



## TNP Global & Partners

valuation and valuation related services

Membru Corporativ ANEVAR, Aut. nr. 0092

# RAPORT DE EVALUARE

Nr. 9114/ 19.06.2019

	Proprietate industrială– productie/depozitare	Spatiu de
<b>OBIECTUL EVALUARII</b>	Ploiesti, Str Lamaitei nr 2, jud. Prahova	
<b>SCOPUL EVALUARII</b>	Garantarea imprumutului	
<b>CLIENT</b>	SC ANTECO SA	
<b>UTILIZATORI</b>	UNICREDIT BANK, SC ANTECO SA	



## SINTEZA EVALUARII

Raport nr. 9114 din 19.06.2019

Numele clientului	<b>SC ANTECO SRL</b>
Data evaluarii	14.06.2019
Tipul proprietatii	Spatiu industrial
Adresa proprietatii	Ploiesti, Str Lamaitei nr 2, jud. Prahova
Proprietar(i)	<b>SC ANTECO SA</b>
Numar cadastral	Nr. Cadastral 63/2/25- terenul in suprafata de 492mp- drum de acces; Nr. Cadastral 128023- terenul in suprafata de 5351mp; Nr. Cadastral 63/2/2/3- terenul in suprafata de 6073mp; Nr. Cadastral 128023-C1- Hala fabricatie+birouri; Nr. Cadastral 145113- terenul in suprafata de 194 mp
Numar Carte Funciara	Cartea Funciara (CF) nr. 120839 a localitatii Ploiesti- terenul in suprafata de 492mp- drum de acces; Cartea Funciara (CF) nr. 128023 a localitatii Ploiesti - terenul in suprafata de 5351mp si constructia C1; Cartea Funciara (CF) nr. 120839 a localitatii Ploiesti- terenul in suprafata de 6073mp; Cartea Funciara (CF) nr. 145113 a localitatii Ploiesti- terenul in suprafata de 194 mp;
Lista actelor de proprietate	<ul style="list-style-type: none"><li>➤ Certificat de atestare a drepturilor de proprietate asupra terenurilor seria M 03 nr 1946/24.05.1995;</li><li>➤ Act de dezmembrare cu incheiere de Autentificare nr 1594/21.07.2006;</li><li>➤ Incheiere de indreptare a erorii materiale nr 3130/02.08.2006;</li><li>➤ Act de dezmembrare cu incheiere de Autentificare nr 2463/11.10.2006;</li><li>➤ Act de alipire cu Incheiere de Autentificare nr 4201/31.08.2012;</li><li>➤ Plan de amplasament si delimitare a corpului de proprietate;</li><li>➤ Certificat de urbanism nr 195/04.03.2019;</li><li>➤ Extras de carte funciara pentru informare cu nr cerere 25672/11.04.2016;</li><li>➤ Extras de carte funciara pentru informare cu nr cerere</li></ul>



		16910/18.02.2019; ➤ Extras de carte funciara pentru informare cu nr cerere 48222/08.05.2019; ➤ Extras de carte funciara pentru informare cu nr cerere 41031/18.04.2019; ➤ Act de dezmembrare cu Incheiere de Autentificare nr 881/17.04.2019;
Utilizarea actuala a imobilului		industriala
Cea mai buna utilizare		industriala
Ocupanti:		Proprietar: <input type="checkbox"/> Chirias: <input checked="" type="checkbox"/> Libera: <input type="checkbox"/>
Suprafete (mp)	<b>Constructii</b>	Sc= 2336 mp, Sd= 2336 mp, Su= aprox 2219.20 mp (Su a fost estimata a fi 95% din Sd)
	Teren	Suprafata totala de 11.618 mp
Descrierea zonei si a amplasamentului		Zona analizata se gaseste la in zona periferica de est a mun. Ploiesti, in cartierul Bereasca. Zona de amplasare este mixta cu proprietati industriale si constructii rezidentiale.  Zona este echipata cu retele de alimentare cu apa, gaz metan, energie electrica si telecomunicatii.  Accesul se realizeaza din drumul public asfaltat.
Anul construirii		Anii 70, reabilitat partial in 2015
Tip constructie (structura)		<b>Constructia C1- Hala fabricatie+ birouri:</b> fundatii din beton , structura de rezistenta stalpi beton armat, inchideri din caramida. Acoperis placi azbociment.
Descriere cladire / cladiri (inclusiv instalatii aferente, finisajele constructiei, gradul de depreciere)		<b>Constructia C1- Hala fabricatie+ birouri:</b> Pardoseli: pardoseala beton- zona productie si depozitare, linoleum si si mocheta in zona de birouri. O parte din hala este amenajata ca spatiu de locuit (apartament de serviciu), si beneficiaza de pardoseli din parchet si gresie.  Tâmplăria exterioara este realizată partial din PVC cu geam termopan si partial din lemn cu geam simplu, respectiv metalica cu geam simplu.  Pereții: tencuieli gletuite, zugraveli lavabile- spatiul de locuit, respectiv tencuieli driscuite si zugraveli simple in birouri. In hala nu exista tencuieli, caramida este stropita cu var.  Instalatii: electrice, incalzire, sanitare.
Accesul catre proprietate:		Tip drum de acces <input type="checkbox"/> Public <input checked="" type="checkbox"/> Privat <input type="checkbox"/> Servitute <input type="checkbox"/> Nu are acces reglementat <input type="checkbox"/> Altele



Utilitati edilitare existente in zona sau pe proprietate. Distanta fata de utilitati.	Tip retele / instalatii		Distanta	
	Electrice	<input checked="" type="checkbox"/>	reteaua publica	
	Incalzire	<input checked="" type="checkbox"/>	centrala termica	
	Alimentare cu apa	<input checked="" type="checkbox"/>	reteaua publica	
	Alimentare cu gaze	<input checked="" type="checkbox"/>	reteaua publica	
	Canalizare	<input checked="" type="checkbox"/>	reteaua publica	
Abateri de la cartea funciara:	<b>Pe terenul cu nr cad 63/2/2/3 au fost identificate mai multe constructii care nu au fost inscrise in CF a loc.Ploiesti, si anume: o hala metalica, doua soproane (fara fundatie) si un post trafo. Acestea nu constituie obiectul evaluarii.</b>			
Exista modificari interioare / de (re) compartimentare efectuate fara autorizatie de construire / demolare	<input type="checkbox"/> DA <input checked="" type="checkbox"/> NU			
Observatii / mentiuni privind existenta unor drepturi ale unor terti asupra imobilului (superficie, uzufruct, uz / abitatie, folosinta, servitute)	Nu este cazul			
Concluzie privind imobilul evaluat	Amplasamentul este in stare buna, are finisaje medii si nu a fost identificat pe Lista imobilelor experizate tehnic sau pe lista Monumentelor istorice. <b>Terenul in suprafata de 492 mp nu a fost evaluat, fiind drum de acces, insa va fi luat in garantie de catre finantator, deoarece este singura modalitate de acces la proprietate.</b>			
Abordari/metode in evaluare:	Abordarea prin venit si abordarea prin cost			

VALOAREA DE PIATA RECOMANDATA (valoarea nu include TVA)	LEI		EURO	
		<b>2.420.000 LEI , dupa cum urmeaza:</b> <b>Nr cad 128023+ nr cad 145113:</b> <b>1.818.000 LEI</b> <b>Nr cad 63/2/2/3: 602.000 LEI</b>		<b>513.000 EURO, dupa cum urmeaza:</b> <b>Nr cad 128023+ nr cad 145113:</b> <b>385.000 EURO</b> <b>Nr cad 63/2/2/3: 128.000 EURO</b>
- valoare constructie	1.268.000		269.000	
- valoare unitara constructie	544	Lei/mp	115	Euro/mp
- valoare teren	1.152.000		244.000	
- valoare unitara teren	99	Lei/mp	21	Euro/mp



Curs de schimb valutar la data evaluarii (lei/EUR – curs BNR)	4,7227
--	--------

- **Nota**

Conform cerintei finantatorului, valoarea terenului cu nr cadastral 145113 este de 4000 euro, echivalent a 19.000 lei.

Precizam faptul ca aceasta valoare nu reprezinta valoare de piata, aceasta fiind extrasa din suprafata totala de 5545 mp, putand fi folosita numai pentru uzul intern al bancii.

**EVALUATOR AUTORIZAT EPI, EBM**  
**DOBROGEANU BOGDAN COSTIN**  
**LEGITIMATIE 12159 /2019**



**SC TNP GLOBAL & PARTNERS SRL**  
**TATU ROBERT IULIAN**  
**DIRECTOR GENERAL**



**EVALUATOR AUTORIZAT EPI**  
**SIRBU MADALINA ELENA**  
**LEGITIMATIE 18106/2019**





## CUPRINS

<b>1. CAPITOLUL 1 – TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII</b>	<b>3</b>
1.1. Identificarea si competenta evaluatorului	3
1.2. Identificarea Clientului si a Utilizatorilor desemnati	3
1.3. Scopul evaluarii	4
1.4. Identificarea proprietatii supuse evaluarii	5
1.5. Tipul valorii	5
1.6. Data evaluarii	5
1.7. Documentarea necesara realizarii evaluarii	5
1.8. Natura si sursa informatiilor pe care se bazeaza evaluarea	5
1.9. Ipoteze si ipoteze speciale	5
1.10. Restrictii de utilizare, diseminare sau publicare	5
1.11. Conformitatea evaluarii cu standardele	6
1.12. Forma raportului	6
1.13. Data raportului	6
<b>2. CAPITOLUL 2 – PREZENTAREA DATELOR</b>	<b>7</b>
2.1. Date despre proprietatea subiect	7
2.2. Date despre aria de piata	8
2.3. Date despre proprietati comparabile	8
<b>3. CAPITOLUL 3 – ANALIZA DATELOR</b>	<b>9</b>
3.1. Piata imobiliara specifica	9
3.2. Cea mai buna utilizare (CMBU)	10
<b>4. CAPITOLUL 4 – APLICAREA ABORDARILOR IN EVALUARE</b>	<b>11</b>
4.1. Rationamentul asupra selectiei abordarilor utilizate	11
4.2. Abordarea prin piata	12
4.3. Abordarea prin venit	12
4.4. Abordarea prin cost	13
4.5. Rezultatele obtinute in urma aplicarii abordarilor	14
4.6. Performantele garantiei – factori relevanti	14
<b>5. CAPITOLUL 5 – CONCLUZIA ASUPRA VALORII SELECTATE</b>	<b>15</b>
5.1. Analiza rezultatelor evaluarii	15
5.2. Concluzia asupra valorii	15
5.3. Mentiiuni tranzitorii	16
<b>ANEXE</b>	<b>17</b>



## **1. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII**

### **1.1. IDENTIFICAREA SI COMPETENTA EVALUATORULUI**

#### **EVALUATORUL AUTORIZAT**

Subsemnatii DOBROGEANU BOGDAN COSTIN declar ca am calitatea de evaluator autorizat cu specializarile EPI (Evaluarea Proprietatilor Imobiliare), EBM (Evaluarea Bunurilor Mobile) conform legitimatiei de membru titular ANEVAR cu nr. 12159 valabila pentru 2019 si SIRBU MADALINA ELENA declar ca am calitatea de evaluator autorizat cu specializarea EPI (Evaluarea Proprietatilor Imobiliare), conform legitimatiei de membru titular ANEVAR cu nr. 18106 valabila pentru 2019. Ca elaborator al Raportului de Evaluare (Raportul), pe care il semnez si parafez, declar ca nu am nici o relatie particulara cu clientul si nici un interes actual sau viitor fata de proprietatea evaluata. Rezultatele prezentului Raport nu se bazeaza pe solicitarea obtinerii unei anumite valori, solicitare venita din partea clientului sau a altor persoane care au interese legate de client, iar remunerarea evaluarii nu se face in functie de satisfacerea unei asemenea solicitari. In aceste conditii, subsemnata, declar ca am competenta necesara exercitarii profesiei pentru tipul de evaluare solicitat de catre client si imi asum responsabilitatea pentru datele si concluziile prezentate in Raport, opinia mea fiind obiectiva si impartiala. La elaborarea Raportului nu am primit asistenta semnificativa din partea nici unei terte persoane.

SC TNP Global&Partners SRL (TNP), este membru corporativ ANEVAR, inscrisa in Tabloul membrilor corporativi cu Certificatul nr. 0092/01.01.2019, calitate dobandita in conditiile OG 24/2011 privind unele masuri in domeniul evaluarii bunurilor. In calitate de furnizor al serviciilor de evaluare a bunurilor, declaram ca avem dreptul contractarii si prestarii serviciilor de evaluare a bunurilor, asa dupa cum este reglementat acest aspect in OG 24/2011.

Declarăm că nu avem nici o relație particulară cu clientul și nici un interes actual sau viitor față de proprietatea evaluată. Rezultatele prezentului Raport nu se bazează pe solicitarea obținerii unei anumite valori, solicitare venită din partea clientului sau a altor persoane care au interese legate de client, iar remunerarea evaluării nu se face în funcție de satisfacerea unei asemenea solicitări. În aceste condiții, TNP semneaza si parafeaza prezentul Raport, impreuna cu evaluatorul/evaluatorii identificati la 1.1., care are/au competenta necesara exercitarii profesiei pentru tipul de evaluare solicitat de catre client. Declarăm ca ne asumam responsabilitatea pentru datele și concluziile prezentate în Raport, opinia asupra valorii estimate fiind obiectiva si impartiala.



## 1.2. IDENTIFICAREA CLIENTULUI SI A UTILIZATORILOR DESEMNAȚI

**1.2.1 CLIENTUL:** SC ANTECO SA, persoană juridică, cu sediul social in Ploiesti, Str Lamaitei nr 2, jud Prahova, cod postal 100185, CUI 1351808, J29/96/1991 , reprezentata prin Mircea Ilistie avand functia administrator.

**1.2.2 Utilizatori desemnați:** UNICREDIT BANK SA, SC ANTECO SA.

Evaluatorul isi asuma raspunderea doar fata de client si utilizatorii desemnati, specificati mai sus, in conditiile agreeate prin contractul incheiat intre client si TNP, cu nr 5147 din 10.06.2019.

**1.2.3 Alte persoane (fizice sau juridice) care pot avea acces la raportul de evaluare:** *nu este cazul.*

Accesul altor persoane la raportul de evaluare, altele decat clientul si utilizatorii desemnati, exclude orice raspundere a evaluatorului fata de acestia. In acest caz:

- i. Persoana care primește o copie a unui raport de evaluare nu devine un utilizator desemnat decât în cazul în care este autorizată de către evaluator și identificată explicit ca utilizator desemnat.
- ii. Persoana care primește o copie a unui raport de evaluare fără să fi fost identificată de către evaluator ca utilizator desemnat sau ca persoană care poate avea acces la raportul de evaluare, sau fără a avea atribuții legale sau reglementate în legătură cu raportul de evaluare, nu poate fi considerată ca utilizator desemnat al raportului de evaluare și nu este îndreptățită la niciun fel de pretenție față de evaluator.

In determinarea formei și a conținutului raportului de evaluare s-a acordat importanta precizarii persoanelor pentru care se realizează evaluarea, pentru a se asigura faptul că aceasta conține informații adecvate necesităților lor.

