

Comanda nr. DA 40269739/ 28.04.2026

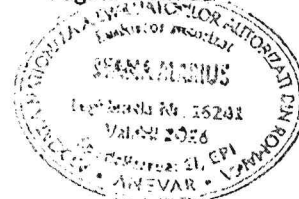
**RAPORT DE EVALUARE
PROPRIETATE IMOBILIARĂ
(FABRICA DE PRODUSE
ALIMENTARE, ANEXE ȘI
TEREN INTRAVILAN)
U.A.T. FIENI, JUDEȚUL DÂMBOVIȚA**

Proprietar: U.A.T. FIENI
Beneficiar: U.A.T. FIENI
Data evaluării: 05.05.2026
Data întocmirii raportului: 05.05.2026

05.05.2026

Ing. 
Marius STANA
Evaluator autorizat proprietăți imobiliare
Membru titular ANEVAR
Legitimația nr. 16241

Pagina 1 din 38



I. SINTEZA RAPORTULUI.

1. Obiectul evaluării: Teren intravilan, în suprafață de 3.004 mp, situat în loc. Fieni, sat Costești, nr. 197A, județul Dâmbovița, NC 70415, aflat în proprietatea U.A.T. Fieni, județul Dâmbovița, pe care sunt edificate construcțiile „Fabrica de produse alimentare”, identificată cu NC 70415-C1, cu suprafața construită desfășurată de 856 mp, „Anexa C2 - Atelier”, identificată cu NC 70415-C2, cu o suprafață construită desfășurată de 91,2 mp, „Anexa C3 – Cabină poartă”, identificată cu NC 70415-C3, cu o suprafață construită desfășurată de 23,6 mp și „Anexa C4 - Magazie”, identificată cu NC 70415-C4, cu o suprafață construită desfășurată de 15,9 mp.

Prezenta evaluare cuprinde atât terenul cât și construcțiile amplasate pe acesta.

2. Utilizator desemnat: U.A.T. FIENI

3. Proprietar: U.A.T. FIENI

4. Evaluator: inginer Marius STANA, evaluator autorizat proprietăți imobiliare, membru titular ANEVAR, legitimație nr. 16241

5. Data evaluării: 05.05.2026

6. Data inspecției: 30.04.2026

7. Data întocmirii raportului: 05.05.2026

8. Dreptul de proprietate evaluat: Evaluatorul consideră dreptul de proprietate deplin fără restricții (raportul de evaluare este elaborat în ipoteza că bunul este liber de sarcini), așa cum rezultă din documentele și din informațiile primite de la proprietar. Se consideră că bunul evaluat nu este grevat de sarcini. Proprietarul a prezentat Extras de carte funciară pentru informare privind sarcinile înregistrate pentru bunul evaluat.

9. Utilizarea desemnată: Estimarea valorii de piață.

10. Metode de evaluare utilizate: Abordarea prin piață și Abordarea prin cost.

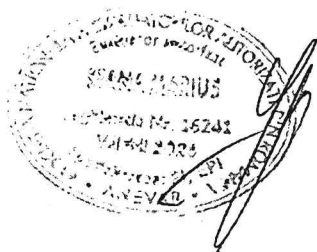
11. Rezultatul evaluării proprietății imobiliare (teren intravilan și construcțiile aferente):

- Valoarea nu conține T.V.A.

ADRESA	NR. CADASTRAL/ NR. CARTE FUNCİARĂ	SUPRAFAȚA mp	VALOARE	
			EURO	LEI
Sat Costești, nr. 197A, loc. Fieni, jud. Dâmbovița	70415	3.004	53.620	279.795
Sat Costești, nr. 197A, loc. Fieni, jud. Dâmbovița	70415-C1	856	457.500	2.387.220
Sat Costești, nr. 197A, loc. Fieni, jud. Dâmbovița	70415-C2	91,2	55.470	289.440
Sat Costești, nr. 197A, loc. Fieni, jud. Dâmbovița	70415-C3	23,6	14.490	75.595
Sat Costești, nr. 197A, loc. Fieni, jud. Dâmbovița	70415-C4	15,6	8.920	46.550
TOTAL			590.000	3.078.600

(05.05.2026, 1 Euro = 5,2180 lei, curs BNR)

- Raportul a fost elaborat pe baza "STANDARDELOR DE EVALUARE A BUNURILOR, ANEVAR" – ediția 2025.



II. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII:

II.1. Identificarea evaluatorului si competenței acestuia

Ing. Marius STANA, evaluator autorizat proprietăți imobiliare, membru titular ANEVAR, legitimație nr. 16241.

Adresa – E-mail: marius_stana@yahoo.com

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, certific că afirmațiile prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate și corecte. În plus, certific că nu am avut nici un interes prezent sau de perspectivă referitor la bunul ce face obiectul prezentului raport de evaluare și nici un interes sau influență legată de părțile implicate.

Nu am o părținare legată de bunul care este obiectul acestui raport sau legată de părțile implicate în această evaluare.

Angajarea mea în această evaluare și onorariul pentru această lucrare nu sunt condiționate de raportarea unor rezultate predeterminate, de mărimea valorii estimate sau de o concluzie favorabilă clientului.

Dețin cunoștințele și experiența necesară pentru efectuarea în mod competent a acestei lucrări.

Nu a fost oferită asistența profesională persoanei care semnează acest raport.

La data acestui raport, subsemnatul este membru titular ANEVAR.

Analizele, opiniile și concluziile raportului se limitează numai la ipotezele speciale prezentate și reprezintă analizele și concluziile mele profesionale și imparțiale.

II.2. Identificarea clientului și a altor utilizatori desemnați:

Beneficiarul acestui raport de evaluare este U.A.T. Fieni cu sediul în localitatea Fieni, str. Aurel Rainu, nr. 67, județul Dâmbovița, cod 135100.

Nici o altă persoană nu are dreptul de a utiliza acest raport dacă nu are împuternicire din partea acestora.

II.3. Utilizarea desemnată:

Utilizarea desemnată a acestui raport de evaluare este determinarea valorii de piață a terenului și construcției.

Evaluarea este valabilă numai pentru scopul menționat în prezentul raport. Raportul de evaluare este invalid dacă este folosit pentru alte scopuri decât cel menționat și/sau de alte persoane decât cele menționate în prezentul raport.

II.4. Identificarea bunului imobil subiect. Drepturi de proprietate evaluate.

Obiectul prezentului raport de evaluare este **terenul intravilan**, în suprafață de 3.004 mp, situat în sat Costești, nr. 197A, loc. Fieni, județul Dâmbovița cu NC 70415 și **construcțiile edificate pe acesta**, respectiv „**Fabrica de produse alimentare**”, identificată cu NC 70415-C1, cu suprafața construită desfășurată de 856 mp, „**Anexa C2 - Atelier**”, identificată cu NC 70415-C2, cu o suprafață construită desfășurată de 91,2 mp, „**Anexa C3 – Cabină poartă**”, identificată cu NC 70415-C3, cu o suprafață construită desfășurată de 23,6 mp și „**Anexa C4 - Magazie**”, identificată cu NC 70415-C4, cu o suprafață construită desfășurată de 15,9 mp, aflate în proprietatea U.A.T. Fieni, județul Dâmbovița.

Evaluatorul consideră dreptul de proprietate absolut (deplin) asupra bunurilor evaluate, fără restricții. Conform informațiilor primite de la utilizator, dreptul de proprietate nu este afectat de un alt drept subordonat sau sarcină. Se consideră că proprietarul deține pentru bunul evaluat, toate actele, avizele și autorizațiile necesare pentru a funcționa și circula fără restricții.



Evaluarea s-a realizat în ipoteza dreptului de proprietate deplin.

Evaluatorul nu a făcut verificări suplimentare asupra drepturilor de proprietate și consideră informațiile primite ca fiind corecte. În orice altă situație raportul de evaluare nu mai este valabil și va fi necesară o nouă evaluare.

Un drept deplin asupra proprietății conferă titularului dreptul de a poseda, a folosi ori de a dispune de proprietatea respectivă în orice moment fără restricții, cu respectarea legislației.

II.5. Tipul valorii (premisele valorii):

Tipul valorii - Un tip al valorii este o precizare a ipotezelor fundamentale de cuantificare a unei valori.

În acest raport este determinată **Valoare de piață**.

Valoarea de piață este "suma estimată pentru 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" – conform SEV 102 – Tipuri ale valorii, din Standardele de evaluare - ediția 2025.

Valoarea de piață este exprimată în lei și Euro, la cursul zilei.

II.6. Restricții ale evaluării:

Evaluarea este valabilă doar pentru scopul menționat în prezentul raport.

Raportul este invalid dacă este folosit pentru alte scopuri decât cel menționat în raport și de alte persoane decât cele menționate în prezentul raport.

Prezentul raport se supune normelor ANEVAR și poate fi verificat în conformitate cu Standardele de verificare ale ANEVAR (SEV 400 Verificarea evaluării).

II.7. Data evaluării, data inspecției, data raportului de evaluare:

Data la care este valabilă valoarea estimată în prezentul raport de evaluare este 05.05.2026

Inspecția bunului ce face obiectul prezentului raport de evaluare s-a făcut în data de 30.04.2026.

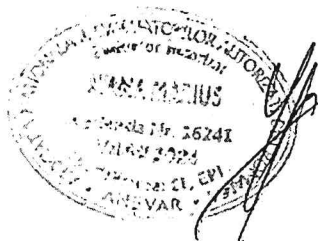
Data raportului de evaluare este 05.05.2026.

II.8. Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării:

Beneficiarul lucrării a prezentat următoarele acte:

- Extras de plan cadastral pentru imobilul cu IE 70415, nr. Cerere 43301 din 12.03.2026;
- Extras de carte funciară pentru informare 70415 din 12.03.2026;
- Plan de ansamblu;
- Contract de vânzare cumpărare autentificat sub nr. 5403 din 24.12.2019 la SPN Suditu Ecaterina și Suditu Alexandru-Cezar;
- Plan de amplasament și delimitare al bunului imobil, scara 1:500;
- Plan parter construcție C1;
- Plan etaj construcție C1;
- Plan fațadă lateral stânga construcție C1;
- Plan fațadă lateral dreapta construcție C1;
- Plan secțiune transversal construcție C1.

Evaluarea se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către utilizatorii bunului imobil subiect, împreună cu informațiile culese la inspecția din teren, fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare.



II.9. Natura si sursele informatiilor utilizate pe care se va baza evaluarea:

Informațiile utilizate la elaborarea acestui raport de evaluare și pe care evaluatorul le-a avut la dispoziție au fost considerate de acesta ca fiind corecte, de încredere și suficiente în realizarea scopurilor declarate.

Evaluatorul nu a putut verifica toate aceste informații, în unele cazuri neavând competența profesională necesară (în cazul legalității actelor de proprietate).

Sursele de informații utilizate au fost:

- date culese direct de la beneficiarul lucrării;
- de pe internet (site-uri specializate) privind datele comparabilelor utilizate în raport;
- reviste și publicații de specialitate;
- Standardele de Evaluare a bunurilor, ANEVAR - ediția 2025.

Menționăm că nu s-au făcut verificări suplimentare asupra drepturilor de proprietate și nici verificări suplimentare asupra contractelor și altor documente legate de proprietatea imobiliară evaluată.

Evaluatorul consideră informațiile primite reale, corecte și suficiente pentru elaborarea raportului de evaluare.

II.10. Ipoteze și ipoteze speciale:

- Ipoteze

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

* S-au preluat dimensiunile, ariile din informațiile tehnico-economice furnizate de beneficiari, acestea fiind considerate conforme cu realitatea. Orice schiță din raportul de evaluare prezintă dimensiunile aproximative ale proprietății și este realizată pentru a ajuta cititorul raportului să vizualizeze proprietatea. Măsurătorile de cadastru sunt considerate prioritare. Beneficiarii raportului de evaluare sunt direct răspunzători de datele referitoare la dimensiuni, suprafețe, date și alte informații relevante despre terenul supus evaluării;

* Aspectele juridice (descrierea legală și aspecte privind dreptul de proprietate) se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietar/destinatar și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil și transferabil (în circuitul civil). Afirmările făcute de evaluator privitoare la descrierea legală a proprietății nu se substituie avizelor juridice exprimate de specialiști; evaluatorul nu are competență în acest domeniu;

* Se presupune o detinere responsabilă și un management competent al proprietății. Planurile de situație și materialele ilustrative din acest raport au fost incluse doar pentru a ajuta cititorul raportului în vizualizarea proprietății;

* Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare, urbanism, mediu și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o neconformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport.

* Ca parte a procesului de evaluare, evaluatorul a efectuat o inspecție neinvazivă a proprietății;

* Situația actuală a proprietății imobiliare, scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, pentru ca



valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii proprietății în condițiile tipului valorii selectate;

* Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile, considerând datele care sunt disponibile la data evaluării;

* Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile și documentele pe care le-a avut la dispoziție, fiind posibilă existența și a altor informații sau documente de care evaluatorul nu avea cunoștință.

* Evaluatorul a inspectat și a identificat proprietatea imobiliară împreună cu reprezentantul proprietarului;

* Locația indicată și limitele proprietății indicate de proprietar/ reprezentantul acestuia se consideră a fi corecte. Evaluatorul nu este topograf/topometrist/geodez și nu are calificarea necesară pentru a măsura și garanta că locația și limitele proprietății sunt așa cum au fost indicate de proprietar și descrise în raport și corespund cu documentele de proprietate/cadastrale.

Acest raport are menirea de a estima o valoare a proprietății identificată și descrisă în raport, în ipoteza în care aceasta corespunde cu cea din documentele de proprietate. Orice neconcordanță între proprietatea identificată și cea din documentele de proprietate invalidează corespondența dintre valoarea estimată și proprietatea atestată de documentele de proprietate, dar păstrează valabilă valoarea estimată pentru proprietatea identificată în raport.

Surse de informare:

- Toate informațiile legate de proprietate au fost furnizate de către beneficiarul lucrării.
- Informații suplimentare au fost culese dintr-un număr de surse considerate corecte și de încredere. Se consideră că nu a fost omisă în mod deliberat nici o informație relevantă și care a fost disponibilă;
- Evaluatorul nu își asumă nici o responsabilitate în privința completitudinii și corectitudinii datelor furnizate de client și terțe persoane;
- Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluării.

