Anexa 4.1 – *Amplasament administrativ-industrial, situat in Arad, str. Cimpul Linistii, nr. 1, partea de Nord-Est a Municipiului Arad*

1.1. Obiectul evaluarii

Obiectul evaluarii il constituie proprietatea imobiliara de tip administrativ-industrial, situat intr-o zona semiperiferica a orasului Arad, str. Cimpul Linistii, nr. 1, in partea de Nord-Est a Municipiului Arad. Zona strazii Cimpul Linistii din Arad, in apropiere de Parcul Industrial UTA 1 este o zona cu dezvoltare preponderent industriala, aici desfasurandu-si activitatea firme ca REMAT Arad, Metalcomp, ICPV SA Arad, COMAT SA, EMOL SA.

Terenul apartinand proprietatii evaluate este in suprafata totala de 14.207 mp .

Principalele constructii considerate in procesul de evaluare detin urmatoarele caracteristici:

Nr. Crt.	Poz. Plan	Nr. Inventar	Denumire	Structura constructiva	S utila
1	8, 10, 11, 12	11001	Hala productie	Beton armat si panouri prefabricate	4,053
2	19	11003	Hala reparatii	Beton armat si zidarie caramida	626
3	2	11005	Hala reparatii	Beton armat si zidarie caramida	190
TOTAL					**4,869**

La data inspectiei s-a constatat faptul ca urmatoarele corpuri de constructii, regasite in contabilitatea clientului, nu mai existau pe amplasament:

- „MAGAZIE”, cu numarul de inventar 11004, valoare de inventar zero si “MAGAZIE – REEV”, cu numarul de inventar 11004A, valoare de inventar 15.100 ron, avand pozitiile pe plan 4 si respectiv 26, nu exista pe amplasament. Dorim sa mentionam faptul ca, in locul pozitiei „ MAGAZIE – REEV” avand pozitia pe plan 26, a fost identificata o constructie noua de tipul unei hale cu fundatie de beton si structura metalica, respectiv inchideri din panouri sandwich, corp de constructie care nu este intabulat si nu este inscris in evidentele contabile ale clientului, acestas nefiind considerat in procesul de evaluare al amplasamentului. In capitoulul care contine fotografii ale corpurilor de constructii este prezentata si aceasta constructie neevidentiata in documentele contabile puse la dispozitia evaluatorului de catre proprietar.
- “CABINA POARTA”, cu numarul de inventar 11002 si valoare de inventar zero, nu a fost identificata pe amplasament;
- “CABINA POARTA - REEV”, cu numarul de inventar 11002A si valoare de inventar 3.000 ron, nu a fost identificata pe amplasament;

1.2. Situatia juridica. Drept de proprietate

A fost supus evaluării dreptul de proprietate al SC ASTRA BUS SRL asupra proprietatii prezentate anterior.

Proprietatea evaluata este inscrisa in urmatoarele extrase de cartea funciara:

Nr. Crt.	Nr. Extras CF	Nr CAD / Nr. Top	Suprafata teren (mp)	Descriere constructii si amenajari CF	Suprafata TOTALA desfasurata (mp)
1	318536	CAD: C1 / Top: 4873/ b.3.1/2	4648	hala productie si o cabina poarta	4552
2	318539	CAD: C1 / Top: 4876/ 1/2	1355	hala reparatii	695
3	318543	CAD: C1 / Top: 4874/ b.1/ 2	4284	hala reparatii	211
4	318541	CAD: C1 / Top: 4875/ b.1.1.1/2	1985	magazie	41
5	318708	Top: 4871/ b.3.1; 4872/ b.1.1; 4873/ b.1.1; 4873/ b.2.1/2	355	-	-
6	318540	Top: 4875/ b.2.1/2	1580	-	-
TOTAL			14.207		5.499

La inscrierile privitoare la proprietate este mentionat SC ASTRA BUS SRL.
La foaia de sarcini sunt inscrise mai multe mentiuni. (vezi CF anexat). Extrasul CF nr. 318708 NU prezinta sarcini suplimentare referitoare la proprietate.
Evaluatorul a avut la dispoziţie extrase de carte funciara emise la luna Decembrie 2013 si Iulie 2014.

1.3. Analiza Celei Mai Bune Utilizari

Conceptul de ***cea mai buna utilizare*** reprezintă alternativa de utilizare a proprietăţii selectata din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire si va genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare in capitolele următoare ale lucrării.

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.*
Cea mai buna utilizare este analizata uzual in următoarele situaţii:

- ⇒ cea mai buna utilizare a terenului liber
- ⇒ cea mai buna utilizare a terenului construit.

Cea mai buna utilizare a unei proprietăţi imobiliare trebuie sa îndeplinească patru criterii. Ea trebuie sa fie:

- ⇒ permisibilă legal
- ⇒ posibila fizic
- ⇒ fezabila financiar
- ⇒ maxim productiva

În viziunea SEV 100 – Cadrul general, valoarea de piață a unui activ reflectă cea mai bună utilizare a sa (CMBU), și o definiște ca fiind:

utilizarea unui activ care îi maximizează valoarea și care este posibilă, permisă legal și fezabilă financiar

Orice imobil reprezintă o ”simbioză între două entități”: terenul și amenajările acestuia, și este unanim acceptat că terenul este suportul care are valoare, amenajările venind să adauge valoare acestuia sau să i-o diminueze. ”Contribuția”, pozitivă sau negativă, a amenajărilor este în relație directă și cu starea acestora dar, mai ales, cu ”potrivirea” între utilizarea clădirilor și utilizarea solicitată de piață pentru teren. Să mai spunem și faptul că, de regulă, factorii guvernamentali acționează mai mult asupra terenului liber și mai puțin asupra construcțiilor deja existente; chiar și atunci când apare o limitare asupra utilizării unei proprietăți deja construite, aceasta se face în virtutea schimbării solicitărilor pieței pentru utilizările amplasamentelor din zona coerentă a respectivei proprietăți. Rezultă astfel că CMBU trebuie analizată distinct pentru terenul liber și pentru proprietatea construită, așa cum se află ea la data evaluării.

Ambele analize pornesc de la identificarea utilizărilor rezonabile și trecerea acestora prin filtrele posibilității fizice și legale de aplicare a lor, al testului fezabilității financiare; CMBU se află printre utilizările care trec aceste condiții și este cea care maximizează ”productivitatea” entității analizate.

1.4. *CMBU a terenului considerat liber*

Așa cum valoarea de piață a terenului se calculează în ipoteza că este liber (chiar dacă există construcții pe el), și această parte a analizei CMBU se face în aceeași ipoteză.

Proprietatea evaluată face parte dintr-o incintă industrială mai mare (zona Campul Linistii), situată pe o platformă industrială tradițională unde este menținută utilizarea industrială iar mare parte din spațiile respective au fost supuse reconversiei și adaptate pentru depozitare și/sau centre logistice si de productie; este, prin urmare, de la sine înțeles că, dacă amplasamentul analizat ar fi liber, el ar fi adecvat unor investiții similare. Astfel, putem afirma că amplasamentul analizat se află în CMBU a sa. Zona respectiva cuprinde firme cum sunt Remat SA, Metalcom, Dialma, Resco etc.

1.5. *CMBU a proprietății construite (în situația de la data evaluării)*

Cu excepția cazurilor în care piața terenurilor libere este slab segmentată și nu face diferență între utilizări, CMBU pentru proprietatea construită o urmează pe cea a terenului liber; astfel, luând în considerare tipul clădirilor existente pe amplasament, se constată că acestea sunt coerente cu utilizarea terenului.

1.6. *Concluziile analizei CMBU*

Cele două analize au evidențiat faptul că proprietatea se află în cea mai bună utilizare a sa, utilizare coerentă cu a celorlalte imobile din zonă.

Pe baza CMBU și a respectivelor analize:

- se pot identifica terenurile comparabile cu cel al proprietății evaluate
- se poate valida indicația asupra valorii terenului obținută prin comparația de piață
- se pot identifica proprietățile comparabile cu cea evaluată spre a fi utilizate în abordarea prin piata si venit
- se poate valida utilizarea curentă ca fiind cea care maximizează productivitatea proprietății analizate; proprietatea evaluată este una industriala și va fi evaluată în contextul faptelor curente din piața sa**.**

Practic, ţinând cont de dotările existente, cea mai probabilă utilizare pentru activele analizate este cea de **proprietate imobiliara administrativ- industriala**. Prin prisma criteriilor care definesc noţiunea de C.M.B.U. această abordare:

- ⇒ **este** permisibilă legal;
- ⇒ îndeplineşte condiţia de **fizic posibilă**.
- ⇒ este **fezabilă financiar**.
- ⇒ este **maxim productivă** se referă la valoarea proprietăţii imobiliare în condiţiile celei mai bune utilizări (destinaţii).

Cea mai bună utilizare a imobilelor in cauza este reprezentată de utilizarea actuală a acestora.

1.7. **Descrierea amplasamentului**

Proprietatea imobiliară este situată intr-o zona semiperiferica a orasului Arad, zona industriala Cimpul Linistii, judeţul Arad, avand front stradal la str. Cimpul Linistii de cca. 60-70 ml, la cca. 1 km de Calea A. Vlaicu.

Zona este alcătuită din proprietăţi industriale (hale, depozite), precum si terenuri libere spre centura de Nord a orasului.

Terenul este plan, de forma aproximativ dreptunghiulara, fiind situat pe partea stanga a strazii C. Linistii, in sensul de mers catre firma EMOL SA si centura de ocolire a orasului.

Accesul la proprietate se face direct din strada mentionata mai sus, prin intermediul unei porti metalice.

Utilitatiile existente pe amplasament sunt: energie electrica, apa (foraj propriu), canalizare proprie.



Descrierea amenajărilor si construcţiilor :

Corp principal: este format din hala de productie si spatii administrative – birouri si cabina poarta	
An PIF: 1970; spatiile de birouri au fost renovata in anul 2008. Regim de inaltime: P	Nr. CF / Nr. cad.: CAD: C1 / Top: 4873/ b.3.1/ 2
Suprafata construita: 4.504 mp din care: Hala productie: 4.084 mp Spatii administrative: 456 mp	**Suprafata utila: 4.053 mp din care:** Hala productie: 3.643 mp Spatii administrative: 410 m
Descriere constructie: 1. Hala productie - Infrastructura si Structura – fundaţie beton, cu stâlpi din beton. H pe nivel: 6 m - Inchideri – prefabricate beton si compartimentare interioara din BCA - Acoperis de tip sarpanta pe structura de beton, cu invelitoare din tabla si luminatoare - Finisaje interioare – tencuieli simple si zugraveli cu var - Finisaje exterioare – tencuieli si zugraveli simple - Pardoseli - beton armat - Tâmplăria – metalica cu geam de sticla simplu si 8 usi de acces tiruri	





















2. Birouri

- Finisaje interioare – tencuieli simple si zugraveli cu lavabil, placaje cu faianta in grupurile social
- Finisaje exterioare – tencuieli si zugraveli simple
- Pardoseli - beton armat acoperite cu gresie in biorui si toalete
- Tâmplăria – PVC cu geam de termopan















Hala reparatii (service auto) – pozitie plan 19

An PIF: 1982. Regim de inaltime P	Nr. CF / Nr. cad.: CAD: C1 / Top: 4876/ 1/ 2
Suprafata construita: 695 mp din care: - cca. 70% industrial (service); - cca. 30% administrativ (birouri)	**Suprafata utila: 626 mp** - cca. 438 mp industrial (service) - cca. 187 mp administrativ (birouri) - H pe nivel: 5 m

Descriere constructie:

- Infrastructura – fundaţie beton, cu stâlpi din beton armat
- Inchideri – zidarie portanta de caramida
- Acoperis de tip terasa circulabila, cu hidroizolatie din bitum cartonat
- Fara finisaje interioare: tencuieli simple si zugraveli cu var in spatiile service auto si lavabile in birouri
- Pardoseli: beton
- Finisaje exterioare: zugraveli simple


















Hala reparatii (atelier auto) – pozitie plan 2	
An PIF: 1982. Regim de inaltime P	Nr. CF / Nr. cad.: CAD: C1 / Top: 4874/ b.1/ 2
Suprafata construita: 211 mp	Suprafata utila: 190 mp - H pe nivel: 4 m

Descriere constructie:

- Infrastructura – fundaţie beton, cu stâlpi din beton armat
- Inchideri – zidarie portanta de caramida
- Acoperis de tip terasa circulabila, cu hidroizolatie din bitum cartonat
- Fara finisaje interioare: tencuieli simple si zugraveli cu var in spatiile service auto
- Pardoseli: beton
- Finisaje exterioare: zugraveli simple













Cladire noua, neintabulata – pozitie plan ---	
An PIF: 2013. Regim de inaltime P	Nr. CF / Nr. cad.: ----------
Suprafata construita: ----- mp	Suprafata utila: -------- mp - H pe nivel: --------- m












Platforme betonate, imprejmuiri, acces si vecinatati	
An PIF: 1982	
Suprafata construita: Imprejmuire placi beton: cca. 220 ml Imprejmuire metalica: cca. 100 ml Platforme betonate: 6.485 mp	














AUTO SERVICE INTERNATIONAL









1.8. **Analiza pietei imobiliare**

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 piete 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 piete 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 dezvolta 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.

In functie de nevoile, dorintele, motivatiile, localizarea, tipul si varsta participantilor la piata pe de o parte si tipul, amplasarea, design si restrictii privind proprietatile, pe de alta parte, s-au creeat tipuri diferite de piete imobiliare (rezidentiale, comerciale, industriale, agricole, speciale). Acestea, la randul lor, pot fi impartite in piete mai mici, specializate, numite subpiete, acesta fiind un proces de segmentarea a pietei si dezagregare a proprietatii.

Piaţa imobiliară specifică proprietăţii evaluate

In cazul proprietatii evaluate, pentru identificarea pietei imobiliare specifice, s-au investigat o serie de factori, incepand cu tipul proprietatii.

Proprietatea supusa evaluarii este formata din teren si constructii cu destinatie industriala (depozitare si productie) si administrativa (birouri). Proprietatile analizate au facilitatile necesare functionarii eficiente. Proprietatile sunt atractive pentru utilizatori datorita pozitionarii, suprafetei si utilitatilor.

Avand in vedere cele prezentate anterior, piata imobiliara specifica se defineste ca fiind **piata proprietatilor imobiliare industrial-administrative**, piata a carei arie geografica se poate defini ca fiind municipiul Arad.

In analiza acestei piete si a zonei delimitate am investigat aspecte legate de situatia economica a municipiului, populatia sa, trenduri ale ultimilor ani, precum si cererea specifica si oferta competitiva pentru tipul de proprietate delimitat.

1.8.1.1. Profil economic general al municipiului Arad

Municipiul Arad, al doilea oras ca importanta din partea de vest a tarii dupa Municipiul Timisoara, resedinta judetului Arad, se întinde pe o suprafata de 46,18 km^2 şi se situeaza la intersectia dintre paralela 46,10^0 latitudine nordică şi meridianul 21,180^0 longitutdine estica. Municipiul se intinde pe malurile raului Mures, constituind legatura cu tara vecina Ungaria.

Accesul în oras este facil şi poate fi asigurat pe drumul european E68 (dinspre Budapesta spre Deva - Bucuresti) şi drumurile nationale DN 69 (dinspre Timisoara), DN 79 (dinspre Oradea), DN 59 A (dinspre Jimbolia), pe calea ferata sau prin intermediul aeroportului care asigura legatura cu capitala tarii şi este legatura în traficul international.

Municipiul Arad este resedinta judetului Arad. Judetul Arad este delimitat la Nord de judetul Bihor, la Est de judetul Hunedoara,la Sud de judetul Timis,iar la Vest de Republica Ungaria. Se întinde pe o suprafata de 7.654 km2 , reprezentând 3,2 % din teritoriu României. Organizarea administrativ-teritoriala a judetului cuprinde un municipiu (Arad), 9 orase (Chisineu-Cris, Curtici, Ineu,Lipova, Nadlac, Pancota ,Sebis,Pecica,Santana,) şi 67 comune cu 207 sate. Teritoriul judetului cuprinde toate formele de relief, etajate de la vest la est. Zona de campie reprezentata de Campia Aradului, Cermeiului, Chisineu-Cris si Vingai se afla in centrul si vestul judetului.Dealurile Lipovei, Depresiunea Zarandului si piemontul Codrului preced zona muntoasa cu altitudini cuprinse intre 836 m in Muntii Zarandului si 1484 m in Muntii Bihorului.

Principalele rauri care traverseaza teritoriul judetului sunt Muresul, Crisul Alb si Crisul Negru,cu afluentii lor.Reteaua hidrografica mai cuprinde lacurile naturale de pe valea Muresului si lacurile de baraj de la Sistarovat si Taut.

Climatul este unul de tip continental moderat cu influente submediteraneene in sud.Temperaturile medii anuale au valori de 10 grade C in zonele de campie si de 6 grade C in zonele montane.Media precipitatiilor creste de la vest la est,avand valori de 566 mm/an in campie si de 1200 mm/an in zona montana.

Judetul Arad este traversat de la Vest la Est de drumul european E 68 Viena – Budapesta – Nadlac – Arad – Deva – Bucuresti si de la Nord la Sud de soseaua Belgrad – Timisoara – Arad – Oradea.

Judetul Arad la randul sau este cuprins in regiunea de dezvoltare Vest. Regiunea Vest are o suprafata de 32,034 km patrati (13,4 % din suprafata tarii) si este compusa din 42 de orase (din care 12 municipii) si 276 de comune grupate in patru judete: Arad, Caras – Severin, Hunedoara si Timis.

Istoric vorbind, Regiunea Vest cuprinde provincia Banatului, provincie istorica romaneasca.
Regiunea se leaga de Ungaria si Serbia prin magistrale europene, auto si feroviare. Orasele Arad si Timisoara dispune de aeroporturi cu capacitati moderne de preluare a traficului.

Regiunea Vest este traversata de doua din cele trei coridoare Pan – europene care intersecteaza Romania, si anume coridorul IV Berlin / Nurnberg – Praga – Budapesta care pe teritoriul Romaniei are doua ramuri, respectiv Nadlac – Arad – Calafat – Vidin si Nadlac – Arad – Bucuresti – Constanta si coridorul VII – fluviul Dunarea, de cinci drumuri europene si de trei linii internationale de cale ferata

Fata de frontiera Aradul este situat la:

- 50 km de punctul de traversare rutiera a frontierei de stat cu Ungaria (Nadlac)
- 17 km de punctul de traversare rutiera a frontiere de stat cu Ungaria (Turnu)
- 65 km de al treilea punct de frontiera (Varsand);
- cca 100 km de autostrada M5, care leaga Szeged de Budapesta si Viena
- 20 km de punctul feroviar de frontiera de la Curtici

Administrativ, municipiul este impartit în 16 cartiere: Gai, Bujac, Aurel Vlaicu, Poltura, Gradiste, Micalaca, Subcetate, Sega, Centru, Parneava, Cadas, Alfa, Dragasani, Muresel, Aradul Nou, Sanicolaul Mic.

Structura urbana are ca punct Bv Revolutiei, in jurul caruia graviteaza, ca subsisteme urbane, celelate cartiere, organizate in jurul unei retele de artere de circulatie.

In timp, evolutia localitatii a determinat aparitia unor tipuri diferite de morfologie urbana, care difera de la cartier la cartier, de la o zona functionala la alta, etc. Primul tip de morfologie urbana este predominant in zona ultracentrala a orasului, fiind caracterizat de strazi relativ inguste, fara vegetatie, cu cladiri cu doua niveluri, care formeaza fronturi stradale continue. Al doilea tip de morfologie urbana prezent in Arad este reprezentat de cladiri multietajate, este intalnit compact in ansamblurile construite pentru unirea cartierelor vechi ale orasului si rasfirat in toate zonele istorice ale orasului. In spatiile dintre cartierele istorice se gaseste al treilea tip de morfologie urbana, constituit din cartiere de vile. Acest tip se regaseste si la periferia aglomerarii urbane, unde degenereaza in ansambluri cu aspect semirural, lipsite in general de dotarile edilitare moderne. Al patrulea tip de morfologie urbana este reprezentata de cladirile de locuit (blocuri P+2E, P+4E, P+8E si P+10E), socio-culturale si de productie, realizate dupa 1960 in zonele slab construite si izolat, in zonele istorice.

Principalele zone rezidentiale sunt Aurel Vlaicu, Micalaca, Gradiste, Aradul Nou, Parneava si zona centrala. Constructiile sunt formate în cele mai multe din cartiere în parte din cladiri vechi, construite la sfarsitul secolului al XIX -lea, unele chiar mai vechi şi blocuri în regim P+4E, P+7 sau P+10 construite în perioada 1960 -1985. In ultimii ani se remarca aparitia unor amplasamente rezidentiale noi a caror constructie a inceput dupa anul 2000, cele mai semnificative fiind proiectele RED in zona UTA, Bermo in zona centrala a orasului si partea estica (cartier Micalaca), Tehnodomus in partea de nordica a orasului in cartierul Gradiste si in partea estica in zona complexului comercial Selgros.

Din punct de vedere industrial Municipiul Arad si Judetul Arad se afla pe o panta ascendenta in ceea ce priveste nivelul investitiilor in acest domeniu.
In continuare este rezentata o sinteza a principalelor zone industriale din Municipiul Arad respectiv din Judetul Arad.

A. Zonele industriale din Municipiul Arad

Zonele industriale din Arad se impart in doua categorii:

1. zone infiintate de catre Primarie Municipiului Arad si Consiliul Local Arad: Zona Industriala Vest, Zona Industriala Est, Zona Industriala Nord, Zona Industriala Est si Zona Libera Arad - Curtici
2. zone infiintate pe structura vechilor platforme industriale din Municipiul Arad: Zona Industriala UTA – Campul Linistii, Zona Industriala Calea 6 Vanatori – Gara CFR Arad, Zona Industriala Aradul Nou – Gara CFR Aradul Nou – Sanicolaul Mic

1. zone infiintate de catre autoritatile locale

a) Zona industriala Vest

Infiintata - 1998
Suprafata zonei – 150 ha
Localizare – platforma de Nord – Vest a Municipiului Arad
Destinatie – activitati de servicii, depozitare si industriale
Acces – soseaua E 68 / DN 7 – Bucuresti – Deva – Arad – Nadlac – Budapesta – Viena
Infrastructura

- acces direct la soseaua E 68 / DN 7 si la centura de Nord a Municipiului Arad
- drum colector
- retea de drumuri interioare
- alimentare cu gaz, energie electrica, apa
- canalizare pluviala si canalizare menajera
- rezervor de apa pentru stingerea incendiilor;

Principalele activitati desfasurata in Zona Industriala de Vest sunt:

- depozitarea
- reprezentante auto
- servicii in domeniul hotelier
- complexe comerciale

Investitori
S.C. LEONI WIRING SYSTEMS ARAD S.R.L.
S.C. TAKATA - PETRI ROMANIA S.R.L.
S.C. PORTA KMI ROMANIA S.R.L.
S.C. YAZAKI COMPONENT TECHNOLOGY S.R.L.
S.C. MANITOBA TEX S.R.L.
S.C. J.R.L. EDITION S.R.L.
S.C. EASTERN TECHNOLOGY S.R.L.
S.C. NDB LOGISTICA ROMANIA S.R.L.
S.C. EURO IMOBILIARE S.R.L. (şi S.C. VELVET PELARAD S.R.L.)
S.C. ROMANIA COMBI S.A.
S.C. VELVET PELARAD S.R.L.
CAMERA DE COMERŢ INDUSTRIE ŞI AGRICULTURĂ a judeţului Arad
S.C. INCONTRO PREFABBRICATI S.A.
S.C. COTURNIX S.R.L.
S.C. RUMANIAN ARTS & CRAFTS S.R.L.
S.C. JOHNSON ROMANIA S.R.L.
S.C. MEDIAVAM SPEDIZIONIERE S.R.L.
S.C. LGA EXPRES S.R.L.
S.C. MIC ROMÂNIA S.R.L.