## 1.3. SCOPUL EVALUARII

Evaluarea<sup>1</sup> este cerută de catre Client pentru **garantarea imprumutului.**

Evaluarea<sup>2</sup> nu poate fi utilizată în afara contextului sau pentru alte scopuri decât cele prezentate.

## 1.4. IDENTIFICAREA PROPRIETATII SUPUSE EVALUARII

### 1.4.1. Adresa postala

Imobilul este situat in Ploiesti, Str Lamaitei nr 2, jud. Prahova, cod postal 100185 .

### 1.4.2 Identificare cadastrala

Imobilul are numarul cadastral 63/2/25, inscris in Cartea Funciara (CF) nr. 120839 a localitatii Ploiesti conform extrasului CF nr. cerere 25672 din data de 11.04.2016.

Imobilul are numarul cadastral 128023, inscris in Cartea Funciara (CF) nr. 128023 a localitatii Ploiesti conform extrasului CF nr. cerere 48222 din data de 08.05.2019.

Imobilul are numarul cadastral 63/2/2/3, inscris in Cartea Funciara (CF) nr. 120839 a localitatii Ploiesti conform extrasului CF nr. cerere 16910 din data de 18.02.2019.

Imobilul are numarul cadastral 145113, inscris in Cartea Funciara (CF) nr. 145113 a localitatii Ploiesti conform extrasului CF nr. cerere 41031 din data de 18.04.2019.

---

<sup>1</sup> prin "evaluare" se intelege activitatea de evaluare prin care se determina valoarea estimata

<sup>2</sup> prin "evaluare" se intelege atat valoarea estimata (concluzia asupra valorii) cat si raportul de evaluare





**Obiectul evaluării** îl constituie dreptul de proprietate asupra proprietății industriale compusă din:

1. Teren intravilan în suprafața de 492 mp, cu categoria drum de acces, înscris în CF 120839, Ploiești, având nr cad 63/2/2/5 ;
2. Teren intravilan în suprafața de 5351 mp, cu categoria curți construcții, înscris în CF 128023, Ploiești, având nr cad 128023, împreună cu construcția aferentă:
  - C1- Hala fabricație+ birouri, cu regim de înălțime P, având Sc la sol= 2336 mp, Sd= 2336 mp , având număr cadastral 128023;
3. Teren intravilan în suprafața de 6073 mp, cu categoria curți construcții, înscris în CF 120839, Ploiești, având nr cad 63/2/2/3.
4. Teren intravilan în suprafața de 194 mp, cu categoria curți construcții, înscris în CF 145113, Ploiești, având nr cad 145113.

**Terenul în suprafața de 194 mp, având nr cad 145113 este alipit fizic de terenul cu nr cadastral 128023, fiind demarate procedurile în vederea alipirii conform Acord nr 82685/06.2019. Acestea au fost evaluate ca un lot unitar în suprafața totală de 5545 mp.**

**Pe terenul cu nr cad 63/2/2/3 au fost identificate mai multe construcții care nu au fost înscrise în CF a loc.Ploiești, și anume: o hala metalică, două soproane (fără fundație) și un post trafo. Acestea nu constituie obiectul evaluării.**

**Terenul în suprafața de 492 mp nu a fost evaluat, fiind drum de acces, însă va fi luat în garanție de către finanțator, deoarece este singura modalitate de acces la proprietate.**

#### 1.4.3 Drept de proprietate

- i. Dreptul asupra proprietății imobiliare care se evaluează:

Teren: drept absolut, ce conferă titularului SC ANTECO SA dreptul de a poseda, a folosi sau ocupa ori de a dispune de teren, conform Certificat de atestare a drepturilor de proprietate asupra terenurilor seria M 03 nr 1946/24.05.1995; Act de dezmembrare cu încheiere de Autentificare nr 1594/21.07.2006; Încheiere de îndreptare a erorii materiale nr 3130/02.08.2006; Act de dezmembrare cu încheiere de Autentificare nr 2463/11.10.2006; Act de alipire cu Încheiere de Autentificare nr 4201/31.08.2012; Act de dezmembrare cu Încheiere de Autentificare nr 881/17.04.2019;

- a) Construcții:

- Clădire C1- Hala fabricație+ birouri - drept absolut conform extrasului CF nr. cerere 48222 din data de 08.05.2019;
- b) Identificarea oricărui drept absolut sau subordonat care influențează dreptul care se evaluează: nu e cazul.
- c) Restricții asupra dreptului de proprietate supus evaluării, cunoscute sau evidente: nu e cazul.

Identificarea problemelor de natură juridică ale documentelor care atestă dreptul de proprietate asupra bunurilor evaluate nu este de competența evaluatorului autorizat și nu îi va atrage răspunderea.

#### 1.5. TIPUL VALORII

Scopul precizat al evaluării a determinat că tipul adecvat al valorii estimate este valoarea de piață, definită în SEV 100 - Cadrul general, după cum urmează:

*“Valoarea de piață este 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.”*

**Moneda** în care se va raporta valoarea este leul românesc și euro. Echivalentul valorii între cele două monede se va face la cursul de schimb afișat de BNR la data evaluării: **1 euro = 4.7227 lei**



## 1.6. DATA EVALUARII

Data la care este valabilă concluzia privind valoarea estimată este: **14.06.2019**.

## 1.7. DOCUMENTAREA NECESARA REALIZARII EVALUARII

<sup>3</sup>Evaluarea include toate cercetarile, informatiile, rationamentele, analizele si concluziile necesare pentru a ajunge la valoarea estimate. Aceasta activitate incepe atunci cand evaluatorul accepta o evaluare si ia sfarsit odata cu prezentarea catre client a concluziilor evaluarii. Etapele evaluarii sunt:

- Definirea problemei de evaluare
- Stabilirea termenilor de referinta
- Culegerea datelor si descrierea proprietatii
- Analiza de piata
- Aplicarea abordarilor in evaluare
- Analiza rezultatelor si concluzia asupra valorii
- Raportarea

**Termenii de referință ai evaluării** cuprind precizări privind orice limitări si/sau restricții referitoare la inspecția, documentarea și analizele necesare pentru scopul evaluării dupa cum urmeaza:

- dovezile necesare pentru verificarea dreptului asupra proprietății imobiliare și a oricăror drepturi asociate relevante: *au fost studiate documentele puse la dispozitie de catre client, fara a se face verificari suplimentare asupra veridicitatii sau legalitatii datelor din cuprinsul acestora;*
- amploarea inspecției interioare si exterioare a proprietatii si amplasamentului: *au fost culese date despre caracteristicile fizice ale proprietatii subiect, incluzand amplasamentul si constructiile edificate pe teren, vecinatatile situate la limitele proprietatii precum si corespondenta informatiilor cuprinse in documentele analizate si realitatea din teren;*
- responsabilitatea pentru informațiile despre suprafața amplasamentului și despre orice suprafețe ale construcției revine clientului;
- responsabilitatea pentru confirmarea specificațiilor și stării oricărei construcții este a clientului; evaluatorul a constatat doar situatia de fapt la data evaluarii, fara a realiza investigatii suplimentare;
- documentarea necesară privind natura, specificațiile și adecvarea serviciilor de evaluare s-a facut de catre client impreuna cu evaluatorul;
- orice informații din cadrul raportului (daca acestea sunt prezentate) privind starea solului și a fundației provin de la client, responsabilitatea corectitudinii acestora fiind a clientului;
- identificarea riscurilor de mediu înconjurător, reale sau potențiale, s-a facut de catre evaluator pe baza interogarii clientului, responsabilitatea informatiilor furnizate fiind a clientului; evaluatorul nu a realizat investigatii suplimentare;
- autorizațiile sau restricțiile legale referitoare la utilizarea proprietății imobiliare și a oricăror construcții au fost preluate de catre evaluator din documentele puse la dispozitie de catre client si din sursele publice utilizate in documentarea evaluarii; nu au fost facute investigatii suplimentare pentru verificarea legalitatii si autenticitatii.

---

<sup>3</sup> GEV 520 – Evaluarea pentru garantarea imprumutului, par.18 si 19



## 1.8. NATURA SI SURSA INFORMATIILOR PE CARE SE BAZEAZA EVALUAREA

Au fost convenite și consemnate natura și sursa informațiilor relevante pe care se bazează evaluarea, precum și documentarea necesară pentru orice verificări necesare pe durata evaluării sau ulterior acesteia. Astfel, au fost utilizate informații:

### i. furnizate de către client:

- titlul de proprietate : Certificat de atestare a drepturilor de proprietate asupra terenurilor seria M 03 nr 1946/24.05.1995; Act de dezmembrare cu încheiere de Autentificare nr 1594/21.07.2006; Încheiere de îndreptare a erorii materiale nr 3130/02.08.2006; Act de dezmembrare cu încheiere de Autentificare nr 2463/11.10.2006; Act de alipire cu Încheiere de Autentificare nr 4201/31.08.2012, Act de dezmembrare cu Încheiere de Autentificare nr 881/17.04.2019;
- documentație cadastrală (PAD, CF) avizată de către OCPI: Extras de carte funciara pentru informare cu nr cerere 25672/11.04.2016, Extras de carte funciara pentru informare cu nr cerere 16910/18.02.2019; Extras de carte funciara pentru informare cu nr cerere 48222/08.05.2019; Extras de carte funciara pentru informare cu nr cerere 41031/18.04.2019; PAD
- alte documente specifice (avize, autorizații, etc): Certificat de urbanism nr 195/04.03.2019- pentru terenul liber în suprafața de 6073 mp.

### ii. din surse publice:

- analiza de piață – site-uri imobiliare și publicații de specialitate [www.imobiliare.ro](http://www.imobiliare.ro), [www.lajumate.ro](http://www.lajumate.ro), [www.olx.ro](http://www.olx.ro), [www.marshall-imobiliare.ro](http://www.marshall-imobiliare.ro), [www.equinox.ro](http://www.equinox.ro), [www.galaxy--imob.ro](http://www.galaxy--imob.ro) ;
- restricții sau permisiuni legale – site-uri ale instituțiilor publice: *nu e cazul*
- cataloage de cost pentru estimarea costului de înlocuire: Catalogul întocmit de Corneliu Șchiopu „Costuri de reconstrucție-Costuri de înlocuire - 2010”, actualizat cu Indicii de actualizare 2018-2019;
- altele : *nu sunt.*

## 1.9. IPOTEZE SI IPOTEZE SPECIALE

**1.9.1 Ipotezele** luate în considerare pe durata realizării și raportării evaluării sunt acele aspecte care sunt acceptate ca fapte, în mod rezonabil, în contextul evaluării, fără a fi în mod specific documentate sau verificate. Ele sunt aspecte care, după ce au fost stabilite, trebuie acceptate pentru înțelegerea evaluării sau a altor servicii de evaluare furnizate.

**1.9.2 Ipotezele speciale** sunt acele ipoteze care presupun fie date care diferă de datele reale existente la data evaluării, fie date care nu ar fi presupuse de către un participant tipic de pe piață într-o tranzacție, la data evaluării. Ipotezele speciale se utilizează deseori pentru a ilustra efectul pe care îl are modificarea circumstanțelor asupra valorii.

Au fost stabilite și agreeate cu clientul numai acele ipoteze și ipoteze speciale care sunt rezonabile și relevante, în contextul scopului pentru care a fost solicitată evaluarea.

### Ipoteze:

- evaluarea s-a realizat în ipoteza că toate informațiile și documentele furnizate de către client sunt reale, corecte și neviolate; orice abatere de la această ipoteză poate conduce la modificarea rezultatelor evaluării, fără a atrage reponsabilitatea evaluatorului.
- informațiile culese de la terți și utilizate în evaluare s-au presupus a fi de încredere, fără a acorda garanții pentru acuratețea acestora.



- in elaborarea raportului de evaluare nu au fost luate in calcul elemente care tin de conditiile ascunse sau neaparente ale proprietatii (*inclusiv, dar fara a se limita la starea si structura solului, structura fizica si fundatia constructiei, prezenta substantelor periculoase si/sau toxice*) si care ar putea influenta evaluarea; evaluatorul nu a efectuat investigatii complexe si suplimentare in acest sens, iar daca ele au existat fara ca evaluatorul sa fi stiut, acesta nu poate fi facut responsabil de acest lucru, neavand nici calificarea si nici obligatia obtinerii unor astfel de informatii.
- s-a convenit ca evaluarea sa se realizeze in ipoteza ca amplasamentul indeplineste toate conditiile legale privind mediul inconjurator, daca pe parcursul misiunii de evaluare nu se constata contrariul; aspectele care se vor identifica in acest caz, vor fi prezentate in cadrul raportului.
- nu au fost luate in considerare modificari legislative sau conditii de piata ulterioare datei evaluarii care ar putea influenta valoarea estimata; de aceea, valoarea de piata estimata in prezentul raport este valabila doar la data evaluarii.

**Ipoteze speciale: Terenul in suprafata de 194 mp, avand nr cad 145113 este alipit fizic de terenul cu nr cadastral 128023, fiind demarate procedurile in vederea alipirii conform Acord nr 82685/06.2019. Acestea au fost evaluate ca un lot unitar in suprafata totala de 5545 mp.**

**Pe terenul cu nr cad 63/2/2/3 au fost identificate mai multe constructii care nu au fost inscise in CF a loc.Ploiesti, si anume: o hala metalica, doua soproane (fara fundatie) si un post trafo. Acestea nu constituie obiectul evaluarii.**

**Terenul in suprafata de 492 mp nu a fost evaluat, fiind drum de acces, insa va fi luat in garantie de catre finantator, deoarece este singura modalitate de acces la proprietate.**

#### **1.10. RESTRICTII DE UTILIZARE, DISEMINARE SAU PUBLICARE**

- utilizarea este permisa doar clientului si utilizatorilor desemnati, precizati explicit in raport si doar pentru scopul declarat; in caz contrar, rapoartele in integralitatea lor sunt lovite de nulitate absoluta;
- prezentul raport este realizat in scopul garantarii imprumutului si nu poate fi utilizat in alte scopuri (precum raportare financiara, impozitare, asigurare, etc.); pentru aceste scopuri exista Standarde specifice.
- instrainarea rapoartelor si/sau citirea voita sau intamplatoare de catre terte persoane dupa predarea acestora catre client, altele decat clientul si utilizatorii desemnati, nu atrage responsabilitatea semnatarilor rapoartelor de evaluare (evaluatorul autorizat si/sau evaluatorul membru corporativ), in niciun fel si in nicio circumstanta, privind modul de interpretare sau utilizare a datelor si informatiilor cuprinse in cadrul rapoartelor;
- distribuirea si/sau publicarea in spatiul public dupa predarea catre client, prin mijloace media de orice natura, inclusiv medii online, a rapoartelor de evaluare, in integralitatea lor sau doar a unor parti din acestea, inclusiv informatii cu privire la Prestator (nume, adresa, contact, etc) asociate cu rapoartele de evaluare ce fac obiectul Contractului, este permisa doar cu acordul prealabil si scris al evaluatorului autorizat si al TNP, in calitate de semnatori ai raportului;

#### **1.11. CONFORMITATEA EVALUARII CU STANDARDELE**

Evaluarea s-a realizat cu respectarea Standardelor de Evaluare a Bunurilor (SEV<sup>4</sup>) in vigoare la data evaluarii. Nu au fost identificate elemente care sa justifice devierea de la SEV.

