



Nr. 01/05.01.2015

RAPORT DE EVALUARE

A PROPRIETĂȚII IMOBILIARE:

TEREN si constructie: C1

Nr. cadastral 103862

PENTRU GARANTARE IMPRUMUT

Situata in str. Lamaitei, nr. 2, Ploiesti, jud. Prahova

Destinatar: BANCA MILLENNIUM S.A.

Client: S.C. ANTECO SA

Proprietar: S.C. ANTECO SA

Bucuresti, ianuarie 2015

Emerald Finance & Property

Tel: +40 722 35 39 45

Fax: +40 21 202 31 00

Email: Teodora.stirbu@emerald-finance.ro

Pentru:

S.C. ANTECO SA

Str. Lamaitei, nr. 2, Ploiesti, jud. Prahova

Stimati domni,

Ref: Evaluarea proprietatii imobiliare: teren si constructie: C1- nr. cadastral 103862- situata in str. Lamaitei, nr. 2, Ploiesti, jud. Prahova

Va multumim pentru solicitarea de a evalua proprietatea mentionata mai sus.

Am inspectat proprietatea in data de 23.12.2014, am colectat toate datele disponibile si am efectuat evaluarea in concordanta cu scopul agreat.

Aceasta evaluare tine cont de Ipotezele si ipotezele speciale metionate la punctul 13.2 al acestui raport.

In opinia noastra, valoarea de piata estimata pentru proprietate la data evaluarii, 05.01.2015 este:

223.600 EUR
1.002.400 RON

Evaluarea ar trebui considerata ca "cea mai buna estimare" a valorii care se poate obtine. In cazul in care orice informatie din cele ce urmeaza se dovedeste a fi incorecta sau incompleta, acuratetea prezentei evaluari poate fi afectata si in conformitate ne rezervam dreptul de a rectifica raportul.

Datele care au fost furnizate, in baza carora a fost facuta evaluarea sunt incluse ca anexe la prezentul raport.

Evaluatorul si compania noastra nu au avut, nu au si nu vor avea interese in proprietatea evaluata.

Cu respect,

Emerald Finance & Property SRL
(Membru Corporativ ANEVAR – Autorizatie Nr. 0126)




1.	PROPRIETATEA EVALUATĂ	<p>Proprietatea evaluata este situata in Ploiesti, str. Lamaitei, nr. 2.</p> <p>NR. CADASTRAL 103862</p> <p>TEREN intravilan - suprafata de 5.351 mp conform masuratorilor cadastrale si 5.350 mp din acte;</p> <p>CONSTRUCȚIE C1 – cladire mixta birouri si productie S (partial)+P suprafata construita la sol 2.336 mp (conf. Plan de amplasament) si suprafata utila 2.198,06 mp (conform releveu);</p> <p>avand in componenta constructiile:</p> <ul style="list-style-type: none"> a. cladire productie lustru nr. inv. vechi 1009/ nr. inv. nou 1037; b. cladire productie slaif nr. inv. vechi 1024/ nr. inv. nou 1041; c. cladire productie croit nr. inv. vechi 1026/ nr. inv. nou 1043; d. birouri nr. inv. vechi 1014/ nr. inv. nou 1026; e. baraca metalica croit nr. inv. vechi -/ nr. inv. nou 1080. <p><i>Nu au fost incluse in evaluare:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - subsolul - nu se mentioneaza in acte existenta si suprafata acestuia; - cladiri anexe identificate la inspectie, care nu sunt mentionate in acte sau in documetatia cadastrala: tarc, magazie, constructia ce adaposteste putul forat si centrala termica. <p><i>Mentionam ca proprietatea evaluata are acces la drum public – Str. Lamaitei – prin drum de acces – 492 mp – Lot 1 – nr. cadastral 63/2/2/5 (rezultat in urma Act de Dezmembrare autentificat sub nr. 2463/11.10.2006).</i></p>
	Proprietar	S.C. ANTECO SA in baza Extras de Carte Funciara nr. cerere: 96063 din data de 28.11.2014
	Adresa proprietății	Ploiesti, str. Lamaitei, nr. 2, jud. Prahova
	Conditii limitative deosebite	-

2.	DECLARAREA VALORII VALOAREA DE PIAȚĂ ESTIMATĂ A PROPRIETATII	<p>- teren cu constructie – C1 nr. cadastral 103862:</p> <p>223.600 EUR, echivalent a 1.002.400 RON</p> <p>din care teren : 84.200 EUR</p>
VALOAREA FĂRĂ T.V.A.		

3.	BAZA DE EVALUARE	Valoarea de piață
	SCOPUL EVALUĂRII	Garantare imprumut la BANCA MILLENNIUM
	DATA INSPECȚIEI	Inspectia a fost efectuată de către inginer Cristian Teodoru la data de

PROPRIETĂȚII	23.12.2014 in prezenta dlui. Mircea Ilisie, reprezentant ANTECO SA.
DATA INTOCMIRII RAPORTULUI DE EVALUARE	05.01.2015
CURS DE SCHIMB BNR LA DATA INTOCMIRII RAPORTULUI DE EVALUARE	1 EUR = 4,4830 RON

4.	DATE PRIVIND DREPTUL DE PROPRIETATE	<p>- Certificat de atestare a dreptului de proprietate asupra terenurilor Seria M03 nr 1946 din 24.05.1995 emis de Ministerul Industriilor pentru teren in suprafata de 29.719 mp.</p> <p>- Incheiere nr 92 din 1999 emisa de Judecatoria Ploiesti – inscriere drept de proprietate in favoarea ANTECO SA asupra teren in suprafata de 29.719 mp si constructii – nr. cadastral 63 – str. Lamaitei nr. 2, Ploiesti, jud Prahova;</p> <p>- Incheiere nr. 196/2000 din 14.01.2000 emisa de Judecatoria Ploiesti Biroul de Carte Funciara – intabulare drept de proprietate in favoarea ANTECO SA asupra constructii de la C1 la C12 nr. cadastral 63.</p> <p>- Incheiere nr. 6482/2000 din 13.10.2000 emisa de Judecatoria Ploiesti Biroul de Carte Funciara – intabulare drept de proprietate in favoarea ANTECO SA asupra constructii nr. cadastral 63, astfel:</p> <p>C1 – supr. construita de 3.256 mp compusa din:</p> <ul style="list-style-type: none"> a. cladire productie lustru nr. inv. vechi 1009/ nr. inv. nou 1037; b. cladire productie slaif nr. inv. vechi 1024/ nr. inv. nou 1041; c. cladire productie croit nr. inv. vechi 1026/ nr. inv. nou 1043; d. birouri nr. inv. vechi 1014/ nr. inv. nou 1026; e. baraca metalica croit nr. inv. vechi -/ nr. inv. nou 1080. <p>C5 – parte din hala fabricatie - cladire prototipuri – supr. 348 mp - nr. inv. vechi 1025/ nr. inv. nou 1042;</p> <p>- Fise mijloace fixe pentru cladiri componente C1;</p> <p>- Act de Dezmembrare autentificat sub nr. 1594/21.07.2006 si Incheiere de rectificare autentificata sub nr. 3130/02.08.2006 prin care se dezmembreaza teren de 20.381 mp cu constructii nr. cadastral 63 in 2 loturi: 63/2/1 si 63/2/2.</p> <p>- Act de Dezmembrare autentificat sub nr. 2463/11.10.2006 prin care se dezmembreaza teren de 17.014 mp cu constructii nr. cadastral 63/2/2 in 5 loturi;</p> <p>- Act de Dezmembrare autentificat sub nr. 1079/23.04.2008 prin care teren cu suprafata de 3158 mp nr. cadastral 63/2/2/4 (Lot V – conf Act de Dezmembrare anterior) se dezmembreaza in 2 loturi :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Lot 1 nr. cadastral 102860 compus din teren in suprafata de 2.964 mp cu constructii;
----	-------------------------------------	---

		<p>- Lot 2 nr. cadastral 102861 compus din teren in suprafata de 195 mp.</p> <p>- Incheiere nr. 29056 din 25.04.2008 emisa de OCPI Prahova – intabulare drept de proprietate in favoarea ANTECO SA in urma dezmembrarii:</p> <p>- nr. cadastral 102860 compus din teren in suprafata de 2.964 mp cu constructii: C1- centrala termica – suprafata de 220 mp; C2 – Hala fabricatie – suprafata de 349 mp; C3 – Atelier – suprafata de 331 mp;</p> <p>- nr. cadastral 102861 compus din teren in suprafata de 195 mp.</p> <p>- Extras de Carte Funciara nr. cerere: 29056 din data de 09.05.2008, emis de catre OCPI Prahova pentru nr. cadastral 102860 – teren cu constructii.</p> <p>- Extras de Carte Funciara nr. cerere: 29056 din data de 09.05.2008, emis de catre OCPI Prahova pentru nr. cadastral 102861 – teren liber.</p> <p>- Act de Alipire autentificat sub nr. 4201/31.08.2012 prin care se alipeste teren de 195 mp nr. cadastral 102861 cu teren in suprafata de 5.155 mp cu constructie – C1 – hala fabricatie scaune suprafata de 2.336 mp, nr. cadastral 63/2/2/2 – Lot 2 (rezultat in urma Act de Dezmembrare autentificat sub nr. 2463/11.10.2006).</p> <p>Se evalueaza imobil rezultat din aceasta alipire: nr. cadastral 103862 compus din teren de 5.351 mp si C1 – hala fabricatie scaune suprafata de 2.336 mp – avand in componenta constructiile:</p> <p>a. cladire productie lustru nr. inv. vechi 1009/ nr. inv. nou 1037;</p> <p>b. cladire productie slaif nr. inv. vechi 1024/ nr. inv. nou 1041;</p> <p>c. cladire productie croit nr. inv. vechi 1026/ nr. inv. nou 1043;</p> <p>d. birouri nr. inv. vechi 1014/ nr. inv. nou 1026;</p> <p>e. baraca metalica croit nr. inv. vechi -/ nr. inv. nou 1080.</p> <p>- Extras de Carte Funciara nr. cerere: 96063 din data de 28.11.2014, emis de catre OCPI Prahova pentru nr. cadastral vechi – 103862, nr. cadastral nou: 128023 – teren cu constructii.</p> <p>- Extras de Carte Funciara nr. cerere: 95412 din data de 28.11.2014, emis de catre OCPI Prahova pentru nr. cadastral 63/2/2/5 – teren drum de acces.</p> <p><i>Mentionam ca proprietatea evaluata are acces la drum public – Str. Lamaitei – prin drum de acces – 492 mp – Lot 1 – nr. cadastral 63/2/2/5 (rezultat in urma Act de Dezmembrare autentificat sub nr. 2463/11.10.2006).</i></p> <p>În ANEXA nr. 1 este prezentată copia acestor acte.</p>
5.	DATE PRIVIND DOCUMENTAȚIA CADASTRALĂ	<p>Se dispune de existenta documentatiei cadastrale:</p> <p>-Plan de amplasament intocmit de inginer cadastrist, vizat OCPI – nr. cadastral 103862.</p> <p>-Relevu C1/2 vizat OCPI.</p> <p>În ANEXA nr. 2 este prezentată copia documentatiei cadastrale.</p>
6.	UTILIZAREA ACTUALĂ A PROPRIETATII	<p>Cladire mixta: birouri, depozitare, productie, showroom – C1</p>

