

Raport de evaluare

Proprietate imobiliară de tip industrial: hale de depozitare cu spatii de birouri si teren aferent

Amplasata in zona industriala Arad-Iratos – km 14 - - Jud. Arad -

Adresa: Iratos – Drumul Variasului FN, km 14, jud. Arad

Proprietar: S.C. CETA – COMPANIA DE EXPEDITII SI TRANSPORT AUTO ARAD S.A.

Destinatar: SC CETA SA

Datele, informațiile si conținutul prezentului raport fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate in parte sau in totalitate si nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris si prealabil al DARIAN DRS si al **clientului**.

- Martie 2011 -

CLUJ NAPOCA str. Nicolae Cristea 25; tel/fax: 0264/438 033(034), 0372/706 550
BUCUREȘTI str. I. Cămpineanu 11; tel/fax: 021/312 2786(3062), 0372/706 555
TIMIȘOARA b-dul Mihai Viteazul 30b; tel/fax: 0256/432822, 0372/706 560
CONSTANȚA b-dul Mamaia 135-137; tel/fax: 0241/508 400, 0372/706 577
IASI str. Ștefan cel Mare 8; tel/fax: 0232/216 073, 0372/706 579
BRAȘOV str. Ecoilor 17; tel/fax: 0268/474 770, 0372/706 575
SIBIU str. Școala de Înot 3/47; tel/fax: 0269/244 243, 0372/706 565
GALAȚI str. Birăilei 7-9; tel/fax: 0236/494 969, 0372/706 570
ARAD str. Călugăreni 3; tel/fax: **0257/272 428, 0372/706 561**
CRAIOVA Calea București bl A3 sc 2; tel/fax: 0251/315 478, 0372/706 567

SUCEAVA str. Ștefan cel Mare 26; tel/fax: 0230/522 168, 0372/706 578
ORADEA str. G. Enescu 21; tel/fax: 0259/414 242, 0372/706 562
TG. MUREȘ str. Matei Corvin 5; tel/fax: 0265/264 068, 0372/706 566
ALBA IULIA str. I.C. Brătianu 20; tel/fax: 0258/812 250, 0372/706 553
DEVA str. 1 Decembrie 14; tel/fax: 0254/232 822, 0372/706 564
BAIA MARE str. Transilvaniei 6A ap 56 parter; tel/fax: 0262/221 199, 0372/706 551
REȘIȚA str. Lucian Blaga 1; tel/fax: 0255/212 155, 0372/706 563
BACĂU str. Energiei 32; tel/fax: 0234/517 000, 0372/706 573
PLOIEȘTI str. Maramureș 21; tel/fax: 0244/522 128, 0372/706 556
PITEȘTI str. Teilor 49; tel/fax: 0722/600 875, 0372/706 557

REZUMAT

PROPRIETATEA EVALUATĂ

Obiectul evaluării îl constituie proprietatea imobiliară de tip industrial situată pe partea dreaptă a soselei Arad-Iratos la kilometrul 14, zona preponderent industrială dar și agricolă din jud. Arad. Amplasamentul este format din teren scos din circuitul agricol și destinat construcțiilor de tip industrial, în suprafața totală de 24.784 mp și următoarele construcții:

- 3 hale de depozitare care alcătuiesc un corp comun și având următoarele suprafețe:
 - Hala metalică nouă cu Sconstruită = 2.135 mp și Sutilă = cca. 2.028 mp;
 - Hala metalică- renovată cu Sconstruită = 350 mp și Sutilă = cca. 333 mp;
 - Hala metalică nouă cu Sconstruită = 1.200 mp și Sutilă = cca. 1.140 mp
- Birouri cu regim de înălțime P cu o suprafață construită totală de aprox 200 mp și suprafața utilă de cca. 180 mp;
- Vestiare + grupuri sanitare și atelier cu o suprafață construită totală de aprox 42 mp și suprafața utilă de cca. 38 mp;.

Suprafața utilă totală a amplasamentului evaluat este de aproximativ 3.719 mp iar suprafața construită este de aproximativ 4.927 mp.

Construcțiile luate în considerare în procesul de evaluare sunt prezentate în tabelul de mai jos:

Nr. crt.	Denumire	Suprafat construita - mp	Suprafata utila - mp
1	Hala metalica noua	2.135	2.028
2	Hala metalica- renovata	350	333
3	Hala metalica noua	1.200	1.140
4	Vestiare+grupuri sanitare+atelier	42	38
5	Birouri	200	180
TOTAL CONSTRUCTII		3.927	3.719

S-a mai avut în vedere în procesul de evaluare și platforma pavată cu dale de ciment cu următoarele caracteristici:

Denumire Corp cladire / Mijloc Fix	Dat in folosinta PIF	Tip structura	Suprafat totala
Platforma cu pavele	2008	pavele de ciment	4.605

Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea asupra corectitudinii suprafețelor. Aceste suprafețe au fost preluate din schița pusă la dispoziția evaluatorului de către proprietar și atasată prezentului raport de evaluare.

Suprafața totală a terenului este de 24.784 mp conform extrasului CF.

Parcela de teren pe care este situat amplasamentul industrial este cu o topografie de planeitate deplină și are o formă aproximativ dreptunghiulară. Din totalul de 24.784 mp, suprafața de aproximativ 4.605 mp este

pavata cu dale de ciment, fiind impartita in rampe de descarcare a tirurilor, parcare auto si spatiu de depozitare.

Ca si utilitati, la care este racordata proprietatea sunt: energie electrica, apa potabila provenita din put forat propriu si canalizare proprie – fosa spetica vitanjabila. Incalzire se realizeaza cu ajutorul aerotermelor electrice.

Proprietatea este inregistrata in CF cu nr. 1877, jud. Arad, localitatea Iratos, Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Arad si are nr. cerere 48826/act din 27.06.2008.

Conform celor prezentate de client si atestate de documentele avute la dispozitie, situatia terenului si a constructiilor existente este urmatoarea: inregistrat in CF nr 1877 localitatea Iratos cu numarul topo 171/5/1/a/5/a/2 si nr. cad 525 si fiind descris ca „Arabil fanat cu 3 hale cu destinatia Centru logistic distributie marfa – C1-C2-C3 in Drumul Variasului FN, km 14.

Proprietatea este descrisa in foaia de proprietate astfel:

- „ **S.C. CETA – COMPANIA DE EXPEDITII SI TRANSPORT AUTO ARAD S.A.** – fuziune prin absorbtie asupra terenului si 2 hale, inch nr. 82853/28.11.2007;
- „ **S.C. CETA – COMPANIA DE EXPEDITII SI TRANSPORT AUTO ARAD S.A.** – construire, asupra constructiei hala, inch nr. 32989/21.04.2008”
- „ **S.C. Bancpost S.A.** – interdicata de instrinare, demolare, dezmembrare si inchiriere, inch. nr. 46825/2008

In foaia de sarcini a extrasului de carte funciara sunt mentionate urmatoarele sarcini:

- „- *Drept de servitute de trecere prin parcela cu nr. top 171/5/1/a/5/c din CF 1666, in favoarea imobilului de sub A-I-1 – inch. nr. 35439/2006*
- *Drept de ipoteca de rang III ptr. suma de 1.130.000 EURO in favoarea S.C. Bancpost S.A. – inch. nr. 46825/2008 ”*

Proprietatea este amplasata la aproximativ 14 km de iesire din orasul Arad, pe partea dreapta in sensul de mers a soselei Arad-Iratos – Zona Industrială - , jud. Arad. In apropiere poate fii mentionata si existenta altor spatii cu destinatie industriala si de productie – SC.Frigorifer.

Accesul, atat auto cat si pietonal, la proprietatea evaluată este posibil prin intermediul a 2 drumuri – unul betonat si celalat asfaltat- care fac legatura cu soseaua Arad- Iratos.

SCOPUL EVALUĂRII. INSTRUCȚIUNILE EVALUĂRII

Scopul evaluării este estimarea valorii de piata a proprietatii imobiliare, asa cum este definita in standardul international de evaluare IVS 1, in vederea informarii clientului SC CETA SA - in insolventa si a principalilor creditori ai acesteia asupra valorii de piata actuale.

Prezenta lucrare se adresează **S.C. CETA S.A.** in calitate de client si destinatar. Lucrarea se realizează în baza contractului încheiat cu clientul.

OPINIA ASUPRA VALORII

In urma aplicării metodologiei de evaluare, opinia evaluatorului referitoare la valoarea de piata la data de 16.03.2011, ținând seama exclusiv de prevederile prezentului raport, este (rotunjita):

3.664.400 RON (echivalent 875.300 EUR)

Valoare teren liber

390.100 RON (echivalent 93.190 EUR)

- ⇒ VALOAREA este una globala. Valoarea justa nu este afectata de TVA, aceasta taxa fiind un element de fiscalitate care apare sau nu in momentul realizarii unei tranzactii, in conditiile si la valorile specificate de lege si in functie de calitatea persoanelor implicate in tranzactie (juridice sau fizice), iar in cazul persoanelor juridice in functie de inregistrarea fiscala a acestora, (ca platitoare sau nu de TVA).
- ⇒ Valoarea se referă la proprietatea în întregime așa cum se prezintă ea la data evaluării „Costrucții si teren”.
- ⇒ Opinia de mai sus nu reprezintă valoarea pentru asigurare;
- ⇒ Cursul de schimb leu/EUR/USD considerat este de 4,1865 lei;
- ⇒ Valoarea este valabilă în condițiile prezentate continutul raportului.

Raportul a fost pregătit pe baza standardelor, recomandărilor și metodologiei de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor din România).

Cu stimă,
ing. Adrian CRIVII, MAA, FRICS
Director DARIAN DRS S.A.
Membru al European Expert Alliance



PREZENTAREA DATELOR

PROPRIETATEA EVALUATĂ

Obiectul evaluării îl constituie proprietatea imobiliară de tip industrial situată pe partea dreaptă a soselei Arad-Iratos la kilometrul 14, zona preponderent industrială dar și agricolă din jud. Arad. Amplasamentul este format din teren scos din circuitul agricol și destinat construcțiilor de tip industrial, în suprafața totală de 24.784 mp și următoarele construcții:

- 3 hale de depozitare care alcătuiesc un corp comun și având următoarele suprafețe:
 - Hala metalică nouă cu Sconstruită = 2.135 mp și Sutilă = cca. 2.028 mp;
 - Hala metalică- renovată cu Sconstruită = 350 mp și Sutilă = cca. 333 mp;
 - Hala metalică nouă cu Sconstruită = 1.200 mp și Sutilă = cca. 1.140 mp
- Birouri cu regim de înălțime P cu o suprafață construită totală de aprox 200 mp și suprafața utilă de cca. 180 mp;
- Vestiare + grupuri sanitare și atelier cu o suprafață construită totală de aprox 42 mp și suprafața utilă de cca. 38 mp;.

Suprafața utilă totală a amplasamentului evaluat este de aproximativ 3.719 mp iar suprafața construită este de aproximativ 4.927 mp.

Construcțiile luate în considerare în procesul de evaluare sunt prezentate în tabelul de mai jos:

Nr. crt.	Denumire	Suprafață construită - mp	Suprafața utilă - mp
1	Hala metalică nouă	2.135	2.028
2	Hala metalică- renovată	350	333
3	Hala metalică nouă	1.200	1.140
4	Vestiare+grupuri sanitare+atelier	42	38
5	Birouri	200	180
TOTAL CONSTRUCȚII		3.927	3.719

S-a mai avut în vedere în procesul de evaluare și platforma pavată cu dale de ciment cu următoarele caracteristici:

Denumire Corp clădire / Mijloc Fix	Data în folosință PIF	Tip structură	Suprafață totală
Platforma cu pavele	2008	pavele de ciment	4.605

Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea asupra corectitudinii suprafețelor. Aceste suprafețe au fost preluate din schița pusă la dispoziția evaluatorului de către proprietar și atasată prezentului raport de evaluare.

Suprafața totală a terenului este de 24.784 mp conform extrasului CF.

Parcela de teren pe care este situat amplasamentul industrial este cu o topografie de planeitate deplină și are o formă aproximativ dreptunghiulară. Din totalul de 24.784 mp, suprafața de aproximativ 4.605 mp este

pavata cu dale de ciment, fiind impartita in rampe de descarcare a tirurilor, parcare auto si spatiu de depozitare.

Ca si utilitati, la care este racordata proprietatea sunt: energie electrica, apa potabila provenita din put forat propriu si canalizare proprie – fosa septica vitanjabila. Incalzire se realizeaza cu ajutorul aerotermelor electrice.

Proprietatea este inregistrata in CF cu nr. 1877, jud. Arad, localitatea Iratos, Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Arad si are nr. cerere 48826/act din 27.06.2008.

Conform celor prezentate de client si atestate de documentele avute la dispozitie, situatia terenului si a constructiilor existente este urmatoarea: inregistrat in CF nr 1877 localitatea Iratos cu numarul topo 171/5/1/a/5/a/2 si nr. cad 525 si fiind descris ca „Arabil fanat cu 3 hale cu destinatia Centru logistic distributie marfa – C1-C2-C3 in Drumul Variasului FN, km 14.

Proprietatea este descrisa in foaia de proprietate astfel:

– „ **S.C. CETA – COMPANIA DE EXPEDITII SI TRANSPORT AUTO ARAD S.A.** – fuziune prin absorbtie asupra terenului si 2 hale, inch nr. 82853/28.11.2007;

– „ **S.C. CETA – COMPANIA DE EXPEDITII SI TRANSPORT AUTO ARAD S.A.** – construire, asupra constructiei hala, inch nr. 32989/21.04.2008”

– „ **S.C. Bancpost S.A.** – interdicita de instrinare, demolare, dezmembrare si inchiriere, inch. nr. 46825/2008

In foaia de sarcini a extrasului de carte funciara sunt mentionate urmatoarele sarcini:

„- *Drept de servitute de trecere prin parcela cu nr. top 171/5/1/a/5/c din CF 1666, in favoarea imobilului de sub A-I-1 – inch. nr. 35439/2006*

- *Drept de ipoteca de rang III ptr. suma de 1.130.000 EURO in favoarea S.C. Bancpost S.A. – inch. nr. 46825/2008 ”*

Proprietatea este amplasata la aproximativ 14 km de iesire din orasul Arad, pe partea dreapta in sensul de mers a soselei Arad-Iratos – Zona Industriala - , jud. Arad. In apropiere poate fii mentionata si existenta altor spatii cu destinatie industriala si de productie – SC.Frigorifer.

Accesul, atat auto cat si pietonal, la proprietatea evaluată este posibil prin intermediul a 2 drumuri – unul betonat si celalat asfaltat- care fac legatura cu soseaua Arad- Iratos.

DREPTURI DE PROPRIETATE EVALUATE. DESCRIERE LEGALĂ

Proprietatea este inregistrata in CF cu nr. 1877, jud. Arad, localitatea Iratos, Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Arad si are nr. cerere 48826/act din 27.06.2008.

La descrierea amplasamentului este mentionat:

Nr top-171/5/1/a/5/a/2 si nr. cad 525 suprafata teren 24.784 mp: Arabil fanat cu 3 hale cu destinatia Centru logistic distributie marfa – C1-C2-C3 in Drumul Variasului FN, km 14;

Din in scrisul CF rezulta ca **dreptul de proprietate** se imparte astfel: -, **S.C. CETA – COMPANIA DE EXPEDITII SI TRANSPORT AUTO ARAD S.A.** – fuziune prin absorbtie asupra terenului si 2 hale, inch nr. 82853/28.11.2007;

-, **S.C. CETA – COMPANIA DE EXPEDITII SI TRANSPORT AUTO ARAD S.A.** – construire, asupra constructiei hala, inch nr. 32989/21.04.2008”

-, **S.C. Bancpost S.A.** – interdicita de instrinare, demolare, dezmembrare si inchiriere, inch. nr. 46825/2008

La inscrierile privitoare la **sarcini** sunt inscise urmatoarele menituni:

„- *Drept de servitute de trecere prin parcela cu nr. top 171/5/1/a/5/c din CF 1666, in favoarea imobilului de sub A-I-1 – inch. nr. 35439/2006*

- *Drept de ipoteca de rang III ptr. suma de 1.130.000 EURO in favoarea S.C. Bancpost S.A. – inch. nr. 46825/2008 ”*

Raportul de evaluare a fost realizat in ipoteza in care dreptul de proprietate este integral, valabil, tranzactionabil si neafectat de nici o sarcina.

A fost evaluat întregul drept al proprietarilor asupra proprietății descrise (constructii de tip hale industriale, birouri aferente si teren). Din informațiile aflate la dispoziția evaluatorului și potrivit discuțiilor purtate cu proprietarii, proprietatea nu este supusă nici unor alte restricții sau limitări deosebite, restricții contractuale, leasing, care ar putea influenta sau îngreuna dreptul de proprietate al acestora. Pentru determinarea valorii finale a proprietatii s-a procedat totodata si la determinarea valorii de piata a terenului.

AMPLASAREA PROPRIETĂȚII

Proprietatea este amplasata la aproximativ 14 km de iesire din orasul Arad, pe partea dreapta in sensul de mers a soselei Arad-Iratos – Zona Industriala - , jud. Arad. In apropiere poate fii mentionata si existenta altor spatii cu destinatie industriala si de productie – SC.Frigorifer.

Accesul, atat auto cat si pietonal, la proprietatea evaluată este posibil prin intermediul a 2 drumuri – unul betonat si celalat asfaltat- care fac legatura cu soseaua Arad- Iratos.

DESCRIEREA AMENAJĂRILOR

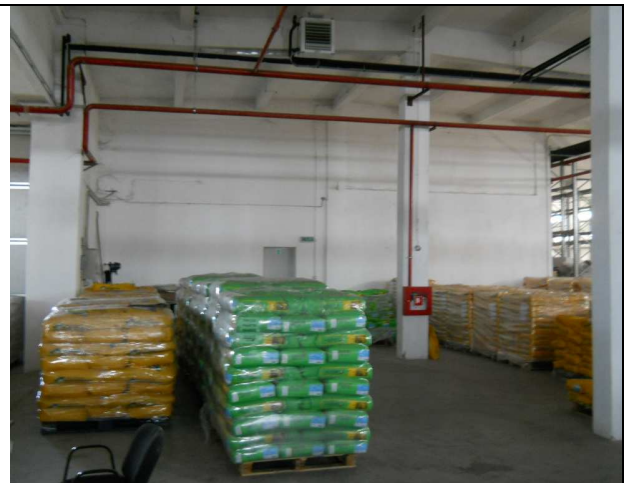
1. Hale de depozitare

3 hale care alcatuiesc un corp comun cu regim de inaltime P, avand:

- suprafata totala construită de aproximativ – 3.685 mp,
- suprafata utila totala de - cca. 3.501 mp;
- înălțimea este maxim 5.5 m etri
- o Infrastructura – fundație beton armat
- o Suprastructura – stalpi de beton si cadre metalice;

- Inchideri perimetriale – metalice – panouri sandwich ;
- Finisaje interioare – panouri tip sandwich ;
- Tamplarie metalica si usi din PVC cu geam termopan
- Pardoseli - beton si sapa de ciment
- Acoperis – din placi de tabla ondulata
- Proprietatea dispune de energie electrica, alimentarea cu apa si racordare la rețeaua de canalizare proprie a amplasamentului.



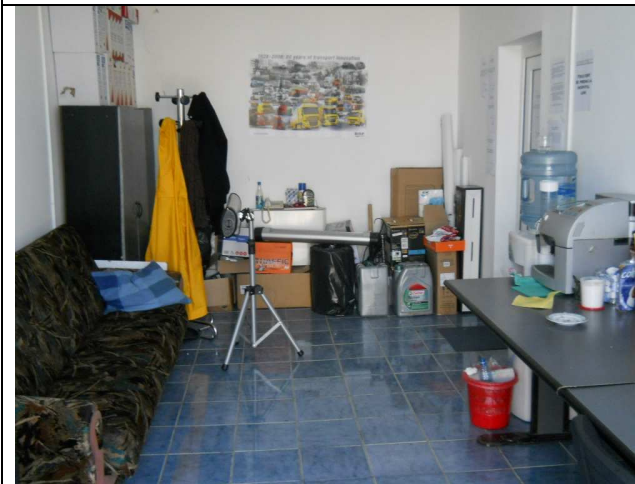
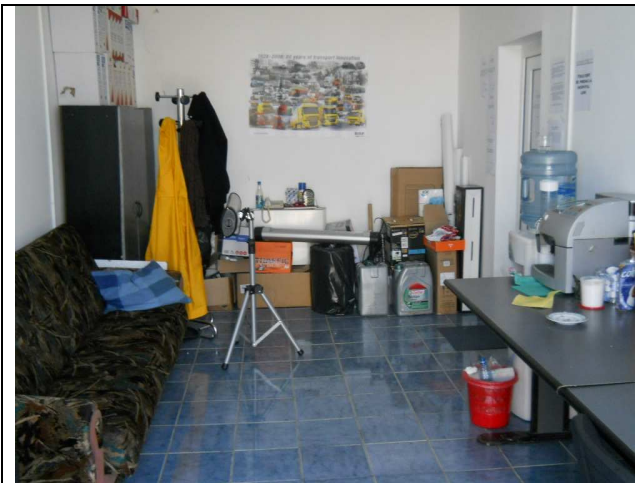


2. Birouri, vestiare, grupuri sanitare

Cladirea administrativa este o constructie de tip P, cu:

- suprafata construita totala de – cca. 242 mp,
- suprafata utila totala de - cca. 218 mp.
- o Infrastructura – fundatie beton armat si centuri continue din fier beton
- o Suprastructura si inchideri perimetriale – stalpi de beton armat si pereti din zidarie de caramida
- o Finisaje interioare – medii – pereti gletuiti si zugraveli lavabile, placaje cu fainata in grupurile sanitare;
- o Finisaje exterioare – tencuieli simple si zugraveli lavabile ;
- o Tamplarie interioara si exterioara din profile de PVC cu geam termopan;
- o Pardoseli - beton si sapa de ciment acoperite cu gresie in hlorile de acces, grupurile sanitare, birouri si vestiare;
- o Acoperis – terasa din beton acoperita cu bitum cartonat ;
- o Proprietatea dispune de energie electrica, alimentarea cu apa rece menajera, racordare la reseaua de canalizare – sistem fose septice. Incalzirea se face prin aeroterme.