Pentru conformitatea cu Standardele de Evaluare (SEV), rapoartele de evaluare pot fi verificate oricand de catre evaluatorii autorizati cu specializarea VE si/sau de catre comisiile de specialitate ale ANEVAR. Orice concluzii sau opinii rezultate prin verificarea rapoartelor de catre oricare alta persoana care nu are calificarea necesara prevazuta de Lege, fara acordul scris si prealabil al evaluatorului, nu pot atrage raspunderea acestuia, in nicio circumstanta.

---

<sup>4</sup> SEV: 100, 101, 102, 103, 230 | GEV 630



### **1.12. FORMA RAPORTULUI**

Se convine și se confirma faptul ca tipul si forma raportului de evaluare furnizat sunt cele specifice unui raport scris explicativ.

Continutul si structura raportului de evaluare sunt conforme SEV 103 - Raportare. Presentul raport contine 5 capitole si Anexe, dupa cum urmeaza: *Cap.1 – Termenii de referinta ai evaluarii; Cap.2 – Presentarea datelor; Cap.3 – Analiza datelor; Cap.4 – Aplicarea abordarilor in evaluare; Cap.5 – Concluzia asupra valorii selectate; Anexele raportului.*

### **1.13. DATA RAPORTULUI**

Data la care este emis raportul de evaluare este 19.06.2019.



## 2. PREZENTAREA DATELOR

### 2.1 PREZENTARE GENERALA A PROPRIETATII IMOBILIARE

#### 2.1.1 INSPECTIA PROPRIETATII

Proprietatea a fost inspectata de catre DOBROGEANU BOGDAN COSTIN, evaluator autorizat EPI si EBM si reprezentant al TNP, in data de 14.06.2019. Inspectia s-a efectuat la exterior si interior in prezenta dnei Draghici Adriana, in calitate de reprezentant al clientului, cuprinzand amplasamentul si constructia edificata pe teren. Identificarea proprietatii s-a facut pe baza documentelor si informatiilor furnizate de catre client (titlul de proprietate, documentatie cadastrala, informatii verbale la fata locului), responsabilitatea asupra veridicitatii si autenticitatii acestora fiind a clientului. In acest sens, evaluatorul a luat in considerare informatiile precizate in documentele cadastrale care, potrivit legii<sup>5</sup>, cuprind elemente de identificare, masurare si descriere a imobilelor, reprezentate pe hartile si planurile cadastrale. Au fost culese datele relevante pentru tipul de proprietate supusa evaluarii, in concordanta cu scopul evaluarii si tipul de valoare estimata. A fost realizata documentarea foto cu aspectele relevante privind amplasamentul si localizarea, structura, utilizarea si starea actuala a proprietatii – (vezi Anexa 3).

Din discutiile cu clientul si din observatiile evaluatorului la data inspectiei, nu exista niciun indiciu privind existenta unor contaminari naturale sau chimice care ar putea sa afecteze valoarea proprietatii subiect. Daca totusi se va dovedi ulterior ca au existat asemenea aspecte care nu au fost vizibile si evaluatorul nu a fost instiintat, valoarea estimata ar putea suferi modificari. In acest caz, evaluatorul este exonerat de orice responsabilitate, el nefiind in masura sa ofere garantii explicite sau implicite pentru existenta unor astfel de situatii sau/si a unor eventuale consecinte. Asemenea informatii depasesc sfera acestui raport, care nu trebuie inteles ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al starii proprietatii.

In urma investigatiilor, nu s-a constatat ca exista aspecte neobisnuite si contrastante intre utilizarea proprietatii subiect si utilizările proprietatilor imobiliare invecinate.

Analizand informatiile din documentele puse la dispozitie de catre client, au fost identificate aspecte care difera intre situatia scriptica si situatia factica a proprietatii subiect:

**Pe terenul cu nr cad 63/2/2/3 au fost identificate mai multe constructii care nu au fost inscrise in CF a loc.Ploiesti, si anume: o hala metalica, doua soproane (fara fundatie) si un post trafo. Acestea nu constituie obiectul evaluarii.**



<sup>5</sup> Legea nr 7/1996 cu modificarile ulterioare



## 2.1.2. INFORMATII DESPRE AMPLASAMENT SI TEREN

### - Localizarea amplasamentului

Amplasamentul proprietatii subiect este situat in intravilanul localitatii Ploiesti, judetul Prahova, pe suprafata totala de 11.424 mp, format dintr-un lot in suprafata de 6073 mp si unul de 5351 mp.

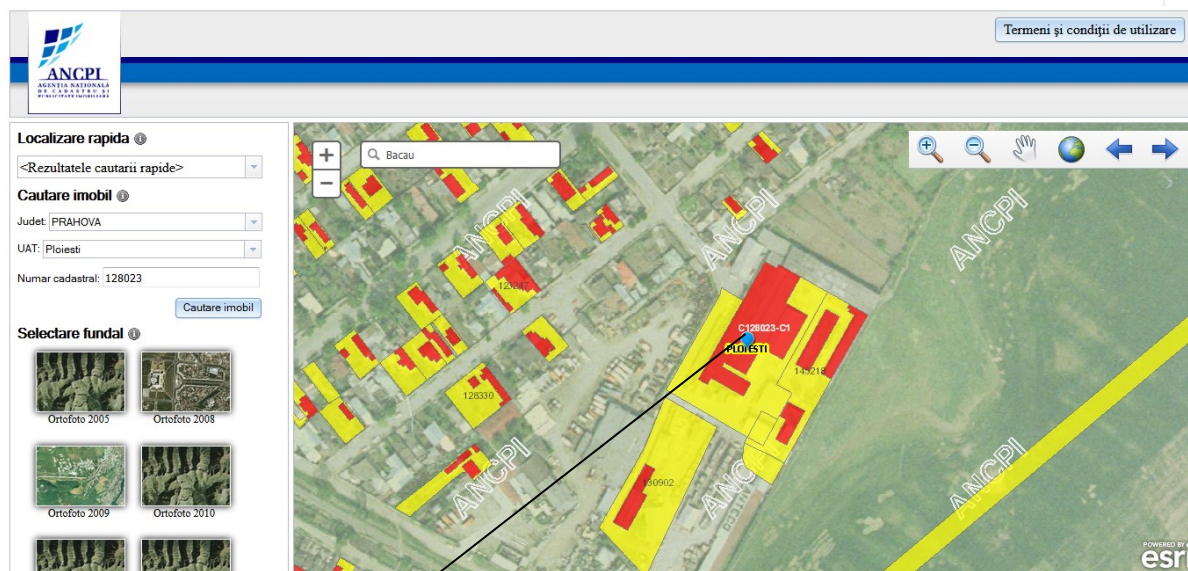
Zona analizata se gaseste la in zona periferica de est a mun. Ploiesti, in cartierul Bereasca. Zona de amplasare este mixta cu proprietati industriale si constructii rezidentiale.

Zona este echipata cu retele de alimentare cu apa, gaz metan, energie electrica si telecomunicatii.

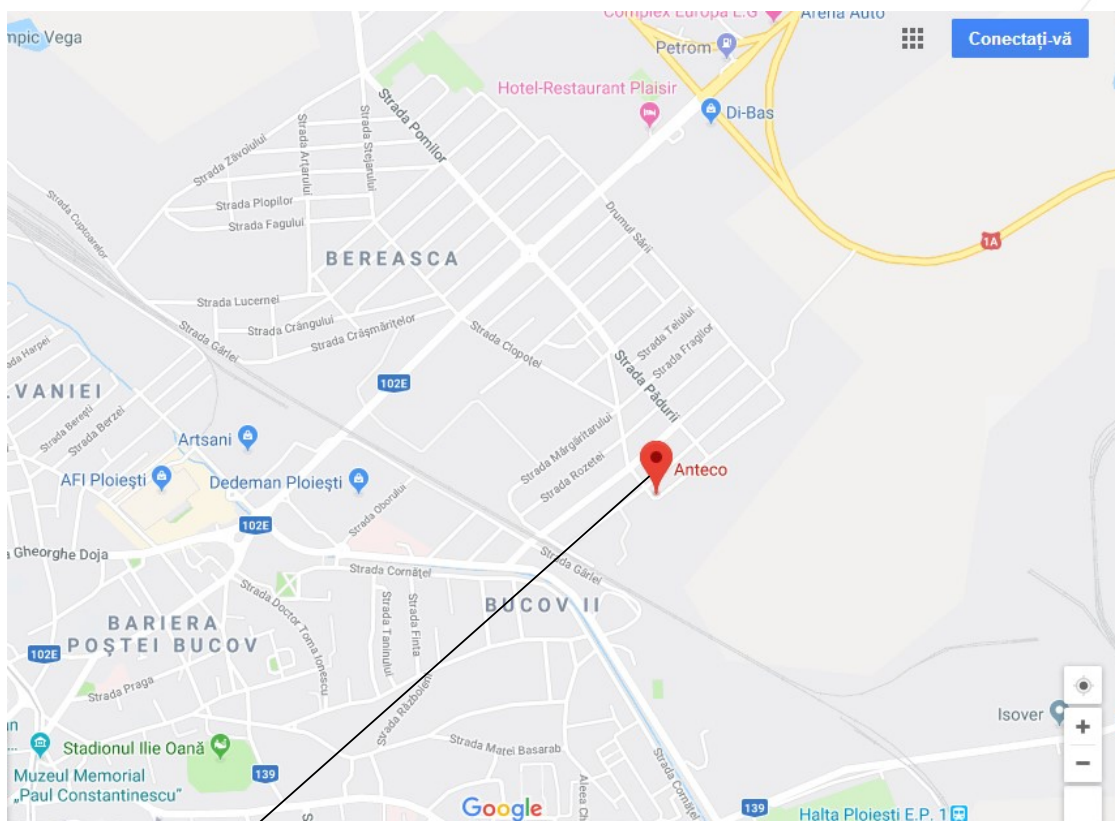
Puncte de interes din zona: Afi Palace Ploiesti, spatii comerciale – Dedeman, Artsani, Lidl, Mega Image, hoteluri.

Strazi importante in zona: Str Apelor, Str Ghe.Doja.

Accesul la proprietate se realizeaza din Str Lamaitei prin drum de acces cu nr cad 63/2/2/5.



Amplasament evaluat



Amplasament evaluat

Accesul in zona amplasamentului se realizeaza din Str Lamaitei, strada asfaltata , prin drum de acces in suprafata de 492mp, cu nr cadastral 63/2/2/5.

- **Caracteristici fizice ale terenului – numar cadastral 128023**
  - Suprafata de 5351 mp (preluata din Extras de carte funciara cu nr cerere 48222 din data 08.05.2019)
  - Forma: neregulata
  - Planeitate: Plan
  - Front stradal: la drum de acces cu numar cadastral 63/2/2/5
  - Alte informatii: nu sunt
- **Utilizarea actuala a amplasamentului:** industrial
- **Utilitati :** retea de energie electrica, apa, gaze, canalizare ;
- **Utilizarea terenurilor din vecinatatea amplasamentului:** industrial, rezidential





- **Caracteristici fizice ale terenului – numar cadastral 63/2/2/3**
  - Suprafata de 6073 mp (preluata din Extras de carte funciara cu nr cerere 16910 din data 18.02.2019)
  - Forma: neregulata
  - Planeitate: Plan
  - Front stradal: la drum de acces cu numar cadastral 63/2/2/5
  - Alte informatii: **Pe terenul cu nr cad 63/2/2/3 au fost identificate mai multe constructii care nu au fost inscrise in CF a loc.Ploiesti, si anume: o hala metalica, doua soproane (fara fundatie) si un post trafo.**
  - **Conform Certificat de Urbanism nr 195/04.03.2019: terenul se afla in zona industrial- industrie nepoluanta, cu plantatii de protectie in incinta unitatii industrial si partial zona circulatii feroviare (Aviz SNCFR). Functiunea dominanta: intreprinderi industriale mari, mici si mijlocii de productie si servicii, nocive/nenocive, depozite. Functiuni complementare: zone verzi de protectie, servicii complexe, cai de circulatie, parcarri publice.**
  - **Utilizari permise: activitati industriale nepoluante, depozite si anexe industriale, servicii pentru activitati industriale, spatii verzi, plantatii de protectie, circulatii, parcarri.**
  - **Utilizari interzise: locuinte si institutii publice, constructii pe parcele care nu indeplinesc conditiile de suprafata minima si front la strada.**
  - **Regim tehnic: UTR-3-5: In/CCF; POT 35%, CUT 1.05.**
- **Utilizarea actuala a amplasamentului:** industrial
- **Utilitati :** retea de energie electrica, apa, gaze, canalizare- la limita ;
- **Utilizarea terenurilor din vecinatatea amplasamentului:** industrial, rezidential

### 2.1.3 INFORMATII DESPRE CONSTRUCTII

#### Constructia C1- Hala fabricatie+ birouri

- **tipul constructiei de baza :** hala si spatii birouri
- **regim de inaltime:** P
- **anul construirii:** anii 70, renovat partial in 2015
- **Suprafete:**
  - Suprafata construita la sol: 2336 mp (preluata din Extras CF)
  - Suprafata construita desfasurata 2336 mp (preluata din Extras CF)
  - Suprafata utila : aprox 2219.20 mp (Su a fost estimata a fi 95% din Sd)
- **sistem constructiv :** fundatie din beton armat, structura stalpi din beton armat, inchideri si compartimentari din caramida, acoperis tip sarpana, invelitoare din placi azbociment;
- **caracteristici fizice ale cladirii subiect :** Pardoseli: pardoseala beton- zona productie si depozitare, linoleum si si mocheta in zona de birouri. O parte din hala este amenajata ca spatiu de locuit (apartament de serviciu), si beneficiaza de pardoseli din parchet si gresie. Tâmplăria exterioara este realizată partial din PVC cu geam termopan si partial din lemn cu geam simplu, respectiv metalica cu geam simplu. Pereții: tencuieli gletuite, zugraveli lavabile- spatiul de locuit, respectiv tencuieli driscuite si zugraveli simple in birouri. In hala nu exista tencuieli, caramida este stropita cu var.
- **instalatii si dotari :** electrice, incalzire, sanitare.



## 2.2. DATE DESPRE ARIA DE PIATA

In urma analizei activitatii pietei imobiliare, tinand cont de tipul proprietatii subiect, de scopul evaluarii si tipul valorii estimate, s-a delimitat o arie de piață la nivel de: zona de est a mun. Ploiesti si zone similare ca atractivitate. Datele culese in aria de piata se referă la:

- i. tendințele sociale - zona cu somaj redus;
- ii. situația economică- zona cu activitate economica intensa din punct de vedere imobiliar;
- iii. reglementările și restricțiile legale specifice ariei de piata definite - nu este cazul;
- iv. condițiile de mediu înconjurător care influențează valoarea proprietatii in aria de piata definita in acest scop: nu este cazul.

