

**HOTĂRÂREA Nr. din .....**

**privind însușirea și aprobarea rapoartelor de evaluare având ca obiect „Evaluare în vederea includerii în patrimoniul domeniului public a terenului cu vegetație forestieră-pădure în suprafața de 345,30 ha situat pe raza UAT Vârfurile, jud. Arad,, și „Evaluare spații în clădiri administrative în vederea închirierii situate în localitățile Hălmagiu, Leasa și Poienari,,**

Consiliul Local al comunei Hălmagiu, jud. Arad, întrunit în ședința ordinară din data de .....

Având în vedere raportul nr. 5581/16.11.2022 întocmit de Compartimentul Urbanism prin care se propune însușirea și aprobarea rapoartelor de evaluare având ca obiect „Evaluare în vederea includerii în patrimoniul domeniului public a terenului cu vegetație forestieră-pădure în suprafața de 345,30 ha situat pe raza UAT Vârfurile, jud. Arad,, și „Evaluare spații în clădiri administrative în vederea închirierii situate în localitățile Hălmagiu, Leasa și Poienari,,;

Referatul de aprobare nr. 5582/16.11.2022 întocmit de către primarul comunei Hălmagiu;

Rapoartele de evaluare întocmite de către SC AMACRIS NEW PROJECTS SRL prin expert evaluator ing. Vlăduț Felicia-membru titular ANEVAR

Rapoartele și avizele favorabile ale Comisiilor de specialitate din cadrul Consiliului Local Hălmagiu

Ținând cont de prevederile Legii nr. 213/1998 privind bunurile proprietate publică și regimul juridic al acesteia;

Prevederile art 286, alin (4), art.289, 290 din OUG 57/52019 privind Codul Administrativ

În temeiul prevederilor art.129, alin.(2), lit.(c) și (d), art.155, alin.(l), art.196, lit.(a) din OUG 57/52019 privind Codul Administrativ;

**HOTĂRĂȘTE:**

**Art.1.** Se aprobă însușirea și aprobarea raportului de evaluare având ca obiect „Evaluare în vederea includerii în patrimoniul domeniului public a terenului cu vegetație forestieră-pădure în suprafața de 345,30 ha situat pe raza UAT Vârfurile, jud. Arad,, la prețul estimat de evaluator de 4.037.738 lei, prevăzut în anexa care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art.2.** Se aprobă însușirea și aprobarea raportului de evaluare având ca obiect „Evaluare spații în clădiri administrative în vederea închirierii situate în localitățile Hălmagiu, Leasa și Poienari,, prevăzut în anexa care face parte integrantă din prezenta hotărâre, după cum urmează:

- Fost sediu PNL- str. Vălicuței,nr. 6 – 22,2 mp – 0,75 euro/mp/lună – valoare justă estimată-8.146 lei
- Fosta agenție CEC- str. Vălicuței,nr. 6 – 17,6 mp – 0,75 euro/mp/lună – valoare justă estimată-6.492 lei
- Fost sediu CAR- str. Vălicuței,nr. 6 – 22,914 mp – 0,6 euro/mp/lună – valoare justă estimată-6.701 lei
- Fosta Banca Agricolă- str.Avrăm Iancu, nr.11 – 66,83 mp – 0,55 euro/mp/lună – valoare justă estimată-16.299lei
- Spațiu în Cămin Cultural Leasa-sat Leasa,nr. 46 - 31,68 mp-0,7 euro/mp/lună - valoare justă estimată-10.863lei
- Spațiu în Cămin Cultural Poienari-sat Poienari, nr. 7 - 35 mp-0,7 euro/mp/lună - valoare justă estimată-11.988lei

**Art.3.** Primarul comunei Hălmagiu, prin Compartimentele din cadrul aparatului de specialitate vor face demersurile legale necesare includerii în domeniul public al comunei Hălmagiu a terenului cu vegetație forestieră-pădure în suprafața de 345,30 ha situat pe raza UAT Vârfurile, jud. Arad,, și pregătirea documentațiilor necesare conform prevederilor legale în vederea scoaterii la licitație a spațiilor evaluate pentru închiriere.

**Art.4.** Prezenta hotărâre se comunică Compartimentului Financiar Contabil, Compartimentului Urbanism și Amenajarea Teritoriului , Primarului comunei Hălmagiu și Instituției Prefectului - Județul Arad.

