



FairValue

RAPORT DE EVALUARE – ACTIVE IMOBILIZATE – TERENURI EXTRAVILANE

NR. 537_1 / 20.01.2023

Client si utilizator: TEHNOLOGICA RADION SRL - in faliment

Lichidator judiciar: MAESTRO SPRL FILIALA BUCURESTI SI
GENERAL GROUP EXPERT SPRL

**FairValue**

Către:

TEHNOLOGICA RADION SRL - in faliment;

Complete Valuation Services

FairValue Evaluari SRL

Str. Sfântul Spiridon nr. 7,
Sector 2, București
www.myfairvalue.ro

Referitor la:

Lichidator judiciar in consortiu: MAESTRO SPRL FILIALA BUCURESTI SI GENERAL GROUP EXPERT SPRL

ACTIVE IMOBILIZATE: Terenuri extravilane

Denumire	Suprafata totala insumata (mp) - din acte	Suprafata totala insumata (mp) - din masuratori
1. Terenuri extravilane loc. Poiana, jud. Dambovita	26.832	26.832
2. Terenuri extravilane loc. Potlogi, jud. Dambovita	169.201	170.533
3. Terenuri extravilane loc. Corbii Mari, jud. Dambovita	318.400	318.188

Sabo Marius Alexandru
Senior Manager

M:+40 749 101 100

E: marius.sabo@fvalue.ro

Urmare a solicitării dumneavoastră, am procedat la evaluarea activelor indicate mai sus. Evaluarea s-a întocmit în vederea lichidării patrimoniului în cadrul procedurii de faliment. Am efectuat inspecția activelor, am analizat piața specifică și am estimat valoarea de piață, respectiv valoarea de lichidare a activelor în cauză în vederea valorificării în cadrul procedurii de faliment.

Debitor: **TEHNOLOGICA RADION SRL**, împotriva căreia s-a deschis procedura de faliment la data de 26.01.2022, prin încheierea de ședință pronunțată în dosarul nr. 29969/3/2014, aflat pe rolul Tribunalului București, Secția a VII-a Civilă.

Stan Laurențiu-Adrian
Director FairValue Evaluari

M:+40 746 241 995

E: laurentiu.stan@fvalue.ro

Tipul procedurii: Procedura generala - faliment.

Lichidator judiciar in consortiu: **MAESTRO SPRL FILIALA BUCURESTI SI GENERAL GROUP EXPERT SPRL**.

Fairvalue Evaluari, membru corporativ ANEVAR, prin evaluator autorizat **Sabo Marius Alexandru**, membru acreditat ANEVAR cu legitimația nr. 15878, specializările EI, EPI, EBM, VE-EPI, a evaluat activele în calitate de evaluator independent, raportul de evaluare fiind întocmit în concordanță cu **Standardele de Evaluare a Bunurilor 2022**

Conform „Legii 85/2014 – privind procedura insolventei”: Bunurile din averea debitorului vor fi evaluate atât în bloc, cât și individual. Evaluarea în bloc are în vedere fie evaluarea totalității bunurilor din averea debitorului, fie evaluarea subsansamblurilor functionale.

Premisele evaluării sunt:



- Premisa încetării activității - estimare a valorii de piață, respectiv a valorii de lichidare a activelor

- **PREMISA ÎNCETĂRII ACTIVITĂȚII**

Valoarea de piață reprezintă suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.

Valoarea de lichidare reprezintă suma care s-ar realiza prin vânzarea unui activ sau grup de active în mod individual (element cu element). Valoarea de lichidare trebuie să ia în considerare costurile necesare aducerii activelor în starea de vandabilitate, precum și costurile generate de cedarea lor. Valoarea de lichidare se poate determina în două ipoteze de evaluare diferite:

- (a) vânzarea ordonată, în urma unei activități adecvate de marketing, sau
- (b) vânzarea forțată cu o perioadă limitată pentru activitatea de marketing.

Având în vedere tipul și caracteristicile activelor valoarea de lichidare în ipoteza vânzării ordonate a fost asimilată cu valoarea de piață. În cadrul prezentului raport, s-a estimat valoarea de lichidare în ipoteza vânzării forțate.

Valoarea de lichidare în ipoteza vânzării forțate reflectă de regulă prețul cel mai probabil care se poate obține pentru un activ, atunci când sunt îndeplinite toate condițiile de mai jos:

- finalizarea tranzacției într-o perioadă scurtă de timp,
- activul este supus condițiilor de piață prevalente la data evaluării sau în intervalul la care se presupune finalizarea tranzacției,
- atât cumpărătorul cât și vânzătorul acționează prudent și în cunoștință de cauză,
- vânzătorul este constrâns să vândă,
- cumpărătorul are o motivație tipică,
- ambele părți acționează în interesul propriu,
- nu este posibilă o activitate normală de marketing din cauza timpului scurt de expunere pe piață, și
- plata se va face în numerar (în sensul de plată integral, fără condiții de plată deosebite (de exemplu: rate, eșalonări, finanțare).

Din studiul pieței (referitor la tipul specializat al activelor, condițiile economice și fiscale, stadiul investițiilor publice și private, politica de dobândă monetară, previziuni și inflație), respectiv din discuțiile cu lichidatorii participanți pe piața specifică, valoarea de lichidare în ipoteza vânzării forțate reprezintă cca. 75% din valoarea de lichidare în ipoteza vânzării ordonate.

În urma aplicării metodologiei de evaluare mai sus expuse, opinia evaluatorului referitoare la VALOAREA DE PIATA și VALOAREA DE LICHIDARE a activelor evaluate, ținând seama exclusiv de prevederile prezentului raport au fost obținute următoarele rezultate:



Denumire	Suprafata totala insumata (mp) - din acte	Suprafata totala insumata (mp) - din masuratori	Valoare de piata (EUR)	Valoare de piata (LEI)	Valoare de lichidare (EUR)	Valoare de lichidare (LEI)
1. Terenuri extravilane loc. Poiana, jud. Dambovita	26.832	26.832	17.900	88.300	13.400	66.400
2. Terenuri extravilane loc. Potlogi, jud. Dambovita	169.201	170.533	120.600	594.900	91.000	446.400
3. Terenuri extravilane loc. Corbii Mari, jud. Dambovita	318.400	318.188	225.900	1.114.000	170.100	836.100
TOTAL GENERAL			364.400	1.797.200	274.500	1.348.900

- ✓ Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele semnificative, ipotezele speciale semnificative și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile economice și juridice existente la data evaluării.
- ✓ Valoarea este valabilă numai pentru utilizarea precizată în raport.

Rezultatul evaluării reprezintă valoarea de piață estimată a proprietății subiect „fără a include costurile vânzătorului generate de vânzare sau costurile cumpărătorului generate de cumpărare și fără a se face o ajustare pentru orice taxe plătibile de oricare parte, ca efect direct al tranzacției.” (art. 210.1/SEV 104). Astfel, nu s-a ținut cont de înregistrarea fiscală a proprietarului, în speta dacă acesta (nu) este, platitor de TVA.

- ✓ Valoarea reprezintă opinia evaluatorului privind valoarea de piață, respectiv valoarea de lichidare a dreptului de proprietate asupra activului, în ipoteza că acesta este liber de sarcini.

Cu deosebită considerație,

Stan Laurentiu Adrian
Director FairValue Evaluari

Sabo Marius Alexandru – MAA-EPI
Evaluator Autorizat EI, EPI, EBM, VE-EPI





Cuprins

1. REZUMATUL FAPTELOR PRINCIPALE ȘI AL CONCLUZIILOR IMPOTANTE 6
2. DECLARATIE PRIVIND EVALUAREA 9
3. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII 10
4. PREZENTAREA DATELOR 16
5. ANALIZA DATELOR SI EVALUAREA ACTIVELOR 21
6. ANEXE 25



1. REZUMATUL FAPTELOR PRINCIPALE ȘI AL CONCLUZIILOR IMPOTANTE





Client	TEHNOLOGICA RADION SRL - in faliment														
Utilizator desemnat	MAESTRO SPRL FILIALA BUCURESTI SI GENERAL GROUP EXPERT SPRL														
Scop raport	Estimarea valorii de piață, respectiv a valorii de lichidare a activelor menționate mai sus, așa cum este definită în Standardele de Evaluare a Bunurilor 2022, în vederea valorificării în cadrul procedurii de faliment.														
Evaluator autorizat membru titular ANEVAR	Sabo Marius Alexandru, Evaluator Autorizat EI, EPI, EBM, VE-EPI, Legitimăție 15878														
Evaluator autorizat membru corporativ ANEVAR	FairValue Evaluari, Membru Corporativ ANEVAR, Autorizație nr. 0676, Polita de asigurare de răspundere profesională 42980 / 09.12.2022														
Data inspecției	17.11.2022														
Data de referință a evaluării	20.01.2023														
Data raportului	20.01.2023														
Curs de schimb valutar	4,9293 lei/Euro														
Tip active și localizare	ACTIVE IMOBILIZATE - terenuri extravilane														
	<table border="1"><thead><tr><th>Denumire</th><th>Suprafata totala insumata (mp) - din acte</th><th>Suprafata totala insumata (mp) - din masuratori</th></tr></thead><tbody><tr><td>1. Terenuri extravilane loc. Poiana, jud. Dambovita</td><td>26.832</td><td>26.832</td></tr><tr><td>2. Terenuri extravilane loc. Potlogi, jud. Dambovita</td><td>169.201</td><td>170.533</td></tr><tr><td>3. Terenuri extravilane loc. Corbii Mari, jud. Dambovita</td><td>318.400</td><td>318.188</td></tr></tbody></table>	Denumire	Suprafata totala insumata (mp) - din acte	Suprafata totala insumata (mp) - din masuratori	1. Terenuri extravilane loc. Poiana, jud. Dambovita	26.832	26.832	2. Terenuri extravilane loc. Potlogi, jud. Dambovita	169.201	170.533	3. Terenuri extravilane loc. Corbii Mari, jud. Dambovita	318.400	318.188		
Denumire	Suprafata totala insumata (mp) - din acte	Suprafata totala insumata (mp) - din masuratori													
1. Terenuri extravilane loc. Poiana, jud. Dambovita	26.832	26.832													
2. Terenuri extravilane loc. Potlogi, jud. Dambovita	169.201	170.533													
3. Terenuri extravilane loc. Corbii Mari, jud. Dambovita	318.400	318.188													
Proprietar	TEHNOLOGICA RADION SRL - in faliment														
Dreptul de proprietate	Considerat deplin														
Sarcini înregistrate	Evaluarea s-a realizat în ipoteza în care activele sunt libere de sarcini.														
Observatii speciale	<ul style="list-style-type: none">☛ Conform listelor de inventar prezentate, o parte din terenurile aflate în patrimoniul TEHNOLOGICA RADION SRL nu sunt intabulate. Estimarea valorii de piață s-a efectuat în ipoteza transmiterii dreptului deplin de proprietate asupra acestora, adică vor fi intabulate în cartea funciara în favoarea TEHNOLOGICA RADION SRL.☛ Identificarea terenului s-a efectuat conform numărului cadastral utilizând portalul https://geoportal.ancpi.ro/ pentru terenurile intabulate. În cazul terenurilor neintabulate, identificarea s-a efectuat în prezența reprezentanților TEHNOLOGICA RADION SRL după verificarea localizării terenurilor în registrele agricole ale primăriilor pe raza cărora se regasesc.☛ Nu a fost prezentată documentația cadastrală. Deschiderea la drum și informații cu privire la forma terenurilor au fost preluate din extrasele de CF.														

**REZULTATELE EVALUARII****VALOAREA DE PIATA/ VALOAREA DE LICHIDARE**

Denumire	Suprafata totala insumata (mp) - din acte	Suprafata totala insumata (mp) - din masuratori	Valoare de piata (EUR)	Valoare de piata (LEI)	Valoare de lichidare (EUR)	Valoare de lichidare (LEI)
1. Terenuri extravilane loc. Poiana, jud. Dambovita	26.832	26.832	17.900	88.300	13.400	66.400
2. Terenuri extravilane loc. Potlogi, jud. Dambovita	169.201	170.533	120.600	594.900	91.000	446.400
3. Terenuri extravilane loc. Corbii Mari, jud. Dambovita	318.400	318.188	225.900	1.114.000	170.100	836.100
TOTAL GENERAL			364.400	1.797.200	274.500	1.348.900

Stan Laurentiu Adrian
Director FairValue Evaluari





2. DECLARATIE PRIVIND EVALUAREA



Subsemnatul/a/ții, îmi asum (ne asumăm) răspunderea privind conținutul și concluziile evaluării numai față de clientul și utilizatorul desemnat al lucrării și certific (certificăm), în cunoștință de cauză și cu bună credință, că:

- ❖ Afirmațiile susținute în prezentul raport sunt reale și corecte;
- ❖ Analizele și concluziile sunt limitate numai la ipotezele semnificative și ipotezele speciale semnificative prezentate în raport și reprezintă opinia mea (noastră) imparțială, opinie care nu a fost influențată de terțe părți și nu este în niciun mod supusă vreunei cerințe de a ajunge la concluzii predeterminate;
- ❖ Nu am (avem) niciun interes, actual sau de perspectivă, referitor la bunul care face obiectul evaluării și nu am (avem) niciun interes personal față de vreuna din părțile implicate;
- ❖ Nu sunt (suntem) influențat(ți) de nicio constrângere legată de bunul evaluat sau de părțile implicate în această activitate de evaluare.
- ❖ Implicarea mea (noastră) în această activitate de evaluare nu se bazează pe solicitarea din partea nimănui, de obținere a unor rezultate predeterminate;
- ❖ Onorariul plătit de către client nu are nicio legătură cu obținerea unor rezultate predeterminate sau cu vreo acțiune sau eveniment, rezultate în urma utilizării analizelor și concluziilor prezentului raport;
- ❖ Analizele și concluziile au fost exprimate în conformitate cu prevederile standardelor de evaluare în vigoare și cu respectarea Codului de etică al profesiei de evaluator autorizat;
- ❖ Dețin cunoștințele și experiența necesară pentru efectuarea, în mod competent, a acestei lucrări;
- ❖ Pentru realizarea raportului nu am primit asistență din partea altor persoane nesemnate ale declarației privind evaluarea;

Cu deosebită considerație

SABO MARIUS ALEXANDRU– MAA
Evaluator Autorizat EI, EPI, EBM, VE-EPI





3. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII



**Identificarea evaluatorului**

FairValue Evaluari - Evaluator autorizat membru corporativ ANEVAR, autorizația nr. **0676**.