Dreptul de proprietate:

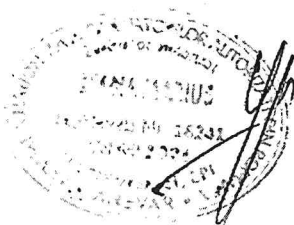
- Opinia asupra dreptului deplin de proprietate a fost exprimată de evaluator în urma analizării actelor de proprietate prezentate în copie de către beneficiar;
- Nici o opinie exprimată în acest raport nu trebuie să fie interpretată ca o opinie legală referitoare la titlul de proprietate.
- Evaluatorul nu a efectuat verificări suplimentare referitoare la legalitatea documentelor prezentate și le consideră reale și corecte.

Litigii:

- Acest raport este realizat plecând de la premisa că dreptul de proprietate nu este afectat de sarcini, neexistând niciun fel de problemă de ordin legal;
- Se presupune că există sau pot fi obținute toate autorizațiile necesare funcționării;
- În cazul în care ar apărea astfel de probleme, evaluatorul își rezervă dreptul de a modifica în consecință raportul și concluziile acestuia.

Condiții de funcționare, măsuratori:

- Evaluatorul nu a efectuat o expertiză tehnică de detaliu și se presupune că bunurile se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de mediu;
- Toate dimensiunile și detaliile s-au considerat a fi corecte și se bazează pe informațiile furnizate de beneficiar și producător;



- Evaluatorul nu isi asuma responsabilitatea pentru contaminari sau efecte asupra mediului.

Conflict de interese:

- Evaluatorul care a realizat acest raport de evaluare are cunostintele si competenta necesare pentru a putea emite opinii pentru acest tip de bun mobil;

- Evaluatorul actioneaza ca evaluator independent si nu are niciun conflict de interese legat de pregătirea acestei evaluări;

- Evaluatorul nu are nici un interes prezent sau de viitor cu beneficiarul, nici cu obiectivul evaluat.

Factori externi:

- Evaluatorul a luat în considerație factorii care influențează valoarea la momentul evaluării și de care el a avut cunoștință; modificarea acestora in timp poate duce la modificarea valorii de piață.

II.11. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare:

- Acest raport de evaluare este confidențial, atât pentru client, cât și pentru evaluator și este valabil numai pentru scopul mentionat; nu se acceptă nici o responsabilitate dacă este transmis altor persoane, fie pentru un scop declarat, fie pentru oricare alt scop;

- Potrivit scopului acestei evaluări, evaluatorul nu va furniza consultanță ulterioară sau să depună mărturie în instanță, în afara cazului când aceasta a fost convenită, scris și în prealabil.

- Raportul de evaluare și concluziile asupra valorii terenului supus evaluării sunt valabile numai la data evaluării;

- 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.

- Divizarea sau distribuirea valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului când o asemenea alocare a fost prevăzută în raport;

- Prezentul raport de evaluare, în totalitate sau părți din acesta, sau orice referire la conținutul său nu pot fi folosite sau incluse într-un document publicat, circulară sau lucrare și nici publicate fără acordul scris și prealabil al evaluatorului, cu specificarea formei și contextului în care ar urma să apară;

- Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de utilizare sau de publicare a acestuia;

- Valoarea rezultată din acest raport nu este validă pentru scopuri de asigurare a bunului evaluat;

- Evaluatorul nu își asumă nici o responsabilitate referitor la modificări neautorizate aduse raportului de evaluare ;

- Raportul de evaluare este valabil numai dacă are semnatura original;

- Evaluatorul a realizat prezentul raport cu competența și având cunoștințele necesare și nu acceptă responsabilitatea pentru acesta și concluziile sale decât față de beneficiar;

- Evaluatorul nu acceptă nici o altă responsabilitate față de o terță persoană, în nici o circumstanță;

- Orice valoare estimată în prezentul raport este valabilă la data evaluării.



II.12. Declarația conformității evaluării cu standardele de evaluare a bunurilor:

- Analizele, opiniile și concluziile noastre precum și prezentul raport au fost efectuate în conformitate cu Codul Deontologic al ANEVAR, cu Standardele de Evaluare a bunurilor - ediția 2025, cu excepțiile menționate expres în acest raport.

Standarde de evaluare:

- SEV 100 – Cadrul general al evaluării (IVS 100)
- SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)
- SEV 102 – Tipuri ale valorii (IVS 102)
- SEV 103 – Abordări în evaluare (IVS 103)
- SEV 104 – Informații și date de intrare (IVS 104)
- SEV 105 – Modele de evaluare (IVS 105)
- SEV 106 – Documentare și raportare (IVS 106)
- SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400)
- SEV 105 – Abordări și metode de evaluare
- SEV 430 – Evaluarea pentru raportare financiară
- GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile
- Cadru legal – Legislația în vigoare

II.13. Descrierea raportului:

Raportul de evaluare a fost elaborat pe baza "STANDARDELOR DE EVALUARE A BUNURILOR, ANEVAR" – editia 2025 și este un raport scris care are ca obiect stabilirea valorii de piață a terenului subiect și a construcțiilor edificate pe acesta.

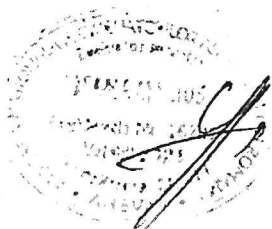
III. PREZENTAREA DATELOR**III.1. Date despre aria de piață, UAT, vecinătăți și localizare.**

Obiectul prezentului raport de evaluare este **terenul intravilan**, în suprafață de 3.004 mp, situat în sat Costești, nr. 197A, loc. Fieni, județul Dâmbovița cu NC 70415 și **construcțiile edificate pe acesta**, respectiv „**Fabrica de produse alimentare**”, identificată cu NC 70415-C1, cu suprafața construită desfășurată de 856 mp, „**Anexa C2 - Atelier**”, identificată cu NC 70415-C2, cu o suprafață construită desfășurată de 91,2 mp, „**Anexa C3 – Cabină poartă**”, identificată cu NC 70415-C3, cu o suprafață construită desfășurată de 23,6 mp și „**Anexa C4 - Magazie**”, identificată cu NC 70415-C4, cu o suprafață construită desfășurată de 15,9 mp, aflate în proprietatea U.A.T. Fieni, județul Dâmbovița.

Orașul Fieni este situat în județul Dâmbovița, regiunea Muntenia, România, localizat în zona subcarpatică pe valea râului Ialomița. Conform datelor din 2021, are o populație de 6.378 de locuitori și administrează satele Berevoești și Costești. Orașul este un important centru industrial (fabrică de ciment) situat la 29 km nord de Târgoviște.

- **Locație:** În nordul județului Dâmbovița, pe DN71, la contactul dintre Subcarpații Ialomiței și râul Ialomița.
- **Structură:** Orașul Fieni (reședință) și satele componente Berevoești și Costești.
- **Economie:** Renumit pentru Fabrica de Ciment Fieni (parte a grupului HeidelbergCement din 2002).
- **Obiective culturale:** Biserica Sfântul Nicolae, construită în 1804.
- **Administrație:** Primăria Fieni este situată în centrul localității, oferind servicii publice pentru comunitate.

Orașul Fieni funcționează ca un punct de trecere important între Târgoviște și stațiunile montane de pe Valea Prahovei (Sinaia).



III.2. Descrierea situației juridice:

Conform documentelor prezentate pentru atestarea dreptului de proprietate, în copii necertificate, proprietatea imobiliară (teren și construcțiile edificate pe acesta) supusă evaluării este liberă de sarcini și deținută prin drept de proprietate deplin de U.A.T. FIENI.

III.3. Descrierea terenului:

Inspekția proprietății a fost realizată de către evaluator la data de 30.04.2026. La această dată s-a inspectat proprietatea imobiliară (teren și construcțiile edificate pe acesta), s-au inspectat vecinătățile acesteia, ocazie cu care s-au făcut fotografii (atașate în anexe) ce pun în evidență starea vecinătăților și a proprietății la data evaluării.

La deplasarea în teren, au rezultat următoarele aspecte:

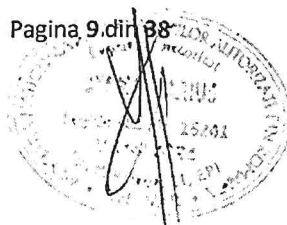
- ✓ Terenul este situat în intravilanul orașului Fieni, sat Costești;
- ✓ Categoria de folosință: construcții adestinate activității economice;
- ✓ Forma este regulată și este ocupat pe o suprafață de 986,7 mp de către construcție;
- ✓ Terenul este plan și are acces la drum public: drumul orașenesc Fieni - Costești;
- ✓ Terenul deține utilități, respectiv alimentare cu energie electrică, apă și gaze naturale;
- ✓ Gradul de poluare este la un nivel normal;
- ✓ Drumul de acces este drum asfaltat iar iluminatul stradal există;
- ✓ Terenul este împrejmuit total;
- ✓ Pe teren se află construite „Fabrica de produse alimentare”, identificată cu NC 70415-C1, cu suprafața construită desfășurată de 856 mp, „Anexa C2 - Atelier”, identificată cu NC 70415-C2, cu o suprafață construită desfășurată de 91,2 mp, „Anexa C3 – Cabină poartă”, identificată cu NC 70415-C3, cu o suprafață construită desfășurată de 23,6 mp și „Anexa C4 - Magazie”, identificată cu NC 70415-C4, cu o suprafață construită desfășurată de 15,9 mp;
- ✓ Construcțiile sunt edificate în anul 2008 și 2009.

III.4. Descrierea construcțiilor:

Inspekția proprietății a fost realizată de către evaluator la data de 30.04.2026. La această dată s-a inspectat proprietatea imobiliară (teren și construcțiile edificate pe acesta), s-au inspectat vecinătățile acesteia, ocazie cu care s-au făcut fotografii (atașate în anexe) ce pun în evidență starea vecinătăților și a proprietății la data evaluării.

La deplasarea în teren, au rezultat următoarele aspecte:

- Construcțiile sunt edificate pe terenul situat în intravilanul orașului Fieni, sat Costești;
- Construcția C1 este construită pe structură de beton armat, grinzi și acoperiș este din pane și cadre metalice vopsite, învelitoarea este cu panouri ROMPAN tip „A” 50 mm. Pereții sunt din zidărie de BCA 25 cm, tâmplăria este din PVC, pardoseala este din gresie, pereții sunt acoperiți în proporție de 30 % cu faianță, în special în sopățiile de lucru, iar partea de birouri/ administrativă este cu pardoseli din parchet melaminat, pereții sunt vopșiți în culori de apă, iar grupurile sanitare sunt cu gresie și faianță. Construcția C1 are destinația fabric de produse alimentare.
- Construcția C2 are fundație de beton, structură metalică, închideri din panouri sandwich, tâmplăria din lemn sau PVC cu geam termopan, pardoselile din beton și acoperișul din cadre metalice peste care este aplicată învelitoare din tablă ondulată. Construcția C2 are destinația atelier/depozit.



- Construcția C3 are fundație din beton, structura din zidărie de cărămidă, acoperiș din astereală de lemn peste care este aplicată învelitoare din tablă și pardoseala este din beton peste care s-a aplicat gresie. Tâmplăria interioară și exterioară este din lemn/ PVC cu geam termopan. Construcția C3 are destinația cabină poartă.
- Construcția C4 are fundație din beton, structura din zidărie de cărămidă, acoperișul din astereală de lemn și învelitoare din tablă. Pardoselile sunt din beton. Pereții sunt tencuiți și drișcuiți având aplicate vopseluri de apă/ lavabile. Construcția C4 are destinația magazie.

IV. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

IV.1. Analiza productivității proprietății

Proprietatea imobiliară subiect constituită din teren intravilan și construcțiile edificate pe acesta, situată în orașul Fieni, sat Costești nr. 197A are ca utilizare desfășurarea de activități economice. Accesul se face din drum asfaltat. Utilitățile zonei sunt energia electrică, gazele naturale, apa și canalizare.

IV.2. Delimitarea pieței specifice

Delimitarea pieței specifice se referă la piața terenurilor intravilane cu construcții, aflate în orașul Fieni, sat Costești, județul Dâmbovița.

IV.3. Analiza cererii.

Profilul cumpărătorului se conturează în jurul terenurilor intravilane cu suprafața între 250 – 500 mp cu construcții în suprafață între 50 - 100 mp, iar proprietarii sunt persoane cu venituri medii și mici.

Tendința viitoare pe termen mediu și lung se preconizează a fi în stagnare, datorită poziției geografice neatractive, infrastructurii deficitare neexistând pe termen mediu și lung eventuale investiții în zonă.

Din punct de vedere al activităților economice ne aflăm într-o perioadă de așteptare și chiar de regres, atât din cauza fiscalității ridicate cât și din punct de vedere al instabilității politice. Întreprinzătorii din zonă așteaptă anumite facilități din partea statului, atât pentru forța de muncă cât și pentru materia primă și produsele desfăcute.

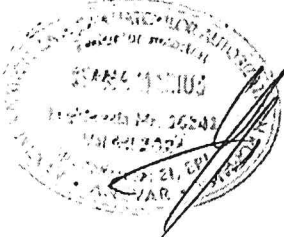
IV.4. Analiza ofertei.

În urma analizei pieței specifice terenurilor rezidențiale cu clădiri, din zona Fieni, nu s-a identificat nicio ofertă de vânzare similară proprietății imobiliare subiect. De aceea expertul evaluator a fost nevoit să-și extindă aria de căutare într-o zonă limitrofă cât mai apropiată de localitatea unde se află terenul subiect. Astfel nu au fost identificate terenuri pe care sunt edificate construcții care pe viitor să ducă la dezvoltarea unei afaceri, ci au fost identificate atât terenuri libere cât și terenuri ocupate cu construcții rezidențiale. Majoritatea ofertelor de vânzare din localitatea Fieni este a terenurilor intravilane aflate la periferie, toate sunt solicitate pentru edificarea de locuințe sau case de vacanță, fiindcă există un exod al populației către zonele liniștite și pentru ozonificare, iar construcțiile sunt de tipul caselor de vacanță sau construcții vechi care necesită demolarea.

Conform pieței, prețurile la astfel de terenuri se situează între 35 euro/mp și 40 Euro/mp în funcție de localizarea lotului, a planeității loturilor și a apropierii localității de urbanul mare.

Pentru construcții, ofertele variază, conform surselor locale de construcții, cu mențiuni specifice, astfel:

- **Casă la Roșu:** 110-160 euro/mpcd (metru pătrat construit desfășurat).
- **Casă la Gri:** 170-180 euro/mpcd.