**INIȚIATOR,  
PRIMAR,  
Gheorghe DĂRĂU**



ROMÂNIA  
JUDEȚUL ARAD  
COMUNA HĂLMAGIU

Compartimentului Urbanism și Amenajarea Teritoriului  
Nr. 5581/16.11.2022

#### RAPORT

**privind însușirea și aprobarea rapoartelor de evaluare având ca obiect „Evaluare în vederea includerii în patrimoniul domeniului public a terenului cu vegetație forestieră-pădure în suprafața de 345,30 ha situat pe raza UAT Vârfurile, jud. Arad,, și „Evaluare spații în clădiri administrative în vederea închirierii situate în localitățile Hălmagiu, Leasa și Poienari,,**

Compartimentului Urbanism și Amenajarea Teritoriului, avand in vedere:

- Rapoartele de evaluare întocmite de către SC AMACRIS NEW PROJECTS SRL prin expert evaluator ing. Vlăduț Felicia-membru titular ANEVAR având ca obiect „Evaluare în vederea includerii în patrimoniul domeniului public a terenului cu vegetație forestieră-pădure în suprafața de 345,30 ha situat pe raza UAT Vârfurile, jud. Arad,, și „Evaluare spații în clădiri administrative în vederea închirierii situate în localitățile Hălmagiu, Leasa și Poienari,,
- Prevederile Legii nr. 213/1998 privind bunurile proprietate publică și regimul juridic al acesteia În temeiul prevederilor art.129, alin.(2), lit.(c) și (d), art.155, alin.(l), art.196, lit.(a) din OUG 57/52019 privind Codul Administrativ propun inițierea unui proiect de hotarare si supunerea lui spre aprobarea Consiliului Local Halmagiu privind **însușirea și aprobarea rapoartelor de evaluare având ca obiect „Evaluare în vederea includerii în patrimoniul domeniului public a terenului cu vegetație forestieră-pădure în suprafața de 345,30 ha situat pe raza UAT Vârfurile, jud. Arad,, și „Evaluare spații în clădiri administrative în vederea închirierii situate în localitățile Hălmagiu, Leasa și Poienari,,**

Compartimentului Urbanism și Amenajarea Teritoriului,

Referent superior,

Groza Florin

ROMÂNIA  
JUDEȚUL ARAD  
COMUNA HĂLMAGIU  
Nr. 5582/16.11.2022

### REFERAT DE APROBARE

**privind însușirea și aprobarea rapoartelor de evaluare având ca obiect „Evaluare în vederea includerii în patrimoniul domeniului public a terenului cu vegetație forestieră-pădure în suprafața de 345,30 ha situat pe raza UAT Vârfurile, jud. Arad,, și „Evaluare spații în clădiri administrative în vederea închirierii situate în localitățile Hălmagiu, Leasa și Poienari,,**

Primarul comunei Hălmagiu, avand in vedere:

- Raportul de specialitate intocmit de Compartimentului Urbanism și Amenajarea Teritoriului nr. 5581/16.11.2022
- Rapoartele de evaluare întocmite de către SC AMACRIS NEW PROJECTS SRL prin expert evaluator ing. Vlăduț Felicia-membru titular ANEVAR având ca obiect „Evaluare în vederea includerii în patrimoniul domeniului public a terenului cu vegetație forestieră-pădure în suprafața de 345,30 ha situat pe raza UAT Vârfurile, jud. Arad,, și „Evaluare spații în clădiri administrative în vederea închirierii situate în localitățile Hălmagiu, Leasa și Poienari,,
- Prevederile Legii nr. 213/1998 privind bunurile proprietate publică și regimul juridic al acesteia

În temeiul prevederilor art.129, alin.(2), lit.(c) și (d), art.155, alin.(l), art.196, lit.(a) din OUG 57/52019 privind Codul Administrativ propun spre dezbatere si aprobare Consiliului Local Halmagiu un proiect de hotarare privind **însușirea și aprobarea rapoartelor de evaluare având ca obiect „Evaluare în vederea includerii în patrimoniul domeniului public a terenului cu vegetație forestieră-pădure în suprafața de 345,30 ha situat pe raza UAT Vârfurile, jud. Arad,, și „Evaluare spații în clădiri administrative în vederea închirierii situate în localitățile Hălmagiu, Leasa și Poienari,,**

Initiator,  
Primar,  
Gheorghe Dărău



# SC AMACRIS NEW PROJECTS SRL

e-mail: [amacrisnewprojects@gmail.com](mailto:amacrisnewprojects@gmail.com)/ tel. 0770175724