3. Platforme pavate cu dale

- suprafața totală de aprox. 4.605 mp;
- dale de ciment și borduri delimitare;
- rampe de încărcare-descărcare tiruri



DATE PRIVIND PIAȚA IMOBILIARĂ**Considerente generale privind piata imobiliara si caracteristicile sale**

Piata imobiliara se defineste ca un grup de persoane sau firme care intra in contact in scopul de a efectua tranzactii imobiliare. Participantii la aceasta piata schimba drepturi de proprietate contra unor sume de bani.

O serie de caracteristici speciale deosebesc pietele imobiliare de pietele bunurilor sau serviciilor:

- a) fiecare proprietate imobiliara este unica iar amplasamentul sau este fix;
- b) pietele imobiliare nu sunt pietele eficiente: numarul de vanzatori si cumparatori care actioneaza este relativ mic, proprietatile imobiliare au valori ridicate care necesita o putere mare de cumparare, ceea ce face ca aceste pietele sa fie sensibile la stabilitatea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numarul de locuri de munca precum si sa fie influentate de tipul de finantare oferit, volumul creditului care poate fi dobandit, marimea avansului de plata, dobanzile, etc.;
- c) in general, proprietatile imobiliare nu se cumpara cu banii jos iar daca nu exista conditii favorabile de finantare tranzactia este periclitata;
- d) Spre deosebire de pietele eficiente, piata imobiliara nu se autoregleaza ci este deseori influentata de reglementarile guvernamentale si locale. Cererea si oferta de proprietati imobiliare pot tinde catre un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic si rareori atins, existand intotdeauna un decalaj intre cerere si oferta. Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu iar cererea poate sa se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori sa existe supraoferta sau exces de cerere si nu echilibru;
- e) Cumparatorii si vanzatorii nu sunt intotdeauna bine informati iar actele de vanzare-cumparare nu au loc in mod frecvent. De multe ori, informatiile despre preturi de tranzactionare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile. Proprietatile imobiliare sunt durabile si pot fi privite ca investitii. Sunt putin lichide si de obicei procesul de vanzare este lung.

Datorita tuturor acestor factori comportamentul pietelor imobiliare este dificil de previzionat. Sunt importante motivatiile, interactiunea participantilor pe piata si masura in care acestia sunt afectati de factori endogeni si exogeni proprietatii.

În funcție de nevoile, dorințele, motivațiile, localizarea, tipul și vârsta participanților la piață pe de o parte și tipul, amplasarea, design și restricții privind proprietățile, pe de altă parte, s-au creat tipuri diferite de piețe imobiliare (rezidențiale, comerciale, industriale, agricole, speciale). Acestea, la rândul lor, pot fi împartite în piețe mai mici, specializate, numite subpiețe, acesta fiind un proces de segmentarea a pieței și dezagregare a proprietății.

Analiza ofertei competitive

Oferta pentru vânzări de proprietăți de tip industrial

Ofertanții de proprietăți de tip industrial pentru vânzare în județul Arad se împart în 3 categorii:

- a) persoane fizice sau societăți comerciale private ;
- b) societăți comerciale cu capital majoritar de stat;
- c) Societăți comerciale în lichidare sau a căror proprietăți sunt executate silit

Ofertele din partea societăților comerciale private sunt în general proprietăți imobiliare de tip industrial pe care acestea le dețin în exces față de necesitățile lor curente de exploatare.

Persoanele fizice care se manifestă ca ofertanți pe piața proprietăților de tip industrial sunt proprietari ce au cumpărat aceste proprietăți în ultimii ani în scopul de a specula creșterea pieței și de a obține profit din revanzarea lor. În general ei au realizat lucrări de reparații și amenajări ale halelor care le aduc un profit mai mult decât proporțional cu cheltuielile efectuate.

De asemenea în ultimii ani au apărut spre vânzare spații aparținând întreprinderilor de stat (în general aflate în declin din punct de vedere al producției și cu dificultăți financiare legate de finanțare), care prin vânzarea unei părți a proprietăților de tip industrial ce le dețin își finanțează re tehnologizarea sau folosesc fondurile obținute pentru acoperirea cheltuielilor curente ale exploatarei.

Referitor la acest segment al ofertei se impun următoarele comentarii :

- acestea sunt în general construite pentru utilizări specifice industriale, după tehnologiile anilor '60-'70 – structuri supradimensionate din beton, cu compartimentări legate strict de destinația inițială a clădirii și posibilități minime de recompartimentare
- închiderile și tamplăria nu permit o termoizolare corespunzătoare a spațiilor ceea ce implică costuri foarte ridicate pentru încălzire, datorită pierderilor energetice semnificative
- clădirile sunt situate în general în incinte de mari dimensiuni ale întreprinderilor, cu posibilități minime (sau fără

posibilitati) de delimitare independenta si acces individual

- dotarile cu utilitati sunt realizate prin intermediul retelelor de incinta a intreprinderilor, separarea fiind dificila sau necesitand costuri ridicate.

Oferta pentru inchirieri de proprietati industriale

Oferta de proprietati de tip industrial pentru inchiriere in judetul Arad se manifesta din partea urmatoarelor participanti pe piata :

- a) proprietari care dezvoltă o afacere în sine din închirierea spațiilor;
- b) proprietari care dețin spații în exces și care le închiriază pentru a-și crește veniturile;

Motivul principal al dezvoltării acestei piețe este nivelul chiriilor practicate pe piața aradeană, nivel care permite recuperarea investiției în achiziționarea și modernizarea acestor spații într-un interval de timp între 11-14 ani.

Zonele în care oferta prezintă un procentaj semnificativ pe piață sunt reprezentate prin zona Curtici; zona Nadab și Chisineu Cris precum și zona Ineu și Lipova iar mai recent zonele care se dezvoltă în perimetrul viitoarelor trasee de autostradă și a punctelor vamale: Nadlac – Pecica, Turnu – Iratos și Varsand.

Analiza cererii

Pentru proprietățile de tip industrial cererea se manifestă în special din partea următoarelor entități :

- a) Societăți comerciale din județul Arad care se dezvoltă și care au nevoie de spații pentru producție sau depozitare ;
- b) Societăți comerciale din afara județului Arad care își deschid în Arad puncte de lucru, și care, de cele mai multe ori, au nevoie de spații pentru depozitare;
- c) reprezentanți ale unor firme producătoare străine (așa cum sunt reprezentanții producătorilor de autoturisme și autocamioane – de cele mai multe ori însoțite și de servicii-uri, producători externi care deschid secții de producție în Arad, etc).

Cererea se manifestă mai pregnant în zona Pecica-Nadlac; zona Curtici-Macea și zonele Fantanele; Paulis și Lipova.

Echilibrul pieței

Pentru proprietăți industriale de tipul celei analizate, raportul cerere – ofertă este relativ echilibrat, ambele componente ale pieței putând fi considerate la nivelul zonei industriale Arad-Iratos extrem de reduse ca și volum al sumelor tranzacționate, aici neexistând o piață funcțională pentru acest tip de proprietate și deci

nivelul tranzacțiilor este insuficient pentru a oferi informații clare asupra prețurilor practicate. Analiza a fost extinsă la nivelul jud. Arad pe segmentul industrial.

Din acest motiv considerăm faptul că proprietatea evaluată este greu vandabilă pe o piață în stagnare și afectată în prezent de scumpirea creditului acordat de către bănci.

Din informațiile deținute de către evaluator, în zonă se întâlnește o gamă foarte variată (ca raport procentual între limite) de chirii, în funcție de amplasamentul, dimensiunea, destinația și utilitatea spațiului, de mărimea și poziționarea acestuia, de dotările standard și cele specifice de care dispune, etc. Pentru spațiile de acest tip rentabilitatea (cuantificată prin potențialul de închiriere, coroborat cu costurile de menținere) este definitorie în formarea prețurilor pe piață.

Astfel, intervalul chiriilor percepute pentru astfel de spații, în funcție de dimensiune, grad de finisare, acces, utilitate etc. este de 1,5-3,5 EUR/mp/lună pentru magazii și hale de depozitare din panouri sandwich și caramida și 4-6 EUR/mp/lună pentru spații de birouri aferente acestor amplasamente.

Din informațiile deținute de către evaluator, ofertele practicate în ultimul timp pe piața locală pentru terenuri în zona în care se afla proprietatea dar și în zone similare ca dezvoltare economico-comercială, este în intervalul 2-5 EUR/mp. Prețul terenului este influențat în mod special de amplasare și utilități.

Având în vedere cele prezentate anterior, piața imobiliară specifică poate fi considerată **pieța proprietăților industriale**, piața a cărei arie geografică se întinde la nivelul județului Arad și împrejurimile sale.

Costurile de construcție din prezent ale hălelor din caramida și panouri sandwich se situează între 200 – 300 euro / mp suprafața desfășurată în funcție de compartimentări și capacitatea acestora.

În baza informațiilor prezentate referitoare la tranzacții încheiate, a informațiilor privind oferte de spații industriale pentru vânzare și închiriere, în urma analizei și interpretării datelor, în cele ce urmează am realizat o delimitare a subpietelor și o sinteză a valorilor.

Au fost analizate nivelul și evoluția prețurilor și a chiriilor, precum și nivelurile de preț percepute de piața pentru diferitele dimensiuni ale amplasamentelor pe fiecare zonă în parte. În urma analizei au rezultat următoarele intervale de tranzacționare și chiriile aferente, pe baza cărora au fost estimate ratele de capitalizare:

Judetul Arad**Chirii proprietati industriale – jud Arad**

specificatie	Minim euro/mp/luna	Maxim euro/mp/luna
Chirii propr. industriale cu hale de depozitare– euro/mp/luna	1,5	3,5
Chirii propr. adm.-industriale cu birouri aferente– euro/mp/luna	4	6

Terenuri – jud Arad

specificatie	Minim	Maxim
Zone industriale Arad-Iratos– Sanpaul eur/mp	1.5euro	3euro(4 – 5 euro – pentru terenuri cu platforme betonate si parcarri amenajate)
Zona Ind. Pecica– eur/mp	3	5
Zona Ind. Nadlac eur/mp	3	5
Zona Ind. Nadab eur/mp	4	6

Calculul ratei de capitalizare pentru zona de referinta si zone similare se prezinta astfel:

Zona	Chirii/luna/ mp EUR - min	Tranzactii/Ofert e/mp EUR -min	Chirii/luna/ mp EUR - max	Tranzactii/Oferte/ mp EUR -max	Rata de capitalizare (min)	Rata de capitalizare (max)
Zona industriala Arad – Iratos – si zone simialre	2	200	3.5	300	12,00%	14,00%

PREMIZELE EVALUĂRII

TIPUL VALORII

Metodologia de calcul a „valori de piață” a ținut cont de scopul evaluării, tipul proprietăților și de recomandările standardelor ANEVAR:

Având în vedere că metodologia aplicată a ținut seama de respectarea tuturor prevederilor existente referitoare la dezvoltarea viitoare a proprietății și factorii de prudență asumați în aplicarea metodei, s-a putut proceda la estimarea unei „valori de piață” utilizabile pentru scopul exprimat (garanție bancară).

În această ipostază, s-a putut apela la estimarea unei valori de piață definită conform standardelor ANEVAR similare cu standardele internaționale de evaluare IVS 1 :

***Valoarea de piață** reprezintă suma estimată pentru care o proprietate va putea fi schimbată, la data evaluării, între un cumpărător decis și un vânzător hotărât, într-o tranzacție cu preț determinat obiectiv, după o activitate de marketing corespunzătoare, în care părțile implicate au acționat în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.*

DATA EVALUĂRII

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor corespunzătoare perioadei **Martie 2011**, dată la care se considera valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de către evaluator. Evaluarea a fost realizată în cursul lunii Martie 2011.

INSPECȚIA PROPRIETĂȚII

Inspecția proprietății a fost realizată în 16.03.2011 de către Suciu Remus și Florea Alexandru, în prezența reprezentantului proprietarului. Au fost preluate informații referitoare la proprietatea evaluată, a fost analizată, s-au realizat descrieri, s-a fotografiat proprietatea etc.

IPOTEZE ȘI CONDIȚII LIMITATIVE SUPLIMENTARE

Garanția (propusă) evaluată este de natura unei proprietăți imobiliare de tip industrial, situată în județul Arad, într-o zonă mixtă industrială și comercială – zona soseaua Arad-Iratos (drumul Variasului – DJ 709C).

Astfel din punct de vedere al pretabilității ca și garanție bancară, proprietatea subiect este:

- fără „restricții deosebite impuse de formă, dimensiune, utilitate sau de calitatea imobilelor vecine sau a ocupanților acestora”, putându-se proceda la estimarea unei „valori de piață”, utilizabile pentru scopul exprimat (garanție bancară).
- În condițiile în care activitatea pieței imobiliare pe segmentul industrial își menține trendul de încetinire al tranzacțiilor, perioada de vandabilitate poate crește iar concomitent proprietățile existente pe piață pot suferi o scădere în continuare a valorilor de piață, datorate scăderii cererii solvabile pe segmentul de piață analizat;
- Ținând cont de caracteristicile proprietății analizate, utilizările alternative (comercial sau rezidențial) sunt puțin probabile;
- Abordările aplicate sunt abordarea prin costuri și abordarea pe baza de venit, opinia fiind exprimată pe estimarea realizată prin abordarea prin venituri;

Față de riscurile specifice pieței imobiliare de tip industrial, considerăm că pentru proprietatea imobiliară evaluată nu există alte riscuri în afara celor menționate mai sus.

EVALUAREA PROPRIETĂȚII

CEA MAI BUNĂ UTILIZARE

Cea mai buna utilizare - este definita ca utilizarea rezonabila, probabila si legala a unui teren liber sau construit care este fizic posibila, fundamentata adecvat, fezabila financiar si are ca rezultat cea mai mare valoare.

Practic, ținând cont de tipul construcțiilor (tip industrial – hale de producție și depozitare) și de amplasarea acesteia, cea mai bună alternativă posibilă pentru proprietatea analizată este cea de proprietate imobiliară industrială. Prin prisma criteriilor care definesc noțiunea de C.M.B.U. aceasta abordare este permisibilă legal, îndeplinește condiția de **fizic posibilă**, este **fezabilă financiar** și este **maxim productivă**.

Alternativa cea mai probabila de utilizare, având în vedere amplasarea și dimensiunile spațiului analizat este cea de proprietate comercial-administrativă – show-room, supermarket, sala de expoziție cu vânzare, sediu de firma sau birouri.

Aceasta abordare din perspectiva comercială a amplasamentului este, din punct de vedere legal, fezabilă și posibilă fizic. Inconvenientul intervine în momentul analizei fezabilității financiare pentru această alternativă, acesta fiind negativ din punctul de vedere al maximizării valorii proprietății prin închiriere sau prin fluxurile financiare (cash flow). Acest aspect care influențează valoarea proprietății în sens negativ, este dat în primul rând de caracterul și dezvoltarea zonei de amplasare, aceasta fiind tipic industrială, cu spații de depozitare și producție precum și cu amplasamente de gen ferme agricole.

Ținând cont de aceste aspecte, alternativa de utilizare ca spațiu comercial-administrativ (prestare de servicii) nu îndeplinește criteriul de productivitate maximă a proprietății analizate în procesul de evaluare.

Astfel în opinia evaluatorului, cea mai bună utilizare este cea de proprietate industrială.

METODOLOGIE

Metodologia de evaluare aplicată include:

- abordarea pe bază de venit
- abordarea prin metoda costurilor

EVALUAREA TERENULUI

Pentru evaluarea terenului s-a aplicat abordarea prin comparatii de piata.

Abordarea prin comparatii de piata utilizeaza analiza comparativa: estimarea valorii de piata se face prin analizarea pietei pentru a gasi proprietati similare si comparand aceste proprietati cu cea care trebuie evaluata. Premiza majora a metodei este aceea ca valoarea de piata a unei proprietati imobiliare este in relatie directa cu preturile unor proprietati competitive si comparabile. Analiza comparativa se bazeaza pe asemanarile si diferentele intre proprietati si tranzactii, care influenteaza valoarea.

Este o metoda globala care aplica informatiile culese urmarind raportul cerere-oferta pe piata imobiliara, reflectate in mass-media sau alte surse de informare.

Pentru evaluarea terenului in mod uzual se iau in considerare dimensiunile (suprafata) si configuratia acestuia, frontul la strada, gradul de ocupare cu constructii, durata de viata ramasa a cladirilor care ocupa terenul, utilitatile existente. Valoarea unei parcele de teren este maxima atunci cand terenul este liber de constructii si nu prezinta limitari in ceea ce priveste posibilitatea de construire sau exploatare in sensul destinatiei pe care proprietarul vrea sa o dea. Cu cat gradul de ocupare al terenului este mai ridicat, cu atat valoarea sa unitara este mai redusa, valoarea globala a proprietatii fiind data de ansamblul teren-constructii.

Pentru evaluarea terenului aferent proprietatii imobiliare industriale analizate, s-au avut in vedere urmatoarele considerente:

- suprafata de teren aferenta intregului amplasament este de 24.784 mp (din copia dupa extrasul de carte funciara prezentat evaluatorului) din care:
 - *teren curti constructii* – cca. 3.927 mp – teren curti+platforme+ constructii;
 - *teren in exces* – din totalul de 24.784 mp s-a considerat caa.12.000 mp teren in exces;

Terenul in exces – reprezinta surplusul de teren care nu este necesar pentru a fi utilizat sau a sustine constructiile existente. Un asemenea tip de teren poate avea cea mai buna utilizare cea proprie sau poate permite continuari viitoare ale constructiilor existente sau anticipate.

- la baza evaluarii a stat **analiza celei mai bune utilizari (C.M.B.U.)** care reprezinta - utilizarea rezonabila, probabila si legala a unui teren liber sau construit care este fizic posibila, fundamentata adecvat, fezabila financiar si are ca rezultat cea mai mare valoare;
- avand in vedere utilizarea actuala a terenului si contributia cladirilor la valoarea amplasamentului, **cea mai buna utilizare a fost considerata in ipoteza terenului construit cu destinatie industrială;**
- Elementele de comparatie de care s-a tinut seama la estimarea valorii asimilate au fost:
 - data tranzactiilor comparabile efectuate.
 - caracteristici fizice (amplasarea);
 - utilitati;
 - dimensiunea;
- valoarea terenului in starea actuala s-a determinat avand ca baza de pornire amplasarea terenului in localitate, valoarea de piata a terenului in zona respectiva, asa cum a fost ea sintetizata in analiza preliminara a pietei imobiliare, adica valoarea de **3.8 Euro /mp** (tinand cont de informatiile privind tranzactiile si cererile actuale), la un curs de schimb de 4,1865 lei / Euro.

- Importanta acestor criterii a fost luata in calcule in ordinea descrescatoare a prezentarii lor. Valoarea asimilata pentru proprietatea supusa evaluarii a fost estimata ca fiind asimiliabila proprietatii comparabile **3** deoarece proprietatii **3** i-au fost aduse cele mai putine corectii (corectia totala bruta procentuala cea mai mica) avand in vedere caracteristicile analizate.