## 2.3. DATE DESPRE PROPRIETATI COMPARABILE

Datele despre proprietăți imobiliare comparabile includ (fără a se limita la acestea):

- i. informații despre proprietăți imobiliare comparabile vândute sau închiriate sau oferite spre vânzare sau închiriere : Au fost identificate 6 oferte de inchiriere spatii industriale, cu suprafete intre 283-2880 mp, cu pret de inchiriere intre 3.5 – 6 euro/mp, in functie de amplasare, dotari, etc. Au fost identificate 3 **comparabile** de terenuri cu suprafete cuprinse intre 3500-14.000 mp si preturi de vanzare intre 20-25 euro/mp.
- ii. **Vanzari terenuri in zona analizata:**

**Comparabila 1:** <http://www.equinox.ro/vanzare/teren/ECX59796/>

**Comparabila 2:** <https://www.marshall-imobiliare.ro/teren-intravilan-de-vanzare-zona-mihai-bravu-14000-mp-msh056873>

**Comparabila 3:** <https://www.marshall-imobiliare.ro/teren-intravilan-de-vanzare-zona-mihai-bravu-6678-mp-x2l813059>

**Inchirieri spatii industriale in zona analizata:**

<http://www.equinox.ro/inchiriere/spatiu/ECX80258/>

<https://www.marshall-imobiliare.ro/spatiu-industrial-de-inchiriat-zona-est-1357-23-mp-msh4990v9>

<https://www.marshall-imobiliare.ro/spatiu-industrial-de-inchiriat-zona-est-300-mp-msh6454ec>

<https://www.marshall-imobiliare.ro/spatiu-industrial-de-inchiriat-zona-exterior-est-2880-mp-x2l8140rs>

<https://www.marshall-imobiliare.ro/spatiu-industrial-de-inchiriat-zona-exterior-est-1200-mp-x2l814044>

<https://www.marshall-imobiliare.ro/spatiu-industrial-de-inchiriat-zona-exterior-est-1360-mp-x2l814043>

**Vanzari spatii industriale in zona analizata:**

<https://www.marshall-imobiliare.ro/spatiu-industrial-de-vanzare-zona-est-1460-mp-msh0753ja>

<https://www.marshall-imobiliare.ro/spatiu-industrial-de-vanzare-zona-exterior-est-1531-mp-msh624769>

<https://www.imoradar24.ro/anunturi/4900-mp-teren-vanzare-bereasca-1-26779522>

<https://www.marshall-imobiliare.ro/spatiu-industrial-de-vanzare-zona-est-1000-mp-x2l81406g>

<https://www.marshall-imobiliare.ro/spatiu-industrial-de-vanzare-zona-est-1357-23-mp-x2l814042>

- iii. informații despre costuri de construire: conform Catalog întocmit de Corneliu Șchiopu „Costuri de reconstrucție-Costuri de înlocuire - 2010”, actualizat cu Indicii de actualizare 2018-2019;
- iv. tipuri de construcții, materiale de construcții, depreciere : conform analizei de piata, deprecierea externa se situeaza intre 20-25%.

- v. venituri si cheltuieli de exploatare: cheltuielile aferente proprietarului sunt considerate la 2%, impozitul 1.3%, iar asigurarea 2%.
- vi. informații privind ratele de capitalizare și de actualizare: rata de capitalizare pentru spatii industriale aflate in orase secundare, conform Revista Valoarea nr. 22.
- vii. grade de neocupare pe piața specifică: in zona analizata, proprietatile de tip industrial au un grad de neocupare cuprins intre 16.67-25%.

**In urma verificarilor realizate de catre evaluator cu vanzatorii, proprietatile comparabile sunt reale iar caracteristicile fizice din informatiile scriptice au fost confirmate ca fiind similare cu cele reale. Pentru verificari independente, contactele vanzatorilor sunt cele mentionate de catre acestia in anunturile analizate si prezentate in Anexa 1.**



### 3. ANALIZA DATELOR

#### 3.1. PIATA IMOBILIARA SPECIFICA

##### 3.1.1. DEFINIREA PIETEI SPECIFICE

O piata este un mediu in care se tranzactioneaza bunurile si serviciile, intre cumparatori si vanzatori, printr-un mecanism al pretului. Conceptul de piata presupune ca bunurile sau serviciile se pot comercializa fara restrictii intre cumparatori si vanzatori. Pentru a estima pretul cel mai probabil care ar fi platit pentru un activ, este fundamental intelegerea dimensiunii pietei pe care acel activ s-ar comercializa. Aceasta deoarece pretul obtenabil va depinde de numarul cumparatorilor si al vanzatorilor de pe o anumita piata, la data evaluarii. Pentru a avea o influenta asupra pretului, cumparatorii si vanzatorii trebuie sa aiba acces la acea piata. Daca din context nu rezulta in mod clar altceva, referintele la piata din SEV vizeaza piata pe care se schimba in mod normal activul sau datoria supuse evaluarii, la *data evaluarii*<sup>6</sup>.

**Piata specifica** tipului de proprietate analizata este piata spatiilor industriale din zona de est a municipiului Ploiesti si zona similare ca atractivitate. Analiza datelor culese din aria de piata definita la (2.2) a presupus examinarea cererii si ofertei pentru proprietati similare celei evaluate.

##### 3.1.2. CEREREA

In acceptiunea SEV, participantii de pe piata reprezinta ansamblul persoanelor, companiilor sau al altor entitati care sunt implicate in tranzactiile curente sau care intentioneaza sa intre intr-o tranzactie cu un anumit tip de activ. Hotararea de a comercializa si orice puncte de vedere atribuite participantilor de pe piata sunt cele specific vanzatorilor potentiali, activi pe o piata la *data evaluarii* si nu cele specifice unor anumite persoane sau entitati. Cadrul conceptual cere excluderea oricarui element al *valorii speciale* sau a oricarui element al valorii care nu ar fi disponibil majoritatii participantilor de pe piata.<sup>7</sup>

In ceea ce priveste potentialul concret al parcurilor industriale, dezvoltarea sau vanzarea spatiilor industriale reprezinta o strategie investitionala eficienta atragand atat companii locale, cat si multinationale din domenii precum logistica, tehnologii, prelucrarea lemnului, etc.

Rata de neocupare pentru Romania ramane stabila, inasa variaza in functie de regiune. Pentru provincie, rata de neocupare variaza intre 16.67 - 25%, cu un volum de spatii disponibile de peste 170.000 mp.

Nivelul chiriei prime cerute pentru spatii de productie/depozitare a ramas stabil in ultimii doi ani, intre 3.5 – 6 euro / mp.

Cererea pentru achizitionarea spatiilor industriale este redusa, majoritatea companiilor specializate în producția și distribuția bunurilor comerciale și industriale optează pentru închirierea spațiilor industriale în favoarea construirii sau închirierilor.

Principalele tranzacții ce au susținut segmentul spațiilor industriale, temperând evoluția trendului descendent au fost relocările spre parcuri ce prezentau condiții atât de preț cât și logistice, la care noile operațiuni puteau fi efectuate.

<sup>6</sup> SEV 100 – Cadrul general, par. 10, 11 si 13

<sup>7</sup> SEV 100 – Cadrul general, par.18 si 19



### 3.1.3. OFERTA

Oferta de vânzare este extrem de limitată și este constituită pe de o parte din stocul de spații vechi, amplasate în zonele industriale vechi, majoritatea acestora nefiind conforme cu cerințele activităților desfășurate în prezent (supradimensionate pentru activitatea de depozitare, în stare fizică proastă sau necesitând majore investiții în readaptare), iar pe de altă parte din spații industriale, în general construite pentru activitățile economice proprii ale agenților economici ale căror activitate s-a restrâns în urma crizei economice. Nu există, însă, o piață activă, iar oferta de vânzare provine, în special, de la cei care sunt forțați să vândă, prețurile nefiind obligatoriu de piață, ci conținând elemente non-piață.

Conform raportului JLL, multi retailerii internaționali evaluează posibilitatea intrării pe piața din România. Centrele comerciale prime sunt destinațiile favorite ale noi intrati.

Poziționarea strategică a României în proximitatea coridoarelor pan-europene, existența unei forțe de muncă ieftină și calificată, au determinat dezvoltarea activității de producție în special în zona de vest a țării. În zona analizată activități cum ar fi prelucrarea lemnului sunt benefice pentru dezvoltare.

Analizând oferta de pe piața specifică subiectului evaluat, s-a observat că spațiile industriale de tip spații depozitare aflate în apropiere de zona analizată se închiriază la prețuri cuprinse între 3.5-6 €/mp în funcție de zona, suprafața și finisaje.

Zona	Tip spatiu	Su	Chirie	
Ploiesti- zona Mihai Bravu	Hala industrială	283	4.06	1,150
Ploiesti- zona Est	Hala industrială	1357.23	3.13	4,250
Ploiesti- zona Est	Hala industrială	300	6.00	1,800
Ploiesti- zona Exterior Est	Hala industrială	2880	4.00	11,520
Ploiesti- zona Exterior Est	Hala industrială	1200	3.50	4,200
Ploiesti- zona Exterior Est	Hala industrială	1360	3.50	4,760

Conform cercetării de piață întreprinse de către evaluator, am observat că spațiile industriale la vânzare la data evaluării constau din proprietăți similare ca vârstă și localizare, cu prețuri cuprinse între 240.000 € și 450.000 €. Prețul de vânzare per mp desfășurat pentru hale industriale se situează între 160 euro/mp și ajung la 280 euro/mp, chiar și mai la prețuri mai ridicate, în funcție de dotări, localizare și finisaje.

Terenurile sunt oferite spre vânzare la prețuri cuprinse în intervalul 20 - 25 euro/mp.

ZONA	Utilizare	Suprafata	Euro/mp	Pret
Ploiesti- zona Mihai Bravu	mixt	3,538	25	88,450
Ploiesti- zona Mihai Bravu	mixt	14,000	20	280,000
Ploiesti- zona Mihai Bravu	mixt	6,678	25	166,950

### 3.1.4. ECHILIBRUL

Din cauza diferitelor imperfecțiuni, piețele funcționează rareori perfect, cu un echilibru constant între cerere și oferta și cu un nivel constant de activitate. Imperfecțiunile obișnuite ale pieței se referă la fluctuații ale ofertei, la creșteri sau diminuări bruste ale cererii sau asimetria informațiilor deținute de participanții de pe piață. Deoarece participanții de pe piață reacționează la aceste imperfecțiuni este posibil, la un moment dat, ca o piață să se adapteze la orice modificare care a cauzat dezechilibrul. O evaluare care ca obiectiv estimarea celui mai probabil pret de piață,



trebuie sa reflecte conditiile de pe piata relevanta, existente la data evaluarii, si nu un pret corectat sau atenuat, bazat pe o presupusa refacere a echilibrului.<sup>8</sup>

### **3.1.5. CONCLUZII**

In urma analizei cererii si ofertei pentru tipul de proprietate evaluat, se poate concluziona ca pe piata specifica, respectiv cea a cumparatorului, balanta inclina in favoarea cererii.

## **3.2. CEA MAI BUNA UTILIZARE**

### **3.2.1. ANALIZA CMBU**

Conceptul de cea mai bună utilizare (CMBU) 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 raportului. CMBU este definită în Glosar SEV- 2018 ca fiind:

*“Utilizarea probabilă în mod rezonabil și justificată adecvat, a unui teren liber sau a unei proprietăți construite, utilizare care trebuie să fie posibilă din punct de vedere fizic, permisă legal, fezabilă financiar și din care rezultă cea mai mare valoare a proprietății imobiliare.”*

Prin analiza CMBU a proprietății imobiliare, ca o etapă esențială a evaluării, s-a identificat contextul în care participanții de pe piață, dar și evaluatorul, selectează informațiile comparabile de piață. Pentru proprietatea subiect au fost luate în calcul datele și concluziile rezultate în etapa analizei de piață. Astfel, ținând cont de caracteristicile fizice, juridice și economice ale proprietății, valabile la data evaluării, amplasamentul, permisiunile și restricțiile legale identificate, au fost testate și comparate utilizările alternative. A rezultat că utilizarea comercială nu este fezabilă financiar iar utilizarea rezidențială nu este permisă legal.

### **3.2.2 CONCLUZII ASUPRA CMBU**

Deoarece nu există indicații din piață sau alți factori care să conducă la concluzia că ar exista o altă utilizare care ar maximiza valoarea proprietății subiect, s-a concluzionat că utilizarea curentă este cea mai bună.

---

<sup>8</sup> SEV 100 – Cadrul general, par.14



## 4. APLICAREA ABORDARILOR IN EVALUARE

### 4.1. RATIONAMENTUL ASUPRA SELECTIEI ABORDARILOR UTILIZATE

Pentru exprimarea concluziei asupra valorii proprietății imobiliare, s-au utilizat metode de evaluare specifice, care sunt incluse în cele trei abordări ale valorii:

- a) abordarea prin piață;
- b) abordarea prin venit;
- c) abordarea prin cost.

Toate abordările, utilizate pentru formarea și fundamentarea unei opinii asupra valorii de piață, se bazează pe informații de piață. Deși în formularea unei concluzii asupra valorii de piață în scopul garantării împrumutului, pot fi utilizate cele trei abordări indicate în SEV 100-Cadrul general, dacă proprietatea imobiliară este atât de specializată, încât nu există date suficiente pentru a se utiliza fie abordarea prin piață, fie abordarea prin venit, nu este adecvat ca proprietatea imobiliară să fie privită ca fiind o garanție admisibilă. Ca urmare, abordarea prin cost este rareori utilizată în evaluările pentru acest scop, fiind numai un mijloc de verificare a veridicității valorii determinate prin utilizarea altei abordări.<sup>9</sup>

Alegerea lor a depins de tipul proprietății imobiliare, de scopul evaluării, de termenii de referință ai evaluării, de calitatea și cantitatea datelor de piață disponibile pentru analiză la data evaluării. În cazul de față au fost utilizate abordarea prin piață pentru teren, abordarea prin venit și abordarea prin cost pentru construcții, iar prezentarea acestora și rezultatele obținute sunt expuse în cele ce urmează.

### 4.2. ABORDAREA PRIN PIATA

Abordarea prin piață este procesul de obținere a unei indicații asupra valorii proprietății imobiliare subiect, prin compararea acesteia cu proprietăți similare care au fost vândute recent sau care sunt oferite pentru vânzare. Prin informații recente, în contextul abordării prin piață, se înțeleg acele informații referitoare la prețuri de tranzacționare care nu sunt afectate de modificările intervenite în evoluția pieței specifice sau la oferte care mai sunt valabile la data evaluării.

În cadrul acestui raport, pentru estimarea valorii de piață, a fost aplicată una dintre **tehnicele cantitative**, respectiv **analiza pe perechi de date**. Informațiile privind vânzările comparabile au fost corectate pentru a reflecta diferențele între proprietatea subiect și proprietățile comparabile. Elementele de comparație includ: dreptul de proprietate transmis, condițiile de finanțare, condițiile de vânzare, condițiile de piață, localizarea, caracteristicile fizice, caracteristicile economice, utilizarea și componentele non-imobiliare ale vânzării.

Această abordare nu a fost utilizată deoarece duce la rezultate eronate din cauza diferentelor mari de suprafață.