S.C. ROWO S.R.L.
S.C. INVEST ITALROM S.R.L.
S.C. VILLDIA TRANS INTERNAŢIONAL S.R.L.
S.C. TOP S.A.
MINISTERUL FINANŢELOR - DIRECŢIA REGIONALĂ VAMALA Arad
S.C. ROMTRANS S.A.
S.C. WOODCOTE S.R.L.
S.C. TOTAL PLUS S.R.L.
S.C. TOTAL MBC S.R.L.
S.C. DEZNA CONSULTING S.R.L.
S.C. WORLD CONSULTING S.R.L

b) Zona industriala Est

Infiintata - 2002
Suprafata zonei – 20 ha
Localizare – platforma de Est a Municipiului Arad
Destinatie – activitati de servicii, depozitare si industriale
Acces – soseaua E 68 / DN 7 – Bucuresti – Deva – Arad – Nadlac – Budapesta – Viena
Infrastructura

- acces direct la soseaua E 68 / DN 7 si la centura de Nord a Municipiului Arad
- retea de drumuri interioare
- alimentare cu gaz, energie electrica, apa
- canalizare pluviala si canalizare menajera

Principalele activitati desfasurata in Zona Industriala de Est sunt:

- depozitarea
- reprezentante auto
- servicii in domeniul hotelier
- complexe comerciale

Investitori
S.C. SELIN S S.R.L.
S.C. MANOLO S.R.L.
A.F. AUTO SML Dealer Peugeot
S.C. VALDORF S.R.L.
S.C. QUARK MOTORS S.R.L. **Dealer Volkswagen şi Audi**
S.C. INTER SERVICE MUREŞUL S.R..L
S.C. MISTER S S.R.L.
S.C. LOTUS S.R.L.
S.C. NAVAL EST S.R.L.
S.C. ROMITALIA IMPEX S.R.L.
S.C. ADRIAN COMPACT S.R.L.
S.C. MR FAB S.R.L.
S.C. COMAGRO VEST S.R.L.
S.C. MARTIN S.R.L.
S.C. SERGIU&GIANINA S.R.L.
S.C. FOX S.R.L.

c) Zona industriala Nord

Infiintata - 2004
Suprafata zonei – 110 ha
Localizare – platforma de Nord a Municipiului Arad
Destinatie – activitati de servicii, depozitare si industriale
Acces – din centura de Nord a Municipiului Arad se realizeaza acces la soseaua E 68 / DN 7 – Bucuresti – Deva – Arad – Nadlac – Budapesta – Viena si DN 69 / E 671 Timisoara – Arad - Oradea
Infrastructura

- acces la centura de Nord a Municipiului si implicit la arterele ce leaga Municipiul Arad de Occident si Orient.
- drum colector
- alimentare cu gaz, energie electrica, apa

Principalele activitati desfasurata in Zona Industriala de Nord sunt:
- depozitarea
- productie

d) Zona industriala Sud - Zadareni

Infiintata - 2004
Suprafata zonei – 150 ha
Localizare – platforma de Sud a Municipiului Arad
Destinatie – activitati de servicii, depozitare si industriale
Acces – 1,2 km de la soseaua nationala DN 69 / E 671 Timisoara – Arad - Oradea
Infrastructura
- retea de electricitate 110 kw
- bazin colector
- studii fezabilitate capacitate utilitati (alimentare apa, gaz natural, canalizare, electricitate)

Principalele activitati desfasurata in Zona Industriala de Sud sunt:
- depozitarea
- complexe comerciale

Investitori –
CEFIN ROMANIA
BLACK MAX

e) Zona industriala Curtici - Arad

Infiintata - a fost infiintata in anul 1999
Suprafata zonei – 90 ha pentru ampele amplasamente: 75 ha la Curtici si 15 ha la Arad
Localizare
- zona libera Curtici – la 17 km de Municipiul Arad, la granita cu Ungaria
- zona libera Arad – in imediata Apropiere a Aeroportului International si Cargo din Arad

Destinatie – servicii si productie
Acces
- zona libera Curtici – auto si feroviar
- zona libera Arad – auto, feroviar si aerian

Infrastructura
- retea de electricitate
- retea apa potabila
- canalizare pluviala
- canalizare menajera
- drumuri de incinta
- retea de gaz doar la zona libera Arad - Aeroport

Investitori
Pe cele doua platforme activeaza peste 140 de companii, printre cei mai mari investitori situandu-se urmatoarii:
Rosko Textil
Coindu
Globus International
Lagermark
Bos Automotive
Lighting Technologies

2. zone infiintate pe vechile platforme industriale

a) Zona industriala UTA – Campul Linistii

Localizare – platforma de Nord UTA – Campul Linistii
Destinatie – activitati industrie, depozitare, colectare deseuri
Infiintata – dupa anul 1990
Acces – de pe str. Poetului se poate ajunge la centura de Nord a Municipiului Arad; exista si acces pe calea ferata
Firme prezente in zona: Parcul Industrial UTA 1, SC REMAT SA Arad, SC Metalcomp International SRL, Holcim Romania
Utilitati – societatile care isi desfasoara activitatea in aceasta zona detin toate utilitatile necesare functionarii unor activitati industriale

b) Zona industriala Calea 6 Vanatori – Gara CFR Arad

Localizare – platforma de Nord Calea 6 Vanatori – Gara CFR Arad
Destinatie – activitati industrie si depozitare;
Infiintata – dupa anul 1990
Acces – de pe Calea 6 Vanatori se poate ajunge la centura de Nord a Municipiului Arad; exista deasemenea acces pe cale ferata
Firme prezente in zona: SC FERONERIA SA, FRIGORIFER ARAD, ICIM ARAD, LAZAR & CO, etc
Utilitati – societatile care isi desfasoara activitatea in aceasta zona detin toate utilitatile necesare functionarii unor activitati industriale

c) Zona industriala Aradul Nou – Gara CFR Aradul Nou – Sanicolaul Mic

Localizare – platforma de Sud - Est Gara CFR Aradul Nous – platforma fostei intreprinderi Refacerea
Destinatie – activitati industrie si depozitare;
Infiintata – dupa anul 1990
Acces – platforma industriala este pozitionata la aproximativ 2 km de soseaua Timisoara – Arad - Oradea; exista deasemenea acces pe cale ferata
Firme prezente in zona: Prodagro Bian, Cotta International, MGA, diferite societati care comercializeaza materiale de constructii, etc.
Utilitati – societatile care isi desfasoara activitatea in aceasta zona detin toate utilitatile necesare functionarii unor activitati industriale

d) Zona industriala Padurii

Localizare – zona de Sud – Est a orasului
Destinatie – activitati industrie si depozitare;
Infiintata – dupa anul 1990 pe vechea platforma industriala din zona
Acces – platforma industriala este pozitionata aproape de Aeroportul din Arad
Firme prezente in zona: Contor Group, Aradeanca, Confectii Arad, diferite societati comerciale care comercializeaza materiale de constructii
Utilitati – societatile care isi desfasoara activitatea in aceasta zona detin toate utilitatile necesare functionarii unor activitati industriale

B. Zonele industriale din Judetul Arad

a) Zona industriala Chisineu Cris – Nadab

Localizare – este amplasata la 40 km de Municipiul Arad in directia de mers spre Municipiul Oradea. Zona este impartita in doua subzone

a) Parcul Industrial Nadab – a fost infiintat de Primaria Chisineu Cris in dreptul localitatii Nadab, la 3 km de localitatea Chisineu - Cris
b) Zona industriala Chisineu – Cris, situata in arealul localiatii

Destinatie – activitati de productie
Infiintate – dupa anul 2000

Acces – parcul industrial Nadab este amplasat la soseaua Arad – Oradea. Este amplasat la 3 km de localitatea Chisineu – Cris. Se poate ajunge facil la vama cu Ungaria, la Varsand
Firme prezente in zona: Nadab - Alcoa Fujikura, Thermopol, Adidas – Salomon
Chisineu – Cris – Alcoa Fujikura, Nexans – Alcatel, Maschio Gaspardo, Somaschini SRL

b) Zona industriala Ineu

Localizare – la 57 km de Municipiul Arad
Suprafata – 120 ha
Utilitati – energie electrica, apa, canalizare, gaz si telefonie
Acces – soseaua Arad – Ineu – Sebis – Moneasa
Firme prezente in zona:
S.C. Rompac S.R.L.
S.C. Incontro Prefabricati S.R.L.
S.C. Tesco S.R.L.
S.C. Tricotaje S.A.
S.C. Replay S.R.L
S.C.Delphi Pakard Romania S.R.L

C. Zonele industriale aflate in faza de proiect

a) Parcul Industrial UTA 2

Localizare – partea de Nord a orasului Arad, la centura de Nord a orasului
Acces – din partea de sud a amplasamentului direct la DN 7 Arad – Deva
Suprafata teren – 14,6 ha
Constructii – vor fi 5 module compacte de hale cu suprafata totala de aproximativ 45.000 mp

b) Parcul Industrial UTA 3

Localizare – partea de Nord a orasului Arad, la intersectia centurii de Nord a orasului Arad cu soseaua Arad - Curtici
Acces – din partea de sud a amplasamentului direct la DN 7 Arad – Deva
Suprafata teren – 7,5 ha
Constructii – vor fi 4 module compacte de hale cu suprafata totala de aproximativ 36.000 mp

c) Parcul Industrial Sag

Localizare – partea de Nord a orasului Arad, la intersectia centurii de Nord a orasului Arad cu soseaua Arad - Curtici
Acces – din partea de sud a amplasamentului direct la DN 7 Arad – Deva
Suprafata teren – 12,6 ha
Constructii – vor fi 12 hale cu suprafata totala de aproximativ 30.000 mp

Pentru viitorul apropiat sunt prevazute dezvoltari de zone industriale in localitatile Fantanele si Turnu.

Zonele comerciale cele mai importante sunt :

- *zona Ultracentrala* (Bv. Revolutiei delimitat de Catedrala Ortodoxa din zona Podgoria si Teatrul de Stat Arad si zonele adiacente acestor puncte),
- *zona comerciala dezvoltata pe locul fostului stadion de fotbal Astra* – cuprinde centre comerciale Kaufland, Flanco, etc
- *centrul comercial Armonia – amplasat la iesirea din Arad spre Nadlac in zona industriala de Vest* – cuprinde hypermarket Carrefour, centru de bricolaj Bricostore, magazine de mobila, etc
- *Zona de Nord* – cuprinde centrele comercial Metro si Practicker
- *Zona de Est* – zona centrului comercial Selgros si centrului comercial San Marco; zona de show – roomu-uri – Peugeot, Mercedes, Dodge, Crysler, VW

De asemenea, in fiecare cartier rezidential exista cel putin cate un complex comercial.
Pentru urmatorii cinci ani sunt prevazute constructia mai multor mall-uri si zone comerciale in Municipiul Arad.

In prezent pe Calea Aurel Vlaicu sunt in faza de constructie 3 mall-uri:

- Atrium Center – langa gara
- Arad Palace – construit de AFI Europe pe amplasamentul fostului combinat de prelucrare al lemnului
- Centrul Comercial Mercury - va fi ridicat pe fostul amplasament al stadionului de footbal Aris
- North Gate – amplasat in partea de Nord a orasului; va fi ridicat de compania Delta din Austria
- Ice Plaza – amplasat in partea de Sud o orasului, la iesirea spre Timisoara

Analiza ofertei competitive

Oferta pentru vanzari de proprietati de tip industrial

Oferta de proprietati de tip industrial pentru vanzare in Arad poate fi segmentata in doua moduri :

a) functie de vechimea constructiilor exista oferta din partea intreprinderilor ce detin spatii construite inainte de 1990 si oferta din partea promotorilor imobiliari ce construiesc hale industriale pe care apoi le vand, obtinand profit (in general sunt hale construite in perioada de dupa anul 2000)
b) functie de dimensiunile proprietatilor (suprafata construita totala a halelor) se poate spune ca exista o clasa a proprietatilor cu suprafete totale sub 1.000 mp arie utila, o clasa a proprietatilor cu hale ce insumeaza o suprafata intre 1.000 si 5.000 mp arie utila si o clasa a proprietatilor cu o arie utila totala a halelor de peste 5.000 mp.

Ofertantii se impart in patru categorii:

a) persoane fizice sau societati comerciale private ;
b) societati comerciale cu capital majoritar de stat si regii autonome;
c) Societati comerciale in lichidare sau a caror proprietati sunt executate silit
d) Promotori imobiliari

Ofertele din partea societatilor comerciale private sunt in general proprietati imobiliare de tip industrial pe care acestea le detin in exces fata de necesitatile lor curente de exploatare.

Persoanele fizice care se manifesta ca ofertanti pe piata proprietatilor de tip industrial sunt proprietari ce au cumparat aceste proprietati in ultimii ani in scopul de a specula cresterea pietei si de a obtine profit din revanzarea lor. In general ei au realizat lucrari de reparatii si amenajari ale halelor care le aduc un profit mai mult decat proportional cu cheltuielile efectuate.

De asemenea in ultimii ani au aparut spre vanzare spatii apartinand intreprinderilor de stat (in general aflate in declin din punct de vedere al productiei si cu dificultati financiare legate de finantare), care prin vanzarea unei parti a proprietatilor de tip industrial ce le detin isi finanteaza retehnologizarea sau folosesc fondurile obtinute pentru acoperirea cheltuielilor curente ale exploatarii.

Referitor la acest segment al ofertei se impun urmatoarele comentarii :

- acestea sunt in general construite pentru utilizari specifice industriale, dupa tehnologiile anilor ‘60-‘70 – structuri supradimensionate din beton, cu compartimentari legate strict de destinatia initiala a cladirii si posibilitati minime de recompartimentare
- inchiderile si tamplaria nu permit o termoizolare corespunzatoare a spatiilor ceea ce implica costuri foarte ridicate pentru incalzire, datorita pierderilor energetice semnificative
- cladirile sunt situate in general in incinte de mari dimensiuni ale intreprinderilor, cu posibilitati minime (sau fara 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.

Promotorii imobiliari au aparut pe piata proprietatilor de tip industrial dupa anul 2000, cand au inceput sa construiasca hale noi. Sunt in general firme puternice (si, de cele mai multe ori, straine) care construiesc hale pe care apoi le revand. Oferta de astfel de proprietati se manifesta in zonele industriale in expansiune, cum sunt Zona Industriala Vest, Zona Industriala Sud, Zona Industriala Est, Zona Industriala UTA , Centura de Nord a orasului.

Gradul de ocupare al proprietatilor imobiliare de tip industrial difera in functie de gradul de adecvare a lor pentru desfasurarea de activitati industriale.

Gradul de ocupare pe zone industriale este urmatorul:

- ✓ Zona Industriala Vest – 80% (in constructie 5 hale industriale neincluse in calcul)
- ✓ Zona Industriala Sud – 100% (in proiect hale industriale – dezvoltator Imotrust Arad)
- ✓ Zona Industriala Est (show – room – uri) Est – 62% (6 hale finalizate in ultima decada, inca neocupate)
- ✓ Zona Industriala Nord – este in faza incipienta

Nota : gradul de ocupare a fost estimat prin raportarea numarului de hale ocupate din total hale pe amplasament

Oferta pentru inchirieri de proprietati industriale

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

a) proprietari care dezvolta o afacere in sine din inchirierea spatiilor;
b) proprietari care detin spatii in exces si care le inchiriaza pentru a-si creste veniturile;

Motivul principal al dezvoltarii acestei piete este nivelul chiriilor practicate pe piata aradeana, nivel care permite recuperarea investitiei in achizitionarea si moderizarea acestor spatii intr-un intreval de timp intre 11-14 ani.

Numarul de proprietati de tip industrial oferite spre inchiriere este mediu pentru Zona Industriala Vest si este mai mare in restul zonelor industriale noi aparute dupa anul 2000.

Analiza cererii

Pentru proprietatile de tip industrial cererea se manifesta in special din partea urmatoarelor entitati :

a) Societati comerciale din Arad care se dezvolta si care au nevoie de spatii pentru productie sau depozitare ;
b) Societati comerciale din afara Aradului care isi deschid in Arad puncte de lucru, si care, de cele mai multe ori, au nevoie de spatii pentru depozitare;
c) reprezentante ale unor firme producatoare straine (asa cum sunt reprezentantele producatorilor de autoturisme si atocamioane – de cele mai multe ori insotite si de service-uri, producatori externi care deschid sectii de productie in Arad, etc).

Cererea se manifesta mai pregnant in zona Industriala Vest si mai temperat in celelalte zone industriale din oras.

Cererea potentiala de proprietati de tip industrial este destul de ridicata, dar o parte din aceasta cerere potentiala se orienteaza spre construirea de hale, motivatia fiind faptul ca diferenta intre pretul de cumparare si cel de construire se regaseste in avantajele ce rezulta din detinerea unei hale noi, moderne, ce nu necesita adecvari sau compartimentari.

Zonele cele mai cautate pentru construirea de hale sunt Zona Industriala Vest, Zona Industriala Est si Zona Industriala Sud.

In ceea ce priveste cererea pentru inchirierea de hale, aceasta a crescut in ultimul an, chiriile pe care chiriasii le platesc diferind in functie de amplasament, acces, utilitati si finisaje.

De asemenea se manifesta cerere pentru cumparare de proprietati din partea unor investitori ce doresc sa achizitioneze proprietati pe care apoi sa le inchirieze.

Investitii in parcuri logistice

Fondurile de investitii si companiile imobiliare au alocat in ultimii trei ani peste 1,5 miliarde de euro pentru construirea parcurilor logistice in apropierea marilor orase din Romania, iar analistii estimeaza ca sumele pot depasi chiar cinci – sase miliarde euro pana in anul 2013.

Cererea de noi spatii de depozitare este generata in principal de companiile multinationale care intra pe piata, de intensificarea activitatilor de productie si depozitare dar si pentru ca normele europene ii obliga pe producatorii din industrie sa isi mute afacerile in afara orasului. Aparitia pe piata locala a lanturilor internationale de retail indica o crestere sustinuta de spatii industriale pe viitor.
Spatiile logistice au fost cerute in proportie majoritara de catre firmele de profil, urmate de retailerii care isi desfasoara propria activitate logistica si apoi de productia usoara.
In tara, principalele zone de concentrare a spatiilor industriale sunt la iesirile din oras, in apropierea drumurilor de tranzit catre alte orase.

Se apreciaza ca stocul total de spatii industriale in Romania poate ajunge la circa patru milioane de metri patrati in urmatorii cinci ani in conditiile in care infrastructura va fi pusa la punct.

Inaugurări proiecte de spaţii industriale în 2012 - 2014				
Denumire proiect	Localizare	Suprafaţă utilă (mp)	Dezvoltator	Anul inaugurarii
Hala de productie si depozitare profile metalice - Panduit	Arad	9,153	Arcvia Industrial SRL	2012
Depozit frigorific - RADAN	Arad	5.850 tone	RANDAN	2012
Amplasament administrativ-industrial REMAT MG	Arad	4,000	REMAT MG	2012
Amplasament administrativ-industrial HUF Romania	Arad	7,000	HUF Romania - Zona Industriala de Vest	2013
Amplasament industrial-hale de depozitare ARCVIA SUD	Arad	7,800	Mara Com Mixt S.A.	2013

Echilibrul pietei

In baza informatiilor prezentate referitoare la tranzactii incheiate, a informatiilor privind oferte de spatii industriale pentru vanzare si inchiriere, in urma analizei si interpretarii datelor, in cele ce urmeaza am realizat o delimitare a pietei industriale si o sinteza a valorilor.

Au fost analizate nivelul si evolutia preturilor si a chiriilor, precum si nivelurile de pret percepute de piata pentru diferitele dimensiuni ale amplasamentelor pe fiecare zona in parte. In urma analizei au rezultat urmatoarele intervale de tranzactionare si chiriile aferente, pe baza carora au fost estimate ratele de capitalizare:

Oferte si tranzactii terenuri pentru dezvoltare industriala:

Nr.	Zona	Oferte min	Oferte max	Tipul de dezvoltare a zonei
1	Zona industriala (Nord Arad-Sofronea) – zona exterioara centurii	15	25	Industriala
2	Zona industriala Nord - Gradistea	30 / 50	50 / 70	Industriala / Comerciala
2	Zona industriala Sud (Zadareni)	25	40	Industriala
3	Zona industriala Vest	35/50	45/70	Industriala / Comerciala
5	Zona industriala N-6 Vanatori	25	40	Industriala
6	Zona industriala Gai/BAT – Iratos	30	40	Industriala
7	Zona industriala Est	40	55	Industriala

Oferte si tranzactii spatii industriale:

Nr.	Oferte/tranzactii hale industriale	Suprafata totala- mp	Pret(euro/mp)	Finisaje
1	Zona industriala Est	1.400	470	Medii /Superioare
2	Zona industriala Gai	8.000	255	Medii – vechi -
2	Zona Confectii	6.700	430	Medii
3	Zona Parneava	1.000	300	Medii
4	Zona industriala Sud/ Hala noua	1536	450	Medii /Superioare
5	Zona industriala Sud Hala veche	1000	350	Medii
6	Zona industriala Nord Hala veche	1200	300	Medii

7	Zona Aradul Nou	2.400	195	Medii – vechi -
8	Zona A. Vlaicu	5.000	222	Medii
9	Zona Aradul Nou	10.000	255	Medii

Oferte chirii spatii industriale:

Nr.	Oferte chirii hale industriale – depozitare/productie	Suprafata mp	Chirie(euro/mp)	Finisaje
1	Zona industriala Vest hala noua	11.000	4	Superioare
2	Zona Intim hala veche	7000	2	Medii
3	Zona industriala Sud hala noua	1800	3,5	Medii
4	Zona industriala Vest/ Hala noua	1000	3	Medii
5	Zona industriala Sud/ Hala noua	1536	3	Medii/Superioare
6	Zona industriala Sud Hala veche	1000	3	Medii
7	Zona industriala N Hala veche - renovata	1200	2.5	Medii
8	Zona industriala UTA	3500	3	Medii
9	Zona industriala C.Linistii (langa subiect)	1.700	2.5	Medii

Nr.	Oferte chirii hale industriale frig	Suprafata mp	Chirie(euro/mp)	Finisaje
1	Zona industriala C-lea A. Vlaicu - Arad	500	5	Medii-vechi
2	Zona Sagului – Timisoara	1.150	6	Medii
3	Zona Indagrada – Arad	150	10	Superioare
4	Cluj-Napoca, zona Manastur - industrie alimentara	210	6	Medii
5	Parcul Logistic Eurorent Timisoara	225	6	Medii
6	Timisoara, zona Lugojului – depozit farmaceutic	1.000	7.5	Medii/Superioare
7	Zona industriala de Sud – Arad – CEFIN	2.750	7	Medii
8	Cluj-Napoca, zona Someseni	500	7	Medi-noi
9	Cluj-Napoca, zona Dambul Rotund	165	7.3	Medii
10	Cluj-Napoca, zona Dambul Rotund	1.350	5.5	Medii

- **Rata de neocupare**

Gradul de ocupare al proprietăţilor imobiliare de tip industrial diferă în funcţie de gradul de adecvare al acestora pentru

desfăşurarea de activităţi industriale.

Rata medie de neocupare se situează în intervalul 15% - 20%, o rată mai mare de până în maxim 25%, fiind specifică spaţiilor situate la periferia oraşului sau a dezvoltărilor administrativ-industriale mai mari de 10 – 15 mii de metri pătraţi.

- **Yield**

Pentru spaţiile industriale din zona urbană avem un interval al yeld-ului de 11,5% - 12% iar pentru cele din raza orașului Arad și cele situate în mediul rural avem un interval al yeld-ului de 12,5% - 13%.

Sintetic, echilibrul pietei se prezinta astfel:

SPAŢII INDUSTRIALE		2013 Sem 1	2013 Sem 2	2014 Sem 1
Zona mediană	Preţ unitar min. (eur/mp Su)	216 €	210 €	200 €
	Preţ unitar max. (eur/mp Su)	292 €	280 €	250 €
	Preţ unitar med. (eur/mp Su)	**250 €**	**250 €**	**230 €**
	Evolutie 12 luni	**-4%**	**0%**	**-8%**
	Chirie min. (eur/mp Su)	1.5 €	1.5 €	1.5 €
	Chirie max. (eur/mp Su)	3.0 €	3.0 €	3.0 €
	Chirie medie (eur/mp Su)	**2.3 €**	**2.3 €**	**2.3 €**
	Yield (din calcule)	**10.8%**	**10.8%**	**11.7%**
	Interval Yield*	10,5%-11%	10,5%-11%	11,5%-12%
	Rata de neocupare	10%-15%	10%-15%	15%-17%
Zona semiperiferică şi periferică	Preţ unitar min. (eur/mp Su)	171 €	160 €	150 €
	Preţ unitar max. (eur/mp Su)	200 €	180 €	170 €
	Preţ unitar med. (eur/mp Su)	**190 €**	**170 €**	**160 €**
	Evolutie 12 luni	**-5%**	**-11%**	**-6%**
	Chirie min. (eur/mp Su)	1.2 €	1.2 €	1.2 €
	Chirie max. (eur/mp Su)	2.3 €	2.2 €	2.0 €
	Chirie medie (eur/mp Su)	**1.8 €**	**1.7 €**	**1.6 €**
	Yield (din calcule)	**11.1%**	**12.0%**	**12.0%**
	Interval Yield*	11%-11,5%	11,5%-12%	11,5%-12%
	Rata de neocupare	17%-20%	20%	20%
Zone Mixte - Adm-Ind.-Comercial - Vest / Est / Nord / Sud	Preţ unitar min. (eur/mp Su)	190 €	180 €	170 €
	Preţ unitar max. (eur/mp Su)	201 €	200 €	200 €
	Preţ unitar med. (eur/mp Su)	**200 €**	**190 €**	**190 €**
	Evolutie 12 luni	**0%**	**-5%**	**0%**
	Chirie min. (eur/mp Su)	1.2 €	1.2 €	1.0 €
	Chirie max. (eur/mp Su)	2.3 €	2.3 €	2.8 €
	Chirie medie (eur/mp Su)	**1.8 €**	**1.8 €**	**1.9 €**
	Yield (din calcule)	**10.5%**	**11.1%**	**12.0%**
	Interval Yield*	10,5 - 11%	11 %- 11,5%	12%
	Rata de neocupare	15%-17%	17%-20%	17%-20%
Zone în proximitatea Mun. Arad	Preţ unitar min. (eur/mp Su)	109 €	100 €	90 €
	Preţ unitar max. (eur/mp Su)	121 €	120 €	120 €
	Preţ unitar med. (eur/mp Su)	**110 €**	**110 €**	**110 €**
	Evolutie 12 luni	**-8%**	**0%**	**0%**
	Chirie min. (eur/mp Su)	1.0 €	1.0 €	0.8 €
	Chirie max. (eur/mp Su)	1.3 €	1.3 €	1.5 €
	Chirie medie (eur/mp Su)	**1.2 €**	**1.2 €**	**1.2 €**
	Yield (din calcule)	**12.5%**	**12.5%**	**12.5%**
	Interval Yield*	12 - 13%	12 - 13%	12 - 13%
	Rata de neocupare	20%-25%	20%-25%	20%-25%

Previziuni pentru perioada următoare

În perioada următoare, ne aşteptăm la o uşoară creştere a investiţiilor în construcţia de spaţii industriale, în special în zona de centruă a orașului Arad și în zona Autostrăzii A1 Timișoara-Arad-Nădlac. Aceste proiecte sunt demarate de către antreprenori cunoscuți deja la nivelul orașul Arad (Arcvia Industrial) și care dețin o putere finaciară mai mare, avand deja

închiriate astfel de spații în zonele industriale cheie.
Per ansamblu însă, gradul de dezvoltare al zonelor industriale din oraș și județ este redus, aceasta în special datorită crizei economice care a dus la diminuarea cererii (în consecinţă şi a producţiei), dar chiar şi în aceste condiţii, estimăm că actuala chiria medie se va menţine constantă, în jurul valorii de 1 – 2,5 euro/mp și chiar 3 euro/mp pentru halele din panouri sandwich și cele din beton și cărămidă renovate la standarde europene și întreținute corespunzător..

2. ANALIZA DATELOR

2.1. *Evaluarea terenului*

In evaluarea terenului se pot utiliza şase tehnici: comparaţia vanzarilor, alocarea, extracţia, parcelarea si dezvoltarea, tehnica reziduală şi capitalizarea rentei funciare. Alocarea şi extracţia combină metoda costului cu metoda comparaţiei directe; tehnica reziduală combină metoda capitalizării cu metoda costului, iar parcelarea combină cele trei metode.

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 i-o dea.

Avand in vedere ca la nivelul judetului Arad exista oferte de terenuri localizate in orase de dimensiuni mici, aflate la vanzare pe piata, pentru evaluarea terenului aferent amplasamentului analizat, consideram ca cea mai buna utilizare a terenului considerat liber este teren pentru dezvoltare industriala.

Pentru evaluarea amplasamentului subiect s-a apelat la metoda comparatiilor de piata.

2.1.1. Metoda comparatiilor directe

Metoda analizează, compară şi ajustează tranzacţiile, ofertele ajustate şi alte date cu importanţă valorică pentru loturi similare.
Ea este o metoda globală care aplică informaţiile culese urmărind raportul cerere – ofertă pe piaţa imobiliară, reflectate in mass-media sau alte surse de informare şi se bazează pe valorile unitare rezultate în urma tranzacţiilor cu terenuri efectuate în zona.

Metoda comparaţiilor de piaţă îşi are baza în analiza pieţei şi utilizează analiza comparativă, respectiv estimarea valorii se face prin analizarea pieţei pentru a găsi proprietăţi similare, comparând apoi aceste proprietăţi cu cea „de evaluat”.

Premiza majoră a metodei este aceea că valoarea de piaţă a unei proprietăţi imobiliare este în relaţie directă cu preţurile de tranzacţionare sau ofertele de vanzare (ajustate) a unor proprietăţi competitive şi comparabile. Analiza comparativă se bazează pe asemănările şi diferenţele între proprietăţi, între elementele care influenţează preţurile de tranzacţie.

Procesul de comparare ia în considerare asemănările şi deosebirile între terenul „de evaluat” şi celelalte terenuri aflate la vanzare pe piata sau deja tranzacţionate, despre care există informaţii suficiente.