## ***RAPORT DE EVALUARE***

**pentru**

**SPAȚII ÎN CLĂDIRI ADMINISTRATIVE – în vederea  
închirierii**

**Situate în loc. Hălmagiu, loc. Leasa, loc.Poienari – jud.  
Arad**

Beneficiar PRIMĂRIA COMUNEI HĂLMAGIU

Expert evaluator ing. VLĂDUȚ FELICIA – Membru titular A.N.E.V.A.R.  
Legitimația nr.17153/2022

Executant S.C. AMACRIS NEW PROJECTS S.R.L.  
Administrator Catană Amalia Mădălina

- OCTOMBRIE 2022 -

## CUPRINS

### Certificare

### Sumar

#### 1. Partea I -Aspecte generale

- 1.1 Obiectul evaluarii.Scopul si utilizarea raportului. Destinatar
- 1.2 Ipoteze si conditii limitative
- 1.3 Valoarea estimata. Data evaluarii
- 1.4 Dreptul de proprietate
- 1.5 Responsabilitatea fata de terti
- 1.6 Clauza de nepublicare
- 1.7 Surse de informatii

#### 2. Partea II -Proprietatea evaluata

- 2.1 Aspecte legale
- 2.2 Descrierea amplasamentelor
- 2.3 Cea mai buna utilizare
- 2.4 Analiza pietei imobiliare

#### 3. Partea III -Evaluarea

- 3.1 Procedura de evaluare
- 3.2 Etapele de evaluare
- 3.3 Evaluare cladiri

#### 4. Partea IV Concluzii

##### Anexe

- Centralizator valori- abordarea prin capitalizarea venitului
- Anunturi inchirieri spatii comparabile
- Plan orizontal constructii
- Imagini proprietate

## CERTIFICARE

*Prin prezenta, in limita cunostintelor si informatiilor detinute, certific ca faptele prezentate in prezentul raport sunt adevarate si corecte. De asemenea certific ca analizele, opiniile si concluziile prezentate sunt limitate de ipotezele si conditiile limitative specifice si sunt analizele, opiniile si concluziile personale, neinfluentate de nici un factor.*

*In plus, certific ca nu am nici un interes prezent sau de perspectiva care face subiectul prezentului raport de evaluare si nici un interes sau influenta legate de partile implicate.*

*Analizele si opiniile personale au fost bazate si dezvoltate conform cerintelor din standardul, recomandarile si metodologia de lucru recomandate de ANEVAR.*

*Proprietatea a fost inspectata personal de catre evaluator. In intocmirea raportului de evaluare evaluatorul se situeaza pe pozitia de evaluator extern*

*Expertul evaluator are incheiat un contract de asigurare profesionala pentru eventualele daune izvorite in urma activitatii prestate pentru client*

**Evaluator : ing. Vladut Felicia,  
Membru ANEVAR**



OCTOMBRIE 2022

## SUMAR

### Obiectul evaluării: Constructii administrative

Primaria comunei Halmagiu

**Scopul evaluării:** Determinarea valorii juste a proprietatii în vederea închirierii

**Dreptul evaluat** Dreptul de proprietate asupra clădirilor

**Data evaluării** 10.10.2022 curs valutar 1 EURO = 4,9395 lei

### Valori obtinute

Valori obtinute pentru cladiri = 60.489 lei

### Valoare justa propusă:

Denumire	Suprafata inchiriabila (mp)	Chiria lunara (euro/mp)	Valoare justa estimata (lei)
<b>Sediu PNL Halmagiu</b>	22,2	<b>0,75</b>	8.146
<b>Fosta Agentie CEC Halmagiu</b>	17,6	<b>0,75</b>	6.492
<b>Sediu CAR Halmagiu</b>	22,914	<b>0,6</b>	6.701
<b>Fosta Banca agricola Halmagiu</b>	66,83	<b>0,5</b>	16.299
<b>Spatiu in camin cultural Leasa</b>	31,68	<b>0,7</b>	10.863
<b>Spatiu in camin cultural Poienari</b>	35	<b>0,7</b>	11.988

(valorile nu includ T.V.A.)





## Partea I - Aspecte generale

### 1.1 Obiectul evaluării. Scopul și utilizarea raportului. Destinatarul raportului de evaluare

Proprietatea care face obiectul prezentului raport de evaluare este reprezentată de – Clădiri administrative - active ce aparțin Primăriei comunei Halmagiu, jud, Arad. Acestea sunt : Sediul PNL Halmagiu, Fosta Agenție CEC Halmagiu, Sediul CAR Halmagiu, Fosta Banca agricolă Halmagiu, Spațiul în cămin cultural Leasa, Spațiul în cămin cultural Poienari

Scopul prezentului raport de evaluare este estimarea **valorii juste de piață** a proprietății, în vederea stabilirii chiriei de piață

Prezentul raport de evaluare se adresează Primăriei comunei Halmagiu, în calitate de client și **destinatar**.