### 4.3. ABORDAREA PRIN VENIT

**Abordarea prin venit** este procesul de obținere a unei indicații asupra valorii proprietății imobiliare subiect, prin aplicarea metodelor pe care un evaluator le utilizează pentru a analiza capacitatea proprietății evaluate de a genera venituri și pentru a transforma aceste venituri într-o indicație asupra valorii proprietății prin metode de actualizare. Abordarea prin venit este aplicabilă oricărei proprietăți imobiliare care generează venit la data evaluării sau care are acest potențial în contextual pieței (proprietăți vacante sau ocupate de proprietar). Această abordare include două metode de bază:

- **Capitalizarea venitului**
- **Fluxul de numerar actualizat (analiza DCF)**

---

<sup>9</sup> SEV 310 – Evaluări ale drepturilor asupra proprietății imobiliare pentru garantarea împrumutului, G4



**Capitalizarea veniturii** se utilizeaza cand exista informatii suficiente de piata, cand nivelul chiriei si cel al gradului de neocupare sunt la nivelul pietei si cand exista informatii despre tranzactii sau oferte de vanzare pentru proprietati comparabile. Metoda consta in impartirea venitului stabilizat, dintr-un singur an, cu o rata de capitalizare corespunzatoare. In aplicarea metodei se utilizeaza trei tipuri de venit:

- **(VBP)** venitul brut potential – materializeaza venitul total estimate a fi generat de proprietatea imobiliara supusa evaluarii, in conditii de utilizare maxima;
- **(VBE)** venitul brut efectiv – venitul anticipat al proprietatii imobiliare, ajustat cu pierderile aferente gradului de neocupare;
- **(VNE)** venitul net efectiv – rezulta prin deducerea cheltuielilor aferente proprietarului din totalul veniturilor brute: impozit pe proprietate, asigurare, intretinere, reparatii, management, paza, curatenie, etc.

**Rata de capitalizare** (c) reprezinta relatia dintre castig si valoare si este un divizor prin intermediul caruia venitul realizat din inchirierea proprietatii se transforma in valoarea proprietatii. Calculul ratei de capitalizare se face in cel mai corect mod pornind de la informatii concrete, furnizate de piata imobiliara, privin tranzactiile incheiate (inchirieri, vanzari, cumparari). Daca aceste informatii lipsesc, estimarea ratei de capitalizare poate fi efectuata pornind de la o rata de baza deflatata, la care se adauga prime de risc aferente investitiei.

**Analiza DCF** se utilizeaza pentru evaluarea proprietatilor imobiliare pentru care se estimeaza ca veniturile si/sau cheltuielile se modifica in timp. Metoda fluxului de numerar actualizat necesita luarea in considerare a veniturilor si cheltuielilor probabile din perioada de previziune.

**Chiria de piata**<sup>10</sup> este suma estimata pentru care un drept asupra proprietatii imobiliare ar putea fi inchiriat, la data evaluarii, intre un locator hotarat si un locatar hotarat, cu clauze de inchiriere adecvate, intr-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat si in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere. In particular, suma estimata exclude o chirie majorata sau micorata de clauze, contraprestatii sau facilitate speciale. "Clauzele de inchiriere adecvate" sunt clauzele care ar fi convenite in mod uzual pe piata tipului de proprietate imobiliara, la data evaluarii, intre participantii la piata.

Spre deosebire de chiria de piata, **chiria contractuală** reprezinta chiria care se conformeaza clauzelor unui anumit contract efectiv de inchiriere.

Pentru estimarea valorii de piata a proprietatii subiect prin aplicarea abordarii prin venit a fost utilizata **metoda capitalizarii veniturii**. Așa cum rezulta din datele de piata, chiriile de piata identificate pe piata specifica a proprietatii subiect se situeaza in intervalul 3.5-6 euro/luna. Pentru proprietatea evaluata a fost selectata o chirie obtenabila de 2.5 Euro/luna. Gradul de neocupare a fost cuantificat la 25%.

VBP = 66.576 E/an

VNE = 49.932 E/an

VBE = 42.910 E/an

**Rata de capitalizare, conform studiilor de piata (CBRE, Colliers International, DTZ Echinoux, Darian, Jones Lang LaSalle), pentru spatii industriale este cuprinsa intre 8,75% - 11,5%. Avand in vedere caracteristicile proprietatii precum si locatia, a fost estimata o rata de capitalizare de 11,15%. Gradul de neocupare, conform studiilor de piata (CBRE, Colliers International, DTZ Echinoux, Darian, Jonh Lang LaSalle), pentru spatii industriale este cuprinsa intre 16,67% - 25%, Avand in vedere faptul ca proprietatea este ocupata, s-a estimat un grad de neocupare de 25% (3 luni neocupate).**

$V = VNE / c$

In **Anexa 2** este prezentata grila de calcul pentru estimarea valorii de piata prin metoda capitalizarii veniturilor.

<sup>10</sup> SEV 230 – Drepturi asupra proprietatii imobiliare





#### 4.4. ABORDAREA PRIN COST

Abordarea prin cost ofera o indicatie asupra valorii prin utilizarea principiului economic conform caruia un comparator nu va plati mai mult pentru un active decat costul necesar obtinerii unui active cu aceeasi utilitate, fie prin cumparare, fie prin construire. Aceasta abordare se bazeaza pe principiul conform caruia pretul, pe care un comparator de pe piata il va plati pentru activul supus evaluarii, nu va fi mai mare decat costul aferent cumpararii sau construirii unui active echivalent. Deseori, activul supus evaluarii va fi mai putin atractiv decat echivalentul care ar fi cumparat sau construit, din cauza vechimii sau a deprecierei. In acest caz, costul activului echivalent va fi ajustat corespunzator, in functie de tipul valorii estimate.<sup>11</sup>

Aceasta abordare este aplicata, in general, pentru evaluarea drepturilor asupra proprietatii imobiliare prin metoda costului de inlocuire net (dupa deducerea deprecierei). Ea se utilizeaza cand fie nu exista nicio dovada despre preturile de tranzactionare pentru proprietati similare, fie nu exista niciun flux de venit identificabil, efectiv sau teoretic, care ar reveni titularului dreptului.

Procedura de evaluare presupune:

1. Estimarea valorii terenului in ipoteza liber de constructii (cand este cazul);
2. Estimarea costurilor de inlocuire a constructiilor edificate pe teren;
3. Estimarea tuturor deprecierei (fizice, functionale si economice) si scaderea acestora din costul de inlocuire.

Terenul va fi evaluat utilizand metoda prin comparatii directe.

In cazul constructiilor se va calcula un cost de inlocuire. In mod normal, acesta reprezinta costul de inlocuire a proprietatii imobiliare cu un echivalent modern, la data evaluarii. Costul de inlocuire este necesar sa reflecte si toate costurile suplimentare, cum ar fi valoarea terenului, infrastructura, onorariile pentru proiectare si cheltuielile de finantare care ar fi suportate de un participant de pe piata pentru producerea unui activ echivalent. Costul echivalentului modern se corectea apoi pentru a fi reflectata deprecierea. Scopul ajustarii pentru depreciere este acela de a estima cu cat ar fi mai putin valoroasa proprietatea imobiliara subiect, pentru un potential comparator, fata de echivalentul sau modern. Deprecierea ia in considerare starea fizica, utilitatea functionala si economica a proprietatii imobiliare subiect, in comparatie cu echivalentul sau modern.<sup>12</sup>

Deprecierea constructiilor se poate estima prin trei metode generale:

1. Metoda preluarii de pe piata imobiliara
2. Metoda varsta-durata de viata
3. Metoda segregarii

Principalele tipuri de depreciere care pot afecta o cladire si cu care opereaza aceasta metoda sunt:

- **Deteriorarea fizica** – reprezinta o pierdere de utilitate cauzata de deteriorarile fizice ale activului sau ale componentelor sale, ca efect al vechimii sale si al utilizarii in conditii normale, care se concretizeaza intr-o pierdere de valoare (Glosar 2018).
- **Depreciere functionala** - reprezinta o pierdere de utilitate cauzata de ineficienta activului subiect in comparatie cu substitutul sau, care se concretizeaza intr-o pierdere de valoare (Glosar 2018).
- **Deprecierea externa** – reprezinta o pierdere de utilitate cauzata de factori economici sau de localizare din exteriorul activului, care se concretizeaza intr-o pierdere de valoare (Glosar 2018).

Cele trei tipuri de depreciere vor fi separate si cuantificate in mod individual.

---

<sup>11</sup> SEV 230 – *Drepturi asupra proprietatii imobiliare*

<sup>12</sup> *Drepturi asupra proprietatii imobiliare, par.22, 23 si 24*



#### Metodologie de calcul pentru deprecierea externa:

Deprecierea externa este un indicator ce caracterizeaza piata specifica proprietatii evaluare. In consecinta au fost identificate oferte pentru o proprietati similare ca si caracteristici cu proprietatea evaluata si amplasate in localitati/zoni similare valoric cu cea in care se regaseste imobilul subiect. Pentru fiecare dintre aceste oferte (pe care le vom considera etalon) au fost realizati urmasorii pasi:

1. Pretul de oferta a fost scazut cu o marja adecvata a negocierii
2. A fost estimata valoarea terenului neconstruit pentru oferta etalon si scazuta aceasta valoare din pretul de oferta depreciat cu marja negocierii, rezultand astfel un pret de oferta doar pentru constructie
3. Folosind caracteristicile constructiei din oferta etalon, a fost estimat costul de inlocuire brut pentru aceasta
4. Folosind informatiile privind anul constructiei a fost estimata deprecierea fizica a constructiei din oferta etalon
5. Costul de inlocuire brut a ofertei etalon a fost diminuat cu deprecierea fizica estimata
6. Deprecierea functionala a fost considerata 0
7. Deprecierea externa a fost estimata ca diferenta intre costul de inlocuire net al constructiei subiect si costul de inlocuire net al constructiei considerata etalon

Dupa estimarea deprecierei externe pentru fiecare dintre oferte, a fost determinat intervalul de valori relevante pentru acest indicator. Evaluatorul a ales ulterior un nivel al deprecierei externe aflat in intervalul de valori relevante si pe care il considera adecvat pentru imobilul subiect.

In **Anexa 1** este prezentata grila de calcul pentru estimarea valorii de piata prin metoda costului de inlocuire.



#### 4.5. REZULTATELE OBTINUTE IN URMA APLICARII ABORDARILOR

Numar cadastral 128023+ numar cadastral 145113

**Abordarea prin piata**

**Abordarea prin venit**

**Abordarea prin cost**

lei	euro	lei	euro	lei	euro
Nu s-a aplicat	Nu s-a aplicat	1.818.000	385.000	2.004.000	424.000

Numar cadastral 63/2/2/3

**Abordarea prin piata**

**Abordarea prin venit**

**Abordarea prin cost**

lei	euro	lei	euro	lei	euro
602.000	128.000	Nu s-a aplicat	Nu s-a aplicat	Nu s-a aplicat	Nu s-a aplicat

#### 4.6. PERFORMANTELE GARANTIEI – FACTORI RELEVANTI

Avand in vedere riscurile specifice ale pietei imobiliare, pentru subiectul evaluat exista un risc mediu spre ridicat tinand seama de tendinta si evolutia pietei actuale.

Avand in vedere configuratia si tipul proprietatii (referitoare la: tipul proprietatii imobiliare, amplasarea in cadrul incintei si al zonei, utilizarile posibile, delimitarea fizica, dotarea cu utilitati si starea tehnica a constructiilor), consideram ca evaluarea este adecvata scopului propus atat timp cat nu se produc modificari semnificative privind situatia juridica, starea fizica sau aparitia altor factori care pot influenta valoarea.

Suplimentar se considera ca este urmat un marketing adecvat și o expunere pe piață corespunzatoare, tinand cont de volumul mediu de unitati cu potential industrial și de puterea de absorbtie a pietei in contextul economic actual de scădere a interesului investitional și de limitare a creditarii către un segment din potentialii cumparatori.

Astfel din punct de vedere al pretabilitatii ca si garantie bancara, proprietatea subiect este:

- fara „restrictii deosebite impuse de forma, dimensiune, utilitate sau de calitatea imobilelor vecine sau a ocupantilor acestora”.

Fata de riscurile specifice pietei imobiliare, pentru activul evaluat exista următoarele riscuri:

- puterea de cumparare relativ mare necesara pentru potentialii cumpărători;

Efectele acestor riscuri resimtite pe piață sunt:

- reducerea numărului de potentiali cumparatori la cei cu putere financiara relativ mare;

- necesitatea expunerii un timp mai indelungat pe piata si efectuarea unei prezentari speciale care sa se adreseze exclusiv potentialilor cumparatori, astfel incat sa existe un “marketing adecvat”, in intelesul definitiei “valorii de piata”;

Se mentioneaza ca evaluatorul a luat în calculul sau la formarea opiniei aferente toate elementele restrictive mentionate ca si riscuri, acestea fiind cuantificate, deci în valoarea finala.



## 5. CONCLUZIA ASUPRA VALORII SELECTATE

### 5.1. ANALIZA REZULTATELOR EVALUARII

In aplicarea abordarilor si metodelor pentru estimarea valorii de piata a dreptului de proprietate asupra proprietatii subiect, in scopul garantarii imprumutului, au fost utilizate date de intrare obtinute de pe piata. Astfel, pentru aplicarea **abordarii prin piata** s-au utilizat date de intrare obtinute de pe piata. Pentru **abordarea prin venit** au fost utilizate date de intrare si ipotezele care ar fi adoptate de catre participantii de pe piata. In **abordarea prin cost** s-a determinat costul si deprecierea aferente unui activ cu aceasi utilitate, prin intermediul analizei costurilor si deprecierei existente pe piata.

Pentru a selecta valoarea de piata cea mai adecvata, s-au analizat atat datele de intrare cat si situatiile identificate pe piata specifica. Rezultatele obtinute prin aplicarea **abordarii prin venit** s-au bazat pe date suficiente si relevante iar nivelul ridicat de activitate al pietei specifice (NAP) a indicat un grad de incredere crescut al rezultatului.

### 5.2. CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Disponibilitatea datelor si situatiile de pe piata specifica prezentate in raport, au condus la faptul ca **abordarea prin venit- pentru teren si constructii, respectiv abordarea prin piata pentru terenul liber** este cea mai **relevanta si adecvata** pentru estimarea valorii de piata a proprietatii subiect, raportat la scopul evaluarii – **garantarea imprumutului**.

valoare de piata recomandata	
ABORDAREA PRIN VENIT- nr cad 128023+ nr cad 145113	
lei	euro
1.818.000	385.000

Din care

	lei	euro
Teren	550.000	116.000
Constructii	1.268.000	269.000

valoare de piata recomandata	
ABORDAREA PRIN PIATA- nr cad 63/2/2/3	
lei	euro
602.000	128.000

Valorile nu contin TVA



### 5.3. MENTIUNI TRANZITORII

- 5.3.1. Concluzia asupra valorii, estimata in cadrul raportului de evaluare, este independenta de orice presiune din partea clientului sau a unei terte parti.
- 5.3.2. Acceptarea ca si garantie bancara a bunului evaluat este atributul si responsabilitatea exclusiva a institutiei de credit.
- 5.3.3. Daca in prezentul raport se regasesc mentiuni cu privire la derogari de la Standardele de evaluare, impuse in scris de catre institutia de credit si ele au fost aplicate de catre evaluator, prejudiciile cauzate prin impunerea acestor derogari de catre institutia de credit, vor atrage raspunderea acesteia.
- 5.3.4. Verificarea raportului de evaluare, pentru uzul intern al institutiei de credit, poate fi realizata de catre evaluatori interni sau de catre evaluatori externi, la solicitarea institutiei de credit. Aceasta actiune va fi realizata de catre evaluatori autorizati, membri titulari ANEVAR, care nu pot fi aceeasi cu evaluatorii care au elaborat prezentul raport.
- 5.3.5. Pretul este suma de bani ceruta, oferita sau platita pentru un activ. Din cauza capacitatilor financiare, a motivatiilor sau intereselor speciale ale unui anumit comparator sau vanzator, pretul platit poate fi diferit de valoarea care ar putea fi atribuita activului de catre alte persoane.
- 5.3.6. Costul este suma de bani necesara pentru a achizitiona sau produce activul. Cand acel activ a fost achizitionat sau produs, costul lui devine un fapt cert. Pretul este corelat cu costul deoarece pretul platit pentru un activ devine costul acestuia pentru un cumparator.
- 5.3.7. Valoarea nu este un fapt cert, ci este o opinie:
- fie asupra celui mai probabil pret care trebuie achitat pentru un activ, in cadrul unui schimb;
  - fie asupra beneficiilor economice rezultate din detinerea unui activ.