Pentru estimarea valorii proprietăţii prin această metodă, evaluatorul a apelat la informaţiile provenite din ofertele de vanzare cu proprietăţi asimilabile celui de evaluat. Evaluatorul nu a apelat la tranzacții cu proprietăți similare deoarece numarul acestora este redus.

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

- suprafata de teren curti constructii aferenta proprietatii este de 14.207 mp
- 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;

- 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
- Pentru estimarea valorii proprietăţii prin această metodă, evaluatorul a apelat la informaţiile provenite din ofertele de proprietăţi asimilabile celui de evaluat.
- Caracteristicile comparabililelor sunt expuse in format tabelar, astfel:

Exista 10 elemente de comparatie de baza, ce ar trebui luate in considerare, in analiza prin comparatie directa :

- Tip comparabile: tranzactii/oferte
- Drepturi de proprietate transmise
- Restrictii legale
- Conditii de finantare
- Conditii de vanzare
- Conditii de piata (timpul)
- Localizare (pozitie in cadrul localitatii)
- Caracteristici fizice
- Caracteristici economice
- Utilizare
- Componente non-imobiliare ale valorii

Importanta acestor criterii a fost luata in calcule in ordinea descrescatoare a prezentarii lor.

Comparabilele avute în vedere pentru aplicarea metodei comparațiilor de piață sunt următoarele:

Nr crt.	Criterii şi elemente de comparaţie:	Teren de evaluat:	Terenuri de comparaţie				
			1	2	3	4	4
0	Tipul comparabilei		oferta	oferta	oferta	oferta	oferta
1	Drepturi de proprietate transmise:	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii
2	Restrictii legale	detine PUD - industrial	cuprins in PUZ	cuprins in PUZ	cuprins in PUZ	cuprins in PUZ	cuprins in PUZ
3	Conditii de finantare	normale	similare	similare	similare	similare	similare
4	Conditii de vanzare	normale	normale	normale	normale	normale	normale
5	Condiţiile pietei:	prezent	prezent	prezent	prezent	prezent	prezent
6	Localizare:	str. Campul Linistii	Zona Ind. Aradul Nou-str. Constitutiei	Zona Ind. Sud / Zadareni	Zona Ind. Vest	C-lea Zimandului / str. P. Rares	Zona Centura Arad/6 Vanatori
7	Caracteristici fizice						
	Suprafaţa (mp):	14,207	15,000	10,000	10,000	4,500	14,821
	Front stradal - deschidere la fatada	fa - da	da	da	da	da	da
	Topografie:	plan	plan	plan	plan	plan	plan
8	Utilitati (en el / apa / canalizare / gaz metan / termoficare / alte)	Toate utilitatile	Apa, Gaz metan, En. Electrica	Utilitati in zona	Toate utilitatile	Utilitati in zona	Toate utilitatile la limita teren
9	Zonare:	industrial	industrial	industrial	industrial	industrial	industrial
10	Cea ma buna utilizare:	industrial	industrial	industrial	industrial	industrial	industrial
	Pret total (EURO)		600,000	55,000	500,000	180,000	592,840
	Pret / mp (EURO)		40	33	50	40	40

Tabelul grilei comparatiilor este:

	Elementul de COMPARAŢIE	Proprietatea subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3	Comparabila 4	Comparabila 5
	Identificare	zona Campul Linistii	Zona Ind. Aradul Nou-str. Constitutiei	Zona Ind. Sud / Zadareni	Zona Ind. Vest	C-lea Zimandului / str. P. Rares	Zona Centura Arad/6 Vanatori
	data	prezent	prezent	prezent	prezent	prezent	
	Suprafaţa [mp]	14,207	15,000	10,000	10,000	4,500	14,821
	PREŢ VÂNZARE EUR		**€ 600,000**	**€ 330,000**	**€ 500,000**	**€ 180,000**	**€ 592,840**
	Preţul de Vânzare (EUR/mp) - criteriul de comparatie		**€ 40**	**€ 33**	**€ 50**	**€ 40.00**	**€ 40.00**
0	TIP COMPARABILA						
	Tip comparabila		oferta	oferta	oferta	oferta	oferta
	Corectie unitara sau procentuala		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
	Corectie necesar de demolare		0	0	0	0	0
	Corectie totala pentru tipul comparabilei		-€ 4.00	-€ 3.30	-€ 5.00	-4.00	-4.00
	Pret de vanzare corectat		**36.00**	**29.70**	**45.00**	**36.00**	**36.00**
1	DREPTUL DE PROPRIETATE						
	Drepturi de proprietate transmise	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii
	Corectia unitara sau procentuala		0	0	0	0	0
	Corecţie totala pentru Drepturi de proprietate		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
	Preţ corectat (EUR/mp)		€ 36.00	€ 29.70	€ 45.00	€ 36.00	€ 36.00
2	RESTRICTII LEGALE						
	Restrictii legale - coeficienti urbanistici	detine PUD - industrial	cuprins in PUZ	cuprins in PUZ	cuprins in PUZ	cuprins in PUZ	cuprins in PUZ
	Corectia unitara sau procentuala		0%	0%	0%	0%	0%
	Corecţie totala pentru Restrictii legale - coeficienti urbanistici		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
	Preţ corectat (EUR/mp)		€ 36.00	€ 29.70	€ 45.00	€ 36.00	€ 36.00
3	CONDIŢII DE FINANŢARE						
	Condiţii de finanţare	normale	similare	similare	similare	normale	normale
	Corectia unitara sau procentuala						
	Corecţie totala pentru finanţare		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
	Preţ corectat (EUR/mp)		€ 36.00	€ 29.70	€ 45.00	€ 36.00	€ 36.00
4	CONDIŢII DE VÂNZARE						
	Condiţii de vânzare	normale	normale	normale	normale	normale	normale
	Corectia unitara sau procentuala					0%	0%
	Corecţie totala pentru condiţii de vânzare		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
	Preţ corectat (EUR/mp)		€ 36.00	€ 29.70	€ 45.00	€ 36.00	€ 36.00
5	CONDIŢII DE PIAŢĂ						
	Condiţii ale pieţei	prezent	prezent	prezent	prezent	prezent	prezent
	Corectia unitara sau procentuala		0%	0%	0%	0%	0%
	Corecţie totala pentru condiţii ale pieţei		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
	Preţ corectat (EUR/mp)		€ 36.00	€ 29.70	€ 45.00	€ 36.00	€ 36.00
6	LOCALIZARE						
	Localizare	str. Campul Linistii	Zona Ind. Aradul Nou-str. Constitutiei	Zona Ind. Sud / Zadareni	Zona Ind. Vest	C-lea Zimandului / str. P. Rares	Zona Centura Arad/6 Vanatori
	Corectia unitara sau procentuala		5%	10%	-10%	0%	10%
	Corecţie totala pentru localizare		€ 1.80	€ 2.97	-€ 4.50	€ 0.00	€ 3.60
	Preţ corectat (EUR/mp)		€ 37.80	€ 32.67	€ 40.50	€ 36.00	€ 39.60
7	CARACTERISTICI FIZICE						
a	Marime (dimensiune) si forma	14,207	15,000	10,000	10,000	4,500	14,821
	Corectia unitara sau procentuala		0%	0%	0%	-10.0%	0%
	Corecţie totala pentru formă şi dimensiuni		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00	-€ 3.60	€ 0.00
b	Front stradal - deschidere la fatada	fa - da	da	da	da	da	da
	Corectia unitara sau procentuala		0%	0%	0%	0%	0%
	Corecţie totala pentru front stradal		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
c	Topografie	plan	plan	plan	plan	plan	plan
	Corectia unitara sau procentuala		0%	0%	0%	0%	0%
	Corecţie totala pentru topografie (planeitate)		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
	Preţ corectat (EUR/mp)		€ 37.80	€ 32.67	€ 40.50	€ 32.40	€ 39.60
8	UTILITĂŢI DISPONIBILE						
	Utilitati (en el / apa / canalizare / gaz metan / termoficare / alte)	Toate utilitatile	Apa, Gaz metan, En. Electrica	Utilitati in zona	Toate utilitatile	Utilitati in zona	Toate utilitatile la limita teren
	Corectie unitara sau procentuala						
	Corecţie totala pentru utilităţi disponibile		€ 2.00	€ 8.00	€ 0.00	€ 8.00	€ 0.00
	Preţ corectat (EUR/mp)		€ 39.80	€ 40.67	€ 40.50	€ 40.40	€ 39.60
9	ZONAREA						
	Zonarea - destinatia legala permisa	industrial	industrial	industrial	industrial	industrial	industrial
	Corectie unitara sau procentuala		0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
	Corecţie totala pentru zonare		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
	Preţ corectat (EUR/mp)		€ 39.80	€ 40.67	€ 40.50	€ 40.40	€ 39.60
10	CEA MAI BUNA UTILIZARE						
	Cea mai bună utilizare	industrial	industrial	industrial	industrial	industrial	industrial
	Corectie unitara sau procentuala		0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
	Corecţie totala pentru Cea mai bună utilizare		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
	Preţ corectat		€ 39.80	€ 40.67	€ 40.50	€ 40.40	€ 39.60
	Preţ corectat (Eur/mp)		**€ 40**	**€ 41**	**€ 41**	**€ 40**	**€ 40**
	Corecţie totală netă	(absolut)	€ 3.80	€ 10.97	€ 4.50	€ 4.40	€ 3.60
		(procentual)	11%	37%	10%	12%	10%
	Corecţie totală brută	(absolut)	€ 3.80	€ 10.97	€ 4.50	€ 15.60	€ 7.60
		(procentual)	11%	37%	10%	43%	21%

Suprafata	**14207**
Opinie / mp	**€ 41**
Valoare estimata _EURO	**582,500**
Valoare_RON	**2,564,500**
Curs valutar	4.4026
Data evaluarii	25.09.2014

După aplicarea corecţiilor s-au ales valorile amplasamentelor pentru care au fost necesare cele mai mici corecţii brute (procentual).
Valoarea asimilata pentru proprietatea supusa evaluarii a fost estimata ca fiind asimiliabila proprietatii comparabilei **3** deoarece proprietatii **3** i-au fost aduse cele mai putine corectii (corectia bruta procentuala cea mai mica) avand in vedere caracteristicile analizate; astfel, valoarea unitara terenului subiect, este 41 Euro/mp (rotunjit).

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

V teren = 2.564.500 RON (582.500 Euro)

Analiza efectuata a condus la urmatoarele corectii:

- Comparabilele au fost decotate astfel : –10% - acestea au fost negociate mai mult datorita disponibilitatii vanzatorilor de a negocia substantial in cazul unei vanzari ;
- **Pentru drepturi de proprietate** transmise nu au fost necesare corectii pentru elementele de comparatie ;
- **Pentru restrictii legale** nu au fost necesare corectii
- **Pentru conditii de finantare** nu au fost necesare corectii pentru elementele de comparatie ;
- Pentru conditiile de vanzare nu au fost necesare corectii ;
- **Pentru conditiile pietei** nu au fost necesare corectiile ;
- **Pentru localizare** au fost aplicate urmatoarele corectii :

- comparabila 1 a fost corectata pozitiv cu 5% (avand o amplasare mai slaba decat proprietatea subiect);
- comparabila 2 si comparabila 4 au fost ajustate cu 10% datorita amplasarii in zona mult mai slaba ca si subiectul evaluat;
- comparabila 3 a fost ajustata negativ cu 10%;

Corectiile au rezultat din analiza datelor secundare de piata.

- **Caracteristici fizice**

Suprafata: au fost aplicate urmatoarele corectii:

- -10% pentru proprietatea comparabila 4

Corectiile au rezultat din analiza datelor secundare de piata.

- Front stradal si acces: nu au fost necesare corectii;
  - **Pentru utilitati** au fost necesare urmatoarele corectii :
  - S-a aplicat corectie de 2 si 8 euro/mp pentru comparabilele 1 si respectiv 2 si 4; corectie rezultata din analiza datelor de piata si a informatiile detinute de carte evaluator cu privire la costul de racordare a terenurilor libere la utilitati si din analiza pe perechi de date intre comparabila 5 si 1, respectiv comaprabila 3 si cele doua amintite anterior, comparabilele 2 si 4,
  - **Zonarea** nu au fost necesare corectii
  - **Cea mai buna utilizare:** nu au fost necesare corectii .

2.2. *Evaluarea clădirilor si constructiilor speciale – abordarea prin cost*

"Abordarea prin cost stabileste valoarea prin estimarea costurilor de achizitionare a terenului si de construire a unei noi proprietati, cu aceeasi utilitate, fara costuri legate de timpul de constructie. Daca este cazul, in mod uzual la costurile de constructie se adauga si stimulentul / profitul promotorului imobiliar. In cazul unei proprietati vechi, pentru estimarea unui pret care reflecta aproximativ valoarea de piata, se scad unele alocari (repartizari) pentru diferitele forme de depreciere cumulata (deteriorare fizica, depreciere functionala sau tehnologica si depreciere economica sau externa)"

Pe baza acestei metodologii, evaluarea cuprinde urmatoarele etape:
1. **Stabilirea costului de inlocuire brut** în functie de caracteristicile tehnico-constructive si gradul de dotare a acestora la nivelul preturilor la data evaluării;
2. Estimarea **deprecierii cumulate**.
3. Determinarea **valorii ramase** la acelasi nivel de preturi, prin deducerea deprecierii cumulate din valoarea de înlocuire.

Costul de inlocuire brut *este costul curent al unui bun similar nou având o utilitate echivalentă ca obiectul ce urmează a fi evaluat.*

Se cunosc trei metode tradiţionale de estimare a acestuia: metoda comparaţiilor unitare, metoda costurilor segregate şi metoda devizelor. In ceea ce urmeaza am apelat la o estimare a costului de inlocuire de nou (brut) pe o metoda se segregare a costului, respectiv:

- ✓ in baza volumului 2 „COSTURI DE RECONSTRUCTIE - COSTURI DE INLOCUIRE", si a catalogului de indici de actualizare la nivel de 2014/2015, autor Corneliu Schiopu – editura IROVAL;
- ✓ in baza devizelor detinute in baza de date a evaluatorului

In paralel s-a realizat si o analiza de comparatii unitare (avand ca sursa costuri cunoscute pentru constructii similare/asimilabile) in scopul verificarii rezultatelor obtinute din sursele mentionate anterior.

Pentru elementele de CIB analizate, se vor consulta devizele si fisele de calcul ale costurilor de inlocuire brute utilizate de catre evaluator si atasate prezentului raport de evaluare la capitolul **ANEXE**

Mentiuni suplimentare:
- Referitor la raportul instalaţii/dotari şi costurile de bază ale clădirii se menţionează că cele dintâi tind să mărească costul unitar şi se uzează mai rapid decât elementele construcţiei propriu-zise.
- În efectuarea corecţiilor se ţine seama de delimitarea categoriilor generale de construcţie, finisaje deosebite sau echipamente speciale, astfel încât să se poată efectua corecţii aferente existenţei sau absenţei acestora.
- Utilităţile, dotarile şi instalaţiile interioare sunt cuprinse în „costul" ce a stat la baza estimării „costului de inlocuire".

Astfel:

- ***Costul de la care s-a plecat in estimarea costurilor de inlocuire brute au fost :***
  - ***220 euro / mp ad pentru hala de productie***
  - ***180 euro/mp ad pentru halele de reparatii***

Devizele pentru aceste costuri de inlocuire brute sunt prezentate in capitolul ANEXE.

b) Estimarea deprecierii cumulate:

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

Estimarea deprecierii se face in mod adecvat prin **metoda segregarii,** prin care se analizeaza separat fiecare cauza a deprecierii, se cuantifica si apoi se aplica costului de inlocuire.

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

⇒ **uzura fizica :** 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 mare decat cresterea de

valoare rezultata);

- uzura fizica nerecuperabila (se refera la elementele deteriorate fizic care nu pot fi corectate in prezent din motive practice sau economice) : ***a fost estimata ca raport intre varsta efectiva si durata de viata utila totala estimata*** , segregat intre elementele cu viata scurta si elemente cu viata lunga :
  - Pentru determinarea coeficientului de uzura cladirile au fost "descompuse" in urmatoarele categorii de lucrari:

    Structura de rezistenta - durata de viata lunga
    Anvelopa - durata de viata medie
    Finisaje - durata de viata scurta
    Instalatii - durata de viata scurta
  - Pentru elementele cu viata scurta durata de viata a fost considerata de 30 ani in cazul finisajelor si de 25 de ani in cazul instalatiilor, 50 de ani in cazul anvelopei iar in cazul structurii s-a considerat durata de viata de 85 ani ptr. Duratele de viata ale constructiilor au fost considerate conform „Normativului privind executarea lucrarilor de intretinere si reparatii la cladiri si constructii speciale" Editat de INCERC Bucuresti.
  - Ponderile fiecarui element in estimarea gradului total de depreciere fizica a fost stabilit conform Normativului P135 – 1999 Editat de INCERC Bucuresti, respectiv:

Segregare uzura fizica pe el componente (cf normativ P135/1999)

Tip cladiri	structura	inchideri	finisaje	instalatii
Administrative	40%	17%	25%	18%
Depozitare	60%	20%	8%	12%
Agricole	58%	25%	5%	12%
Industriale	50%	22%	8%	20%

Nr. Crt	Nr. Inventar	DENUMIRE	Data PIF	Arie desfasurata/Lungime/Adancime/Capacitate	CIB / mp (eur)	CIB (eur)	VARSTA	DUVT	UZF struct	UZF_anvel.	UZF_finis	UZF_inst	UZF (%)	Uzura fizica nerecuperabila (euro)
													%	ABS
1	11001	**Hala productie**	1970	4504	220	990,880	44	85	52%	10%	17%	20%	33%	331,109
2	11003	**Hala reparatii**	1982	695	180	125,100	32	85	38%	64%	33%	40%	44%	54,506
3	11005	**Hala reparatii**	1982	211	180	37,980	32	85	38%	64%	33%	40%	44%	16,548
		TOTAL		**5,410**										**402,163**

⇒ **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)* ***- nu au fost identificate neadecvari functionale;***

⇒ **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)

✓ Depreciere economica (din cauze externe):

In acest caz deprecierea externa a fost extrasa din piata.

Calculul se regaseste mai jos:

Locatie amplasament	Suprafata dezv (mp)	CIB unitar Euro	CIB total Euro	VARSTA (ani)	DUVI (ani)	Uzura fizica nerecuperabila elemente cu viata lunga (%)	Uzura fizica nerecuperabila elemente cu viata scurta (%)	UZF totala (%)	Uzura fizica totala (euro)	Valoare ramasa c.10 dupa deducere uzura fizica si depreciere functionala (euro)	Valoarea de piata euro (teren+constr)	Sup teren (mp)	Valoare de piata unitara teren euro	Valoare teren euro	Valoare de piata constructii	Depreciere ext (%)
Zona Industriala de Vest	4,868	460	2,150,800	11	80	14%	20%	16%	336,643	1,851,057	2,580,646	18,500	65	1,372,500	1,508,146	19%
Zona Industriala de Vest	6,800	400	2,640,000	6	80	6%	17%	8%	242,000	2,398,000	2,571,429	9,000	80	940,000	2,031,429	15%
Zona C-lea Aurel Vlaicu	1,000	500	500,000	12	80	16%	25%	17%	88,500	413,500	446,455	1,818	75	113,100	332,355	20%
Zona Ind. Bujac	1,000	230	230,000	23	80	29%	46%	33%	76,590	153,410	163,636	2,400	25	60,000	103,636	32%
Zona Ind. Aradul Nou	947	350	331,450	23	80	29%	35%	31%	101,092	230,358	227,273	1,060	35	36,700	190,573	17%
Zona Ind. Oradea/Nord	1,200	230	276,000	33	80	41%	66%	48%	132,204	143,796	227,273	3,500	40	140,000	87,273	39%
Zona Ind. Oai	720	270	194,400	10	60	17%	30%	20%	38,880	154,742	290,909	4,000	40	160,000	130,909	15%
Zona Ind. Ellinic Mungu/Parneava/Henport	1,700	350	595,000	18	80	23%	40%	27%	160,650	434,970	488,500	4,000	35	140,000	329,500	24%
Zona UTAC-lea A. Vlaicu	444	300	133,333	8	60	13%	26%	17%	22,133	111,200	208,333	1,300	65	110,500	97,833	12%
Zona Ind. Powlaul/BAT	1,200	350	420,000	43	80	54%	70%	68%	284,960	175,140	416,667	6,500	45	292,500	124,167	29%
															medie	23%
															mediana	20%

Nr. Crt	Nr. Inventar	DENUMIRE	CIB (eur)	Uzura fizica nerecuperabila (euro)	Depreciere functionala		Depreciere externa	
				ABS	%	ABS	%	ABS
1	11001	**Hala productie**	990,880	331,109	0%	0	20%	131,954
2	11003	**Hala reparatii**	125,100	54,506	0%	0	20%	14,119
3	11005	**Hala reparatii**	37,980	16,548	0%	0	20%	4,286
		TOTAL		**402,163**	**0**	**0**		**150,359**

c) **Calcularea costului de inlocuire net**

Deducând din costul de înlocuire brut (CIB) nivelul deprecierilor, s-a obtinut costul de înlocuire net (CIN) asimilat cu valoarea de piata.

Cumuland valoarea terenului (582.500 euro, echivalent a 2.574.000 ron) la valoare constructiilor a rezultat valoarea totala a proprietatii prin abordarea prin costuri si anume (rotunjita):

V costuri = 5.212.400 lei (1.183.900 euro)

Fisa de calul a costului de inlocuire net al amplasamentului se prezinta astfel::

Nr. Crt	Nr. Inventar	DENUMIRE	Data PIF	Arie desfasurata/Lungime/Adancime/Capacitate	CIB (eur)	Dep. Cumulata	Valoare rezultata in urma evaluarii (euro)	Valoare rezultata in urma evaluarii (ron)
						euro		
1	11001	**Hala productie**	1970	4504	990,880	463,063	527,817	2,323,766
2	11003	**Hala reparatii**	1982	695	125,100	68,625	56,475	248,638
3	11005	**Hala reparatii**	1982	211	37,980	20,834	17,146	75,485
		Teren		14207			582,500	2,564,500
		TOTAL GENERAL AMPL.		**5,410**	**1,163,913**	**556,348**	**1,183,938**	**5,212,389**

2.3. *Evaluarea clădirilor si constructiilor speciale – abordarea prin venit*

Valoarea a fost estimata prin **metoda capitalizarii directe (sau metoda capacitatii beneficiare)**. Esenta acestei metode deriva din teoria utilitatii, care confera o anumita valoare unui bun (sau proprietati) cumparat(e) numai in masura in care cumparatorul (investitorul) realizeaza o satisfactie din achizitia respectiva. In cazul proprietatii, aceasta satisfactie se reflecta prin castigurile viitoare realizabile din exploatarea obiectului proprietatii.

Aplicarea abordarii pe baza de venit duce la estimarea valorii integrale a proprietaii (ca entitate indivizibila intre teren si constructie).

In cadrul evaluarii trebuie rezolvate doua probleme metodologice si practice:

- determinarea marimii fluxului anual reproductibil (in cazul nostru castigul brut disponibil prin inchiriere)
- stabilirea ratei de capitalizare aferenta veniturilor si chiriilor brute.

Venitul brut anual reproductibil (VBr) poate fi determinat fie pornind de la analiza evolutiei nivelului si structurii veniturilor si cheltuielilor obiectivului evaluat, fie identificandu-l cu asa numita **capacitate beneficiara (CB)**, definita prin veniturile brute pe care le poate genera proprietatea imobiliara pentru furnizorii capitalului pus la dispozitie (investitorii in domeniul proprietatilor imobiliare). In cadrul prezentului raport de evaluare pentru determinarea VBr s-a utilizat nivelul rentabilitatii care s-ar putea obtine din exploatarea proprietatii, reflectat de chiria bruta care s-ar putea percepe de la un potential proprietar.

Astfel, pentru proprietatea imobiliara administrativ-industriala evaluata, cu spatiile de depozitare, cele administrative si cele tehnice aferente, au fost considerate urmatoarele chirii brute medii obtenabile per arie utila, obtinute pentru fiecare corp de constructie – hala productie si halA reparatii - pretabile spre inchiriere, in functie de suprafata utila a fiecarei compartimentari cu functiunile specifice si chiria de piata:

Poz. Plan	Nr. Inventar	Corp constructie	Destinatie compartimentare	Sutila - mp	Chirie euro/mp util	Chirie unitara euro/mp
19	11003	Hala reparatii	Industrial	438	2.5	3.1
			Administrativ	187	4.5	
				626		
8, 10, 11, 12	11001	Hala productie	Industrial	3,643	2.2	2.5
			Birouri	410	5.0	
			TOTAL	**4,053**		

Avand in vedere cele prezentate anterior, au rezultat urmatoarele chirii pentru amplasamentul studiat:

Nr. Crt.	Poz. Plan	Nr. Inventar	Denumire	S utila	chiria /mp
1	8, 10, 11, 12	11001	Hala productie	4,053	2.5
2	19	11003	Hala reparatii	626	3.0
3	2	11005	Hala reparatii	190	1.5

Chiria bruta luata in calcul reprezinta o chirie medie obtenabila, tinand cont de destinatia, amplasarea si dimensiunile fiecarei compartimentari a proprietatii.

Venitul brut efectiv anual, la un curs de schimb leu/euro de 4,4188 RON / 1 euro si un grad mediu de ocupare al pietei de **83%** este :

122.452 euro

Rata de capitalizare (c) reprezinta relatia dintre castig si valoare si este un divizor prin intermediul caruia un venit brut se transforma in capital, respectiv valoare a investitiei, indiferent de forma in care aceasta este realizata (cumpararea unei intreprinderi, achizitionarea de actiuni, plasamente in domeniul imobiliar etc.). Utilizarea ratei de capitalizare pentru transformarea unui venit brut in capital se face numai in cazul in care venitul brut este de forma unei anuitati (marimi egale anuale).

Rata este influentata de mai multi factori printre care gradul de risc, atitudinile pietei fata de evolutia inflatiei in viitor, ratele de fructificare asteptate pentru investitii alternative, randamentul realizat in trecut de proprietati similare, cererea si oferta de bani si de capital, nivelurile de impozitare etc.

Rata de capitalizare exprima rata rentabilitatii (profit brut / capital investit * 100) pe care o accepta un investitor pentru a-si plasa

capitalul intr-o afacere pe care o prefera altor alternative de plasament.

Conform literaturii de specialitate, in cazul in care se capitalizeaza un profit constant, atat profitul cat si rata de actualizare trebuie exprimate in termeni reali (fara includerea efectelor inflatiei).

Calculul ratei de capitalizare se face in cel mai corect mod pornind de la informatii concrete furnizate de piata imobiliara privind tranzactii (inchirieri, vinzari, cumparari) incheiate. Daca aceste informatii lipsesc estimarea ratei de capitalizare poate fi efectuata pornind de la o rata de baza deflatata la care se adauga o prima de risc.