Tinand seama de considerentele prezentate, valoarea estimata a terenului supus evaluarii este:

V teren total = 390.100 RON (93.190Euro)

FISA DE CACUL A TERENULUI SE PREZINTA ASTFEL:

Elementul de COMPARAȚIE	Proprietatea subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3	Comparabila 4
	Zona Ind. Arad-Iratos - km 14	Zona Ind. Arad-Iratos - Sanpaul km 10	Zona Ind. Arad-Iratos - Sanpaul km 10 - poz. mai slaba	Zona Ind. Pecica - vama	Zona Ind. Arad-Nadlac km 5
Identificare					
data	prezent	prezent	prezent	prezent	prezent
Suprafata [mp]	24,784	35,000	60,000	26,000	100,000
PREȚ VÂNZARE EUR		€ 112,000.00	€ 150,000.00	€ 130,000.00	€ 300,000.00
Prețul de Vânzare (EUR/mp) - criteriul de comparație		€ 3.20	€ 2.50	€ 5.00	€ 3.00
TIP COMPARABILA					
Tip comparabila		oferta	oferta	oferta	oferta
Corecție unitara sau procentuala		-15%	-15%	-15%	-15%
Corecție necesar de demolare		0	0	0	0
Corecție totala pentru tipul comparabilei		-€ 0.48	-€ 0.38	-€ 0.75	-€ 0.45
Preț de vanzare corectat		2.72	2.12	4.25	2.55
DREPTUL DE PROPRIETATE					
Drepturi de proprietate transmise	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii
Corecție unitara sau procentuala		0	0	0	0
Corecție totala pentru Drepturi de proprietate		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
Preț corectat (EUR/mp)		€ 2.72	€ 2.12	€ 4.25	€ 2.55
RESTRIȚII LEGALE					
Restricții legale - coeficienti urbanistici	detine PUD - industrial	cuprins in PUZ	cuprins in PUZ	cuprins in PUZ	cuprins in PUZ
Corecție unitara sau procentuala		0%	0%	0%	0%
Corecție totala pentru Restricții legale - coeficienti urbanistici		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
Preț corectat (EUR/mp)		€ 2.72	€ 2.12	€ 4.25	€ 2.55
CONDIȚII DE FINANȚARE					
Condiții de finanțare	normale	similare	similare	similare	similare
Corecție unitara sau procentuala					
Corecție totala pentru finanțare		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
Preț corectat (EUR/mp)		€ 2.72	€ 2.12	€ 4.25	€ 2.55
CONDIȚII DE VÂNZARE					
Condiții de vânzare	normale	normale	normale	normale	normale
Corecție unitara sau procentuala					
Corecție totala pentru condiții de vânzare		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
Preț corectat (EUR/mp)		€ 2.72	€ 2.12	€ 4.25	€ 2.55
CONDIȚII DE PIAȚĂ					
Condiții ale pieței	prezent	Februarie 2010	Februarie 2010	Februarie 2010	Februarie 2010
Corecție unitara sau procentuala		-5%	-5%	-5%	-5%
Corecție totala pentru condiții ale pieței		-€ 0.14	-€ 0.11	-€ 0.21	-€ 0.13
Preț corectat (EUR/mp)		€ 2.58	€ 2.01	€ 4.04	€ 2.42
LOCALIZARE					
Localizare	Zona Ind. Arad-Iratos - km 14	Zona Ind. Arad-Iratos - Sanpaul km 10	Zona Ind. Arad-Iratos - Sanpaul km 10 - poz. mai slaba	Zona Ind. Pecica - vama	Zona Ind. Arad-Nadlac km 5
Corecție unitara sau procentuala		0.0%	5%	-15%	-10%
Corecție totala pentru localizare		€ 0.00	€ 0.10	-€ 0.61	-€ 0.24
Preț corectat (EUR/mp)		€ 2.58	€ 2.11	€ 3.43	€ 2.18
CARACTERISTICI FIZICE					
Marime (dimensiune) si forma	24,784	35,000	60,000	26,000	100,000
Corecție unitara sau procentuala	platforma betonata	5.0%	10%	0%	10%
Corecție totala pentru formă și dimensiuni		€ 0.13	€ 0.21	€ 0.00	€ 0.22
Front stradal - deschidere la fatada	fara fs la sosea AR-Iratos - 2 drumuri de legatura /	2 fronturi stradale	1 front stradal	1 front stradal	-
Corecție unitara sau procentuala		-10.0%	-5%	-5%	0%
Corecție totala pentru front stradal		-€ 0.26	-€ 0.11	-€ 0.17	€ 0.00
Topografie	plan	plan	plan	plan	plan
Corecție unitara sau procentuala		0.0%	0%	0%	0%
Corecție totala pentru topografie (planitate)		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
Preț corectat (EUR/mp)		€ 2.45	€ 2.22	€ 3.26	€ 2.40
UTILITĂȚI DISPONIBILE					
Utilități (en el / apa / canalizare / gaz metan / termoficare / alte)	En. Electrica, apa potabila, fose septice	En. Electrica la limita terenului	En. Electrica la limita terenului	En. Electrica si apa la limita terenului	En. Electrica la limita terenului
Corecție unitara sau procentuala					
Corecție totala pentru utilități disponibile		€ 1.50	€ 1.50	€ 0.50	€ 1.50
Preț corectat (EUR/mp)		€ 3.95	€ 3.72	€ 3.76	€ 3.90
ZONAREA					
Zonarea - destinatia legala permisa	industrial	industrial	industrial	industrial	industrial
Corecție unitara sau procentuala		0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
Corecție totala pentru zonare		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
Preț corectat (EUR/mp)		€ 3.95	€ 3.72	€ 3.76	€ 3.90
CEA MAI BUNA UTILIZARE					
Cea mai bună utilizare	industrial	industrial	industrial	industrial	industrial
Corecție unitara sau procentuala		0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
Corecție totala pentru Cea mai bună utilizare		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
Preț corectat		€ 3.95	€ 3.72	€ 3.76	€ 3.90
Preț corectat (Eur/mp)		€ 4.0	€ 3.7	€ 3.8	€ 3.9
Corecție totală netă	(absolut)	€ 1.23	€ 1.60	€ 0.49	€ 1.35
	(procentual)	45%	75%	12%	53%
Corecție totală brută	(absolut)	€ 2.02	€ 2.02	€ 1.49	€ 2.09
	(procentual)	74%	95%	35%	82%
Suprafata	24784				
Opinie / mp	€ 3.8				
Valoare estimata _EURO	93,190				
Valoare RON	390,100				
Curs valutar	4.1865				
Data evaluarii	16,03,11				

Explicarea corectiilor aplicate comparabilelor:**-Conditii de vanzare:**

S-au aplicat corectii negative de -15% pentru toate comparabilele datorita faptului ca aceste proprietati comparabile sunt oferate si nu sunt tranzactii; din analizele de piata efectuate si din informatiile de piata obtinute rezultand ca pretul de tranzactionare este cu aproximativ -15% mai mic in comparatie cu pretul de oferta.

-Localizare:

S-a aplicat corectie negativa de -10% pentru comparabila 4; corectie rezultata din analiza localizarii si a zonei mai slaba ca pozitionare si ca vad economico-comercial a subiectului fata de comparabila respectiva precum si din analiza pe perechi de date intre comparabila 2 si resp. 4; o corectie negativa de -15% pentru comparabila 3; corectie rezultata din analiza localizarii si a zonei cu mult mai slaba ca pozitionare si ca vad economico-comercial a subiectului fata de comparabila respectiva si o de 5% pentru comparabila 2; corectie rezultata din analiza localizarii si a zonei mai buna ca pozitionare si ca vad economico-comercial a subiectului fata de comparabila respectiva.

Conditii de poata

S-a aplicat o corectie negativa de 5% pentru comparabilele 1,2,3 si 4 , corectia rezultand din analiza de piata a comparabilelor.

-Dimensiuni:

S-a aplicat corectie pozitiva de 10% pentru comparabilele 2 si 4. Aceste corectii sunt rezultatul analizei pe perechi de date si anume intre comparabilele 1 si 4 si respectiv comparabilele 2 si 1; din corectia datelor si analiza de piata a rezultat faptul ca dif. Intre caracteristicile fizice ale terenurilor cu suprafete de marimea comparabilelor avute in discutie este de „+” sau „-” 10% si o corectie de 5% pentru comparabila 1. Acesta corectie este rezultatul analizei pe perechi de date si anume intre comparabilele 3 si 1; din corectia datelor si analiza de piata a rezultat faptul ca dif. Intre caracteristicile fizice ale terenurilor cu suprafete de marimea comparabilelor avute in discutie este de „+” sau „-” 5%

-Front stradal:

S-a aplicat corectie negativa de -10% pentru comparabila 1 si o corectie negativa de -5% pentru comparabilele 2 si 3. Aceste corectii sunt rezultatul diferentei intre accesul la proprietate si detinerea unei deschideri la o artera principala a comparabilelor respective fata de subiect si analiza pe perechide date in tre comparabila 4 si cele trei comparabile mentioante anterior.

-Utilitati:

S-a aplicat o corectie de 1.5 euro / mp pentru comparabilele 1,2 si 4 si o corectie de 0.5 euro/ mp ptr. comparabila 3. aceste corecti sunt rezultatul analizei datelor de piata care justifica faptul ca dotarea terenurilor si racordarea acestora la utilitatile respective presupune costuri in intervalul 0.5-1.5 euro /mp teren.

ABORDAREA PE BAZĂ DE VENIT

Valoarea proprietății imobiliare de tip spațiu de depozitare a fost estimată prin **metoda capitalizării directe**. Esența acestei metode derivă din teoria utilității, care conferă o anumită valoare unui bun (sau proprietăți) cumpărat(e) numai în măsura în care cumpărătorul (investitorul) realizează o satisfacție din achiziția respectivă. În cazul proprietății, această satisfacție se reflectă prin câștigurile viitoare realizabile din exploatarea obiectului proprietății.

Aplicarea metodei de randament duce la estimarea valorii integrale a proprietății (ca entitate indivizibilă între teren și construcție).

În cadrul evaluării trebuie rezolvate două probleme metodologice și practice:

- determinarea marimii fluxului anual reproductibil (în cazul nostru câștigul brut disponibil prin închiriere)
- stabilirea ratei de capitalizare aferente veniturilor și chiriilor brute.

Venitul brut anual reproductibil (VBr) poate fi determinat fie pornind de la analiza evoluției nivelului și structurii veniturilor și cheltuielilor obiectivului evaluat, definită prin veniturile brute pe care le poate genera proprietatea imobiliară pentru furnizorii capitalului pus la dispoziție (investitorii în domeniul proprietăților imobiliare). În cadrul prezentului raport de evaluare pentru determinarea VBr s-a utilizat nivelul rentabilității care s-ar putea obține din exploatarea proprietății, reflectat de chiria brută care s-ar putea percepe de la un potențial proprietar.

Rata de capitalizare (c) reprezintă relația dintre câștig și valoare și este un divizor prin intermediul căruia un venit brut se transformă în capital, respectiv valoare a investiției, indiferent de forma în care aceasta este realizată (cumpărarea unei întreprinderi, achiziționarea de acțiuni, plasamente în domeniul imobiliar etc.). Utilizarea ratei de capitalizare pentru transformarea unui venit brut în capital se face numai în cazul în care venitul brut este de forma unei anuități (marimi egale anuale).

Rata este influențată de mai mulți factori printre care gradul de risc, atitudinile pieței față de evoluția inflației în viitor, ratele de fructificare așteptate pentru investiții alternative, randamentul realizat în trecut de proprietăți similare, cererea și oferta de bani și de capital, nivelurile de impozitare etc.

Rata de capitalizare exprimă rata rentabilității ($\text{profit brut} / \text{capital investit} * 100$) pe care o acceptă un investitor pentru a-și plasa capitalul într-o afacere pe care o preferă altor alternative de plasament.

Conform literaturii de specialitate, în cazul în care se capitalizează un profit constant, atât profitul cât și rata de actualizare trebuie exprimate în termeni reali (fără includerea efectelor inflației).

Calculul ratei de capitalizare se face în cel mai corect mod pornind de la informații concrete furnizate de piața imobiliară privind tranzacții (închirieri, vânzări, cumpărări) încheiate. Dacă aceste informații lipsesc estimarea ratei de capitalizare poate fi efectuată pornind de la o rată de bază deflatată la care se adaugă o primă de risc.

Pentru proprietatea imobiliară industrială evaluată a fost considerată o chirie brută medie obținabilă pentru obiectivele închiriable, ținând cont de destinația, amplasarea și dimensiunile fiecărei compartimentări a proprietății, astfel :

Nr. crt.	Denumire	Suprafat construita	Suprafata utila	chiria lunara /mp
1	Hala metalica noua	2,135	2,028	2.5
2	Hala metalica- renovata	350	333	2.5
3	Hala metalica noua	1,200	1,140	2.5
4	Vestiare+grupuri sanitare+atelier	42	38	3.0
5	Birouri	200	180	4.0
TOTAL CONSTRUCTII		3,927	3,719	

Pentru estimarea ratei de capitalizare au fost luate in calcul preturile de tranzactionare pe unitatea de suprafata utila ale proprietatilor cu gradul de comparabilitate cel mai ridicat si chiriile practicate pentru proprietatile din aceeasi zona. Pornind de la aceste considerente, rata de capitalizare aferenta proprietatilor imobiliare industriale comparabile se situeaza intre 10 % si 12%.

In cadrul prezentei lucrari, tinand cont de conditiile locale specifice si de valoarea de piata a chiriilor la proprietati imobiliare comparabile precum si de riscurile aferente unei asemenea activitati, s-a selectat o **rata de capitalizare de 11.5%**.

Relatia de calcul a valorii de randament a proprietatii imobiliare prin metoda capitalizarii beneficiilor este:

$$V_{CB} = V_{Br} / c \quad \text{unde:}$$

c = rata de capitalizare

V_{Br} = venitul brut anual reproductibil

Calculul tabelar se prezintă astfel:

Nr. crt.	Denumire	Suprafat construita	Suprafata utila	chiria lunara /mp	chiria / an EUR	chiria / an ron	Grad de ocupare	Venit efectiv (euro)	Rata cap.	Valoare EURO	Valoare Ron
1	Hala metalica noua	2,135	2,028	2.5	60,848	254,738	83%	50,503	11.5%	439,160	1,838,544
2	Hala metalica- renovata	350	333	2.5	9,975	41,760	83%	8,279	11.5%	71,993	301,401
3	Hala metalica noua	1,200	1,140	2.5	34,200	143,178	83%	28,386	11.5%	246,835	1,033,374
4	Vestiare+grupuri sanitare+atelier	42	38	3.0	1,368	5,727	83%	1,135	11.5%	9,873	41,335
5	Birouri	200	180	4.0	8,640	36,171	83%	7,171	11.5%	62,358	261,063
TOTAL CONSTRUCTII		3,927	3,719		115,031	481,575		95,475		830,220	3,475,717

Venitul anual brut este :

$$V_{\text{anual brut}} = 115.031 \text{ euro}$$

Gradul de ocupare al cladirilor, la data inspectiei, a fost considerat de **83%** din potentialul total ocupabil, pretabil spre a fi inchiriat si intervalul de timp estimat pentru ocuparea proprietatii.

Venitul (efectiv) anual net este :

$$V_{\text{anual net}} = 95.475 \text{ euro}$$

la care se aplica rata de capitalizare de **11.5%** si rezultata valoarea de piata a proprietatii obtinuta prin capitalizarea veniturilor si anume:

$$\text{Val. randament} = 830.220 \text{ euro, echivalent } 3.475.717 \text{ ron}$$

La valoarea obtinuta prin capitalizarea veniturilor a fost adaugata valoarea terenului in exces (45.123 euro, echivalent 188.909 RON) rezultat din urmatorul calcul:

$$12.000 \text{ mp tren exces} \times 3.8 \text{ euro/mp} = 45.123 \text{ euro}$$

In urma cumularii celor doua valori a rezultat valoarea finala (rotunjita) a proprietatii prin capitalizarea veniturilor si anume:

$$\underline{V_{\text{venituri}} = 875.300\text{EURO} - \text{echivalent } 3.664.400 \text{ Ron}}$$

ABORDAREA PE BAZĂ DE COSTURI

EVALUAREA CONSTRUCȚIILOR

Are la baza estimarea valorii proprietatii imobiliare adaugand la valoarea ramasa actualizata a constructiilor valoarea de piata a terenului (liber si ocupat).

Scopul urmarit in evaluarea constructiilor in această abordare este stabilirea valorii de inlocuire nete (in functie de gradul de deprecierea acumulata) corespunzatoare perioadei **Martie 2011**.

Avand in vedere caracteristicile cladirii analizate, estimarea costului de inlocuire brut s-a realizat prin metoda comparatiilor unitare si prin metoda devizului (in cazul constructiilor specializate).

Pe baza acestei metodologii, evaluarea cuprinde urmatoarele etape:

1. **Stabilirea valorii de inlocuire totala** (bruta) prin estimarea unui deviz general estimativ, pe categorii de lucrari, in functie de caracteristicile tehnico-constructive si gradul de dotare a cladirii la nivelul preturilor **perioadei martie 2011**;
2. Determinarea valorii ramase la acelasi nivel de preturi, prin estimarea **deprecierii acumulate**.

Aceasta valoare s-a stabilit pe baza documentatiei pusa la dispozitie de catre client si a inspectiei si investigatiilor efectuate in teren. Pentru determinarea valorilor unitare si totale a obiectului de constructii ce se evalueaza s-au parcurs urmatoarele etape:

- documentare privind obiectul ce urmeaza a fi evaluat prin studierea documentelor puse la dispozitie de catre client si stabilirea caracteristicilor tehnico-constructive ale cladirii
- cercetarea obiectului la fata locului si stabilirea starii tehnice a cladirii si a subansamblelor componente
- se elaboreaza faza de evaluare si se determina valorile unitare de inlocuire, pe total si pe categorii de lucrari;
- se calculeaza valoarea tehnica unitara si totala la nivelul de preturi **perioadei martie 2011**;

Costul de inlocuire - reprezinta costul estimat pentru a construi, la prețurile curente de la data evaluării a unei clădiri cu utilitate echivalentă cu cea a clădirii evaluate, folosind materiale moderne, normative, arhitectură și planuri actualizate.

Referitor la estimarea costurilor de inlocuire brute pentru cladirile si constructiile de pe amplasament, aceste costuri au fost estimate dupa cum urmeaza:

- In cazul constructiilor industriale specifice (hale de depozitare, spatii administrative, vestiare, etc) costul de inlocuire brut al acestora a fost estimat prin inmultirea suprafetelor cu costul brut unitar. Acest cost brut unitar a fost estimat pe baza informatiilor din baza de date a evaluatorului si pe baza informatiilor de piata referitoare la costurile practicate pentru realizarea unor astfel de constructii (informatii obtinute cu ocazia realizarii unor lucrari de monitorizare a unor proiecte imobiliare, analiza de deviz, avizare de lucrari, etc). Acesta metoda de estimare a CIB a fost aplicata in cazul tuturor constructiilor de pe amplasament.

Pentru fiecare tip de constructie in parte s-au avut in vedere urmatoarele consturi brute de inlocuire:

- Hale metalice din panouri sandwich si structura metalica – cost de inlocuire brut = 280 euro/mp arie construita
- Vestiare, grupuri sanitare, atelier – structura din beton cu inchideri din caramida- cost de inlocuire brut = 400 euro/mp arie construita
- Birouri – structura din beton cu inchideri din caramida si finisaje medii - cost de inlocuire brut = 450 euro/mp arie construita.

Devizele avute in vedere pentru estimarea CIB-unilor in cazul proprietatii evaluate sunt prezentate in continuare:

1. Cladire hala+birouri				
Caracteristici constructive				
Corp hală depozitare și birouri administrație regim <u>P+MEZANIN</u> :				
fundatii din beton armat tip pahar ;				
stalpi, grinzi din beton armat prefabricat ;				
planseu din beton prefabricat ;				
scari interioare din beton monolit ;				
inchiderile exterioare din panouri de beton prefabricat (h =2.50 ml), in rest panouri tip sandwich				
pe partea de birouri si pe zona de hala vor fi panouri te tabla cu poliuretan cu soclu de beton prefabricat cu inaltimea de 2,50 m;				
acoperiş tip terasa necirculabil realizat din tabla autoportanta cu pachetul termo si hidroizolator.				
finisari superioare la birouri si medii la hala, pondere birouri cca 25 %				
Caracteristici dimensionale				
Sc = 2.250 mp, Sd = 2.617 mp, H = 10 ml				
Denumire	UM	Sd	Cost total	Cost unitar
Hala prefabricate	mp	2.617	916.749 €	350 €
Infrastructura			67.256 €	
Structura			488.671 €	
Arhitectura			108.322 €	
Instalatii			252.500 €	
electrice			97.000 €	
curenti slabi			26.000 €	
sanitare			18.500 €	
termice			30.000 €	
climatizare+ventilatie			63.000 €	
antincendiu cu hidranti interiori			11.000 €	
aer comprimat			7.000 €	



1. Cladire birouri cu regim S+P+2E				
Caracteristici constructive				
structura din beton armat, stalpi si grinzi si placi beton armat, fatade de tip cortina cu parapeti si atic placat cu panouri din tabla de aluminiu, compartimentari din pereti usori la parter, etaj 1 si etaj 2 si structura perimetrata cu retea de grinzi din beton armat si compartimentari interioare din bca. Finisaje interioare: pardoseli din gresie, granit, zugraveli lavabile, tamplarie interioara din lemn, tavan fals din gips carton, faianta in spatile de grupuri sanitare, partial compartimentari interioare din gips carton, scara interioara din beton armat placate cu placi de granit, balustrade de otel inox. Accesele la subsol si parter spre hala se realizeaza prin usi metalice rezistente la foc. Terasa exterioara placata cu gresie. In hol la et. 2 exista prevazut un luminator de policarbonat. Acoperis tip terasa cu scurgere interioara. Constructia este finalizata si data in functiune.				
Caracteristici dimensionale				
Sc_sol = 187 mp, Sd = 659 mp, H = 10 ml, S+P+2E				
Denumire	UM	Sd	Cost total	Cost unitar
Birouri	mp	659	409,956 €	622 €
Infrastructura			40,496 €	
Structura			60,971 €	
Arhitectura			228,438 €	
Instalatii			80,051 €	
sanitare			11,668 €	
electrice			15,949 €	
cantrala termica gaze+corpuri radiante			15,965 €	
climatizare+ventilatie			32,869 €	
sistem supraveghere video			3,600 €	
paratragnet cladire			2,017 €	



Centralizat costurile de inlocuire brute pentru fiecare constructie de pe amplasament sunt prezentate in tabelul de mai jos:

Nr. crt.	Denumire Corp cladire / Mijloc Fix	Dat in folosinta PIF	Tip structura	Suprafata construita	CIB (eur/mp, ml)	CIB (eur)	CIB (ron)
1	Hala metalica noua	2008	panou sandwich	2,135	250	533,750	2,234,544
2	Hala metalica- renovata	2008	caramida-panou	350	250	87,500	366,319
3	Hala metalica noua	2008	panou sandwich	1,200	250	300,000	1,255,950
4	Vestiare+grupuri sanitare+atelier	2008	caramida	42	350	14,778	61,867
5	Birouri	2008	caramida	200	450	90,000	376,785
6	Platforma cu pavele	2008	pavele de ciment	4,605	30	138,150	578,365
	TOTAL CONSTRUCTII			8,532		1,164,178	4,873,830

Aceste costuri de inlocuire brute includ si profitul antreprenorului, care reprezinta aproximativ 10% din costurile de constructie.

Deprecierea - reprezinta o pierdere de valoare fata de costul de inlocuire ce poate apare din cauze **fizice**, **functionale** sau **externe**.

Estimarea deprecierei s-a efectuat prin **metoda segregarii**. Prin aceasta metoda se analizeaza separat fiecare cauza a deprecierei, se cuantifica si apoi se totalizeaza o suma globala.

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

- ⇒ **uzura fizica** - este evidentiata de rosaturi, cazaturi, fisuri, infestari, defecte de structura etc. Aceasta poate avea doua componente - **uzura fizica recuperabila** (se cuantifica prin costul de readucere a elementului la conditia de nou sau ca si nou, se ia in considerare numai daca costul de corectare a starii tehnice e mai mic decat cresterea de valoare rezultata) si **uzura fizica nerecuperabila** (se refera la elementele deteriorate fizic care nu pot fi corectate in prezent din motive practice sau economice). Uzura fizica a fost determinata ca raport intre varsta actuala a constructiilor si durata de viata efectiva a acestora.
- ⇒ **neadecvare functionala** - este data de demodarea, neadecvarea sau supradimensionarea cladirii din punct de vedere a dimensiunilor, stilului sau instalatiilor si echipamentelor atasate. Se poate manifesta sub doua aspecte - **neadecvare functionala recuperabila** (se cuantifica prin costul de inlocuire pentru *deficiente care necesita adaugiri, deficiente care necesita inlocuire sau modernizare sau supradimensionari*) si **neadecvare functionala nerecuperabila** (poate fi cauzata de *deficiente date de un element neinclus in costul de nou dar ar trebui inclus sau un element inclus in costul de nou dar nu ar trebui inclus*). Pentru elementele supuse evaluarii nu s-a considerat depreciere functionala.
- ⇒ **depreciere economica (din cauze externe)** - se datoreaza unor factori externi proprietatii imobiliare cum ar fi modificarea cererii, utilizarea proprietatii, amplasarea in zona, urbanismul, finantarea etc. In cazul proprietatii analizate, deprecierea externa a fost estimata ca o depreciere pentru neutilizare cauzata de factori externi (cererea pentru produsele realizate de entitate)

Deprecierea externa a fost determinata prin estimarea pierderii de valoare a proprietatii datorata pierderii de chirie.