- **Casă la Cheie:** 185-220 euro/mpcd (estimare de bază), cu variații superioare până la 1.100 euro/mp.

Oferta competitivă pentru proprietatea imobiliară subiect este instabilă datorită poziționării, a ofertelor limitate și a lipsei investițiilor pe termen lung, investiții care să atragă forță de muncă în zonă și să dezvolte din punct de vedere economic localitatea prin atragerea de fonduri și personal calificat.

IV.5. Analiza interacțiunii dintre cerere și ofertă.

Cererea marginală (cererea minus ofertă) scoate în evidență o piață neconcludentă, în special pentru imobilul subiect.

În concluzie, din datele prezentate de către site-urile de imobiliare, din discuțiile cu agenți imobiliari, se constată o tendință de stagnare și chiar de scădere a prețurilor.

Tendința, pe termen scurt și mediu, este de stagnare a prețurilor proprietăților imobiliare, toată lumea considerând că nu este un moment specific pentru a vinde.

IV.6. Previziunea absorbției proprietății subiect în piață.

Caracteristicile imobilului subiect îl clasează pe acesta la mijlocul unui clasament de piață zonal, datorită caracteristicilor pe care le prezintă în comparație cu restul ofertelor de pe piață.

Chiar pe o piață în creștere, un astfel de imobil are șanse relativ mici de a fi vândut în condiții avantajoase chiar și după o perioadă mare de marketing întrucât acesta este ocupat de către construcțiile cu profil economic edificate pe acesta. Un investitor serios se gândește foarte mult dacă este momentul să înceapă o afacere nouă și să investească în zonă.

V. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZĂRI

Conceptul de cea mai bună utilizare reprezintă alternativa de utilizare a proprietății selectată din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare în capitolele următoare ale lucrării.

Cea mai bună utilizare - este definită ca cea mai probabilă utilizare rezonabilă și legală, a bunului evaluat care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar și are ca rezultat cea mai mare valoare.

Pentru a stabili cea mai bună utilizare a unui activ, evaluatorul aplică patru teste esențiale: permisibilitatea legală, posibilitatea fizică, fezabilitatea financiară și profitabilitatea maximă.

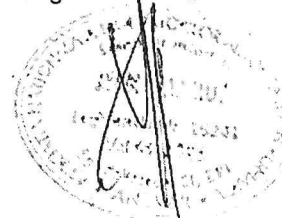
Permisibilitatea legală.

Primul test aplicat de evaluator este cel al permisibilității legale. Acesta implică analiza reglementărilor urbanistice și a altor legi și reglementări aplicabile ce influențează modul în care poate fi utilizată proprietatea. Printre acestea se numără planurile de urbanism general (PUG), planurile de urbanism zonal (PUZ), restricțiile de zonare, reglementările de construcție și alte restricții legale impuse de autoritățile locale sau naționale.

Posibilitatea fizică.

Al doilea test se referă la posibilitatea fizică a utilizării propuse. Sunt examinate caracteristicile fizice ale terenului și construcțiilor pentru a determina dacă utilizarea dorită este realizabilă. Aceasta include evaluarea topografiei, dimensiunii și formei terenului, accesul la infrastructura necesară (apă, electricitate, drumuri), stabilitatea solului și alte aspecte fizice care ar putea influența dezvoltarea.

Dacă o utilizare propusă nu este fizic posibilă, aceasta nu poate fi considerată cea mai bună utilizare. De exemplu, un teren cu o pantă abruptă ar putea fi inadecvat pentru construcția unui



complex rezidențial mare, dar ar putea fi potrivit pentru o altă utilizare, cum ar fi amenajarea unui parc natural sau a unei facilități de recreere.

Fezabilitate financiară.

Acest test evaluează dacă utilizarea propusă este fezabilă din punct de vedere financiar. Evaluatorul analizează costurile implicate în dezvoltarea și utilizarea proprietății și le compară cu veniturile anticipate sau beneficiile economice. Fezabilitatea financiară presupune ca proiectul să fie profitabil după ce sunt luate în considerare toate costurile, inclusiv cele de construcție, operare și întreținere.

O utilizare care este legală și fizic posibilă, dar care nu este fezabilă din punct de vedere financiar, nu poate fi considerată cea mai bună utilizare. De exemplu, construirea unui complex de birouri într-o zonă cu cerere scăzută pentru spații comerciale ar putea să nu fie fezabilă financiar, deoarece veniturile generate nu ar acoperi costurile dezvoltării.

Profitabilitate maximă.

Ultimul test pe care evaluatorul îl aplică este cel al profitabilității maxime. Acest test determină care dintre utilizările alternative permise legal, posibile fizic și fezabile financiar, generează cea mai mare valoare pentru proprietar. Evaluatorul va analiza diferitele scenarii de utilizare și va alege varianta care maximizează valoarea netă a proprietății.

Profitabilitatea maximă este esențială pentru determinarea celei mai bune utilizări, deoarece obiectivul final este maximizarea valorii proprietății. De exemplu, dacă un teren poate fi utilizat fie pentru dezvoltarea unei rețele de retail, fie pentru construcția unui complex rezidențial de lux, evaluatorul va alege opțiunea care generează cea mai mare valoare, luând în considerare toate celelalte teste.

Practic, ținând cont de tipul proprietății și de amplasarea acesteia, cea mai bună alternativă posibilă pentru proprietatea evaluată în acest moment, este utilizarea pentru activități economice întrucât terenul este ocupat de către construcții aferente unei Fabrici de produse alimentare, care oricând pot fi transformate, în principal clădirea principală într-un supermarket sau o fabrică ce poate valorifica resursele din zonă: lapte, fructe etc.

Orice altă utilizare, momentan, nu îndeplinește condițiile prezentate mai sus.

Prin prisma criteriilor ce definesc CMBU, utilizarea pentru activități economice:

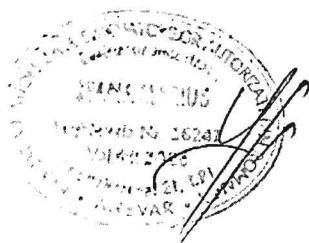
- este permisă legal
- este fizic posibilă
- este fezabilă financiar
- este maxim productivă.

VI. EVALUAREA PROPRIETĂȚII (Teren și construcții)

VI.1. Abordarea prin piață - teren:

Abordarea prin piață (comparația directă/ comparația vânzărilor) – este procesul de obținere a unor indicații asupra valorii proprietății imobiliare subiect, prin analiza comparativă cu proprietăți similare care au fost vândute recent sau care sunt oferite spre vânzare ori sunt contractate.

Metoda comparației directe utilizează analiza comparativă: estimarea valorii de piață se face prin analizarea pieței pentru a găsi proprietăți similare și compararea acestor proprietăți cu cea evaluată. Premiza majoră a metodei este aceea ca valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este în relație directă cu prețurile unor proprietăți competitive și comparabile.



Analiza comparativă se bazează pe asemănări și diferențele între proprietăți și tranzacții, care influențează valoarea.

Este o metodă globală care aplică informațiile culese urmărind raportul cerere-ofertă pe piața imobiliară, reflectate în mass-media sau alte surse de informare. Se bazează pe valoarea rezultată în urma tranzacțiilor cu imobile efectuate în zonă.

Pentru estimarea valorii de piață a activului prin această metodă, evaluatorul apelează la informațiile provenite din tranzacții sau din ofertele de vânzare/cumpărare din zonă, precum și la datele și informațiile existente în publicațiile ce conțin rubrici specializate de piață imobiliară.

Procesul de comparare ia în considerare asemănările și deosebirile între „terenul de evaluat” și celelalte terenuri oferite pe piață, despre care există informații suficiente.

În vederea aplicării metodei se consideră că terenul este liber, astfel au fost selectate proprietăți imobiliare care au corespuns cel mai bine cu proprietatea subiect.

Terenul este evaluat în ipoteza că este liber, după care s-au aplicat corecțiile pentru gradul de ocupare al acestuia de către clădirile aferente.

Piața imobiliară a orașului Fieni este în stagnare, iar terenurile aflate în vânzare la agențiile din zonă sunt deținute de persoane fizice care țin la preț.

Comparabile identificate în piață:

COMPARABILE								
Nr. crt.	Localizare	Suprafața -mp-	Preț E/mp	Valoare totală	Sursa	Deschidere -ml-	Observații	Zonare
1	Sat Costești, oraș Fieni, jud. Dâmbovița	2.000	11	22.000	OLX ID 303408668	Drum	intravilan	B
2	Sat Costești, oraș Fieni, jud. Dâmbovița	1.800	7	12.000	OLX ID 298844335	Drum	intravilan	B
3.	Sat Costești, oraș Fieni, jud. Dâmbovița	2.016	9	17.900	OLX ID 293114416	Drum	intravilan	B

Analizând valorile comparabilelor și ajustările aplicate asupra prețurilor de vânzare a acestora, se constată că cea mai apropiată valoare a terenului subiect este terenul comparabil 1. Prin urmare, se poate concluziona ca valoarea de piață a terenului analizat, obținută prin Abordarea prin piață, este:

Valoarea de piață, Abordarea prin piață	17,85 Euro/mp echivalent 93,15 Lei/mp
--	--

Pentru evaluarea terenurilor se mai utilizează și alte metode, cum ar fi:

- metoda extracției
- metoda alocării
- metoda capitalizării rentei funciare
- metoda analizei parcelării și dezvoltării

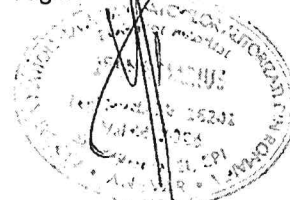
Aceste metode nu au fost adecvate în acest caz, având în vedere, informațiile disponibile în piața, particularitățile și poziționarea terenului evaluat precum și natura terenului de evaluat.

RECONCILIAREA VALORILOR. DECLARAREA VALORII SELECTATE

Pentru reconcilierea rezultatelor s-a procedat la revederea întregii lucrări, în scopul dobândirii siguranței că datele disponibile, tehnicile analitice, raționamentul și logica au condus la judecăți corecte. Datele utilizate sunt pertinente și suficiente, fiind obținute din surse de încredere.

Valorile rezultate în urma abordării prin piață sunt:

Valoarea de piață, Abordarea prin piață	17,85 Euro/mp echivalent 93,15 Lei/mp
--	--



Criteriile pentru estimarea finală a valorii sunt următoarele:

Adecvarea – prin acest criteriu, se analizează cât de pertinentă este fiecare metodă în concordanță cu scopul și situația evaluării.

Precizia – este măsurată de încrederea în corectitudinea datelor, de calculele efectuate și de corecțiile aduse prețurilor de vânzare a comparabilelor.

Referitor la corectitudinea datelor și calculelor prezentate în raport, aceasta prezintă o precizie mărită, fiind verificate și analizate din mai multe surse.

Cantitatea și calitatea datelor – este influențată de adecvarea și precizia informațiilor prezentate în raport.

În cazul de față, cantitatea și calitatea datelor au fost suficiente pentru estimarea valorii de impozitare a bunului mobil evaluat.

Abordarea aplicată	Adecvarea	Precizia	Cantitatea informațiilor
Piața	+	+	+

Precizări suplimentare:

- valorile au fost estimate pe baza informațiilor și ipotezelor prezentate în cadrul prezentului raport;
- valoarea nu este afectată de cota TVA;
- evaluatorul a aplicat raționamente imparțiale privind din optica aplicării lor într-un mediu care promovează transparența și minimizează influența oricărui factori subiectivi asupra procesului de evaluare;
- evaluarea este o opinie asupra unei valori;
- Valoarea estimată este rezultatul analizelor evaluatorului și se bazează pe ipotezele și condițiile limitative enunțate în raport.

VI.2 Abordarea prin cost – construcții (Anexa).

În aplicarea abordării prin cost evaluatorul a folosit costul de înlocuire, la care a aplicat deprecierea fizică (determinată conform Anexa 2).

Având în vedere că imobilele similare au fost construite la preț ferm, posibilitatea de determinare a valorii acestuia prin costuri se rezumă la multiplicarea prețului ferm pe 1 mp. cu indicii de reactualizare aferenți datei la care se face evaluarea.

Prin metoda costurilor s-a folosit suprafața construită pentru determinarea costului de înlocuire, fără o apreciere a investițiilor efectuate de proprietar, folosind indicii de reactualizare.

Prin metoda costurilor s-a folosit suprafața construită pentru determinarea costului de înlocuire, așa cum este prezentat în **Anexa 3**, pe baza Cataloagelor IROVAL/ ing. Șchiopu Corneliu.

Astfel au fost folosite următoarele:

- corecție pentru manoperă – Nivel 1 – 0,965;
- corecție pentru distanță – 5 km – 0,997;
- grad seismic – 8.

05.05.2026

Ing.