**EVALUATOR AUTORIZAT EPI, EBM**  
**DOBROGEANU BOGDAN COSTIN**  
**LEGITIMATIE 12159 /2019**



**SC TNP GLOBAL & PARTNERS SRL**  
**TATU ROBERT IULIAN**  
**DIRECTOR GENERAL**



**EVALUATOR AUTORIZAT EPI**  
**SIRBU MADALINA ELENA**  
**LEGITIMATIE 18106/2019**



## ANEXE

**Anexa Nr. 1 - Proprietati comparabile**

**Anexa Nr. 2 - Estimarea valorii**

**Anexa Nr. 3 - Fotografii**

**Anexa Nr. 4 - Acte**



## Anexa Nr. 1 - Proprietati comparabile

### Vanzari terenuri in zona analizata:

#### Comparabila 1:

**Vânzări**

- » Apartamente (217)
- » Case si Vile (140)
- » Terenuri (77)
- » Spații comerciale (19)

**Închirieri**


- » Apartamente (154)
- » Case si Vile (36)
- » Terenuri (0)
- » Spații comerciale (101)

**Oportunități**

Adaugă oferta ta

Selectați limba

### Teren intravilan de vanzare in zona Mihai Bravu, Ploiesti, judetul...



Teren intravilan de vanzare in zona Mihai Bravu, Ploiesti, judetul Prahova

ID: **ECX59796**

[Vreau detalii despre oferta](#)  
[Tipareste oferta](#)  
[Trimite unui prieten](#)

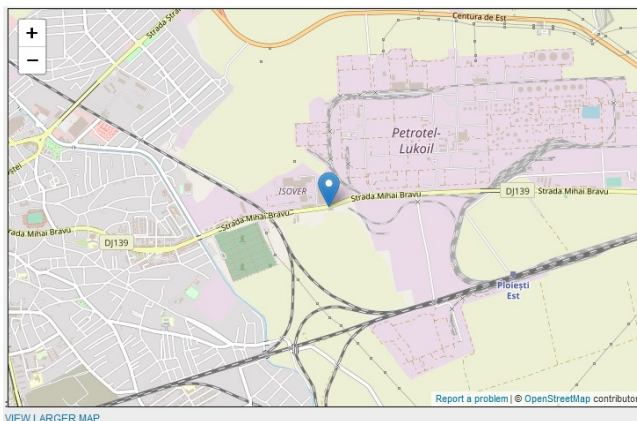
Caracteristici	
Suprafata:	3.578 mp
Categorie teren:	intravilan
Front stradal:	50 m
Pret mp:	25 EUR negociabil
Pret:	90.000 EUR negociabil

**Alte informatii**

Destinatie: Industrial  
 Utilitati: apa, gaze, energie electrica si canalizare  
 Vecinatati: obiective industriale  
 Acces auto: pentru TIR-uri. **Acces la cale ferata uzinala.**  
 Constructie pe teren: nu  
 Stare juridica: proprietate intabulata, libera de sarcini

**Alte detalii:**

- Terenul se poate vinde si partial, suprafata minima fiind de 2400 mp; in acest caz, pretul este de 30 euro/mp+TVA
- Se accepta si plata in rate



<http://www.equinox.ro/vanzare/teren/ECX59796/>

#### Comparabila 2:

Salveaza

Compara

Alerta Pret

Printeaza

Inapoi

### Teren intravilan de vanzare, zona Mihai Bravu, 14000 mp

Suprafata teren = 14000 mp



**20 EUR/mp2**  
 PRET negociabil

ID OFERTA: **MSH056873**

[SUNA](#)

[CERE DETALII](#)

Caracteristici			
Suprafata teren:	14000 mp	Categorie:	Intravilan
Front stradal:	57.62 m	Constructie pe teren:	-
Nr. Fronturi:	1	Suprafata construita:	-
Tip teren:	Constructii		

**Descriere**

Terenul are certificat de urbanism pentru regim de inaltime P+2.

**Utilitati**

Utilitati: Apa, Gaz, Curent

**Alte informatii**

Alte caracteristici: Oportunitate de investitie, La sosea, Acces auto  
 Detalii zona: Strazi pietruite, Iluminat stradal

Like 0

Save

Partajare

Localizare

<https://www.marshall-imobiliare.ro/teren-intravilan-de-vanzare-zona-mihai-bravu-14000-mp-msh056873>



**Comparabila 3:**

- ☆ Salveaza
- 📄 Compara
- ⚠ Alerta Pret
- 🖨 Printeaza
- ↩ Inapoi

MARSHALL MOBILITATE MARSHALL IM

Suprafata teren = 6678,00 mp

MARSHALL IM MARSHALL IM

### Teren intravilan de vanzare, zona Mihai Bravu, 6678 mp

**25 EUR/mp2 +TVA**  
PRET negociabil

ID OFERTA: **X2L813059**

☎ SUNA  
✉ CERE DETALII

**Caracteristici**

Suprafata teren:	<b>6678 mp</b>	Categorie:	Intravilan
Front stradal:	-	Construcție pe teren:	-
Nr. Fronturi:	<b>1</b>	Suprafata construita:	-
Tip teren:	<b>Constructii</b>		

**Utilitati**

Utilitati: Utilitati in zona

**Alte informatii**

Alte caracteristici: Oportunitate de investitie, La sosea, Acces auto  
 Detalii zona: Strazi asfaltate, Mijloace de transport, Iluminat stradal

👍 Like 0    🐦 Tweet    💾 Save

📄 Partagare

INAPOI SUS

<https://www.marshall-imobiliare.ro/teren-intravilan-de-vanzare-zona-mihai-bravu-6678-mp-x2l813059>

**Inchirieri spatii industriale in zona analizata:**

Cauta

**Vânzări**

- » Apartamente (217)
- » Case si Vile (140)
- » Terenuri (77)
- » Spatii comerciale (19)

**Închirieri**

- » Apartamente (154)
- » Case si Vile (36)
- » Terenuri (0)
- » Spatii comerciale (101)

**Oportunități**

Adaugă oferta ta!

Selectați limba

**Spatiu industrial de inchiriat in Ploiesti, judetul Prahova, zona...**

Imagini

360° tur virtual

**Caracteristici**

Suprafata utila:	283 mp
Chirie lunara:	1.150 EUR + TVA

ID: **ECX80258**

🔗 Vreau detalii despre oferta  
 🖨 Tipareste oferta  
 📧 Trimite unui prieten

**Alte informatii**

360° tur virtual

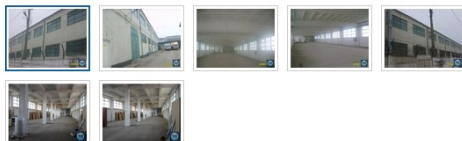
Structura de rezistenta: metalica cu panouri sandwich  
 Dimensiuni: lungime 27 m, latime 9 m  
 Compartimentare: in afara de hala principala (9 m x 27 m), mai exista un grup sanitar cu dus (cu acces din hala), doua birouri si un grup sanitar pentru uzul personalului din birouri  
 Dimensiuni usi de acces: usi sectionale actionate electric L x H = 3,0 m x 3,5 m  
 Pardoseala: placa din beton helicopterizata  
 Incalzire: sistem de incalzire centralizat cu centrala electrica  
 Utilitati: hala este bransata la toate utilitatile: apa, energie electrica, gaze, canalizare, internet si telefonie  
 Teren liber: suprafata dispobibila in jurul halei, pentru parcare autorismne  
 Alte informatii: hala beneficiaza de paza umana pe timp de noapte. Costurile sunt suportate separat de chirie.

<http://www.equinox.ro/inchiriere/spatiu/ECX80258/>





- Salveaza
- Compara
- Alerta Pret
- Printeaza
- Inapoi



Like 0 Save Partajare

## Spatiu industrial de inchiriat, zona Est, 1357.23 mp

**4.250 EUR/luna**  
+TVA

ID OFERTA: **MSH4990V9**

SUNA  
 CERE DETALII

### Caracteristici

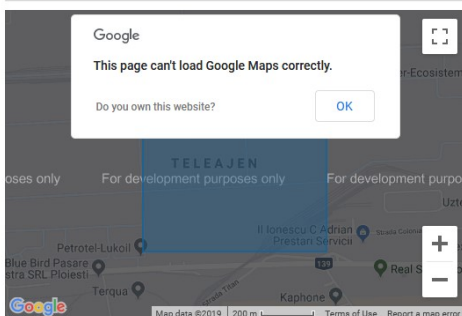
Suprafata utila:	1357.23 mp	Tip imobil:	Hala
Suprafata construita:	1628.67 mp	Etaj:	-
Suprafata teren:	1945 mp	Regim inaltime:	P+1E
Nr. Incaperi:	3	An constructie:	-
Nr. Grupuri sanitare:	2	Structura rezistenta:	-
Clasa birouri:	-	Nr. Locuri parcare:	-
Inaltime spatiu:	-		

### Descriere

**Imobilul este compus din:**  
Teren imprejmuit cu S=2.000 mp;  
Platforma betonata;  
Corp cladire de ~1.370 mp compusa din PARTER si MEZANIN cu Su=700mp + 1  
ETAJ cu Su=677mp;  
Corp cladire ANEXA DEPOZITARE Su=200mp;  
Cabina poarta.

- Salveaza
- Compara
- Alerta Pret
- Printeaza
- Inapoi

### Localizare



### Cere detalii

Nume si prenume\*  
Telefon\*      Email\*

As dori sa primesc mai multe informatii despre proprietatea cu ID-ul

Prin bifarea casetei esti de acord cu prelucrarea datelor tale personale in scopul solutionarii mesajului. Durata memorarii acestor date este de maxim 3 luni de la ultima interactiune. Am citit si sunt de acord cu [Termenii si Conditile](#) si [Politica de Confidentialitate](#)

I'm not a robot

\* Camp obligatoriu !

TRIMITE

**Imobilul are toate utilitatile, respectiv:**  
Alimentare cu energie electrica (2 surse);  
Alimentare cu apa;  
Alimentare cu gaze;  
Canalizare.

### DOTARI:

- Curte imprejmuita si betonata pentru acces auto de tip TIR;
- **Instalatie de incalzire** compusa din 4 centrale termice (2 pentru PARTER si 2 pentru ETAJ deservind fiecare cate jumatate din fiecare nivel) si ventilato-convectoare (aeroterme) comandate de termostate;
- **Instalatie electrica** de iluminat si prize cu o Putere instalata mai mare de 120kW;
- **2 lifuri** de 1.5 T0 fiecare situate pe capetele zonei OPEN SPACE;
- **Aer conditionat** in birouri;
- **Grupuri sanitare** cu dusuri;
- **Sistem de alarma.**

**ANEXA DEPOZITARE** este din constructie metalica tip Europrofile si inchideri cu table ondulate.

**CABINA POARTA** este din cadre de beton, cu inchideri din caramida.

Cladirea de 1370 mp este din cadre de beton, cu inchideri din caramida si gemuri termopan.

La parter este compusa din:

- open space (500 mp);
- birouri (52 mp);
- camera tehnica - CT;
- 2 grupuri sanitare.

La etaj este compusa din :

- open space (570 mp);
- 2 birouri (36 mp);
- 6 grupuri sanitare;
- vestiar (22 mp).

### Finisaje

Podete: **Rasina Industriala**      Stare interior: **Buna**  
Iluminat: **Aplice, Exterior cladire, Lumina naturala**

### Dotari

Contorizare: **Apometre**  
Dotari imobil: **Acoperis, Curte**

### Utilitati

Acces internet: **Cablu**  
Utilitati generale: **Curent, Curent trifazic, Apa, Canalizare**

### Alte informatii

Destinatie spatiu: **Productie/Servicii**  
Disponibilitate proprietate: **imediat**

<https://www.marshall-imobiliare.ro/spatiu-industrial-de-inchiriat-zona-est-1357-23-mp-msh4990v9>



Salveaza  
Compara  
Alerta Pret  
Printeaza  
Inapoi

Localizare

## Spatiu industrial de inchiriat, zona Est, 300 mp

**1.800 EUR/luna +TVA**

ID OFERTA: **MSH6454EC**

SUNA  
CERE DETALII

### Caracteristici

Suprafata utila:	300 mp	Tip imobil:	Depozit
Suprafata construita:	398 mp	Etaj:	-
Suprafata teren:	-	Regim inaltime:	P+1E
Nr. Incaperi:	11	An constructie:	-
Nr. Grupuri sanitare:	3	Structura rezistenta:	Beton
Clasa birouri:	-	Nr. Locuri parcare:	-
Inaltime spatiu:	-		

### Descriere

Spatiu industrial format din spatiu depozitare la parter si birouri la etaj.

### Finisaje

Podetele: Gresie, Parchet  
Ferestre cu geam termopan: PVC  
Iluminat: Lampi, Lumina naturala

### Dotari

Contorizare: Apometre, Contor gaz  
Dotari imobil: Acoperis

### Utilitati

Sistem incalzire: Centrala proprie, Calorifere  
Utilitati generale: Curent, Curent trifazic, Apa, Canalizare  
Acces internet: Cablu

### Alte informatii

Alte caracteristici: Spatiu depozitare, Acces auto, Acces marfa, Acces persoane, Locatie imprejmuita cu gard  
Destinatia spatiu: Productie/Servicii  
Disponibilitate proprietate: imediat

<https://www.marshall-imobiliare.ro/spatiu-industrial-de-inchiriat-zona-est-300-mp-msh6454ec>

Salveaza  
Compara  
Alerta Pret  
Printeaza  
Inapoi

Localizare

## Spatiu industrial de inchiriat, zona Exterior Est, 2880 mp

**4 EUR/mp2 +TVA**

ID OFERTA: **X2L8140RS**

SUNA  
CERE DETALII

### Caracteristici

Suprafata utila:	2880 mp	Tip imobil:	Hala
Suprafata construita:	-	Etaj:	-
Suprafata teren:	2000 mp	Regim inaltime:	P
Nr. Incaperi:	-	An constructie:	-
Nr. Grupuri sanitare:	5	Structura rezistenta:	Caramida
Clasa birouri:	-	Nr. Locuri parcare:	-
Inaltime spatiu:	10 m		

### Descriere

Spatiu industrial dispune de o hala mare in suprafata de 2880 mp si de 2 hale mai mici in suprafata de 453 mp + birouri, respectiv 130 mp.