In baza analizelor de piata efectuate, descrise in capitolul « Analiza preliminara a pietei imobiliare », au fost identificate ratele de capitalizare brute aferente pietei imobiliare delimitate din Arad:

Arad	Chirii /mp EUR -min	Tranzacţii/mp EUR -min	Chirii /mp EUR -max	Tranzacţii/mp EUR -max	Rata de capitalizare (min)	Rata de capitalizare (max)
Hale industriale si depozitare vechi	1.2	150	3	280	10%	12%

Rata de capitalizare selectata este **11,50 %**. Dorim sa mentionam faptul ca a fost selectata aceasta rata de capitalizare datorita faptului ca proprietatea analizata prezinta si o componenta administrativa – birouri.

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

$$V_{CB} = VBr / c$$ unde:

c = rata de capitalizare
VBr = venitul brut anual reproductibil

Calculul se prezinta tabelar:

Nr. Crt.	Poz. Plan	Nr. Inventar	Denumire	S utila	chiria /mp	chiria / an EUR	chiria / an ron	Grad de ocupare	Venit brut efectiv (euro)	rata capitalizare	Valoare EURO	Valoare ron
1	8, 10, 11, 12	11001	Hala productie	4,053	2.5	121,596	535,339	83%	100,925	11.50%	877,606	3,863,748
2	19	11003	Hala reparatii	626	3.0	22,518	99,138	83%	18,690	11.50%	162,521	715,516
3	2	11005	Hala reparatii	190	1.5	3,418	15,049	83%	2,837	11.50%	24,670	108,614
TOTAL				**4,869**		**147,532**	**649,525**		**122,452**		**1,064,798**	**4,687,878**

La valoarea rezultata prin metoda capitaizarii veniturilor s-a adaugat valorea terenului considerat in exces si anume:

2.800 mp x 41 euro/mp = 114.800 euro

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.

- suprafaţa de teren aferenta intregului amplasament este de 14.207 mp (din copia dupa extrasul de carte funciara prezentat evaluatorului) din care:
  - *teren curti constructii* – cca. 5.400 mp constructii;
  - *teren in exces – din totalul de 14.207 mp s-a considerat caa.2.800 mp teren in exces*.

In urma analizei amplasamentului si a efectuarii inspectiei, precum si din planul de amplasare si delimitare a imobilelor exisente pe teren pus la dispozitie de catre client, plan care prezinta scriptic o constructie de tipul unei magazii – in partea de Nord a amplasamentului, iar faptic, conform celor constatate pe teren, acesta nu exista, ea fiind demolata anterior datei evaluarii de catre proprietar, iar in partea de Sud exista o platforma betonata de cca. 1.600mp, s-a considerat teren in exces, fata de necesitatile actuale de exploatare, aproximativ 2.800 mp.

Tinand cont de consideratiile prezentate anterior rezulta valoarea de rentabilitate a proprietatii imobiliare si a terenului in exces prin metoda capitalizarii beneficiilor (rotunjita):

$V_{venituri}$ = 5.193.000 RON (1.180.000 euro)

Valoarea totala a dotarilor care sunt proprii constructiilor, fiind incluse in valoarea generala a cladirilor – bunuri mobile, este de aproximativ 6.305 euro si anume:

Nr. Inventar	DENUMIRE	Data PIF
33004	USA HALA	29-Mar-14
33005	USA HALA	29-Mar-14
33006	USA HALA	29-Mar-14
33007	USA HALA	29-Mar-14
33008	SISTEM INCHIDERE	16-Jun-14
34002	INCALZIRE	4-Nov-13
33002	ALARMA-ANTIEI	18-Feb-08
33003	CARDURI	11-Mar-08
33009	SUPRAVEGHER	23-Jun-14

Valoarea de piata a acestora s-a determinat aplicand urmatorul rationament:

- Din valoarea obtinuta prin venit (capitalizare) a fost scazuta in prima faza valoarea de piata a terenului considerat liber rezultand valoare totala a constructiilor si echipamentelor (dotarilor) proprii amplasamentului studiat;

  1.180.000 eur – 582.500 eur = **597.500 ron** (constructii si bunuri moble)

- A fost determinat costul de inlocuire brut pentru bunurile mobile mentionate anterior prin metoda indiciala, aceasta presupunand actualizarea valorii de inventar/valorii de intrare a acestora cu cursul de la data evaluarii. Valoarea de inventar si data PIF a acestor mijloace fixe au fost preluate din listele de inventar puse la dispozitia evaluatorului de catre client.

  Tabelar, determinarea CIB se prezinta astfel:

Nr. Inventar	DENUMIRE	Data PIF	Valoare de inventar (RON)	Curs la data PIF	CIB (eur)
33004	USA HALA	29-Mar-14	2,619.00	4.4514	inclus in imobiliar
33005	USA HALA	29-Mar-14	2,619.00	4.4514	inclus in imobiliar
33006	USA HALA	29-Mar-14	2,619.00	4.4514	inclus in imobiliar
33007	USA HALA	29-Mar-14	2,619.00	4.4514	inclus in imobiliar
33008	SISTEM INCHIDERE CENTRALIZATA PORTI ACCES	16-Jun-14	3,035.00	4.3993	690
34002	SISTEM INCALZIRE	4-Nov-13	16,269.00	4.4356	3,668
33002	SISTEM ALARMA-ANTIEFRACTIE	18-Feb-08	5,082.00	3.6379	1,397
33003	CITITOR CARDURI	11-Mar-08	5,400.00	3.6984	1,460
33009	SISTEM SUPRAVEGHERE VIDEO	23-Jun-14	12,040.00	4.3971	2,738
	TOTAL DOTARI HALE		**52,302**		**9,953**

- In continuare s-a procedat la detrminarea unei pro-rate pentru fiecare pozitie apartinand amplasamentului – cladiri, constructii speciale si dotari in functie de costul de inlocuire net total si ponderea fiecarui element in valoarea acestuia:

Nr. Crt	Nr. Inventar	DENUMIRE	Data PIF	Valoare de inventar (RON)	Curs la data PIF	CIB (eur)	VARSTA	DUVT	UZF struct	UZF_anvel.	UZF_finis	UZF_inst	UZF (%)	Uzura fizica nerecuperabila (euro)	Valoare rezultata in urma evaluarii (euro)	Pro rata la CIN
													%	ABS		
1	11001	**Hala productie**	1970			990,880	44	85	52%	10%	17%	20%	33%	331,109	527,817	86.87%
2	11003	**Hala reparatii**	1982			125,100	32	85	38%	64%	33%	40%	44%	54,506	56,475	9.30%
3	11005	**Hala reparatii**	1982			37,980	32	85	38%	64%	33%	40%	44%	16,548	17,146	2.82%
	33004	USA HALA	29-Mar-14	2,619.00	4.4514	inclus in imobiliar		25								0.00%
	33005	USA HALA	29-Mar-14	2,619.00	4.4514	inclus in imobiliar		25								0.00%
	33006	USA HALA	29-Mar-14	2,619.00	4.4514	inclus in imobiliar		25								0.00%
	33007	USA HALA	29-Mar-14	2,619.00	4.4514	inclus in imobiliar		25								0.00%
	33008	SISTEM INCHIDERE CENTRALIZATA PORTI ACCES	16-Jun-14	3,035.00	4.3993	690	0.3	10	3%	0%	0%	0%	3%	17	538	0.09%
	34002	SISTEM INCALZIRE	4-Nov-13	16,269.00	4.4356	3,668	0.8	30	3%	0%	0%	0%	3%	102	2,853	0.47%
	33002	SISTEM ALARMA-ANTIEFRACTIE	18-Feb-08	5,082.00	3.6379	1,397	6.6	10	66%	0%	0%	0%	66%	920	382	0.06%
	33003	CITITOR CARDURI	11-Mar-08	5,400.00	3.6984	1,460	6.5	8	81%	0%	0%	0%	81%	1,186	219	0.04%
	33009	SISTEM SUPRAVEGHERE VIDEO	23-Jun-14	12,040.00	4.3971	2,738	0.3	10	3%	0%	0%	0%	3%	68	2,136	0.35%
		TOTAL DOTARI HALE		**52,302**		**9,953**								**404,457**	**607,565**	100.00%

- Acest procent (prorata) a fost in final inmultit cu valoarea totala a cladirilor, constructiilor speciale si bunurilor mobile rezultata prin venit (fara valoarea terenului considerat liber,) obtinandu-se astfel valoarea de piata a bunurilor mobile aferente Amplasamentului de pe Campul Linistii:

Nr. Crt	Nr. Inventar	DENUMIRE	Data PIF	CIB (eur)	Pro rata la CIN	Valoare de piata randament - Euro Constructii si dotari hale (bunuri mobile)	Valoare de piata randament - Ron Constructii si dotari hale (bunuri mobile)	Valoare de piata alocata - Euro	Valoare de piata alocata - Ron
1	11001	**Hala productie**	1970	990,880	86.87%			**519,073**	**2,283,486**
2	11003	**Hala reparatii**	1982	125,100	9.30%			**55,540**	**244,328**
3	11005	**Hala reparatii**	1982	37,980	2.82%			**16,862**	**74,177**
	33004	USA HALA	29-Mar-14	inclus in imobiliar	0.00%			**inclus in imobiliar**	**inclus in imobiliar**
	33005	USA HALA	29-Mar-14	inclus in imobiliar	0.00%			**inclus in imobiliar**	**inclus in imobiliar**
	33006	USA HALA	29-Mar-14	inclus in imobiliar	0.00%			**inclus in imobiliar**	**inclus in imobiliar**
	33007	USA HALA	29-Mar-14	inclus in imobiliar	0.00%	**597,500**	**2,628,500**	**inclus in imobiliar**	**inclus in imobiliar**
	33008	SISTEM INCHIDERE CENTRALIZATA PORTI ACCES	16-Jun-14	690	0.09%			**529**	**2,328**
	34002	SISTEM INCALZIRE	4-Nov-13	3,668	0.47%			**2,805**	**12,342**
	33002	SISTEM ALARMA-ANTIEFRACTIE	18-Feb-08	1,397	0.06%			**376**	**1,652**
	33003	CITITOR CARDURI	11-Mar-08	1,460	0.04%			**215**	**948**
	33009	SISTEM SUPRAVEGHERE VIDEO	23-Jun-14	2,738	0.35%			**2,100**	**9,240**
		TOTAL GENERAL AMPL.		**1,163,913**	**100.00%**			**597,500**	**2,628,500**

Valoarea alocata pe fiecare bun mobil se prezinta astfel:

Nr.crt.	Nr.inv.	Denumire mijloc fix	Data intrarii	Valoare inventar	Cost istoric	Curs valutar la data PIF	Mod achizitie NOU/SH	CIN	
			PIF	RON	RON			euro	ron
1	**33004**	USA HALA	29/03/2014	2,619.00	2,619.00	4.4514	NOU	**inclus in imobiliar**	**inclus in imobiliar**
2	**33005**	USA HALA	29/03/2014	2,619.00	2,619.00	4.4514	NOU	**inclus in imobiliar**	**inclus in imobiliar**
3	**33006**	USA HALA	29/03/2014	2,619.00	2,619.00	4.4514	NOU	**inclus in imobiliar**	**inclus in imobiliar**
4	**33007**	USA HALA	29/03/2014	2,619.00	2,619.00	4.4514	NOU	**inclus in imobiliar**	**inclus in imobiliar**
5	**33008**	SISTEM INCHIDERE CENTRALIZATA PORTI ACCES	16/06/2014	3,035.00	3,035.00	4.3993	NOU	**529**	**2,328**
6	**34002**	SISTEM INCALZIRE	04/11/2013	16,269.00	0.00	4.4356	NOU	**2,805**	**12,342**
7	**33002**	SISTEM ALARMA-ANTIEFRACTIE	18/02/2008	5,082.00	5,082.00	3.6379	NOU	**376**	**1,652**
8	**33003**	CITITOR CARDURI	11/03/2008	5,400.00	5,400.00	3.6984	NOU	**215**	**948**
9	**33009**	SISTEM SUPRAVEGHERE VIDEO	23/06/2014	12,040.00	12,040.00	4.3971	NOU	**2,100**	**9,240**
		TOTAL DOTARI HALE - Bunuri mobile		**52,302.00**	**36,033.00**			**6,026**	**26,509**

ANEXA 1
– surse de informatii CIB

	Investitie martie-septembrie 2011- amplasament in Timisoara				
	1. Hala - depozit				
	Caracteristici constructive				
	Structura de beton armat si inchideri la pereti si acoperis cu panouri tip sandwich. Pardoseala din beton armat cu scliviseala, vopsea pe baza de rasini epoxidice rezistente la trafic intens si rampe de acces. Invelitoare din panouri sandwich cu luminatoare si trape de fum				
	Spatiu cu finisari medii				
	Instalatii electrice, sanitar-termice, PSI, supraveghere video				
	Caracteristici dimensionale				
	Sc = 6.306 mp, Sd = 7,083 mp, Su = 6,900 mp, H = 8,30 ml, regim P+1partial				
	Su birouri = 900 mp				
	Denumire	UM	Sd	Cost total	Cost unitar
	Depozit logistic				
	Hard costs	**mp**	**7,083**	**1,146,000 €**	**162 €**
1	Infrastructura (fundatii+terasamente)			163,000 €	
2	Structura (stalpi, grinzi, inchideri, invelitoare)			600,000 €	
3	Arhitectura (pardoseli, compartimentari, amenajari birouri)			305,000 €	
4	Instalatii			**78,000 €**	
4.1	electrice			25,000 €	
4.2	sanitare+termice			24,000 €	
4.4	PSI			24,000 €	
4.6	sistem supraveghere video			5,000 €	
	Amenajari teren			**265,000 €**	
	platforme betonate, imprejmuire, bazin incendiu	mp	2,400	153,000 €	**63.75**
	utilitati (en. el, foraj, fosa, gaz)	mp	11,000	112,000 €	**10 €**
	Softs costs			**157,867 €**	
	Alte costuri directe (autorizatii, intabulare, etc)			39,400 €	
	Costuri indirecte (proiectare, monitorizare, finantare, etc)			118,467 €	
	TOTAL COSTURI			**1,568,867 €**	**221 €**

FOTOGRAFII SUBIECT










	Investitie iunie-decembrie 2011- amplasament in Timisoara				
	Hala depozitare produse farmaceutice si spatii birouri P+1E, imprejmuire si utilitati				
	Caracteristici constructive				
	Structura de beton armat si inchideri la pereti si acoperis cu panouri termoizolante multistrat tip Kingspan. Pardoseala elicopterizata din beton in spatiile de depozitare, mocheta in spatiu de birouri si gresie in grupuri sanitare si vestiare.				
	Spatiu cu finisari medii				
	Instalatii electrice, sanitar-termice, PSI				
	Caracteristici dimensionale				
	Sc = 3.037 mp, Sd = 3,684 mp, Su = 3,546 mp, H = 4 ml, regim P+1partial				
	Su birouri = 605 mp				
	Denumire	UM	Sd	Cost total	Cost unitar
	Depozitare+birouri				
	Hard costs	**mp**	**3,684**	**646,283 €**	**175 €**
1	Infrastructura (fundatii+terasamente)			111,626 €	30 €
2	Structura (stalpi, grinzi, inchideri, invelitoare)			236,499 €	64 €
3	Arhitectura (pardoseli, compartimentari, amenajari birouri)			155,372 €	42 €
4	Instalatii			142,786 €	39 €
	Amenajari teren			**2,604 €**	
	Softs costs			**13,313 €**	
	Alte costuri directe (autorizatii, intabulare, etc)			7,051 €	
	Costuri indirecte (proiectare, dirigentie, finantare, etc)			6,262 €	
	TOTAL COSTURI			**662,200 €**	**180 €**

FOTOGRAFII SUBIECT













ANEXA 2
Documente avute la dispozitie

Anexa 10

CARTE FUNCIARA NR. 318543 Comuna/Oras/Municipiu: Arad

ANCPI

Nr.cerere	97745
Ziua	04
Luna	12
Anul	2013

EXTRAS DE CARTE FUNCIARA pentru INFORMARE

Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară ARAD
Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Arad

A. Partea I. (Foaie de avere)

TEREN intravilan

Nr. CF vechi: 56664

Adresa: Arad, Strada Cimpul Linistii, nr. 1

Nr crt	Nr.cadastral Nr.topografic	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinte
A1	Top: 4874/ b.1/ 2	Din acte: 4284; Masurata: -	-

CONSTRUCTII

Nr. Crt.	Nr.cadastral Nr.topografic	Adresa	Observatii / Referinte
A1.1	Cad: C1 Top: 4874/ b.1/ 2	Arad, Strada Cimpul Linistii, nr. 1	hala reparatii

B. Partea II. (Foaie de proprietate)

Inscrieri privitoare la proprietate		Observatii / Referinte
12353 / 05.10.1998		
	Contract de vanzare-cumparare nr. 8560/1998	
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1 / 1	A1, A1.1 (provenita din conversia CF 56664)
	1 **S.C. ASTRA BUS S.R.L.**	
14987 / 07.03.2012		
	Act notarial nr. 282, din 07.03.2012, emis de NP TODOR DAN	
B10	se noteaza interdictia de instrainare, grevare, inchiriere, dezmembrare, alipire, construire, demolare, restructurare si amenajare, in favoarea ING BANK N.V. AMSTERDAM, SUCURSALA BUCURESTI	A1, A1.1 -

C. Partea III. (Foaie de sarcini)

Inscrieri privitoare la sarcini		Observatii / Referinte
14987 / 07.03.2012		
	Act notarial nr. 282, din 07.03.2012, emis de NP TODOR DAN	
C8	Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare: 1.500.000,00 / EUR, si celelalte obligatii de plata aferente creditului	A1, A1.1 -
	1 **ING BANK N.V. AMSTERDAM, SUCURSALA BUCUREŞTI**, CIF: 6151100	

Document care contine date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001. Pagina 1 din 2

CARTE FUNCIARA NR. 318543 Comuna/Oras/Municipiul: Arad

Anexa Nr. 1 la Partea I

TEREN intravilan
Adresa: Arad, Strada Cimpul Linistii, nr. 1

Nr. cadastral	Suprafata masurata (mp) *	Observatii / Referinte
Top: 4874/ b.1/ 2	-	-

* Suprafata este determinata in planul de proiectie Stereo 70.

Date referitoare la teren

Nr. crt	Categoria de folosinta	Intra vilan	Suprafata (mp)	Nr. tarla	Nr. parcela	Nr. Topografic	Observatii / Referinte
1	curti constructii	DA	Din acte:4284; Masurata:-	-	-	4874/ b.1/ 2	-

Date referitoare la constructii

Nr. Crt.	Numar	Destinatia constructiei	Supraf. (mp)	Situatie juridica	Observatii / Referinte
A1.1	CAD: C1 Top: 4874/ b.1/ 2	constructii industriale si edilitare	Din acte:-; Masurata:-	Cu acte	hala reparatii

Certific că prezentul extras corespunde intrutotul cu pozitiile in vigoare din cartea funciara originală, păstrată de acest birou.
Prezentul extras de carte funciară NU este valabil la autentificarea actelor juridice de notarul public, iar informatiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în conditiile legii.
S-a achitat tariful de 20 RON, chitanta nr. AR67293/04-12-2013, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 272,

Data soluționării,
04/12/2013

Data eliberării,
09 DEC 2013

Asistent-registrator,
ANTONETA MARC
(semnătura)

Referent,
GHIRLEA DORALIN
(parafa si semnătura)

ARAD 12

Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001. Pagina 2 din 2

CARTE FUNCIARA NR. 318541 Comuna/Oras/Municipiu: Arad

ANCPI

EXTRAS DE CARTE FUNCIARA pentru INFORMARE

Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară ARAD
Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Arad

Nr.cerere	97750
Ziua	04
Luna	12
Anul	2013

A. Partea I. (Foaie de avere)

TEREN intravilan
Nr. CF vechi: 56664
Adresa: Arad, Strada Cimpul Linistii, nr. 1

Nr crt	Nr.cadastral Nr.topografic	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinte
A1	Top: 4875/ b.1.1.1/ 2	Din acte: 1985; Masurata: -	-

CONSTRUCTII

Nr. Crt.	Nr.cadastral Nr.topografic	Adresa	Observatii / Referinte
A1.1	Cad: C1 Top: 4875/ b.1.1.1/ 2	Arad, Strada Cimpul Linistii, nr. 1	magazie

B. Partea II. (Foaie de proprietate)

Inscrieri privitoare la proprietate		Observatii / Referinte
12353 / 05.10.1998		
	Contract de vanzare-cumparare nr. 8560/1998	
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1 / 1	A1, A1.1 (provenita din conversia CF 56664)
	1 **S.C. ASTRA BUS S.R.L.**	
14991 / 07.03.2012		
	Act notarial nr. - Contract de ipoteca aut.nr.282, din 07.03.2012, emis de not.pb. TODOR DAN, act administrativ nr. 421/28-02-2012 emis de RBS BANK (ROMANIA) SA;	
B10	Se noteaza interdictia de instrainare, grevare, inchiriere, dezmembrare, alipire, construire, demolare, restructurare si amenajare, in favoarea: ING BANK NV AMSTERDAM SUC.BUCURESTI	A1, A1.1 -

C. Partea III. (Foaie de sarcini)

Inscrieri privitoare la sarcini		Observatii / Referinte
14991 / 07.03.2012		
	Act notarial nr. - Contract de ipoteca aut.nr.282, din 07.03.2012, emis de not.pb. TODOR DAN, act administrativ nr. 421/28-02-2012 emis de RBS BANK (ROMANIA) SA;	
C8	Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare: 1.500.000,00 / EUR, si celelalte obligatii de plata aferente creditului, cota actuala 1 / 1	A1, A1.1 -
	1 **ING BANK NV AMSTERDAM SUC.BUCURESTI**	

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

CARTE FUNCIARA NR. 318541 Comuna/Oras/Municipiul: Arad

Anexa Nr. 1 la Partea I

TEREN intravilan
Adresa: Arad, Strada Cimpul Linistii, nr. 1

Nr. cadastral	Suprafata masurata (mp) *	Observatii / Referinte
Top: 4875/ b.1.1.1/ 2	-	-

* Suprafata este determinata in planul de proiectie Stereo 70.

Date referitoare la teren

Nr. crt	Categoria de folosinta	Intra vilan	Suprafata (mp)	Nr. tarla	Nr. parcela	Nr. Topografic	Observatii / Referinte
1	curti constructii	DA	Din acte:1985; Masurata:-	-	-	4875/ b.1.1.1/ 2	-

Date referitoare la constructii

Nr. Crt.	Numar	Destinatia constructiei	Supraf. (mp)	Situatie juridica	Observatii / Referinte
A1.1	CAD: C1 Top: 4875/ b.1.1.1/ 2	constructii industriale si edilitare	Din acte:-; Masurata:-	Cu acte	magazie

Certific că prezentul extras corespunde intrutotul cu pozitiile in vigoare din cartea funciara originală, păstrată de acest birou.
Prezentul extras de carte funciară NU este valabil la autentificarea actelor juridice de notarul public, iar informatiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în conditiile legii.
S-a achitat tariful de 20 RON, chitanta nr. AR67296/04-12-2013, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 272,

Data soluționării,
09/12/2013

Data eliberării,
09 DEC 2013

Asistent registrator,
GABRIELA MORARIU
(semnătura)

Referent,
GHIRLEA DORALIN
(parafa și semnătura)

AGENȚIA NAȚIONALĂ DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară ARAD 12

Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001. Pagina 2 din 2

CARTE FUNCIARA NR. 318540 Comuna/Oras/Municipiu: Arad

ANCPI

EXTRAS DE CARTE FUNCIARA pentru INFORMARE

Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară ARAD
Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Arad

Nr.cerere	97751
Ziua	04
Luna	12
Anul	2013

A. Partea I. (Foaie de avere)

TEREN intravilan

Nr. CF vechi: S6664

Adresa: Arad, Strada Cimpul Linistii, nr. 1

Nr crt	Nr.cadastral Nr.topografic	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinte
A1	Top: 4875/ b.2.1/ 2	Din acte: 1580; Masurata: -	-

B. Partea II. (Foaie de proprietate)

Inscrieri privitoare la proprietate			Observatii / Referinte
12353 / 05.10.1998			
	Contract de vanzare-cumparare nr. 8560/1998		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1 / 1		A1 (provenita din conversia CF 56664)
	1	**S.C. ASTRA BUS S.R.L.**	
14994 / 07.03.2012			
	Act notarial nr. 282, din 07.03.2012, emis de BNP TODOR DAN		
B10	se noteaza interdictia de instrainare, grevare, inchiere, dezmembrare, alipire, construire, demolare, restructurare si amenajare in favoarea :		A1 -
	1	**INK BANK N.V.AMSTERDAM-SUCURSALA BUCURESTI**	

C. Partea III. (Foaie de sarcini)

Inscrieri privitoare la sarcini			Observatii / Referinte
14994 / 07.03.2012			
	Act notarial nr. 282, din 07.03.2012, emis de BNP TODOR DAN		
C8	Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare: 1.500.000,00 / EUR, si celelalte obligatii de plata aferente creditului		A1 -
	1	**ING BANK N.V. AMSTERDAM, SUCURSALA BUCUREŞTI**, CIF: 6151100	

Document care contine date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001. Pagina 1 din 2

CARTE FUNCIARA NR. 318540 Comuna/Oras/Municipiul Arad

Anexa Nr. 1 la Partea I

TEREN intravilan
Adresa: Arad, Strada Cimpul Linistii, nr. 1

Nr. cadastral	Suprafata masurata (mp) *	Observatii / Referinte
Top: 4875/ b.2.1/ 2	-	-

* Suprafata este determinata in planul de proiectie Stereo 70.