### 1.2 Ipoteze și condiții limitative

Principalele ipoteze și limite de care s-a ținut seama în elaborarea prezentului raport de evaluare sunt următoarele:

#### IPOTEZE:

- Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietar și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Se presupune că drepturile de proprietate asupra proprietății evaluate sunt valabile și marketabile.
- Informațiile furnizate de către terți sunt considerate de încredere, dar nu se acordă garanții pentru acuratețe.
- Toate documentațiile tehnice se presupun a fi corecte.
- Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluării.
- Se presupune că nu există contaminanți și costul activității de decontaminare nu afectează valoarea; nu am fost informați de nici o inspecție sau raport care să indice prezența contaminanților sau a materialelor periculoase. Evaluatorul nu a expertizat clădirile și nu a efectuat studii geotehnice ale terenului în cauză, considerând datele puse la dispoziția lui de către beneficiar ca fiind surse de încredere.
- Se presupune că proprietatea evaluată se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o nonconformitate ulterior evaluării.
- Nu s-au luat în considerare implicațiile pe care le poate avea schimbarea destinației activului după vânzare.
- În calculele de evaluare nu s-a ținut cont de obligațiile de mediu din Planul de Conformare existent în Bilantul de mediu.
- Estimările de exploatare continuate în raport sunt bazate pe condițiile actuale ale pietii; prin urmare, datorită instabilității pieței, acestea se pot schimba funcție de condițiile viitoare.
- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție, fiind posibilă existența și a altor informații de care evaluatorul nu a avut cunoștință.

#### CONDITII LIMITATIVE:

- Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuție a valorii pe interese fracționare va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuție a fost prevăzută în raport.
- Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia.
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanța privind subiectul evaluării, în afara cazului când s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil.
- Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluziile referitoare la valori și identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul scris al evaluatorului.

### 1.3 Valoarea estimată. Data evaluării

Evaluarea realizata conform prezentului raport reprezinta o estimare a *valorii de piata* a activelor, asa cum aceasta este definita in standardul SEV 100 – Cadrul general

Conform standardului amintit prin valoarea de piata se intelege:

***Valoarea de piata** reprezinta "suma estimata pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a) la data evaluarii, intre un cumparator hotarit si un vinzator hotarit, intr-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat si in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent si fara constringere."*

Evaluarea realizata conform prezentului raport s-a făcut și în contextul estimatii chiriei de piața. Conform SEV 104- Tipuri ale valorii, ***Chiria de piata*** reprezintă "suma estimata pentru care un drept asupra proprietatii imobiliare ar putea fi închiriat, la data evaluarii, intre un locator hotărât și un locatar hotărât, cu clauze de inchiriere adecvate, într-o tranzactie nepartinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștința de cauza, prudent și fără constrangere."

La baza efectuarii evaluarii au stat informațiile privind nivelul preturilor corespunzatoare lunii octombrie 2022, data de la care se considera valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de către evaluator. Evaluarea a fost facuta in luna octombrie 2022.

### 1.4 Dreptul de proprietate

Proprietarul imobilelor este Domeniul public al comunei Halmagiu. Dreptul de proprietate este considerat valabil si neafectat de eventualele sarcini, conform informatiilor puse la dispozitie de beneficiar, care poarta raspunderea pentru exactitatea acestora. El este considerat integral si nerestrictiv.

### 1.5 Responsabilitatea față de terți

Prezentul raport de evaluare a fost realizat în baza informațiilor furnizate de proprietar, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestuia.

In conformitate cu uzanțele din România, valoarea estimată de către evaluator este valabilă la data prezentată în raport și într-un interval de timp limitat după această dată.

Acest raport de evaluare este destinat scopului precizat și numai pentru uzul destinatarului menționat la pct.1.1. Raportul este confidențial, strict pentru destinatar și evaluatorul nu acceptă nici o responsabilitate față de o altă persoană, în nici o circumstanță.

### 1.6 Clauza de nepublicare

Raportul de evaluare sau oricare altă referire nu poate fi publicat și nici inclus într-un document destinat publicității fără acordul scris al evaluatorului, cu specificarea formei și contextului în care urmează să apară.