Marius STANA

Evaluator autorizat proprietăți imobiliare

Membru titular ANEVAR

Legitimația nr. 16241

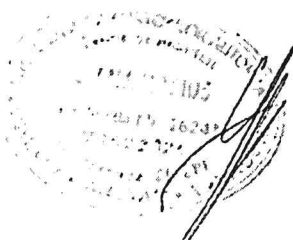
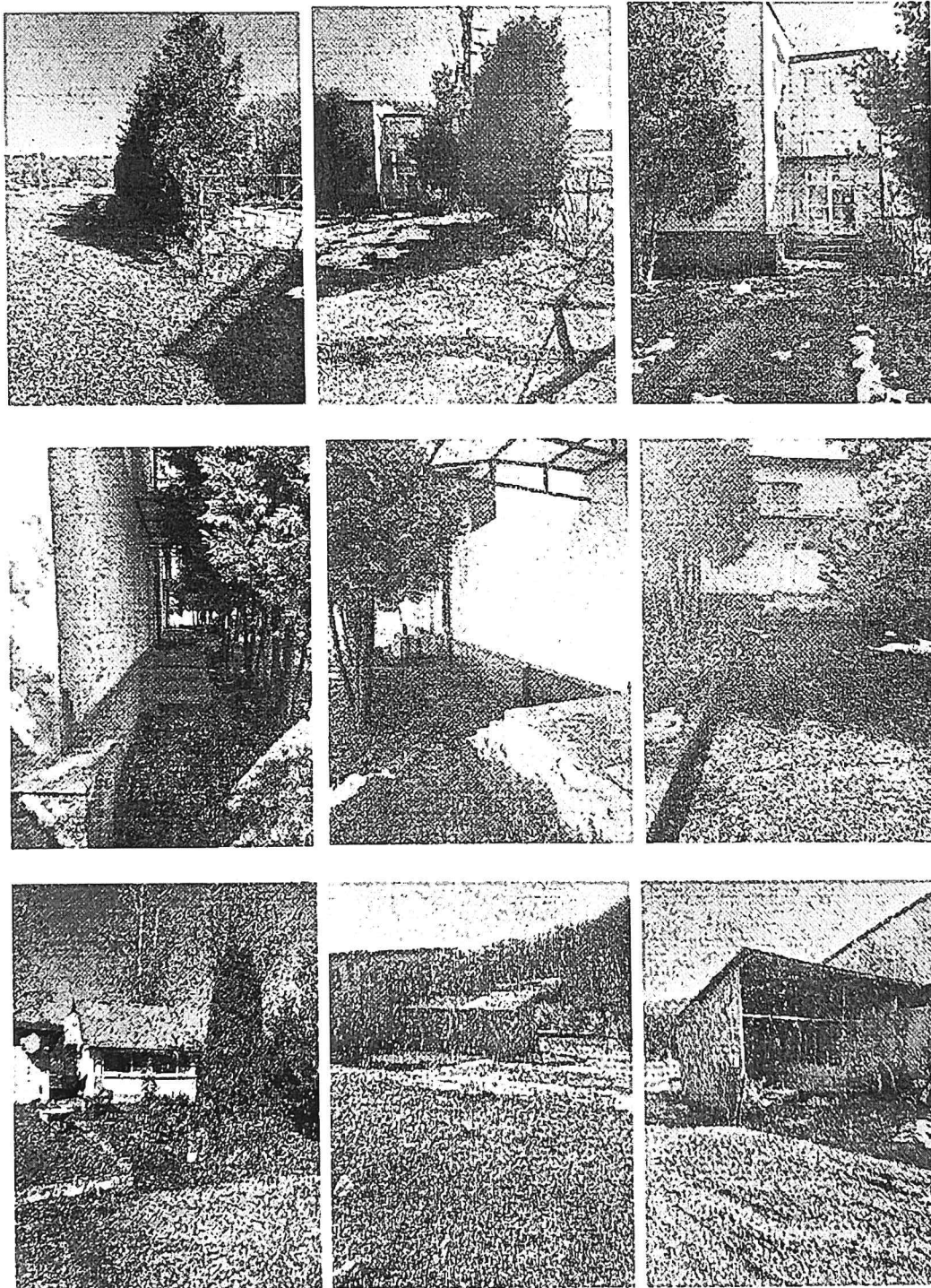
ANEXE:

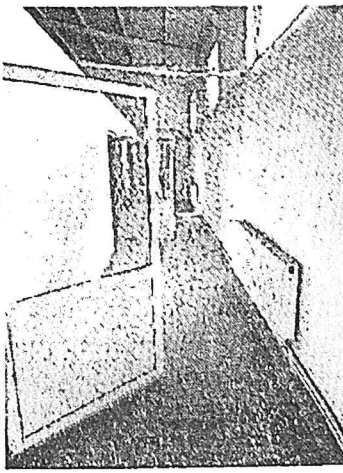
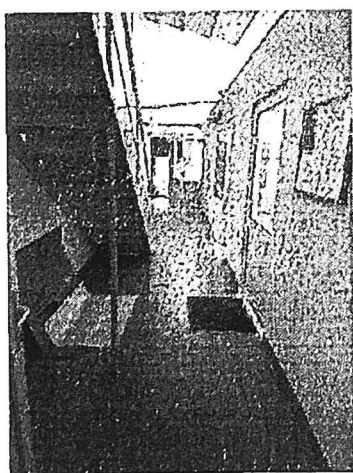
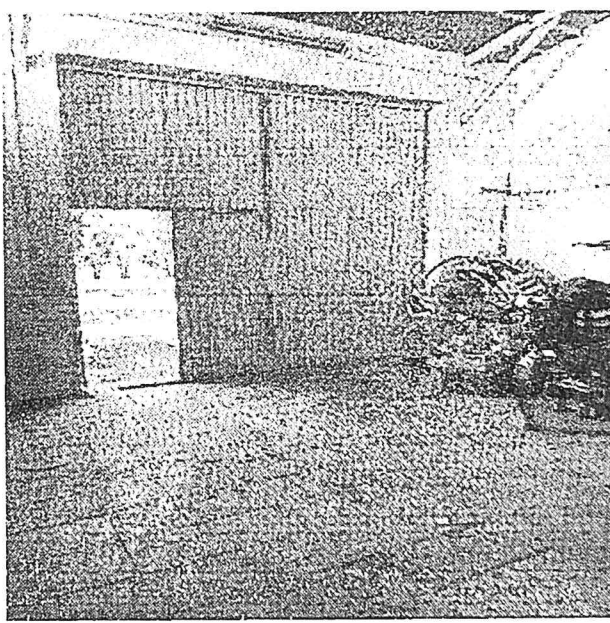
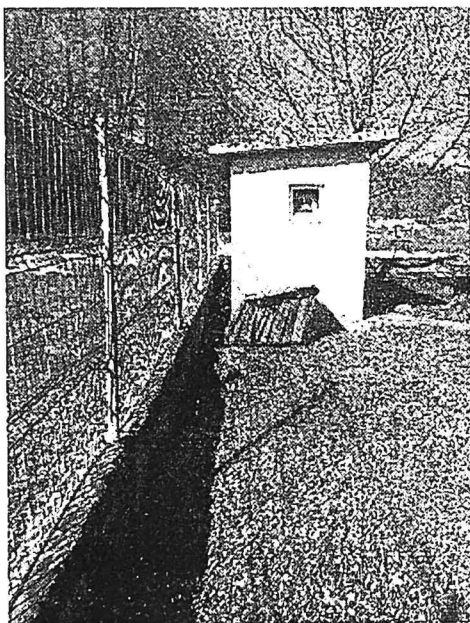
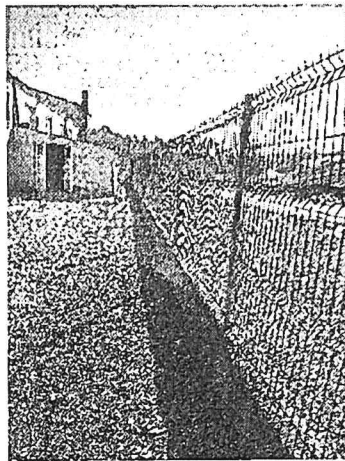
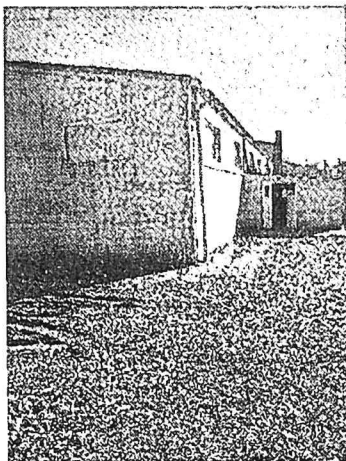
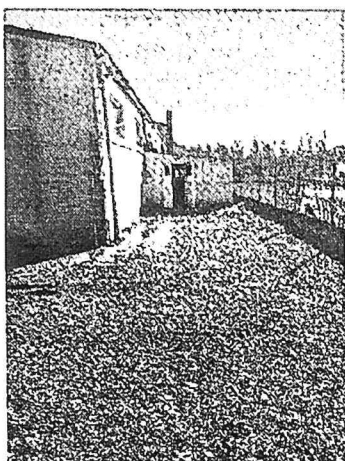
- nr. 1 - Fotografii proprietate;
- nr. 2 - Extras de Plan cadastral de Carte funciară pentru imobil NC 70415 și NC 70415 – C1, NC 70415 – C2, NC 70415 – C3, NC 70415 – C4/ U.A.T. FIENI;
- nr. 3 - Acte proprietate teren;
- nr. 4 – Abordarea prin piață pentru stabilirea valorii de piață a terenului NC 70415 și Informatii extrase din piață pentru teren: COMPARABILE;
- nr. 5 – Abordarea prin cost pentru determinarea valorii de piață a construcțiilor;
- nr. 6 - Legitimăție ANEVAR și C.I. evaluator EPI.

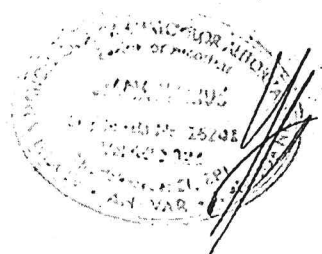
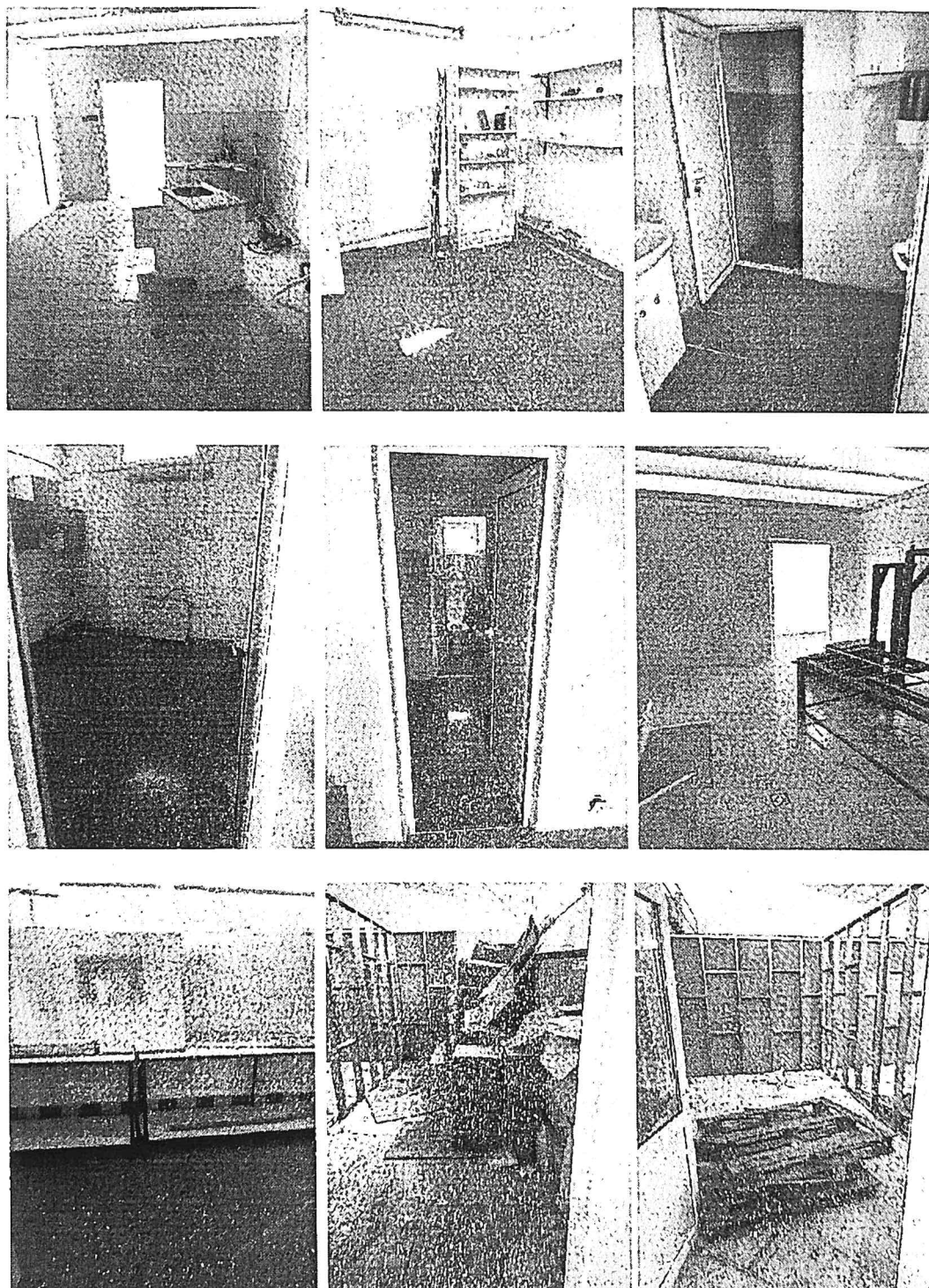