Rationamentul este prezentat in tabelul de mai jos:

Depr externa amplasament industrial	
Chiria de piata	3.5
Chiria obtenabila	2.5%
Diferenta de chirie	0.9
Pierdere anuala de chirie	41157
Grad de ocupare al pietei	90%
Pierdere neta de chirie	37,041
Rata de capitalizare a pietei	12%
Pirdere de chirie capitalizata EURO	322,098
Pirdere de chirie capitalizata RON	1,348,464
Depreciere externa (%) – rotunjit	30%

Din cele prezentate mai sus rezulta valoarea constructiilor aferenta proprietatii imobiliare evaluate este de (vezi fisa de mai jos):

$$V_{\text{constructii}} = 3.383.549 \text{ RON (808.206 EURO)}$$

Nr. crt.	Denumire Corp cladire / Mijloc Fix	Dat in folosinta PIF	Tip structura	Suprafat construit a	CIB (eur/mp, ml)	CIB (eur)	Dep. externa (%)	Valoare estimata (lei)	Valoare estimata euro
							%		
1	Hala metalica noua	2008	panou sandwich	2,135	250	533,750	25%	1,551,427	370,579
2	Hala metalica- renovata	2008	caramida-panou	350	250	87,500	25%	254,332	60,751
3	Hala metalica noua	2008	panou sandwich	1,200	250	300,000	25%	871,996	208,288
4	Vestiare+grupuri sanitare+atelier	2008	caramida	42	350	14,778	25%	42,954	10,260
5	Birouri	2008	caramida	200	450	90,000	25%	261,599	62,486
6	Platforma cu pavele	2008	pavele de ciment	4,605	30	138,150	25%	401,241	95,842
TOTAL CONSTRUCTII				8,532		1,164,178		3,383,549	808,206

In urma cumularii costului de inlocuire cu valoarea estimata a terenului (93.195 euro, echivalent 390.160 ron), rezultatul abordarii prin cost in cazul proprietatii imobiliare este :

$$V_{\text{costuri imob}} = 3.773.709 \text{ RON (901.401 euro)}$$

REZULTATELE EVALUĂRII

In urma aplicării metodelor de evaluare prezentate s-au obținut următoarele rezultate:

V randament = 3.680.329 RON (879.095 Euro)

V costuri = 3.773.709 RON (901.401 Euro)

Având în vedere pe de o parte rezultatele obținute prin aplicarea metodelor de evaluare, relevanța acestora și informațiile de piață care au stat la baza aplicării lor și pe de altă parte scopul evaluării și caracteristicile proprietății imobiliare supuse evaluării, în opinia evaluatorului valoarea estimată pentru proprietatea în discuție va trebui să țină seama de valoarea obținută prin metoda capitalizării veniturilor. Astfel, în opinia evaluatorului, **valoarea de piață** a proprietății imobiliare **“CONSTRUCȚII SI TEREN”** este de:

3.664.400 RON (echivalent 875.300 EUR)

Valoare teren liber

390.100 RON (echivalent 93.190 EUR)

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii precum și considerente privind valoarea sunt:

- ⇒ valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile generale și specifice aferente perioadei Martie 2011;
- ⇒ valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu și de costurile implicate de conformarea la cerințele legale;
- ⇒ valoarea este o predicție;
- ⇒ valoarea este subiectivă;
- ⇒ evaluarea este o opinie asupra unei valori;

ANEXE

- 1. Condiții si ipoteze limitative**
- 2. Certificare**
- 3. Fotografii**
- 4. Extras de carte funciara**
- 5. Schite amplasament**
- 6. Oferte de piata pentru proprietati similare**
- 7. Riscul de garantie**

1. CONDITII SI IPOTEZE LIMITATIVE

La baza evaluarii stau o serie de ipoteze si conditii limitative, prezentate in cele ce urmeaza. Opinia evaluatorului este exprimata in concordanta cu aceste ipoteze si concluzii, precum si cu celelalte aprecieri din acest raport.

Principalele ipoteze si limite de care s-a tinut seama in elaborarea prezentului raport de evaluare sunt urmatoarele:

Ipoteze:

- ⇒ Aspectele juridice se bazeaza exclusiv pe informatiile si documentele furnizate de catre solicitant si au fost prezentate fara a se intreprinde verificari sau investigatii suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil si marketabil;
- ⇒ Se presupune ca proprietatea se conformeaza tuturor reglementarilor si restrictiilor de zonare si utilizare, in afara cazului in care a fost identificata o non-conformitate, descrisa si luata in considerare in prezentul raport;
- ⇒ Presupunem ca nu exista nici un fel de contaminanti si costul activitatilor de decontaminare nu afecteaza valoarea; nu am fost informati de nici o inspectie sau raport care sa indice prezenta contaminantilor sau a materialelor periculoase;
- ⇒ Situatiia actuala a proprietatii imobiliare si scopul prezentei evaluari au stat la baza selectarii metodelor de evaluare utilizate si a modalitatilor de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate sa conduca la estimarea cea mai probabila a valorii proprietatii in conditiile tipului valorii selectate;
- ⇒ Evaluatorul considera ca presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile in lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluarii;
- ⇒ Evaluatorul a utilizat in estimarea valorii **numai** informatiile pe care **le-a avut la dispozitie** existand posibilitatea existentei si a altor informatii de care evaluatorul nu avea cunostinta.

Conditii limitative:

- ⇒ Suprafetele considerate se bazeaza pe valorile inscrise in documentele si schitele puse la dispozitia evaluatorului de către solicitant;
- ⇒ valorile estimate in EUR si USD sunt valabile atat timp cat conditiile in care s-a realizat evaluarea (starea pietei, nivelul cererii si ofertei, inflatie, evolutia cursului de schimb etc) nu se modifica semnificativ. Pe pietele imobiliare valorile pot evolua ascendent sau descendent o data cu trecerea timpului si variatia lor in raport cu cursul valutar nu este liniara);
- ⇒ intrarea in posesia unei copii a acestui raport nu implica dreptul de publicare a acestuia;
- ⇒ evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat sa ofere in continuare consultanta sau sa depuna marturie in instanta relativ la proprietatea in chestiune;
- ⇒ nici prezentul raport, nici parti ale sale (in special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fara acordul prealabil al evaluatorului;
- ⇒ orice valori estimate in raport se aplica intregii proprietati si orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fractionate va invalida valoarea estimata, in afara cazului in care o astfel de distribuire a fost prevazuta in raport.

2. CERTIFICARE

Prin prezenta, in limita cunostintelor si informatiilor detinute, certificam ca

- afirmatiile prezentate si sustinute in acest raport sunt adevarate si corecte
- analizele, opiniile si concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele considerate si conditiile limitative specifice si sunt analizele, opiniile si concluziile noastre personale, fiind nepartinitoare din punct de vedere profesional
- nu avem nici un interes prezent sau de perspectiva in proprietatea imobiliară care face obiectul prezentului raport de evaluare si nici un interes sau influenta legata de partile implicate.
- suma ce ne revine drept plata pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legatura cu declararea in raport a unei anumite valori (din evaluare) sau interval de valori care sa favorizeze clientul si nu este influentata de aparitia unui eveniment ulterior
- analizele, opiniile si concluziile exprimate au fost realizate in conformitate cu cerintele din standardele, recomandarile si metodologia de lucru recomandate de catre ANEVAR (Asociatia Nationala a Evaluatorilor din Romania)
- evaluatorul a respectat codul deontologic al ANEVAR.

Proprietatea a fost inspectata personal de catre evaluator în prezența proprietarului. In elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistenta semnificativa din partea nici unei alte persoane in afara evaluatorilor care semneaza mai jos.

La data elaborarii acestui raport, evaluatorii care se semneaza mai jos sunt membri ANEVAR, au indeplinit cerintele programului de pregatire profesionala continua al ANEVAR si au competenta necesara intocmirii acestui raport.

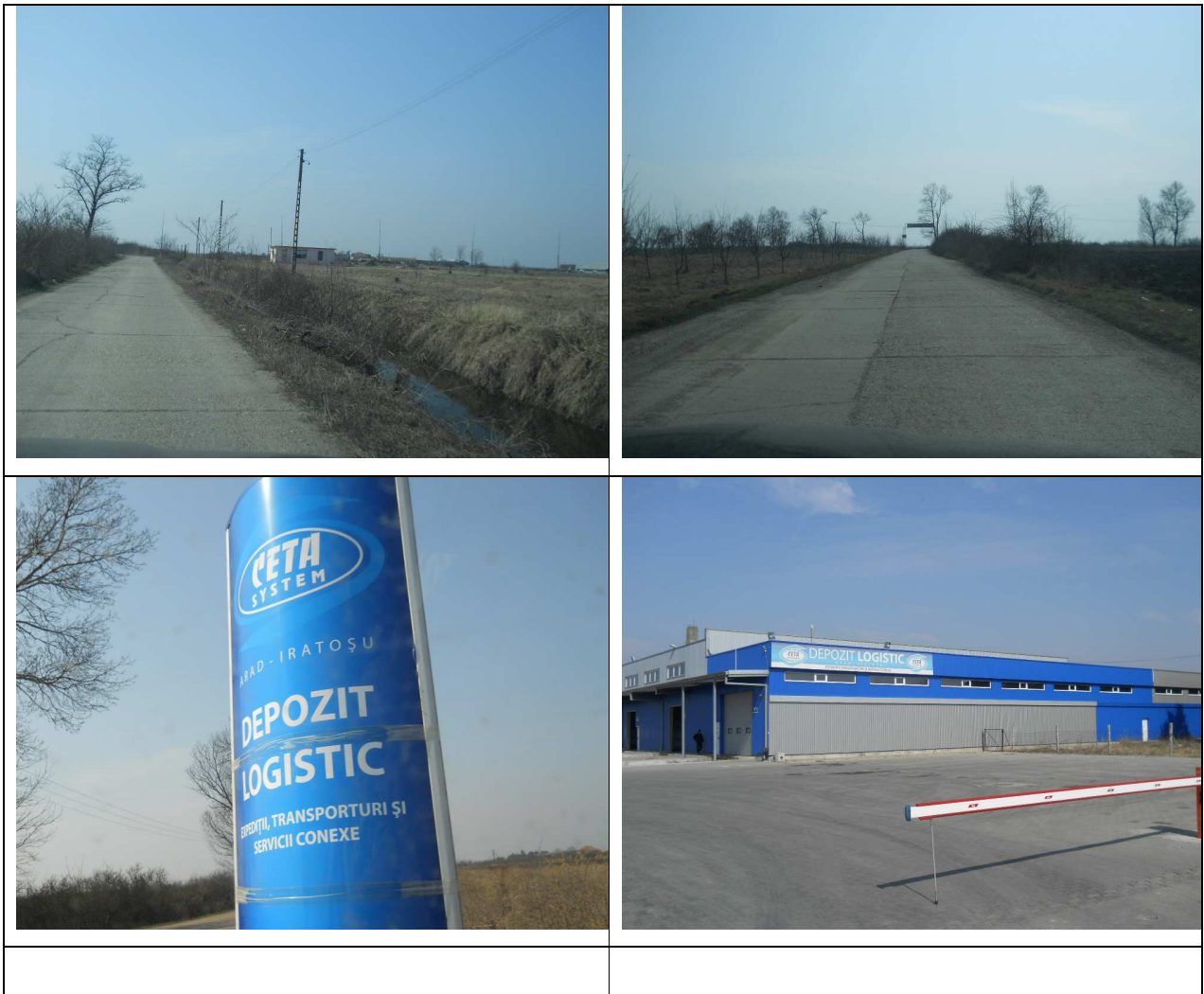
Firma DARIAN ROM SUISSE si angajatii sai au incheiata asigurarea de raspundere civila la ALLIANZ-TIRIAC ASIGURARI S.A.

Evaluator **Suciu Remus L.**
Membru titular ANEVAR – evaluarea proprietatilor imobiliare



Fotografii

DRUM ACCES + TEREN AFERENT CONSTRUCTIILOR + vecinatati



Extras de carte funciara si alte documente ale proprietatii (contract vanz.-cump., acte fuziune etc)



Nr. Cerere 48826/act
din data 27.06.2008

OFICIUL DE CADASTRU SI PUBLICITATE IMOBILIARA ARAD

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ pentru INFORMARE

CF.nr.

1877

Localitatea

Iratoș

A FOAIA DE AVERE

Nr.	nr.top	descrierea imobilului	intinderea
1	171/5/1/a/5/a/2 nr.cad. 525	Arabil fânaț cu 3 hale cu destinatia Centru logistic distributie marfa-C1-C2-C3 în Drumul Variașului FN, km.14	24.784 mp

B FOAIA DE PROPRIETATE

Nr.	înscriri privitoare la dreptul de proprietate
6	S.C. CETA – COMPANIA DE EXPEDITII SI TRANSPORT AUTO S.A. - fuziune prin absorbtie asupra terenului și 2 hale , înch.nr. 82853/28.11.2007
10	S.C. CETA – COMPANIA DE EXPEDITII SI TRANSPORT AUTO S.A. – construire, asupra constructiei, hala , înch.nr. 32989/21.04.2008
11	S.C. Bancpost S.A., interdicția de înstrăinare, demolare, dezmembrare și închiriere, înch.nr. 46825/2008

C FOAIA DE SARCINI

Nr.	înscriri privitoare la sarcini
3	În favoarea imobilului de sub A-I-1 se înscrie dreptul de servitute de trecere prin parcela cu nr.top. 171/5/1/a/5/c din CF 1666 - înch.nr. 35439/2006-
7	S.C. Bancpost S.A., drept de ipotecă de rang III pentru suma de 1.130.000 EURO și celelalte obligații de plată aferente creditului, înch.nr. 46825/2008

Certific că prezentul extras corespunde întru totul cu pozițiile în vigoare din cartea funciara originală, din prețuia eliberării acestuia, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciara poate fi utilizat, conform cererii, la informare despre proprietate și NU este valabil la încheierea actelor autentificate de notarul public.

S-a achitat tariful de - lei prin chitanța nr. /2008 pentru serviciul de publicitate imobiliara cu codul nr.7.7.3

Red.a.m.

Asistent - registrator,
Antoneta Marc





CONTRACT DE VÂNZARE-CUMPĂRARE

-----Subscrisa, **S.C. „CRIMATEX” SRL**, cu sediul în Iratoșu, Drumul Variașului, km 14, jud. Arad, înregistrată la O.R.C. sub nr. J02/632/1994, având C.U.I. R 5670630, **prin administrator, CRISAN IOAN**, domiciliat în municipiul Arad, str. Mioritei nr.48, bl.185/186, sc.B, ap.3, jud. Arad, având CNP :1550103020036, în baza actelor anexate, **vând** liber de sarcini și cu garanția de evicțiune totală sau parțială, conform art. 1337 din Codul civil, **deoarece**, interdicția de înstrăinare și grevare, demolare și închiriere, **de sub B.2** și dreptul de ipoteca de rangul I, pentru garantarea creditului în valoare de 1.500.000.000 lei, plus dobânzile aferente și alte costuri și comisioane, precum și cheltuieli de orice fel legate de recuperarea tuturor sumelor datorate și cheltuieli de judecată, inclusiv cele legate de executarea silită, **de sub C.1**, notată, respectiv intabulată în favoarea BANCA ROMÂNEASCĂ Membră a Grupului Național Bank of Greece S.A. prin Sucursala Arad, conform încheierii nr. 16698/2004 și **deoarece** interdicția de înstrăinare și grevare, demolare, dezmembrare, comasare și închiriere, **de sub B.3** și dreptul de ipoteca de rangul II, pentru un credit în sumă de 60.000 EURO, plus dobânzile aferente și alte costuri și comisioane, precum și cheltuieli de orice fel legate de recuperarea tuturor sumelor datorate și cheltuieli de judecată, inclusiv cele legate de executarea silită, **de sub C.2**, notată, respectiv intabulată în favoarea BANCA ROMÂNEASCĂ Membră a Grupului Național Bank of Greece, **se radiază concomitent cu încheierea prezentului act, în baza Adresei nr. 13775, din data de 15.12.2006, emisă de BANCA ROMÂNEASCĂ Membră a Grupului Național Bank of Greece S.A. prin Sucursala Arad, cumpărătoarei, S.C. „CETA CFS „ S.A.** cu sediul în municipiul București, str. Preciziei, nr. 38, sector 6, înregistrată la Registrul Comerțului sub nr. J40/4506/1996, CUI R 8501333, prin împuternicit, **ARDELEAN ROMEO DAN**, domiciliat în municipiul Arad, str. Birzava, bl.104, sc.C, et.1, ap.6, având CNP 1680320020037, împuternicit în baza Împuternicirii nr. 37, din data de 29.11.2006, **imobilul înscris în C.F. nr. 1877-Iratoș, nr. top 171/5/1/a/5/a/2, nr. cadastral 525, de sub B.1, situat în localitatea Iratoș, Drumul Variașului FN, jud. Arad, compus din arabil finat cu 2 hale, în suprafață de 24.784 mp, dobândit prin cumpărare, la licitație, conform încheierilor nr. 9417/2004, nr. 35439/2006 și nr. 43482/2006, având intabulat sub C.3, dreptul de servitute de trecere prin parcela cu nr. top 171/5/1/a/5/c din C.F. nr. 1666, conform încheierii nr. 35439/2006 și încheierii nr. 43482/2006, cu prețul total de 230.000 (douăsutetrezecimii) EURO, cu respectarea prevederilor legale referitoare la TVA, privind aplicarea unor măsuri de simplificare – taxare inversă, care se achită, astfel: suma de 10.000 (zecemii) EURO, echivalentul în RON, la cursul B.N.R. din ziua plății, respectiv 34.179 (trezecișipatrumiiunasutășaptezecișinouă) RON, prin finanțarea **S.C. „CETA CFS „ S.A.**, achitată înainte de semnarea și autentificarea prezentului contract și suma de 220.000 (douăsutedouăzecimii) EURO, echivalentul în RON, la cursul B.N.R. din ziua plății, respectiv 751.938 (șaptesutecincizecișiumiinouăsutetrezecișiopt) RON, prin credit bancar acordat cumpărătoarei de Banca Transilvania S.A., ce va fi virat în contul vânzătoarei, în termen de 24 de ore de la data semnării și autentificării prezentului contract și consimt, prin administrator la intabularea în C.F. a dreptului de proprietate asupra imobilului pe numele acesteia.-----
-----Totodată, declar că **sunt de acord ca pentru prețul neachitat, sus-menționat, să nu se înscrie ipotecă, iar în cazul în care cumpărătoarea nu achită prețul datorat, acesta va deveni exigibil și pe baza prezentului contract care constituie titlu executoriu, conform art. 66 din Legea nr. 36/1995, eu, vânzătoarea, voi putea proceda la executarea silită a cumpărătoarei, pentru executarea obligațiilor contractuale.**-----
-----Subscrisa vânzătoare, prin administrator, declar pe proprie răspundere, cunoscând sancțiunile prevăzute de art 292 din Codul Penal aplicabile celor ce fac declarații neadevărate**

că nu am datorii de nici o natură privind imobilul descris mai sus și că am achitate la zi debitele către societatea de furnizare a energiei electrice.