Sabo Marius Alexandru - Evaluator autorizat, membru acreditat ANEVAR-EPI, cu leg. nr. **15878**, specializările **EI, EPI, EBM, VE-EPI**

Identificarea clientului

TEHNOLOGICA RADION SRL - in faliment

Identificarea utilizatorului

MAESTRO SPRL FILIALA BUCURESTI SI GENERAL GROUP EXPERT SPRL

Alti Utilizatori desemnati

Creditori, judecatorul sindic

Responsabilitatea față de terți

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către client și de către proprietar, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestora. Acest raport de evaluare este destinat scopului și utilizării precizate în cadrul acestui raport. Raportul este confidențial, strict pentru client și utilizatori iar evaluatorul nu acceptă nici o responsabilitate față de o terță persoană, în nici o circumstanță.

Adresa proprietății

loc. Poiana, jud. Dambovita; loc. Potlogi, jud. Dambovita; loc. Corbii Mari, jud. Dambovita

Proprietar

TEHNOLOGICA RADION SRL - in faliment

Drepturi de proprietate evaluate

În cadrul prezentului raport a fost evaluat dreptul deplin de proprietate asupra activelor analizate, deținut de către TEHNOLOGICA RADION SRL - in faliment, în baza documentelor avute la dispoziție și anexate la raport.

Scopul evaluării

Estimarea valorii de piață, respectiv a valorii de lichidare a activelor menționate mai sus, așa cum este definită în Standardele de Evaluare a Bunurilor 2022, în vederea valorificării patrimoniului în cadrul procedurii de faliment.

Evaluarea executată conform prezentului raport, în concordanță cu cerințele clientului, reprezintă o estimare a valorii de piață, respectiv a valorii de lichidare a activelor, așa cum este aceasta definită în Standardele de Evaluare a Bunurilor 2022 – SEV 104 Tipuri ale valorii.

Tipul valorii utilizate

Conform acestui standard, valoarea de piață reprezintă suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.

Valoarea de piață este înțeleasă ca fiind valoarea unei proprietăți/activ estimată fără a lua în considerare:

- costurile asociate vânzării sau cumpărării
- niciun impozit/taxă asociat(ă) cu vânzarea-cumpărarea, și
- orice ipotecă/gaj asupra activului evaluat



Valoarea de lichidare reprezintă suma care s-ar realiza prin vânzarea unui activ sau grup de active în mod individual (element cu element) și trebuie să ia în considerare costurile necesare aducerii activelor în starea de vandabilitate, precum și costurile generate de cedarea lor.

Aceasta se poate determina în două ipoteze de evaluare diferite:

- vânzarea ordonată, în urma unei activități adecvate de marketing sau
- vânzarea forțată, cu o perioadă limitată pentru activitatea de marketing

Vânzarea forțată reflectă de regulă prețul cel mai probabil care se poate obține pentru o anumită proprietate, atunci când sunt îndeplinite toate condițiile de mai jos:

- finalizarea tranzacției într-o perioadă scurtă de timp,
- activul este supus condițiilor de piață prevalente la data evaluării sau în intervalul la care se presupune finalizarea tranzacției,
- atât cumpărătorul cât și vânzătorul acționează prudent și în cunoștință de cauză,
- vânzătorul este constrâns să vândă,
- cumpărătorul are o motivație tipică,
- ambele părți acționează în interesul propriu,
- nu este posibilă o activitate normală de marketing din cauza timpului scurt de expunere pe piață, și
- plata se va face în numerar (în sensul de plată integral, fără condiții de plată deosebite (de exemplu: rate, eșalonări).

Metodologia de calcul a “valorii de piață” a ținut cont de scopul evaluării, tipul activelor și de recomandările Standardelor de Evaluare a Bunurilor 2022.

Moneda evaluării

Opinia finală a valorilor este prezentată în LEI. Cursul de schimb leu/EUR valabil la data de referință a evaluării (20.01.2023) este cel afișat de BNR, și anume 4,9293 lei/EUR.

Data evaluării

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor la data de 20.01.2023, data la care se consideră valabile ipotezele semnificative luate în considerare precum și valorile estimate de către evaluator. Evaluarea a fost realizată în luna ianuarie 2023. Data de referință a evaluării este 20.01.2023.

Data raportului

20.01.2023

Natura și amploarea activităților evaluatorului. Inspecția proprietății

Inspecția a fost efectuată în data de 17.11.2022, de către reprezentanți FairValue Evaluari SRL, în prezența reprezentanților debitorului. Cu această ocazie au fost preluate informații referitoare la activele evaluate, au fost analizate situațiile existente și s-au fotografiat activele supuse evaluării.



Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluatorul

La baza estimării costului de înlocuire net au stat următoarele surse, documente și/sau informații:

- ✓ Extrase CF;
- ✓ Liste inventariere

Alte informații necesare, respectiv:

- ✓ Cursul de referință al monedei naționale afișat de BNR;
- ✓ Publicații privind piața imobiliară;
- ✓ Articole din presă

Evaluatorii nu își asumă nici un fel de răspundere pentru datele puse la dispoziție de către client și proprietar și nici pentru rezultatele obținute în cazul în care acestea sunt viciate de date incomplete sau greșite.

Ipoteze semnificative

- ✓ În prezentul raport sunt prezentate analizele, opiniile și concluziile mele profesionale și imparțiale și se limitează numai la ipotezele și ipotezele speciale prezentate;
- ✓ Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietarul imobilului și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Se presupune că titlul de proprietate este bun și marketabil, în afara cazului în care se specifică altfel;
- ✓ Informația furnizată de către terți este considerată de încredere, dar nu i se acordă garanții pentru acuratețe;
- ✓ Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale amplasamentelor: solului sau structurii clădirii (părților ascunse) care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu-și asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi;
- ✓ Se presupune că amplasamentul este în deplină concordanță cu toate reglementările locale și republicane privind mediul înconjurător în afara cazurilor când neconcordanțele sunt expuse, descrise și luate în considerare în raport;
- ✓ Din informațiile deținute de către evaluator și din discuțiile purtate cu proprietarul, nu există nici un indiciu privind existența unor contaminări naturale sau chimice care afectează valoarea proprietății evaluate sau valoarea proprietăților vecine. Evaluatorul nu are cunoștință de efectuarea unor inspecții sau a unor rapoarte care să indice prezența contaminanților sau materialelor periculoase și nici nu a efectuat investigații speciale în acest sens. Valorile sunt estimate în ipoteza că nu există așa ceva. Dacă se va stabili ulterior că există contaminări pe orice proprietate sau pe oricare alt teren vecin sau că au fost sau sunt puse în funcțiune mijloace care ar putea să contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate;
- ✓ Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina informațiilor ce sunt disponibile la data evaluării;
- ✓ S-a presupus că legislația în vigoare se va menține și nu au fost luate în calcul eventuale modificări care pot să apară în perioada următoare; Alegerea metodelor de evaluare prezentate în cuprinsul raportului s-a făcut ținând seama de tipul proprietății, tipul valorii exprimate și de informațiile disponibile;
- ✓ Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii toate informațiile pe care le-a avut la dispoziție la data evaluării referitoare la subiectul de evaluat neexcluzând posibilitatea existenței și a altor informații de care acesta nu avea cunoștință;
- ✓ Valoarea de piață estimată este valabilă la data evaluării. Întrucât piața, condițiile de piață se pot schimba, valoarea estimată poate fi incorectă sau necorespunzătoare la un alt moment;

**Ipoteze speciale semnificative**

- ✓ Dacă nu se arată altfel în raport, se înțelege că evaluatorii nu au cunoștință asupra stării ascunse sau invizibile a proprietății (inclusiv, dar fără a se limita doar la acestea, starea și structura solului, structura fizică, sistemele mecanice și alte sisteme de funcționare, fundația, etc.), sau asupra condițiilor adverse de mediu (de pe proprietatea imobiliară în cauză sau de pe o proprietate învecinată, inclusiv prezența substanțelor periculoase, substanțelor toxice etc.), care pot majora sau micșora valoarea proprietății. Se presupune că nu există astfel de condiții dacă ele nu au fost observate, la data inspecției, sau nu au devenit vizibile în perioada efectuării analizei obișnuite, necesară pentru întocmirea raportului de evaluare. Acest raport nu trebuie elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al stării proprietății, astfel de informații depășind sfera acestui raport și/sau calificarea evaluatorilor. Evaluatorii nu oferă garanții explicite sau implicite în privința stării în care se află proprietatea și nu sunt responsabili pentru existența unor astfel de situații și a eventualelor lor consecințe și nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor
- ✗ Conform listelor de inventar prezentate, o parte din terenurile aflate în patrimoniul TEHNOLOGICA RADION SRL nu sunt intabulate. Estimarea valorii de piață s-a efectuat în ipoteza transmiterii dreptului deplin de proprietate asupra acestora, adică vor fi intabulate în cartea funciară în favoarea TEHNOLOGICA RADION SRL.
- ✗ Nu a fost prezentată documentația cadastrală. Deschiderea la drum și informații cu privire la forma terenului au fost preluate din extrasul de CF

Tipul raportului

Scopul evaluării, complexitatea activului supus evaluării și cerințele clientului/utilizatorului au determinat gradul adecvat de detaliere al raportului de evaluare.
Prezentul raport de evaluare are o formă completă și este de tip explicativ (narativ) care respectă cerințele de raportare ale SEV 103 – Raportare.

Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

- ✓ Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;
- ✓ Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietățile în chestiune, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil;
- ✓ Raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea;
- ✓ Orice valori estimate în raport se aplică bunului evaluat, luat ca întreg și orice divizare sau distribuție a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuție a fost prevăzută în raport;
- ✓ Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitoare la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al FairValue Evaluări și al evaluatorului autorizat care semnează acest raport, cu specificarea formei și contextului în care urmează să apară. Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane decât clientul și utilizatorul desemnat al raportului de evaluare, atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale.

**Conformitatea evaluării cu SEV**

Raportul de evaluare a fost realizat în concordanță cu reglementările Standardelor de Evaluare a Bunurilor 2022 și cu ipotezele semnificative, respectiv ipotezele speciale semnificative cuprinse în prezentul raport. Valorile alocate au fost determinată în conformitate cu standardele aplicabile, ținându-se cont de scopul pentru care s-a solicitat evaluarea, respectiv:

- ✓ SEV 100 – Cadrul general
- ✓ SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării
- ✓ SEV 102 – Documentare și conformare
- ✓ SEV 103 – Raportare
- ✓ SEV 104 – Tipuri ale valorii
- ✓ SEV 105 – Abordări și metode de evaluare
- ✓ SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare
- ✓ GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile



4. PREZENTAREA DATELOR





ACTIVE IMOBILIZATE: Terenuri extravilane, astfel:

Identificarea activelor evaluate

Denumire	Suprafata totala insumata (mp) - din acte	Suprafata totala insumata (mp) - din masuratori
1. Terenuri extravilane loc. Poiana, jud. Dambovita	26.832	26.832
2. Terenuri extravilane loc. Potlogi, jud. Dambovita	169.201	170.533
3. Terenuri extravilane loc. Corbii Mari, jud. Dambovita	318.400	318.188

Date despre zonă, oraș, vecinătăți și amplasare

- Amplasarea proprietății in cadrul localitatii este prezentată în anexa prezentului raport.
- **Tipul zonei:** zona in stagnare, compusa din terenuri libere (arabile), dar si proprietati mixte (spatii zootehnice, spatii comerciale, case de locuit, etc);
- Accesul in zona se realizeaza cu ajutorul autovehiculelor personale.
- Compoziția zonei

Unitati comerciale in apropiere	Unitati de invatamant	Unitati medicale	Institutiile de cult	Sedii de banci	Institutiile de interes public	Muzee	Parcuri, lacuri, cursuri de apă
NU	DA	NU	NU	NU	NU	NU	DA

Caracteristici fizice teren:

- Suprafața: conform centralizator
- Dimensiuni: forma regulata
- Înclinare: panta usoara
- Formă: relativ regulata (extrase CF anexate)

Accesul catre proprietatea subiect este asigurat astfel:

Descrierea amenajărilor și cladirilor

Cale/artera	Descriere	Regim juridic
Drum exploatare	Drum pamant	Public

- Utilități:
 Rețea urbană de energie electrică: existentă (in zona)
 Rețea urbană de apă: inexistentă
 Rețea urbană de termoficare: inexistentă
 Rețea urbană de gaze: inexistentă



Rețea urbană de canalizare: inexistentă
Rețea urbană de iluminat stradal: inexistentă

- Alte observații: -

Caracteristici juridice:

- Utilizare legală: extravilan arabil
- Servituți de trecere: Nu este cazul
- Restricții de sistematizare: Nu este cazul
- Alte restricții existente: Nu este cazul

Caracteristici economice:

- Impozite asupra terenurilor: Conform HCL
- Taxe locale de construire: Conform HCL
- Avantaje fiscale: Nu este cazul



Analiza pieței imobiliare în 6 pași:

PASUL 1**Definirea produsului imobiliar
(analiza productivității proprietății)**

- În această prima etapă sunt identificate caracteristicile proprietății subiect care determină capacitatea sa productivă și utilizările potențiale ale proprietății
- Atributele fizice, juridice și localizarea imobilului au fost prezentate anterior, proprietatea imobiliară evaluată este de tip teren liber.
- Utilizările probabile în mod rezonabil ale proprietății subiect sunt: **Rezidențial / Comercial / Agricol**.
- Din analiza trendului pieței am determinat că cererea existentă este pentru utilizare **agricola**.