### 1.7 Surse de informații

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de reprezentantii clientului, veridicitatea si corectitudinea informatiilor primite de la beneficiar fiind in exclusivitate responsabilitatea acestuia.

Informatiile utilizate au fost :

- caracteristicile tehnice si starea de functionare a bunurilor
- informatii privind piata specifica
- alte informatii necesare existente in bibliografia de specialitate

Sursele de informații utilizate în raportul de evaluare sunt:

- documentele puse la dispoziție de către beneficiar- situația juridica, caracteristici tehnice și functionale, stare tehnica actuala.
- informatii privind situatia juridica a cladirii
- inspectia realizată la fața locului de către evaluator
- presa de specialitate si evaluatori care isi desfasoara activitatea pe piata bunurilor imobile
- baza de date a evaluatorului

## Partea II – Proprietatea evaluata

### 2.1 Aspecte legale

A fost supus evaluarii dreptul de proprietate INTEGRAL al Primariei comunei Halmagiu asupra bunurilor mentionate anterior.

### 2.2 Descrierea amplasamentului

Activele evaluate sunt situate in comuna Halmagiu, jud. Arad, in zona mediana a localitatii, zona preponderent rezidentiala cu case de locuit de tip unifamilial. Proprietatea are acces din drum national asfaltat. Zona de amplasare dispune de utilitati – energie electrica, apa si canalizare

#### Descrierea cladirii

- 1) **Sediu PNLHalmagiu** – este o cladire tip P, cu o suprafata de inchiriat de 22,2 mp
  - structura de rezistenta – fundatii beton continue sub ziduri, zidarie portanta
  - invelitori si terase – sarpanta lemn, invelitoare din tigla
  - inchideri perimetrare – zidarie; tamplarie exterioara si interioara din lemn
  - finisaj – tencuieli exterioare si interioare driscuite, zugraveli simple, pardoseli din beton
  - instalatii electrice – instalatii electrice de iluminat- nefunctionala
  - instalatii sanitare –
  - instalatii de incalzire – soba combustibili solizi- nefunctionala
  - cladirea are nevoie de reparatii la finisaje, reseaua electrica si de incalzire
- 2) **Fosta Agentie CEC Halmagiu-** este o cladire tip P, cu o suprafata de inchiriat de 17,6 mp
  - structura de rezistenta – fundatii beton izolate sub stalpi si continue sub ziduri, stalpi beton armat, zidarie portanta
  - invelitori si terase – sarpanta lemn, invelitoare din tigla
  - inchideri perimetrare – zidarie; tamplarie pvc cu geam termopan
  - finisaj – tencuieli exterioare si interioare driscuite, zugraveli simple, lambriuri, pardoseli din gresie
  - instalatii electrice – instalatii electrice de iluminat fluorescent, prize monofazate
  - instalatii sanitare –
  - instalatii de incalzire –
  - cladirea are nevoie de reparatii la finisaje, instalatia de incalzire
- 3) **Sediu CAR Halmagiu** - este o cladire tip P, cu o suprafata de inchiriat de 22,914 mp
  - structura de rezistenta – fundatii beton continue sub ziduri, zidarie portanta
  - invelitori si terase –sarpanta lemn, invelitoare din tigla
  - inchideri perimetrare – zidarie; tamplarie exterioara si interioara din lemn
  - finisaj – tencuieli exterioare si interioare driscuite, zugraveli simple, pardoseli din beton
  - instalatii electrice – instalatii electrice de iluminat fluorescent
  - instalatii sanitare –
  - instalatii de incalzire –
  - cladirea are nevoie de reparatii la finisaje,, tamplarie, instalatia de incalzire
- 4) **Fosta Banca agricola Halmagiu** - este o cladire tip P, cu o suprafata de inchiriat de 66,83 mp
  - structura de rezistenta – fundatii beton continue sub ziduri, zidarie portanta
  - invelitori si terase – sarpanta lemn, invelitoare din tigla
  - inchideri perimetrare – zidarie; tamplarie exterioara dintermopan ; tamplarie interioara din lemn - distrusa

- finisaj – tencuieli exterioare si interioare driscuite, zugraveli simple, pardoseli din lemn-degradate

- instalatii electrice – instalatii electrice de iluminat -nefunctionala

- instalatii sanitare –

- instalatii de incalzire –

- cladirea are nevoie de reparatii la finisaje, tavan, instalatia electrica si de incalzire

