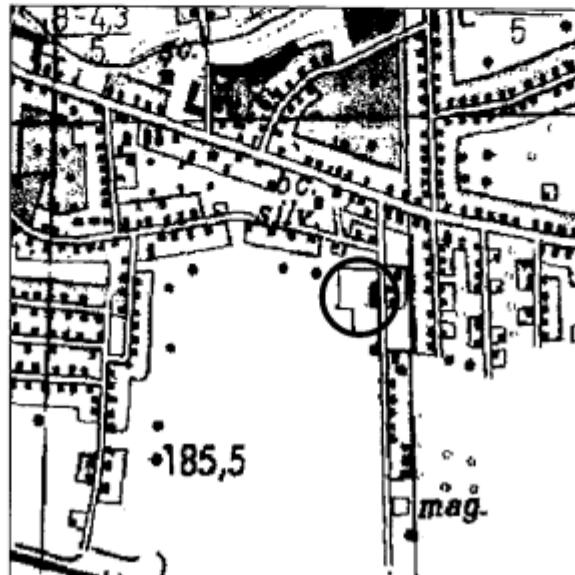
Clădirile, în funcție de caracteristicile constructive, vor fi cartate cu indice de cartare.

La redactarea planurilor topografice, detalile planimétrice, hidrografice, toponímice, rețelele și căile de comunicații s-au prezentat în conformitate cu atlasele 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 - Găești, jud. Dâmbovița**  
**Teren proprietate Industrializarea Laptelui Dâmbovița S.A.**



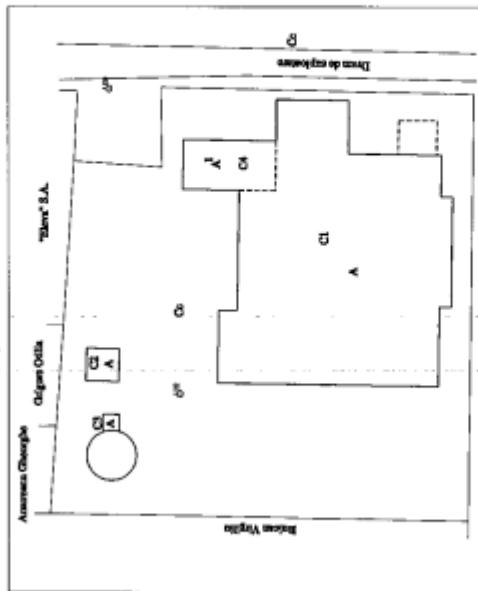
**Scara 1 : 10 000**  
**Trapez: L-35-111-D-c-2**

**FISĂ BUTNULUI IMOBIL.**

Fabrica de brânzetură Găspări

Județul Dâmbovița  
Teritoriul administrativ Găspări  
Cod STRUTA: 656590  
Cod întravilan / extralilan: 2

Nr. cadastral al bunului imobil: 235

**SCHİCȚA BUTNULUI IMOBIL****A. DATE REFERITOARE LA TEREN**

Nr. parcelă	Categorie de folosință	Cod grupă destinație	Suprafață din imobiluri împ	Clasa de călătorește	Zonă în cadrul localității	Meniu
1	2	3	4	5	6	7
1	Oc	TDI	4929			pentetică
<b>TOTAL</b>			<b>4929</b>			

**B. DATE REFERITOARE LA CONSTRUCȚII**

Nr. corp clădire	Denumire	Suprafață construită la sol împ	Cod grupă destinație	Meniu
1	2	3	4	5
C1	Secție producție	1526	CIND	
C2	Stocuri pompe	32	CIND	
C3	Bachă apă	8	CIND	
C4	Binouri	138	CADM	
<b>TOTAL</b>		<b>1704</b>		

**C. DATE REFERENȚELE LA PROPRIETAR**

Nr. crt.	Nume / Denumire proprietar	Domiciliu / Sediu proprietar	Tipul actului de proprietate, Nr. și data înregistrarii / alberului	Cod grupă proprietate	Suprafață din act împ	Mod de dezvoltare teren / construcție exchiziv individualizat	Meniu
1	2	3	4	5	6	7	8
1	Industrial - serv Legele și Dâmbovița S.A.	str. Gloriile nr. 2, Târgoviște	150833455 MO7 nr. 0383/28.09.1998	J	4929	Da	