PASUL 2**Delimitarea pieței specifice
(aria pieței și aria competitivă)**

- Analiza pieței specifice presupune cercetarea condițiilor pieței imobiliare specifice proprietății subiect, precum și examinarea cererii și ofertei și a ariei geografice de piață pentru tipul de proprietate analizat.
 - Aria pieței competitive: **Zona jud. Dambovita**.
- Proprietăți substitut disponibile: **suficiente**
- Proprietăți complementare: **spații rezidențiale, spații agricole, terenuri libere;**
- În concluzie, putem afirma că piața specifică proprietății subiect este cea a proprietăților de tip **terenuri extravilane arabile**.

PASUL 3**Analiza cererii**

- Cererea reflectă nevoile, dorințele, puterea de cumpărare și preferințele consumatorilor produsului imobiliar
- Cererea pentru cumpărare – **stagnare**
- Cererea pentru închiriere – **inexistentă**
- Potențialii cumpărători și chiriași/utilizatori: **persoane fizice și juridice**
- Interesul investitional: **stagnează**
- Preferințele manifestate pe piață: **amplasamentele cu suprafețe mai mari (comasate) au o mai mare cautare în detrimentul celor cu suprafețe mici**

PASUL 4**Analiza ofertei
(investigarea și previziunea concurenței)**

- Oferta se referă la disponibilitatea produsului imobiliar în diferitele lui faze de dezvoltare. Un cumpărător are alternativa de a achiziționa/inchiria de pe piață un număr mai mare de proprietăți cu caracteristici asemănătoare
- oferta de vânzare – **suficientă**
- oferta de închiriere – **scazută**
- stocul total disponibil – **suficient**
- prețuri solicitate la vânzare* - **5.000 – 13.000 eur/ha**
- marja de negociere la vânzare: între **15 și 20%**

*variația prețurilor este antrenată de următoarele aspecte: localizare, suprafața, acces, amenajări exterioare, împrejurimi, etc;

PASUL 5**Analiza interacțiunii dintre cerere și ofertă**

- Cunoșcând caracteristicile subiectului, putem identifica și selecta și alte proprietăți competitive (oferta) și putem înțelege avantajele/dezavantajele comparative pe care proprietatea subiect le-o prezintă potențialilor cumpărători (cererea).
- În ce privește vânzarea, piața este caracterizată printr-o **cerere aflată în stagnare**.

PASUL 6**Previziunea absorbției proprietății subiect în piață (conceptele penetrării de piață)**

Valorile de achiziție ale loturilor arabile din România sunt, comparativ cu alte piețe europene, sensibil mai mici – motiv pentru care acestea și atrag atenția investitorilor străini.

Spre deosebire de alte segmente ale pieței imobiliare, în special cel rezidențial, terenurile agricole nu atrag în mod deosebit atenția românilor interesați de oportunități de investiții.

Ele prezintă, însă, un bun potențial investițional pe termen mediu și lung, iar valoarea lor s-a apreciat sensibil în ultimii ani – chiar dacă prețurile practicate pe plan local continuă să fie considerabil mai mici comparativ cu alte piețe europene.



Analiza pieței imobiliare

Piața imobiliară se definește ca un grup de persoane sau firme care intră în contact în scopul de a efectua tranzacții imobiliare. Participanții la această piață schimbă drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii. Spre deosebire de piețele eficiente, piața imobiliară nu se autoreglează ci este deseori influențată de reglementările guvernamentale și locale. Cererea și oferta de proprietăți imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic și rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere și ofertă. Proprietățile imobiliare sunt durabile și pot fi privite ca investiții. Sunt puțin lichide și de obicei procesul de vânzare este lung.

În vederea obținerii de informații relevante din piața specifică proprietății imobiliare subiect, au fost parcurse următoarele patru etape principale:

Procesul de colectare a informațiilor relevante pentru evaluarea proprietății





5. ANALIZA DATELOR SI EVALUAREA ACTIVELOR





Cea mai bună utilizare este definită ca fiind utilizarea probabilă rezonabilă și legală a unui teren liber sau a unei proprietăți construite, care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar și care conduce la o valoare maximă.

Cea mai bună utilizare este analizată în următoarele situații:

Cea mai bună utilizare a terenului sau amplasamentului ca fiind liber

Cea mai bună utilizare a proprietății ca fiind construită

În plus față de a fi probabil rezonabilă, CMBU atât a terenului ca fiind liber, cât și a proprietății ca fiind construită, trebuie să îndeplinească patru criterii implicite. Astfel, CMBU trebuie să fie:



Cea mai bună utilizare a unei proprietăți este determinată după aplicarea celor patru criterii și după eliminarea diferitelor utilizări alternative. Utilizarea rămasă, care îndeplinește toate cele patru criterii, este cea mai bună utilizare.

Cea mai bună utilizare a terenului sau amplasamentului ca fiind liber:

Cea mai bună utilizare a terenului considerat liber presupune că terenul este liber sau că poate deveni liber prin demolarea construcțiilor aferente. CMBU a terenului considerat liber trebuie să țină cont de utilizarea curentă și de toate utilizările potențiale. Ținând cont de specificul zonei și caracteristicile terenului (formă și dimensiuni) au fost colectate informații referitoare la terenuri libere amplasate în aria de piață a proprietății subiect, iar mai apoi au fost analizate utilizările probabile și rezonabile, pe baza conformității cu cele 4 criterii ale celei mai bune utilizări a terenului considerat liber.

	Fizic posibilă	Permis legal	Fezabilă financiar	Maxim productivă
Rezidențial	DA	NU	NU	NU
Comercial	DA	NU	NU	NU
Arabil	DA	DA	DA	DA

Astfel, cea mai bună utilizare a terenului considerat liber este cea [de teren extravilan arabil](#).

Cea mai bună utilizare

**Metode de evaluare**

Valoarea terenului trebuie estimată având în vedere cea mai bună utilizare a acestuia. Chiar dacă terenul are amenajări, valoarea acestuia este estimată prin luarea în considerare a celei mai bune utilizari a lui, și anume, prin considerarea lui ca fiind liber și disponibil pentru dezvoltare ulterioară, respectiv pentru utilizarea cea mai eficientă.

Având în vedere informațiile disponibile, s-a optat pentru una dintre cele 6 metode de evaluare ale terenurilor, prevăzute în GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile, respectiv [metoda comparației directe](#).

Metoda comparației directe

În aplicarea acestei metode sunt analizate, comparate și ajustate vânzările și alte date despre loturi similare, în scopul identificării unui nivel de valoare pentru terenul de evaluat. În procesul de comparație, sunt luate în considerare asemănările și deosebirile între loturi.

Această metodă este recomandată pentru evaluarea terenurilor libere, sau considerate libere pentru scopul evaluării, fiind preferată atunci când există date comparabile suficiente și sigure. Prin această metodă, prețurile și acele informații referitoare la loturi similare, sunt analizate, comparate și corectate în funcție de asemănări sau diferențieri.

La data evaluării, evaluatorul a dispus de informații privind terenuri similare ce au fost tranzacționate recent (mai aproape de data evaluării), informațiile fiind culese din publicațiile de specialitate, în care sunt prezentate diverse oferte (vânzări – cumpărări de terenuri, cu și fără construcții). Ofertele de vânzare ale terenurilor din zona unde se situează proprietatea imobiliară evaluată sunt cuprinse între [5.000 – 13.000 EUR/ha](#).

În metoda comparației directe valoarea este estimată prin analiza activității pieței pentru tranzacții cu proprietăți similare. Elementele de comparație includ drepturi de proprietate, restricții legale, condiții de finanțare, condiții de vânzare (motivatie), condiții de piață (data vânzării), localizarea, caracteristici fizice, utilități disponibile, accesul, deschiderea, etc.

În anexa sunt prezentate datele despre vânzări sau cotații ale unor proprietăți similare sau asemănătoare cu cea evaluată. Aceste date au fost verificate pentru valabilitate și corectitudine prin contactarea vânzătorului sau reprezentantului acestuia.

În anexa este prezentată procedura de aplicare a metodei și Grila comparațiilor de piață.

În urma aplicării metodei selectate, a rezultat o indicație privind valoarea proprietății analizate.

Valorile rezultate în urma aplicării abordărilor în evaluare selectate sunt următoarele:

Metoda comparației directe - analiza pe perechi de date = 364.400 €

Tehnici alternative = nu s-au aplicat

Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii

Criteriile care au stat la baza estimării finale a valorii, fundamentată și semnificativă, sunt: adecvarea, precizia și cantitatea de informații.

Adecvarea:

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

Precizia:



Precizia unei evaluări este măsurată de încrederea evaluatorului în corectitudinea datelor, de calculele efectuate și de corecțiile aduse prețurilor de vânzare a proprietăților comparabile.

Cantitatea informațiilor:

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

Luând în calcul criteriul adecvării, cea mai potrivită metodă, având în vedere tipul de proprietate (teren) și scopul evaluării (valorificarea în cadrul procedurii de faliment), este metoda comparației directe. Această metodă îndeplinește criteriul preciziei și criteriul cantității și calității informațiilor.

În baza informațiilor disponibile, în urma analizelor, metodelor și raționamentelor aplicate, valoarea de piață, respectiv valoarea de lichidare, la data de referință a evaluării 20.01.2023, este următoarea:

VALOAREA DE PIATA si VALOAREA DE LICHIDARE:

Denumire	Suprafata totala insumata (mp) - din acte	Suprafata totala insumata (mp) - din masuratori	Valoare de piata (EUR)	Valoare de piata (LEI)	Valoare de lichidare (EUR)	Valoare de lichidare (LEI)
1. Terenuri extravilane loc. Poiana, jud. Dambovita	26.832	26.832	17.900	88.300	13.400	66.400
2. Terenuri extravilane loc. Potlogi, jud. Dambovita	169.201	170.533	120.600	594.900	91.000	446.400
3. Terenuri extravilane loc. Corbii Mari, jud. Dambovita	318.400	318.188	225.900	1.114.000	170.100	836.100
TOTAL GENERAL			364.400	1.797.200	274.500	1.348.900



6. ANEXE



**Anexa nr. 1 - Prezentarea evaluatorului****FairValue**

Prezentă pe piață începând cu 2005, FairValue oferă servicii profesionale de evaluare și consultanță financiară.

Servicii oferite	<p>Evaluare:</p> <ul style="list-style-type: none">✓ Proprietăți imobiliare✓ Mașini, echipamente, instalații, stocuri✓ Întreprinderi și participații la întreprinderi✓ Instrumente financiare✓ Active necorporale	<p>În scopul:</p> <ul style="list-style-type: none">✓ tranzacționării✓ garantării împrumuturilor □ raportării financiare✓ impozitării✓ fuziunii/divizării✓ delistării de la bursă etc
<p style="text-align: center;">60 evaluatori membri titulari ANEVAR în toată țara</p>		
Echipa	<p>Printre evaluatorii FairValue sunt:</p> <ul style="list-style-type: none">✓ Membri Acreditați ANEVAR (MAA)✓ Evaluatori recunoscuți la nivel european (Recognised European Valuers – REV TEGoVA)✓ Membri RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors) <p>Promptitudine și operativitate:</p> <ul style="list-style-type: none">✓ Sistem privat de comunicații securizat Aplicație securizată pentru bănci în vederea monitorizării datelor utilizate în procesul de evaluare a garanțiilor și acces la raportul de evaluare în format electronic	<p>Certificări</p> <ul style="list-style-type: none">✓ evaluări întocmite conform Standardelor de Evaluare a Bunurilor în vigoare✓ membru corporativ ANEVAR (autorizație numărul 0020)✓ companie atestată ASF pentru evaluarea companiilor✓ firmă "regulated by RICS" (Royal Institution of Chartered Surveyors)
Experiență	<ul style="list-style-type: none">✓ Peste 15 ani de activitate✓ Mai mult de 100.000 de rapoarte de evaluare pentru proprietati imobiliare✓ Peste 50.000 de rapoarte de evaluare pentru echipamente și bunuri mobile și evaluări de afaceri	<p>Risc management:</p> <ul style="list-style-type: none">✓ polițe individuale de asigurare profesională a evaluatorilor în limita a minim 10.000 Euro✓ poliță de asigurare pentru răspundere profesională a companiei în limita a 1.000.000 Euro



Anexa nr. 2 - Valori individuale active

1. Terenuri extravilane loc. Poiana, jud. Dambovita													
Nr. crt.	Mijloc fix	Locatie	Tarla	Parcela	Nr.cadastral	Nr. carte funciara	SUPRAFATA mp	SUPRAFATA ha	OBSERVATII	Valoarea de piata (eur)	Valoarea de piata (lei)	Valoarea de lichidare (eur)	Valoarea de lichidare (lei)
							din acte		Intabulat				
1	TEREN	POIANA Jud DB	T 17/10	P.47	neintabulat	neintabulat	4.800	0,4800	NU	3.200	15.800	2.400	11.900
2	TEREN	POIANA Jud DB	T.32/5	P.20	neintabulat	neintabulat	3.460	0,3460	NU	2.300	11.300	1.700	8.500
3	TEREN	POIANA Jud DB	T.17/10	P.45	neintabulat	neintabulat	4.800	0,4800	NU	3.200	15.800	2.400	11.900
4	TEREN	POIANA Jud DB	T.17/9	P.11	neintabulat	neintabulat	2.400	0,2400	NU	1.600	7.900	1.200	5.900
5	TEREN	POIANA Jud DB	T.17/10	P44	neintabulat	neintabulat	4.630	0,4630	NU	3.100	15.300	2.300	11.500
6	TEREN	POIANA Jud DB	T.17/5	P.68	neintabulat	neintabulat	6.742	0,6742	NU	4.500	22.200	3.400	16.700
TOTAL							26.832	2,6832		17.900	88.300	13.400	66.400