Date referitoare la teren

Nr. crt	Categoria de folosinta	Intra vilan	Suprafata (mp)	Nr. tarla	Nr. parcela	Nr. Topografic	Observatii / Referinte
1	curti constructii	DA	Din acte:1580; Masurata:-	-	-	4875/ b.2.1/ 2	-

Certific că prezentul extras corespunde intrutotul cu pozitiile in vigoare din cartea funciara originală, păstrată de acest birou.
Prezentul extras de carte funciară NU este valabil la autentificarea actelor juridice de notarul public, iar informatiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în conditiile legii.
S-a achitat tariful de 20 RON, chitanta nr. AR67297/04-12-2013, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 272,

Data soluționării,
09/12/2013

Asistent-registrator,
EMILIAN MORARIU

(semnătura)

Referent,
GHIRLEA DORALIN

(parafa si semnătura)

Data eliberării,
__/____/06 DEC 2013

AGENȚIA NAȚIONALĂ DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ BIROUL DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ ARAD
ARAD 12

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

CARTE FUNCIARA NR. 318536 Comuna/Oras/Municipiu: Arad

ANCPI

EXTRAS DE CARTE FUNCIARA pentru INFORMARE

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară ARAD
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Arad

Nr.cerere	97753
Ziua	04
Luna	12
Anul	2013

A. Partea I. (Foaie de avere)

TEREN intravilan

Nr. CF vechi: 56664

Adresa: Arad, Strada Cimpul Linistii, nr. 1

Nr crt	Nr.cadastral Nr.topografic	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinte
A1	Top: 4873/ b.3.1/ 2	Din acte: 4648; Masurata: -	-

CONSTRUCTII

Nr. Crt.	Nr.cadastral Nr.topografic	Adresa	Observatii / Referinte
A1.1	Cad: C1 Top: 4873/ b.3.1/ 2	Arad, Strada Cimpul Linistii, nr. 1	hala productie si o cabina poarta

B. Partea II. (Foaie de proprietate)

Inscrieri privitoare la proprietate		Observatii / Referinte
12353 / 05.10.1998		
	Contract de vanzare-cumparare nr. 8560/1998	
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, cu titlul de cumparare, dobandit prin Convention, cota actuala 1 / 1	A1, A1.1 (provenita din conversia CF 56664)
	1 **S.C. ASTRA BUS S.R.L.**	
14999 / 07.03.2012		
	Act notarial nr. 282, din 07.03.2012, emis de BNP TODOR DAN, act administrativ nr. 421/28-02-2012 emis de RBS BANK (ROMANIA)SA;	
B10	se noteaza interdictia de instrainare, grevare, inchiriere, dezmembrare, alipire, construire, demolare, restructurare si amenajare in favoarea	A1, A1.1 -
	1 **ING BANK N.V.AMSTERDAM SUCURSALA BUCURESTI**	

C. Partea III. (Foaie de sarcini)

Inscrieri privitoare la sarcini		Observatii / Referinte
14999 / 07.03.2012		
	Act notarial nr. 282, din 07.03.2012, emis de BNP TODOR DAN, act administrativ nr. 421/28-02-2012 emis de RBS BANK (ROMANIA)SA;	
C8	Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare: 1.500.000,00 / EUR, si celelalte obligatii de plata aferente creditului	A1, A1.1 -
	1 **ING BANK N.V.AMSTERDAM SUCURSALA BUCURESTI**	

Document care contine date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001. Pagina 1 din 2

CARTE FUNCIARA NR. 318536 Comuna/Oras/Municipiu: Arad

Anexa Nr. 1 la Partea I

TEREN intravilan
Adresa: Arad, Strada Cimpul Linistii, nr. 1

Nr. cadastral	Suprafata masurata (mp) *	Observatii / Referinte
Top: 4873/ b.3.1/ 2	-	-

* Suprafata este determinata in planul de proiectie Stereo 70.

Date referitoare la teren

Nr. crt	Categoria de folosinta	Intra vilan	Suprafata (mp)	Nr. tarla	Nr. parcela	Nr. Topografic	Observatii / Referinte
1	curti constructii	DA	Din acte:4648; Masurata:-	-	-	4873/ b.3.1/ 2	-

Date referitoare la constructii

Nr. Crt.	Numar	Destinatia constructiei	Supraf. (mp)	Situatie juridica	Observatii / Referinte
A1.1	CAD: C1 Top: 4873/ b.3.1/ 2	constructii industriale si edilitare	Din acte:-; Masurata:-	Cu acte	hala productie si o cabina poarta

Certific că prezentul extras corespunde intrutotul cu pozitiile in vigoare din cartea funciara originală, păstrată de acest birou.
Prezentul extras de carte funciară NU este valabil la autentificarea actelor juridice de notarul public, iar informatiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în conditiile legii.
S-a achitat tariful de 20 RON, chitanta nr. AR67298/04-12-2013, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 272,

Data soluționării,
04/12/2013

Data eliberării,
09 DEC 2013

Asistent-registrator,
ANTONETA MARC
(semnătura)

Referent,
GHIRLEA DORALIN
(parafa și semnătura)

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

CARTE FUNCIARA NR. 318539 Comuna/Oras/Municipiu: Arad

ANCPI
AGENȚIA NAȚIONALĂ DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ

EXTRAS DE CARTE FUNCIARA pentru INFORMARE

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară ARAD
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Arad

Nr.cerere	97748
Ziua	04
Luna	12
Anul	2013

A. Partea I. (Foaie de avere)

TEREN intravilan
Adresa: Arad, Strada Cimpul Linistii, nr. 1

Nr. CF vechi: 56664

Nr crt	Nr.cadastral Nr.topografic	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinte
A1	Top: 4876/ 1/ 2	Din acte: 1355; Masurata: -	-

CONSTRUCTII

Nr. Crt.	Nr.cadastral Nr.topografic	Adresa	Observatii / Referinte
A1.1	Cad: C1 Top: 4876/ 1/ 2	Arad, Strada Cimpul Linistii, nr. 1	hala reparatii

B. Partea II. (Foaie de proprietate)

Inscrieri privitoare la proprietate		Observatii / Referinte
12353 / 05.10.1998		
	Contract de vanzare-cumparare nr. 8560/1998	
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1 / 1	A1, A1.1 (provenita din conversia CF 56664)
	1 **S.C. ASTRA BUS S.R.L.**	
14996 / 07.03.2012		
	Act notarial nr. 282, din 07.03.2012, emis de BNP TODOR DAN	
B10	se noteaza interdicţia de înstrăinare, grevare, închiriere, dezmembrare, alipire, construire, demolare, restructurare şi amenajare, in favoarea ING BANK N.V. Amsterdam Sucursala Bucuresti	A1, A1.1 -

C. Partea III. (Foaie de sarcini)

Inscrieri privitoare la sarcini		Observatii / Referinte
14996 / 07.03.2012		
	Act notarial nr. 282, din 07.03.2012, emis de BNP TODOR DAN	
C8	Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare: 1.500.000,00 / EUR, si celelalte obligatii de plata aferente creditului	A1, A1.1 -
	1 **ING BANK N.V. AMSTERDAM SUCURSALA BUCURESTI**	

Document care contine date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001. Pagina 1 din 2

CARTE FUNCIARA NR. 318539 Comuna/Oras/Municipiu Arad

Anexa Nr. 1 la Partea I

TEREN intravilan
Adresa: Arad, Strada Cimpul Linistii, nr. 1

Nr. cadastral	Suprafata masurata (mp) *	Observatii / Referinte
Top: 4876/ 1/ 2	-	-

* Suprafata este determinata in planul de proiectie Stereo 70.

Date referitoare la teren

Nr. crt	Categoria de folosinta	Intra vilan	Suprafata (mp)	Nr. tarla	Nr. parcela	Nr. Topografic	Observatii / Referinte
1	curti constructii	DA	Din acte:1355; Masurata:-	-	-	4876/1/2	-

Date referitoare la constructii

Nr. Crt.	Numar	Destinatia constructiei	Supraf. (mp)	Situatie juridica	Observatii / Referinte
A1.1	CAD: C1 Top: 4876/ 1/ 2	constructii industriale si edilitare	Din acte:-; Masurata:-	Cu acte	hala reparatii

Certific că prezentul extras corespunde intrutotul cu pozitiile in vigoare din cartea funciara originală, păstrată de acest birou.
Prezentul extras de carte funciară NU este valabil la autentificarea actelor juridice de notarul public, iar informatiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în conditiile legii.
S-a achitat tariful de 20 RON, chitanta nr. AR67295/04-12-2013, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 272,

Data soluționării,
09/12/2013

Asistent-registrator,
AURICA-LELICA KISS
(semnătura)

Referent,
GHIRLEA DORALIN
(parafa si semnătura)

Data eliberării,
08 DEC 2013

ASEMNEA DE CADASTRU SI PUBLICITATE IMOBILIARA ARAD Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara ARAD 12

Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001. Pagina 2 din 2

CARTE FUNCIARA NR. 318708 Comuna/Oras/Municipiu: Arad

ANCPI
AGENȚIA NAȚIONALĂ DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ

EXTRAS DE CARTE FUNCIARA pentru INFORMARE

Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară ARAD
Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Arad

Nr.cerere	54679
Ziua	14
Luna	07
Anul	2014

A. Partea I. (Foaie de avere)

TEREN intravilan

Nr. CF vechi: 56664

Adresa: Arad, Strada Campul Linistii, nr. 1

Nr crt	Nr.cadastral Nr.topografic	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinte
A1	Top: 4871/ b.3.1; 4872/ b.1.1; 4873/ b.1.1; 4873/ b.2.1/ 2	Din acte: 355; Masurata: -	-

B. Partea II. (Foaie de proprietate)

Inscrieri privitoare la proprietate			Observatii / Referinte
12353 / 05.10.1998			
	Contract de vanzare-cumparare nr. 8560, din 02.10.1998		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, cu titlul de cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1 / 1		A1 (provenita din conversia CF 56664)
	1	**SC ASTRA BUS SRL**	

C. Partea III. (Foaie de sarcini)

Inscrieri privitoare la sarcini	Observatii / Referinte
NU SUNT	

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

CARTE FUNCIARA NR. 318708 Comuna/Oras/Municipiu: Arad

Anexa Nr. 1 la Partea I

TEREN intravilan
Adresa: Arad, Strada Campul Linistii, nr. 1

Nr. cadastral	Suprafata masurata (mp) *	Observatii / Referinte
Top: 4871/ b.3.1; 4872/ b.1.1; 4873/ b.1.1; 4873/ b.2.1/ 2	-	-

* Suprafata este determinata in planul de proiectie Stereo 70.

Date referitoare la teren

Nr. crt	Categoria de folosinta	Intra vilan	Suprafata (mp)	Nr. tarla	Nr. parcela	Nr. Topografic	Observatii / Referinte
1	curti constructii	DA	Din acte:355; Masurata:-	-	-	4871/ b.3.1; 4872/ b.1.1; 4873/ b.1.1; 4873/ b.2.1/ 2	-

Certific că prezentul extras corespunde intrutotul cu pozitiile in vigoare din cartea funciara originală, păstrată de acest birou.
Prezentul extras de carte funciară NU este valabil la autentificarea actelor juridice de notarul public, iar informatiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în conditiile legii.
S-a achitat tariful de 300 RON, chitanta nr. AR87495/14-07-2014, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 242,

Data soluționării,
23/07/2014

Asistent-registrator,
PETRU-ADRIAN TICALA

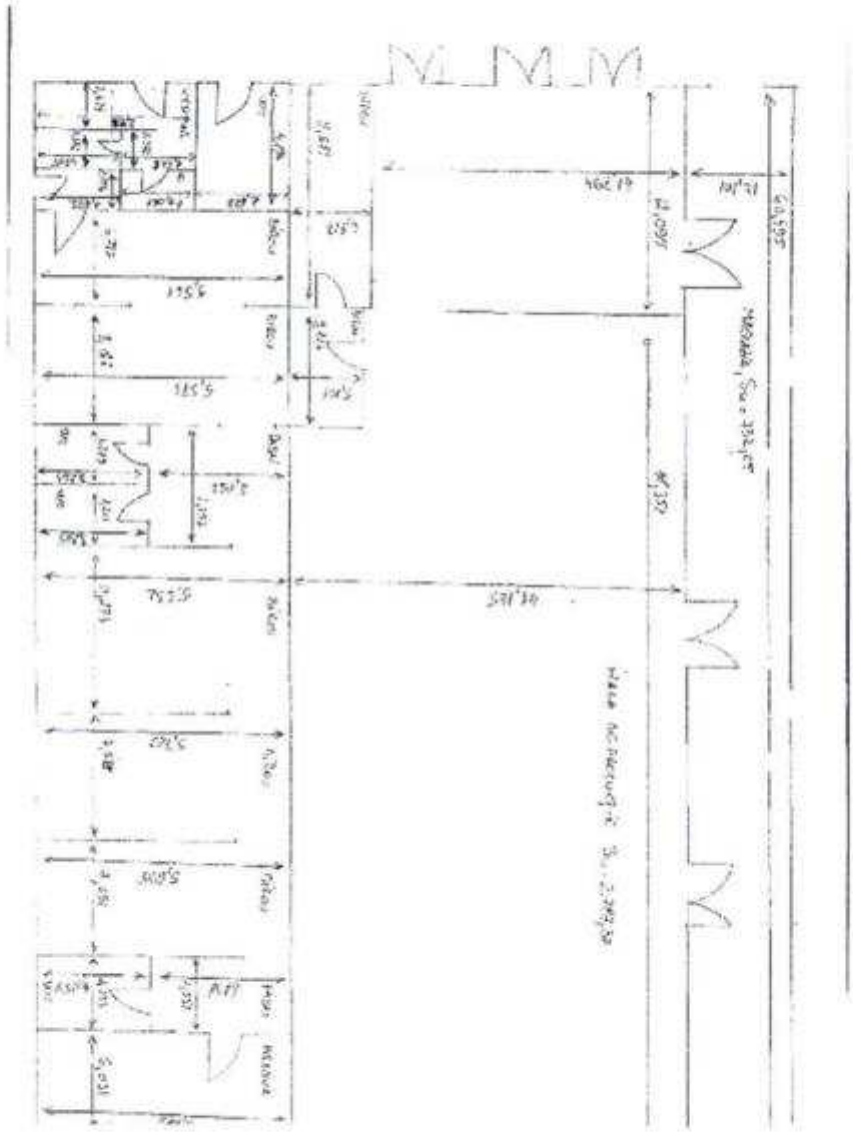
Referent,
GHIDEA DORALIN

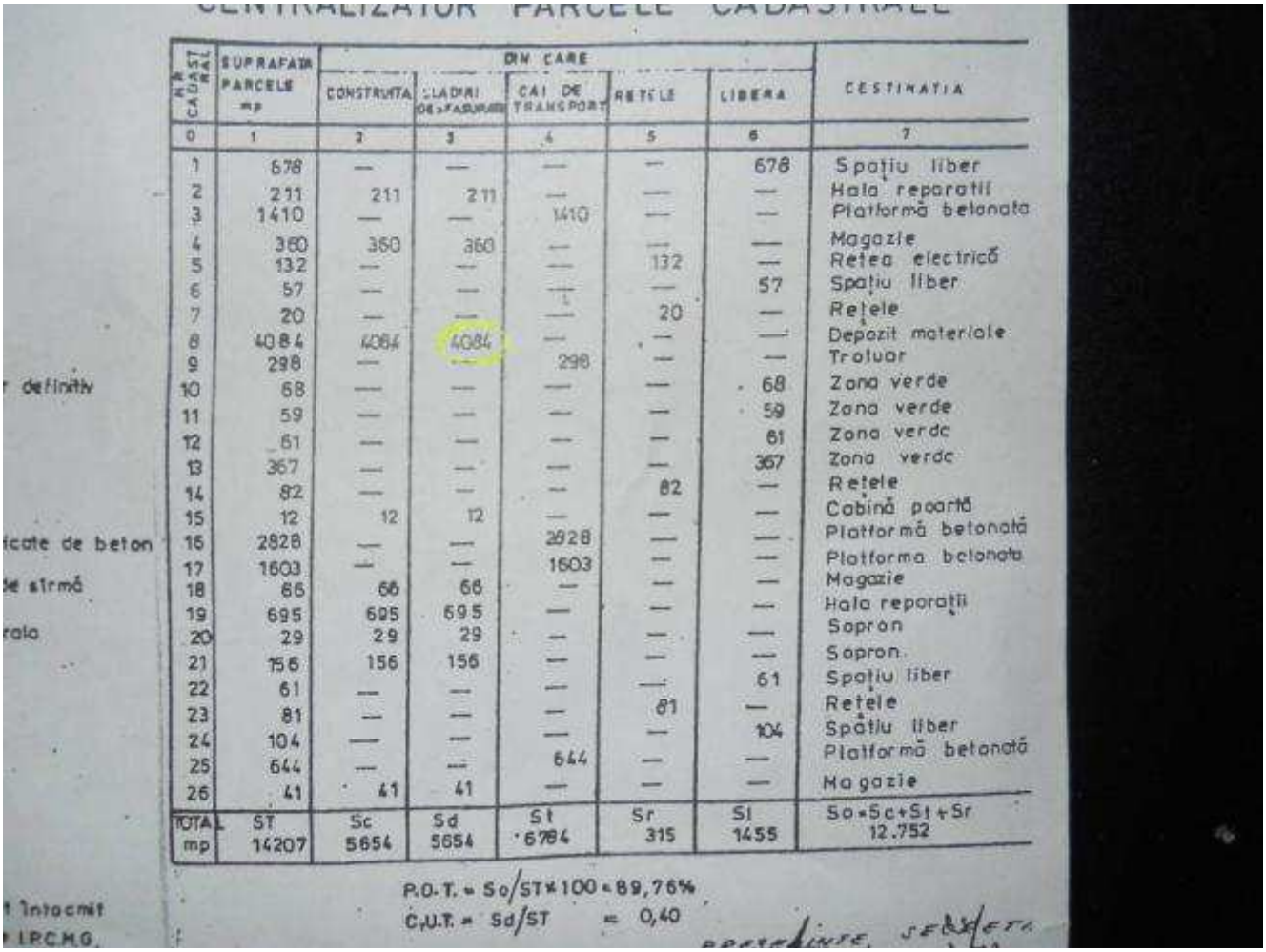
(parafa și semnătura)

Data eliberării,
28-07-2014

Document care contine date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001. Pagina 2 din 2

Planul amplasamentului





CENTRALIZATOR PARCELE CADASTRALE

NR. CADAST.	SUPRAFATA PARCELE mp	DIN CARE					DESTINATIA
		CONSTRUITA	CLADIRI DE > FASURIE	CAI DE TRANSPORT	RETELE	LIBERA	
0	1	2	3	4	5	6	7
1	678	—	—	—	—	678	Spațiu liber
2	211	211	211	—	—	—	Hala reparatii
3	1410	—	—	1410	—	—	Platformă betonata
4	360	360	360	—	—	—	Magazie
5	132	—	—	—	132	—	Retea electrică
6	57	—	—	—	—	57	Spațiu liber
7	20	—	—	—	20	—	Rețele
8	4084	4084	4084	—	—	—	Depozit materiale
9	298	—	—	298	—	—	Trotuar
10	68	—	—	—	—	68	Zona verde
11	59	—	—	—	—	59	Zona verde
12	61	—	—	—	—	61	Zona verde
13	367	—	—	—	—	367	Zona verde
14	82	—	—	—	82	—	Rețele
15	12	12	12	—	—	—	Cabină poartă
16	2828	—	—	2828	—	—	Platformă betonată
17	1603	—	—	1603	—	—	Platforma betonata
18	66	66	66	—	—	—	Magazie
19	695	695	695	—	—	—	Hala reparații
20	29	29	29	—	—	—	Sopron
21	156	156	156	—	—	—	Sopron
22	61	—	—	—	—	61	Spațiu liber
23	81	—	—	—	81	—	Rețele
24	104	—	—	—	—	104	Spațiu liber
25	644	—	—	644	—	—	Platformă betonată
26	41	41	41	—	—	—	Magazie
TOTAL mp	ST 14207	Sc 5654	Sd 5654	St 6784	Sr 315	Sl 1455	So+Sc+St+Sr 12.752