7.	DESCRIEREA ZONEI DE AMPLASARE	
	ZONA DE AMPLASARE	<p>Proprietatea se afla in orasul Ploiesti, pe str. Lamaitei, nr. 2, zona periferica, cartier Bereasca, la iesirea din Ploiesti spre Buzau (DN1B). Accesul se face dispre centrul orasului pe str. Strandului, apoi se face dreapta pe str. Clopotel, apoi dreapta pe str. Lamaitei.</p> <p>Proprietatea este localizata in cadrul platformei industriale ANTECO, cu acces la drum de acces din str. Lamaitei.</p> <p>Proprietatea este situata la intersectia cu strada Pelinului.</p> <p>Zona este mixta: industriala si rezidentiala.</p>
	ARTERE IMPORTANTE DE CIRCULAȚIE ÎN APROPIERE	Auto: str. Lamaitei, strada cu 1 banda de mers pe sens, asfaltata.
	CARACTERUL EDILITAR AL ZONEI	Vecinatati: zona este mixta industriala- rezidentiala.
	UTILITĂȚI EDILITARE	- Utilitati: electricitate, gaze, apa si canalizare in sistem propriu.

8.	DESCRIEREA CONSTRUCȚIEI	
	DATE GENERALE	<p>NR. CADASTRAL: 103862 – C1</p> <p>Constructii: tipul construcției –C1 – cladire birouri;</p> <p>Anul construirii – 1970-1985 (1999 – baraca metalica) – conf. Fise Mijloace fixe</p> <p>Regim de înălțime – S (partial)+P</p> <p>- Suprafața construita la sol: conf. plan de amplasament: 2.336 mp.</p> <p>- Suprafata utila conform releveu: 2198,06 mp.</p>
	DESCRIEREA CONSTRUCȚIEI	<p>A fost realizata inspectia proprietatii atat la interior cat si la exterior.</p> <p>C1 - regim de inaltime S (partial)+P – utilizat ca birouri, spatiu showroom, depozitare, productie.</p> <p>Cladirea are forma neregulata, cu mai multe intrari.</p> <p>Structura constructiva: fundatie din beton, pereti caramida.</p> <p>Cladirea are in componenta mai multe corpuri de cladire conform acte:</p> <ul style="list-style-type: none"> a. cladire productie lustru nr. inv. vechi 1009/ nr. inv. nou 1037; b. cladire productie slaif nr. inv. vechi 1024/ nr. inv. nou 1041; c. cladire productie croit nr. inv. vechi 1026/ nr. inv. nou 1043; d. birouri nr. inv. vechi 1014/ nr. inv. nou 1026; e. baraca metalica croit nr. inv. vechi -/ nr. inv. nou 1080. <p>Anii de constructie conform Fise mijloace fixe sunt intre 1970-1985; 1999 – baraca metalica.</p> <p>Conform releveu, corpurile de cladire mentionate mai sus sunt mentionate ca si incaperi cu utilitati diferite.</p> <p>Conform inspectie, in prezent C1 are mai multe functionalitati si astfel finisajele sunt diferite (mentionam ca identificarile incaperilor de mai jos</p>

		<p>au fost facut aproximativ fata de releveu, tinand cont de functionalitatile diferite actuale fata de cele mentionate in releveu):</p> <p>- Birouri (incaperile 1-6 conf. releveu): fundatie beton, pereti caramida, planseu beton armat tip terasa, invelitoare bituminoasa, pardoseala linoleum, tamplarie PVC cu geam termopan, instalatie electrica, incalzire centrala, calorifere otel, dimensiuni 16x9mp. Sub birouri exista subsol cu intrare din exterior. Pereti caramida, planseu beton, pardoseala beton.</p> <p>- Showroom (incaperile 7-16 conf. releveu): fundatie beton, pereti caramida, planseu beton tip terasa, invelitoare bituminoasa, pardoseala parchet laminat, tamplarie PVC cu geam termopan, izolata la exterior cu termosistem, instalatie electrica, incalzire centrala.</p> <p>Hala depozitare (incaperile 23-24-25 conf. releveu): – compusa din 4 incaperi: fundatie beton, pereti caramida, planseu beton tip terasa, invelitoare bituminoasa, pardoseala beton, tamplarie PVC cu geam termopan in 2 incaperi, izolata la exterior cu termosistem, instalatie electrica, H=4,50 m.</p> <p>Hala productie (incaperile 17-22 conf. releveu): fundatie beton, pereti caramida, stalpi prefabricati, planseu saltele vata, invelitoare azbociment, pardoseala beton, tamplarie PVC+geam termopan, instalatie electrica, incalzire centrala, aer conditionat, aer comprimat, H=4,50 m.</p> <p>Baraca metalica (incaperile 19-20-21 conf. releveu): fundatie beton, pereti blocheti beton, sarpanta metalica, invelitoare table cutata; pardoseala beton, tamplarie metal, instalatie electrica 220V si 380V, incalzire centrala cu registre(calorifere) din teava, H=4 m.</p> <p>Alte constructii (nu au fost incluse in evaluare, nu sunt mentionate in actele prezentate)</p> <p>- Tarc - pereti beton+metal, dimensiune 4x2,50 mp;</p> <p>- Magazie - fundatie beton, pereti BCA+metal, placa beton armat tip terasa, fara instalatii, invelitoare bituminoasa, tamplarie metalica, dimensiune 3x2,50 mp;</p> <p>- Constructie peste Put forat - parpet BCA+in rest lambriu PVC, fara tavan, schelet metallic, invelitoare tabla cutata, instalatie electrica;</p> <p>- Constructie pentru Centrala termica - fundatie beton, pereti caramida, planseu beton, instalatie electrica, apa, gaze, tamplarie metal, dimensiuni 6x6mp.</p>
	<p>IMPREJMUIRE</p>	<p>Amplasamentul este nu este imprejmuit, proprietatea fiind inconjurata de alte imobile apartinand ANTECO, in cadrul unei platforme industriale. Intrarea in incinta dinspre strada Lamaitei se face printr-o poarta metalica (pietonală si pentru masini).</p>

<p>9.</p>	<p>DESCRIEREA TERENULUI</p>	
	<p>DATE GENERALE</p>	<p>Amplasare: Ploiesti, str. Lamaitei, nr. 2, jud. Prahova.</p> <p>Teren numar cadastral – 103862; intravilan - suprafata de 5.351 mp conform masuratorilor cadastrale si 5.350 mp din acte.</p> <p>Terenul are o forma neregulata, cu deschidere de 66,78 ml la drum de</p>

		<p>acces – nr. cadastral 63/2/2/5 conf. plan de amplasament prezentat.</p> <p>Terenul liber este amenajat cu platforma betonata, alei si unele spatii verzi.</p>
ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE		
10.	DEFINIREA PIEȚEI ȘI SUBPIEȚEI	Piața proprietatilor imobiliare industriale din Ploiesti – zona est.
	NATURA ZONEI	<p>Zona de est a Ploiestiului, este o zona cu o dezvoltare incetinita in ultimii ani.</p> <p>Cea mai mare dezvoltare a cunoscut-o segmentul rezidential, unde pe strazile adiacente se constata noi dezvoltari rezidentiale uni-familiale.</p> <p>Proprietatea evaluata este situata in cartier Bereasca – in zona mediu circulata, zona cu unitati industriale, de servicii, productie, dar preponderent, zona rezidentiala.</p> <p>Rata de crestere: stagnare</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Evolutia valorilor imobiliare: scadere ✓ Echilibrul cerere-oferta: oferta redusa pentru proprietati industriala si medie pentru terenuri rezidentiale. ✓ Factorii care ar afecta vandabilitatea proprietatii respective: <ul style="list-style-type: none"> -factori pozitivi: apropierea de iesirea din Ploiesti spre Buzau (DN1B); -factori negativi: zona preponderent rezidentiala. <p>Conditile pietei in zona:</p> <p>Zona in care se afla imobilul este o zona mixta: rezidential – industriala.</p> <p>In prezent se constata o scadere a investitiilor pe segmentul industrial-comercial in zona si o cerere mai mare pentru investitii pe segmentul rezidential.</p>
	OFERTA DE PROPRIETĂȚI IMOBILIARE SIMILARE	Medie;
	CEREREA DE PROPRIETĂȚI SIMILARE	Mica;
	ECHILIBRUL PIEȚEI (RAPORTUL CERERE/ OFERTĂ)	Dezechilibru in favoarea ofertei
	PREȚURI ÎN ZONĂ PENTRU PROPRIETĂȚI SIMILARE	Terenurile in zona au preturi de oferta intre 20-25 Eur/mp in functie de amplasament, marimea parcelei, destinatie teren.
	CHIRII ÎN ZONĂ PENTRU PROPRIETĂȚI SIMILARE	Ofertele de inchiriere spatii de birouri si hale industriale sunt reduce. Ofertele au preturi intre 1-1,75 eur/mp/luna pentru hale si intre 2,5-4 eur/mp/luna pentru spatiile ce includ si birouri, in functie de ponderea spatiilor de birouri.
CONCLUZII ȘI TENDINȚE PRIVIND PIAȚA PROPRIETĂȚII	<p>Tendință de crestere în favoarea OFERTEI;</p> <p>REZULTATUL CERCETARII: posibilitatea mentinerii preturilor la</p>	

vanzare si chirii pe termen scurt.