2. Terenuri extravilane loc. Potlogi, jud. Dambovita														
Nr. crt.	Mijloc fix	Locatie	Tarla	Parcela	Nr.cadastral	Nr. carte funciara	SUPRAFATA - mp		SUPRAFATA - ha	OBSERVATII	Valoarea de piata (eur)	Valoarea de piata (lei)	Valoarea de lichidare (eur)	Valoarea de lichidare (lei)
							din acte	din masuratori		Intabulat				
1	TEREN	Potlogi-Romanesti Jud DB	T 51/4	P 4	neintabulat	neintabulat	21.100	21.100	2,1100	NU	16.000	78.900	12.000	59.200
2	TEREN	Potlogi-Romanesti Jud DB	T 49/2	P 138	neintabulat	neintabulat	5.600	5.600	0,5600	NU	3.800	18.700	2.900	14.000
3	TEREN	Potlogi-Romanesti Jud DB	T 50/1	P 9	neintabulat	neintabulat	3.750	3.750	0,3750	NU	2.500	12.300	1.900	9.200
4	TEREN	Potlogi-Romanesti Jud DB	T 59/3	P 106	neintabulat	neintabulat	5.000	5.000	0,5000	NU	3.400	16.800	2.600	12.600
5	TEREN	Potlogi-Romanesti Jud DB	T 52/2	P 11	neintabulat	neintabulat	6.650	6.650	0,6650	NU	4.500	22.200	3.400	16.700
6	TEREN	Potlogi-Romanesti Jud DB	T 51/4	P 24	neintabulat	neintabulat	4.630	4.630	0,4630	NU	3.100	15.300	2.300	11.500
7	TEREN	POTLOGI Jud DB	T.51/4	P.3	neintabulat	neintabulat	3.820	3.820	0,3820	NU	2.600	12.800	2.000	9.600
8	TEREN	POTLOGI Jud DB	T 51/4	P.21	neintabulat	neintabulat	3.500	5.100	0,5100	NU	3.400	16.800	2.600	12.600
9	TEREN	POTLOGI Jud DB	T.10/3	P.1	neintabulat	neintabulat	1.200	1.200	0,1200	NU	800	3.900	600	2.900
10	TEREN	POTLOGI Jud DB	T.51/4	P.1,P.2	neintabulat	neintabulat	5.054	5.054	0,5054	NU	3.400	16.800	2.600	12.600
11	TEREN	POTLOGI Jud DB	T.51/4	P.39	70469	70469	15.930	15.662	1,5662	DA	11.900	58.700	8.900	44.000
12	TEREN	POTLOGI Jud DB	T.51/4	P.37	neintabulat	neintabulat	2.102	2.102	0,2102	NU	1.400	6.900	1.100	5.200
13	TEREN	POTLOGI Jud DB	T.51/4	P.8	neintabulat	neintabulat	11.600	11.600	1,1600	NU	8.800	43.400	6.600	32.600
14	TEREN	POTLOGI Jud DB	T.50/6	P.21	neintabulat	neintabulat	2.246	2.246	0,2246	NU	1.500	7.400	1.100	5.600
15	TEREN	POTLOGI Jud DB	T.54	P.7	neintabulat	neintabulat	5.000	5.000	0,5000	NU	3.400	16.800	2.600	12.600
16	TEREN	POTLOGI Jud DB	T.51/4	P.6	neintabulat	neintabulat	5.032	5.032	0,5032	NU	3.400	16.800	2.600	12.600
17	TEREN	POTLOGI Jud DB	T.51/1	P.1	neintabulat	neintabulat	1.900	1.900	0,1900	NU	1.300	6.400	1.000	4.800
18	TEREN	POTLOGI Jud DB	T.51/4	P.18/4	neintabulat	neintabulat	1.600	1.600	0,1600	NU	1.100	5.400	800	4.100
19	TEREN	POTLOGI Jud DB	T.51/4	P.4/1/3	neintabulat	neintabulat	1.400	1.400	0,1400	NU	900	4.400	700	3.300
20	TEREN	POTLOGI Jud DB	T.59	P.3/4	neintabulat	neintabulat	1.000	1.000	0,1000	NU	700	3.500	500	2.600
21	TEREN	POTLOGI Jud DB	T.59	P.3/4	neintabulat	neintabulat	3.000	3.000	0,3000	NU	2.000	9.900	1.500	7.400
22	TEREN	POTLOGI Jud DB	T.59	P.3/5	neintabulat	neintabulat	1.100	1.100	0,1100	NU	700	3.500	500	2.600
23	TEREN	POTLOGI Jud DB	T.52/1	P 21	neintabulat	neintabulat	5.000	5.000	0,5000	NU	3.400	16.800	2.600	12.600
24	TEREN	POTLOGI Jud DB	T.51/4	P.13	neintabulat	neintabulat	5.160	5.160	0,5160	NU	3.500	17.300	2.600	13.000
25	TEREN	POTLOGI Jud DB	T.51/1	P.4	neintabulat	neintabulat	10.300	10.300	1,0300	NU	7.800	38.400	5.900	28.800
26	TEREN	POTLOGI Jud DB	T.51/4	P.18/6	neintabulat	neintabulat	800	800	0,0800	NU	500	2.500	400	1.900
27	TEREN	POTLOGI Jud DB	T.51/4	P.18/2	neintabulat	neintabulat	1.400	1.400	0,1400	NU	900	4.400	700	3.300
28	TEREN	POTLOGI Jud DB	T.51/4	P.16/3	neintabulat	neintabulat	1.900	1.900	0,1900	NU	1.300	6.400	1.000	4.800
29	TEREN	POTLOGI Jud DB	T.51/4	P.16/2	neintabulat	neintabulat	1.500	1.500	0,1500	NU	1.000	4.900	800	3.700
30	TEREN	POTLOGI Jud DB	T.51/1	P.4/1/2	neintabulat	neintabulat	1.400	1.400	0,1400	NU	900	4.400	700	3.300
31	TEREN	POTLOGI Jud DB	T.51/4	P.16/4	neintabulat	neintabulat	800	800	0,0800	NU	500	2.500	400	1.900
32	TEREN	POTLOGI Jud DB	T.51/4	P.71	neintabulat	neintabulat	1.700	1.700	0,1700	NU	1.100	5.400	800	4.100
33	TEREN	POTLOGI Jud DB	T.51/4	P.29	neintabulat	neintabulat	3.517	3.517	0,3517	NU	2.400	11.800	1.800	8.900
34	TEREN	POTLOGI Jud DB	T.51/4	P.16/4	neintabulat	neintabulat	1.100	1.100	0,1100	NU	700	3.500	500	2.600
35	TEREN	POTLOGI Jud DB	T.51/4	P.16/4	neintabulat	neintabulat	1.000	1.000	0,1000	NU	700	3.500	500	2.600
36	TEREN	POTLOGI Jud DB	T.51/4	P.12	neintabulat	neintabulat	5.000	5.000	0,5000	NU	3.400	16.800	2.600	12.600
37	TEREN	POTLOGI Jud DB			neintabulat	neintabulat	5.210	5.210	0,5210	NU	3.500	17.300	2.600	13.000
38	TEREN	POTLOGI Jud DB	T.51/4	P.18/3	neintabulat	neintabulat	1.200	1.200	0,1200	NU	800	3.900	600	2.900
39	TEREN	POTLOGI Jud DB	T.52/1	P.18	70321	70321	10.000	10.000	1,0000	DA	7.600	37.500	5.700	28.100
		TOTAL					169.201	170.533	17,0533		120.600	594.900	91.000	446.400



3. Terenuri extravilane loc. Corbii Mari, jud. Dambovita														
Nr. crt.	Mijloc fix	Locatie			Nr.cadastral	Nr. carte funciara	SUPRAFATA - mp		SUPRAFATA - ha	OBSERVATII	Valoarea de piata (eur)	Valoarea de piata (lei)	Valoarea de lichidare (eur)	Valoarea de lichidare (lei)
			Tarla	Parcela			din acte	din masuratori						
1	TEREN	Corbii Mari Jud DB	T 57	P 607/39/2033	CAD.2033	CF.1296	15.000,00	14.999	1,4999	DA	11.400	56.200	8.600	42.200
2	TEREN	Corbii Mari Jud DB	T 57	P 607/43/2031	CAD.2031	72678 (fost 1298)	6.500,00	6.498	0,6498	DA	4.400	21.700	3.300	16.300
3	TEREN	Corbii Mari Jud DB	T 57	P 607/45/1/2035,	CAD.2035	CF.1300	4.300,00	4.300	0,4300	DA	2.900	14.300	2.200	10.700
4	TEREN	Corbii Mari Jud DB	T 57	P 607/41/2034	CAD.2032	70948 (fost 1299)	12.500,00	12.500	1,2500	DA	9.500	46.800	7.100	35.100
5	TEREN	Corbii Mari Jud DB	T 57	P 607/34/2034,	CAD.2034	CF.1297	5.000,00	4.998	0,4998	DA	3.300	16.300	2.500	12.200
6	TEREN	Corbii Mari Jud DB	T 57	P 607/30	CAD.2040	CF.1314	7.100,00	7.098	0,7098	DA	4.800	23.700	3.600	17.800
7	TEREN	Corbii Mari Jud DB	T 57	P 607/28	CAD.2039	CF.1313	7.000,00	6.998	0,6998	DA	4.700	23.200	3.500	17.400
8	TEREN	Corbii Mari Jud DB	T 57	P 607/26/2	CAD.2037	CF.1449	5.000,00	4.999	0,4999	DA	3.300	16.300	2.500	12.200
9	TEREN	Corbii Mari Jud DB	T 57	P M607/27	CAD.2038	C F.1450	7.000,00	6.998	0,6998	DA	4.700	23.200	3.500	17.400
10	TEREN	Corbii Mari Jud DB	T.57	P.616/3	CAD.2748	CF.2033	12.800,00	12.800	1,2800	DA	9.700	47.800	7.300	35.900
11	TEREN	Corbii Mari Jud DB	T.57	P.616/5	CAD.2751	CF.2040	9.700,00	9.700	0,9700	DA	6.500	32.000	4.900	24.000
12	TEREN	Corbii Mari Jud DB	T.57	P.616/10/1	CAD.2744	CF.2025	600,00	600	0,0600	DA	400	2.000	300	1.500
13	TEREN	Corbii Mari Jud DB	T.57	P.616/2	CAD.2743	CF.2026	4.200,00	4.200	0,4200	DA	2.800	13.800	2.100	10.400
14	TEREN	Corbii Mari Jud DB	T.57	P.616/11/2	CAD.2766	CF.2051	5.000,00	5.000	0,5000	DA	3.400	16.800	2.600	12.600
15	TEREN	Corbii Mari Jud DB	T.57	P.616/1	CAD.2750	CF.2036	5.400,00	5.400	0,5400	DA	3.600	17.700	2.700	13.300
16	TEREN	Corbii Mari Jud DB	T.57	P.616/27	CAD.2768	CF.2057	5.000,00	5.000	0,5000	DA	3.400	16.800	2.600	12.600
17	TEREN	Corbii Mari Jud DB	T.57	P.616/29	CAD.2777	CF.2062	5.000,00	5.000	0,5000	DA	3.400	16.800	2.600	12.600
18	TEREN	Corbii Mari Jud DB	T.57	P.616/17	CAD.2757	CF.2063	8.200,00	8.200	0,8200	DA	5.500	27.100	4.100	20.300
19	TEREN	Corbii Mari Jud DB	T.57	P.616/30	CAD.2806	CF.2092	5.000,00	5.000	0,5000	DA	3.400	16.800	2.600	12.600
20	TEREN	Corbii Mari Jud DB	T.57	P.616/15	CAD.2805	71603 (fost 2093)	3.100,00	3.100	0,3100	DA	2.100	10.400	1.600	7.800
21	TEREN	Corbii Mari Jud DB	T.57	P.616/1/1	CAD.2749	CF.2039	10.000,00	9.800	0,9800	DA	6.600	32.500	5.000	24.400
22	TEREN	Corbii Mari Jud DB	T.57	P.616/12,	CAD.2758	CF.2045	19.500,00	19.500	1,9500	DA	14.800	73.000	11.100	54.800
23	TEREN	Corbii Mari Jud DB	T 57	P.616/49	CAD.2933	CF.2212	16.500,00	5.000	0,5000	DA	3.400	16.800	2.600	12.600
24	TEREN	Corbii Mari Jud DB			CAD.2934	CF.2215		11.500	1,1500	DA	8.700	42.900	6.500	32.200
24	TEREN	Corbii Mari Jud DB	T 57	P.616/26	CAD.2924	CF.2219	5.000,00	5.000	0,5000	DA	3.400	16.800	2.600	12.600
25	TEREN	Corbii Mari Jud DB			CAD.2937	CF.2218	9.300,00	9.300	0,9300	DA	6.200	30.600	4.700	23.000
26	TEREN	Corbii Mari Jud DB	T.57	P.616/11	CAD.2935	CF.2217	15.000,00	15.000	1,5000	DA	11.400	56.200	8.600	42.200
27	TEREN	Corbii Mari Jud DB	T.57	P.616/43	CAD.3020	CF.2301	6.600,00	6.600	0,6600	DA	4.400	21.700	3.300	16.300
28	TEREN	Corbii Mari Jud DB	T.57	P.616/43/1	CAD.3029	CF.72389 (fost 2321)	4.200,00	4.200	0,4200	DA	2.800	13.800	2.100	10.400
29	TEREN	Corbii Mari Jud DB	T.57	P.607/45	neintabulat	neintabulat	3.000,00	3.000	0,3000	NU	2.000	9.900	1.500	7.400
30	TEREN	Corbii Mari Jud DB	T.57	P.616/102	neintabulat	neintabulat	14.400,00	14.400	1,4400	NU	10.900	53.700	8.200	40.300
31	TEREN	Corbii Mari Jud DB	T.57	P.616/11	neintabulat	neintabulat	5.000,00	5.000	0,5000	NU	3.400	16.800	2.600	12.600
32	TEREN	Corbii Mari Jud DB	T.57	P.616/52	neintabulat	neintabulat	7.500,00	7.500	0,7500	NU	5.000	24.600	3.800	18.500
33	TEREN	Corbii Mari Jud DB	T 57	P.616/31	neintabulat	neintabulat	5.000,00	5.000	0,5000	NU	3.400	16.800	2.600	12.600
34	TEREN	Corbii Mari Jud DB	T 57	P.616/10	neintabulat	neintabulat	5.000,00	5.000	0,5000	NU	3.400	16.800	2.600	12.600
35	TEREN	Corbii Mari Jud DB	T.57	P.616/10	neintabulat	neintabulat	12.500,00	12.500	1,2500	NU	9.500	46.800	7.100	35.100
36	TEREN	Corbii Mari Jud DB	T 57	P.616/70	neintabulat	neintabulat	6.700,00	6.700	0,6700	NU	4.500	22.200	3.400	16.700
37	TEREN	Corbii Mari Jud DB	T 57	P.616/98	neintabulat	neintabulat	3.600,00	3.600	0,3600	NU	2.400	11.800	1.800	8.900
38	TEREN	Corbii Mari Jud DB	T 57	P.616/6/1	neintabulat	neintabulat	4.700,00	4.700	0,4700	NU	3.100	15.300	2.300	11.500
39	TEREN	Corbii Mari Jud DB	T 57	P.616/18	neintabulat	neintabulat	6.500,00	6.500	0,6500	NU	4.400	21.700	3.300	16.300
40	TEREN	Corbii Mari Jud DB	T.57	P.616/95	neintabulat	neintabulat	14.600,00	14.600	1,4600	NU	11.100	54.700	8.300	41.000
41	TEREN	Corbii Mari Jud DB	T.57	P.616/96	neintabulat	neintabulat	10.400,00	10.400	1,0400	NU	7.900	38.900	5.900	29.200
TOTAL							318.400,00	318.188,00	31,8188		225.900	1.114.000	170.100	836.100