Hala mare dispune de 3 poduri rulante .



- Salveaza
- Compara
- Alerta Pret
- Printeaza
- Inapoi

**Localizare**

Google

This page can't load Google Maps correctly.

Do you own this website? OK

[Cere detalii](#)

**Finisaje**

Stare interior: **Buna** Iluminat: **Lampi, Exterior cladire, Lumina naturala**

**Dotari**

Dotari imobii: **Acoperis, Curte**

**Utilitati**

Sistem incalzire: **Soba/Teracota**  
 Climatizare: **Aeroterme**  
 Acces internet: **Cablu**  
 Utilitati generale: **Curent trifazic, Apa, Canalizare, Gaz**

**Alte informatii**


Alte caracteristici: **Locatie imprejmuita cu gard, Posibilitate compartimentare, Spatiu depozitare, Parcare proprie, Acces auto, Acces auto in interiorul cladirii, Acces marfa, Acces persoane**





Detalii zona: **Strazi asfaltate, Mijloace de transport, Iluminat stradal**

Destinatie spatiu: **Productie/Servicii**  
 Disponibilitate proprietate: **imediat**

<https://www.marshall-imobiliare.ro/spatiu-industrial-de-inchiriat-zona-exterior-est-2880-mp-x2l8140rs>

- Salveaza
- Compara
- Alerta Pret
- Printeaza
- Inapoi



**Spatiu industrial de inchiriat, zona Exterior Est, 1200 mp**

3,5 EUR/mp2 +TVA

PRET negociabil

ID OFERTA: **X2L814044**

**Caracteristici**

Suprafata utila:	1200 mp	Tip imobil:	Hala
Suprafata construita:	-	Etaj:	-
Suprafata teren:	-	Regim inaltime:	P
Nr. Incaperi:	-	An constructie:	-
Nr. Grupuri sanitare:	-	Structura rezistenta:	-
Clasa birouri:	-	Nr. Locuri parcare:	-
Inaltime spatiu:	-		

SUNA

CERE DETALII

**Finisaje**

Podole: **Beton**

**Dotari**

Dotari imobii: **Acoperis, Curte**

**Utilitati**

Utilitati generale: **Curent, Apa, Canalizare, Gaz**

**Alte informatii**

Destinatie spatiu: **Productie/Servicii**  
 Disponibilitate proprietate: **imediat**

<https://www.marshall-imobiliare.ro/spatiu-industrial-de-inchiriat-zona-exterior-est-1200-mp-x2l814044>





Salveaza

Compara

Alerta Pret

Printeaza

Inapoi

### Spatiu industrial de inchiriat, zona Exterior Est, 1360 mp

**3,5 EUR/mp2 +TVA**  
PRET negociabil

ID OFERTA: **X2L814043**

SUNA

CERE DETALII

**Caracteristici**

Suprafata utila:	<b>1360 mp</b>	Tip imobil:	Hala
Suprafata construita:	-	Etaj:	-
Suprafata teren:	-	Regim inaltime:	P
Nr. Incaperi:	-	An constructie:	-
Nr. Grupuri sanitare:	-	Structura rezistenta:	-
Clasa birouri:	-	Nr. Locuri parcare:	-
Inaltime spatiu:	-		

**Finisaje**  
Podele: Beton, Gresie

**Dotari**  
Dotari imobil: Acoperis, Curte

**Utilitati**  
Utilitati generale: Curent, Curent trifazic, Apa, Gaz

**Alte informatii**  
Destinatia spatiu: Productie/Servicii  
Disponibilitate proprietate: imediat

Localizare

<https://www.marshall-imobiliare.ro/spatiu-industrial-de-inchiriat-zona-exterior-est-1360-mp-x2l814043>

**Vanzari spatii industriale in zona analizata:**

Salveaza

Compara

Alerta Pret

Printeaza

Inapoi

### Spatiu industrial de vanzare, zona Est, 1460 mp

**240.000 EUR**  
PRET negociabil

ID OFERTA: **MSH0753JA**

SUNA

CERE DETALII

**Caracteristici**

Suprafata utila:	<b>1460 mp</b>	Tip imobil:	Depozit
Suprafata construita:	-	Etaj:	-
Suprafata teren:	<b>1120 mp</b>	Regim inaltime:	S+P+1E
Nr. Incaperi:	-	An constructie:	inainte de 1990
Nr. Grupuri sanitare:	-	Structura rezistenta:	Caramida
Clasa birouri:	-	Nr. Locuri parcare:	-
Inaltime spatiu:	-		

**Descriere**  
Spatiu este compus din :  
- hala industriala S+P+E avand suprafata de 1460 mp;  
- casa locuabila avand suprafata utila de 153 mp.  
Suprafata teren - 1120 mp cu o deschidere de 41 ml.

**Finisaje**  
Ferestre: Lemn  
Iluminat: Lampi, Lumina naturala

**Dotari**  
Contorizare: Apometre, Contor gaz  
Dotari imobil: Acoperis, Curte, Curte comuna

**Utilitati**  
Utilitati generale: Curent, Apa, Canalizare, Gaz

**Alte informatii**  
Alte caracteristici: Spatiu depozitare, Parcare proprie, Acces auto, Acces marfa, Acces persoane, Locatie imprejmuita cu gard  
Destinatia spatiu: Productie/Servicii  
Disponibilitate proprietate: la data vanzarii

Localizare

<https://www.marshall-imobiliare.ro/spatiu-industrial-de-vanzare-zona-est-1460-mp-msh0753ja>




Salveaza






Compara



Alerta Pret

Printeaza

Inapoi



### Spatiu industrial de vanzare, zona Exterior Est, 1531 mp

**400.000 EUR +TVA**

ID OFERTA: **MSH624769**

SUNA

CERE DETALII

#### Caracteristici

Suprafata utila:	1531 mp	Tip imobil:	Hala
Suprafata construita:	1837 mp	Etaj:	-
Suprafata teren:	-	Regim inaltime:	P
Nr. Incaperi:	2	An constructie:	-
Nr. Grupuri sanitare:	3	Structura rezistenta:	Beton
Clasa birouri:	-	Nr. Locuri parcare:	6
Inaltime spatiu:	7 m		

#### Finisaje

Podele: **Beton**      Stare interior: **Buna**  
Ferestre cu geam termopan: **Aluminiu**      Iluminat: **Lampi**

#### Dotari

Contorizare: **Apometre**  
Dotari imobil: **Acoperis, Curte**

#### Utilitati

Sistem incalzire: **Centrala proprie, Calorifere**  
Utilitati generale: **Curent, Apa, Fosa septica, Telefon**  
Acces internet: **Cablu**

#### Alte informatii

Alte caracteristici: **Acces auto, Acces marfa, Acces persoane**  
Destinatie spatiu: **Productie/Servicii**  
Disponibilitate proprietate: **la data vanzarii**

INAPOI SUS

Salveaza

Compara

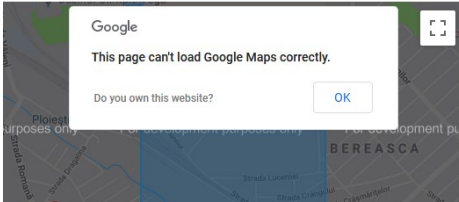
Alerta Pret

Printeaza

Inapoi

Like 0   Tweet   Save   Partajare

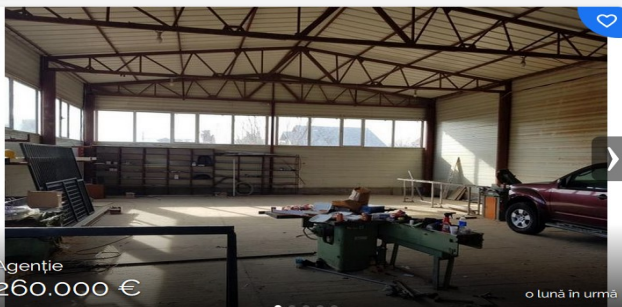
#### Localizare



<https://www.marshall-imobiliare.ro/spatiu-industrial-de-vanzare-zona-exterior-est-1531-mp-msh624769>

### Teren de vânzare cu 4900 mp

🏠 - Prahova - Ploiesti - Bereasca - Hala 240 m Teren Ploiesti Bariera Bucov 4900 mp



Agentie  
**260.000 €**

o lună în urmă

Distributie

Contact   Salvează

**Imoradar24.ro**  
0769611136

Hala 240 m Teren Ploiesti Bariera Bucov 4900 mp Sesizează o problemă

#### Detalii

<b>Preț / m²:</b>	52 €	<b>Deschidere stradală:</b>	25 m
<b>Suprafață utilă:</b>	4900 m²	<b>Clasificare teren:</b>	Intravilan
<b>Tipul terenului:</b>	Construcții	<b>Etaj</b>	Nespecificat

#### Descriere

Vand Hala 240 m, 12 m pe 20 m, teren intravilan 4900 mp, deschidere 25 m, Ploiesti, strada Drumul Sarii, toate utilitatile, apa, gaze, lumina 3.80

Distributie



Contact   Salvează

**Imoradar24.ro**  
0769611136

<https://www.imoradar24.ro/anunturi/4900-mp-teren-vanzare-bereasca-1-26779522>



Salveaza  
Compara  
Alerta Pret  
Printeaza  
Inapoi

Like 0 Tweet Save Partajare

## Spatiu industrial de vanzare, zona Est, 1000 mp

**250.000 EUR**

PRET negociabil

ID OFERTA: **X2L81406G**

SUNA  
CERE DETALII

### Caracteristici

Suprafata utila:	1000 mp	Tip imobil:	Depozit
Suprafata construita:	-	Etaj:	-
Suprafata teren:	2020 mp	Regim inaltime:	P
Nr. Incaperi:	-	An constructie:	inainte de 1990
Nr. Grupuri sanitare:	-	Structura rezistenta:	Caramida
Clasa birouri:	-	Nr. Locuri parcare:	-
Inaltime spatiu:	-		

### Finisaje

Podetele: Beton Ferestre: Lemn  
Iluminat: Aplice, Exterior cladire

### Dotari

Contorizare: Apometre  
Dotari imobil: Acoperis, Curte

### Utilitati

Utilitati generale: Curent, Apa, Canalizare

### Alte informatii

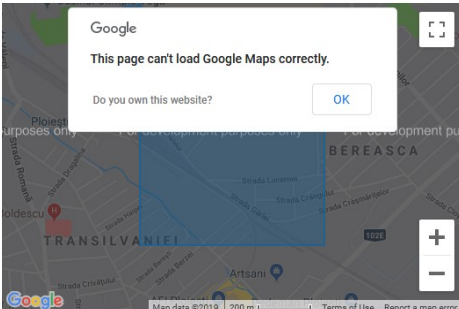
Alte caracteristici: Spatiu depozitare, Anexe, Dependinte, Parcare proprie, Acces auto, Acces marfa, Acces persoane, Locatie imprejmuita cu gard, Posibilitate compartimentare

Detalii zona: Strazi asfaltate

Destinatie spatiu: Productie/Servicii  
Disponibilitate proprietate: la data vanzarii



Alerta Pret  
Printeaza  
Inapoi

Localizare



<https://www.marshall-imobiliare.ro/spatiu-industrial-de-vanzare-zona-est-1000-mp-x2l81406g/>

Salveaza  
Compara  
Alerta Pret  
Printeaza  
Inapoi

## Spatiu industrial de vanzare, zona Est, 1357.23 mp

**450.000 EUR**

ID OFERTA: **X2L814042**

SUNA  
CERE DETALII

### Caracteristici

Suprafata utila:	1570 mp	Tip imobil:	Hala
Suprafata construita:	1628.67 mp	Etaj:	-
Suprafata teren:	2000 mp	Regim inaltime:	P+1E
Nr. Incaperi:	5	An constructie:	-
Nr. Grupuri sanitare:	8	Structura rezistenta:	-
Clasa birouri:	-	Nr. Locuri parcare:	-
Inaltime spatiu:	-		

### Descriere

Imobilul este compus din:  
Teren imprejmuit cu S=2.000 mp;  
Platforma betonata,  
Corp cladire de ~1.370 mp compusa din PARTER si MEZANIN cu Su=700mp + 1  
ETAJ cu Su=677mp;





Like 0 Save Partajare

Salveaza Localizare Compara Alerta Pret Printeaza Inapoi

Google  
This page can't load Google Maps correctly.  
Do you own this website? OK

TELEAJEN

**Cere detalii**

Nume si prenume\*  
Telefon\* Email\*  
As dori sa primesc mai multe informatii despre proprietatea cu ID-ul

X2L814042

Prin bifarea casetei esti de acord cu prelucrarea datelor tale personale in scopul solutionarii mesajului. Durata memorarii acestor date este de maxim 3 luni de la ultima interactiune. Am citit si sunt de acord cu [Termenii si Conditile](#) si [Politica de Confidentialitate](#)

I'm not a robot reCAPTCHA Privacy - Terms

\* Camp obligatoriu ! TRIMITE

**Corp cladire ANEXA DEPOZITARE Su=200mp; Cabina poarta.**

**Imobilul are toate utilitatile, respectiv:**  
Alimentare cu energie electrica (2 surse);  
Alimentare cu apa;  
Alimentare cu gaze;  
Canalizare.

**DOTARI:**  
- **Curte** imprejmuita si betonata pentru acces auto de tip TIR;  
- **Instalatie de incalzire** compusa din 4 centrale termice (2 pentru PARTER si 2 pentru ETAJ deservind fiecare cate jumatate din fiecare nivel) si ventilo-convectoare (aeroterme) comandate de termostate;  
- **Instalatie electrica** de iluminat si prize cu o Putere instalata mai mare de 120kW;  
- **2 lifturi** de 1.5 To fiecare situate pe capetele zonei OPEN SPACE;  
- **Aer conditionat** in birouri;  
- **Grupuri sanitare** cu dusuri;  
- **Sistem de alarma.**

**ANEXA DEPOZITARE** este din constructie metalica tip Europrofile si inchideri cu table ondulate.

**CABINA POARTA** este din cadre de beton, cu inchideri din caramida.

Cladirea de 1370 mp este din cadre de beton, cu inchideri din caramida si geamuri termopan.

La parter este compusa din:  
- open space (580 mp);  
- birouri (52 mp);  
- camera tehnica - CT;  
- 2 grupuri sanitare.

La etaj este compusa din :  
- open space (570 mp);  
- 2 birouri (36 mp);  
- 6 grupuri sanitare;  
- vestiar (22 mp).