11. CEA MAI BUNA UTILIZARE A TERENULUI LIBER

Cea mai bună utilizare (CMBU) este definită ca utilizarea rezonabilă, probabilă și legală a unui teren liber sau construit care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar și are ca rezultat cea mai mare valoare.

- **Permisă legal**

Evaluatorul trebuie să determine care utilizări sunt permise de lege, analizând reglementările privind zonarea, restricții de construire, normativele de construcții, restricțiile privind construcțiile din patrimoniu, stilurile istorice și impactul asupra mediului.

- **Posibila fizic**

Se analizează dimensiunile, forma, suprafața, structura geologică a terenului și accesibilitatea unui lot de teren, riscul unor dezastruri naturale care pot afecta utilizările unei proprietăți imobiliare. Condițiile fizice influențează și costurile de conversie ale utilizării actuale în altă utilizare, considerată cea mai bună.

- **Fezabila financiar**

Utilizările care au îndeplinit criteriile de permisivitate legală și posibile fizic, sunt analizate mai departe pentru a se determina dacă ele ar putea produce venit care să acopere cheltuielile de exploatare, obligațiile financiare și amortizarea capitalului. Toate utilizările din care rezultă fluxuri financiare pozitive sunt considerate ca fiind fezabile financiar.

- **Maxim productivă**

Dintre utilizările fezabile financiar, cea mai bună utilizare este cea utilizare care va conduce la cea mai mare valoare reziduală a terenului, în concordanță cu rata de fructificare a capitalului cerut de piața pentru cea utilizare.

Cea mai bună utilizare este analizată uzual în una din următoarele situații :

- Cea mai bună utilizare a terenului liber
- Cea mai bună utilizare a terenului construit.

Tinand seama de aceste considerente cea mai buna utilizare va fi determinata in situatia **terenului construit**.

Practic, tinand cont de tipul constructiilor si dotarilor aferente proprietatii si de amplasarea acesteia, cea mai buna alternativa posibila pentru proprietatea analizata este cea de proprietate industriala cu birouri. Prin prisma criteriilor care definesc notiunea de C.M.B.U. aceasta abordare:

- este permisibila legal;
- indeplineste conditia de **fizic posibila**.
- este **fezabila financiar**.
- este **maxim productiva** se refera la valoarea proprietatii imobiliare in conditiile celei mai bune utilizari (destinatii).

12. EVALUARE

REGLEMENTĂRI ȘI CADRU LEGAL	
STANDARDE DE EVALUARE ANEVAR 2014	<ul style="list-style-type: none"> - SEV 100 – Cadrul general - SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării - SEV 102 – Implementare - SEV 103 – Raportare - SEV 310 – Evaluarea drepturilor asupra proprietatii imobiliare pentru garantarea împrumutului - SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare

	- GME 520 – Evaluarea pentru garantarea imprumuturilor - GME 630 – Evaluarea bunurilor imobile
CADRU LEGAL	Catalogul privind clasificarea și duratele normale de funcționare a mijloacelor fixe, aprobat HG 2139/2004

12.1 Abordarea prin metoda costului de înlocuire net

In metoda costurilor se elaboreaza costul de inlocuire al constructiilor estimat la data evaluarii, diminuat cu pierderile de valoare datorate uzurii fizice, functionale si influentele mediului exterior (deprecieri economice). Se adauga apoi valoarea estimata a terenului, rezultatul fiind o indicatie a valorii proprietatii data de metoda costurilor.

Evaluarea prin metoda costurilor s-a realizat conform Catalogului “Costuri de reconstructie- Costuri de inlocuire Cladiri Industriale, Comerciale si Agricole, Constructii Speciale” autor Corneliu Schiopu, editura IROVAL Bucuresti 2010.

Evaluarea cuprinde urmatoarele etape:

1. Stabilirea costului de inlocuire cu ajutorul Catalogului “Costuri de reconstructie- Costuri de inlocuire Cladiri Industriale, comerciale, agricole si constructii speciale” autor Corneliu Schiopu, editura IROVAL Bucuresti 2010;
2. Actualizarea valorii de inlocuire la pretul zilei cu ajutorul Indicilor de actualizare autor Corneliu Schiopu;
3. Determinarea valorii ramase la acelasi nivel de preturi, prin estimarea deprecierei.
4. Determinarea valorii de piata a terenului.

1. si 2. *Costul de inlocuire* este costul estimat pentru a construi, la preturile curente de la data evaluarii, o copie, o replica exacta a cladirii evaluate, folosind aceleasi materiale, normative de constructie, arhitectura, planuri, calitate de manopera si ingloband toate deficientele, supradimensionarile si deprecierea cladirii evaluate.

Valoarea de inlocuire unitara difera in functie de tipul constructiei, calculul fiind prezentat in anexa.

$Cib = Viu \times Ad$, unde:

Cib = Costul de inlocuire brut;
 Viu = Valoarea de inlocuire unitara;
 Ad = aria desfasurata;

Tinand cont de tipul constructiei, cladire veche industrială, cu variante constructive diferita, s-au utilizat costurile pentru cladire veche industrială (hala productie+depozit+birouri) – pag. 88-89 conf. Catalogului “Costuri de reconstructie- Costuri de inlocuire Cladiri Industriale, comerciale, agricole si constructii speciale” autor Corneliu Schiopu, editura IROVAL Bucuresti 2010.

3. *Determinarea deprecierei totale*: datorita faptului ca proprietatea are PIF intre: 1970-1999, dar ponderea principal sunt constructiile din anii 1970-1973, s-a considerat vechimea de 40 ani, gradul de depreciere fizica il estimam la 40% (rezultata in urma calculului: varsta efectiva 40 ani, raportata la durata de viata economica – 100 ani =40%), deprecierea functionala: 20%, tinand cont de sistemul constructiv invecinat al imobilului (in prezent halele industrial sunt pe structuri metalice), iar deprecierea externa este stabilita la 25% datorita conditiilor pietei actuale si a cererii reduse pentru acest tip de proprietati.

Metoda Costurilor:	suprafata	pret/mp fara TVA	Euro
C1	2.336	96,9	226.470
TOTAL (rotunjit)			226.500

TOTAL Cin proprietate: EUR 226.500

4. Determinarea valorii de piata a terenului

Mai jos este prezentată determinarea valorii de piață prin metoda comparației directe de piață pentru teren:

Pentru estimarea valorii unitare a terenului s-a aplicat metoda comparatiei directe, folosindu-se ca si criteriu de comparatie pretul/mp teren iar ca si proprietati comparabile s-au folosit proprietati imobiliare formate din teren liber situat in zone similare comparabile prezentate in continuare:

Comparabila 1: <http://www.tocmai.ro/ploiesti-teren-2466mp-bereasca-21683963.html>

Teren intravilan de vanzare in cartier Bereasca – str. Drumul Sarii, suprafata de 2.466 mp, deschidere de 12,6 ml, toate utilitatile, destinatie residential/comercial/industrial, pretul este de 20 EUR/mp, nr. Telefon: 0722378264

Comparabila 2: <http://olx.ro/oferta/ploiesti-dn-1b-langa-reprezentanta-bmw-80000e-IDFqQb.html#27b4b30e50>

Teren intravilan de vanzare la DN1B langa reprezentanta BMW, suprafata de 3,200 mp, deschidere de 20 ml, toate utilitatile, destinatie comercial/industrial, pretul este de 25 EUR/mp, nr. Telefon: 0723 254 572

Comparabila 3: <http://www.tocmai.ro/ploiesti-teren-17000mp-bereasca-19410504.html>

Teren intravilan de vanzare zona centura est – DN1B, vis a vis de reprezentanta Mercedes, suprafata de 17.000 mp, deschidere de 50 ml, toate utilitatile, destinatie comercial/industrial, pretul este de 25 EUR/mp, nr. Telefon: 0727442242

Prin comparatii directe de piata realizate, in grila de mai jos, s-a estimat o valoare de piata unitara, pentru terenul analizat, de 15,73 EUR/mp, echivalenta valorii unitare corectate a comparabilei 1:

Elemente de comparatie	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Suprafata	5350	2.466	3.200	17.000
Pret (oferta/vanzare) (EUR/mp)		20,00	25,00	25,00
Tip tranzactie		oferta	oferta	oferta
Valoarea corectiei (%)		-20%	-20%	-20%
Pret corectat		16	20	20
Drepturi de proprietate	integral	integral	integral	integral
Valoarea corectiei (Euro/mp)		0%	0%	0%
Pret corectat		16,00	20,00	20,00
Conditii vanzare (tranzactii/oferte)	decembrie 2014	decembrie 2014	decembrie 2014	decembrie 2014
Corectie procentuala		0%	0%	0%
Valoarea corectiei (Euro/mp)		0	0	0
Pret corectat		16,00	20,00	20,00
Localizare	Str. Lamaitei, cartier Bereasca, zona est Ploiesti	Str. Drumul Sarii, cartier Bereasca, zona est Ploiesti	DN1B (langa repr. BMW)	zona centura de est vis a vis repr. Mercedes
Valoarea corectiei (%)		0%	-10%	-10%
Pret corectat		16,00	18,00	18,00
Acces	la drum de acces	direct	direct la DN1B	direct
Valoarea corectiei (%)		-10%	-15%	-10%

Raport evaluare: teren si constructie

Valoarea corectiei (EUR/mp)		-2	-3	-2
Pret corectat		14,40	15,30	16,20
Destinatia (utilizarea terenului)	industrial/comercial	similar	similar	similar
Valoarea corectiei (eur/mp)		0%	0%	0%
Pret corectat		14,40	15,30	16,20
Utilitati	toate	similar	similar	similar
Valoarea corectiei (EUR/mp)		0%	0%	0%
Pret corectat		14,40	15,30	16,20
Suprafata	5.350	2.466	3.200	17.000
Corectie procentuala		-5%	-5%	10%
Valoarea corectiei (EUR/mp)		-0,72	-0,77	1,62
Pret corectat		13,68	14,54	17,82
Deschidere	66,78	12,60	20,00	50,00
Corectie procentuala		15%	5%	5%
Valoarea corectiei (EUR/mp)		2,05	0,73	0,89
Pret corectat		15,73	15,26	18,71
Alte ajustari	liber	liber	liber	liber
Corectie procentuala		0%	0%	0%
Valoarea corectiei (EUR/mp)		0,00	0,00	0,00
Pret corectat		15,73	15,26	18,71
Corectie totala neta		4,27	9,74	6,29
Corectie totala neta(%)		21,34%	38,95%	25,16%
Corectie totala bruta		8,37	11,19	11,31
Corectie totala bruta(%)		41,86%	44,77%	45,24%
Total numa corectii		3	4	4
Valoarea estimata	rotund	15,7	EUR/mp	
		84.200 €	377.500	RON

In cadrul acestei analize au fost efectuate urmatoarele corectii:

- Tip tranzactie (oferta). S-a efectuat o corectie de -20% pentru cele 3 comparabile. Oferta de terenuri in zona este medie.
- Localizare: s-au efectuat corectii negative de 10% comparabilelor 2 si 3 situate direct la Dn1B;
- Acces: au fost corectate negative cele 3 comparabile situate direct la strada, fata de proprietatea evaluata ce are deschidere la drum de acces;
- Suprafata: au fost efectuate corectii negative de 5% comparabilelor 1 si 2 fiind in suprafata mai mica si de 10% comparabilei 3, considerand ca peste 10.000 mp terenurile industriale sunt mai putin atractive;
- Deschidere. A fost efectuate corectii ce tin seama de raportul deschidere/suprafata totala teren, fata de proprietatea evaluata.