Anexa nr. 3 - Evaluarea terenului - Metoda comparatiei directe

Comparația directă este metoda recomandată în primul rând pentru evaluarea terenului.

Comparația directă poate fi utilizată pentru evaluarea terenului liber sau considerat liber pentru scopul evaluării. Comparația directă este cea mai utilizată metodă pentru evaluarea terenului și cea mai preferată metodă atunci când sunt disponibile vânzări de terenuri comparabile.

În aplicarea acestei metode sunt colectate, analizate, comparate și ajustate vânzările de loturi și alte date privind parcele similare, în scopul estimării valorii terenului subiect. În procesul de comparație sunt luate în considerare asemănările și deosebirile dintre loturile similare și terenul subiect.

Variabilele luate cel mai des în considerare ca elemente de comparație sunt caracteristicile fizice ale terenului, care se referă la mărimea și forma acestuia, deschiderea la drumul de acces, topografia, localizarea și priveliștea.

Etapele sunt următoarele:

1. Sunt colectate date despre vânzările finalizate și ofertele active;
2. Identificarea asemănărilor și diferențierile dintre aceste date;
3. Sortarea informațiilor în funcție de relevanța lor;
4. Ajustarea prețurilor comparabilelor pentru a justifica diferențele față de caracteristicile terenului subiect;
5. Formarea concluziei asupra valorii de piață a terenului evaluat.

La data evaluării, evaluatorul a dispus de informații privind terenuri similare ce au fost ofertate spre vânzare (aproape de data evaluării), informațiile fiind culese din publicații și portaluri de specialitate, în care sunt prezentate diverse oferte (terenuri, cu și fără construcții).

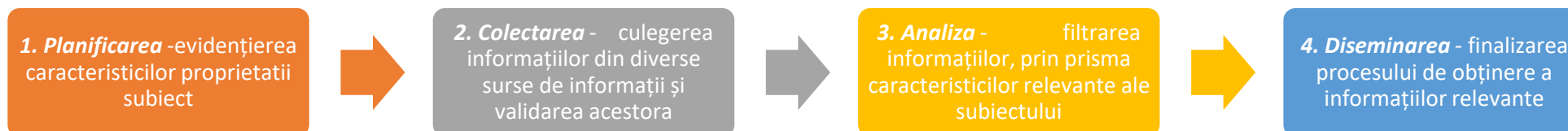
Ofertele de vânzare ale terenurilor din zona unde se situează proprietatea imobiliară evaluată sunt cuprinse între **5.000-13.000 EUR/ha**.

Ținând cont de informațiile disponibile, amplasamentul în zona, utilități, posibilități de acces, valoarea unitară (EUR/mp) a terenului luat în considerare se află în jurul valorii (medii) de **6.700 EUR/ha (suprafețe mai mici de 1 ha), respectiv 7.600 EUR/ha (suprafețe mai mari de 1 ha)**, conform anexei de calcul.

Curs de schimb valutar **4,9293 Lei/Euro**

Mai jos este prezentată determinarea valorii de piață prin metoda comparației de piață.

În vederea obținerii de informații relevante din piața specifică proprietății imobiliare subiect, au fost parcurse următoarele patru etape principale:





Oferte de vanzare din piata judetul Dambovita						
Nr. crt.	Denumire	Data	Adresa	Suprafata (ha)	Oferta vanzare (eur)	Oferta vanzare (eur/ha)
1	TEREN extravilan	2022	Jud. Dambovita, Corbii Mari	0,7634	9.585 €	12556 eur/ha
2	TEREN extravilan	2022	Jud. Dambovita, Tartasesti	1,4060	13.361 €	9503 eur/ha
3	TEREN extravilan	2022	Jud. Dambovita, Bladana	0,7200	6.050 €	8403 eur/ha
4	TEREN extravilan	2022	Jud. Dambovita, Runcu	0,4768	4.202 €	8812 eur/ha
5	TEREN extravilan	2022	Jud. Dambovita, Lunguletu	0,4800	5.042 €	10504 eur/ha
6	TEREN extravilan	2022	Jud. Dambovita, Niculesti	2,0000	10.084 €	5042 eur/ha
7	TEREN extravilan	2022	Jud. Dambovita, Sacueni	1,6871	8.624 €	5111 eur/ha
8	TEREN extravilan	2022	Jud. Dambovita, Vacaresti	0,3800	4.412 €	11610 eur/ha
9	TEREN extravilan	2022	Jud. Dambovita, Butimanu	0,4999	5.378 €	10758 eur/ha

Oferte de vanzare primarii judetul Dambovita

Nr. crt.	Denumire	Data	Adresa	Suprafata (ha)	Oferta vanzare (eur)	Oferta vanzare (eur/ha)
10	TEREN extravilan	2022	Jud. Dambovita, Baleni	0,1077	1.014 €	9418 eur/ha
11	TEREN extravilan	2022	Jud. Dambovita, Baleni	0,4332	5.072 €	11708 eur/ha
12	TEREN extravilan	2022	Jud. Dambovita, Gaesti	2,3994	26.929 €	11223 eur/ha
13	TEREN extravilan	2022	Jud. Dambovita, Gaesti	0,4628	5.194 €	11223 eur/ha
14	TEREN extravilan	2022	Jud. Dambovita, Gaesti	0,4970	5.578 €	11223 eur/ha
15	TEREN extravilan	2022	Jud. Dambovita, Gaesti	3,8503	43.213 €	11223 eur/ha
16	TEREN extravilan	2022	Jud. Dambovita, Poiana	0,3750	3.043 €	8115 eur/ha
17	TEREN extravilan	2022	Jud. Dambovita, Poiana	0,4400	1.400 €	3181 eur/ha
18	TEREN extravilan	2022	Jud. Dambovita, Poiana	0,6600	2.130 €	3227 eur/ha
19	TEREN extravilan	2022	Jud. Dambovita, Poiana	0,1500	609 €	4057 eur/ha
20	TEREN extravilan	2022	Jud. Dambovita, Poiana	0,5000	1.014 €	2029 eur/ha
21	TEREN extravilan	2022	Jud. Dambovita, Poiana	1,2000	9.738 €	8115 eur/ha
22	TEREN extravilan	2022	Jud. Dambovita, Poiana	0,9800	4.057 €	4140 eur/ha

**PROCESUL DE OBTINERE A INFORMATIILOR RELEVANTE PRIVIND EVALUAREA TERENULUI**

In vederea obținerii de informații relevante din piata specifica proprietății imobiliare subiect, au fost parcurse urmatoarele patru etape principale:

1. *Planificarea* – În aceasta etapa au fost evidențiate caracteristicile proprietatii subiect, determinate în baza informațiilor furnizate de client, informațiilor culese din surse publice de informații și informațiilor culese în timpul inspecției în teren.

Caracteristicile considerate relevante includ tipul imobilului, dreptul de proprietate transmis, condițiile de finanțare și vânzare, adresa, amplasarea, suprafața, utilitățile disponibile, accesul, vecinătățile, punctele de interes, principalele artere din zonă etc.

2. *Colectarea* – Aceasta etapa presupune culegerea informațiilor din diverse surse de informații și validarea acestora ori de câte ori este posibil prin verificări încrucișate.

3. *Analiza* – Procesul de analiză are ca scop filtrarea informațiilor, în vederea restrângerii intervalului și identificării de oferte ale unor proprietăți imobiliare similare imobilului evaluat.

4. *Diseminarea* – Presupune finalizarea procesului de obținere a informațiilor relevante și are la bază sinteza etapelor anterioare, prin raportarea într-un format clar și concis a informațiilor relevante identificate.

- In cazul prezentei evaluari, procesul de obținere a informațiilor relevante s-a concretizat prin completarea "fișei de colectare a informațiilor de piață", cu date și informații verificate și documentate, privind proprietăți imobiliare similare - oferite spre vânzare, valabile la data evaluării.
- Proprietatile imobiliare prezentate in fisa de colectare au caracteristici fizice, juridice și economice similare cu cele ale proprietății subiect (caracteristici care pot fi în mod credibil și rezonabil ajustate pentru ca proprietatea comparabilă să reprezinte un substitut al proprietății subiect).

FISA DE COLECTARE A INFORMATIILOR DE PIATA RELEVANTE - TEREN LIBER

	<i>Subiect</i>	<i>Oferta</i>	<i>Oferta</i>	<i>Oferta</i>	<i>Oferta</i>
Suprafata (ha)	0,2 Ha-1 Ha	1,41 ha	,72 ha	,48 ha	,48 ha
Pret oferta/vanzare (€/ha)	-	9503 €/ha	8403 €/ha	8812 €/ha	10504 €/ha
TIPUL COMPARABILEI (tranzactie/oferta)	-	oferta	oferta	oferta	oferta
DREPTUL DE PROPRIETATE TRANSMIS	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut
RESTRICTII LEGALE (reglementare urbanistică)	Nu sunt	similar	similar	similar	similar
CONDITII DE FINANTARE	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar
CONDITII DE VANZARE	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare
CONDITII DE PIATA	Curente	Curente	Curente	Curente	Curente
LOCALIZARE	Jud. Dambovita, Poiana	Jud. Dambovita, Tartasesti	Jud. Dambovita, Bladana	Jud. Dambovita, Runcu	Jud. Dambovita, Lunguletu
		locatie similara	locatie similara	locatie mai buna	locatie mai buna
SUPRAFATA (Ha)	0,2 Ha-1 Ha	1 ha	,7 ha	,5 ha	,48 ha
DESTINATIA (utilizarea terenului)	agricol	agricol	agricol	agricol	agricol
AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare etc)	neasfaltat	neasfaltat	neasfaltat	neasfaltat	neasfaltat
TOPOGRAFIE/RELIEF	drept	drept	drept	drept	drept
UTILITATI DISPONIBILE	nu	nu	nu	nu	nu
FORMA IN PLAN & DESCHIDERE	regulata	similar	similar	similar	similar

Pentru proprietatile comparabile selectate au fost atasate prezentului raport, PrintScreen-ul cu oferta si datele de contact (nr. de telefon).