**Finisaje**  
Podele: Rasina industriala Stare interior: Buna  
Iluminat: Aplice, Exterior cladire, Lumina naturala

**Dotari**  
Contorizare: Apometre  
Dotari imobil: Acoperis, Curte

**Utilitati**  
Acces internet: Cablu  
Utilitati generale: Curent, Curent trifazic, Apa, Canalizare

**Alte informatii**  
Alte caracteristici: Acces tir, Acces marfa, Acces persoane  
Destinatia spatiu: Productie/Servicii  
Disponibilitate proprietate: la data vanzarii

INAPOI SUS

<https://www.marshall-imobiliare.ro/spatiu-industrial-de-vanzare-zona-est-1357-23-mp-x2l814042>



## Anexa Nr. 2 - Estimarea valorii

Estimarea valorii pentru teren prin Abordarea prin piata – numar cadastral 128023+ numar cadastral 145113:

Elemente de comparatie	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Pret oferta €		88,450	280,000	166,950
Suprafata- m <sup>2</sup>	5,545	3,538	14,000	6,678
Pret oferta €/m <sup>2</sup>		25	20	25
Ajustare pentru negociere		10%	10%	10%
Valoarea ajustare		3	2	3
Explicatie ajustare		In urma discutiilor telefonice, marja de negociere pentru proprietatile comparabile s-a situat in intervalul 10%-15%		
<b>Pret ajustat</b>		<b>23</b>	<b>18</b>	<b>23</b>
<b>Drept de proprietate</b>	deplin	similar	similar	similar
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0.00	0.00	0.00
Pret ajustat		22.5	18.0	22.5
Explicatie ajustare		Nu au fost introduse ajustari		
<b>Conditii de finantare</b>	la piata	similar	deplin	deplin
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0.0	0.0	0.0
Pret ajustat		23	18	23
Explicatie ajustare		Nu au fost introduse ajustari		
<b>Conditii de vanzare</b>	cash	similar	similar	similar
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0.0	0.0	0.0
Pret ajustat		23	18	23
Explicatie ajustare		Nu au fost introduse ajustari		
<b>Conditii de piata</b>	Jun-19	prezent	prezent	prezent
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0.0	0.0	0.0
<b>Pret ajustat</b>		<b>23</b>	<b>18</b>	<b>23</b>
<b>Localizare</b>	Ploiesti, Str Lamaitei nr 2, jud Prahova- zona Bereasca	Ploiesti- zona Mihai Bravu	Ploiesti- zona Mihai Bravu	Ploiesti- zona Mihai Bravu
Ajustare		5%	5%	5%
Valoarea ajustare		1	1	1
Explicatie ajustare		Au fost aplicate ajustari pozitive tuturor comparabilelor , fiind mai slab localizate decat subiectul;		
<b>Utilizare</b>	industrial	industrial	industrial	industrial
Ajustare		0.00%	0.00%	0.00%
Valoarea ajustare		0	0	0
Explicatie ajustare		Nu au fost introduse ajustari		
<b>Deschidere</b>	3	50	58	8
procentul laturilor	0.00	0.71	0.24	0.01
Ajustare		-10%	-10%	-10%
Valoarea ajustare		-2	-2	-2.25
Explicatie ajustare		Au fost aplicate ajustari negative tuturor comparabilelor, acestea avand acces direct din strada principala;		
<b>Utilitati</b>	toate	toate	toate	toate
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0	0	0
Explicatie ajustare		Nu au fost introduse ajustari		
<b>Suprafata</b>	5,545	3,538	14,000	6,678
Ajustare		-5%	20%	0%
Valoarea ajustare		-1	4	0
Explicatie ajustare		S-a aplicat o ajustare negativa comparabilei 1, respectiv o ajustare pozitiva comparabilei 2 pentru diferenta de suprafata, deoarece din analiza de piata reiese ca terenurile cu suprafete mai mici sunt mai usor de tranzactionat .		
<b>Alte ajustari</b>	liber	liber	liber	liber
Ajustare		0.00%	0.00%	0.00%
Valoarea ajustare		0	0	0
Explicatie ajustare		Nu au fost introduse ajustari		
		<b>da</b>	<b>da</b>	<b>da</b>
Ajustare neta		-2	3	-1
		-10%	15%	-5%
ajustare bruta		4.50	6.30	3.38
		18.00%	35.00%	15.00%
<b>Pret ajustat</b>		<b>20</b>	<b>21</b>	<b>21</b>
	Euro			
Valoare adoptata	<b>21</b>	<b>99</b>		
Valoare teren	<b>116,445</b>	<b>549,935</b>		
rotunjit la	<b>116,000</b>	<b>550,000</b>		
Curs Euro	4.7227	3		





### Estimarea valorii pentru teren prin Abordarea prin piata – numar cadastral 63/2/2/3

Elemente de comparatie	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Pret oferta €		88,450	280,000	166,950
Suprafata- m <sup>2</sup>	6,073	3,538	14,000	6,678
Pret oferta €/m <sup>2</sup>		25	20	25
Ajustare pentru negociere		10%	10%	10%
Valoarea ajustare		3	2	3
Explicatie ajustare		In urma discutiilor telefonice, marja de negociere pentru proprietatile comparabile s-a situat in intervalul 10%-15%		
<b>Pret ajustat</b>		<b>23</b>	<b>18</b>	<b>23</b>
<b>Drept de proprietate</b>	deplin	similar	similar	similar
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0.00	0.00	0.00
Pret ajustat		22.5	18.0	22.5
Explicatie ajustare		Nu au fost introduse ajustari		
<b>Conditii de finantare</b>	la piata	similar	deplin	deplin
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0.0	0.0	0.0
Pret ajustat		23	18	23
Explicatie ajustare		Nu au fost introduse ajustari		
<b>Conditii de vanzare</b>	cash	similar	similar	similar
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0.0	0.0	0.0
Pret ajustat		23	18	23
Explicatie ajustare		Nu au fost introduse ajustari		
<b>Conditii de piata</b>	Jun-19	prezent	prezent	prezent
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0.0	0.0	0.0
<b>Pret ajustat</b>		<b>23</b>	<b>18</b>	<b>23</b>
<b>Localizare</b>	Ploiesti, Str Lamaitei nr 2, jud Prahova- zona Bereasca	Ploiesti- zona Mihai Bravu	Ploiesti- zona Mihai Bravu	Ploiesti- zona Mihai Bravu
Ajustare		5%	5%	5%
Valoarea ajustare		1	1	1
Explicatie ajustare		Au fost aplicate ajustari pozitive tuturor comparabilelor , fiind mai slab localizate decat subiectul;		
<b>Utilizare</b>	industrial	industrial	industrial	industrial
Ajustare		0.00%	0.00%	0.00%
Valoarea ajustare		0	0	0
Explicatie ajustare		Nu au fost introduse ajustari		
<b>Deschidere</b>	3	50	58	8
procentul laturilor	0.00	0.71	0.24	0.01
Ajustare		-10%	-10%	-10%
Valoarea ajustare		-2	-2	-2.25
Explicatie ajustare		Au fost aplicate ajustari negative tuturor comparabilelor, acestea avand acces direct din strada principala;		
<b>Utilitati</b>	toate	toate	toate	toate
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0	0	0
Explicatie ajustare		Nu au fost introduse ajustari		
<b>Suprafata</b>	6,073	3,538	14,000	6,678
Ajustare		-5%	20%	0%
Valoarea ajustare		-1	4	0
Explicatie ajustare		S-a aplicat o ajustare negativa comparabilei 1, respectiv o ajustare pozitiva comparabilei 2 pentru diferenta de suprafata, deoarece din analiza de piata reiese ca terenurile cu suprafete mai mici sunt mai usor de tranzactionat .		
<b>Alte ajustari</b>	liber	liber	liber	liber
Ajustare		0.00%	0.00%	0.00%
Valoarea ajustare		0	0	0
Explicatie ajustare		Nu au fost introduse ajustari		
Ajustare neta		da	da	da
		-2	3	-1
		-10%	15%	-5%
ajustare bruta		4.50	6.30	3.38
		18.00%	35.00%	15.00%
<b>Pret ajustat</b>		<b>20</b>	<b>21</b>	<b>21</b>
	Euro	Lei		
Valoare adoptata	<b>21</b>	<b>99</b>		
Valoare teren	<b>127,533</b>	<b>602,300</b>		
rotunjit la	<b>128,000</b>	<b>602,000</b>		
Curs Euro	4.7227	3		



## Estimarea valorii prin capitalizarea venitului

A. Venituri					B. Costuri si cheltuieli		
Spatiu / utilizare	suprafata	Chirie (€)			%	Valoare	
		unitara	lunara	anuala			€
1 128023 -C1	2,219.20	2.50	5,548	66,576			
Venituri din chirii							
				5,548	66,576		
<b>A. Venit brut din inchiriere</b>					<b>66,576</b>		
<b>C. Venit net din inchiriere</b>					<b>49,932</b>		
<b>D. Rata de capitalizare</b>					<b>11.15</b>		
<b>E. Valoare de piata</b>						<b>384,842</b>	
F.1. Teren in exces							
F.2. Teren suplimentar							
F.3. Reparatii imediate							
Total elemente care afecteaza valoarea							
				0		0	
<b>G. Valoare de piata proprietate</b>					<b>1 € = 4.723 RON</b>	<b>1,817,491 lei</b>	<b>384,842 €</b>
						<b>1,818,000 lei</b>	<b>rotunjit la 3 385,000 €</b>
					<b>Valoare proprietate</b>	<b>385,000 €</b>	<b>1,818,000 LEI</b>
					<b>Valoare teren</b>	<b>116,000 €</b>	<b>550,000 LEI</b>
					<b>Valoare constructie</b>	<b>269,000 €</b>	<b>1,268,000 LEI</b>

Determinarea ratei de capitalizare	
COMPARABILE	A
Chirie lunara solicitata (euro/mp)	4,200.00
Suprafata inchiriabila	1,200
<b>Venit Brut Potential (EUR/an)</b>	<b>50,400</b>
Grad de neocupare	25.00%
<b>Venit Brut Efectiv (EUR/an)</b>	<b>37,800</b>
Cheltuieli aferente proprietarului (@2%)	1008
<b>Venit Net din Exploatare (EUR/an)</b>	<b>36,792</b>
<b>Valoarea solicitata a proprietatii (EUR)</b>	<b>330,000</b>
Rata de capitalizare (%)	11.15%
<b>Rata de capitalizare (%)</b>	<b>11.15%</b>



### Estimarea valorii prin cost

DENUMIRE	SIMBOL	euro/mp	Suprafata	Cost manopera si transport	indici actualizare	Cost total/mp	
<b>C1- Hala fabricatie+birouri</b>							
Structura	8STR2D9H6	66.32	2336.00	1.0000	0.9928	153,803.42	Pg 20
Inchideri	ICARA24GH6	137.82	2336.00	1.0000	1.1362	365,806.60	Pg 69
Finisaj	FINIHALA	29.64	2336.00	1.0000	1.0978	76,021.03	Pg 72
Instalatii incalzire	INCHALAC	23.25	2336.00	1.0000	1.0149	55,119.86	Pg 72
Instalatii electrice	ELHALAC	12.03	2336.00	1.0000	1.0571	29,699.35	Pg 72
Instalatii sanitare	SAHALAC	14.72	2336.00	1.0000	0.8711	29,945.76	Pg 72
Acoperis	9FZBRATZN	95.41	2803.20	1.0000	1.0908	291,742.73	Pg 66
<b>TOTAL CU TVA</b>						<b>1,002,139</b>	Euro
<b>TOTAL FARA TVA</b>						<b>842,133</b>	E
Valoare unitara	361 €/mp						

### Abordarea prin cost - determinarea valorii constructiei

Constructie	SC - mp	Cost E/mp fara TVA	Grad de finalizare %	Valoare la stadiul final	Cost E/mp la stadiul actual	Valoare la stadiul actuala	Uzura fizica					Valoare fara uzura	Deprec funct	Deprec ext	Valoare ramasa Euro	Valoare ramasa Lei	E/mp	Lei/mp
							Structura	40% Instalatii	18%	Anvelopa	17%							
128023 -C1	2,336.00	361 €	100%	842,133 €	361 €	842,133 €	70.00%	50.00%	75.38%	10.00%	52.32%	401,568	0.00%	23.32%	307,900 €	1,454,200 Lei	132 €/mp	623 Lei/mp
												401,568			307,900 €	1,454,200 Lei		
Costul de nou a fost preluat din costuri de reconstructie- costuri de inlocuire, Cladiri industriale, Comerciale si Agricole, Constructii speciale, editura Iroval, 2010, Indici de actualizare 2018-2019, Editura Iroval																		
Valoare constructie			308,000 €	1,454,000 Lei														
Valoare teren			116,000 €	550,000 Lei														
Valoare proprietate			424,000 €	2,004,000 Lei														



**Anexa Nr. 3 - Fotografii**

**FOTOGRAFII**

**BN013851: SPATIU DE PRODUCTIE -> RE009114-UCB | ANTECO**

**Adresa: Ploiesti, Strada Lamaitei, nr.2, jud. Prahova, 100185**



**Acces**



**Vedere curte**



**C1- Hala fabricatie+birouri**



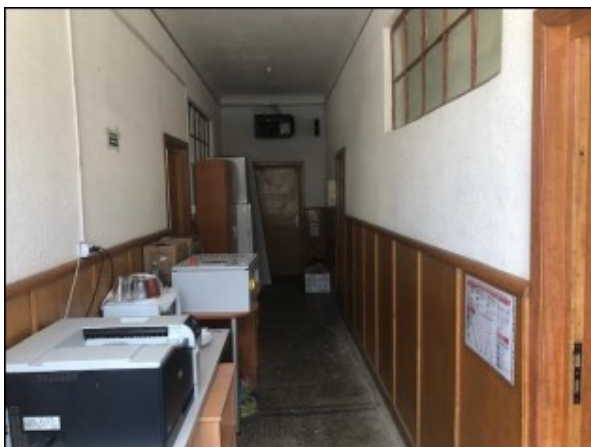
**C1- Hala fabricatie+birouri**



C1- Hala fabricatie si birouri



C1- Hala fabricatie si birouri



C1- Hala fabricatie+birouri



C1- Hala fabricatie si birouri

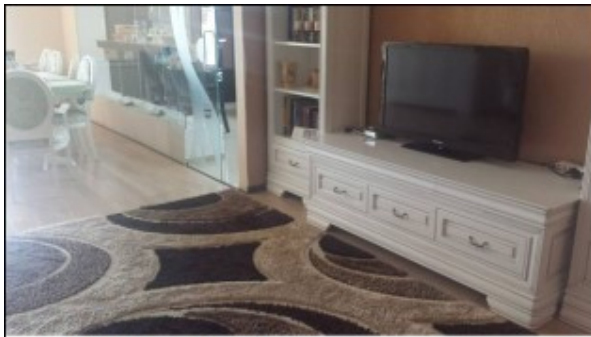


C1- Hala fabricatie si birouri



C1- Hala fabricatie+birouri

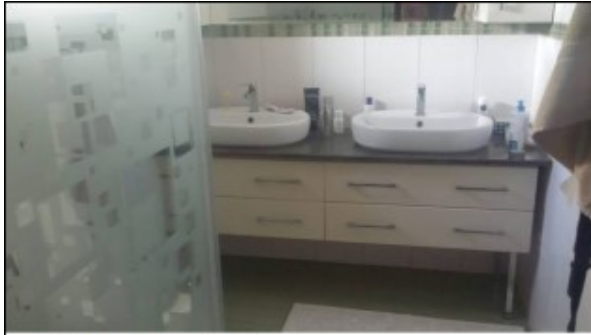




C1- Hala fabricatie+birouri



C1- Hala fabricatie+birouri



C1- Hala fabricatie+birouri



C1- Hala fabricatie+birouri



C1- Hala fabricatie+birouri



C1- Hala fabricatie+birouri



C1- Hala fabricatie si birouri



Teren Nr. Cadastral 63/2/2/3 si constru



Constructie neintabulata



Constructie neintabulata



Constructie neintabulata



Constructii neintabulate





**Constructii neintabulate**