Determinarea valorii proprietatii prin metoda costului (Vp cost):

$$V_p \text{ cost} = C_{in} + V_t,$$

unde V_t = valoarea estimata a terenului,

Metoda Costurilor:	suprafata	pret/mp fara TVA	Euro
C1	2.336	96,9	226.470
TOTAL (rotunjit)			226.500
Teren	5350,00	15,7	84.166
TOTAL (constructii + teren) -rotunjit			310.700
Echivalent lei			1.392.900

<i>VALOAREA DE PIAȚĂ DETERMINATĂ PRIN METODA COSTULUI</i>	310.700 EUR echivalent 1.392.900 RON
VALOAREA NU CONȚINE T.V.A.	

12.2 Abordarea prin capitalizarea veniturilor

Metoda consta in determinarea valorii de piata prin capitalizarea venitului net anual cu o rata recunoscuta de piata.

Calculul valorii de randament a proprietatii

Din analiza de piata si din informatiile evaluatorului a rezultat ca proprietatile poate fi inchiriate.

Valoarea prin capitalizarea veniturilor exprima valoarea de piata curenta a proprietatii imobiliare, presupunand ca aceasta este in stare de functionare si realizeaza venituri din chirii.

Metoda se bazeaza pe capacitatea cladirilor de a produce beneficii prin inchirierea acestora, tinand cont de amplasament, dotari tehnice, care constituie principalele puncte forte.

Premisa utilizata se refera la considerarea proprietatii ca o sursa producatoare de venituri, deci ca o afacere.

Principalele elemente utilizate in aplicarea metodei sunt:

- venitul brut potential (VBP)
- venitul brut efectiv (VBE)
- venitul net efectiv (VNE)
- rata de capitalizare a veniturilor nete efective disponibile pentru proprietar (c)

Determinarea valorii proprietatii se face prin aplicarea formulei :

$$V = VNE/c$$

Rata de capitalizare (c) considerata este de 11,5% tinand cont de locatie, an constructie (conf. Studii piata atasate la prezentul raport rata pentru spatiile industriale – in Ploiesti este de 10,5-11,5%).

Chiria estimata lunara tine cont de ofertele din piata (atasata la ANEXA 3 prezentului raport). Ofertele au preturi intre 1-1,75 eur/mp/luna pentru hale si intre 2,5-4 eur/mp/luna pentru spatiile ce includ si birouri, in functie de ponderea spatiilor de birouri.

Pentru proprietatea evaluata, tinand cont ca proprietatea este situata in zona periferica este din Ploiesti, in cadrul unei platforme industriale, constructie din anii 1970-1999, am considerat o chiriile brute astfel:

- pentru spatiile de depozitare/productie: 1,25 eur/mp util/luna
- pentru spatiile de birouri si showroom: 2,75 eur/mp util/luna.

Chiria este aplicata suprafetei utile, conf. releveu si in functie de identificarea spatiilor conform inspectie.

Gradul de neocupare de 15%, conf. studii piata mentionate mai sus gradul de neocupare pentru cladirile industriale din Ploiesti este intre 10-15%.

Suprafata utila (mp) C1 - birouri si showroom	<u>282,75</u>	777,56
Suprafata utila (mp) C1 - hale productie, depozitare	1.915,31	2.394,14
Chiria lunara (EUR/luna)	2.198,06	3.171,70
Venituri brute potentiale VBP (EUR/an)		38.060
Total VBP (eur/an)		38.060
Grad de ocupare		85%
Venituri brute efective VBE(EUR/an)		32.351
Total VBE (EUR/an)		32.351
Cheltuieli impozit proprietate	1,50%	3.397
Cheltuieli exploatare	10%	3.235
Costuri reamenajare (reparatii)		-
Venit net efectiv (EUR/an)		25.719
Total VNE (EUR/an)		25.719
Rata de capitalizare		11,50%
Multiplicator		8,70
Valoare randament (EUR)		223.645
VALOARE PROPRIETATE		223.600 €
VALOARE PROPRIETATE/mp		102 €
Valoare randament (RON)		1.002.400

În urma abordării prin capitalizarea veniturilor, valoarea estimată a proprietății este:

223.600 EUR

1.002.400 RON

13. DEFINIȚII, IPOTEZE ȘI IPOTEZE SPECIALE

13.1 DEFINIȚII

VALOREA DE PIAȚĂ

Conform Standardelor de Evaluare ANEVAR 2014, definiția valorii de piață este definită în SEV 100 - Cadrul general, astfel:

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

COST DE ÎNLOCUIRE NET

Costul curent de reproducție sau de înlocuire a unui activ minus deprecierea pentru deteriorarea fizică și pentru orice alte forme relevante de depreciere și neadecvare.

13.2 IPOTEZE ȘI IPOTEZE SPECIALE:

Prezentul raport este întocmit la cererea clientului și în scopul precizat. Nu este permisă folosirea raportului de către o terță persoană fără obținerea, în prealabil, a acordului scris al clientului, autorului evaluării și evaluatorului verificator. Nu se asumă responsabilitatea față de nici o altă persoană în afara clientului, destinatarului evaluării și celor care au obținut acordul scris și nu se acceptă responsabilitatea pentru nici un fel de pagube suferite de orice astfel de persoană, pagube rezultate în urma deciziilor sau acțiunilor întreprinse pe baza acestui raport.

Raportul de evaluare își păstrează valabilitatea numai în situația în care condițiile de piață, reprezentate de factorii economici, sociali și politici, rămân nemodificate în raport cu cele existente la data întocmirii raportului de evaluare.

Evaluatorul nu este responsabil pentru problemele de natură legală, care afectează fie proprietatea imobiliară evaluată, fie dreptul de proprietate asupra acesteia și care nu sunt cunoscute de către evaluator. În acest sens se precizează că nu au fost făcute cercetări specifice la arhive, iar evaluatorul presupune că titlul de proprietate este valabil și se poate tranzacționa, că nu există datorii care au legătură cu proprietatea evaluată și aceasta nu este ipotecată sau închiriată. În cazul în care există o asemenea situație și este cunoscută, aceasta este menționată în raport. Proprietatea imobiliară se evaluează pe baza premisei că aceasta se află în posesie legală (titlul de proprietate este valabil) și responsabilă.

Proprietatea nu a fost expertizată detaliat. Orice schiță din raportul de evaluare prezintă dimensiunile aproximative ale proprietății și este realizată pentru a ajuta cititorul raportului să vizualizeze proprietatea. În cazul în care există documente relevante (măsurători de cadastru, expertize) acestea vor avea prioritate.

Dacă nu se arată altfel în raport, se înțelege că evaluatorul nu are cunoștință asupra stării ascunse sau invizibile a proprietății (inclusiv, dar fără a se limita doar la acestea, starea și structura solului, structura fizică, sistemele mecanice și alte sisteme de funcționare, fundația, etc.), sau asupra condițiilor adverse de mediu (de pe proprietatea imobiliară în cauză sau de pe o proprietate învecinată, inclusiv prezența substanțelor periculoase, substanțelor toxice etc.), care pot majora sau micșora valoarea proprietății. Se presupune că nu există astfel de condiții dacă ele nu au fost observate, la data inspecției, sau nu au devenit vizibile în perioada efectuării analizei obișnuite, necesară pentru întocmirea raportului de evaluare. Acest raport nu trebuie elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al stării proprietății, astfel de informații depășind sfera acestui raport și/sau calificarea evaluatorului.

Evaluatorul nu oferă garanții explicite sau implicite în privința stării în care se află proprietatea și nu este responsabil pentru existența unor astfel de situații și a eventualelor lor consecințe și nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor. Evaluatorul obține informații, estimări și opinii necesare întocmirii raportului de

evaluare, din surse pe care le consideră a fi credibile și evaluatorul consideră că acestea sunt adevărate și corecte. Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea în privința acurateții informațiilor furnizate de terțe părți.

Conținutul acestui raport este confidențial pentru client și destinatar și autorul nu îl va dezvălui unei terțe persoane, cu excepția situațiilor prevăzute de Standardele Internaționale de Evaluare și/sau atunci când proprietatea a intrat în atenția unui corp judiciar calificat.

Evaluatorul a fost de acord să-și asume realizarea misiunii încredințate de către clientul numit în raport, în scopul utilizării precizate de către client și în scopul precizat în raport.

Consimțământul scris al evaluatorului și al evaluatorului verificator (dacă al acestuia din urmă este necesar), trebuie obținut înainte ca oricare parte a raportului de evaluare să poată fi utilizată, în orice scop, de către orice persoană, cu excepția clientului și a creditorului, sau a altor destinatari ai evaluării care au fost precizați în raport. Consimțământul scris și aprobarea trebuie obținute înainte ca raportul de evaluare (sau oricare parte a sa) să poată fi modificat sau transmis unei terțe părți, inclusiv altor creditori ipotecari, alții decât clientul sau altor categorii de public, prin prospecte, memorii, publicitate, relații publice, informații, vânzare sau alte mijloace. Raportul de evaluare nu este destinat asigurătorului proprietății evaluate, iar valoarea prezentată în raportul de evaluare nu are legătură cu valoarea de asigurare.