EVALUAREA TERENULUI - ANALIZA PE PERECHEI DE DATE					
Element de comparatie	Subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	Comparabila D
Suprafata (ha)	0,2 Ha-1 Ha	1,41	0,72	0,48	0,48
Pret oferta/vanzare (€/ha)		9503 €/ha	8403 €/ha	8812 €/ha	10504 €/ha
ELEMENTE SPECIFICE TRANZACTIONARI					
TIPUL COMPARABILEI (tranzactie/oferta)		oferta	oferta	oferta	oferta
Marja de negociere din piata specifica (%)	-20%	-20%	-20%	-20%	-20%
Cuquantum ajustare (€/ha)		-1900,6 €/ha	-1680,7 €/ha	-1762,4 €/ha	-2100,8 €/ha
PRET ESTIMAT DE TRANZACTIE (€/ha)		7602 €/ha	6723 €/ha	7050 €/ha	8403 €/ha
DREPTUL DE PROPRIETATE TRANSMIS	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/ha)		€/ha	€/ha	€/ha	€/ha
PRET AJUSTAT (€/ha)		7602 €/ha	6723 €/ha	7050 €/ha	8403 €/ha
RESTRICTII LEGALE (reglementare urbanistica)	Nu sunt	similar	similar	similar	similar
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/ha)		€/ha	€/ha	€/ha	€/ha
PRET AJUSTAT (€/ha)		7602 €/mp	6723 €/mp	7050 €/mp	8403 €/mp
CONDITII DE FINANTARE	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/ha)		€/ha	€/ha	€/ha	€/ha
PRET AJUSTAT (€/ha)		7602 €/ha	6723 €/ha	7050 €/ha	8403 €/ha
CONDITII DE VANZARE	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/ha)		€/ha	€/ha	€/ha	€/ha
PRET AJUSTAT (€/ha)		7602 €/ha	6723 €/ha	7050 €/ha	8403 €/ha
CONDITII DE PIATA	Curente	Curente	Curente	Curente	Curente
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/ha)		€/ha	€/ha	€/ha	€/ha
PRET AJUSTAT (€/ha)		7602 €/ha	6723 €/ha	7050 €/ha	8403 €/ha
ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETATI					
LOCALIZARE	Jud. Dambovită, Poiana	Jud. Dambovită, Tartasesti	Jud. Dambovită, Bladana	Jud. Dambovită, Runcu	Jud. Dambovită, Lunguletu
Comparativ cu subiectul		locatie similara	locatie similara	locatie mai buna	locatie mai buna
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	-5%	-15%
Cuquantum ajustare (€/ha)		€/ha	€/ha	-352 €/ha	-1261 €/ha
PRET AJUSTAT (€/ha)		7602 €/ha	6723 €/ha	6697 €/ha	7143 €/ha
CARACTERISTICI FIZICE					
SUPRAFATA (Ha)	0,2 Ha-1 Ha	1,41 ha	,72 ha	,48 ha	,48 ha
Cuquantum ajustare (%)		-10%	0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/ha)		-760 €/ha	€/ha	€/ha	€/ha
DESTINATIA (utilizarea terenului)	agricol	agricol	agricol	agricol	agricol
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/ha)		€/ha	€/ha	€/ha	€/ha
AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare etc)	neasfaltat	neasfaltat	neasfaltat	neasfaltat	neasfaltat
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/ha)		€/ha	€/ha	€/ha	€/ha
TOPOGRAFIE/RELIEF	drept	drept	drept	drept	drept
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/ha)		€/mp	€/mp	€/mp	€/mp
UTILITATI DISPONIBILE	nu	nu	nu	nu	nu
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/ha)		€/ha	€/ha	€/ha	€/ha
FORMA IN PLAN & DESCHIDERE	regulata	similar	similar	similar	similar
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/ha)		€/ha	€/ha	€/ha	€/ha
Total ajustare caracteristici fizice %		-10%	0%	0%	0%
Total ajustare caracteristici fizice (€/ha)		-760 €/ha	€/ha	€/ha	€/ha
PRET AJUSTAT (€/ha)		6842 €/ha	6723 €/ha	6697 €/ha	7143 €/ha
Cheltuieli pt. aducere la stadiul de teren constructibil	nu	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/ha)		€/ha	€/ha	€/ha	€/ha
PRET AJUSTAT (€/ha)		6842 €/ha	6723 €/ha	6697 €/ha	7143 €/ha
Ajustare totala bruta absoluta	(€)	760 €	0 €	352 €	1.261 €
Ajustare totala procentuala absoluta	(%)	10%	0%	5%	15%
Numarul de ajustari	(buc.)	1	0	1	1
VALOARE DE PIATA* :		6700 €/ha			

*Conform GEV 630/art. 56, selectarea concluziei asupra valorii este determinata de proprietatea imobiliara (Co_B), care este cea mai apropiata Curs valutar BNR: 4,9293 lei/€
 dpdv fizic, juridic si economic de proprietatea imobiliara subiect si asupra pretului careia s-au efectuat cele mai mici.

JUSTIFICAREA AJUSTARILOR APLICATE IN CADRUL COMPARATIEI DIRECTE:	
AJUSTARE PENTRU TIPUL COMPARABILEI - OFERTA / TRANZACTIE	Având în vedere faptul că prop. comparabile utilizate sunt oferte de vânzare și nu tranzacții, pt a ajunge la un preț estimat de vânzare s-a discutat telefonic cu fiecare dintre ofertanții și s-a negociat fiecare proprietate comparabilă.
AJUSTARI SPECIFICE TRANZACTIONARI	Nu au fost aplicate ajustări pentru elementele specifice tranzacționării pt niciuna din proprietățile comparabile utilizate, deoarece acestea sunt similare cu proprietatea de evaluat din punct de vedere al celor cinci elemente de comparație specifice tranzacționării.
AJUSTARE PENTRU LOCALIZARE	Ajustările pt localizare, de regula exprimate procentual, se aplică atunci când caracteristicile de poziționare în zonă ale imobilelor comparabile diferă de cele ale prop. evaluate. Ajustările reflectă creșterea sau scăderea în valoare a proprietății datorită localizării în zonă, și au fost aplicate acolo unde piața recunoaște faptul că o locație este mai bună decât alta, din diferite motive. Co_A: Jud. Dambovită, Tartasesti - locație similara Co_B: Jud. Dambovită, Bladana - locație similara Co_C: Jud. Dambovită, Runcu - locație mai bună (-5 %) Co_D: Jud. Dambovită, Lunguletu - locație mai bună (-15 %) Ajustările aplicate reprezintă cât ar plăți un cumpărător tipic, mai mult sau mai puțin, pentru o proprietate amplasată într-o zonă, mai favorabilă sau mai puțin favorabilă, față de proprietatea subiect.
AJUSTARI PENTRU DIFERENȚELE DE SUPRAFATA	Ajustările pentru suprafață se aplică atunci când, în urma observațiilor concluzionate în cadrul analizei pieței, rezultă diferențe de preț pe care un cumpărător tipic le va plăti pentru un lot de teren în funcție de suprafața acestuia. În general aceste ajustări sunt aplicate procentual și recunoscut cât ar plăti un cumpărător tipic, mai mult sau mai puțin, pentru un lot de teren care diferă prin suprafață față de proprietatea subiect. În cazul nostru avem următoarea situație: Co_A, cu suprafața mai mare, primește o ajustare de -10% Co_B - nu necesita ajustari Co_C - nu necesita ajustari Co_D - nu necesita ajustari Astfel, pentru <suprafata> s-a aplicat ajustări comp. A, deoarece din analiza pieței imob. specifice a rezultat faptul că diferența de suprafață dintre aceste comparabile și prop. subiect este suficient de mare încât să influențeze prețul unitar de vânzare al terenului.
AJUSTARI PENTRU DESTINATIA (UTILIZAREA) TERENULUI	Comparabilele utilizate au CMBU similara (agricol) cu cea a proprietatii subiect, astfel incat nu se impune aplicarea unor ajustari.
AJUSTARI PENTRU AMENAJARILE EXTERIOARE	Ajustările pentru tipul de amenajare a drumului din care se realizează accesul se aplică atunci când caracteristicile tipului de drum de acces pentru proprietățile imobiliare comparabile diferă de cele ale proprietății evaluate. Ajustările se exprimă, de regulă, procentual și reflectă creșterea sau scăderea în valoare a unei proprietăți, datorate tipului de drum de acces către aceasta. Co_A: neasfaltat - similar Co_B: neasfaltat - similar Co_C: neasfaltat - similar Co_D: neasfaltat - similar
AJUSTARI PENTRU TOPOGRAFIE/RELIEF	Amplasamentele pot avea valori diferite datorită acestei caracteristici fizice. Pantele abrupte adesea adaugă costuri substanțiale fundației. De asemenea, sistemul natural de drenaj poate fi avantajos sau dezavantajos dacă un amplasamentul este în aval față de alte proprietăți. Ajustările se exprimă, de regulă, procentual și reflectă variația valorii unui amplasament, datorată topografiei terenului. Co_A: drept - similar Co_B: drept - similar Co_C: drept - similar Co_D: drept - similar Nivelul ajustărilor a fost stabilit pe baza observațiilor istorice din piata specifica, referitoare la efectul pe care îl are asupra valorii terenului, diferența dintre topografia (relieful) comparabilelor și cea a proprietatii subiect.
AJUSTARI PENTRU UTILITATILE DISPONIBILE	Prezența/lipsa utilităților și serviciile disponibile amplasamentului, reprezintă o influență importantă asupra valorii amplasamentului. În general utilitățile sunt asigurate public iar atunci când acestea lipsesc apare nevoia dezvoltării unor sisteme de utilități chiar pe am funcționând cu alte resurse (lemn, peleti, en el, GPL etc), sa conduca la rezolvării acestei situații. Toate aceste opțiuni conduc inevitabil la efectuarea unor cheltuieli suplimentare, pe care participanții pe piata specifica le recunosc ca pe o sarcina suplimentară. Pe de alta parte, atunci când utilitățile nu sunt la limita terenului, însă prelungirea lor până la amplasament este posibilă legal și fezabilă economic, participanții pe piata vor percepe această situație ca pe o sarcina pt. rezolvarea creia sunt necesare costuri suplimentare. Co_A: nu - similar Co_B: nu - similar Co_C: nu - similar Co_D: nu - similar Nivelul ajustărilor ține cont de cât ar recunoaște un cumpărător tipic ca diferența în prețul plătit față de un teren ce dispune de o echipare edilitară diferită față de cea de care dispune proprietatea subiect.
AJUSTARI PENTRU FORMA SI DESCHIDERE	Diferențele dintre dimensiunile terenurilor/amplasamentelor pot afecta valoarea proprietății subiect. Efectele dimensiunii și formei terenului asupra valorii proprietății imobiliare variază odată cu utilizarea ei probabilă. Deoarece utilitatea funcțională a unui teren rezultă adesea dintr-o mărime ideală, optimă sau dintr-un raport lungime-lățime, au fost analizate tendințele valorii atunci când aceste caracteristici ale comparabilei (forma/deschidere) diferă de cele ale subiectului. Tendințele valorii pot fi observate prin studiul vânzărilor de terenuri cu dimensiuni diferite, efectuate pe piață. A: similar - B: similar - C: similar - D: similar - Nivelul ajustărilor a fost stabilit pe baza informațiilor istorice privind tendințele valorii în cazul vânzărilor de terenuri cu dimensiuni diferite.
AJUSTARI PENTRU CHELTUIELI DE ADUCERE LA STADIUL DE TEREN CONSTRUIBIL	Atunci când construcțiile nu contribuie la valoarea totală a proprietății, de obicei, se recomandă demolarea. În cele mai multe cazuri, costul conversiei proprietății în teren liber este o penalizare care se scade din valoarea amplasamentului Asadar, nivelul ajustărilor ține cont de costurile necesare scoaterii de pe amplasament a tuturor construcțiilor demolabile. Co_A: nu este cazul - similar Co_B: nu este cazul - similar Co_C: nu este cazul - similar Co_D: nu este cazul - similar



EVALUAREA TERENULUI - ANALIZA PE PERECHEI DE DATE					
Element de comparatie	Subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	Comparabila D
Suprafata (ha)	1 Ha-2,1 Ha	1,41	0,72	0,48	0,48
Pret oferta/vanzare (€/ha)		9503 €/ha	8403 €/ha	8812 €/ha	10504 €/ha
ELEMENTE SPECIFICE TRANZACTIONARI					
TIPUL COMPARABILEI (tranzactie/oferta)		oferta	oferta	oferta	oferta
Marja de negociere din piata specifica (%)	-20%	-20%	-20%	-20%	-20%
Cuantum ajustare (€/ha)		-1900,6 €/ha	-1680,7 €/ha	-1762,4 €/ha	-2100,8 €/ha
PRET ESTIMAT DE TRANZACTIE (€/ha)		7602 €/ha	6723 €/ha	7050 €/ha	8403 €/ha
DREPTUL DE PROPRIETATE TRANSMIS	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/ha)		€/ha	€/ha	€/ha	€/ha
PRET AJUSTAT (€/ha)		7602 €/ha	6723 €/ha	7050 €/ha	8403 €/ha
RESTRICȚII LEGALE (reglementare urbanistică)	Nu sunt	similar	similar	similar	similar
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/ha)		€/ha	€/ha	€/ha	€/ha
PRET AJUSTAT (€/ha)		7602 €/mp	6723 €/mp	7050 €/mp	8403 €/mp
CONDITII DE FINANTARE	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/ha)		€/ha	€/ha	€/ha	€/ha
PRET AJUSTAT (€/ha)		7602 €/ha	6723 €/ha	7050 €/ha	8403 €/ha
CONDITII DE VANZARE	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/ha)		€/ha	€/ha	€/ha	€/ha
PRET AJUSTAT (€/ha)		7602 €/ha	6723 €/ha	7050 €/ha	8403 €/ha
CONDITII DE PIATA	Curente	Curente	Curente	Curente	Curente
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/ha)		€/ha	€/ha	€/ha	€/ha
PRET AJUSTAT (€/ha)		7602 €/ha	6723 €/ha	7050 €/ha	8403 €/ha
ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETATII					
LOCALIZARE	Jud. Dambovitza, Poiana	Jud. Dambovitza, Tartasesti	Jud. Dambovitza, Bladana	Jud. Dambovitza, Runcu	Jud. Dambovitza, Lunguletu
Comparativ cu subiectul		locatie similara	locatie similara	locatie mai buna	locatie mai buna
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	-5%	-15%
Cuantum ajustare (€/ha)		€/ha	€/ha	-352 €/ha	-1261 €/ha
PRET AJUSTAT (€/ha)		7602 €/ha	6723 €/ha	6697 €/ha	7143 €/ha
CARACTERISTICI FIZICE					
SUPRAFATA (Ha)	1 Ha-2,1 Ha	1,41 ha	,72 ha	,48 ha	,48 ha
Cuantum ajustare (%)		0%	5%	5%	5%
Cuantum ajustare (€/ha)		€/ha	335 €/ha	335 €/ha	357 €/ha
DESTINATIA (utilizarea terenului)	agricol	agricol	agricol	agricol	agricol
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/ha)		€/ha	€/ha	€/ha	€/ha
AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare etc)	neasfaltat	neasfaltat	neasfaltat	neasfaltat	neasfaltat
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/ha)		€/ha	€/ha	€/ha	€/ha
TOPOGRAFIE/RELIEF	drept	drept	drept	drept	drept
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/ha)		€/mp	€/mp	€/mp	€/mp
UTILITATI DISPONIBILE	nu	nu	nu	nu	nu
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/ha)		€/ha	€/ha	€/ha	€/ha
FORMA IN PLAN & DESCHIDERE	regulata	similar	similar	similar	similar
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/ha)		€/ha	€/ha	€/ha	€/ha
Total ajustare caracteristici fizice %		0%	5%	5%	5%
Total ajustare caracteristici fizice (€/ha)		€/ha	335 €/ha	335 €/ha	357 €/ha
PRET AJUSTAT (€/ha)		7602 €/ha	7059 €/ha	7032 €/ha	7500 €/ha
Cheltuieli pt. aducere la stadiul de teren constructibil	nu	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/ha)		€/ha	€/ha	€/ha	€/ha
PRET AJUSTAT (€/ha)		7602 €/ha	7059 €/ha	7032 €/ha	7500 €/ha
Ajustare totala bruta absoluta (€)		0 €	336 €	687 €	1.618 €
Ajustare totala procentuala absoluta (%)		0%	5%	10%	19%
Numarul de ajustari (buc.)		0	1	2	2
VALOARE DE PIATA* :		7600 €/ha			

*Conform GEV 630/art. 56, selectarea concluziei asupra valorii este determinata de proprietatea imobiliara (Co_A), care este cea mai apropiata
Curs valutar BNR: 4,9293 lei/€
dpdv fizic, juridic si economic de proprietatea imobiliara subiect si asupra pretului careia s-au efectuat cele mai mici.