P.O.T. = So/ST × 100 = 39,76%

C.U.T. = Sd/ST = 0,40

definitiv

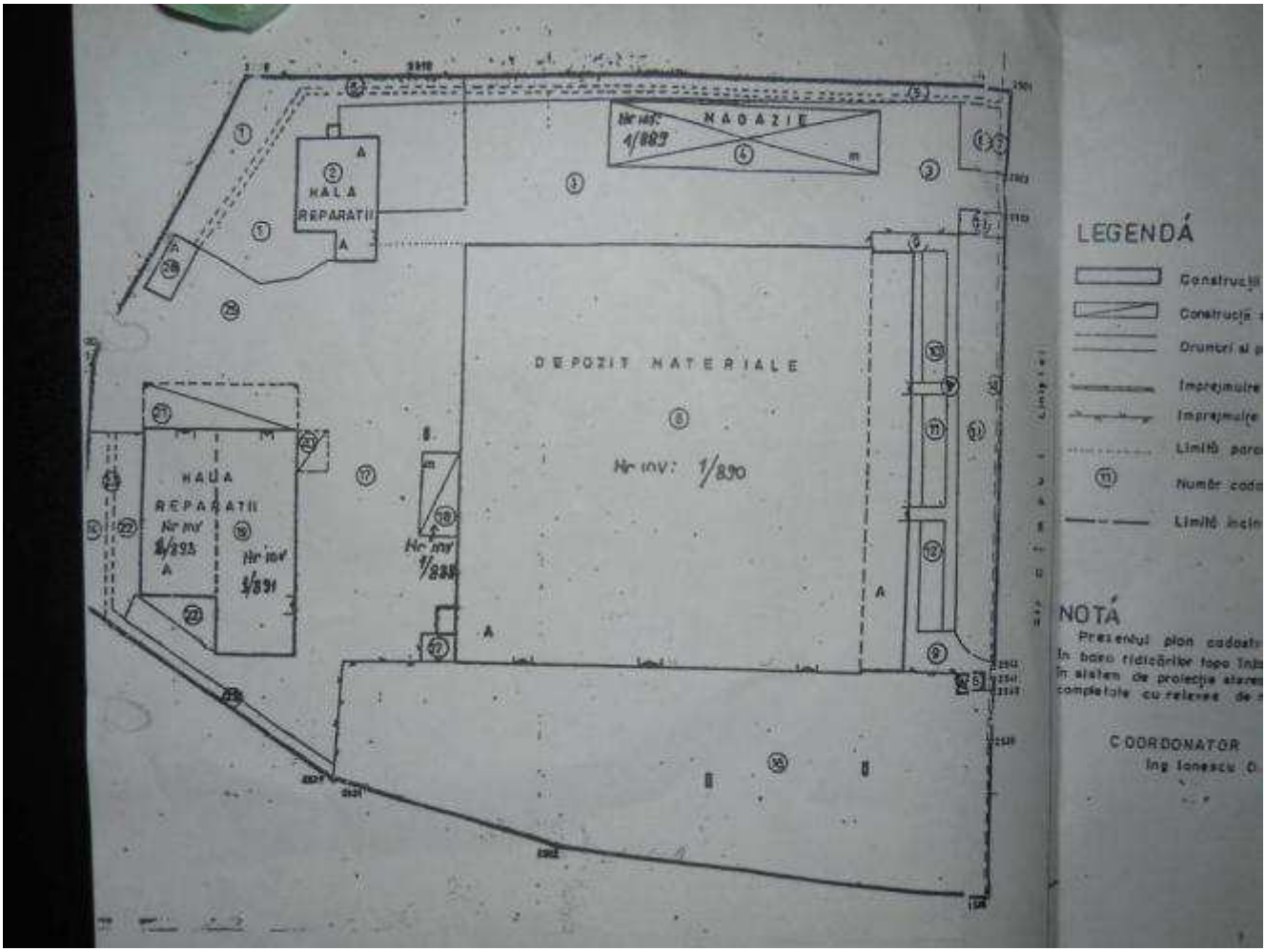
icate de beton

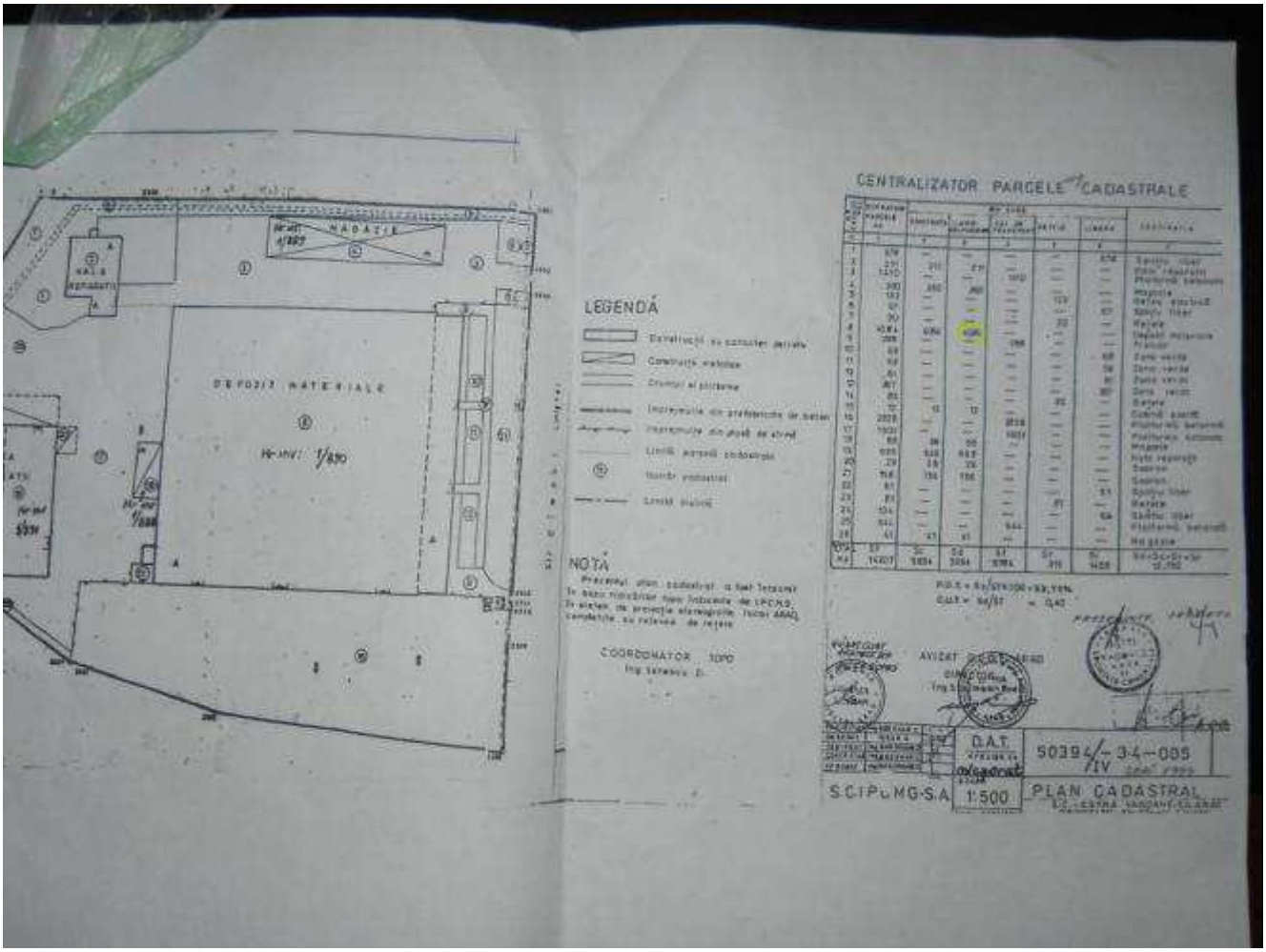
de sîrmă

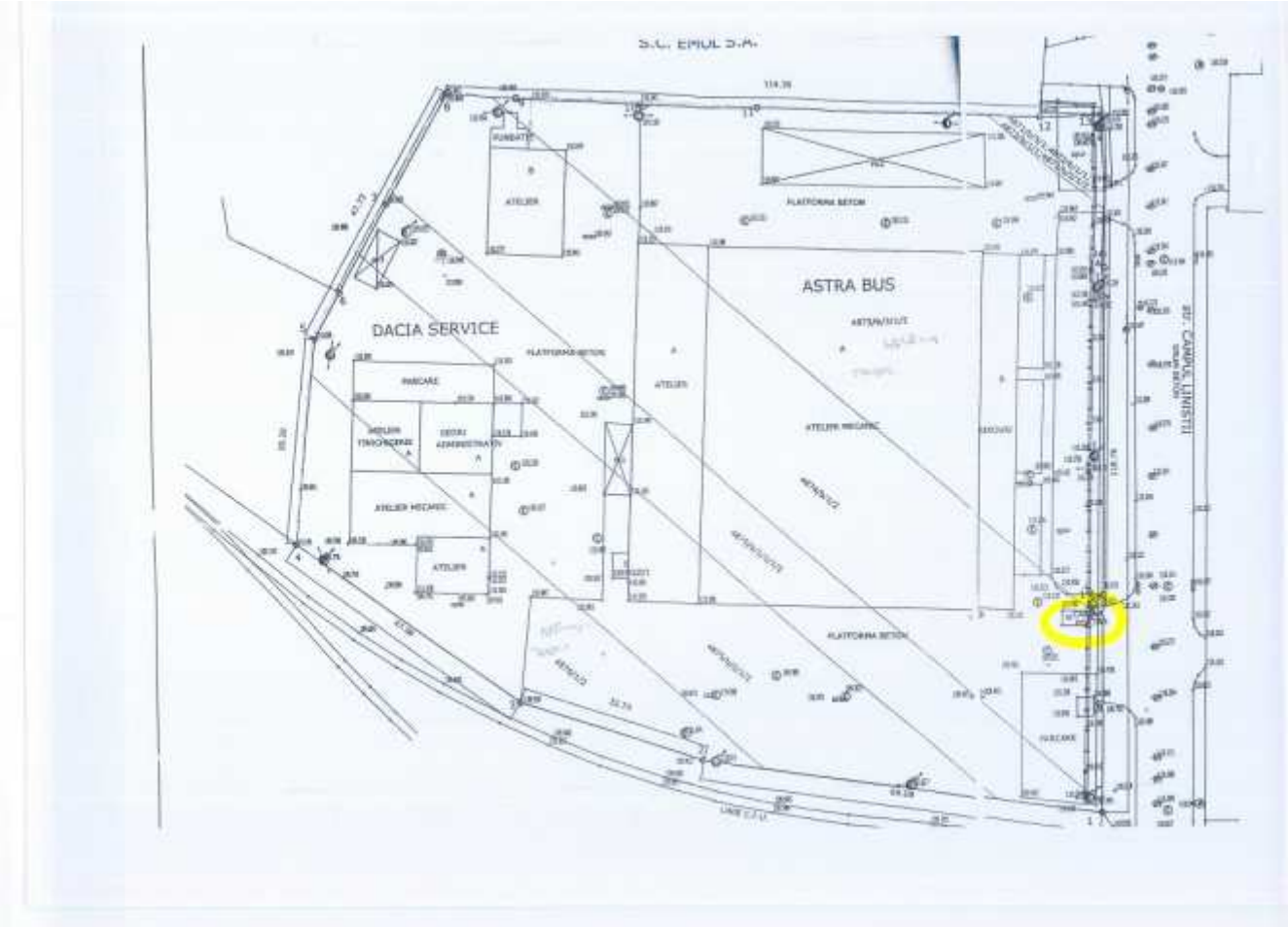
rala

t întocmit

LPCMG


MAGAZIE
HALA REPARATII
DEPOZIT MATERIALE
Nr inv: 1/890
HALA REPARATII
LEGENDĂ
NOTĂ
COORDONATOR

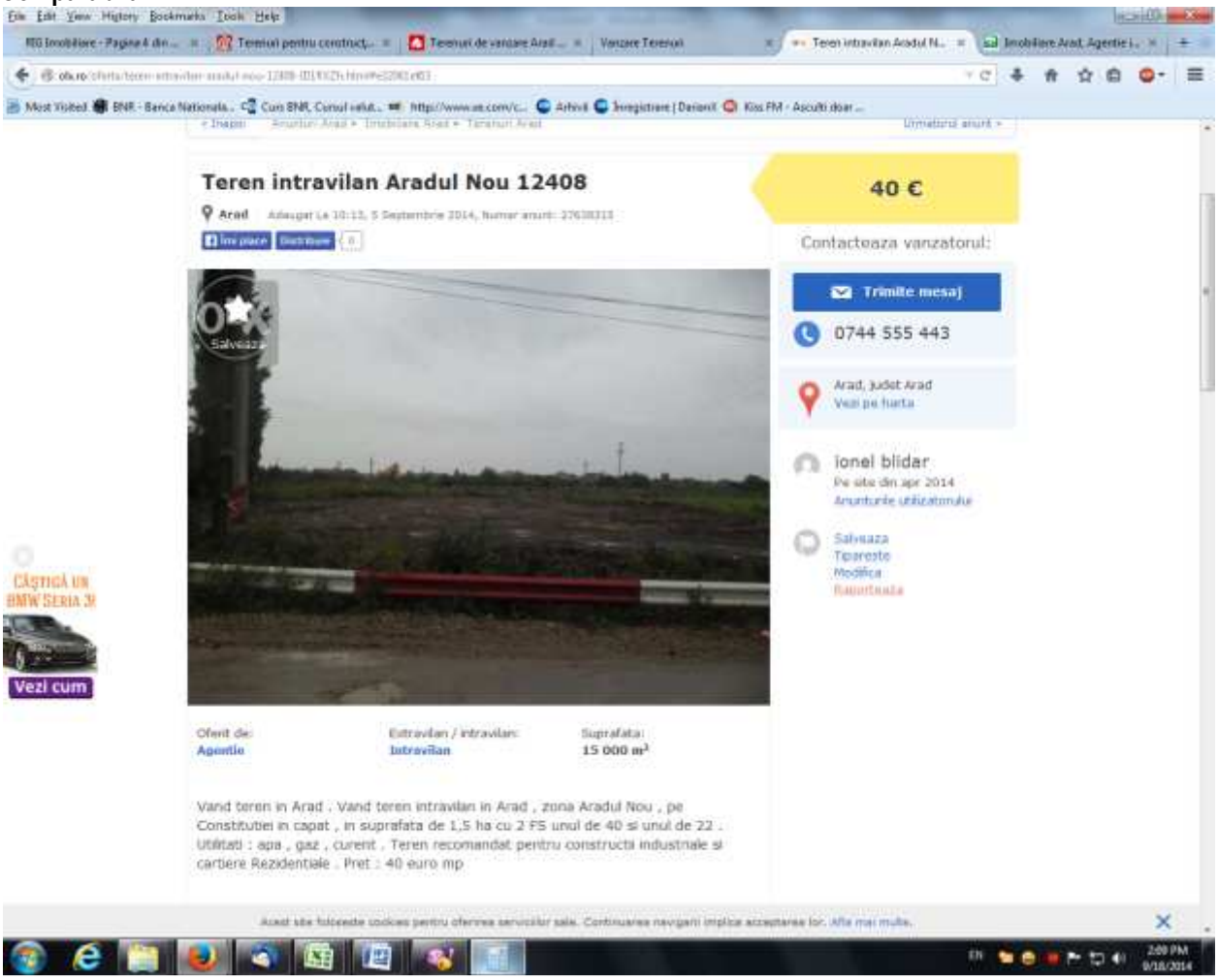

CENTRALIZATOR PARCELE CADASTRALE
LEGENDĂ
NOTĂ
COORDONATOR
D.A.T.
50394/IV-34-005
S.C.I.P.M.G.S.A.
1:500
PLAN CADASTRAL

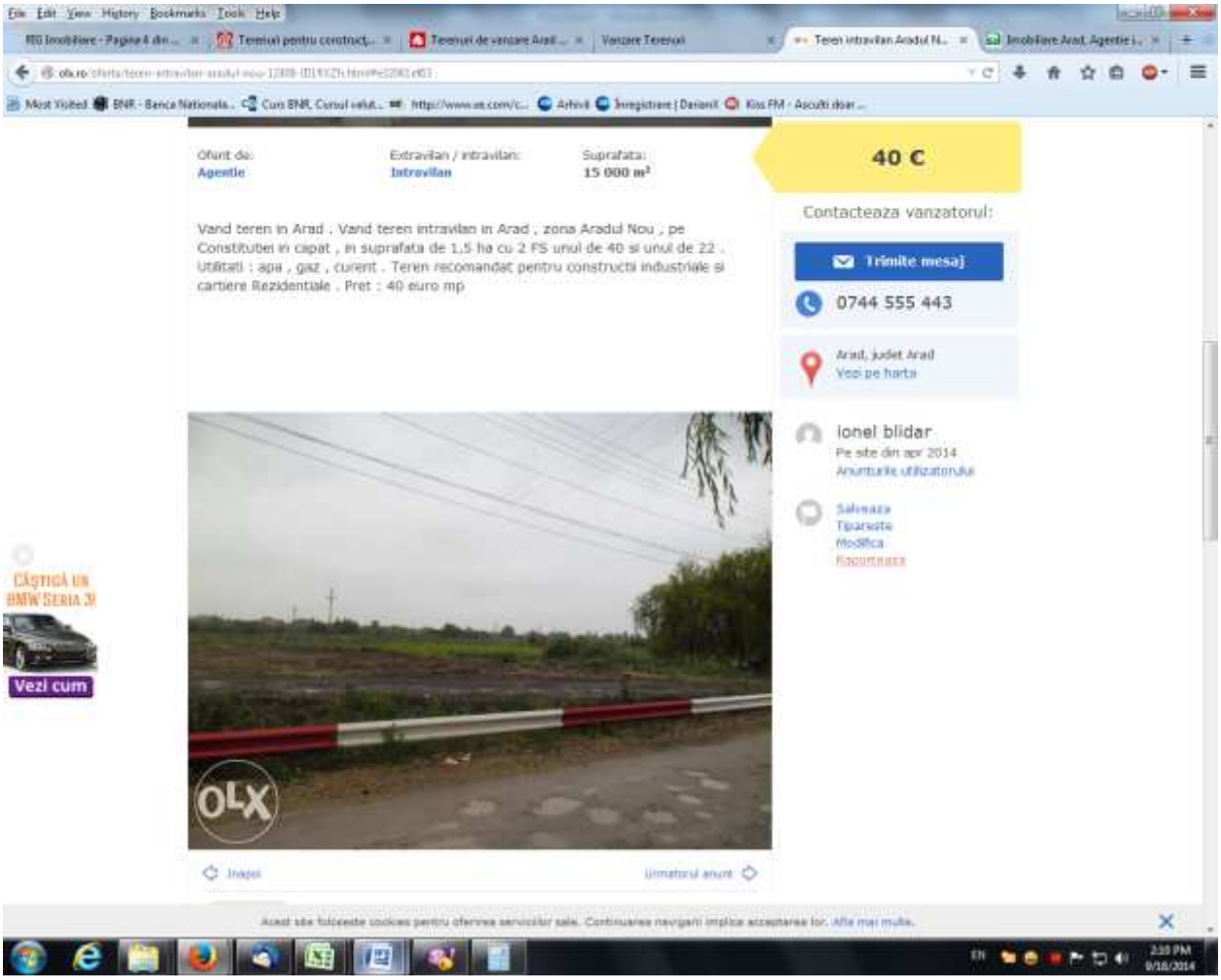

S.C. EMUL S.A.
ASTRA BUS
DACIA SERVICE
PLATFORMA BETON
ATELIER
PARCARE
ATELIER MECANIC
STR. CAMPUL LINISTEI

ANEXA 4 - Date de piata

Oferte terenuri

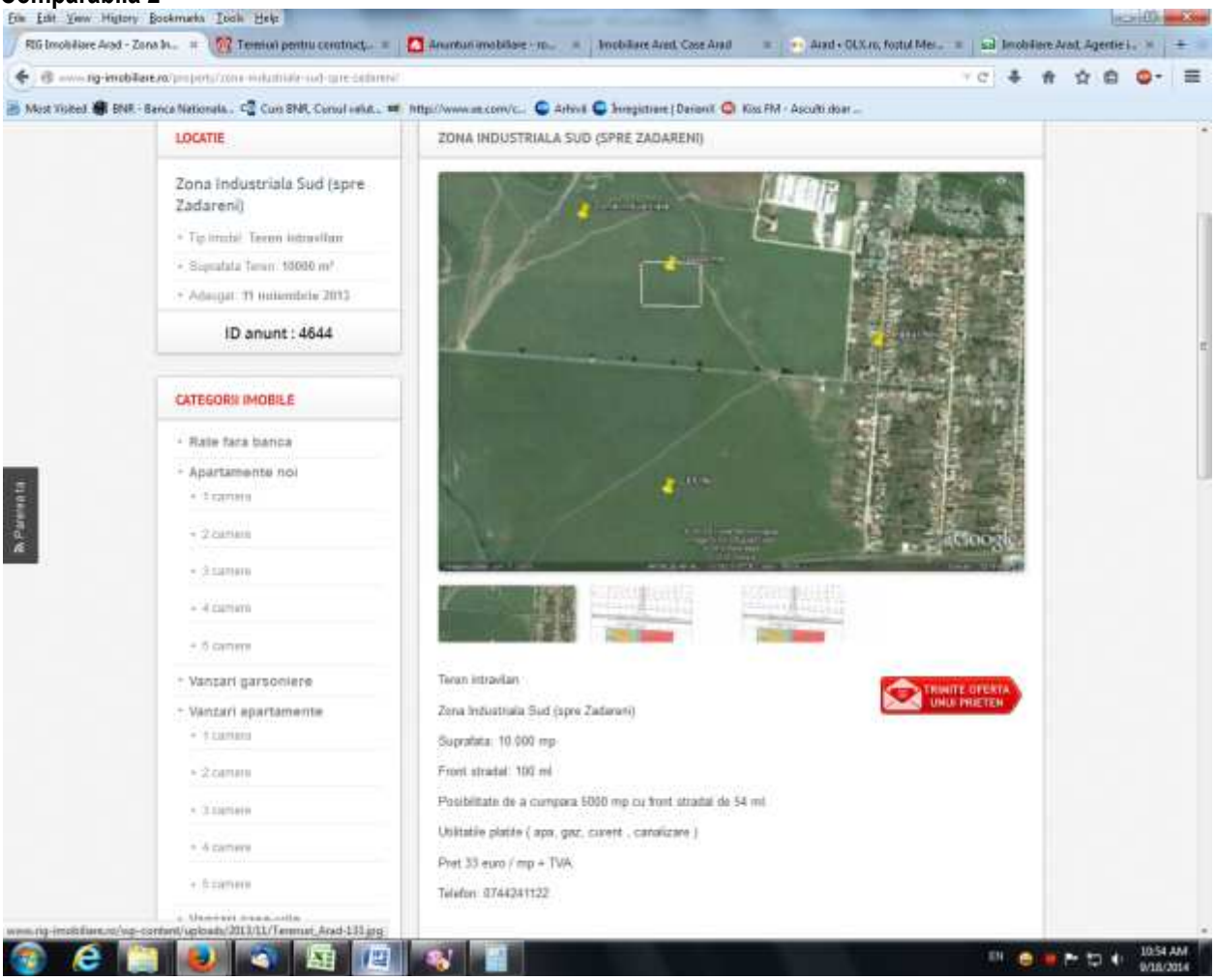
Comparabila 1





http://olx.ro/oferta/teren-intravilan-aradul-nou-12408-ID1RXZh.html#e32061ef63

Comparabila 2



http://www.rig-imobiliare.ro/property/zona-industriala-sud-spre-zadareni/

Comparabila 3

ID 1823 - Zona Industriala Vest Arad

*Pret:*50.00€

tipareste pagina

salveaza oferta



- descriere detaliata

- imagini aditionale

Teren intravilan de vanzare

Zona Industriala Vest

Suprafata: 10.000 mp

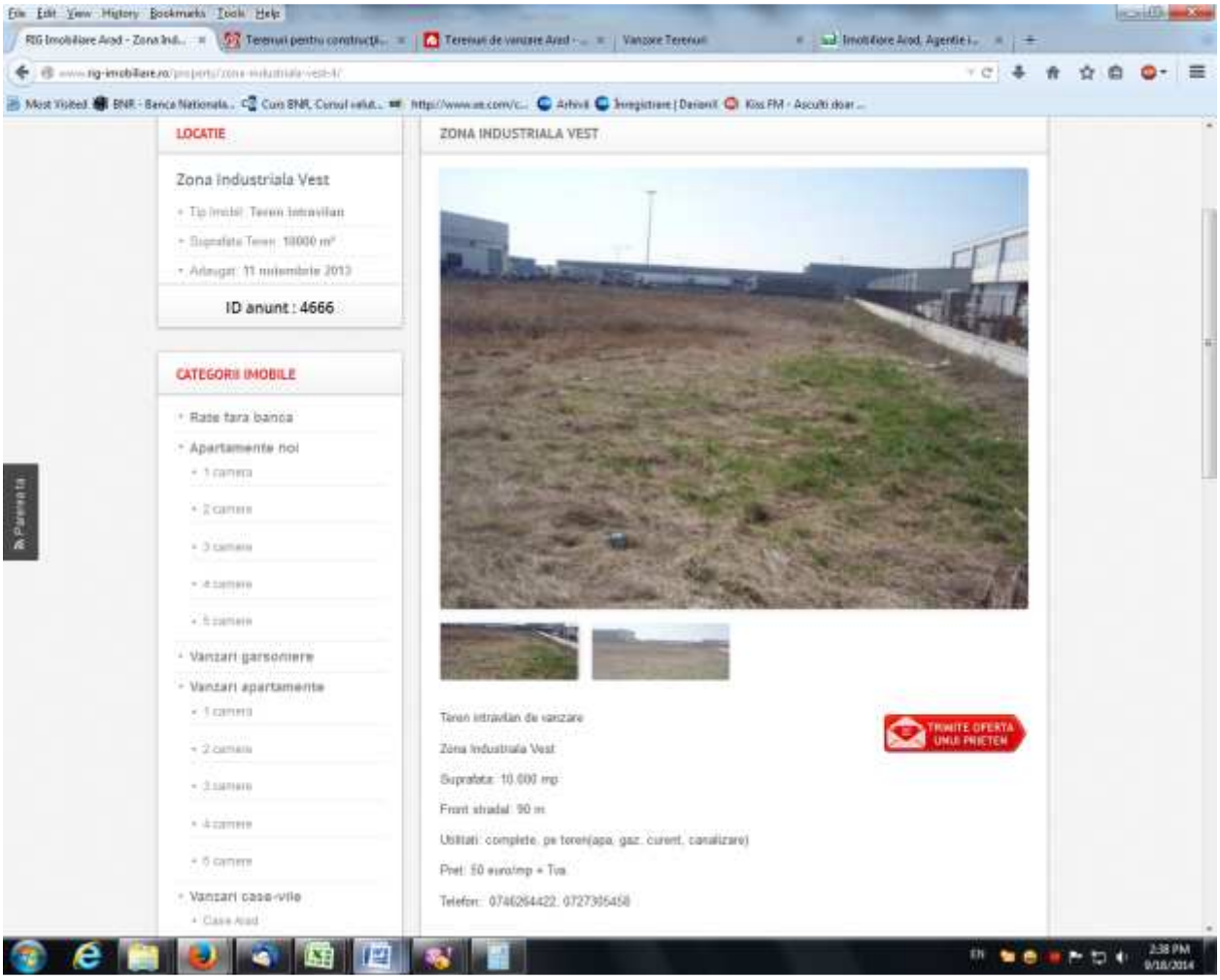
Front stradal: 90 m

Utilitati: complete, pe teren(apa, gaz, curent, canalizare)

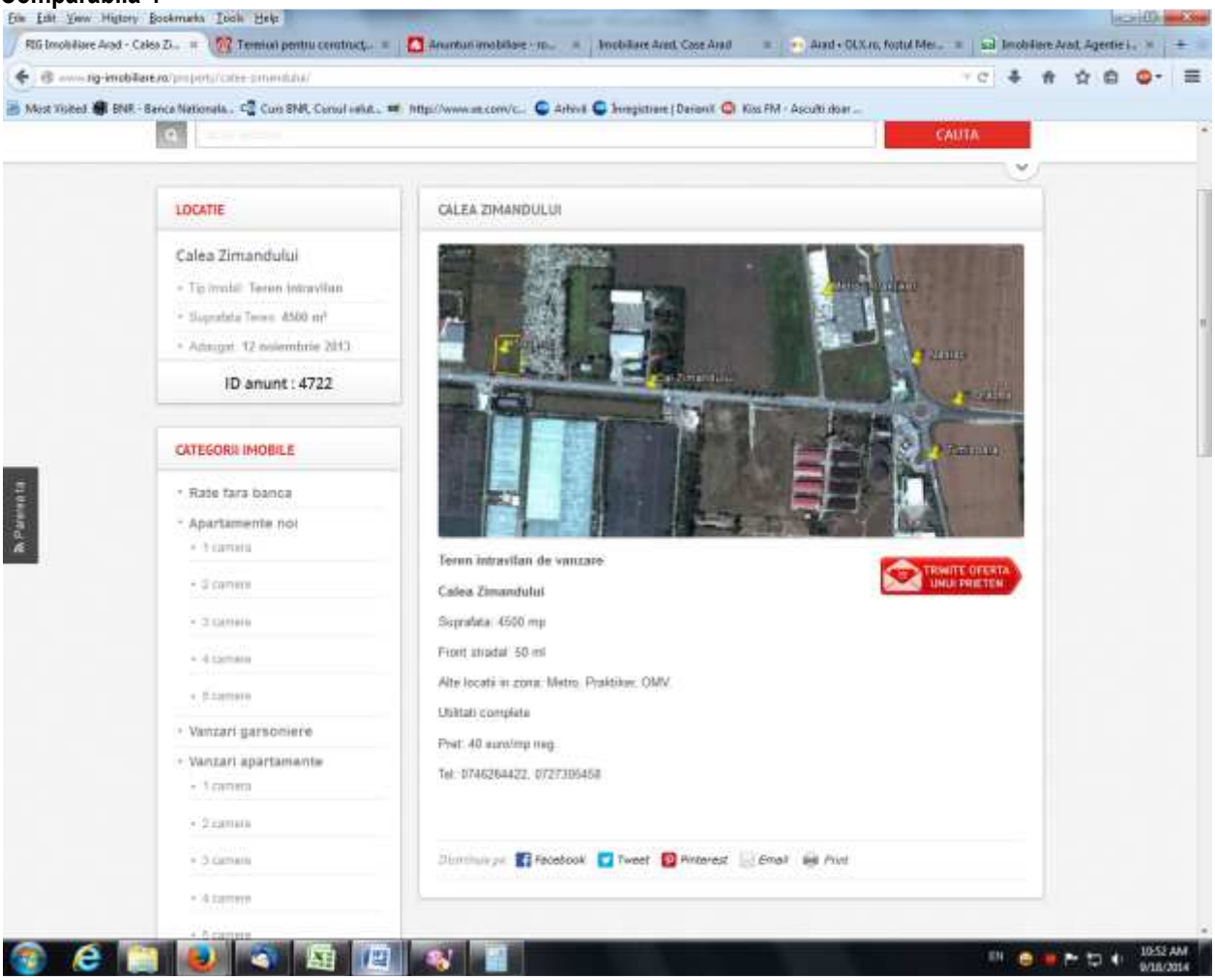
Pret: 50 euro/mp + Tva.