13. DECLARAȚIE DE CONFORMITATE

Ca elaborator declar că raportul de evaluare, pe care îl semnez, a fost realizat în concordanță cu reglementările Standardelor de Evaluare ANEVAR 2014 și cu ipotezele și condițiile limitative cuprinse în prezentul raport. Declar că nu am nici o relație particulară cu clientul și nici un interes actual sau viitor față de proprietatea evaluată. Rezultatele prezentului raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obținerii unei anumite valori, solicitare venită din partea clientului sau a altor persoane care au interese legate de client sau de produsul bancar garantat, iar remunerarea evaluării nu se face în funcție de satisfacerea unei asemenea solicitări. În aceste condiții, subsemnatul, în calitate de elaborator, imi asum responsabilitatea pentru datele și concluziile prezentate în prezentul raport de evaluare.

14. CERTIFICARE

Subsemnatul certific în cunoștință de cauză și cu bună credință că:

Afirmațiile declarate de către mine și cuprinse în prezentul raport sunt adevărate și corecte. Estimările și concluziile se bazează pe informații și date considerate de către evaluator ca fiind adevărate și corecte, precum și pe concluziile inspecției asupra proprietății, care s-a efectuat la data 23.12.2014.

Analizele, opiniile și concluziile mele sunt limitate doar de ipotezele și concluziile limitative menționate și sunt analizele, opiniile și concluziile mele profesionale personale, imparțiale și nepărtinitoare.

Nu am interese anterioare, prezente sau viitoare în privința proprietății imobiliare care face obiectul prezentului raport de evaluare și nu am nici un interes personal privind părțile implicate în prezenta misiune, excepție făcând rolul menționat aici.

Implicarea mea în această misiune nu este condiționată de formularea sau prezentarea unui rezultat prestabilit legat de mărimea valorii estimate sau impus de destinatarul evaluării și legat de producerea unui eveniment care favorizează cauza clientului în funcție de opinia mea.

Analizele, opiniile și concluziile mele au fost formulate, la fel ca și întocmirea acestui raport, în concordanță cu Standardele de Evaluare ANEVAR 2014.

Posed cunoștințele și experiența necesare îndeplinirii misiunii în mod competent. Cu excepția persoanelor menționate în raportul de evaluare, nici o altă persoană nu mi-a acordat asistență profesională în vederea îndeplinirii acestei misiuni de evaluare.

15. RECONCILIAREA VALORILOR. DECLARAREA VALORII SELECTATE

Rezultatele obținute

- Abordarea prin cost de înlocuire net – 310.700 EUR, respectiv 1.392.900 RON
- Abordarea prin capitalizarea venitului – 223.600 EUR, respectiv 1.002.400 RON

CONCLUZII

În urma aplicării metodelor de evaluare de mai sus, valoarea de piață a proprietatii imobiliare - teren si constructie: C1 – nr. cadastral 103862- situata in Ploiesti, str. Lamaitei, nr. 2, jud. Prahova - evaluata in cadrul prezentului raport, este în opinia evaluatorului valoarea rezultata conform abordarii prin capitalizarea venitului :

223.600 EUR
1.002.400 RON

Criteriile cu care s-a ajuns la estimarea acestei valori sunt :

1. Adecvarea – ținând cont că scopul evaluării este estimarea valorii de piață a proprietății, considerăm că abordarea prin capitalizarea venitului este cea mai adecvată metodă.
2. Precizia – consideram că în cazul abordării prin capitalizarea venitului chiria folosita este conform ofertelor din piata. In cazul abordarii prin costuri sursa a fost manualul Costuri de Reconstructie-Costuri de Inlocuire Cladiri Industriale, comerciale si agricole, constructii speciale, autor Corneliu Schiopu.
3. Cantitatea informațiilor - în cadrul metodei prin capitalizarea venitului, numărul ofertelor similare de inchiriere obținute din piață a fost relativ mare, iar proprietatile inchiriate au caracteristici similare.

Valoarea de piata raportata NU include TVA.

EVALUATOR

Teodora Stirbu
Membru Titular A.N.E.V.A.R.
Legitimatie nr. 17670



ANEXE

- ANEXA nr. 1:
- Certificat de atestare a dreptului de proprietate asupra terenurilor Seria M03 nr 1946 din 24.05.1995 emis de Ministerul Industriilor pentru teren in suprafata de 29.719 mp.
 - Incheiere nr 92 din 1999 emisa de Judecatoria Ploiesti – inscriere drept de proprietate in favoarea ANTECO SA asupra teren in suprafata de 29.719 mp si constructii – nr. cadastral 63 – str. Lamaitei nr. 2, Ploiesti, jud Prahova;
 - Incheiere nr. 196/2000 din 14.01.2000 emisa de Judecatoria Ploiesti Biroul de Carte Funciara – intabulare drept de proprietate in favoarea ANTECO SA asupra constructii de la C1 la C12 nr. cadastral 63.
 - Incheiere nr. 6482/2000 din 13.10.2000 emisa de Judecatoria Ploiesti Biroul de Carte Funciara – intabulare drept de proprietate in favoarea ANTECO SA asupra constructii nr. cadastral 63;
 - Fise mijloace fixe pentru cladiri componente C1;
 - Act de Dezmembrare autentificat sub nr. 1594/21.07.2006 si Incheiere de rectificare autentificata sub nr. 3130/02.08.2006 prin care se dezmembreaza teren de 20.381 mp cu constructii nr. cadastral 63 in 2 loturi: 63/2/1 si 63/2/2;
 - Act de Dezmembrare autentificat sub nr. 2463/11.10.2006 prin care se dezmembreaza teren de 17.014 mp cu constructii nr. cadastral 63/2/2 in 5 loturi;
 - Act de Dezmembrare autentificat sub nr. 1079/23.04.2008 prin care teren cu suprafata de 3158 mp nr. cadastral 63/2/2/4 (Lot V – conf Act de Dezmembrare anterior) se dezmembreaza in 2 loturi ;
 - Incheiere nr. 29056 din 25.04.2008 emisa de OCPI Prahova – intabulare drept de proprietate in favoarea ANTECO SA in urma dezmembrarii;
 - Extras de Carte Funciara nr. cerere: 29056 din data de 09.05.2008, emis de catre OCPI Prahova pentru nr. cadastral 102860 – teren cu constructii.
 - Extras de Carte Funciara nr. cerere: 29056 din data de 09.05.2008, emis de catre OCPI Prahova pentru nr. cadastral 102861 – teren liber.
 - Act de Alipire autentificat sub nr. 4201/31.08.2012
 - Extras de Carte Funciara nr. cerere: 96063 din data de 28.11.2014, emis de catre OCPI Prahova pentru nr. cadastral vechi – 103862, nr. cadastral nou: 128023 – teren cu constructii.
 - Extras de Carte Funciara nr. cerere: 95412 din data de 28.11.2014, emis de catre OCPI Prahova pentru nr. cadastral 63/2/2/5 – teren drum de acces.
- ANEXA nr. 2:
- Plan de amplasament intocmit de inginer cadastrist, vizat OCPI
 - Relevu C1 – vizat OCPI;
- ANEXA Nr. 3: Comparabile si informatii piata (vanzari terenuri, oferte inchiriere birouri, spatii depozitare)
- ANEXA Nr. 4
- ANEXA Nr. 5: Calcul CIN

ANEXA Nr. 6: Fotografii proprietate
Extras revista Valoarea Q2 2014 – informatii piata privind date Q1 2014 furnizate
de agentii imobiliare

Comparabile teren

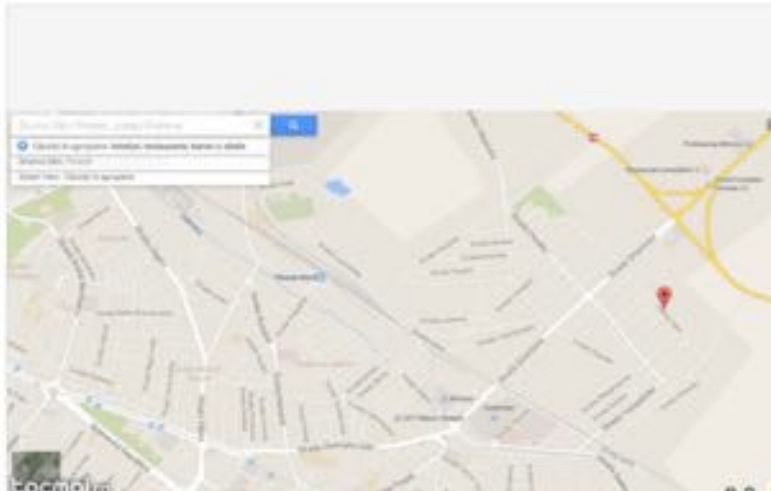
Comparabila 1: <http://www.tocmai.ro/ploiesti-teren-2466mp-berasca-21683963.html>

Teren intravilan de vanzare in cartier Berasca – str. Drumul Sarii, suprafata de 2.466 mp, deschidere de 12,6 ml, toate utilitatile, destinatie residential/comercial/industrial, pretul este de 20 EUR/mp, nr. Telefon: 0722378264

Teren 2466mp, Berasca

PLOIESTI Terenuri 27 Dec 16:16

50.000 euro



Georgeta Ciocaltea



0722378264



TRIMITE MESAJ



SALVEAZA ANUNTUL

Sourcing Machine
Tool Equipment?