JUSTIFICAREA AJUSTARILOR APLICATE IN CADRUL COMPARATIEI DIRECTE:	
AJUSTARE PENTRU TIPUL COMPARABILEI - OFERTA / TRANZACTIE	Având în vedere faptul că prop. comparabile utilizate sunt oferte de vânzare și nu tranzacții, pt a ajunge la un preț estimat de vânzare s-a discutat telefonic cu fiecare dintre ofertanți și s-a negociat fiecare proprietate comparabilă.
AJUSTARI SPECIFICE TRANZACTIONARII	Nu au fost aplicate ajustări pentru elementele specifice tranzacționării pt niciuna din proprietățile comparabile utilizate, deoarece acestea sunt similare cu proprietatea de evaluat din punct de vedere al celor cinci elemente de comparație specifice tranzacționării.
AJUSTARE PENTRU LOCALIZARE	Ajustările pt localizare, de regula exprimate procentual, se aplică atunci când caracteristicile de poziționare în zonă ale imobilelor comparabile diferă de cele ale prop. evaluate. Ajustările reflectă creșterea sau scăderea în valoare a proprietății datorită localizării în zonă, și au fost aplicate acolo unde piața recunoaște faptul că o locație este mai bună decât alta, din diferite motive. Co_A: Jud. Dambovitza, Tartasesti - locație similara Co_B: Jud. Dambovitza, Bladana - locație similara Co_C: Jud. Dambovitza, Runcu - locație mai buna (-5 %) Co_D: Jud. Dambovitza, Lunguletu - locație mai buna (-15 %) Ajustările aplicate reprezintă cât ar plăți un cumpărător tipic, mai mult sau mai puțin, pentru o proprietate amplasată într-o zonă, mai favorabilă sau mai puțin favorabilă, față de proprietatea subiect.
AJUSTARI PENTRU DIFERENȚELE DE SUPRAFATA	Ajustările pentru suprafață se aplică atunci când, în urma observațiilor concluzionate în cadrul analizei pieței, rezultă diferențe de preț pe care un cumpărător tipic le va plăti pentru un lot de teren în funcție de suprafața acestuia. În general aceste ajustări sunt aplicate procentual și recunosc cât ar plăti un cumpărător tipic, mai mult sau mai puțin, pentru un lot de teren care diferă prin suprafață față de proprietatea subiect. În cazul nostru avem următoarea situație: Co_A - nu necesita ajustari Co_B, cu suprafața mai mare, primește o ajustare de 5% Co_C, cu suprafața mai mare, primește o ajustare de 5% Co_D, cu suprafața mai mica, primește o ajustare de 5% Astfel, pentru <suprafata> s-au aplicat ajustări comp. B, C, D, deoarece din analiza pieței imob. specifice a rezultat faptul că diferența de suprafață dintre aceste comparabile și prop. subiect este suficient de mare încât să influențeze pretul unitar de vânzare al terenului.
AJUSTARI PENTRU DESTINATIA (UTILIZAREA) TERENULUI	Comparabilele utilizate au CMBU similara (agricol) cu cea a proprietatii subiect, astfel incat nu se impune aplicarea unor ajustari.
AJUSTARI PENTRU AMENAJARILE EXTERIOARE	Ajustările pentru tipul de amenajare a drumului din care se realizează accesul se aplică atunci când caracteristicile tipului de drum de acces pentru proprietățile imobiliare comparabile diferă de cele ale proprietății evaluate. Ajustările se exprimă, de regulă, procentual și reflectă creșterea sau scăderea în valoare a unei proprietăți, datorate tipului de drum de acces către aceasta. Co_A: neasfaltat - similar Co_B: neasfaltat - similar Co_C: neasfaltat - similar Co_D: neasfaltat - similar
AJUSTARI PENTRU TOPOGRAFIE/RELIEF	Amplasamentele pot avea valori diferite datorită acestei caracteristici fizice. Paneele abrupte adesea adaugă costuri substanțiale fundației. De asemenea, sistemul natural de drenaj poate fi avantajos sau dezavantajos dacă un amplasamentul este în aval față de alte proprietăți. Ajustările se exprimă, de regulă, procentual și reflectă variația valorii unui amplasament, datorată topografiei terenului. Co_A: drept - similar Co_B: drept - similar Co_C: drept - similar Co_D: drept - similar Nivelul ajustărilor a fost stabilit pe baza observațiilor istorice din piata specifica, referitoare la efectul pe care îl are asupra valorii terenului, diferența dintre topografia (relieful) comparabilelor și cea a proprietatii subiect.
AJUSTARI PENTRU UTILITATILE DISPONIBILE	Prezența/lipsa utilităților și serviciile disponibile amplasamentului, reprezintă o influență importantă asupra valorii amplasamentului. În general utilitățile sunt asigurate public iar atunci când acestea lipsesc apare nevoia dezvoltării unor sisteme de utilități chiar pe am funcționând cu alte resurse (lemn, peleti, en el, GPL etc), sa conduca la rezolvării acestei situații. Toate aceste opțiuni conduc inevitabil la efectuarea unor cheltuieli suplimentare, pe care participantii pe piata specifica le recunosc ca pe o sarcina suplimentară. Pe de alta parte, atunci cand utilitatile nu sunt la limita terenului, insa prelungirea lor pana la amplasament este posibila legal si fezabila economic, participantii pe piata vor percepe aceasta situatie ca pe o sarcina pt. rezolvarea creia sunt necesare costuri suplimentare. Co_A: nu - similar Co_B: nu - similar Co_C: nu - similar Co_D: nu - similar Nivelul ajustărilor tine cont de cat ar recunoaste un cumparator tipic ca diferenta in pretul platit fata de un teren ce dispune de o echipare edilitara diferita fata de cea de care dispune proprietatea subiect.
AJUSTARI PENTRU FORMA SI DESCHIDERE	Diferențele dintre dimensiunile terenurilor/amplasamentelor pot afecta valoarea proprietății subiect. Efectele dimensiunii și formei terenului asupra valorii proprietății imobiliare variază odată cu utilizarea ei probabilă. Deoarece utilitatea funcțională a unui teren rezultă adesea dintr-o mărime ideală, optimă sau dintr-un raport lungime-lățime, au fost analizate tendințele valorii atunci când aceste caracteristici ale comparabilei (forma/deschidere) diferă de cele ale subiectului. Tendințele valorii pot fi observate prin studiul vânzărilor de terenuri cu dimensiuni diferite, efectuate pe piață. A: similar - B: similar - C: similar - D: similar - Nivelul ajustărilor a fost stabilit pe baza informațiilor istorice privind tendințele valorii în cazul vanzarilor de terenuri cu dimensiuni diferite.
AJUSTARI PENTRU CHELTUIELI DE ADUCERE LA STADIUL DE TEREN CONSTRUIBIL	Atunci când construcțiile nu contribuie la valoarea totală a proprietății, de obicei, se recomandă demolarea. În cele mai multe cazuri, costul conversiei proprietății în teren liber este o penalizare care se scade din valoarea amplasamentului Asadar, nivelul ajustărilor tine cont de costurile necesare scoaterii de pe amplasament a tuturor construcțiilor demolabile. Co_A: nu este cazul - similar Co_B: nu este cazul - similar Co_C: nu este cazul - similar Co_D: nu este cazul - similar