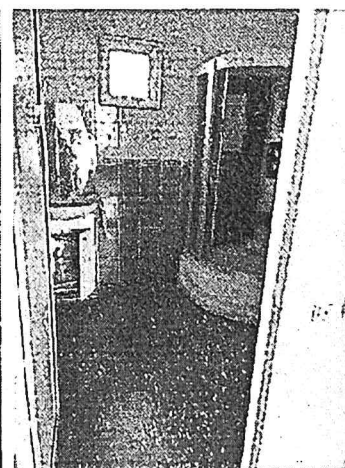
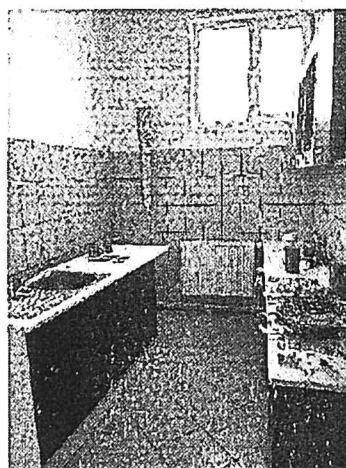
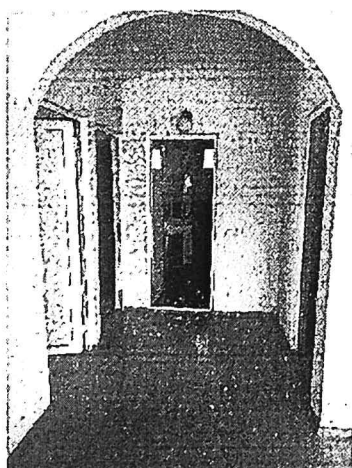
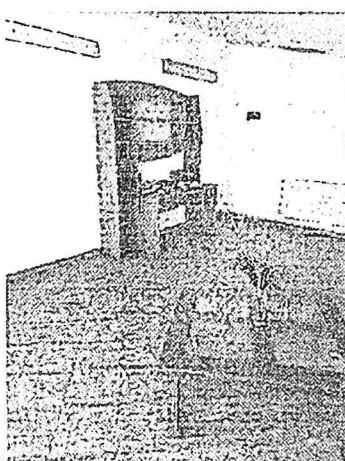
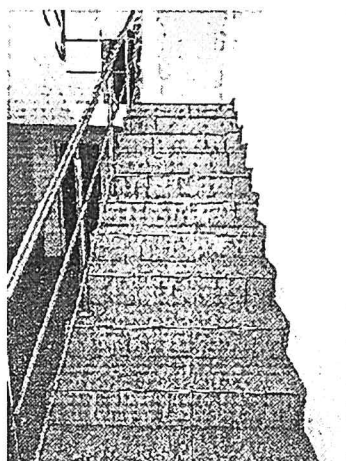
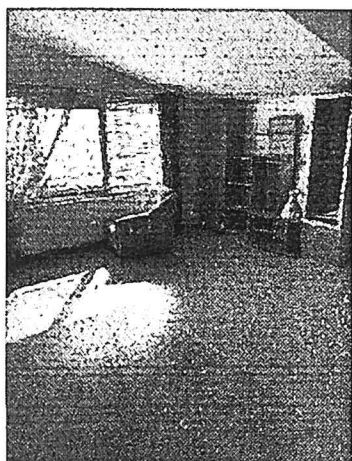
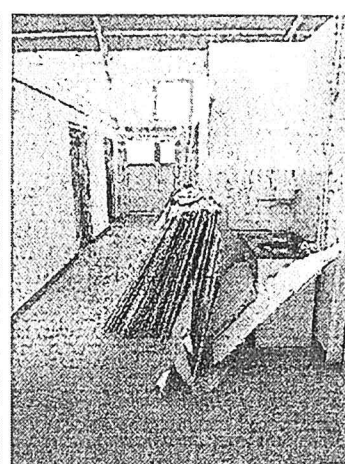
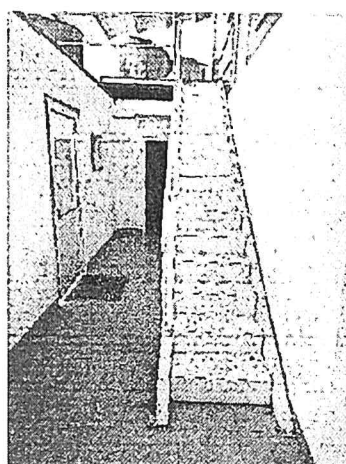
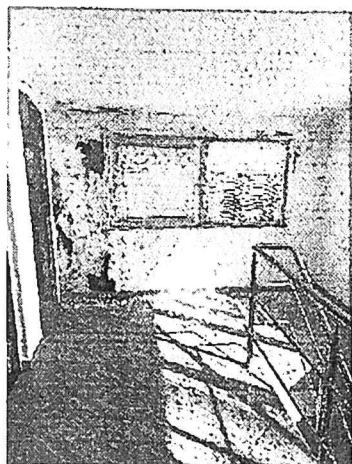
Anexa nr. 1

FOTOGRAFII PROPRIETATE IMOBILIARĂ (TEREN ȘI CONSTRUCȚII)

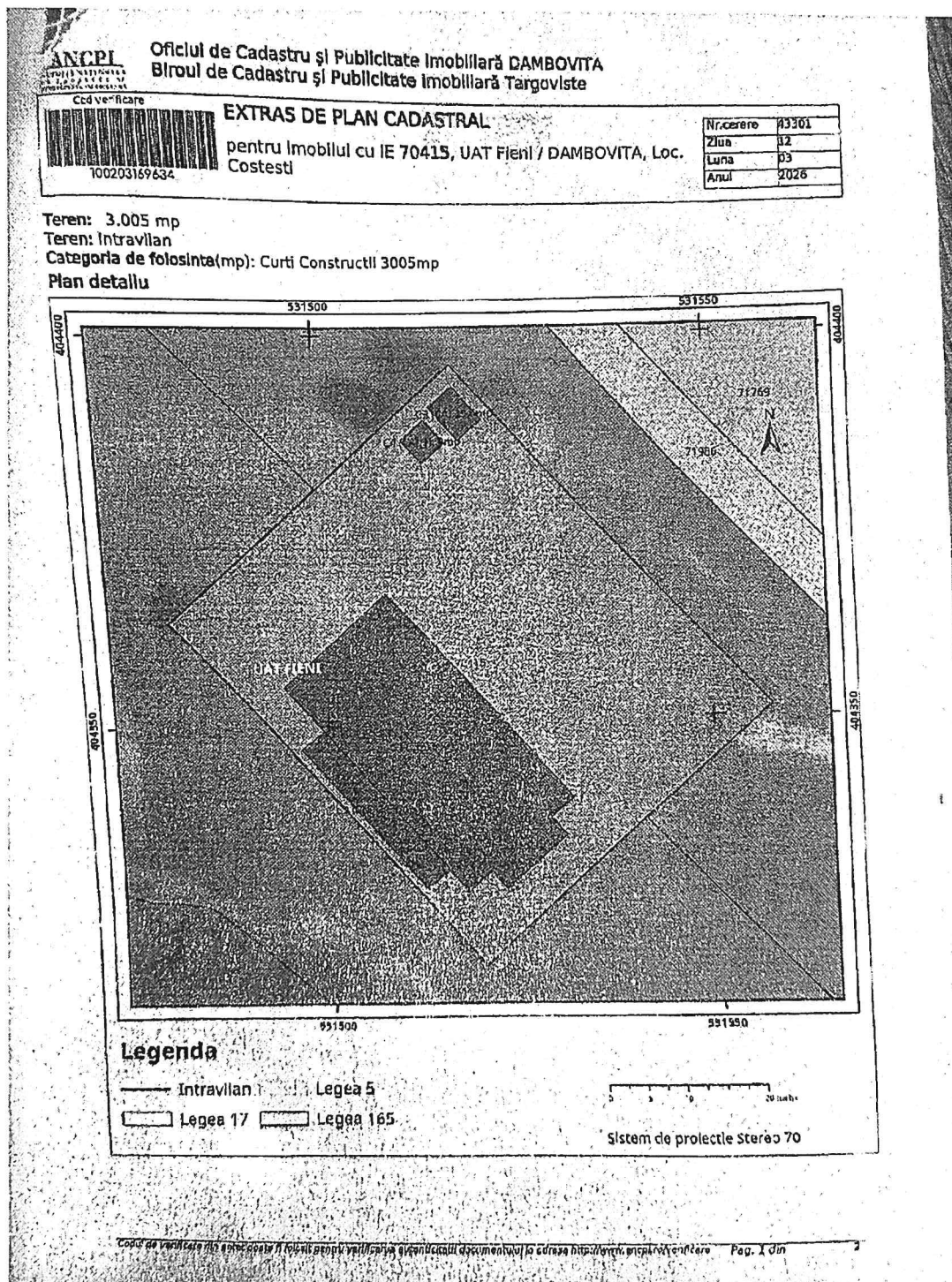








**Extras de Plan Cadastral de Carte funciară pentru imobil NC 70415
și NC 70415-C1, NC 70415 – C2, NC 70415 – C3, NC 70415 – C4/ U.A.T. FIENI**



Extras de carte funciară pentru informare

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

ANCPI
AGENCY NATIONAL CADASTRAL AND PUBLICITY

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**
Carte Funciară Nr. 70415 Fieni

Nr. cerere 43302
Ziua 12
Luna 09
Anul 2026
Cod verificare 107703/67635

A. Partea I. Descrierea Imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi: 1057
Nr. cadastral vechi: 1188

Adresa: Jud. Dambovita, UAT Fieni, Loc. Costesti

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinta
A1	70415	Din acte: 3.000 Masurata: 3.005	Teren imprejmuit

Construcții

Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Adresa	Observatii / Referinta
A1.1	70415-C1	Jud. Dambovita, UAT Fieni, Loc. Costesti	Nr. niveluri: 2; S. construita la sol: 692,3 mp; S. construita desfasurata: 856 mp; Fabrica de produse alimentare
A1.2	70415-C2	Jud. Dambovita, UAT Fieni, Loc. Costesti	Nr. niveluri: 1; S. construita la sol: 91,2 mp; CONSTRUCTIE P. EDIFICATA IN ANUL 2009
A1.3	70415-C3	Jud. Dambovita, UAT Fieni, Loc. Costesti	Nr. niveluri: 1; S. construita la sol: 23,6 mp; CONSTRUCTIE P. EDIFICATA IN ANUL 2009
A1.4	70415-C4	Jud. Dambovita, UAT Fieni, Loc. Costesti	Nr. niveluri: 1; S. construita la sol: 15,9 mp; CONSTRUCTIE P. EDIFICATA IN ANUL 2009

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referinta
21084 / 18/07/2006 Act nr. 0 (Hotararea Consiliului Local Fieni nr. 49/10.05.2006, adeverinta nr. 10797/25.08.2008 emisa de Primaria Fieni, Incheiere nr. 52530 din 25.08.2008)	
B1 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) ORASUL FIENI, domeniul privat OBSERVATII: (provenita din conversia CF 1057)	A1
139884 / 24/12/2019 Act Notarial nr. CONTRACT DE VANZARE AUT. 5403, din 24/12/2019 emis de Suditu Alexandru Cezar;	
B2 Intabulare, drept de PROPRIETATE cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) ORASUL FIENI	A1.1
36354 / 03/03/2026 Act Administrativ nr. HCL NR. 3, din 29/01/2026 emis de CONSILIUL LOCAL FIENI; Act Notarial nr. DECLARATIE NR. 368, din 12/02/2026 emis de SPN SUDITU ECATERINA; Act Administrativ nr. CERTIFICAT FISCAL NR. 2073, din 25/02/2026 emis de PRIMARIA FIENI; Act Administrativ nr. HCL NR. 127, din 23/12/2025 emis de CONSILIUL LOCAL FIENI; Act Administrativ nr. ADEVERINTA NR. 1619, din 13/02/2026 emis de PRIMARIA FIENI;	
B9 Se noteaza actualizarea informatiilor cadastrale cu privire la modificarea suprafetel imobilului de la A1 de la suprafata de 3000 mp. la suprafata de 3005 mp., conform planului de amplasament si delimitare receptionat sub nr 36354/03.03.2026 de OCPI Dambovita - Serviciul Cadastru	A1
B11 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) ORAS FIENI, domeniul privat	A1.2, A1.3, A1.4

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

Extrase pentru informare online la adresa www.ancpi.ro

Pagina 1 din 4

Formular versiunea 1.1



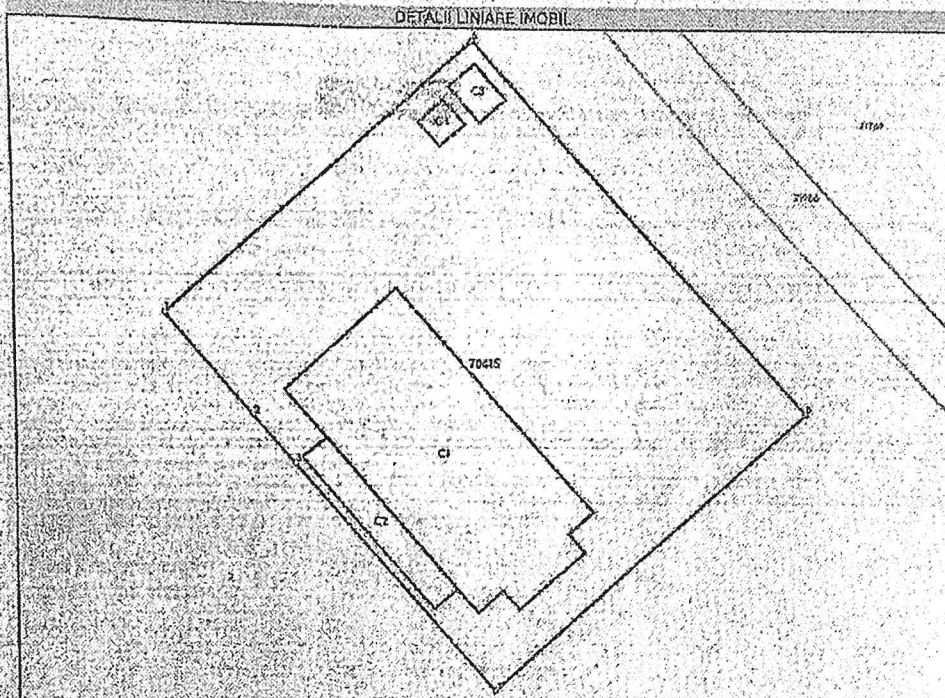
Carte Funciară Nr. 70415 Comuna/Oraș/Municipiu: Fieni

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr. cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
70415	Din acte: 3.000 Măsurată: 3.005	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr. crt.	Categorie folosință	Intravilan	Suprafața (mp)	Taria	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1.	curți construite	DA	Din acte: 3.000 Măsurată: 3.005				

Date referitoare la construcții

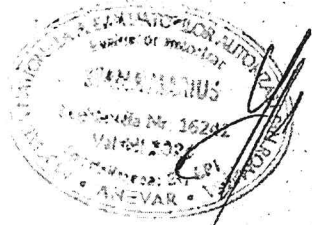
Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	70415-C1	construcții industriale și edilitare	692,3	Cu acte	S. construită la sol: 692,3 mp; S. construită desfășurată: 856 mp; Fabrica de produse alimentare
A1.2	70415-C2	construcții industriale și edilitare	91,2	Cu acte	S. construită la sol: 91,2 mp; CONSTRUCȚIE P EDIFICATA ÎN ANUL 2009
A1.3	70415-C3	construcții anexă	23,6	Cu acte	S. construită la sol: 23,6 mp; CONSTRUCȚIE P EDIFICATA ÎN ANUL 2009
A1.4	70415-C4	construcții anexă	15,9	Cu acte	S. construită la sol: 15,9 mp; CONSTRUCȚIE P EDIFICATA ÎN ANUL 2009

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

Extrase pentru informare on-line la adresa an.evalu.ro

Pagina 3 din 4

Formular versiunea 1.1

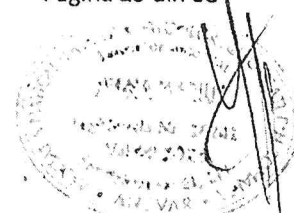


plan de ansamblu



Sarcini tehnice (intersecții cu limitele legilor speciale)
Legea 17, Art. 3 D

Semnat electronic



ACTE DE PROPRIETATE

DUPLICAT

CONTRACT DE VÂNZARE

Între:

1. SOCIETATEA RIN PROD COM SERV IMPEX S.R.L., cu sediul social în Municipiul București, B-dul București Noi, nr. 192-204, C9, sector 1, Cod Unic de Înregistrare RO3511271, număr de ordine în Registrul Comerțului J40/3053/1.02.1993, Identificator Unic la Nivel European (EUID) ROONRCJ40/3053/1993, reprezentată de asociați și administratori, Ana Nicu, CNP 1510826400525 și Ana Aurelia, CNP 2551219400126, în calitate de vânzătoare și

2. ORAȘ FIENI, JUD. DÂMBOVIȚA, cu domiciliul fiscal în orașul Fieni, str. Ing. Aurel Rainu, nr. 67, jud. Dâmbovița, Cod de Înregistrare Fiscală 4280310, reprezentat de primar, Tăulescu Iulian, CNP 1670720150013, în calitate de cumpărător, a intervenit prezentul contract de vânzare în următoarele condiții:

Subscrisa, Societatea RIN PROD COM SERV IMPEX S.R.L., prin reprezentanți, vând ORAȘULUI FIENI, jud. Dâmbovița, prin primar, Tăulescu Iulian, din patrimoniul meu personal, Fabrica produse alimentare C1 în suprafață construită la sol de 692 (șase sute nouăzeci și doi) mp, suprafață desfășurată de 856 (opt sute cincizeci și șase) mp, având număr cadastral 1188-C1, înscrisă în Carea Funciară nr. 70415-C1 (număr vechi carte funciară 1417) a localității Fieni, jud. Dâmbovița, situată în orașul Fieni, sat Costești, F.N. jud. Dâmbovița, pe terenul în suprafață de 3.000 (trei mii) mp categoria de folosință curți-construcții, număr cadastral 1188, înscris în Cartea Funciară nr. 70415 (număr vechi carte funciară 1057) a localității Fieni, jud. Dâmbovița.