Documentul este înscris în Registrul Imobiliar  
Dâmbovița, în data: 16.03.2000  
de către: Mihai STOÎCESCU  
Inspector de proprietate

Inlocuitor: Viorela Săvulescu, B. 0950



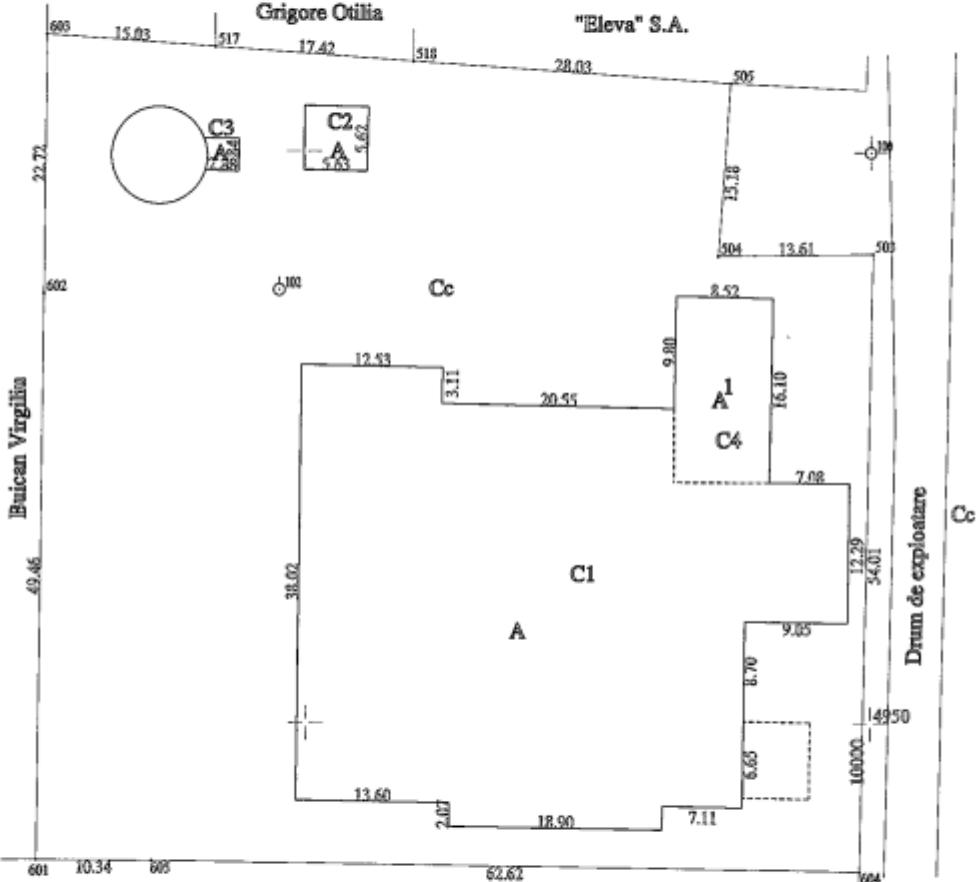
## **PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A BUNULUI IMOBIL**

Nr. cadastral provizoriu 235  
Suprafață = 4929 mp

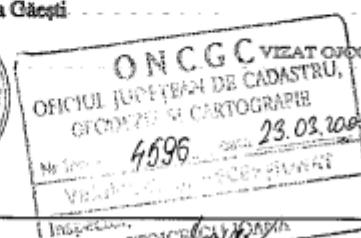
Arsureanu Gheorghe

Grigore Otilia

"Eleva" S.A.



Drum de exploatare



Localitatea : Găești  
Județul Dâmbovița

Page 1 of 500

Intocmit: GEONET

Vivienne Szewduki

15-0950

#### SISTEM DE PROIECTIE LOCAL