You Need The

PREȚ: 50.000 euro
TIP ANUNT: Oferta vanzare
POSSIBIL DE: Persoana

Descriere

Teren intravilan de vanzare cu suprafata de 2466 mp (194.5m x 12.6 m) in Ploiesti str. Drumul Sarii nr. 32. Terenul este intabulat cu carte funciara , nu are constructii pe el. Strada este nou asfaltata , utilitatile (apa, energie, gaze) la poarta terenului, canalizarea in curte. Pret 20 eur/ mp negociabil.
Destinație: residential/ comercial/ industrial

Doresti 10.000 euro

credit de suma personala? Aplica pentru Planul BTI

Detalii

LOCALITATE	Ploiesti
ZONA	Berasca
SUPRAFATA	2466 mp
TIP TEREN	intravilan

Alte anunturi din Terenuri

-  Doua terenuri a cate 500mp sud
3.900 euro
-  Teren 300mp, Central
70 euro

Mai multe



Comparabila 2: <http://olx.ro/oferta/ploiesti-dn-1b-langa-representanta-bmw-80000e-IDFqQb.html#27b4b30e50>

Teren intravilan de vanzare la DN1B langa reprezentanta BMW, suprafata de 3,200 mp, deschidere de 20 ml, toate utilitatile, destinatie comercial/industrial, pretul este de 25 EUR/mp, nr. Telefon: 0723 254 572

Ploiesti, DN 1B, langa reprezentanta BMW, 80000E

Ploiesti Adaugat La 09:54, 22 Decembrie 2014, Numar anunt: 9874627

[Inii place](#) [Distribuie](#) 0

Salveaza ca favorit

Ofert de: **Agentie** Extravilan / intravilan: **Intravilan** Suprafata: **3 200 m²**

Sos. Ploiesti-Buzau, langa reprezentanta BMW, teren intravilan, 3200mp, deschidere la DN-20ml, certif. urbanism, pret- 80000e

80 000 €

Contacteaza vanzatorul:

[Trimite mesaj](#)

0723 254 572

Ploiesti, Judet Prahova
[Vezi pe harta](#)

Niculescu
Pe site din Iul 2012
[Anunturile utilizatorului](#)

Salveaza ca favorit
[Tipareste](#)
[Modifica](#)
[Raporteaza](#)

Comparabila 3: <http://www.tocmai.ro/ploiesti-teren-17000mp-bereasca-19410504.html>

Teren intravilan de vanzare zona centura est – DN1B, vis a vis de reprezentanta Mercedes, suprafata de 17.000 mp, deschidere de 50 ml, toate utilitatile, destinatie comercial/industrial, pretul este de 25 EUR/mp, nr. Telefon: 0727442242

Teren 17000mp, Bereasca

25 euro

PLOIESTI Terenuri 3 Noi 04:46

PRET: **25 euro** TIP ANUNT: **Oferta vanzare** POSTAT DE: **Persoana**

Descriere

De vanzare teren intravilan Ploiesti situat in zona centurii de est, vis-a-vis de reprezentanta Mercedes, deschidere 50 mp, suprafata 17000mp

Doresti un credit

de nevoi personale de 30.000 euro? [Aplica pentru Practic BTI](#)

Detalii

LOCALITATE:	Ploiesti
ZONA:	Bereasca
SUPRAFATA:	17000 mp
TIP TEREN:	intravilan

Pitulian viorel

0727442242

TRIMITE MESAJ

SALVEAZA ANUNTUL

2000
CE VREI TU
MIN NATIONALE

Comparabile inchiriere spatii birouri- depozitare

[http://www.spatiicomerciale.ro/inchirieri-spatii-industriale/ploiesti/exterior-est/spatiu-industrial-de-
inchiriat-X2L8140T3](http://www.spatiicomerciale.ro/inchirieri-spatii-industriale/ploiesti/exterior-est/spatiu-industrial-de-
inchiriat-X2L8140T3)

Spatiu de depozitare/productie, zona Bereasca -est, suprafata inchiriabila 1531 mp, pret oferta 1,63 eur/mp+TVA /luna, tel 0731348133

Marshall Imobiliare - Inchirieri spatii industriale - Zona Exterior Est

Ploiesti, zona Exterior Est [vezi harta](#)



Anunț publicat de
MARSHALL IMOBILIARE

De inchiriat: **Spatiu industrial**

1,63 EUR + TVA / mp / lună
2.500 EUR + TVA / lună

Suprafață totală disponibilă: 1.531 mp
Suprafață totală clădiri: 1.531 mp
Tip imobil: Logistica
Stadiu construcție: există
Structură rezistență: Beton
Suprafață teren: 5.300 mp
Modificat la: 19/12/2014



Cere detalii despre această proprietate



INDUSTRIAL

07-31-.348.133

03-44-.140.152

Alte telefoane:

0344.140.152

0733.358.130

0733.358.132

0731.348.133

0344.140.152 (fax)

Pentru o identificare ușoară comunității id-ul anunțului X2L8140T3, de pe SpatiComerciale.ro

Numele tău:

Spații disponibile

1

Suprafață Inchiriabilă: **1.531 mp**
Chirie / mp / lună: **1,63 EUR/mp** (total: 2.500 EUR/lună) + TVA
Disponibil: **imediat**
Înălțime spațiu: **7 m**

Aș dori să primesc mai multe informații despre proprietatea cu ID-ul X2L8140T3 găsită pe SpatiComerciale.ro

Trimite email

Alte detalii despre proprietate

Nr grupuri sanitare: 3
Suprafața construită: 1537 mp
Nr incaperi: 2
Alte detalii zona - Amenajare strazi (Asfaltate); Mijloace de transport; iluminat stradal
Utilitati - Sistem incalzire (Centrala proprie,Calorifere); Acces internet (Cablu); Utilitati generale (Curent,Apă,Fosa septica,Telefon)
Finsaje - Podele (Beton); Stare interior (Buna); iluminat (Lamp); Ferestre cu geam termopan (Aluminiu)
Dotari - Contorizare (Apometre); Dotari imobil (Acoperis,Curte)
Alte caracteristici - Alte caracteristici (Locate imprejmuita cu gard,Posibilitate compartimentare); Alte spatii utile (Anexe); Acces (Auto,TIR,Marta)

preinchiriere: 2500
monedainchiriere: EUR

Disponibilitate proprietate: **imediat**



Trimite unui prieten

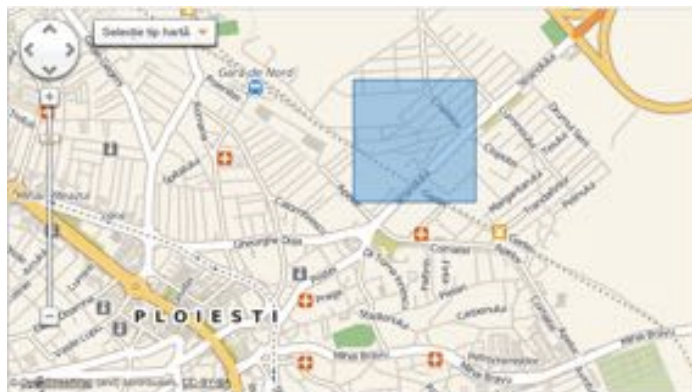


Raportează oferta incorectă



Like

1.5k



Spatiu de depozitare/productie, zona Mihai Bravu -est, suprafata inchiriabila 2400 mp, pret oferta 1,1 eur/mp+TVA /luna, tel 0731348133

Marshall Imobiliare - Inchirieri spatii industriale - Zona Mihai Bravu

Ploiesti, zona Mihai Bravu [vezi harta](#)



Anunț publicat de:
MARSHALL IMOBILIARE

Cere detalii despre această proprietate

De închiriat: **Spațiu industrial**

1,1 EUR + TVA / mp / lună

2.640 EUR + TVA / lună

Suprafață totală disponibilă: 2.400 mp
Suprafață totală clădir: 2.400 mp
Tip imobil: Depozitare (Hala productie si depozitare)
Nr. niveluri: 1
Stadiu construcție: exista
An construcție: 1978
Structură rezistență: Beton
Suprafață teren: 2.615 mp
Modificat la: 19/12/2014



INDUSTRIAL

07-31-348.133

03-44-140.152

Alte telefoane:

0344.140.152

0733.358.130

0733.358.132

0731.348.133

0344.140.152 (fax)

Pentru o identificare ușoară comunică id-ul anunțului X2L81400T, de pe SpatiiComerciale.ro



Numele tău:

Telefon:

Spații disponibile

1

Suprafață închiriată: **2.400 mp**
Chiria / mp / lună: **1,1 EUR/mp (total: 2.640 EUR/lună) + TVA, Comision: 50% din chiria unei luni + TVA**
Disponibil: **imediat**
Înălțime spațiu: **7,5 m**

Alte detalii despre proprietate

Spatiu industrial P+1, parterul avand 5 m inaltime, iar etajul 7.5 m si beneficiaza de pod rulant. Accesul in imobil se face prin 2 intrari, dispunand de parcare TIR.
Puterea electrica instalata a halei este: 360 kVA.

Nr grupuri sanitare: 4
Suprafata construita: 2880 mp
Suprafata curte: 2615 mp
Nr incaperi: 2
Destinație recomandată: DEPOZITARE/PRODUCTIE
Compartimentare pe nivel: necompartimentat
Alte detalii zona - Amenajare strazi (Asfaltate,Betonate); Mijloace de transport; iluminat stradal
Utilitati - Acces internet (Fibra optica,Wireless); Utilitati generale (Curent,Curent Infraroziu,Apa,Canalizare,Fosa septica,Gaz,CATV,Telefon,Telefon international)
Finisaje - Podele (Beton); Stare interior (Buna)
Alte caracteristici - Alte spatii utile (Parcari proprii); Acces (Auto,Auto in interiorul cladirii,TIR,Marfa)
Servicii - Servicii imobil (Paza,Supraveghere video)
Destinație anterioară: HALA DEPOZITARE SI PRODUCTIE

pretinchiriere: 2640
monedainchiriere: EUR

Disponibilitate proprietate: imediat

Poți să nu ai primit încă mai multe informații despre proprietatea cu ID-ul X2L81400T găsită pe SpatiiComerciale.ro

Trimite email



Trimite unui prieten



Raportează oferta incorectă



Like

1.8k



<http://www.tocmai.ro/ploiesti-glX5007108-inchiriere-hala-industriala-zona-exterior-est-18434778.html>

Spatiu de depozitare/productie, zona est, suprafata inchiriabila 600 mp, pret oferta 2 eur/mp+TVA /luna, tel 0758098010