Subscrisa, Societatea RIN PROD COM SERV IMPEX S.R.L., prin reprezentanți, declară că am dobândit Fabrica produse alimentare C1, prin edificare în baza Autorizației de Construire nr. 34/4.09.2006 emisă de Primăria orașului Fieni, jud. Dâmbovița, pentru care s-a întocmit Proces-Verbal de Recepție Final nr. 10734/21.08.2008 eliberat de Primăria orașului Fieni, jud. Dâmbovița.

Terenul în suprafață de 3.000 (trei mii) mp număr cadastral 1188, aparține domeniului privat al Orașului Fieni, jud. Dâmbovița, conform celor menționate la B1 în Cartea Funciară nr. 70415 a localității Fieni, jud. Dâmbovița.

Prețul stabilit de noi, părțile contractante, este de 410.959,56 (patru sute zece mii nouă sute cincizeci și nouă lei și cincizeci și șase bani) lei, din care 345.344,17 lei (trei sute patruzeci și cinci mii trei sute patruzeci și patru lei și șaptesprezece bani) - preț fără T.V.A. și 65.615,39 lei (șasezeci și cinci mii șase sute cincisprezece lei și treizeci și nouă bani) - T.V.A., pentru care s-a emis Factura Fiscală seria RINF nr. 19238/16.12.2019, pe care eu, vânzătoarea, prin reprezentanți, declar că l-am primit în întregime de la cumpărător, la data de 17.12.2019 (șaptesprezece decembrie două mii nouăsprezece), în contul meu nr. RO19TREZ7005069XXX006613 - Trezoreria operativă Municipiul București.

Subscrisa, ORAȘ FIENI, jud. Dâmbovița, prin primar, Tăulescu Iulian, înțeleg să cumpăr de la Societatea RIN PROD COM SERV IMPEX S.R.L., prin reprezentanți, imobilul mai sus arătat, la prețul de 410.959,56 (patru sute zece mii nouă sute cincizeci și nouă lei și cincizeci și șase bani) lei, din care 345.344,17 lei (trei sute patruzeci și cinci mii trei sute patruzeci și patru lei și șaptesprezece bani)-preț fără T.V.A. și 65.615,39 lei (șaizeci și cinci mii șase sute cincisprezece lei și treizeci și nouă bani)-T.V.A., pe care declar că l-am achitat în întregime și în condițiile prevăzute în prezentul contract cu al cărui conținut mă declar de acord.

Subscrisa, ORAȘ FIENI, jud. Dâmbovița, prin primar, Tăulescu Iulian, declar că mi s-a adus la cunoștință obligația prevăzută de Codul Fiscal de a depune o declarație privind achiziția bunului la compartimentul de specialitate al autorității administrației publice locale în a cărei rază teritorială de competență se află acestea, în termen de 15 zile de la data dobândirii.

Subsemnatele, părți contractante, declarăm pe proprie răspundere sub sancțiunile prevăzute de art. 326 Cod Penal pentru declarații neadevărate că nu ne aflăm în niciuna dintre situațiile prevăzute de Codul Civil care să determine incapacitatea de a vinde, respectiv de a cumpăra.

Știm că prețul vânzării trebuie să fie serios și determinat de părți conform art. 1660 din Cod Civil și declarăm că ni s-a adus la cunoștință dispozițiile art. 1665 Cod Civil cu privire la anularea contractului de vânzare pentru cazul în care prețul ar fi fictiv sau derizoriu.

Noi, părțile contractante, declarăm că ni s-au pus în vedere dispozițiile Legii nr. 241/2005 pentru prevenirea și combaterea evaziunii fiscale, precum și ale Legii nr. 70/2015 pentru întărirea disciplinei financiare privind operațiunile de încasare și plăți în numerar și pentru modificarea și completarea Ordonanței de Urgență a Guvernului nr. 193/2002 privind introducerea sistemelor moderne de plată.

Cheltuielile ocazionate de încheierea prezentului contract sunt suportate de cumpărătoare, în sarcina căreia se află și cheltuielile de intabulare.

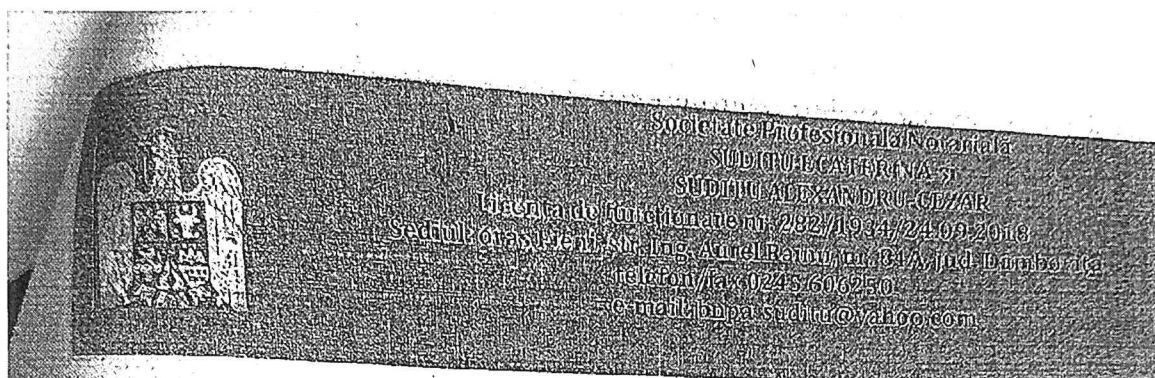
Eu, vânzătoarea, prin reprezentanți, mă declar în mod expres de acord cu intabularea dreptului de proprietate al cumpărătoarei în Cartea Funciară a imobilului ce formează obiectul prezentului înscris, care se face prin grija biroului notarial.

Subsemnatele părți contractante, declarăm că ni s-a explicat conținutul termenilor juridici, am citit cuvânt cu cuvânt prezentul contract, al cărui conținut l-am înțeles în totalitate și stăruim la autentificarea lui, întrucât corespunde voinței și condițiilor stabilite de noi de comun acord, asumându-ne întreaga răspundere că cele declarate în conținutul actului sunt reale, drept pentru care semnăm mai jos.

Tehnoredactat la Societatea Profesională Notarială Suditu Ecaterina și Suditu Alexandru-Cezar din Fieni, jud. Dâmbovița, într-un exemplar original care rămâne în arhiva societății profesionale notariale și șase duplicate, din care unul va rămâne în arhiva societății profesionale notariale, două exemplare pentru carte funciară și trei

Vânzătoare,
SOCIETATEA RIN PROD COM SERV IMPEX S.R.L., prin
S.S. Ana Nicu
S.S. Ana Aurelia

Cumpărătoare,
ORAȘ FIENI, JUD. DÂMBOVITĂ, prin
S.S. Tăulescu Iulian



ÎNCHEIERE DE AUTENTIFICARE NR. 5403

Anul 2019, luna decembrie, ziua 24

În fața mea, Suditu Ecaterina, notar public la sediul societății s-au prezentat:

1. ANA NICU, cetățean român, născut la data de 26.08.1951 în comuna Albota, jud. Argeș, domiciliat în Municipiul București, str. Jimbolia, nr. 148, sector 1, identificat cu CI seria RT nr. 975599, eliberată de SPCEP sector 1 la data de 05.09.2013, cu valabilitate până la data de 26.08.2073, CNP 1510826400525, reprezentant pentru SOCIETATEA RIN PROD COM SERV IMPEX S.R.L.,

2. ANA AURELIA, cetățean român, născută la data de 19.12.1955 în Municipiul București, sector 1, domiciliată în Municipiul București, str. Jimbolia, nr. 148, sector 1, identificată cu CI seria RX nr. 408181, eliberată de SPCEP sector 1 la data de 18.12.2013, cu valabilitate până la data de 19.12.2073, CNP 2551219400126, reprezentantă pentru SOCIETATEA RIN PROD COM SERV IMPEX S.R.L.,

3. TĂTULESCU IULIAN, cetățean român, născut la data de 20.07.1967 în localitatea Fieni, jud. Dâmbovița, domiciliat în orașul Fieni, Loc. Berevoești, nr. 1, jud. Dâmbovița, identificat cu CI seria DD nr. 762507 eliberată de SPCEP Fieni la data de 18.03.2015, cu valabilitate până la data de 20.07.2025, CNP 1670720150013, în calitate primar al ORAȘULUI FIENI, JUD. DÂMBOVIȚA,

care, după citirea actului, au declarat că l-au înțeles conținutul, că cele cuprinse în act reprezintă voința lor, au consimțit la autentificarea prezentului înscris și au semnat unicul exemplar.

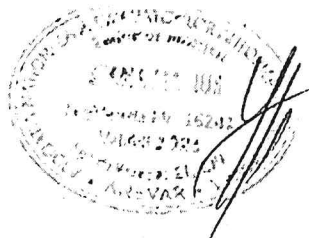
În temeiul art. 12 lit. b din Legea notarilor publici și a activității notariale nr. 36/1995, republicată, cu modificările ulterioare,
SE DECLARĂ AUTENTIC PREZENTUL ÎNSCRIS.

Onorariul în sumă de 4.590 lei din care 732,86 lei TVA s-a achitat cu OP nr. 2765/2019
Serviciul de publicitate Imobiliară cod 2.3.1.+2.4.1. în sumă de 1.727+150 lei s-a achitat cu OP nr. 2764, 2763/2019
Serviciul de publicitate Imobiliară cod 2.4.1. în sumă de 75 lei s-a achitat cu chitanța nr. 199784/24.12.2019

NOTAR PUBLIC,
S.S. Suditu Ecaterina

Prezentul duplicat s-a întocmit în șase exemplare, de Suditu Ecaterina, notar public, astăzi, data autentificării actului și are aceeași forță probantă ca originalul.

NOTAR PUBLIC



Anexa nr.4

**ABORDAREA PRIN PIAȚĂ PENTRU STABILIREA VALORII DE PIAȚĂ A
TERENULUI NC 70415**

1 euro = 5,2180 lei

ELEMENTE DE COMPARAȚIE	PROPRIETATEA IMOBILIARĂ			
	DE EVALUAT	COMPARABILA 1	COMPARABILA 2	COMPARABILA 3
PREȚ DE OFERTARE/ VÂNZARE	Euro/mp	11	7	9
TIP TRANZACȚIE		OFERTA	OFERTA	OFERTA
Ajustare pentru negociere	0 – (+/-) 5%	0	-0,35	-0,45
PREȚ Ajustat		11	6,65	8,55
Dreptul de proprietate transmis	absolut	absolut	absolut	absolut
Ajustare pt. dr. de propr. transmis %		0	0	0
Ajustare pt. dr. de propr. transmis		0.00	0.00	0.00
PREȚ Ajustat		11	6,65	8,55
Condiții de finanțare	integral	integral	integral	integral
Ajustare pt. condițiile de finanțare %		0	0	0
Ajustare pt. condițiile de finanțare		0.00	0.00	0.00
PREȚ Ajustat		11	6,65	8,55
Condiții de piață	Mai 2026	04.05.2026	02.05.2026	07.04.2026
Ajustare pt. condițiile de piață %		0	0	0
Ajustare pt. condițiile de piață		0.00	0.00	0.00
PREȚ Ajustat		11	6,65	8,55
Condiții de localizare	Zona B	Zona B/ inferioară	Zona B/ inferioară	Zona B/ inferioară
Ajustare %		+25%	+25%	+25%
Ajustare		+2,75	+1,65	+2,15
PREȚ Ajustat		13,75	8,30	10,70
Caracteristici fizice, suprafața mp	3.004	2.000	1.800	2.016
Ajustare %		+30%	+35%	+30%
Ajustare		+4,125	+2,905	+3,20
PREȚ Ajustat		17,875	11,205	13,90
Forma terenului/ Topografie	Dreptunghiulară	dreptunghiulară	dreptunghiulară	neregulată
Ajustare %		0%	0%	0%
Ajustare		0	0	0
PREȚ Ajustat		17,875	11,205	13,90
Utilități	energie electrica, apa, canalizare, gaze	energie electrică, apa, canalizare	energie electrică, apa, canalizare	energie electrică, apa, , canalizare
Ajustare %		0%	0%	0%
Ajustare		0	0	0
PREȚ Ajustat		17,875	11,205	13,90
Acces la drum	drum asfaltat	drum servitute	drum asfalt	drum asfaltat
Ajustare %		0%	0%	0%
Ajustare		0	0	0
PREȚ Ajustat		17,875	11,205	13,90
Teren intravilan	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Ajustare %		0%	0%	0%
Ajustare		0	0	0
PREȚ Ajustat		17,875	11,205	13,90
Caracteristici neimobiliare	Nu	Nu	Nu	Nu
Ajustare %		0	0	0
Ajustare		0.00	0.00	0



PRET Ajustat		17,875	11,205	13,90
Număr ajustări		2	3	3
VALOAREA PROPUȘA, Euro	C = C1	17,85		
VALOAREA PROPUȘA, Lei	C = C1	93,15		
VALOAREA TOTALĂ TEREN	EURO	53.620		
VALOAREA TOTALĂ TEREN	LEI	279.795		
NOTĂ: VALOAREA NU CONȚINE T.V.A.				
Elemente de comparații	Ajustari:			
Ajustare pentru negociere	Marja de negociere este între 0% și +/- 5 %			
Dreptul de proprietate transmis	Nu s-au făcut ajustări, dreptul de proprietate transmis este absolut.			
Condiții de finanțare	Se consideră condiții de finanțare integrale pentru toate comparabilele la data tranzacției.			
Condiții de piață	Nu se fac ajustări, toate comparabilele situându-se la aceleași condiții de piață – aceeași perioadă a evaluării.			
Condiții de localizare	S-au aplicat ajustari în plus (+) la toate comparabilele întrucât terenul de evaluat este localizat superior față de comparabile și trebuie ajustare pozitivă			
Caracteristici fizice, suprafața mp	S-au aplicat ajustări în plus (+) la toate comparabilele întrucât terenul de evaluat este în suprafață mai mare decât comparabilele și trebuie ajustare pozitivă			
Forma terenului/ topografie	Nu s-au făcut ajustări			
Utilități	Nu s-au făcut ajustări			
Acces la drum	Nu s-au făcut ajustări			
Teren intravilan	Nu s-au aplicat ajustari, terenurile sunt intravilane.			
Caracteristici neimobiliare	Nu s-au aplicat ajustari.			