-----**Totodată, vânzatoarea, prin administrator, se obligă să asigure accesul S.C. „CETA CFS „ S.A. , la următoarele utilități, după cum urmează :**-----

- **pe termen de 2 (doi) ani - accesul din drumul public până la prima hală construită – pe drumul de incintă existent ;**-----

- **pe termen nelimitat : drumul de la prima hală contruită, până la birourile existente,**-----

- **pe termen nelimitat : acces la instalațiile electrice și de telefonie,**-----

- **pe termen nelimitat : acces la holul de la parterul imobilului P+2, care face legătura cu hala cumpărată ;**-----

- **pe termen de 2 (doi) ani, cu posibilitate de prelungire : acces la grupul sanitar, care face legătura cu hala cumpărată ;**-----

- **pe termen nelimitat : accesul pe parcela dintre postul de transformare a energiei electrice și proprietatea cumpărată ;**-----

și se obligă, ca până la data de 01.03.2007, să perfecteze actele necesare înscrierii în cartea funciată a servituților sus-menționate, în favoarea S.C. „CETA CFS „ S.A..-----

-----Cumpărătoarea intră de drept și de fapt în stăpânirea imobilului cumpărat, mai sus descris, de azi data autentificării prezentului contract, dată de la care va suporta toate sarcinile publice, precum și taxele ocazionate de perfectarea prezentului contract.-----

-----Subscrisa, **S.C. „CETA CFS „ S.A.** cu sediul în municipiul București, str. Preciziei, nr. 38, sector 6, înregistrata la Registrul Comerțului sub nr. J40/4506/1996, CUI R 8501333, prin împuternicit, **ARDELEAN ROMEO DAN**, domiciliat în municipiul Arad, str.Birzava, bl.104, sc.C , et.1, ap.6, având CNP 1680320020037, împuternicit în baza Imputernicirii nr. 37, din data de 29.11.2006, **cumpăr imobilul** descris mai sus, cu prețul și în condițiile stabilite în acest contract, declarând că am luat cunoștință de starea de drept și de fapt a imobilului și mă oblig să respect regimul de construcție și aliniere, iar în cazul existenței unor debite față de societatea de furnizare a energiei electrice, mă oblig să le achit, *iar dacă prețul sus-menționat, nu se va vira în contul vânzătoarei, până la termenul stabilit în contract, sunt de acord cu executarea mea silită de către vânzătoare, pentru executarea obligațiilor contractuale, cunoscând că prezentul contract constituie titlu executoriu, conform art. 66 din Legea nr. 36/1995.*-----

-----Noi, părțile, declarăm că ni s-au pus în vedere prevederile art.6 din Ordonanța Guvernului nr.12/1998, precum și a Legii nr.87/1994, cu privire la declararea reală a prețului și **dispozițiile Legii nr. 656/2002 pentru prevenirea și sancționarea spălării banilor.**-----

-----Subscrisa cumpărătoare, prin împuternicit, declar că mi s-au pus în vedere dispozițiile art. 46 din O.G. nr. 62/1998, pentru modificarea și completarea Legii nr. 27/1994, privind obligația înregistrării la organul fiscal al transferului dreptului de proprietate, cu privire la imobilul ce formează obiectul prezentului contract.-----

-----Subsemnatele părți contractante, declarăm că înainte de semnarea actului, am citit personal cuprinsul acestuia, constatând că el corespunde voinței și condițiilor stabilite de noi de comun acord, drept pentru care, semnăm mai jos.-----

-----Tehnoredactat, semnat și autentificat în 5 (cinci) exemplare originale, la Biroul Notarului Public IUGA DANA FELICIA din Arad, str. N. Grigorescu nr.5, ap.1, jud. Arad, operator de date cu caracter personal nr. 1847, din care se eliberează 3 (trei) exemplare .-----

VÂNZĂTOARE,
prin administrator

CUMPĂRĂTOARE,
prin împuternicit

- autentificarea pe pag. 3 -

preze

ap.3,

11.08

de ac

km 14

sc.C,

09.07

CFS,

la Re

Imput

și au s

TVA,

- Taxe

2010

50 R

intabu

ROMÂNIA
BIROUL NOTARULUI PUBLIC IUGA DANA FELICIA

ARAD, str. N. Grigorescu nr.5, ap.1, Jud. Arad, Cod 310131, ROMÂNIA
Tel. 0257-212444; Fax. 0257-206585

OPERATOR DE DATE PERSONALE NR.1847

INCHIEIERE DE AUTENTIFICARE NR. 2024
DATA: 21-12-2006

-----In fața mea, **IUGA DANA FELICIA, notar public**, la sediul biroului, s-au prezentat :-----

-----**CRISAN IOAN**, domiciliat în municipiul Arad, str. Mioritei nr.48, bl.185/186, sc.B, ap.3, jud. Arad, identificat cu B.I. seria D.H. nr. 397642, eliberat de pol. Arad, la data de 11.08.1988, prelungit la data de 19.08.1998, având C.N.P. 1550103020036, **în calitate de administrator al S.C. „CRIMATEX” SRL**, cu sediul în Iratoșu, Drumul Variașului, km 14, jud. Arad, înregistrată la O.R.C. sub nr. J02/632/1994, având C.U.I. R 5670630,-----

-----**ARDELEAN ROMEO DAN**, domiciliat în municipiul Arad, str.Birzava, bl.104, sc.C, et.1, ap.6, identificat cu C.I. seria AR nr. 167004, eliberată de pol. Arad, la data de 09.07.2003, având CNP 1680320020037, **în calitate de împuternicit al S.C. „CETA CFS”, S.A.** cu sediul în municipiul București, str. Preciziei, nr. 38, sector 6, înregistrată la Registrul Comerțului sub nr. J40/4506/1996, CUI R 8501333, împuternicit în baza Împuternicirii nr. 37, din data de 29.11.2006.-----

-----care, după citirea personală a actului, au consimțit la autentificarea prezentului înscris și au semnat toate exemplarele, precum și cele 10 anexe.-----

-----În temeiul art 8 lit b din Legea 36 /1995-----

-----**SE DECLARĂ AUTENTIC PREZENTUL INSCRIS.**-----

-----S-a taxat cu 4689 RON, cu O.P. /2006.-----

-----S-a perceput onorariul, negociat și acceptat de părți: 6500 RON + 1235 RON TVA, achit. cu O.P. /2006.-----





-----Timbru judiciar: 5 RON, aplicat pe primul exemplar. -----

- Taxe CF:
2010 RON, cu O.P. /2006, – Cod serviciu PI06.-----
50 RON, cu chit. nr. 8955612 /2006, – Cod serviciu PI17.-----

-----**IUGA DANA FELICIA, notar public**, mă oblig să depun prezentul contract, pentru întabularea dreptului de proprietate, în prima zi lucrătoare de la data autentificării actului.-----

NOTAR PUBLIC,

L.S.

MINISTERUL JUSTITIEI

OFICIUL REGISTRULUI COMERTULUI de pe langa TRIBUNALUL BUCURESTI

**CERTIFICAT
DE INREGISTRARE MENTIUNI**

Cod unic de inregistrare:

341806

Numar de ordine in registrul comertului:

J40/260/1991

Exemplar nr. 1

Mentiunea nr. 406248 din 20.09.2007, privind inregistrarea modificarii actului constitutiv al

COMPANIA DE EXPEDITII SI TRANSPORT AUTO -CETA- S.A.

cuprinsa in hotararea adunarii generale extraordinare a actionarilor nr.9 din 19.09.2007, este inregistrata in registrul comertului la data de 24.09.2007, in baza incheierii judecatorului delegat nr.54170 din 24.09.2007.

26. SEP 2007

Data eliberarii :

Anexe: Incheiere

Director,
Luiza GRIGORESCU

cod 11-10-136

ROMÂNIA
TRIBUNALUL BUCUREȘTI

Dosar nr: 406248/2007

ÎNCHEIEREA NR. 54170
pronunțată în Ședința din data de 24.09.2007

Judecător delegat la Oficiul Registrului Comerțului de pe lângă Tribunalul București - Ana Maria Istrate
Referent în cadrul Oficiului Registrului Comerțului de pe lângă Tribunalul București - Lazăr Cristina Cosmina

Pe rol soluționarea cererii de înregistrare formulată de petenta COMPANIA DE EXPEDITII SI TRANSPORT AUTO -CETA- S.A., cu sediul ales în București, Str. Preciziei, nr. 38, sector 6. prin care se solicită înscrierea în registrul comerțului a unor mențiuni privind modificarea actului constitutiv al COMPANIA DE EXPEDITII SI TRANSPORT AUTO -CETA- S.A., cod unic de înregistrare: 341806, număr de ordine în registrul comerțului: J40/260/1991 cu sediul ales în București, Str. Preciziei, nr. 38, sector 6..

Procedura legal îndeplinită.

JUDECĂTORUL DELEGAT

Asupra cererii de față:

Prin cererea, legal timbrată, înregistrată sub nr. 406248 din 20.09.2007 s-a solicitat, înregistrarea în registrul comerțului a mențiunilor referitoare la modificarea actului constitutiv, cu privire la: acțiuni; asociați fizici; capital social; fuziune; depunerea actului constitutiv actualizat.

În susținerea cererii au fost depuse înscrisurile menționate în opisul inclus în cererea de înregistrare pe baza cărora judecătorul delegat, constatând că sunt îndeplinite cerințele legale, în conformitate cu dispozițiile art. 331 și următoarele din Codul de Procedură Civilă, ale art. 204 din Legea nr. 31/1990, republicată cu modificările ulterioare, precum și ale art.6 și art. 14 din Legea nr.26/1990, republicată și modificată, urmează a admite cererea.

**PENTRU ACESTE MOTIVE
ÎN NUMELE LEGII
DISPUNE**

Admite cererea de înregistrare așa cum a fost formulată și dispune înregistrarea în registrul comerțului a mențiunilor cu privire la acțiuni; asociați fizici; capital social; fuziune; depunerea actului constitutiv actualizat potrivit datelor hotărârii adunării generale extraordinare a acționarilor nr. 9 din data de 19.09.0207;.

Dispune publicarea în Monitorul Oficial al României, Partea a IV-a, a hotărârii adunării generale extraordinare a acționarilor nr. 9 din 19.09.0207 și a notificării privind depunerea la oficiul registrului comerțului a actului constitutiv actualizat.

Executorie.

Cu recurs, în termen de 15 zile, în conformitate cu art. 6 din Legea nr. 26/1990, republicată și modificată.

Pronunțată în ședință publică, astăzi, 24.09.2007.

JUDECĂTOR DELEGAT,

Ana Maria Istrate

SS indescifrabil

Referent:

Redactat: GF *Stoicăscu*



Ministerul Justiției
Oficiul Național al Registrului Comerțului
Judecătorul Delegat la Oficiul Registrului
Comerțului de pe lângă Tribunalul București
Prezenta copie fiind conformă cu originalul
aflat în dosarul nr. *406248/20.09.2007*

Referent: *Stoicăscu*

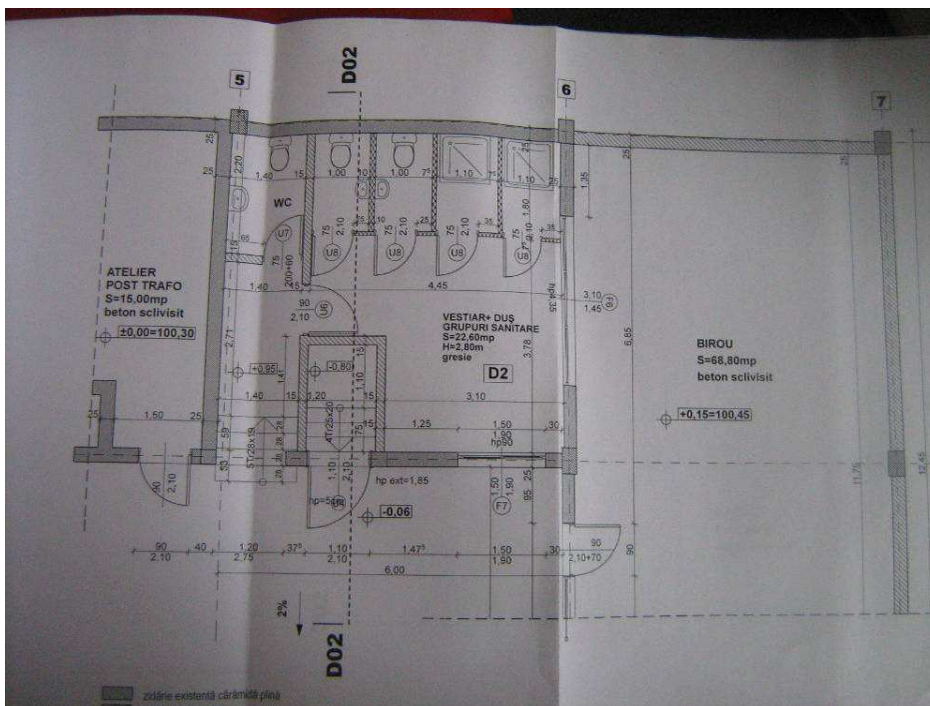
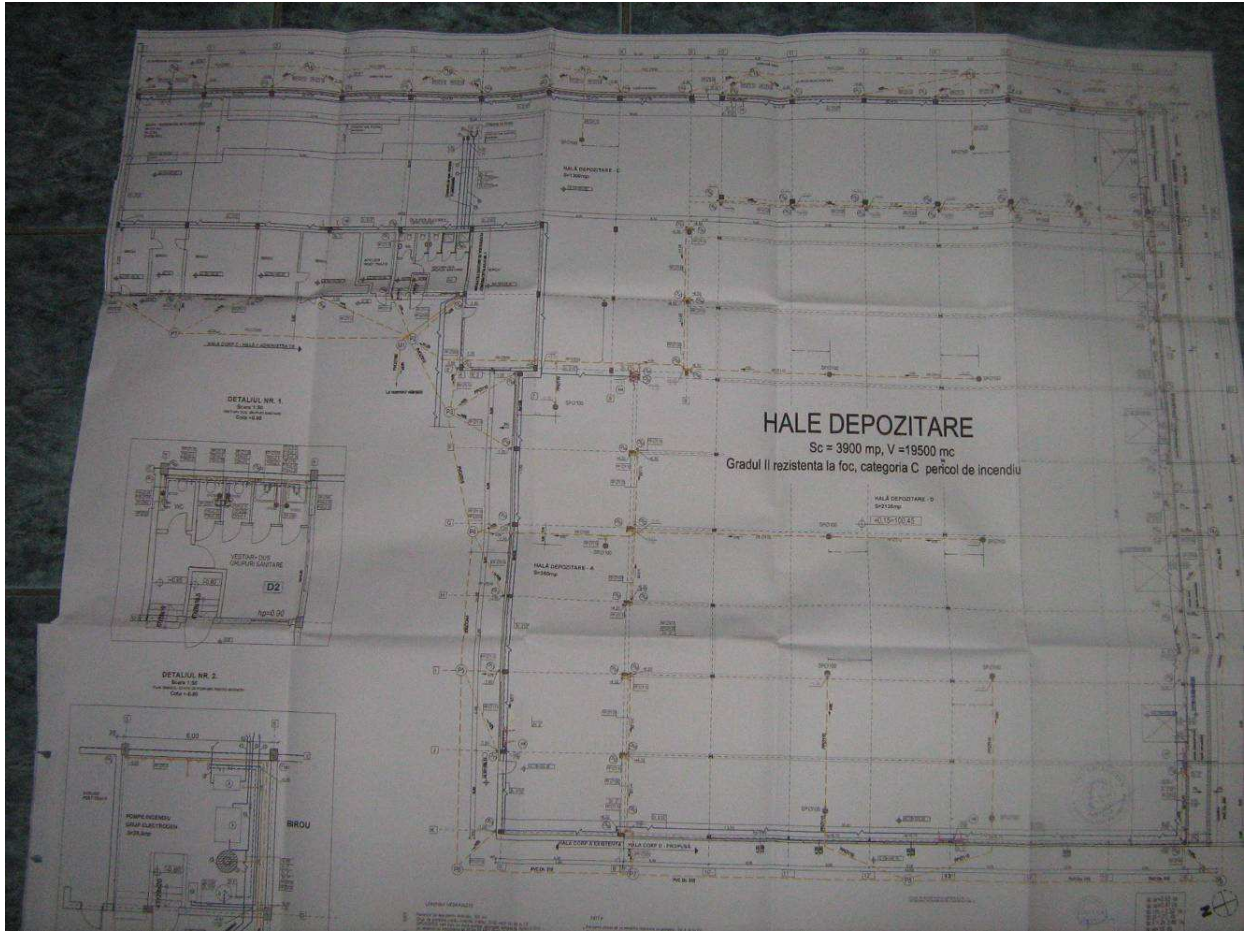
HOTĂRÂREA NR. 9
a Adunării Generale Extraordinare a Acționarilor
din 19.09.2007
a societății comerciale pe acțiuni
“COMPANIA DE EXPEDIȚII ȘI TRANSPORT AUTO – CETA – ”
Cod Unic de Înregistrare: 341806
Număr de ordine la registrul comerțului: J40/260/1991
Sediul social: București, str.Preciziei nr.38, sector 6

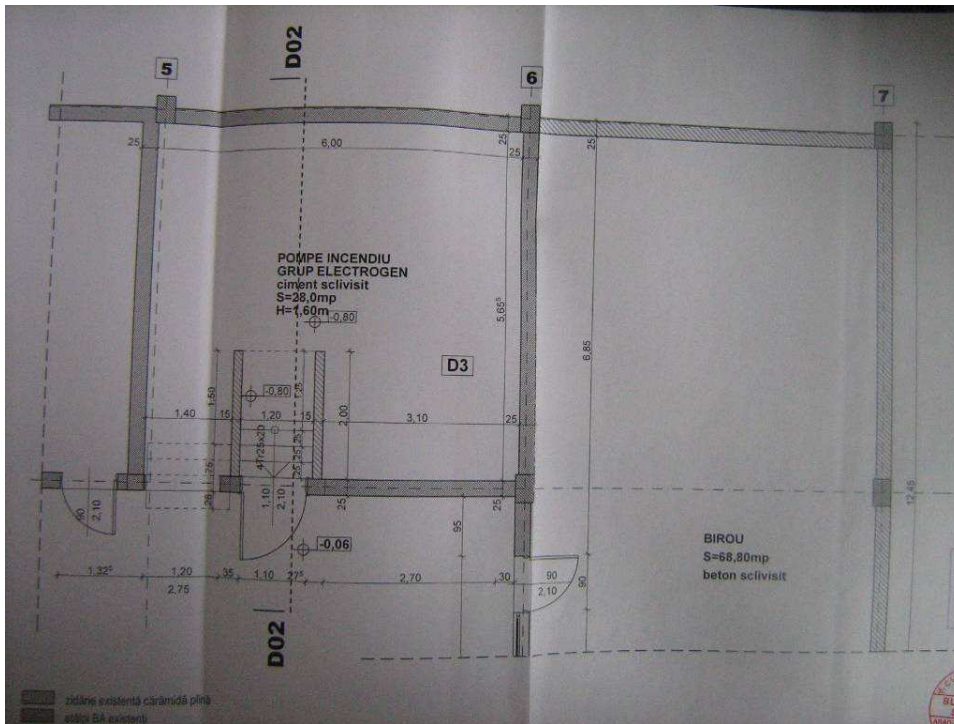
Acționarii S.C. COMPANIA DE EXPEDIȚII ȘI TRANSPORT AUTO – CETA – S.A., întruniți la 19.09.2007, în adunarea generală extraordinară cu o prezență de 88,45 % (71.336 acțiuni) din totalul capitalului social, rezultând din aceasta ca au fost respectate prevederile legale în vigoare și cele prevăzute în art.14.1 din Actul constitutiv cu privire la validitatea constituirii și deliberărilor Adunării Generale Extraordinare a Acționarilor, au hotărât următoarele:

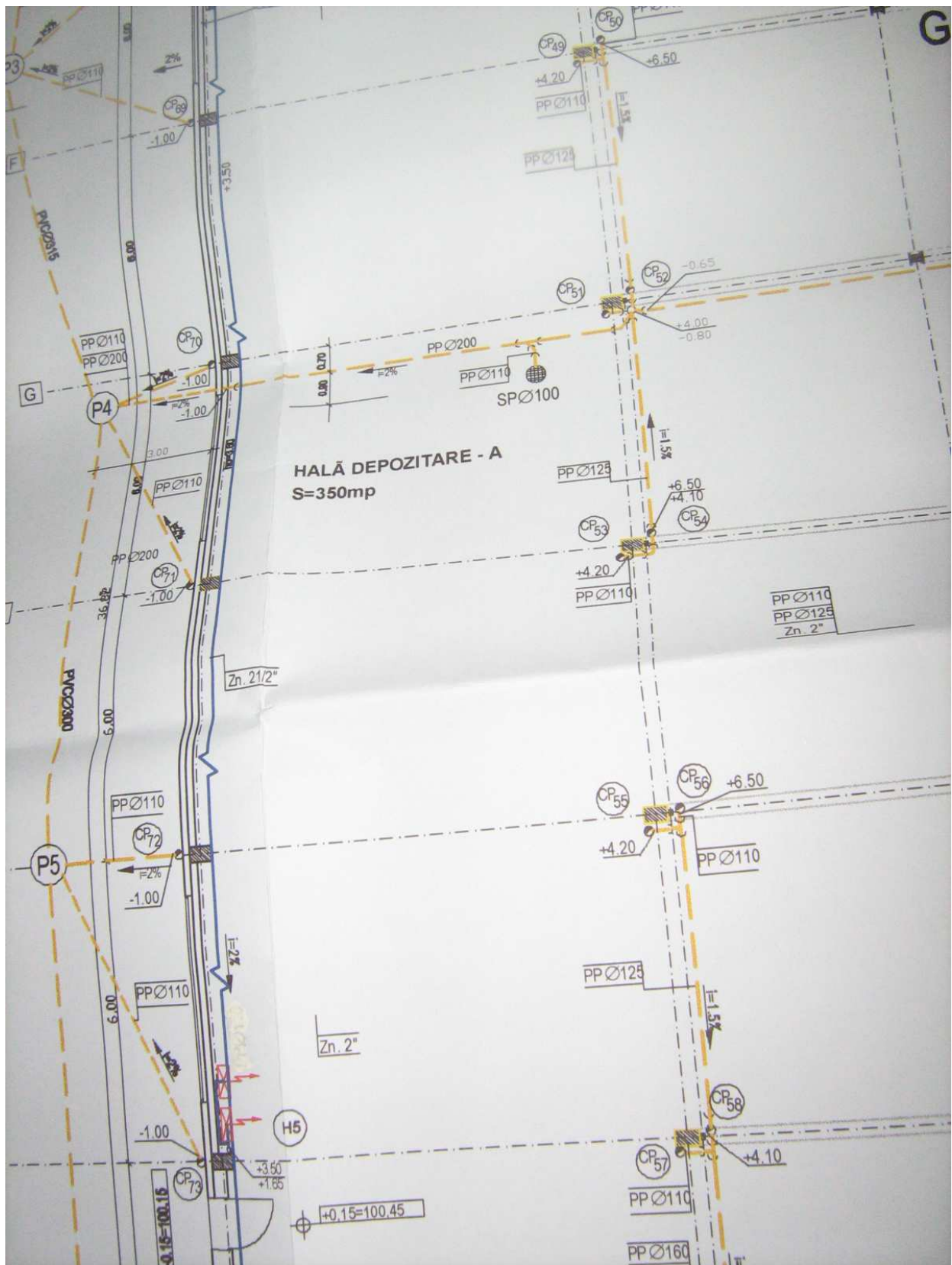
1. Adunarea Generală Extraordinară a Acționarilor a aprobat cu unanimitate de voturi:

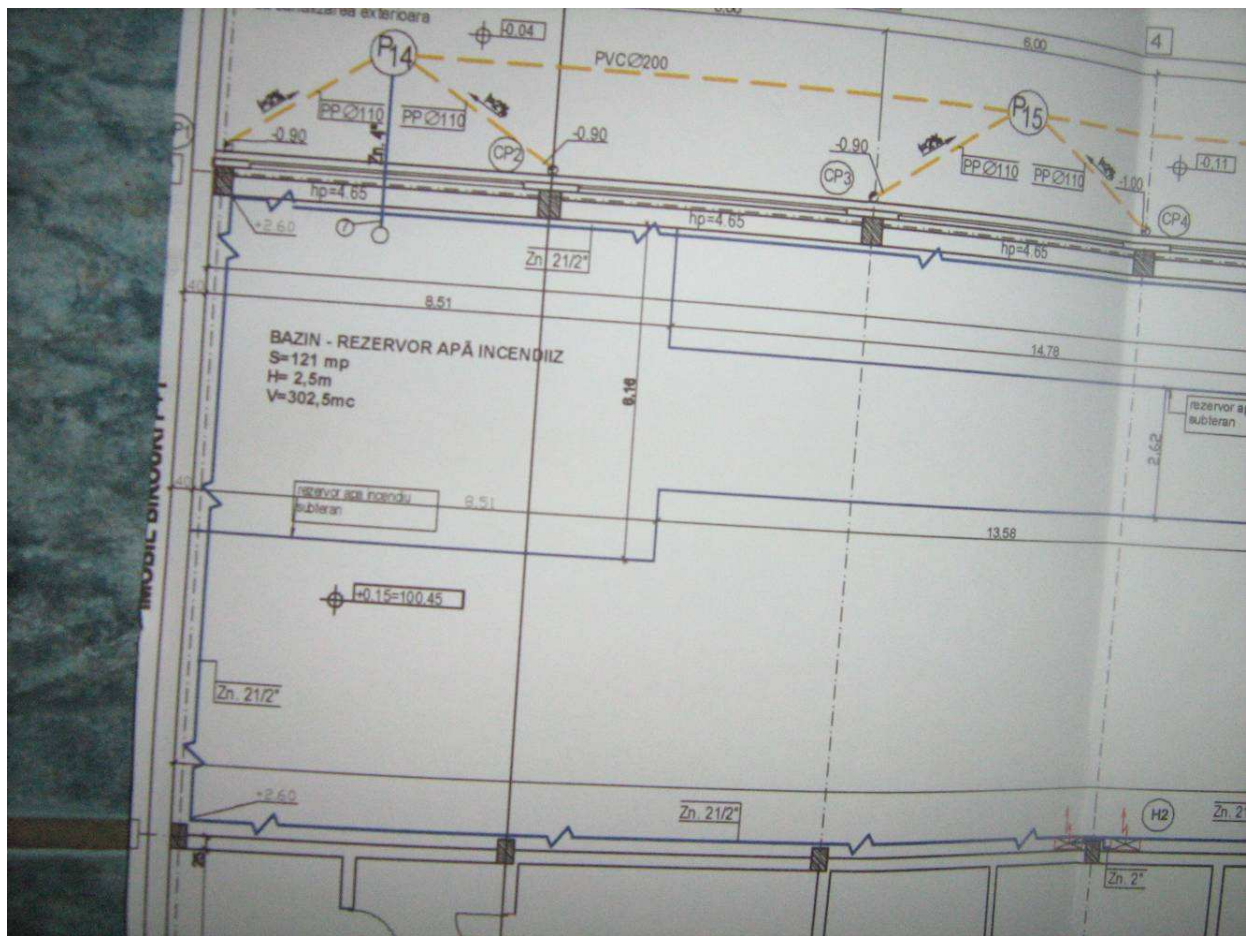
- Fuziunea prin absorbție de către Compania de Expediții și Transport Auto - CETA SA, cu sediul în București, str. Preciziei nr. 38, sector 6, înregistrată la registrul comerțului sub nr. J 40/260/1991 și având CUI 341806 în calitate de societate absorbantă și societățile : CETA CFS SA, cu sediul în București, str. Preciziei nr. 38, sector 6 înregistrată la registrul comerțului sub nr. J 40/4506/1996 și având CUI 8501333 și ROMCOMBI SRL cu sediul în București, str. Preciziei nr. 38, sector 6, înregistrată la registrul comerțului sub nr. J 40/28655/1992 și având CUI 3455058 în calitate de societăți absorbite, conform proiectului de fuziune publicat în Monitorul Oficial, Partea a IV-a, nr. 2218/17.08.2007, precum și toate efectele care decurg din această operațiune, potrivit legii;
- Predarea patrimoniilor societăților absorbite, ca efect al fuziunii, începând cu data de 01.10.2007;
- Modificarile intervenite asupra actului constitutiv al Compania de Expediții și Transport Auto – CETA SA – societate absorbantă, ca urmare a fuziunii după cum urmează:
 1. majorarea capitalului social subscris și varsat în valoare de 806.430 RON, din care aport în natura de 50.281.30 RON, divizat în 80.643 acțiuni nominative, cu o valoare de 10 RON/acțiune, cu suma de 72.020 RON, echivalentul celor 7.202 acțiuni noi emise, cu o valoare nominală de 10 RON fiecare. Prin urmare, capitalul social al Compania de Expediții și Transport Auto - CETA SA, va fi în

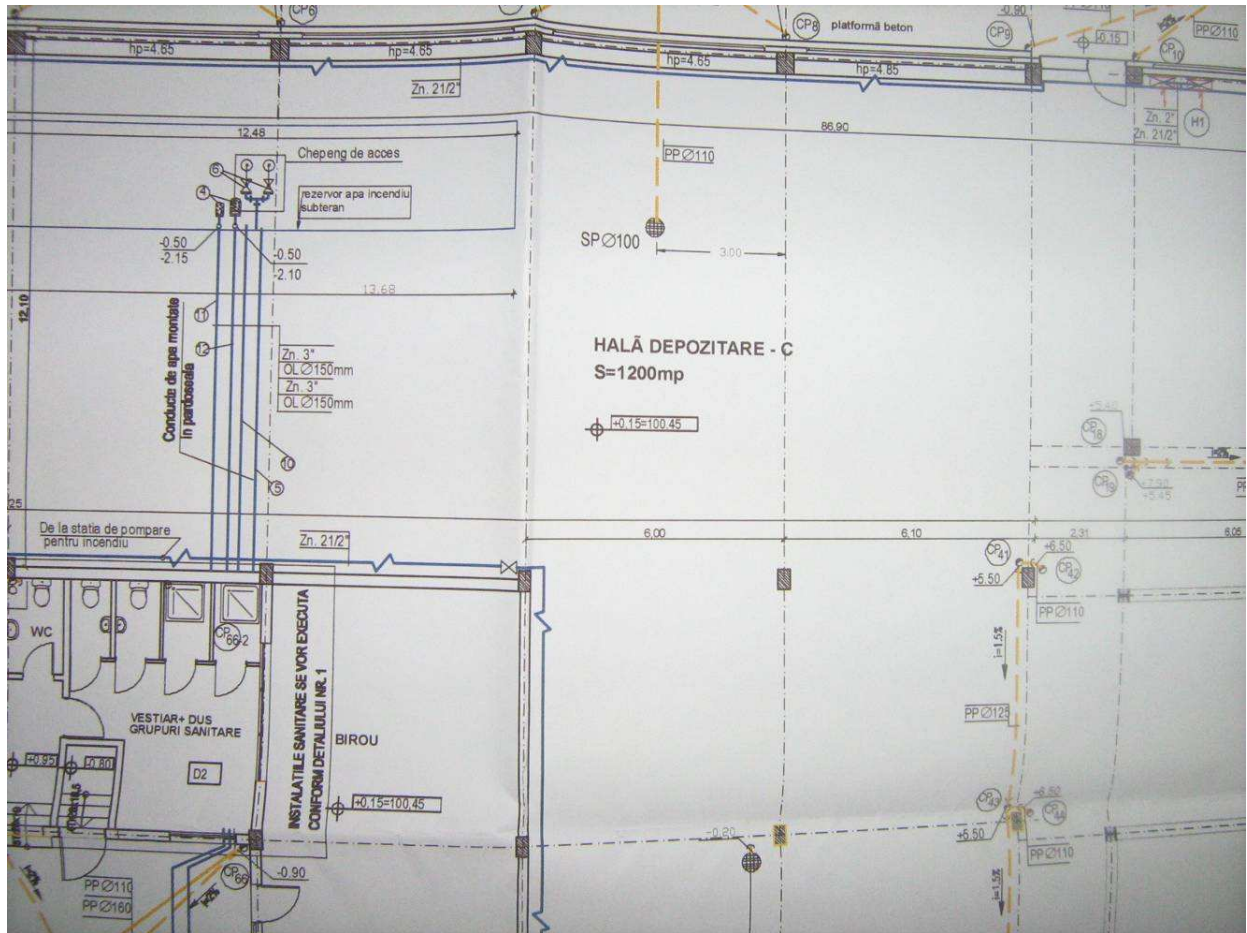
Schite amplasament

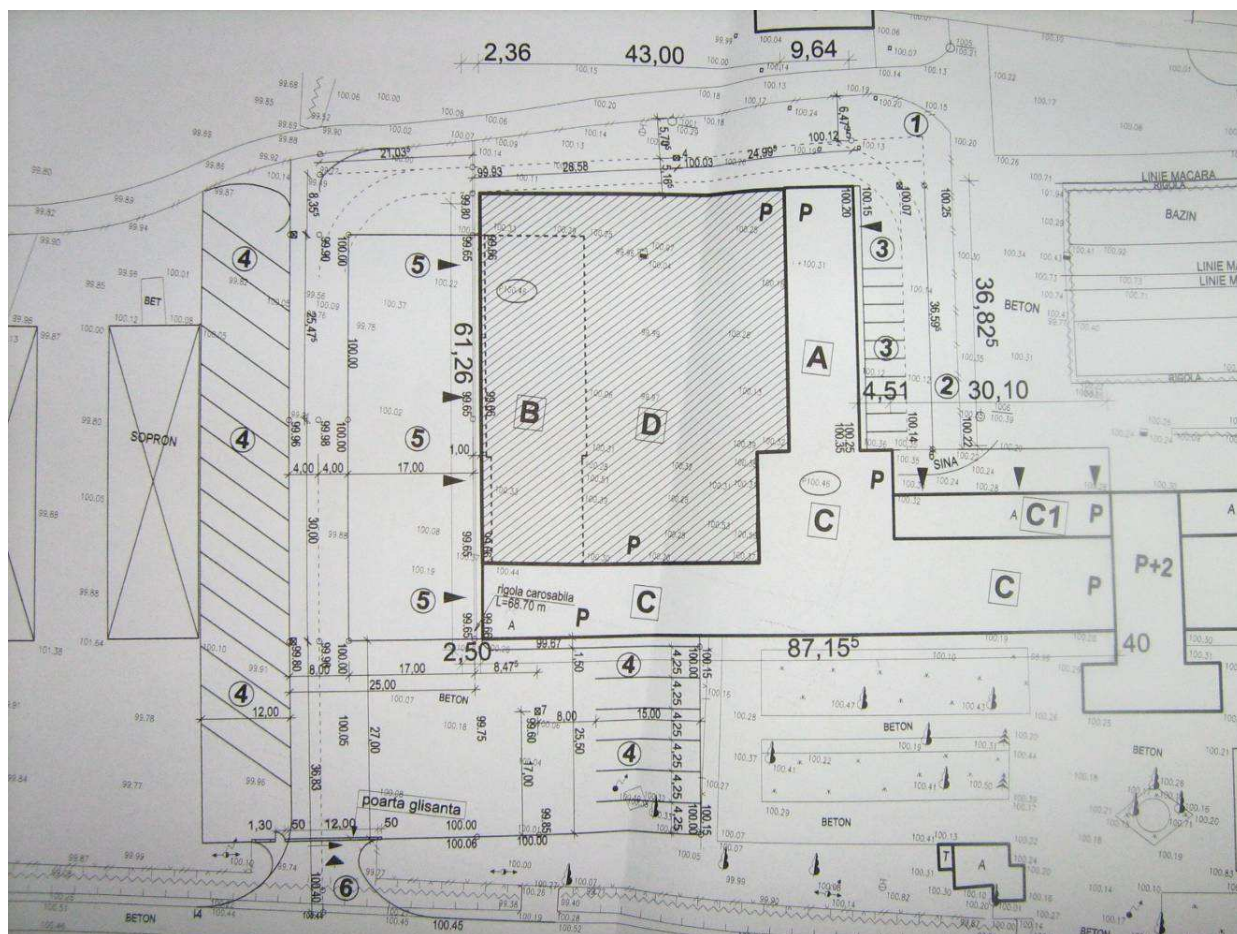


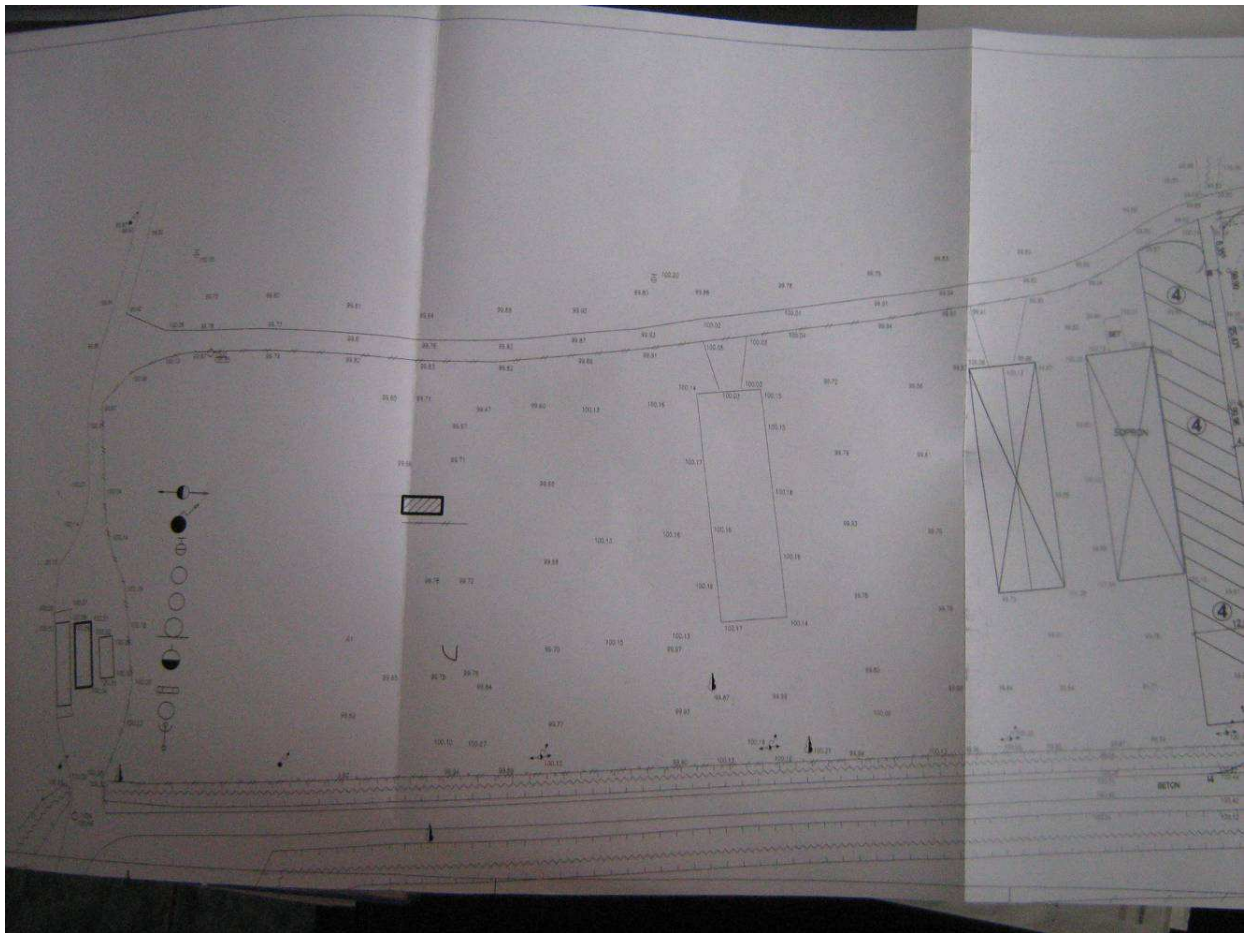


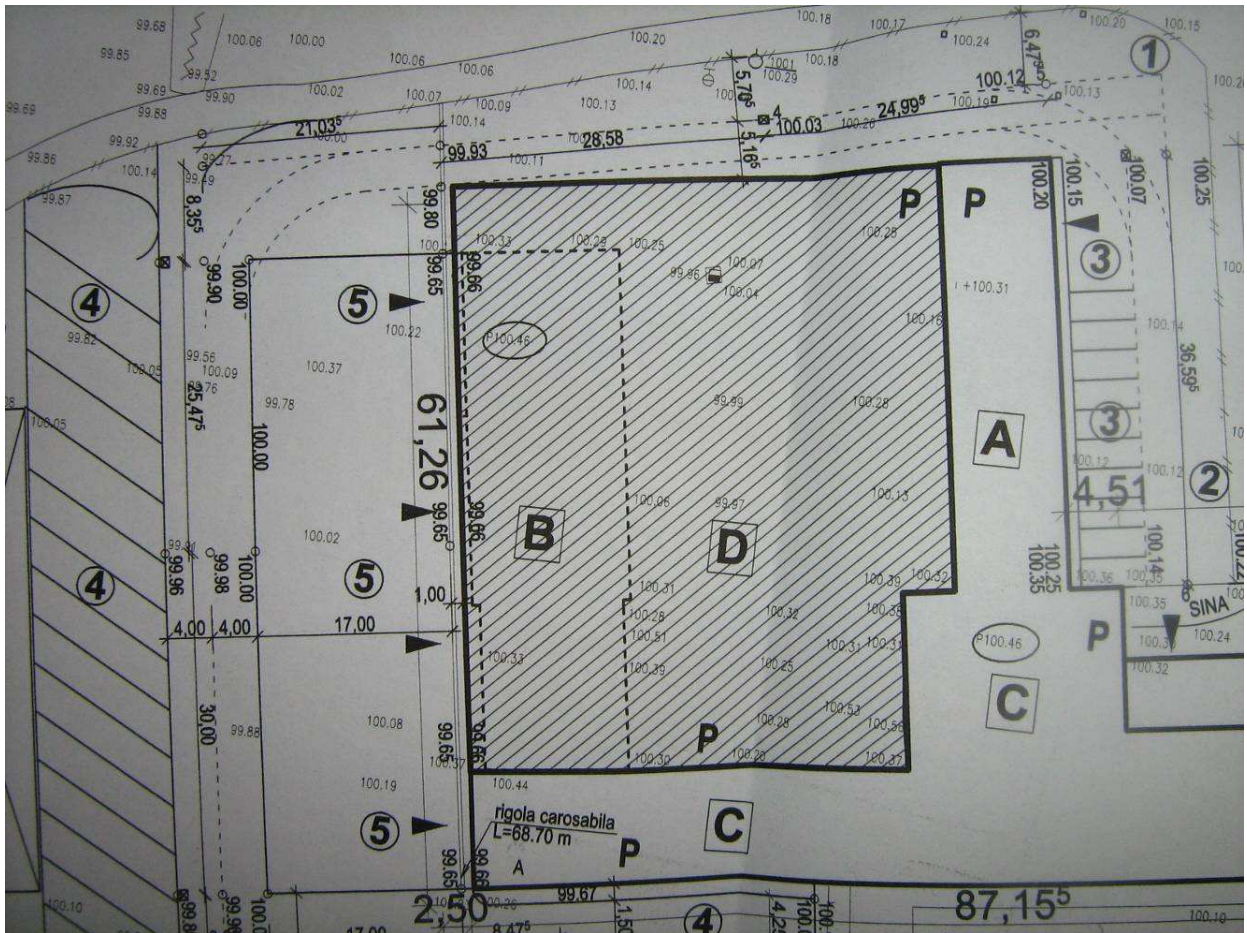


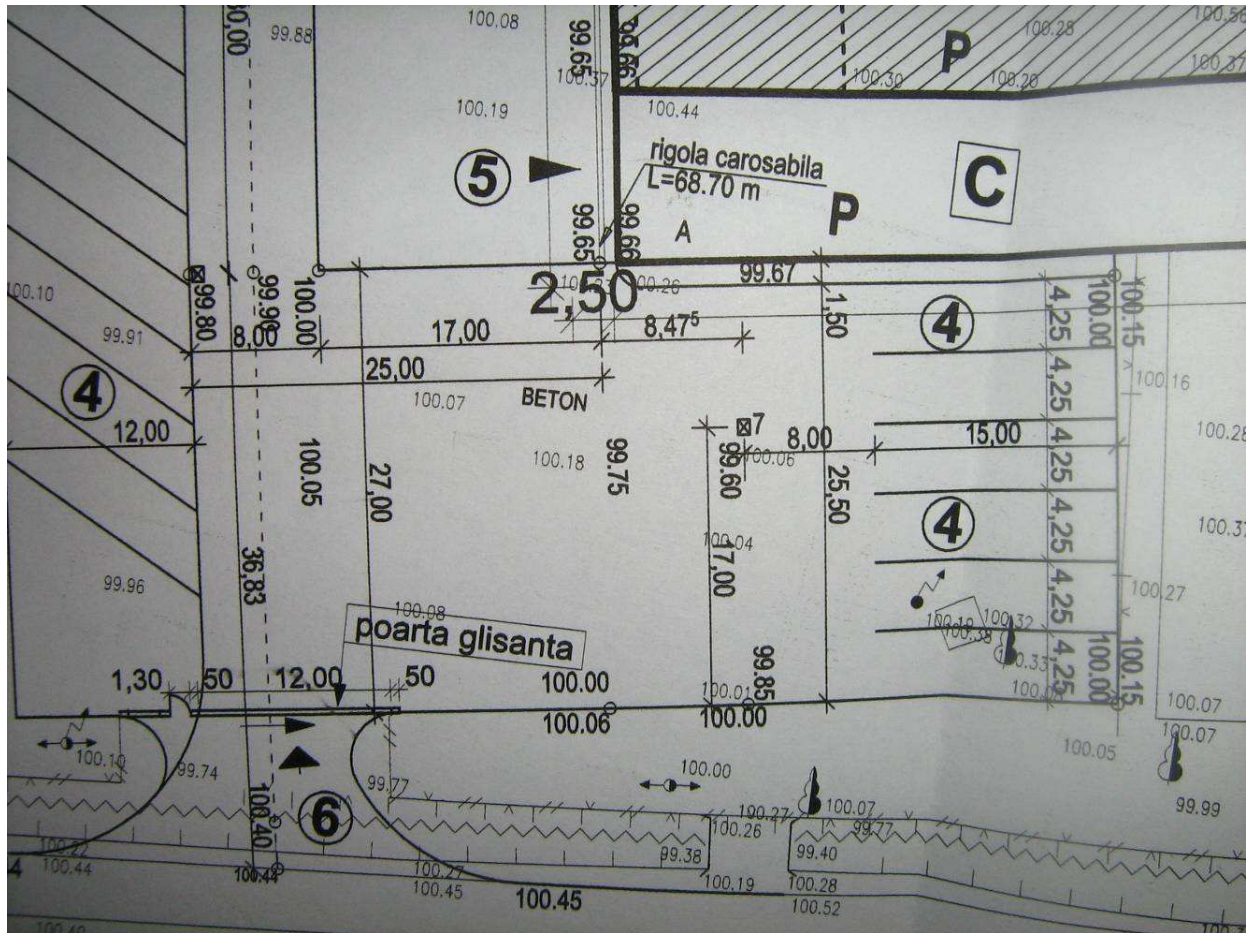












Oferte de piata pentru proprietati similare**Terenuri**

Teren constructii de vânzare

Pecica, zona Vest

21 LEI

7 USD5

EUR / mp

Preț negociabil

Tip teren: pentru constructii

Suprafața teren: 26.000 mp

Front stradal: 116 m

Caracteristici

Suprafața teren: 26.000 mp

Front stradal: 116 m

Nr. fronturi: 1

Lățime drum acces:---

Înclinație teren: ---

Tip teren: constructii

Clasificare teren: ---

Construcție pe teren:Nu

Suprafața construită:---

Specificații

adăugată la: 02/06/2008, actualizată la: 18/01/2010

Utilități

Curent

Utilitati in zona

Alte detalii zonă

Amenajare strazi: asfaltate

Alte informații

Vecinătăți: Terenul este poziționat la sosea înaintea vechea fermă de intrarea în

Pecica, pe partea stângă

Alte detalii: Teren arabil în intravilan, pentru zona industrială, comercială, cu Front Stradal de 116 ml la

soseaua ARAD- PECICA.