Anexa nr. 4 - Fotografii





Potlogi

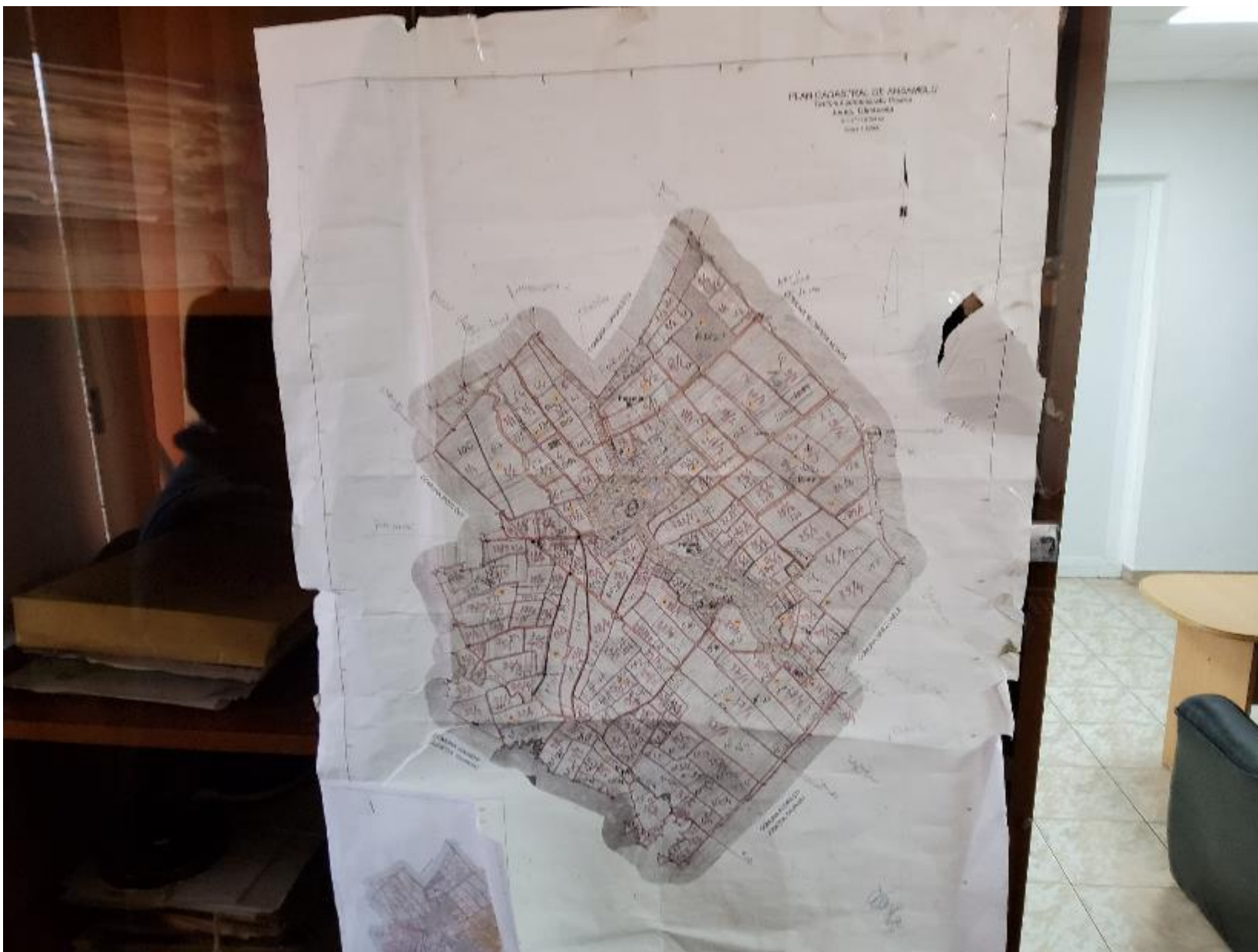


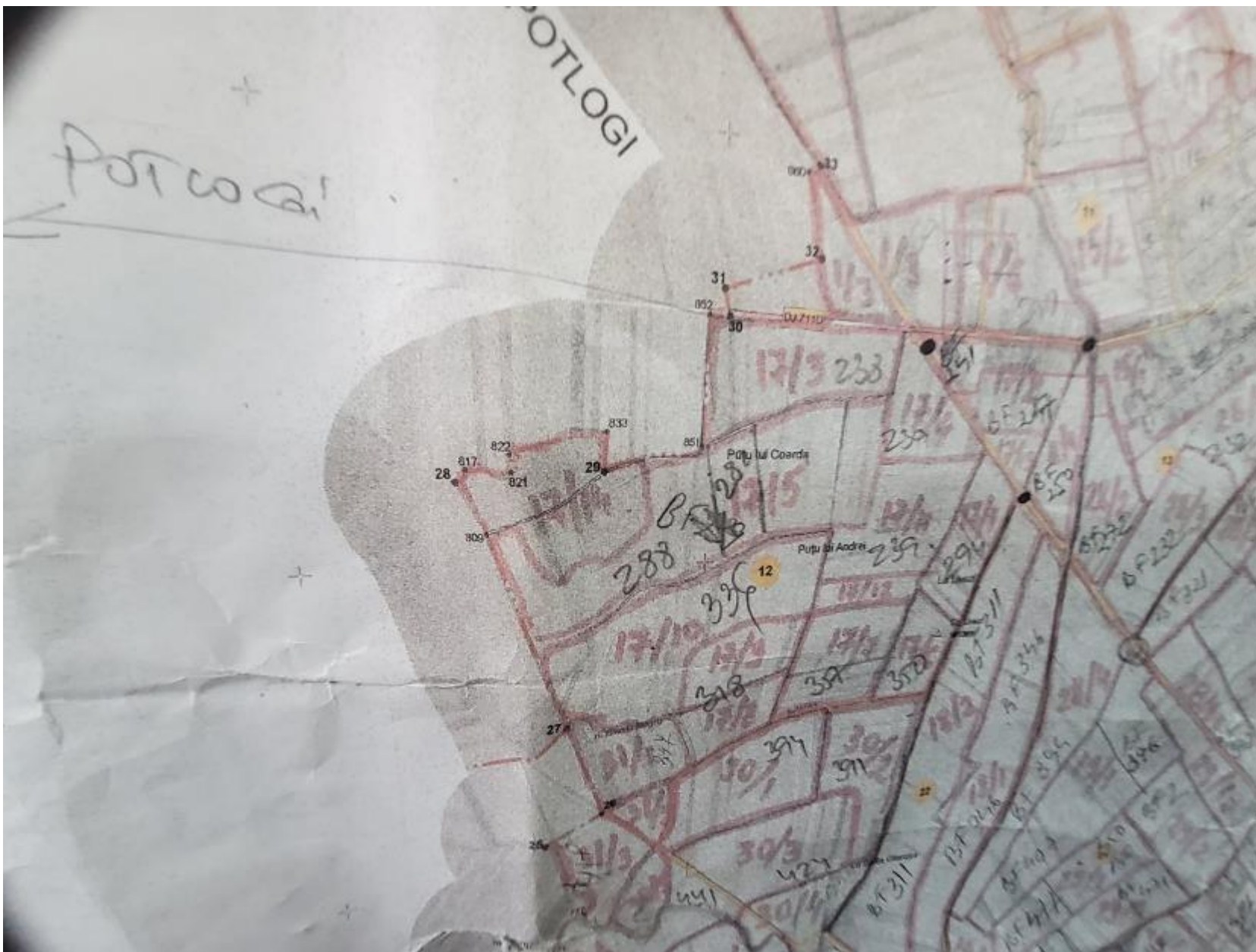


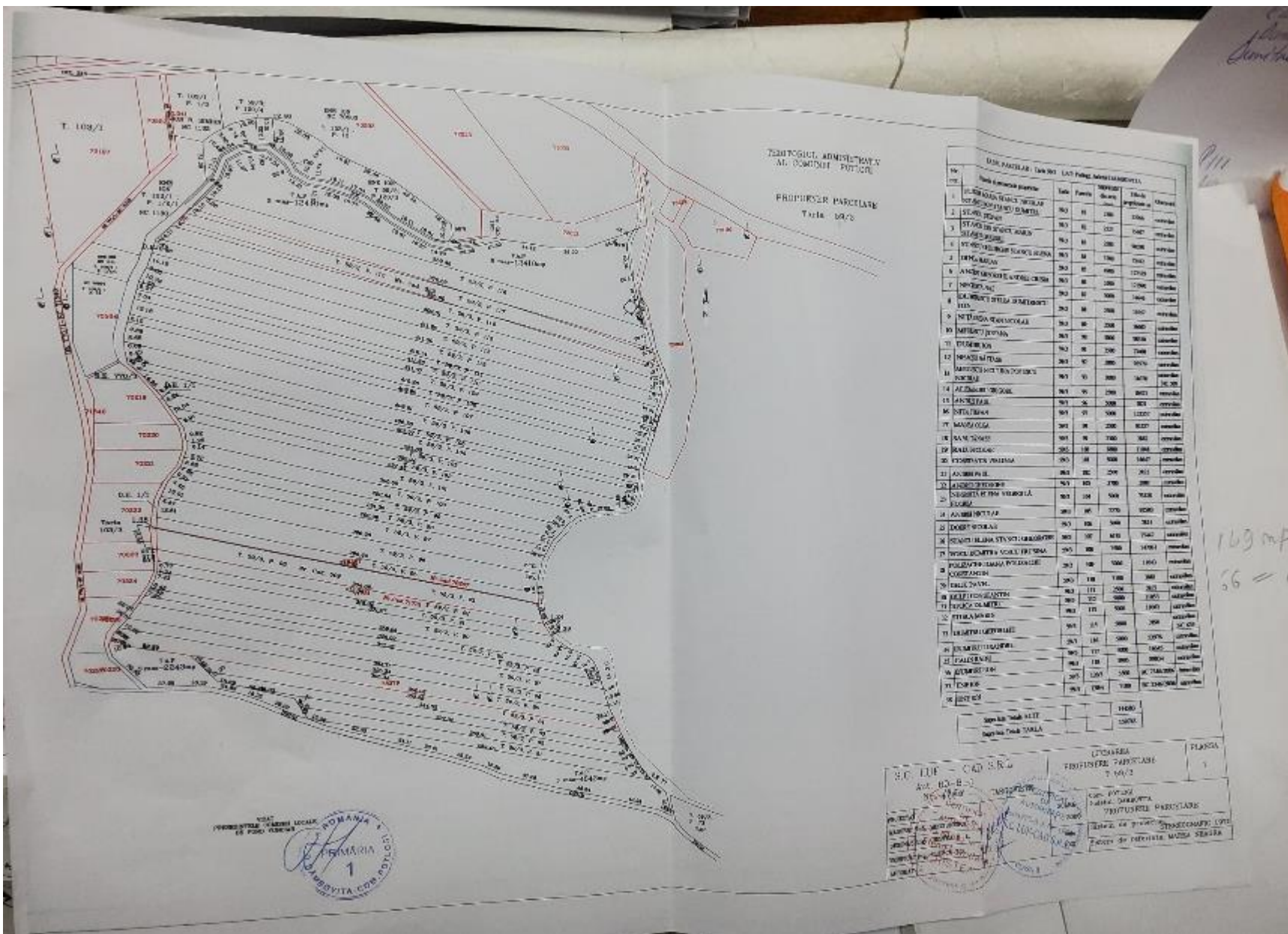


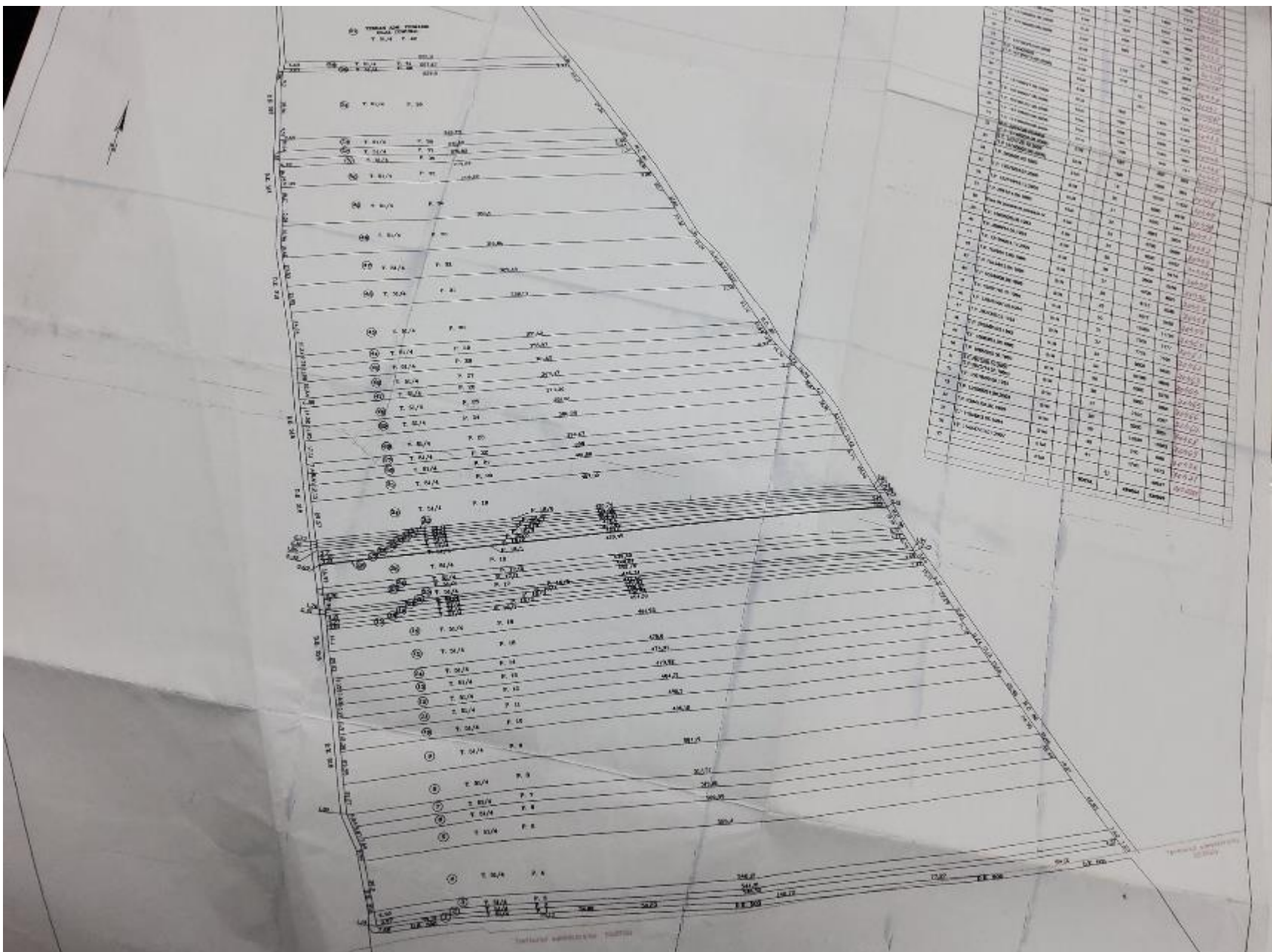
Corbii Mari

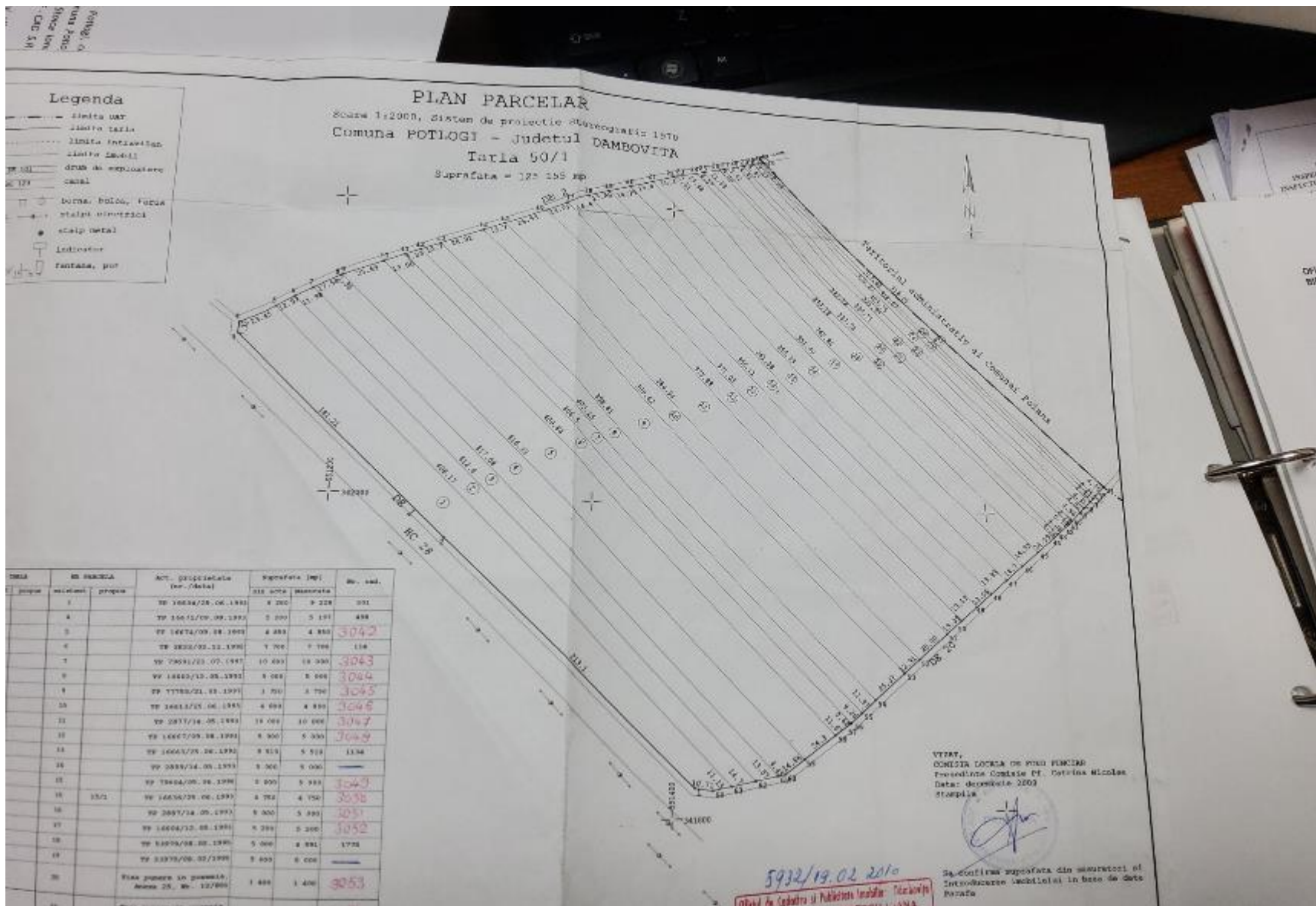












Anexa nr. 6 – Documente si informatii de piata