GLX5007108 Inchiriere Hala Industriala zona Exterior Est

PLOIESTI Spatii comerciale-birouri 15 Dec 10:37

1.200 euro



Galaxy Imob -Gulianu
Karola
Inca 52 anunturi



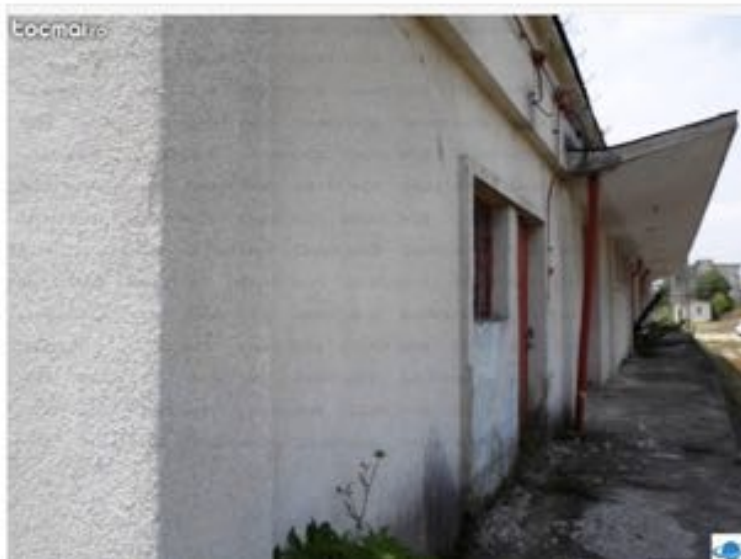
0758098010



TRIMITE MESAJ



SALVEAZA ANUNTUL



Sourcing Woodworking Machinery?

You Need The
Leading Global
B2B Platform



PREȚ	TIP ANUNȚ	POSTAT DE
1.200 euro	Oferta inchiriere	Companie

Descriere

GLX5007105 - Hala industrială de inchiriat în Ploiești, parc industrial, zona exterior este în apropiere de DN1B, DN1A, zona industrială Mihai Bravu, UZTEL SA, Petrotel Lukoil SA, Arcoom, colonia Teleajăn. Suprafața hală 600 mp, 14 / 42, h 4 m, rampă tir perimetral. Compartimentare 4 camere cu acces din rampă. Pardosea beton, pereți beton cărămidă. Acces TIR. Toate utilitățile: gaze, apă, curent electric. Platforma betonată. Preț de închiriere 2 euro / mp lunar, 1200 euro lunar, TVA 0.

CONTACT NON STOP

Dorești un credit

de nevoi personale de 20.000 euro? Aplica pentru Practic BT!



Anunțuri de la Galaxy Imob -Gulianu Karola



Spatiu 1 camera, 5000mp, vest
2 euro



GLX501269 Spatiu 2 camera, ...
517 euro

Mai multe

➤ [Adauga la Vanzatori favoriti](#)

Detalii

LOCALITATE	Ploiesti
ZONA	Est
SUPRAFATA	600 mp
NUMAR CAMERE	4 camere
ETAJ	Parter
AN CONSTRUCTIE	1977 - 1990
COMPARTIMENTARE	decomandat



GASESTE CELE MAI
BUNE OFERTE IMOBILIARE
PRIN INTERMEDIUL LUI
CATALIN IONESCU

[VEZI ANUNTURILE ➤](#)

<http://olx.ro/oferta/inchiriez-hala-birouri-350mp-dn1b-ID2OoyT.html#2c685ca221>

Inchiriere hala 350 mp din care 40 mp birouri, Ploiesti, est, DN1B, pret oferta 2,85 eur/mp, tel 0764 742 288

Inchiriez hala+birouri 350mp DN1B

Ploiesti Adayet La 11:40, 29 Decembrie 2014, Numar anunt: 41563491

[imi place](#) [Distribuire](#) 10



Ofert de:
Proprietar

Vanzare/Inchiriere:
Inchiriere

Suprafata:
350 m²

1 000 €

Contacteaza vanzatorul:

[Trimite mesaj](#)

0764 742 288

Ploiesti, judet Prahova
[Vezi pe harta](#)

Apostol Gheorghe

Pe site din dec 2014
Anunturile utilizatorului

[Salveaza ca favorit](#)

[Tipareste](#)

[Modifica](#)

[Raporteaza](#)

- fostul sediu ATP EXODUS, vis-a-vis de DANCOR dezmembrari auto
- birouri 40m2
- grup sanitar
- wc
- dusuri
- incalzire centrala
- curent 380V
- spatiu parcare
- acces auto interior
- canal service auto
- pretabil service auto, magazin piese auto, depozitare, etc.

0764 742 288

Ploiesti, judet Prahova
Vezi pe harta

Apostol Gheorghe
Pe site din dec 2014
Anunturile utilizatorului

Salveaza ca favorit

<http://www.tocmai.ro/ploiesti-hala-ind-380mp-open-birouri-gr-san-platforma-1000mp-21189795.html>

Inchiriere hala 380 mp din care 55 mp birouri, Ploiesti, est, zona Mihai Bravu, pret oferta 3,95 eur/mp, tel 0723254572

Hala ind. , 380mp, open, birouri, gr. san. , platforma 1000mp,

1.500 euro

PLOIESTI Spatii comerciale-birouri 28 Noi 09:25



danielaniculescu74
inca 25 anunturi

0723254572

TRIMITE MESAJ

SALVEAZA ANUNTUL

GALAXY IMOB
Serviciu imobiliare online
E mai de siguranta la imobiliare!

GASESTE CELE MAI
BUNE OFERTE IMOBILIARE
PRIN INTERMEDIUL
CRISTINEI CIUVICA

PREȚ TIP ANUNȚ POSTAT DE
1.500 euro **Oferta inchiriere** **Persoana**

Descriere

Panouri Sandwich Pantrust
panouri sandwich, hale, structuri metalice. For MKEM

M. Bravu, hala ind. , 380mp, 9m x 42 m,
aproximativ din care:

55 mp cu destinație: 2 birouri, 1 hol, 2 grupuri sanitare, 2 vestiare, centrala termica, pardoseala elicoptata, quartz, usa sectionala 3000 x 3500. Cladirea este foarte bine izolata termic si fonic, construita in 2010, sunt instalate sisteme de alarma si monitorizare prin GPS, iluminat exterior, exista post de paza umana de noapte (17 PM- 8 AM zilnic si permanent in week end. Se plateste separat chiria)

Utilitati : apa menajera din sursa proprie, fosa septica, (incluse in pret) 220V, 380V
Terenul aferent cladirii este de aproximativ 1000 mp si are destinație de parcare, depozitare controlata, cale de acces

Detalii

LOCALITATE	Ploiesti
ZONA	Est
SUPRAFATA	380 mp
NUMAR CAMERE	1 camera
ETAJ	Parter
AN CONSTRUCTIE	dupa 2000
COMPARTIMENTARE	decomandat

Ultrac. , 5+ P+1, 1936, 5 c..
220.000 euro

Spatiu 3 camere, 400mp, Mh..
25.000 euro

Mai multe

Adauga la Vanzatori favoriti



CLĂDIRI COMERCIALE

Proprietar: ANTECO SA
 Denumire și adresă obiectiv: str. Lamaitei, nr. 2, Ploiesti, jud. Prahova
 Data evaluării: 05.01.2015 conf acte
 Suprafața construită Sc (mp) = 2.336,0 supr utila depoz+prod bir+showroom
 Suprafața desfașurată construită Sdc (mp) = **2.336,0** 2198,06 1.915,3 282,8 1,1

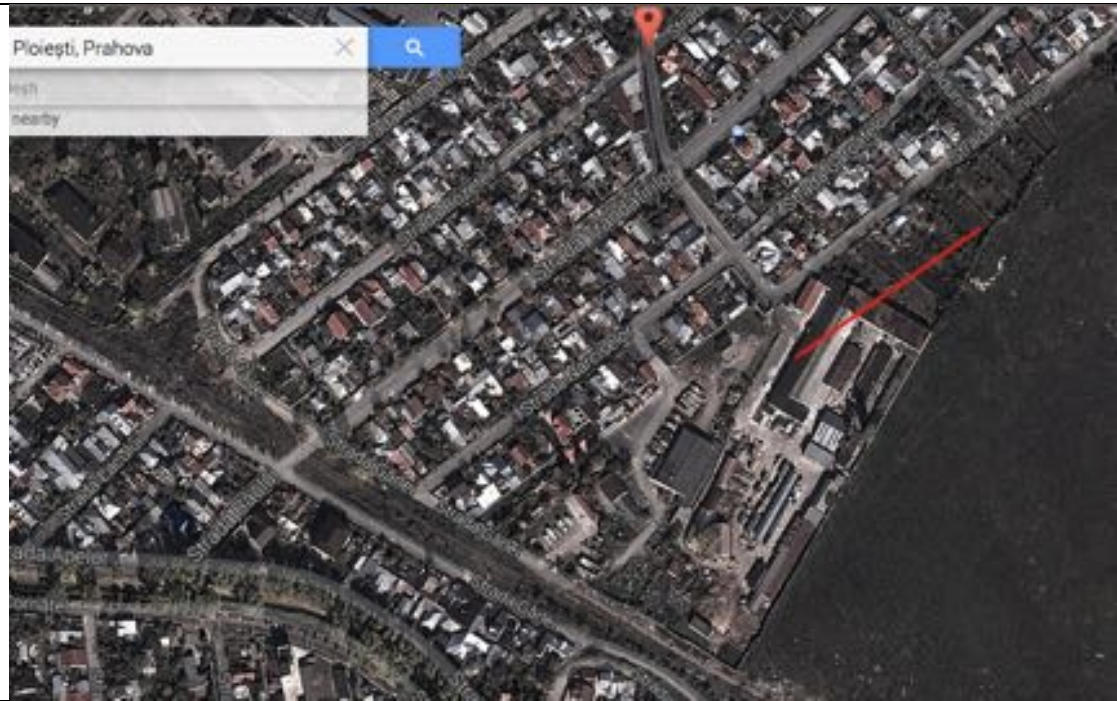
Nr. Crt.	Denumire / Simbol	Suprafață Sc / Sdc (mp)	Cost catalog (euro/mp, lei/mp)	Total cost (euro, lei)	Coef. corecție distanță de transport	Coef. corecție manoperă	Cost total (euro, lei)
		A	B	C=AxB	D	E	F=CxDxE
Suprastructură / Structură							
1	7SCLDP1	2.198,1	174,6	383.781,3	1,000	1,000	383.781,3
2				0,0	1,000	1,000	0,0
3				0,0	1,000	1,000	0,0
Total							383.781,3
Finisaj							
1	FINSCLISP1	2.106,8	68,3	143.897,2	1,000	1,000	143.897,2
2	FINCLVEST	311,0	173,1	53.838,4	1,000	1,000	53.838,4
3				0,0	1,000	1,000	0,0
Total							197.735,7
Instalații electrice							
1	FINSCLDP1	2.106,8	14,8	31.181,2	1,000	1,000	31.181,2
2	ELCLVEST	311,0	14,8	4.603,2	1,000	1,000	4.603,2
3				0,0	1,000	1,000	0,0
Total							35.784,4
Instalații sanitare							
1	SACLVEST	311,0	5,0	1.555,1	1,000	1,000	1.555,1
2				0,0	1,000	1,000	0,0
3				0,0	1,000	1,000	0,0
Total							1.555,1
Instalații de încălzire cu / fără ventilație							
1	ICLVEST	311,0	16,7	5.194,1	1,000	1,000	5.194,1
2				0,0	1,000	1,000	0,0
3				0,0	1,000	1,000	0,0
Total							5.194,1
TOTAL COST (CIB) CU TVA (EURO, LEI)							624.050,6
TOTAL COST (CIB) CU TVA (EURO/MP, LEI/MP)							267,1
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (EURO, LEI)							503.266,6
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (EURO/MP, LEI/MP)							215,4
Depreciere tehnica estimata						40,00%	301.960