Telefon: 0746264422, 0727305458

http://www.rig-imobiliare.ro/0,1823,zona-industriala-vest-arad.html

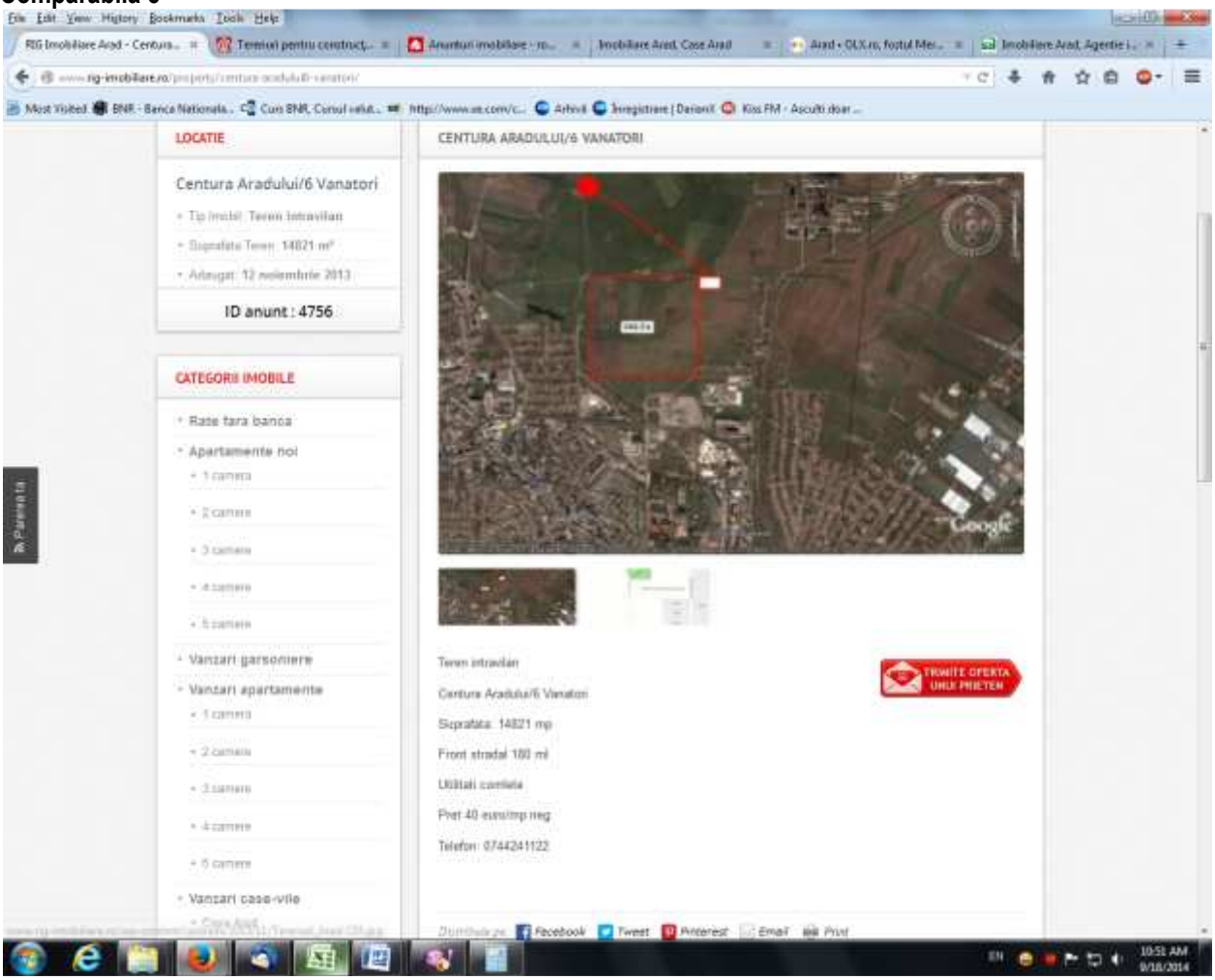


Comparabila 4



http://www.rig-imobiliare.ro/property/calea-zimandului/

Comparabila 5

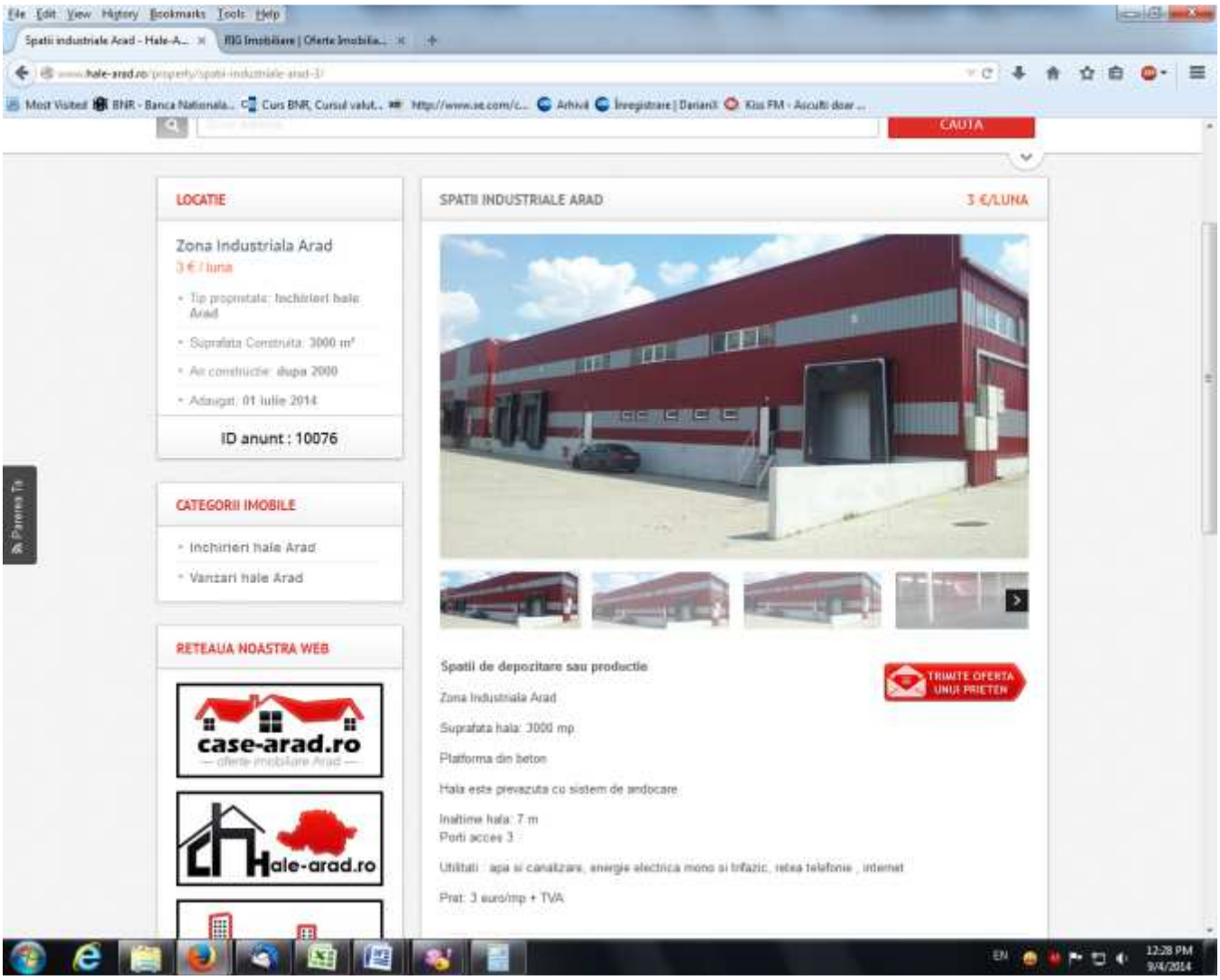


http://www.rig-imobiliare.ro/property/centura-aradului6-vanatori/

Oferte spatii administrativ industriale

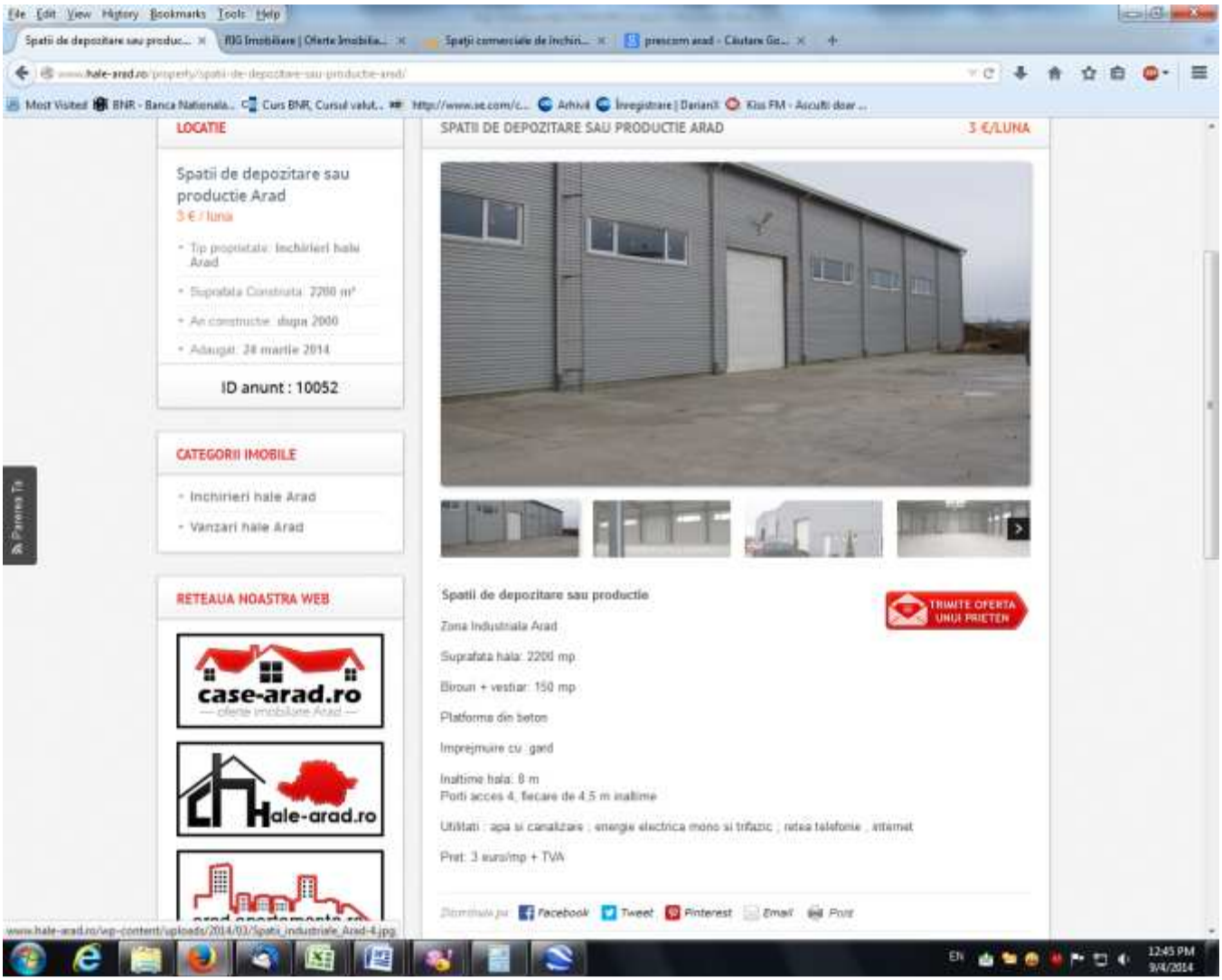
SPATII INDUSTRIALE de inchiriat Arad:

Oferta 1



http://www.hale-arad.ro/property/spatii-industriale-arad-3/

Oferta 2



http://www.hale-arad.ro/property/spatii-de-depozitare-sau-productie-arad/

Oferta 3

Spatiu de prezentare si depozitare Arad 3 €/luna



- Previous
- Next

Spatiu de prezentare si depozitare Arad

Artera principale

Constructie noua

Suprafata: 1.000 mp

Suprafata show-room: 450 mp

Suprafata spatiu de depozitare: 550 mp

Pretabil pentru: depozitare, ateliere, logistica, comert, servicii.

Acces tir.

Transport public.

Locuri de parcare.

Supraveghere video, sistem antiefractie, antiincendiu.

Vecinatati/localizare: Zona Industriala Vest/Artera principala

Utilitati: spatiul este racordat la reteaua de apa si canalizare, curent electric monofazic si trifazic cu post de transformare propriu, gaze si telefonie.

Pret chirie:

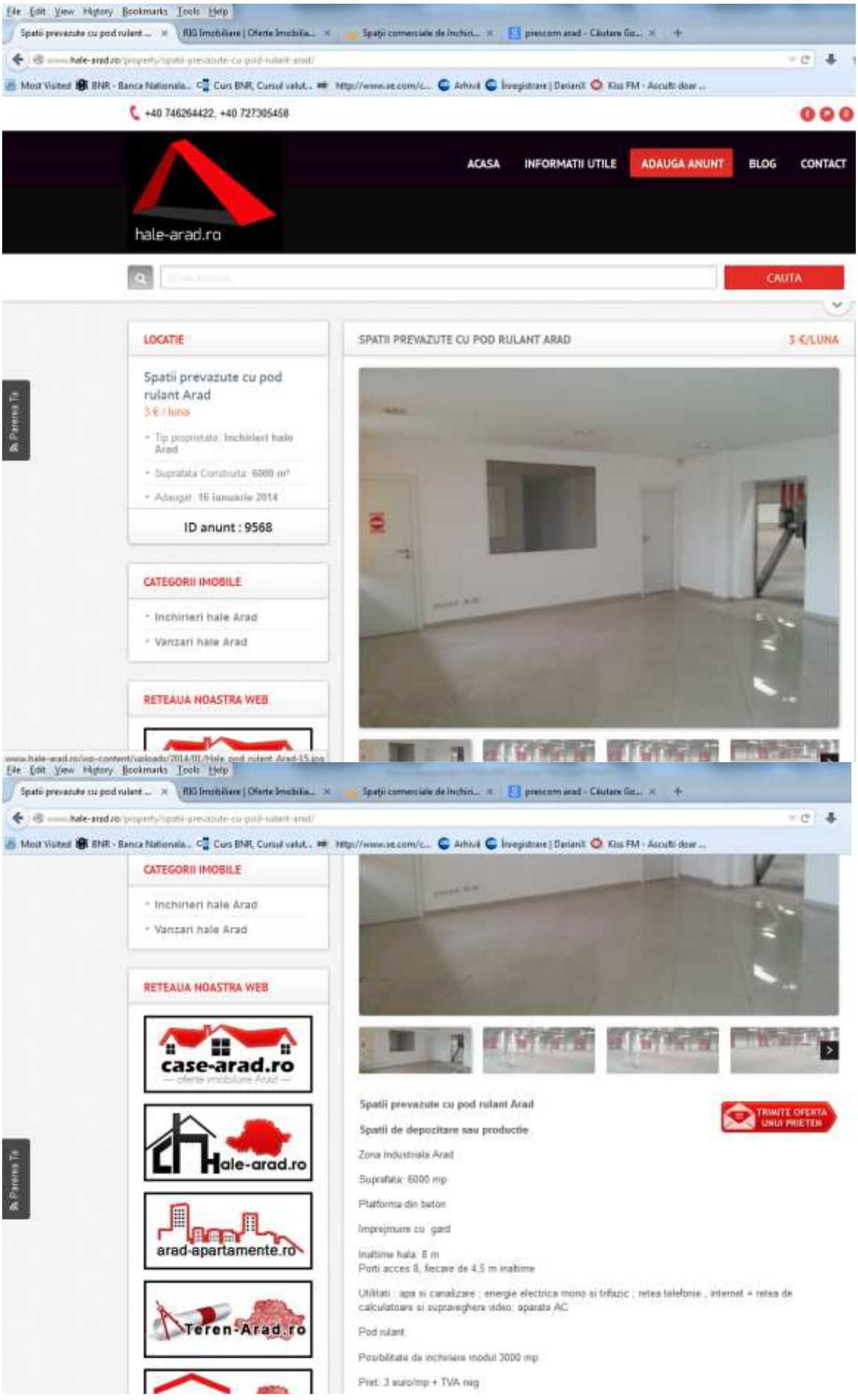
7 €/mp (show-room) + TVA

5 €/mp (birouri) + TVA

3 €/mp (depozit) + TVA

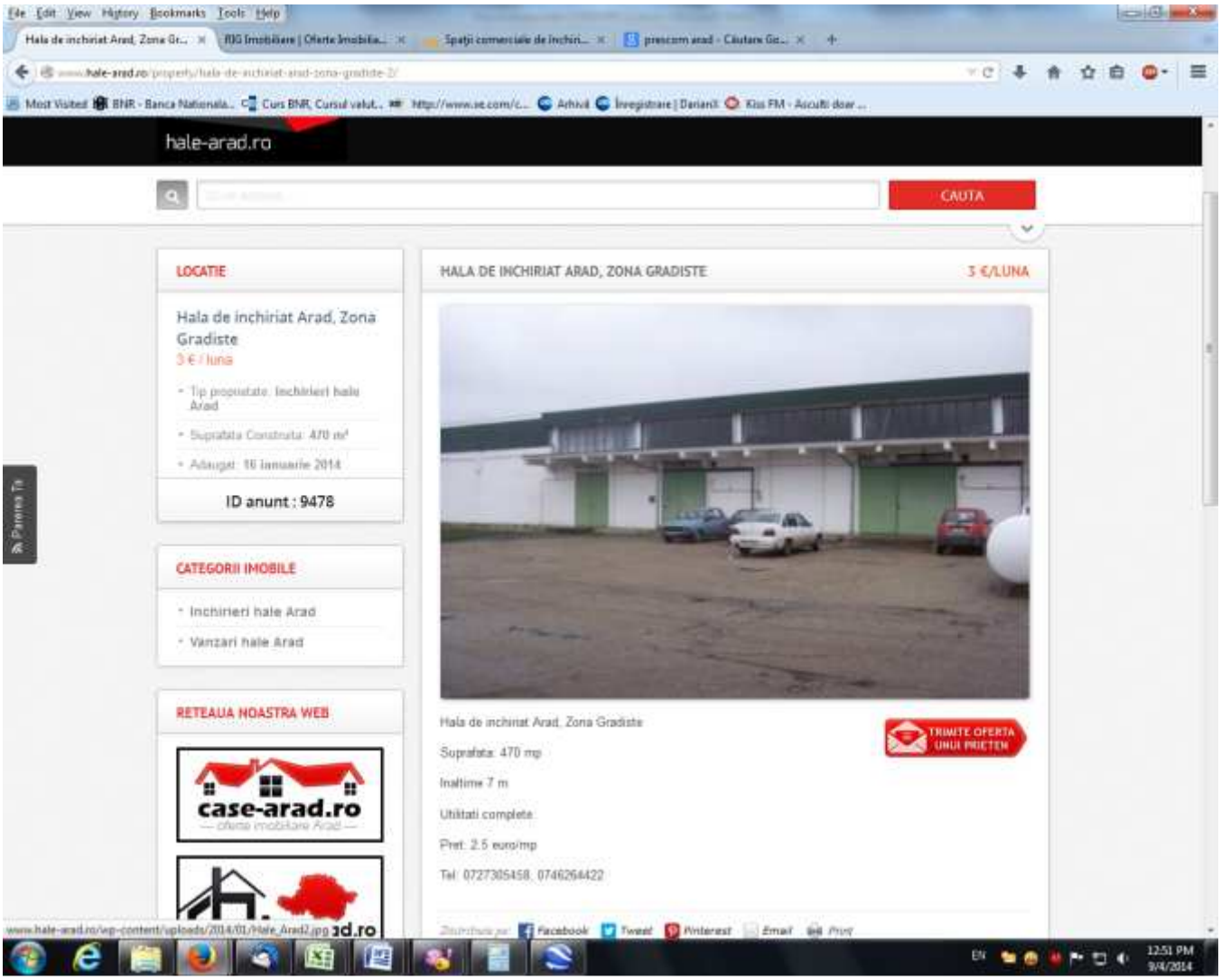
- See more at: http://www.hale-arad.ro/property/spatiu-de-prezentare-si-depozitare-arad/#sthash.jsyGdBRg.dpuf

Oferta 4


+40 746264422, +40 727305458
ACASA
INFORMATII UTILE
ADAUGA ANUNT
BLOG
CONTACT
hale-arad.ro
CAUTA
LOCATIE
Spatii prevazute cu pod rulant Arad
3 € / luna
ID anunt : 9568
SPATII PREVAZUTE CU POD RULANT ARAD
3 €/LUNA
CATEGORII IMOBILE
Inchirieri hale Arad
Vanzari hale Arad
RETEAUA NOASTRA WEB
case-arad.ro
hale-arad.ro
arad-apartamente.ro
Teren-Arad.ro
Spatii prevazute cu pod rulant Arad
Spatii de depozitare sau productie
Zona Industriala Arad
Suprafata: 6000 mp
Platforma din beton
Imprejmuire cu gard
Inaltime hala: 8 m
Porti acces 8, fiecare de 4,5 m inaltime
Pod rulant
Posibilitate de inchiriere modul 3000 mp
Pret: 3 euro/mp + TVA neg
TRIMITE OFERTA UNUI PRIETEN

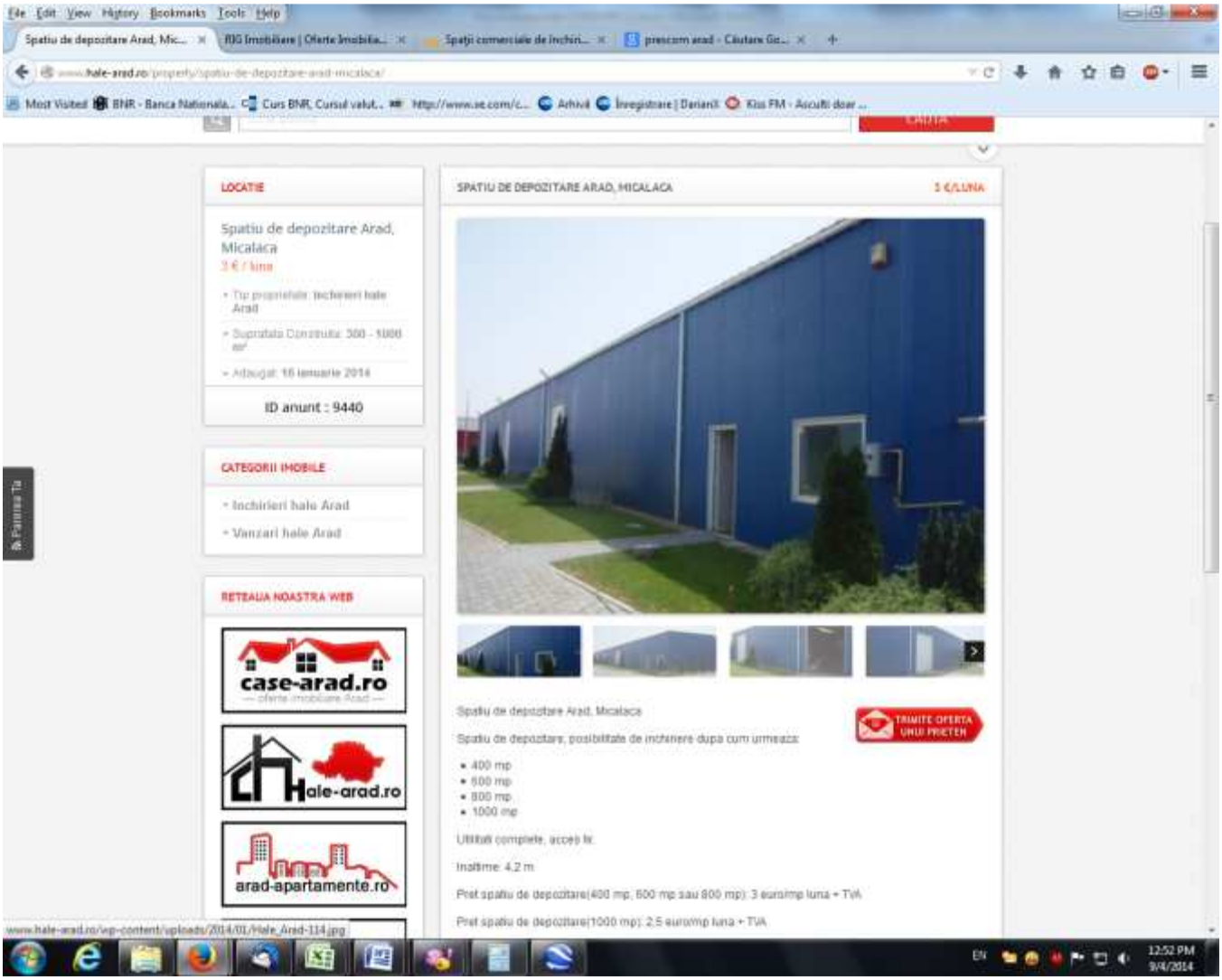
http://www.hale-arad.ro/property/spatii-prevazute-cu-pod-rulant-arad/

Oferta 5



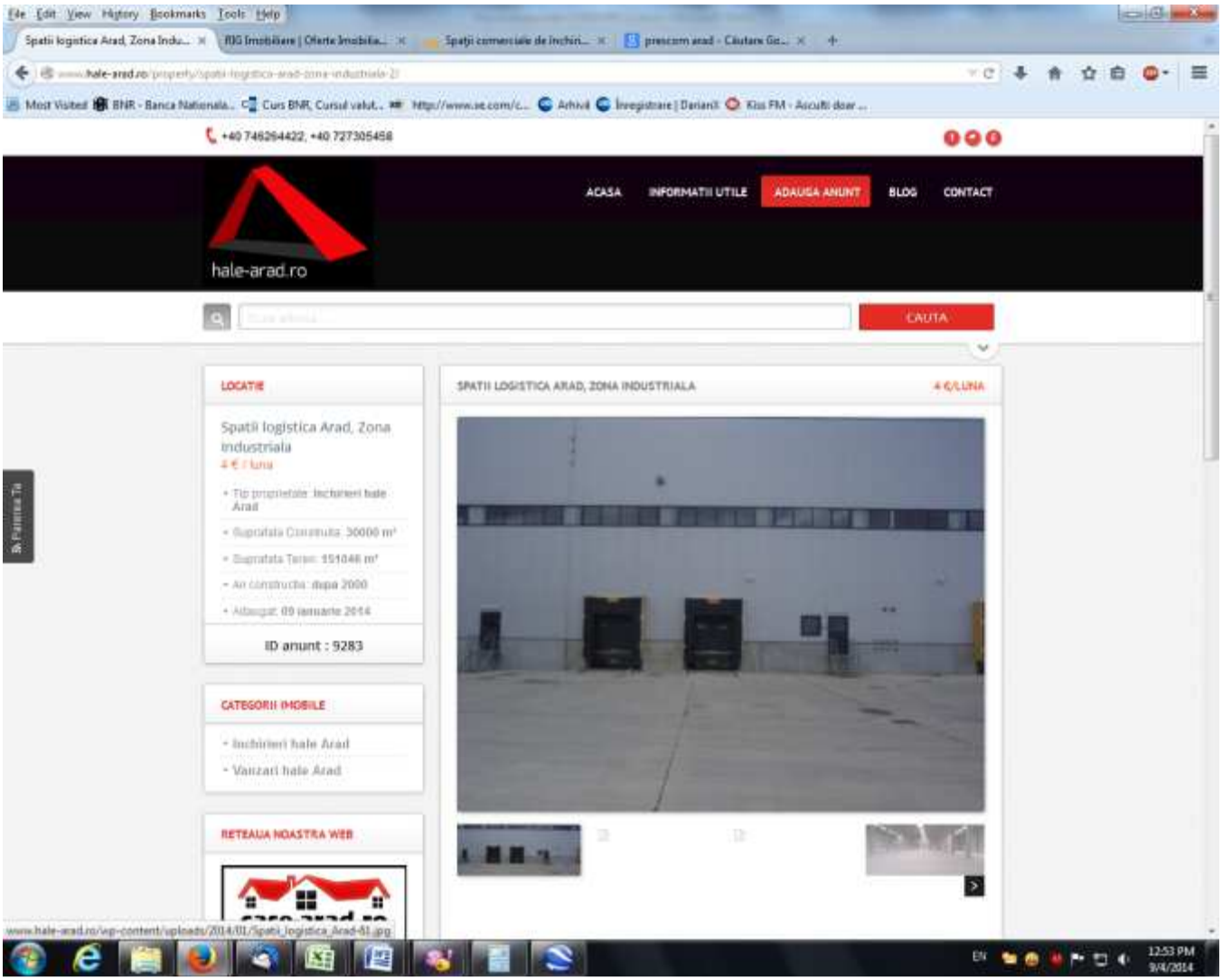
http://www.hale-arad.ro/property/hala-de-inchiriat-arad-zona-gradiste-2/