Terenul figurează ca Zona Industrială a orașului Pecica.

Acte, avize: Extras Carte funciară

Schiță teren

Săptămâna 06 - 07 din 05 februarie 2010 - 11 februarie 2010

VÂND și CUMPĂR

3@4Vând teren în Păuliș, 1600 mp, pe colț, stradă paralelă cu centrul, 18.000 Euro. Telefon 0753633639.
3@2Vând teren extravilan 22.000 mp, IAS Aradul Nou, pe drumul Arad - Timișoara, în dreapta lângă cele 2 blocuri IAS, fs 95 m, parcelat în 2 posibilități 1,1 ha, curent în apropiere, pretabil hale sau alte investiții, intabulat CF, tarla 388-A 2929/1, 112000 Euro, 5,1 Euro/mp, pers. fizică. Telefon 0746055126, 0724512512.
6@1Vând teren 1100 mp în Aradul Nou, toate utilitățile, pret avantajos. Telefon 0257288778, 0721580760.
6@1Vând (schimb, variante) 4,33 ha teren arabil, extravilan, la Zăbrani, aproape de fostul canton CFR, acces bun, proprietate personală, negociabil. Telefon 0744266361, 0728022444.

6@1Vând 1 ha teren extravilan la intrare în Tisa Nouă, pe partea dreaptă, plus 320 mp pășune, pret 5.000 Euro negociabil. Tel 0740023924, 0744921362.

1@4Vând teren 1500 mp, în Cuvin, strada principală, 2 fronturi stradale, pret neg, toate utilitățile. Tel. 0746189271.

1@6Vând (închiriez) teren intravilan, în Gal, centru, 9000 mp, fs 58 m, cu toate utilitățile, neg. Tel. 0758033780, 0758033337.

1@2Vând teren arabil, 18.500 mp, favorabil pt balastieră, com. Ghioroc, pret 3,5 E / mp neg. Tel. 0722215922.

3@2Vând 600 mp teren intravilan în Zădăreni, cartierul nou Tel 0740116195

3@2Vând loc de casă zona Șega, 360 mp, fs 21 m, apă, canalizare, curent la intrare, gaz în apropiere, 16.000 Euro. Tel. 0723310775.

3@2Vând teren (parcelez) la șoseaua Arad - Oradea, vast șosea, tel. 0730730000.

1@1Vând teren 10 ha, situat între Arad și Naclac, la aprox. 5 km de Arad, cu front la drum betonat, lot compact, utilități în apropiere, pret 3 Euro/mp. Tel. 0257.288.010, 0730-060.623. Real Estate Imobiliare.

1@1Vând teren extravilan, cu 10100 mp la centura orașului Arad (Micalaca - Grădiște), vis-a-vis de Nagy, front 18 m, pret 10 Euro/mp. Tel. 0257-288.010, 0730-060.623, Real Estate Imobiliare.

1@1Vând loc de casa în Vlacu, str. Agricultorilor, 900 mp, fs 20 m, strada asfaltată, toate utilitățile lângă teren, 60 Euro/mp. 0257288010, 0730060623 Real Estate Imobiliare

1@1Vând teren agricol zona Siria - Galsa, sup 2,86 ha cu fs 28 m la prețul de 6000 Euro / ha. Tel. 0741158777, 0357/426.670

1@1Vând teren intravilan proprietate în loc. Sânpaul în suprafața de 1600 mp, fs 22 ml, cu toate utilitățile în fața terenului, la pret neg sub pretul pieței la fața locului. Tel. 0727818439

1@1Vând urgent teren intravilan zona frumoasa de deal cu numar de casa in loc. Galsa, in suprafața de 1200 mp cu utilitățile (apa, curent electric) la pret de numai 7.000 E. neg. Tel. 0744546579 sau 0257/274024 orele 9-17

1@1Vând teren intravilan in loc. Iratos, in suprafața de 300 mp, in zona de vile la pret de numai 6.000 E neg. Tel. 0727332361 sau 0770398236

1@1Vând teren intravilan in loc. Iratos, in suprafața de 1500 mp cu fs de 30 ml, utilități apă, curent electric, la pret de numai 8.000 E neg. Tel. 0727818439 sau 0257/274024 orele 9-17

1@1Vând teren intravilan între case in loc. Sofronea, 750 mp, fs 17 ml, cu utilități (apa, gaz, curent electric) în fața terenului, numai 14.000 E neg. Tel. 0744546579

1@1Vând teren intravilan in loc. Pecica partea stanga (zona Ungureasca), 1000 mp si fs 20 ml, apă, gaz, curent electric pret neg la vederea tel : 0727818439 sau 0257/274024 orele 9-17

6@1Vând urgent 500 mp teren extravilan în Găsiș, tel. 0727818439

1@1Vând teren, spre Giroc (pe centura care duce la Timișoara), cu sup. de 10.000 mp, cu utilități, la prețul de 5 euro / mp. Tel. 0257/231.220, 0735.511.795 Haus Immobili.

6@1Vând (schimb teren, hală, spațiu, ap. în Arad) teren intravilan 13.400 mp în Zimandul Nou, parcelabil loc de casă cu apă, gaz, curent și drum asfaltat. Tel. 0722417397.

6@1Vând teren în Arad 2711 mp, pentru construcție 32 ml, toate utilitățile, 5 aproape de autostrada Timișoara, Aradul Nou Tel. 0722273759

ULTIMELE LOTURI DE CASĂ
suprafața de 500 și 900 mp, la numai 7 km de ARAD
CUMPĂRĂTORII POT BENEFICIA DE OCAZIA DE A AVEA ȘI O ALTA
SUPRAFAȚĂ DE TEREN CA ȘI GRĂDINĂ LA NUMAI 2 Euro / M²
BONUS - CUMPĂRÂND MAI MULTE LOTURI DE TEREN
BENEFICIAȚI DE O REDUCERE DE 20%
INFORMAȚII TELEFON 0722.777.407

1@1Vând loc de casă proprietate privată 1.000 mp la intrare în Horia, 7 km de Arad, fără sarcini, fs 20 ml la 2 străzi, utilități în fața locului, incluse în pret apă, curent electric și străzi pietruite. 12.000 Euro. Tel. 0722273759, 0742781651

1@1Vând loc casă 450 mp, Fântânele, cartier de vile, la 3 Km de Arad, vizavi și lângă sunt numai vile, fs 16,5 m, fiecare, zonă complet nouă, aproape de un foarte mare proiect rezidențial de lux, toate utilitățile curent, apă, gaz, tel. 8.600 Euro Tel. 0742781651, 0722273759

6@1Vând teren în Zădăreni, intravilan, 1500 mp, utilități în apropiere, 14.850 Euro neg. Tel. 0735163955, 0733422768.

1@1Vând loc de casă pe colț în cartier rezidențial, 10 Km de Arad în Măndruș, având mijloc de transport tramvaiul, 500 mp, fs la 2 străzi 14 m / 35 m, utilități incluse în pret, apă, curent, stradă pietruită, ideal pt. 2 case sau Duplex, pret 8.000 Euro. Tel. 0752113315

1@1Vând loc de casă, proprietate privată, fără sarcini, 2.000 mp la intrare în Horia, fs pe colț 40/50 ml, cartier de vile, cu toate utilitățile incluse în pret apă, curent electric și străzi pietruite, pret de ocazie 10 Euro/mp. Tel. 0742781651, 0722273759

1@1Vând loc de casă proprietate pe colț, fs la 2 străzi, cartier nou de vile, în Măndruș, 310 mp, fs 25 m, la utilități incluse în pret, străzi pietruite, apă, curent electric, mijloc de transport în comun tramvaiul. Tel. 0742781651, 0722273759

1@1Vând teren construibil 3500 mp la șosea asfaltată în fața Cet-ului, niva ridicat, Certificat de urbanism aprobat pt. sediu firmă, garaj, hale producție și depozitare, regim înalțimii P+2E, acte obținute pt. PUZ în vederea construirii a 2 hale 300 mp și 520 mp, curent electric în spate și apă-canal în față, posibilitate de cumpărare și lângă 62.000 Euro. Tel. 0752113315

1@1Vând loc de casă proprietate privată în Horia la 7 Km de Arad, 500 mp, fs pe colț sau la 2 străzi de 18-20 m, în cartier nou rezidențial cu utilități incluse în pret curent electric, apă și străzi pietruite, 7.000 Euro. Tel. 0722273759, 0742781651

1@1Vând loc de casă proprietate fara sarcini in cartier rezidențial din Măndruș, 500 mp, fs 14 m, utilități incluse în pret curent, apă, străzi pietruite, vizavi spațiu verde -parc, 7.500 E Tel 0742781651, 0722273259

6@3Vând teren intravilan 3600 mp, str. Pădurii 2-4 toate utilitățile. Tel. 0716530642, 0744823552, 0761653299.

1@1Vând loc de casă în Zimand Cuz la 7km de Arad, într-un nou cartier rezidențial, 550 mp, fs 16,5 m, acces pe șosea asfaltată, zonă cu acces verde și teren sport, stradă cu acces privat, vizavi de case, utilități: apă, gaz, curent, telefon, 18 Euro/mp, 9.350 Euro în funcție de poziție, avans minim 1000 E, accent restul acordat la

1@1Vând loc pt. construit intravilan 1500 mp sau 750 mp, în Grădiște, 28 m / 14 m, vizibil de pe șoseaua principală C-lea Zimandului după Sanevit, la 50 m distanță de șosea în interior, utilități apă, curent, canalizare gaz, aproape de stația de tramvai ideal pt. hotel - motel, depozite industriale sau comerciale, complex de ap., casă pt. locuit, etc. 49.000 Euro neg. la vedere. Tel. 0752113315.

1@1Vând teren 4 ha situat în spatele caselor, la 8 Km de Arad, lângă Fântânele în loc. Tisa Nouă, fs 92 m, parcellat în locuri de casă și dezvoltarea unui cartier rezidențial nou, 13.500 Euro/ha. Tel. 0752113315

1@1Vând loc pt. construcție intravilan 5.000 mp regim de înălțime P+4 E cu procent de ocupare 45%, pe singură șosea care face legătura între Aradul Nou și Sânicolaul Mic, fs la șoseaua principală de 135 m, P.U.Z în lucru, tot mp fs 56 m, pt. Peco, constr. complex locuinte, birouri, supermarket, spații comerciale, hotel, prestări servicii, utilități apă, curent, gaze, dacă se vinde tot 32 E/mp. Tel. 0722273759, 0742781651

3@4Vând urgent 1500 mp pos. parcele în 3 loturi a 500 mp, la Măndruș, cartierul rezidențial, toate utilitățile plătite cu posibilitate de construire imediată, negociabil, accept și variante. Telefon 0741747219.

1@1Vând teren 10.000 mp cu deschidere la șoseaua Arad-Oradea de 33 m și pe lateral margini de drum agricol de exploatare, aproape de Arad, documentație depusă pt. trecere în intravilan, posibilitate de cumpărare și lângă încă 15.000 mp, fs la șosea pleră, ideal pt. el, gaz și apă în apropiere, ideal pt. showroom, hale industriale sau producție și zonă rezidențială pt. construcție vile în spate, aproape de localitate, 6,3 E/mp Tel. 0722273759

1@1Vând teren intravilan construibil de 9500 mp, cu deschidere la șoseaua aproape de centrul 24 m, lângă Metro, P.U.Z. comercială și industrială, ideal pt. construcții de hale, depozite, hotel, etc., partea din spate zonă de locuinte, bun și pt. investiții, pret 29 Euro/mp neg., asistent ofertă șosea tel. 072273759, 0742781651

1@1Vând teren 35.000 mp, 2 fs la 2 șosele de 76 m și 210 m, cu acces din 2 părți, la aprox. 1,5 Km de Arad, tot sau parcellat la cerere, pretabil pt. parc logistic, zonă industrială ideal pt. construcții de hale sau investiții, posibilitate de extindere până la 5,8 ha, pret în funcție de suprafața dorită, tel. 3.2 Euro/mp. Tel. 0722273759, 0742781651

1@1Vând teren agricol 1,5 ha, intabulat, zona Gal în apropiere de intersecția dintre șoseaua ce merge spre Iratos și șoseaua ce merge spre Sânpaul, pret 2.600 Euro/ha. Tel. 0722273759, 0742781651.

1@1Vând teren intravilan în Curtici 15.000 mp, fs 40 m pe stradă, vizavi de case, învecinat cu intravilanul, bun pt. parcellare în locuri de casă, tel. 0722273759, 0742781651

1@1Vând teren 60.000 mp la oraș de Arad, poziționat pe colț cu șosele, de 135 m o latură și de 470 m, ideal pt. Peco, dez. parc industrial sau construct. ansamblu rezidențial de locuit Euro/mp. Tel. 0722273759

6@1Vând pădure de foioase, 5,7 ha loc. Văsaș, în com. Săvârșin, 2.500 Euro ha neg. 0726106095, 0751659976

1@1Vând teren arabil în jud. Arad, în com. Săvârșin, 10 ha, compacte, rog seriozitate, e intermediari. Tel. 0752113315

1@1Vând teren pe D.N. Arad - Naclac lângă reprezentanța DAF și Petrom, aproape de Carrefour, 2 ha fs 85 m la șosea sau 1,9 ha cu fs m la șosea, 5 Euro/mp. 0722273759, 0742781651.

1@1Vând teren intravilan 5.000 mp, între Câmpul Liniști și Centru aproape de viitoarea șosea care face legătura cu centura, lângă Ca. Platanilor, 40000 Euro neg. 0752113315

1@1Vând loc casă 400 mp în Sofronea fs pe colț situat pe str. Principala spre Sânpaul și spre strandul termal, utilități gaz, apă, curent, Certificat urbanist pt. spațiu comercial, 11000 Euro. Tel. 0742781651, 0722273759.

1@1Vând Pescărie la 12 km de Arad, 2 ha luciu apă + 3 ha teren aferent cu drum de acces din D.N. (șosea), curent pe teren, ideal pt. dezvoltare proiect Agroturistic Pensijune, etc. pret ocazie 102.000 E. Tel. 0752113315, 0742781651

1@1Vând teren în Vladimirescu 10.000 mp poziționat între construcții lângă noul cartier pt. tineri, în suprafața de 500 m / 20 m adâncime, acces la linie secundară CFR, utilități apă, curent, ideal pt. terminal Cargo, depozite, hale pt. producție sau industriale, 6,2 E/mp neg Tel 0722273759, 0742781651

6@1Vând teren intravilan în Zimandul Nou, 4200 mp, cu fs 40 ml, utilități, apă, gaz, curent, acte la zi, poziționat central, pretabil parcellare, hală industrială, pret negociabil sau variante. Telefon 072227821.

1@1Vând teren 26.000 mp, fs 116 m la Drumul Eurovean între Arad-Pecica, terenul figurează în PUG ca zona industrială a orașului Pecica, neg. 5 Euro/mp. Tel. 0752113315

1@1Vând loc de casă intravilan cu PUZ în Bujac, zona str. Ozontului, 450 mp, fs 20 ml, 7.900 Euro/Loc. Tel. 0722273759, 0742781651

1@1Vând teren intravilan în Micalaca 9400 mp (posibilitate de extindere încă 8750 mp), în terminată străzi Prutului, figurează în Planul Urbanistic General ca zonă de locuinte, fs 40 m, ideal pt. investiții, 8,5 Euro/mp. Tel. 0742781651, 0722273759

1@1Vând loc de casă în Vladimirescu 400 mp pe dreapta cartier nou, toate utilitățile în față incluse, apă, canalizare, gaz, curent, 12.000 Euro, acces pe șosea asfaltată, utilități: curent electric, apă, gaz, 16.500 Euro Tel. 0722273759, 0742781651

11 februarie 2010

VÂND și CUMPĂR

Pagina 21 • Anul XVII nr. 12

11Vând teren, spre Giroc (pe suprafața care duce la Timișoara), cu o suprafață de 10.000 mp, cu utilități, la preț de 5 Euro / mp. Tel. 0257/31.220, 0735.511.795 Haus Immobilien.

6@1Vând (schimb teren, hală, spațiu, apă în Arad) teren intravilan 18.400 mp în Zimandul Nou, parcelabil loc de casă cu apă, gaz, curent și drum asfaltat. Tel. 0722417397.

6@1Vând teren în Arad, intravilan, 2711 mp, pentru construcții de vile, fs 32 ml, toate utilitățile, 50 Euro/mp neg. aproape de autostrada Nădlac - Timișoara, Aradul Nou Tel 0723807880

6@1Vând urgent cu posibilitatea de plată în rate, teren pentru construcții 4200 mp în Curci, str. Privighetorii, 5 Euro mp. Tel. 0744958485.

6@1Vând loc de casă în Arad, str. Podului, nr. 35, fs 13 ml, 567 mp, toate utilitățile, 22.000 Euro. Tel. 0745541897.

6@1Vând teren intravilan 541 mp, fs 21 ml, ideal construcție locuință, în com. Zădăreni, 5.500 Euro. Tel. 0751282313.

6@1Vând 5.000 mp teren cu casă 150 mp, ideal activități agrement, lângă Bădrogul Nou, la 12 km de Arad, 25.000 Euro neg. posibil și în două rate. Tel. 0744787528.

6@1Vând loc de casă în Grădiște, 300 mp, utilități în zonă, fs 17,5 ml, 300 m str. Petru Rareș, în spate la Sanevit, 9.000 Euro neg. Tel. 0740032812, 0743252510.

6@1Vând teren intravilan în Curci, 750 mp, fs 23 ml, toate utilitățile în fața terenului, str. a Viaticu, 13.000 Euro. Tel. 0744958485.

6@1Vând teren în Zimandul Nou, 2000 mp, ideal construcții casă, utilități, acte la zi, poziționat central, neg. Tel. 0722237821.

6@1Vând 6 ha teren arabil în Sintealăre, 2.500 Euro ha. Tel. 0745664841.

6@1Vând în Cuvin intravilan grădina, loc pe colț, intabulat, 1678 mp, apă și curent alături, poziție deosebită de avantajoasă, prin proiect european din 2011, canalizare și asfalt pe rețeaua strădala, merită văzut Tel 0749203001.

6@1Vând teren 1,5 ha zona Aradul Nou - autostradă, 5 Euro mp. Tel. 0723289862.

6@1Vând loc de casă cu casă de demolat la șosea, la ieșire din Lipova către Arad, 2000 mp, fs 16 ml, 30.000 Euro neg. Tel. 0747102364.

6@1Vând grădina intravilan, în loc. Sîstăroviță, 2800 mp, valoare 4.800 Euro neg. Tel. 0740609716 după 17.

6@1Vând loc de casă cu o construcție pe el, fs 15 ml, teren intravilan 1200 mp, în Aradul Nou, foarte aproape de stația de tramvai, curent trifazic, apă canal, toate utilitățile la poartă, 66.000 Euro. Tel. 0751311661.

6@1Vând loc de casă în Vinga, 1200 mp, fs 17 ml, zona înaltă, str. pietruită, utilități la 5 m, str. paralela cu șoseaua europeană, 5 Euro/mp. Tel. 0744958485.

6@1Vând loc de casă în Vladimirescu, cartierul de vile, 500 mp, fs 20 ml cu proiect pentru casă cu mansardă. Tel. 0742770724.

6@1Vând loc de casă 500 mp, fără construcție, loc foarte bun, toate utilitățile la stradă, în cartierul Gai Arad, 33.000 Euro neg. Tel. 0742852654.

6@1Vând teren intravilan 1296 mp, fs 28 ml, CF, acte în regulă, ideal pentru casă de locuit sau de vacanță, la 25 km de Arad, Galsa, partea de sus, 150 m de la șosea, 7.000 Euro neg. Tel. 0753385229.

6@1Vând loc de casă 900 mp, în Sănpaul, cartier Magnolia, 15 Euro mp neg. Tel. 0732442827.

6@1Vând urgent teren intravilan 13.500 mp, lângă aeroport, vizavi cu padurea Ceala, front la șosea asfaltată, Calea Bădrogului, utilități în zonă, direct de la proprietar, 18 Euro/mp neg. Tel. 0744776726, 0749820676.

6@1Vând teren intravilan 3500 mp, fs 25 ml, utilități la poartă, 5 Euro mp. Tel. 0744958485.

6@1Vând teren intravilan 2800 mp. Tel. 0257287965.