COMPARABILELE DE PIAȚĂ

Comparabila nr. 1

Postat 04 mai 2026

Vând teren intravilan

22 000 €

Prețul e negociabil

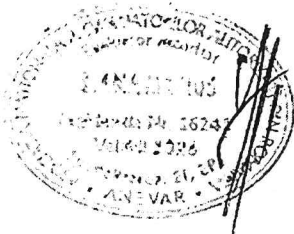
Persoana fizică

Suprafata utila: 2 000 m²

Extravilan / intravilan: Intravilan

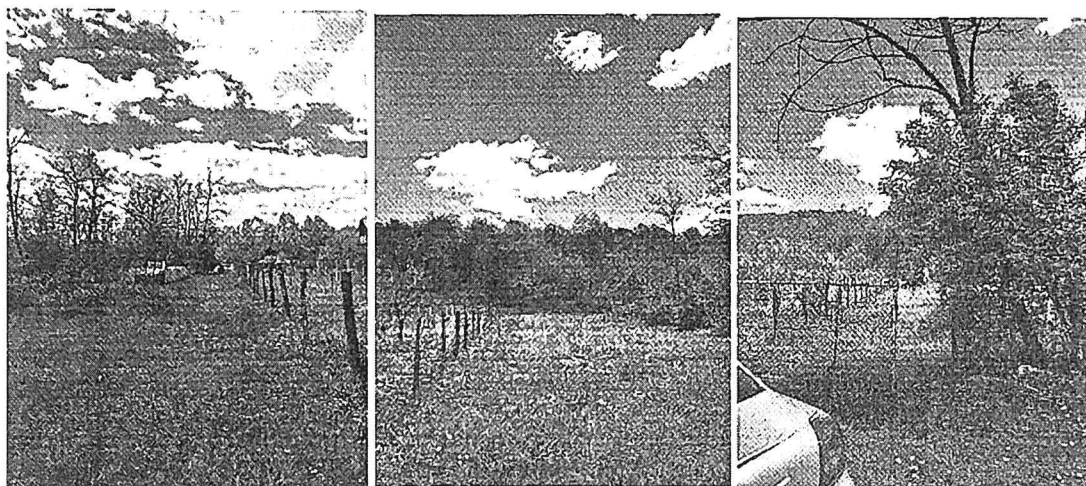
DESCRIERE

Cine vrea sa se bucure de o rază de soare, un aer curat și o priveliște de vis, alături de frumusețea și liniștea naturii are la dispoziție generosul spatiu de 2000 de metri pătrați. Terenul este situat la periferia orașului Fieni, pe strada principala, Berevoiesti. Ferit de toate zgomotele și agitația orasului. Primaria, poliția, poșta, magazinele, fiind la nici 5 minute de mers pe jos. La



jumătatea distanței între Sinaia și Târgoviște și 90 km de București. Terenul este ideal pentru construirea unei case/cabane de vacanță sau chiar pentru afacere animale, gospodărie, solar, ... Deoarece are toate utilitățile la poartă. (Apa, lumină, cablu, etc...) Locul având 10 metri deschidere cu 200 metri lungime, din care în fundul grădinii o mica pădurice cu cireși, aluni, vișini, coarne și alți pomi fructiferi. Prețul în această locație se vinde cu 12-15 euro m², ținând cont că vreau sa plec din țară, vi-l pot oferi la prietenoasa suma de 11 euro m² (negociabil in limita bunului simt). Ofer seriozitate și vreau să fiu contactat de aceeași categorie de oameni. Pământul este al unchiului meu, când voi fii sunat, voi oferi numărul/ informațiile dânsului.

ID: 303408668



Comparabila nr. 2

Reactualizat la 02 mai 2026

Teren de vanzare Fieni Dambovita

12 000 €

Persoana fizica

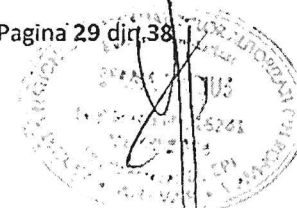
Suprafata utila: 1 800 m²

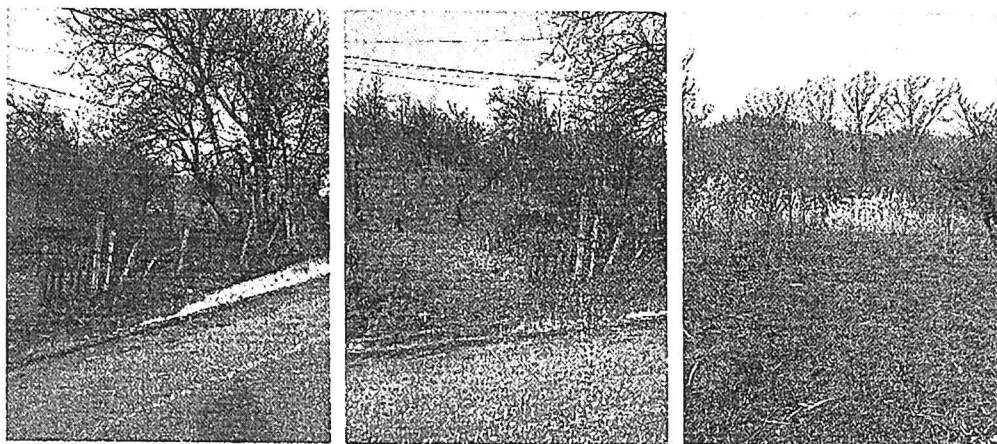
Extravilan / intravilan: Intravilan

DESCRIERE

Vand teren 1800 m.patrat, (constuibil) terenul apartie de orasul Fieni judetul Dambovita, si se vinde la 12000€, pentu cei interesati sunati 07*****98

ID: 298844335



**Comparabila nr. 3**

Postat 07 aprilie 2026

Teren intravilan 2000 mp Fieni – toate utilitatile + drum asfaltat**17 900 €**

Prețul e negociabil

Persoana fizică

Suprafata utila: 2 016 m²

Extravilan / intravilan: Intravilan

DESCRIERE

Un loc unde diminețile încep cu liniște și aer curat...

La marginea orașului Fieni, în "cartierul" Costești, există un teren care nu este doar o bucată de pământ, ci un început.

Un loc unde îți poți imagina casa ta, cu o curte mare, pomi fructiferi și liniștea pe care nu o găsești în oraș.

Aici, diminețile vin cu miros de iarbă proaspătă, iar serile sunt calme, departe de agitație.

Terenul are 2.016 mp, suficient cât să construiești, să plantezi, să crezi.

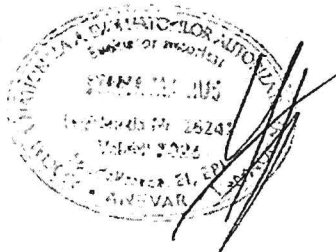
Este deja îngrijit, cu meri și peri care, an de an, dau rod — un mic colț de natură care te așteaptă.

Ai tot ce îți trebuie, fără compromisuri:

- curent, apă și gaz la proprietate
- drum asfaltat până la teren
- doar ~35 minute de Târgoviște
- aproximativ 50 minute de Sinaia, când vrei să evadezi la munte

Este genul de loc în care:

- poți construi o casă pentru familie



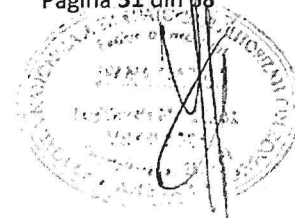
- sau o cabană de weekend
- sau pur și simplu o investiție într-o zonă în dezvoltare

Actele sunt pregătite, terenul este liber și gata pentru următorul pas.

Dacă simți că locul ăsta ar putea fi al tău, scrie-mi sau sună-mă.

Locatie: maps.app.goo.gl/64uP64mrLaCwLCqVA

ID: 293114416



Anexa nr. 5

DETERMINAREA VALORII DE PIAȚĂ A CONSTRUCȚIILOR PRIN ABORDAREA PRIN COST

a) CONSTRUCȚIA C1 - FABRICA DE PRODUSE ALIMENTARE

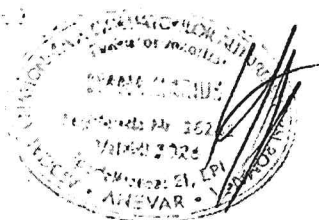
IROVAL/ ing. Corneliu ȘCHIOPU											
TABEL CENTRALIZATOR PENTRU CALCULAREA COSTURILOR DE ÎNLOCUIRE											
Adresa clădirii: sat Costești, nr. 197A, oraș Fieni, județul Dâmbovița											
	SUPRAFEȚE						REGIM ÎNĂLȚIME	AN CONSTRUCȚIE	FIENI		
	Clădire industrială	Sc (mp)	856	Sd (mp)	856	Su (mp)	714	P+1E partial	2008	Distanța	Manopera
	Fabrică produse alimentare				856		714			0,997	0,965
										Coeficienți de lucru	
										Distanța	Manopera
										0,997	0,965
Clădire și instalații funcționale:											
Nr. crt.	Denumire	Tip (simbol)	Supra- fața con- stru- ită/np	Cost lei/ mp	Indici actua- lizare	Total cost catalog	Corecție		Cost total corectat (lei)	Cost total corectat(lei) – fără TVA	
			A	B	C		D = AxBxC	E			
1	Fundație -beton	FCBS V1	856	359,3	1,7617	541.848,00	0,997	0,965	521.313,67	430.838,57	
2	Zid ărie P+1	8ZIDBCA24	856	649,0	1,8536	1.029.768,00	0,997	0,965	990.744,94	818.797,47	
3	Finisaj int+ext P+1	FOB	856	918,1	2,9351	2.306.663,20	0,997	0,965	2.219.252,2	1.834.092,73	
4	Instalații electrice	ELINGR	856	82,4	4,1141	290.184,00	0,997	0,965	279.187,47	230.733,45	
5	Instalații încălzire	INCELFS	714	172,5	2,1641	266.536,20	0,997	0,965	256.435,81	211.930,42	
6	Instalații sanitare	CHFOBO	12	1159,7	3,1492	43.825,20	0,997	0,965	42.164,44	34.846,65	
7	Instalații sanitare	LAVWC	4	1.424,6	3,7151	21.170,00	0,997	0,965	20.367,76	16.832,86	
8	Invelitoare	INVTZ	800	226,4	2,1524	389.760,00	0,997	0,965	374.990,04	309.909,13	
TOTAL CLĂDIRE ȘI INSTALAȚII FUNCȚIONALE										3.887.981,28	
PREȚ Lei/mp CLĂDIRE ȘI INSTALAȚII FUNCȚIONALE										4.542,03	
COST DE ÎNLOCUIRE BRUT:				3.887.980 lei			1 Euro = 5,2180 (curs BNR – 05.05.2026)				
Depreciere fizică: 38,6 % (conform Anexei nr. 2)											
Deprecierea fizică = 1.500.760 lei											
Costul de înlocuire net = 3.887.980 - 1.500.760 = 2.387.220 lei											
VALOAREA IMPOZABILĂ CLĂDIRE C1 = 2.387.220 lei											

DETERMINAREA DEPRECIERII FIZICE

A. Determinarea vârstei efective a clădirii:

Se consideră suprafața construită desfășurată drept cheie de pondere.

Componentă	Acđ (mp)	An PIF	Vârsta/ vechime (ani)	Contribuția componentei în vârsta efectivă
	856	2008	18	(856/856) x 18 = 18
TOTAL	856	2008	18	Vârsta efectivă = 18,00



B. Determinarea deprecierei normale a clădirii:

Deprecierea fizică normală (Dfn) pentru vârsta efectivă (Vef) se determină cu formula:

$$D_{fn} = D1 + \{D2 - D1 / V2 - V1\} \times (V_{ef} - V1)$$

Unde:

D1 este gradul de depreciere fizică normală pentru vechimea V1;

D2 este gradul de depreciere fizică normală pentru vechimea V2;

Clădirea evaluată se încadrează conform (Tabel 12, subclasa 1.5.2):

- Structura: beton armat;
- Mediul de folosință: normal;
- Starea tehnică: satisfăcătoare;
- Vârsta efectivă: 18,00 ani.