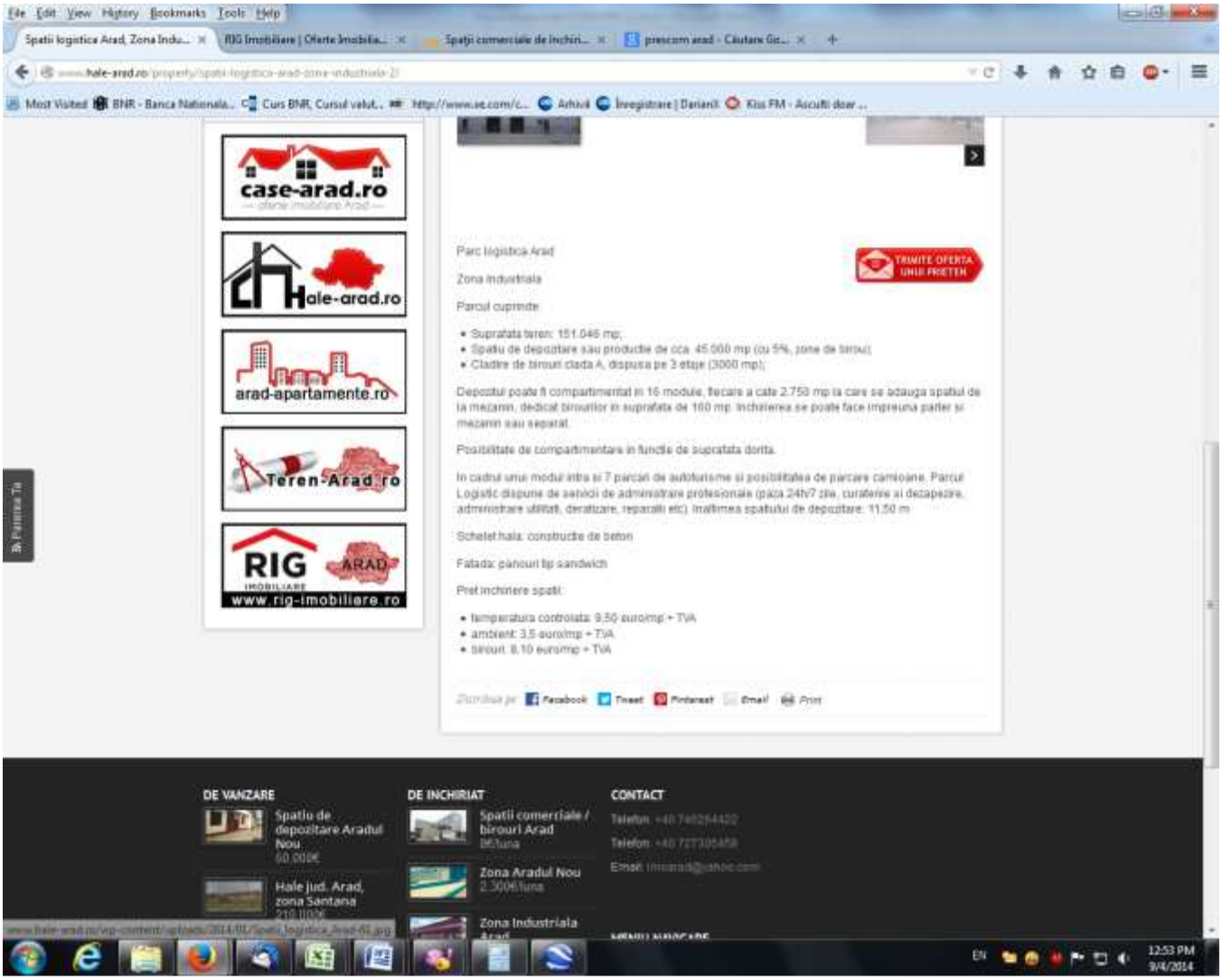
Oferta 6



http://www.hale-arad.ro/property/spatiu-de-depozitare-arad-micalaca/

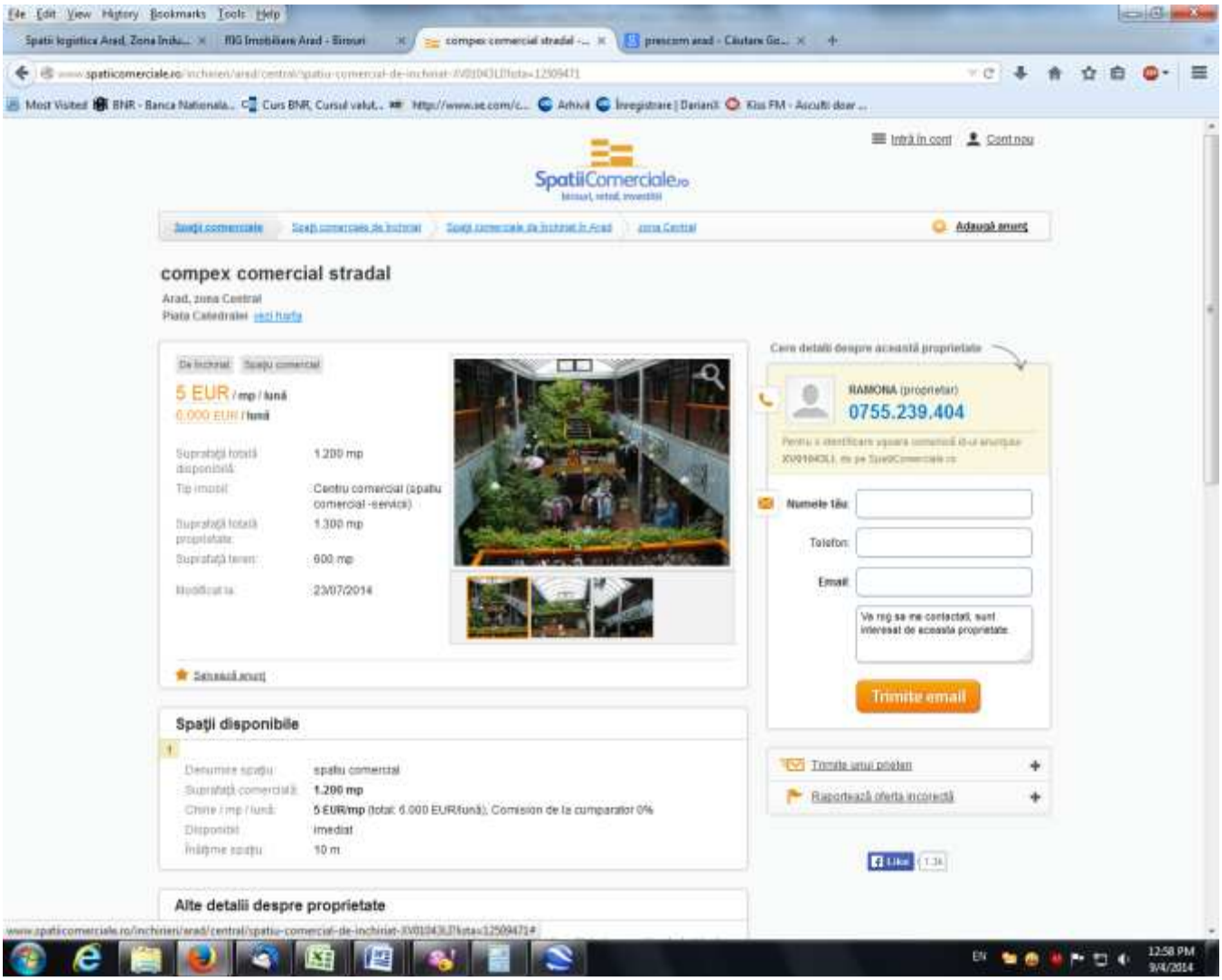
Oferta 7

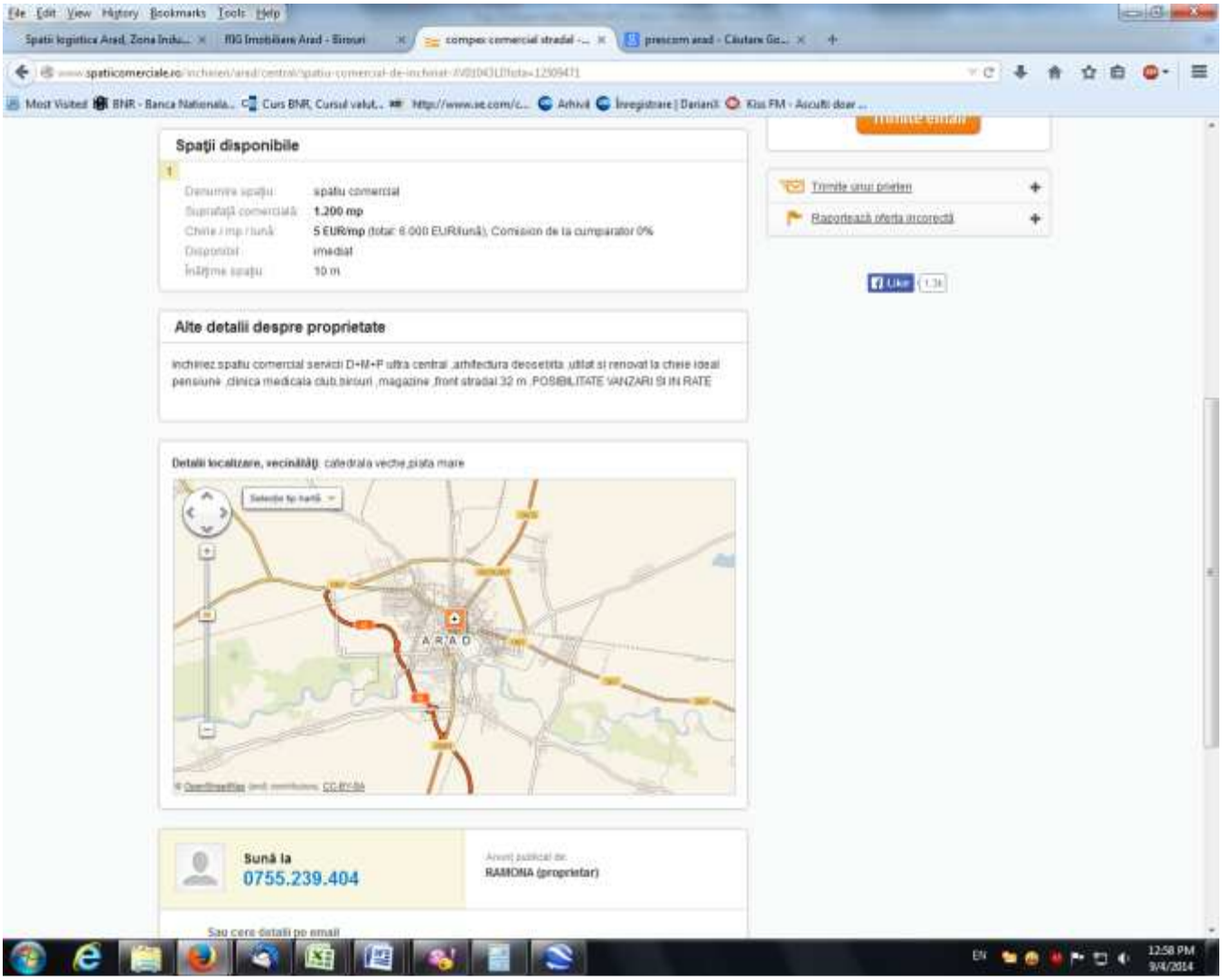

+40 746264422, +40 727305468
ACASA
INFORMATII UTILE
ADAUGA ANUNT
BLOG
CONTACT
hale-arad.ro
CAUTA
LOCATIE
Spatii logistica Arad, Zona Industriala
ID anunt : 9283
CATEGORII IMOBILE
Inchirieri hale Arad
Vanzari hale Arad
RETEAUA NOASTRA WEB
SPATII LOGISTICA ARAD, ZONA INDUSTRIALA



http://www.hale-arad.ro/property/spatii-logistica-arad-zona-industriala-2/

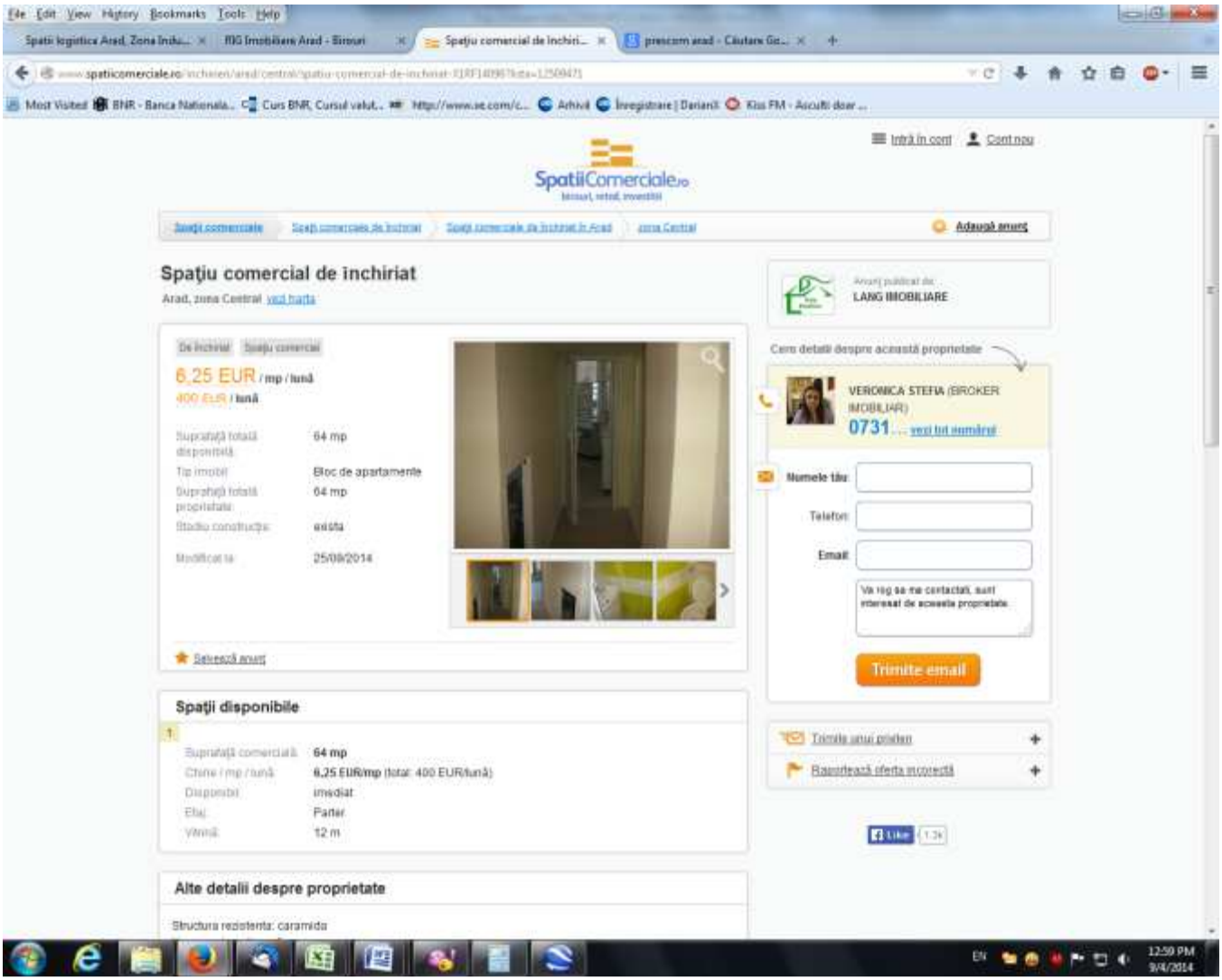
Oferta 8

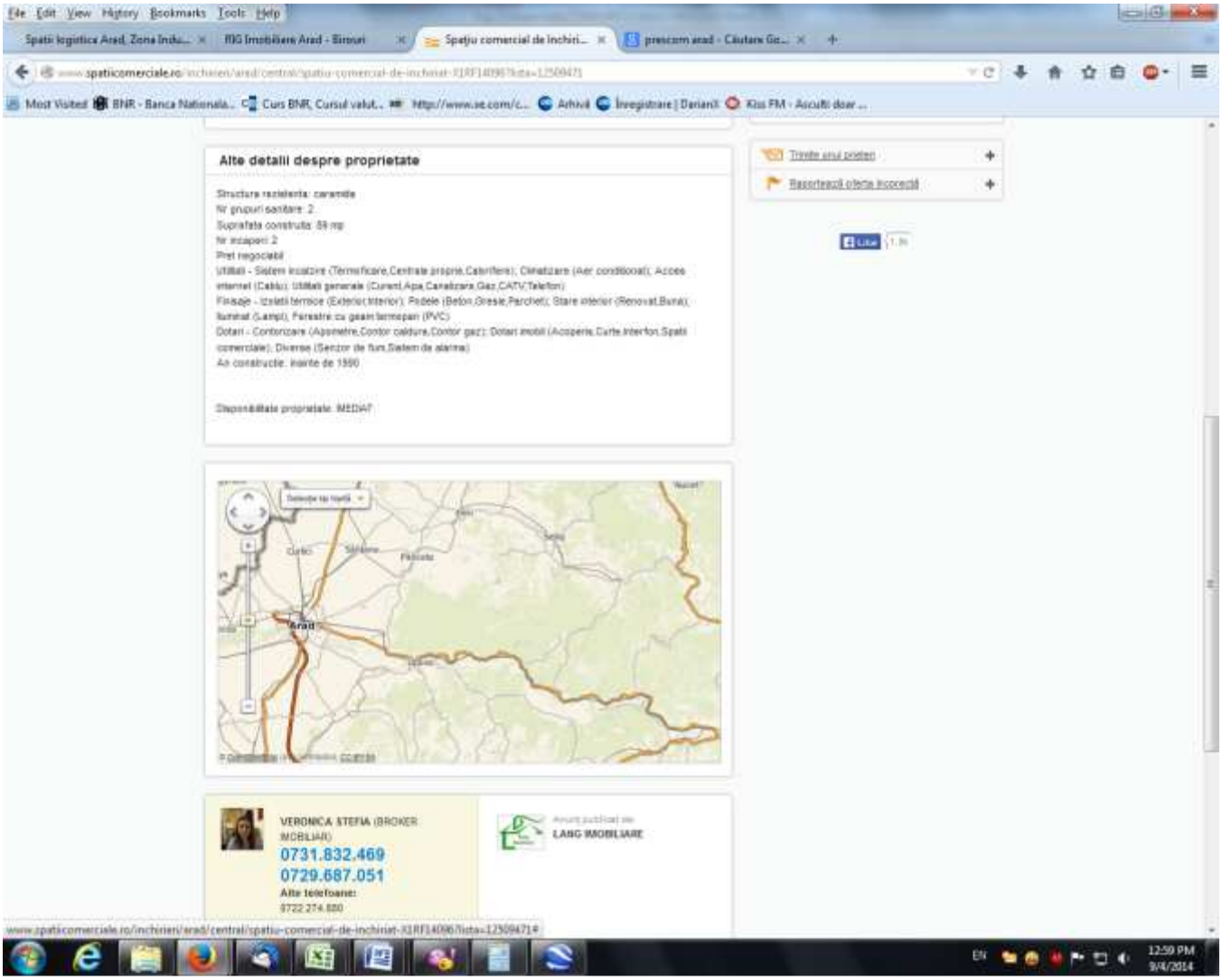

compex comercial stradal
Arad, zona Central
Piata Catedralei
5 EUR / mp / luna
6.000 EUR / luna
Suprafață totală disponibilă 1.200 mp
Tip imobil Centru comercial (spatiu comercial -servicii)
Suprafață totală proprietate 1.300 mp
Suprafață teren 600 mp
Modificat la 23/07/2014
RAMONA (proprietar)
0755.239.404
Numele tău
Telefon
Email
Vă rog să mă contactați, sunt interesat de această proprietate.
Trimite email
Spații disponibile
Denumire spațiu spatiu comercial
Suprafață comercială 1.200 mp
Chirie / mp / lună 5 EUR/mp (total: 6.000 EUR/lună). Comision de la cumparator 0%
Disponibil imediat
Înălțime spațiu 10 m
Alte detalii despre proprietate



http://www.spatiicomerciale.ro/inchirieri/arad/central/spatiu-comercial-de-inchiriat-XV01043LI?lista=12509471

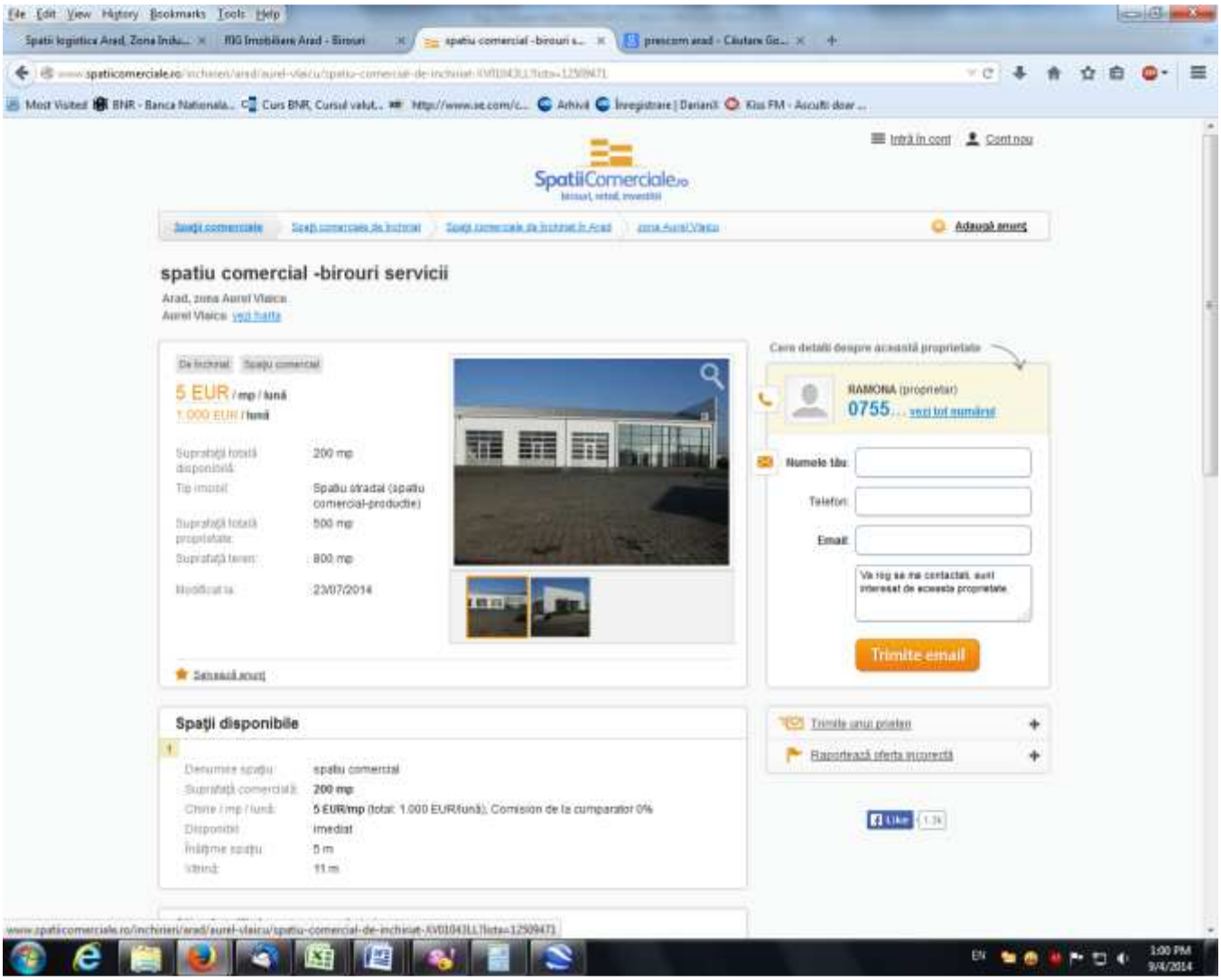
Oferta 9

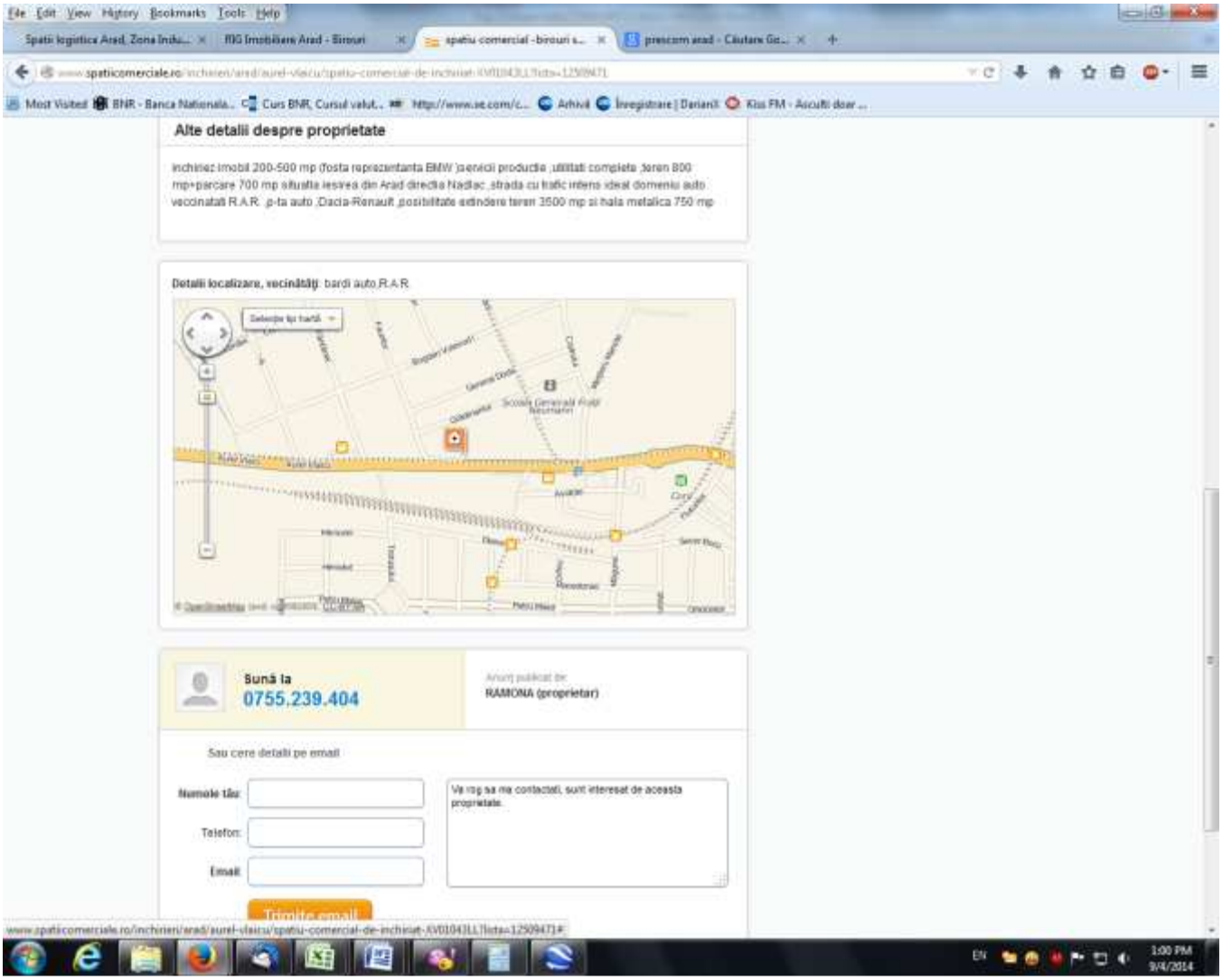

SpatiiComerciale.ro
Spațiu comercial de închiriat
Arad, zona Central
6,25 EUR / mp / lună
400 EUR / lună
Suprafață totală disponibilă 64 mp
Tip imobil Bloc de apartamente
Suprafață totală proprietate 64 mp
Stadiu construcție exista
Modificat la 25/09/2014
LANG IMOBILIARE
VERONICA STEFIA (BROKER IMOBILIAR)
0731...
Numele tău
Telefon
Email
Vă rog să mă contactați, sunt interesat de această proprietate.
Trimite email
Spații disponibile
Suprafață comercială 64 mp
Chirie / mp / lună 6,25 EUR/mp (total: 400 EUR/lună)
Disponibil imediat
Etaj Parter
Vitrină 12 m
Alte detalii despre proprietate
Structura rezistenta: caramida



http://www.spatiicomerciale.ro/inchirieri/arad/central/spatiu-comercial-de-inchiriat-X1RF14096?lista=12509471

Oferta 10


SpatiiComerciale.ro
spatiu comercial -birouri servicii
Arad, zona Aurel Vlaicu
5 EUR / mp / lună
1.000 EUR / lună
Suprafață totală disponibilă 200 mp
Tip imobil Spațiu stradal (spațiu comercial-producție)
Suprafață totală proprietate 500 mp
Suprafață teren 800 mp
Modificat la 23/07/2014
RAMONA (proprietar)
0755... vezi tot numărul
Numele tău
Telefon
Email
Vă rog să mă contactați, sunt interesat de această proprietate.
Trimite email
Spații disponibile
Denumire spațiu spațiu comercial
Suprafață comercială 200 mp
Chirie / mp / lună 5 EUR/mp (total: 1.000 EUR/lună); Comision de la comparator 0%
Disponibil imediat
Înălțime spațiu 5 m
Vitrină 11 m



http://www.spatiicomerciale.ro/inchirieri/arad/aurel-vlaicu/spatiu-comercial-de-inchiriat-XV01043LL?lista=12509471