6@1Vând urgent teren intravilan 2.200 mp, fs 25 m, str. Hatman Arbore, nr. 27, la 50 m de centură, utilități stradale, curent, gaz, apă, în viitor canalizare și asfaltare, 25 Euro mp, sunt preș. fizică. Tel. 0744392556.

6@1Vând 1 ha teren extravilan lângă Arad, cu alee betonate, fundație cabană, curent trifazic, posibilități irigații, acte la zi, proprietate. Tel. 0257218264, 0729658091.

6@1Vând teren zona rezidențială Vladimirescu, pe partea stângă, toate utilitățile, 3 fs, 960 mp, preț neg. se află în zona complexului comercial. Tel. 0742150571, 0771690450.

6@1Vând teren în Gai, str. Alexandru

1Vând loc de casă proprietate privată 1.000 mp în intravilan în Horia, de Arad, fără sarcini, fs 20 ml la 2 zi, utilități în fața locului, incluse în preț apă, curent electric și străzi rutile. 12.000 Euro. Tel. 0273/759, 0742781651.

1Vând loc de casă 450 mp, Fântânele, ter de vile, la 3 Km de Arad, vizavi lângă sunt numai vile, fs 16,5 m, are, zonă complet nouă, aproape în foarte mare proiect rezidențial, toate utilitățile curent, apă, gaz, 8.600 Euro Tel. 0742781651, 07273759.

1Vând teren în Zădăreni, intravilan, 1500 mp, utilități în opoare, 14.850 Euro neg. Tel. 05163955, 0733422768.

1Vând loc de casă pe colț în cartier intravilan, 10 Km de Arad în fruloc, având mijloc de transport autu, 500 mp, fs la 2 străzi 14 m, utilități incluse în preț, apă, stradă pietruită, ideal pt. 2 case Duplex, preț 8.000 Euro. Tel. 113315.

1Vând loc de casă, proprietate în Arad, fără sarcini, 2.000 mp la intrare în, fs pe colț, 150 ml, cartier de vile, toate utilitățile incluse în preț, curent electric și străzi pietruite de ocazie 10 Euro/mp. Tel. 0781651, 0722273759.

1Vând loc de casă proprietate pe la 2 străzi, cartier nou de vile, în fruloc, 310 mp, fs 25 ml, la intru loc, poziționat la 3 străzi, incluse în preț, străzi pietruite, curent electric, mijloc de transport un tramvaiul. Tel. 0742781651, 073759.

1Vând teren construit 3500 mp la asfaltată în fața Cel-ului, nivel Certificat de urbanism aprobat și firma, garaj, hale producție, pozitare, regim înălțime P+2E, bînuțe pt. PUZ în vederea înălțimii a 2 hale 300 mp și 520 mp, electric în spate și apă-canal în posibilite de cumpărare și 12.000 Euro. Tel. 0752113315.

1Vând loc de casă proprietate în Horia la 7 Km de Arad, 500 m de colț sau la 2 străzi de 18-20 m, teren rezidențial cu utilități în preț curent electric, apă și străzi rutile, 7.000 Euro. Tel. 073759, 0742781651.

1Vând loc de casă proprietate fara în cartier rezidențial din loc. 500 mp, fs 14 m, utilități în preț curent, apă, străzi rutile, vizavi spațiu verde - parcul. Tel. 0742781651, 0722273259.

1Vând teren intravilan 3600 mtr. Pădurii 2-4, toate utilitățile. Tel. 0745350642, 03552, 0761653299.

1Vând loc de casă în Zimandul Cuzel Arad, într-un nou cartier, fs 550 mp, fs 16,5 m, acces la asfaltată, zonă cu spațiu pentru sport, stradă cu acces având de case, utilități: apă, gaz, telefon, 18 Euro/mp, 9.350 mctie de poziție, având minim de restul eșalonat în rate.

1Vând loc pt. construit intravilan, 1500 mp sau 750 mp, în Grădiște, fs 28 m /14 m, vizibil de pe șoseaua principală C-lea Zimandului după Sanevit, la 50 m distanță de șosea în interior utilități apă, curent, canalizare, gaz, aproape de stația de tramvai, ideal pt. hotel - motel, depozite industriale sau comerciale, complex de ap. casă pt. locuit, etc., 49.000 Euro neg. la vedere. Tel. 0752113315.

1Vând teren 4 ha situat în spatele caseilor la 8 Km de Arad, lângă Fântânele în loc. Tisa Nouă, fs 92 m, acces pe șosea asfaltată, ideal pt. parcelelor în locuri rezidențiale și dezvoltarea unui cartier rezidențial nou, 13.500 Euro/ha. Tel. 0752113315.

1Vând loc pt. construcție intravilan 5.000 mp regim de înălțime P+4 E cu procent de ocupare 45%, pe singura șosea care face legătura între Aradul Nou și Sănicolaul Mic, fs la șoseaua principală de 135 m, P.U.Z. în lucru, tot sau parcolat la cerere în câte 1.445 mp fs 56 m, pt. Peco, constr. complex locuințe, birouri, supermarket, spații comerciale, hotel, prestări servicii, utilități apă, curent, gaze, dacă se vinde tot 3 Euro/mp. Tel. 0722273759, 0742781651.

3@4Vând urgent 1500 mp pos. parcare în 3 loturi a 500 mp, la Măndruloc, cartierul rezidențial, toate utilitățile plătite cu posibilitate de construire imediată, negociabil, accept și variante. Telefon 0741747219.

1Vând teren 10.000 mp cu deschidere la șoseaua Arad-Oradea de 33 m și pe lateral marginit de drum agricol de exploatare, aproape de Arad, documentație depusă pt. înlocuire în intravilan, posibilitate de cumpărare și lângă încă 15.000 mp, fs la șosea 53 m, curent pe el, gaz și apă în apropiere, ideal pt. showroom, hale industriale sau producție și zonă rezidențială pt. construcție vile în zonă, aproape de localitate, 6,3 Euro/mp Tel 0722273759.

1Vând teren intravilan construit 8500 mp, cu deschidere la șoseaua de centură 24 m, lângă Metro, P.U.Z. aprobat, partea din față zonă comercială și industrială, ideal pt. construcții de hale, depozite, hotel, etc., partea din spate zonă de locuințe, bun și pt. investiții, preț 29 Euro/mp neg., aștept oferte serioase. Tel. 0722273759, 0742781651.

1Vând teren 35.000 mp, 2 fs la 2 șosele de 76 m și 210 m, cu acces din 2 părți, la aprox. 1,5 Km de Arad, tot sau parcolat la cerere, pretabil pt. parcol logistic, zonă industrială ideal pt. construcții de hale sau investiții, posibilitate de extindere până la 5,8 ha, preț în funcție de suprafața dorită, pt. tot 3,2 Euro/mp. Tel. 0722273759.

1Vând teren agricol 1,5 ha, intabulat, zona Gai în apropiere de intersecția dintre șoseaua ce merge spre Iratos și șoseaua ce merge spre Sănpaul, preț 2.600 Euro/ha. Tel. 0722273759, 0742781651.

1Vând teren intravilan în Curci 15.000 mp, fs 40 m pe stradă, vizavi de case, învecinat cu intravilanul, bun pt. parcelelor în locuri de casă, toate utilitățile curent.

1Vând teren 60.000 mp la cca. 8 Km de Arad, poziționat pe colț cu fs la două șosele, de 135 m o latură și cealaltă de 470 m, ideal pt. Peco, dezvoltare parc industrial sau construcția unui ansamblu rezidențial de locuințe, 2,4 Euro/mp. Tel. 0722273759.

6@1Vând pădure de foioase, 75 ani, 9,2 ha loc. Vărădia de Mures, lângă Sănpaul, 2.500 Euro ha neg. Tel. 0726106095, 0751659976.

1Vând teren arabil în jud. Arad, 2500 ha, compacte, rod serozitate, exclus intermediarii. Tel. 0752113315.

1Vând teren pe D.N. Arad - Nădlac lângă reprezentanța DAF și Peco Petrom, aproape de Carrefour, 2 ha cu fs 65 m la șosea sau 1,9 ha cu fs 189 m la șosea, 5 Euro/mp. Tel. 0722273759, 0742781651.

1Vând teren intravilan 5.000 mp între Câmpul Liniști și Centură, aproape de viitoarea șosea care va face legătura cu centura, lângă Cart. Platanilor, 40000 Euro neg Tel 0752113315.

1Vând loc casă 400 mp în Sofronea, fs pe colț situat pe str. Principală spre Sănpaul și spre strandul termal, utilități gaz, apă, curent, Certificat urbanism pt. spațiu comercial, 11000 Euro. Tel. 0742781651, 0722273759.

1Vând loc pescărie la 12 km de Arad, 2 ha luciu apă + 3 ha teren aferent cu drum de acces din D.N. (șosea), curent pe teren, ideal pt. dezvoltare proiect Agroturistic, Pensiune, etc. Tel. 0752113315, 0742781651.

1Vând teren în Vladimirescu 10.000 mp poziționat între construcții lângă noul cartier pt. tineri, fs la drum pietruit 500 m / 20 m adâncime, acces la linie secundară CFR, utilități apă, curent, ideal pt. terminal Cargo, depozite, hale pt. producție sau industriale, 6,2 Euro/mp neg Tel 0722273759, 0742781651.

6@1Vând teren intravilan în Zimandul Nou, 4200 mp, cu fs 40 ml, utilități, apă, gaz, curent, acte la zi, poziționat central, pretabil parcele, hală industrială, preț negociabil sau variante. Telefon 0722237821.

1Vând teren 26.000 mp, fs 116 m la Drumul European între Arad-Pecica, terenul figurează în PUG ca zonă industrială a orașului Pecica, neg. 5 Euro/mp. Tel. 0752113315.

1Vând loc de casă intravilan cu 450 mp, fs 20 ml, 7.900 Euro/Loc. Tel. 0722273759, 0742781651.

1Vând teren intravilan în Micalaca 9400 mp (posibilitate de extindere încă 8750 mp), în terminată străzi Prutului, figurează în Planul Urbanistic General ca zonă de locuințe, fs 40 m, ideal pt. investiții, 8,5 Euro/mp. Tel. 0742781651, 0722273759.

1Vând loc de casă în Vladimirescu 400 mp pe dreapta cartier nou, toate utilitățile în față incluse, apă canalizare, gaz, curent, 12.000 Euro acces pe șosea asfaltată, utilități: curent electric, apă, gaz, 16.500 Euro Tel. 0722273759, 0742781651.

1Vând teren 4,5 ha spre Zădăreni, fs 130 m, partea stângă, aproape de

Chirii



Spatiu industrial de inchiriat in Sofronea, judet Arad

Pret: 3euro

ID#: X0CM140IC

CARACTERISTICI

Tip cladire:	hala
Structura rezistenta:	---
Inaltime:	---
Numar incaperi:	---
Etaj:	parter
Numar nivele:	---
An constructie:	2008
Suprafata utila:	1.200 mp
Suprafata teren:	---
Pret/mp:	---
Pret:	---

 [Detalii despre oferta](#)

 [Tipareste oferta](#)

ALTE INFORMATII

Utilitati - Utilitati generale (Curent, Curent trifazic, Apa, Fosa septica, Gaz).

Dotari - Dotari imobil (Curte comuna, Acoperis).

Alte caracteristici - Acces (TIR, Auto in interiorul cladirii, Auto, Persoane); Alte spatii utile (Parcare proprie, Spatiu depozitare); Alte caracteristici (Locatie imprejmuita cu gard).

Alte detalii: - hala este situata intr-un parc industrial

- este o hala de 3.600 mp cu posibilitate de compartimentare in module de cate 1.200 mp

- posibilitatea de a se construi hale la cerere, cu suprafata si dotarile solicitate de client

- termen de executie 3-4 luni de la semnarea contractului
;

Casadomi Arad

adresa: Strada Calugareni Nr.3, Arad, Arad, Cod 310181
telefon: 0257.212.443, fax: 0257.212.443
Site: www.casadomi.ro

ID 1198 - 212



Pret:4€

[Descriere detaliata](#)

[Imagini si fisiere](#)

Artera principala/circulata

Hala noua (panouri tip sandwich)

Suprafata: 216 mp

Pretabila depozitare sau productie

Utilitati: centrala proprie pe gaz, curent mono si trifazic, apa, canalizare

Pret: 4 euro/mp

Telefon: 0727.30.54.58.



Spatiu industrial de inchiriat in Vladimirescu,
judet Arad

CARACTERISTICI

Tip cladire:	hala
Structura rezistenta:	---

Inaltime:	---
Numar incaperi:	---
Etaj:	parter
Numar nivele:	---
An constructie:	---
Suprafata utila:	1.356 mp
Suprafata teren:	---
Pret/mp:	---
Pret:	---

 [Detalii despre oferta](#)

 [Tipareste oferta](#)

ALTE INFORMATII

Utilitati - Utilitati generale (Curent trifazic, Apa, Canalizare).

Dotari - Dotari imobil (Curte).

Alte caracteristici - Acces (TIR, CFR, Auto).

Alte detalii: - pod rulant
- posibilitate de cumparare
la_osea;

Destinatie recomandata: spatiu de productie sau depozitare

Casadomi Arad



adresa: Strada Calugareni Nr.3, Arad, Arad, Cod 310181

telefon: 0257.212.443, fax: 0257.212.443

Site: www.casadomi.ro

Spatiu depozit de inchiriat
Vlaicu / Arad

Pret: 9500 EUR

Caracteristici		Structura de rezistenta	Utilitati	
Suprafata utila:	3266 mp	BCA:	<input checked="" type="checkbox"/> Apa:	
Etaj:	parter	Caramida:	<input checked="" type="checkbox"/> Gaz:	

Numar incaperi:	1	Prefabricate:	✗	Energie electrica:	✓
Tip cladire:	hala	Lemn:	✗	Canalizare:	✓
Inaltime:	7 m			Curent trifazic:	✗
				Incalzire centrala:	✗
				Curte:	✓
				Parcare:	✓
				Acces auto:	✓
				Acces TIR:	✓
				Acces CFR:	✗

Alte detalii

Dau in chirie hala (depozit), in suprafata de 3266 mp, zona Vlaicu, cu spatiu pentru birouri, grupuri sanitare, spatiu frigorific (160mp), paza asigurata, pret 9500 Euro/luna

Poze



ID 1095 - Spatii de depozitare



Pret:3€

[Descriere detaliata](#)

[Imagini si fisiere](#)

Zona Industriala Vest

Spatii de depozitare

Suprafete cuprinse intre 100 si 1200 mp

Inaltime: 8 m

Pret spatiu de depozitare: 3-5 euro/mp + TVA in functie de suprafata inchiriata

Doua camere frig: 80 mp fiecare

Pret camera frig(80 mp): 1100 euro/luna + TVA

Utilitati complete

Grupuri sanitare

Rampa mobila si fixa

Acces tir.

In aceasi cladire inchiriem si spatii pentru birouri(36 mp)

Pret birouri: 10 euro/mp luna.

De inchiriat: hala 590 mp
Arad, zona Exterior Nord
[2,00 EUR / mp / luna](#) Convertor preturi
9,00 LEI / mp / luna
3,00 USD / mp / luna
Pretul este negociabil
ID: X2UV14025

Caracteristici

Suprafata utila: 590 mp	Inaltime spatiu: 2.2 m
Nr. incaperi: ---	Regim inaltime: ---
Etaj: Parter	Structura rezistenta: metal
Nr. grupuri sanitare: 1	An constructie: ---
Nr. terase: ---	Suprafata construita: 630 mp
Nr. locuri parcare: ---	Suprafata curte: ---
Nr. garaje: ---	Suprafata terase: ---
Tip imobil: hala	Suprafata teren: ---

Denumire imobil:

Utilitati

Utilitati generale: Curent, Apa, Canalizare
Finisaje

Podele: Beton
Stare interior: Buna
Dotari

Dotari imobil: Acoperis
Detalii zona

Amenajare strazi: Asfaltate
Alte informatii

Acces: TIR, Auto
Alte detalii: Platforma betonata de 450 mp, birou, nu are gaz si incalzire, acces TIR.

De inchiriat: hala 2600 mp

Arad, zona Cadas

[2,00 EUR / mp / luna](#) Convertor preturi

9,00 LEI / mp / luna

3,00 USD / mp / luna

Pretul este negociabil [Pret vanzare / mp: 387 EUR](#)

[contacteaza agentia](#)
[versiune pentru tiparire](#)
[trimite unui prieten](#)
[raporteaza oferta incorecta](#)
adauga la oferte favorite

ID: X2UV14004

Caracteristici

Suprafata utila:

2600 mp

Nr. incaperi:

4

Etaj:

Parter

Nr. grupuri sanitare:

3

Nr. terase:

Nr. locuri parcare:

20

Nr. garaje:

Tip imobil:

hala

Denumire imobil:

Utilitati

Inaltime spatiu:

Regim inaltime:

P+1E

Structura rezistenta:

beton

An constructie:

Inainte de 1990

Suprafata construita:

2785 mp

Suprafata curte:

Suprafata terase:

Suprafata teren:

Sistem incalzire: Centrala proprie, Calorifere

Utilitati generale: Curent, Curent trifazic, Apa, Canalizare, Gaz, Telefon

Climatizare: Aer conditionat

Finisaje

Podele: Gresie

Stare interior: Buna

Ferestre cu geam termopan: Lemn

Dotari

Dotari imobil: Curte, Acoperis

Detalii zona

Amenajare strazi: Asfaltate

Alte informatii

Alte spatii utile: Parcare proprie

Acces: TIR, Auto

ID: 1409M

Tara: ROMANIA

Judet: ARAD

Localitatea: ARAD

Zona: SANICOLAU MIC

PRET:

Inchiriere: 2000 EURO/LUNA

PRETUL ESTE NEGOCIABIL



Descriere:

HALA DE PRODUCTIE, CU ACCES TIR, DOTAT CU DUSURI, VESTIARE, BIROURI, CIMENT ELICOPTERAT.

Catacteristici :

Tip spatiu	Industrial
Suprafata utila (mp)	700

Utilitati :

Gaz	■
Apa	■
Canal	■
Incalzire	■
WC Serviciu	■
Acoperis	■
Gresie	

ID: 1405D

Tara: ROMANIA

Judet: ARAD

Localitatea: ARAD

Zona: , ZONA INDUSTRIALA NV

PRET:

Inchiriere: 6500 EURO

Descriere:

SE INCHIRIAZA O HALA CU SUPRAFATA DE 800 MP, BIROURI CU O SUPRAFATA DE 200 MP SI PLATFORMA CU O SUPRAFATA DE 2000 MP.

Catacteristici :

Tip spatiu	Industrial
Suprafata utila (mp)	3000

Utilitati :

Gaz	■
Apa	■
Canal	■

Incalzire	■
WC Serviciu	■
Acoperis	■

ID: 1407L

PRET:

Tara: ROMANIA

Inchiriere: 2000 EURO/LUNA

Judet: ARAD

Localitatea: ARAD

Zona: ARADUL NOU

Descriere:

HALA INDUSTRIALA CU SUPRAFATA DE 750 MP SI TEREN AFERENT DE 400 MP. HALA ESTE CONSTRUITA DIN CARAMIDA, ACOPERITA CU TIGLA. IN ZONA DE BIROURI SUNT 4 CAMERE, IMBUNATATITE CU GRESIE, FAIANTA, TAVAN FALS. IN ZONA DE VESTIARE SUNT 2 VESTIARE CU DUS, 2 GRUPURI SANITARE. IN ZONA DE PRODUCTIE SUNT 2 HALE ,UNA CU O SUPRAFATA DE 260 MP SI CEALALTA DE 145 MP. MAI DISPUNE DE DOUA USI INDUSTRIALE PE LATURA DREAPTA.

Catacteristici :

Tip spatiu	Industrial
Etaj	Parter
Numar incaperi	6
Suprafata utila (mp)	750

Utilitati :

Gaz	■
Apa	■
Canal	■
Acoperis	■
Gresie	

ID: 1404N

PRET:

Tara: ROMANIA

Inchiriere: 3600 EURO/LUNA

Judet: ARAD

Localitatea: ARAD

Zona: , VEST

Descriere:

CURRENT TRIFAZIC SI MONOFAZIC.

Catacteristici :

Tip spatiu	Industrial
Etaj	Parter
Suprafata utila (mp)	1200

Utilitati :

Gaz	■
Apa	■
Canal	■
WC Serviciu	■
Gresie	

ID: 1409L

Tara: ROMANIA

Judet: ARAD

Localitatea: ARAD

Zona: ARADUL NOU

PRET:

Inchiriere: 2 EURO/MP/LUNA

Descriere:

SPATIUL SE PRETEAZA PENTUR DEPOZITARE. MAI NECESITA MICI IMBUNATATIRI, NU ARE INCALZIRE DAR EXISTA POSIBILITATEA. ACOPERISUL ESTE IZOLAT CU VATA STICLATA.

Catacteristici :

Tip spatiu	Industrial
Etaj	Parter
Suprafata utila (mp)	300

Utilitati :

Gaz	■
Apa	■
Canal	■
Acoperis	



Spatiu industrial 10.800 mp de inchiriat
Arad, zona Vest

[4,35 EUR / mp / luna](#) Convertor preturi
18,00 LEI / mp / luna
6,00 USD / mp / luna
ID: X0A01408T

Caracteristici

Suprafata utila: 10.800 mp	Inaltime spatiu: ---
Nr. incaperi: ---	Regim inaltime: ---
Etaj: ---	Structura rezistenta: ---
Nr. grupuri sanitare: ---	An constructie: ---
Nr. terase: ---	Suprafata construita: ---
Nr. locuri parcare: ---	Suprafata curte: ---
Nr. garaje: ---	Suprafata terase: ---
Tip imobil: ---	Suprafata teren: ---
Denumire imobil: ---	

Alte informatii

Alte detalii: spatiu productie + birouri compus din: depozit=1410mp, spatiu productie=7850mp, cantina=100mp, birouri=1522mp

- cladiri noi, fatada sticla, utilat si amenajat, spatii deschise, sisteme supraveghere video, instalatii incendiu

Alte detalii pret: 6 EURO/mp pentru birouri

adaugata la: 08/10/2008, actualizata la: 22/06/2009