Depreciere functionala		20%	
Total cost fără tva (Euro)			301.960,0
Total cost fără tva (Euro/mp)			129,3
Depreciere externa		25%	
Total cost fără tva (Euro)			226.470,0
Total cost fără tva (Euro/mp)			96,9

Metoda Costurilor:	suprafata	pret/mp fara TVA	Euro
C1	2.336	96,9	226.470
TOTAL (rotunjit)			226.500
Teren	5350,00	15,7	84.166
TOTAL (constructii + teren) -rotunjit			310.700
Echivalent lei			1.392.900

4,483

ANEXA 5 – FOTOGRAFII PROPRIETATE EVALUATA – NUMAR CADASTRAL
103862



Localizare proprietate conf. google maps



Intrare proprietate si drum de acces



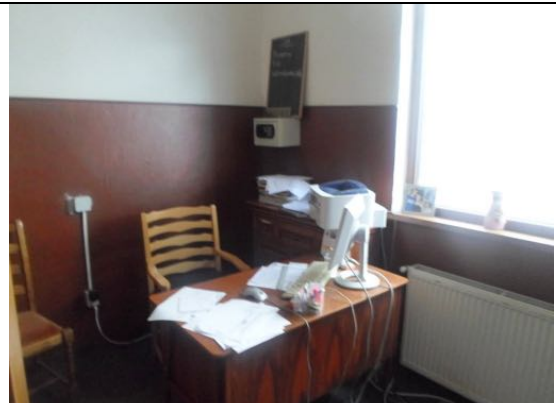
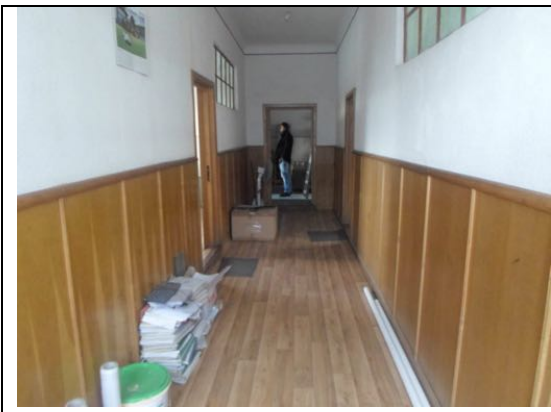
C1 – fatada exterioara – zona showroom (7-16 conf. relevu)



Interior showroom



C1 - fatada exterioara - zona birouri (1-6 conf. releveu)



Interioare zona birouri



Subsol in zona birouri



C1 - fatada exterioara - zona hala productie (17;22 conf. releveu)



Hala productie - interior





Hala depozitare interior - (23-24-25 conf. releveu)



C1 - fatada exterioara - zona baraca metalica - (19-20-21 conf. releveu)



Interior baraca metalica

Alte constructii - nu sunt mentionate in acte/plan cadastral



Tarc

Magazie



Constructie si put forat



Constructie centrala termica

> CBRE România

Segment de piață	București	Orașe primare (Iași, Cluj Napoca, Brașov, Timișoara, Constanța)	Orașe secundare (Sibiu, Craiova, Târgu Mureș, Ploiești, Pitești, Arad)
Spații de birouri			
Chirie contractuală clădire clasa A (eur/mp/lună)	central: 18 semicentral: 14 periferie: 10	11 - 14	9 - 11
Rata medie de neocupare (%)	14,1%	Iași: 8% Cluj Napoca: 12% Brașov: 10 - 12% Timișoara: 8% Constanța: n/a	n/a
Rata de capitalizare (%) *	7,75%	8,75 - 9,25%	9,5%
Centre comerciale			
Chirie cerută, pentru un spațiu de 100 mp la parter, modă (eur/mp/lună)	60	35 - 40	20 - 25
Rata de capitalizare (%) *	8%	9%	9 - 9,5%
Industrial			
Chirie medie clasa A (eur/mp/lună)	3,8 pentru suprafețe < 10.000 mp 3 - 3,50 pentru suprafețe > 10.000 mp	2,80 - 3,80 în funcție de suprafață	2,5 - 3 în funcție de suprafață
Rata medie de neocupare (%)	12%	10 - 12%	n/a
Rata de capitalizare (%) *	9,5 - 10%	10 - 11%	10,5 - 11,5%
* Rata de capitalizare pentru proprietăți prime			

> Darian DRS

Segment de piață	București	Orașe primare (Iași, Cluj Napoca, Brașov, Timișoara, Constanța)	Orașe secundare (Sibiu, Craiova, Târgu Mureș, Ploiești, Pitești, Arad)																								
Spații de birouri																											
Chirie contractuală clădire clasa A (eur/mp/lună)	ultracentral: 15 - 18 central: 14 - 17 semicentral: 13 - 16	10 - 15	8 - 13																								
Rata medie de neocupare (%)	15%	Iași: 15% Cluj Napoca: 7% Brașov: 7% Timișoara: 5% Constanța: 20%	10% - 15%																								
Rata de capitalizare (%)	8,00% - 9,25%	8,25% - 9,5%	8,75% - 10,25%																								
Centre comerciale																											
Chirie cerută, pentru un spațiu de 100 mp la parter, modă (eur/mp/lună)	35 - 45	15 - 25	10 - 15																								
Rata de capitalizare (%)	8,25% - 9,50%	8,75% - 9,5%	9,00% - 10,5%																								
Industrial																											
Chirie medie clasa A (eur/mp/lună)	3,50 - 4,25 pentru suprafețe < 3.000 mp 3,25 - 4,00 pentru suprafețe cuprinse între 3.000 și 10.000 mp 2,75 - 3,50 pentru suprafețe > 10.000 mp	2 - 4 în funcție de suprafață	1,75 - 3,25 în funcție de suprafață																								
Rata medie de neocupare (%)	14% - 15%	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Rata de neocupare</th> <th>< 3.000 mp</th> <th>3.000 - 10.000 mp</th> <th>> 10.000 mp</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Iași</td> <td>12%</td> <td>12%</td> <td>15%</td> </tr> <tr> <td>Cluj Napoca</td> <td>5%</td> <td>10%</td> <td>15%</td> </tr> <tr> <td>Brașov</td> <td>10%</td> <td>10%</td> <td>10%</td> </tr> <tr> <td>Timișoara</td> <td>18%</td> <td>17%</td> <td>18%</td> </tr> <tr> <td>Constanța</td> <td>20%</td> <td>26%</td> <td>30%</td> </tr> </tbody> </table>	Rata de neocupare	< 3.000 mp	3.000 - 10.000 mp	> 10.000 mp	Iași	12%	12%	15%	Cluj Napoca	5%	10%	15%	Brașov	10%	10%	10%	Timișoara	18%	17%	18%	Constanța	20%	26%	30%	10% - 15%
Rata de neocupare	< 3.000 mp	3.000 - 10.000 mp	> 10.000 mp																								
Iași	12%	12%	15%																								
Cluj Napoca	5%	10%	15%																								
Brașov	10%	10%	10%																								
Timișoara	18%	17%	18%																								
Constanța	20%	26%	30%																								
Rata de capitalizare (%)	8,5% - 10,25%	9,25% - 10,5%	9,25% - 10,75%																								
Nota: Ratele de capitalizare considerate în prezenta analiză sunt estimate la nivelul Veniturilor Nete efective																											

› Jones Lang LaSalle

Segment de piață	București	Orașe Primare (Iași, Cluj, Timișoara, Brașov)	Orașe secundare
Spații de birouri			
Chirie contractuală clădire de clasa A (eur/mp/lună)	central: 18,5 semicentral: 14 - 15 periferie: 10 - 12,5	Iași: 12 - 14 Cluj: 12 - 14 Timișoara: 12 - 14 Brașov: 10 - 12	9 - 11
Rata medie de neocupare (%)	14,3%	Cluj: 10 - 12% Iași: 11 - 13% Brașov: n/a Timișoara: 11 - 13% Constanța: n/a	n/a
Rata de capitalizare	8,00%	9%	9,5%
Spații comerciale			
Chirie cerută pentru un spațiu de 100 mp la parter, modă (eur/mp/lună)	60 - 70	30 - 35	20 - 25
Rata de capitalizare	8,00%	9%	9 - 9,5%
Industrial			
Chirie medie clasa A (eur/mp/lună)	3,6 - 4,0 (suprafețe < 20.000) 3 - 3,5 (suprafețe > 20.000)	2,8 - 4,0 în funcție de suprafață	2,5 - 3,2 în funcție de suprafață
Rata medie de neocupare	8,5 - 10%	n/a	n/a
Rata de capitalizare	9,75%	10 - 11%	10,5 - 11,5%