Deprecierea fizică normală (Dfn) pentru vârsta efectivă (Vef) se determină cu formula:

$$D_{fn} = D1 + \{D2 - D1 / V2 - V1\} \times (V_{ef} - V1)$$

Unde:

D1 este gradul de depreciere fizică normală pentru vechimea V1;

D2 este gradul de depreciere fizică normală pentru vechimea V2;

Clădirea evaluată se încadrează conform (Tabel 12, subclasa 1.5.2):

Pentru vârsta efectivă de 18 ani limita în care se încadrează gradul de uzură fizică normal este cuprins între 35 - 41 %, corespunzător intervalului de vârstă 15 - 20 ani

$$D_{fn} = 35 + (41 - 35) / (20 - 15) \times (18 - 15) = 35 + 3,6 = 38,6 \%$$

b) CONSTRUCȚIA C2 - ATELIER

IROVAL/ ing. Corneliu ȘCHIOPU											
TABEL CENTRALIZATOR PENTRU CALCULAREA COSTURILOR DE ÎNLOCUIRE											
Adresa clădirii: sat Costești, nr. 197A, oraș Fieni, județul Dâmbovița											
SUPRAFEȚE								REGIM ÎNĂLȚIME	AN CONSTRUCȚIE	FIENI	
Clădire industrială		Sc (mp)	91,2	Sd (mp)	91,2 <th>Su (mp)</th> <td>76</td> <td rowspan="5">P</td> <td rowspan="5">2009</td> <td>Distanța</td> <td>Manopera</td>	Su (mp)	76	P	2009	Distanța	Manopera
Atelier						76	0,997			0,965	
							Coeficienți de lucru				
							Distanța			Manopera	
							0,997			0,965	
Clădire și instalații funcționale:											
Nr. crt.	Denumire	Tip (simbol)	Suprafața construită/mp	Cost lei/ mp	Indici actualizare	Total cost catalog	Corecție		Cost total corectat (lei)	Cost total corectat(lei) – fără TVA	
			A				B	C			D = AxBxC
1	Fundație -beton	FCBS V1	91,2	359,3	1,7617	57.729,60	0,997	0,965	55.541,94	45.902,43	
2	Zidărie P	8ZIDCAR24	91,2	675,7	2,7983	172.440,96	0,997	0,965	165.906,31	137.112,65	
3	Finisaj int+ext P	FOB	91,2	918,1	2,9351	245.756,64	0,997	0,965	236.443,69	195.408,01	
4	Instalații electrice	ELINGR	91,2	82,4	4,1141	30.916,80	0,997	0,965	29.745,21	24.582,82	
5	Instalații încălzire	INCELF5	76	172,5	2,1641	28.370,80	0,997	0,965	27.295,69	22.558,42	
6	Instalații sanitare	CHFOBO	2	1159,7	3,1492	7.304,20	0,997	0,965	7.027,41	5.807,77	
7	Învelitoare	INVTZ	80	226,4	2,1524	38.976,00	0,997	0,965	37.499,00	30.990,91	
TOTAL CLĂDIRE ȘI INSTALAȚII FUNCȚIONALE										462.363,01	
PREȚ Lei/mp CLĂDIRE ȘI INSTALAȚII FUNCȚIONALE										5.069,77	
COST DE ÎNLOCUIRE BRUT:			462.365 lei			1 Euro = 5,2180 (curs BNR – 05.05.2026)					



Depreciere fizică: 37,4 % (conform Anexei nr. 2)

Deprecierea fizică = 172.925 lei

Costul de înlocuire net = 462.365 - 172.925 = 289.440 lei

VALOAREA IMPOZABILĂ CLĂDIRI C2 = 289.440 lei

DETERMINAREA DEPRECIERII FIZICE

A. Determinarea vârstei efective a clădirii:

Se consideră suprafața construită desfășurată drept cheie de pondere.

Componentă	Acd (mp)	An PIF	Vârsta/ vechime (ani)	Contribuția componentei în vârsta efectivă
	91,2	2008	17	$(91,2/91,2) \times 17 = 17$
TOTAL	91,2	2008	17	Vârsta efectivă = 17,00

B. Determinarea deprecierei normale a clădirii:

Deprecierea fizică normală (Dfn) pentru vârsta efectivă (Vef) se determină cu formula:

$$D_{fn} = D_1 + \{D_2 - D_1 / V_2 - V_1\} \times (V_{ef} - V_1)$$

Unde:

D1 este gradul de depreciere fizică normală pentru vechimea V1;

D2 este gradul de depreciere fizică normală pentru vechimea V2;

Clădirea evaluată se încadrează conform (Tabel 12, subclasa 1.5.2):

- Structura: beton armat;
- Mediul de folosință: normal;
- Starea tehnică: satisfăcătoare;
- Vârsta efectivă: 17,00 ani.

Deprecierea fizică normală (Dfn) pentru vârsta efectivă (Vef) se determină cu formula:

$$D_{fn} = D_1 + \{D_2 - D_1 / V_2 - V_1\} \times (V_{ef} - V_1)$$

Unde:

D1 este gradul de depreciere fizică normală pentru vechimea V1;

D2 este gradul de depreciere fizică normală pentru vechimea V2;

Clădirea evaluată se încadrează conform (Tabel 12, subclasa 1.5.2):

Pentru vârsta efectivă de 17 ani limita în care se încadrează gradul de uzură fizică normal este cuprins între 35 - 41 %, corespunzător intervalului de vârstă 15 - 20 ani

$$D_{fn} = 35 + (41 - 35) / (20 - 15) \times (17 - 15) = 35 + 2,4 = 37,4 \%$$

c) CONSTRUCȚIA C3 - CABINĂ POARTĂ

IROVAL/ ing. Corneliu ȘCHIOPU

TABEL CENTRALIZATOR PENTRU CALCULAREA COSTURILOR DE ÎNLOCUIRE

Adresa clădirii: sat Costești, nr. 197A, oraș Fieni, județul Dâmbovița

	SUPRAFEȚE	REGIM ÎNĂLȚIME	AN CONSTRUCȚIE	FIENI
--	-----------	-------------------	-------------------	-------

	Clădire industrială	Sc (mp)	23,6	Sd (mp)	23,6	Su (mp)	19,6	P	2009	Distanța	Manopera
	Cabină poartă				23,6		19,6			0,997	0,965
										Coeficienți de lucru	
										Distanța	Manopera
										0,997	0,965
Clădire și instalații funcționale:											
Nr. crt.	Denumire	Tip (simbol)	Suprafața construită/mp	Cost lei/ mp	Indici actualizare	Total cost catalog	Corecție		Cost total corectat (lei)	Cost total corectat(lei) – fără TVA	
			A	B	C	D = AxBxC	E	F			
1	Fundație -beton	FCBS V1	23,6	359,3	1,7617	14.938,80	0,997	0,965	14.372,69	11.878,26	
2	Zidărie P	8ZIDCAR24	23,6	675,7	2,7983	44.622,88	0,997	0,965	42.931,90	35.480,91	
3	Finisaj int+ext P	FOB	23,6	918,1	2,9351	63.594,92	0,997	0,965	61.184,99	50.566,11	
4	Instalații electrice	ELINGR	23,6	82,4	4,1141	8.000,40	0,997	0,965	7.697,22	6.361,34	
5	Instalații încălzire	INCELS	19,6	172,5	2,1641	7.316,68	0,997	0,965	7.039,41	5.817,70	
6	Instalații sanitare	CHFOBO	1	1159,7	3,1492	3.652,10	0,997	0,965	3.513,70	2.903,89	
7	Învelitoare	INVTZ	20	226,4	2,1524	9.744,00	0,997	0,965	9.374,75	7.747,73	
TOTAL CLĂDIRE ȘI INSTALAȚII FUNCȚIONALE										120.755,94	
PREȚ Lei/mp CLĂDIRE ȘI INSTALAȚII FUNCȚIONALE										5.116,78	
COST DE ÎNLOCUIRE BRUT:			120.755 lei		1 Euro = 5,2180 (curs BNR – 05.05.2026)						
Depreciere fizică: 37,4 % (conform Anexei nr. 2)											
Deprecierea fizică = 45.160 lei											
Costul de înlocuire net = 120.755 - 45.160 = 75.595 lei											
VALOAREA IMPOZABILĂ CLĂDIRE C3 = 75.595 lei											

DETERMINAREA DEPRECIERII FIZICE**A. Determinarea vârstei efective a clădirii:**

Se consideră suprafața construită desfășurată drept cheie de pondere.

Componentă	Acđ (mp)	An PIF	Vârsta/vechime (ani)	Contribuția componentei în vârsta efectivă
	23,6	2009	17	$(23,6/23,6) \times 17 = 17$
TOTAL	23,6	2009	17	Vârsta efectivă = 17,00

B. Determinarea deprecierei normale a clădirii:

Deprecierea fizică normală (Dfn) pentru vârsta efectivă (Vef) se determină cu formula:

$$D_{fn} = D_1 + \{D_2 - D_1 / V_2 - V_1\} \times (V_{ef} - V_1)$$

Unde:

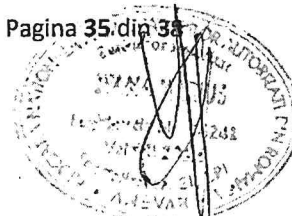
D1 este gradul de depreciere fizică normală pentru vechimea V1;

D2 este gradul de depreciere fizică normală pentru vechimea V2;

Clădirea evaluată se încadrează conform (Tabel 12, subclasa 1.5.2):

- Structura: beton armat;
- Mediul de folosință: normal;
- Starea tehnică: satisfăcătoare;
- Vârsta efectivă: 17,00 ani.

Deprecierea fizică normală (Dfn) pentru vârsta efectivă (Vef) se determină cu formula:



$$D_{fn} = D1 + \{D2 - D1 / V2 - V1\} \times (V_{ef} - V1)$$

Unde:

D1 este gradul de depreciere fizică normală pentru vechimea V1;

D2 este gradul de depreciere fizică normală pentru vechimea V2;

Clădirea evaluată se încadrează conform (Tabel 12, subclasa 1.5.2):

Pentru vârsta efectivă de 17 ani limita în care se încadrează gradul de uzură fizică normal este cuprins între 35 - 41 %, corespunzător intervalului de vârstă 15 - 20 ani

$$D_{fn} = 35 + (41 - 35) / (20 - 15) \times (17 - 15) = 35 + 2,4 = 37,4 \%$$

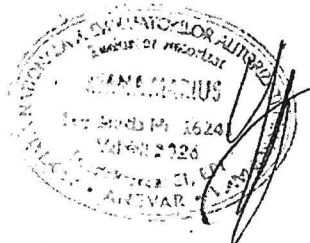
d) CONSTRUCȚIA C4 - MAGAZIE

IROVAL/ ing. Corneliu ȘCHIOPU											
TABEL CENTRALIZATOR PENTRU CALCULAREA COSTURILOR DE ÎNLOCUIRE											
Adresa clădirii: sat Costești, nr. 197A, oraș Fieni, județul Dâmbovița											
		SUPRAFEȚE						REGIM ÎNĂLȚIME	AN CONSTRUCȚIE	FIENI	
	Clădire industrială	Sc (mp)	15,6	Sd (mp)	15,6	Su (mp)	13	P	2009	Distanța	Manopera
	Magazie				15,6		13			0,997	0,965
										Coeficienți de lucru	
										Distanța	Manopera
										0,997	0,965
Clădire și instalații funcționale:											
Nr. crt.	Denumire	Tip (simbol)	Supra-fața con-struc-tită/mp	Cost lei/ mp	Indici actua-lizare	Total cost catalog	Corecție		Cost total corectat (lei)	Cost total corectat(lei) – fără TVA	
			A	B	C		D = AxBxC	E			F
1	Fundație -beton	FCBS V1	15,6	359,3	1,7617	9.874,80	0,997	0,965	9.500,59	7.851,73	
2	Zidărie P	8ZIDCAR24	15,6	675,7	2,7983	29.496,48	0,997	0,965	28.378,71	23.453,48	
3	Finisaj int+ext P	FOB	15,6	918,1	2,9351	42.037,32	0,997	0,965	40.444,32	33.425,05	
4	Instalații electrice	ELINGR	15,6	82,4	4,1141	5.288,40	0,997	0,965	5.087,99	4.204,96	
5	Învelitoare	INVTZ	14	226,4	2,1524	6.820,80	0,997	0,965	6.562,33	5.423,41	
TOTAL CLĂDIRE ȘI INSTALAȚII FUNCȚIONALE										74.358,63	
PREȚ Lei/mp CLĂDIRE ȘI INSTALAȚII FUNCȚIONALE										4.766,58	
COST DE ÎNLOCUIRE BRUT:				74.360 lei		1 Euro = 5,2180 (curs BNR – 05.05.2026)					
Depreciere fizică: 37,4 % (conform Anexei nr. 2)											
Deprecierea fizică = 27.810 lei											
Costul de înlocuire net = 74.360 - 27.810 = 46.550 lei											
VALOAREA IMPOZABILĂ CLĂDIRE C4 = 46.550 lei											

DETERMINAREA DEPRECIERII FIZICE**A. Determinarea vârstei efective a clădirii:**

Se consideră suprafața construită desfășurată drept cheie de pondere.

Componentă	Acđ (mp)	An PIF	Vârsta/vechime (ani)	Contribuția componentei în vârsta efectivă
	15,6	2009	17	(15,6/15,6) x 17 = 17
TOTAL	15,6	2009	17	Vârsta efectivă = 17,00



B. Determinarea deprecierei normale a clădirii:

Deprecierea fizică normală (Dfn) pentru vârsta efectivă (Vef) se determină cu formula:

$$D_{fn} = D1 + \{D2 - D1 / V2 - V1\} \times (V_{ef} - V1)$$

Unde:

D1 este gradul de depreciere fizică normală pentru vechimea V1;

D2 este gradul de depreciere fizică normală pentru vechimea V2;

Clădirea evaluată se încadrează conform (Tabel 12, subclasa 1.5.2):

- Structura: beton armat;
- Mediul de folosință: normal;
- Starea tehnică: satisfăcătoare;
- Vârsta efectivă: 17,00 ani.

Deprecierea fizică normală (Dfn) pentru vârsta efectivă (Vef) se determină cu formula:

$$D_{fn} = D1 + \{D2 - D1 / V2 - V1\} \times (V_{ef} - V1)$$

Unde:

D1 este gradul de depreciere fizică normală pentru vechimea V1;

D2 este gradul de depreciere fizică normală pentru vechimea V2;

Clădirea evaluată se încadrează conform (Tabel 12, subclasa 1.5.2):

Pentru vârsta efectivă de 17 ani limita în care se încadrează gradul de uzură fizică normal este cuprins între 35 - 41 %, corespunzător intervalului de vârstă 15 - 20 ani

$$D_{fn} = 35 + (41 - 35) / (20 - 15) \times (17 - 15) = 35 + 2,4 = 37,4 \%$$