5) **Spatiu in camin cultural Leasa** - este o cladire tip P, cu o suprafata de inchiriat de 31,68 mp

- structura de rezistenta – fundatii beton continue sub ziduri, zidarie portanta

- invelitori si terase – sarpanta lemn, invelitoare din tigla

- inchideri perimetrare – zidarie; tamplarie exterioara din pvc cu geam termopan ; tamplarie

interioara din lemn

- finisaj – tencuieli exterioare si interioare driscuite, zugraveli simple, pardoseli din beton

- instalatii electrice – instalatii electrice de iluminat incandescent

- instalatii sanitare –

- instalatii de incalzire –

- cladirea are nevoie de reparatii la instalatia de incalzire

6) **Spatiu in camin cultural Poienari**- este o cladire tip P, cu o suprafata de inchiriat de 35 mp

- structura de rezistenta – fundatii beton continue sub ziduri, zidarie portanta

- invelitori si terase –sarpanta lemn, invelitoare din tigla

- inchideri perimetrare – zidarie; tamplarie exterioara din pvc cu geam termopan ; tamplarie

interioara din lemn

- finisaj – tencuieli exterioare si interioare driscuite, zugraveli simple, pardoseli din gresie

- instalatii electrice – instalatii electrice de iluminat fluorescent, prize monofazate

- instalatii sanitare –

- instalatii de incalzire –

- cladirea are nevoie de reparatii la instalatia de incalzire

### 2.3. Cea mai buna utilizare

Cand scopul unui raport de evaluare este acela de a estima valoarea de lichidare, analiza celei mai bune utilizari identifica utilizarea cea mai profitabila, competitiva a proprietatii.

Conceptul de cea mai buna utilizare (CBU) este definit de Comitetul International pentru Standarde de Evaluare, astfel: *“utilizarea cea mai probabila a unui activ (proprietate) care este posibila din punct de vedere fizic, permisibila din punct de vedere legal, fezabila din punct de vedere financiar justificata in mod corespunzator si din care rezulta cea mai mare valoare a activului supus evaluarii”*.

Cea mai buna utilizare este analizata uzual in una din urmatoarele situatii:

-cea mai buna utilizare a terenului liber

-cea mai buna utilizare a proprietatii construite

Conditiiile avute in vedere la analiza celei mai bune utilizari, au fost urmatoarele:

-legal permisa

-fizic posibila

-financiar fezabila

-maxim profitabila.

Evaluatorul considera ca, in cazul activelor care fac obiectul prezentului raport, este necesara analiza celei mai bune utilizari a proprietatii. Motivul pentru care se face analiza celei mai bune utilizari a proprietatii este de a decide daca constructiile de pe amplasament ar trebui demolate, renovate sau daca trebuie pastrate in starea actuala. Ele trebuie pastrate in starea actuala doar atunci cand au valoare, adica venitul unei proprietati depaseste venitul ce ar putea fi obtinut printr-o noua utilizare, dupa deducerea costului demolarii vechii constructii si construirea alteia noi sau renovarii si re compartimentarii celei existente.

Practic, tinand cont de tipul cladirilor si de amplasarea acestora, cea mai buna alternativa posibila pentru activele analizate este cea de proprietate administrativa- spatii de birouri sau magazine. Prin prisma criteriilor care definesc notiunea de C.M.B.U. aceasta abordare :

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

#### 2.4. Analiza pietei imobiliare

Analiza de piata se realizeaza in scopul estimarii cererii pentru tipul de proprietate imobiliara supuse evaluarii. In acest scop se poate defini **piata imobiliara** ca interactiunea dintre persoanele (fizice sau juridice) care schimba drepturi de proprietate contra altor bunuri, cum ar fi banii. Aceasta piata se defineste pe baza tipului de proprietate, potentialul de a produce venituri, localizare, caracteristicile investitorilor si chiriilor. Piata imobiliara este influentata de atitudinile, motivatiile si interactiunile vanzatorilor si cumparatorilor si are caracteristici diferite de cele ale pietelor eficiente (este foarte sensibila la situatia pietei de munca si stabilirea veniturilor, deciziile de cumparare sunt influentate de tipul de finantare, durata rambursarii si rata dobanzii, este o piata care nu se autoregleaza, ci este afectata de multe reglementari guvernamentale si locale, informatiile despre tranzactii similare nu sunt imediat disponibile, exista decalaj intre cerere si oferta)

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

- fiecare proprietate imobiliara este unica, iar amplasamentul sau este fix
- pietele imobiliare nu sunt 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 pieti 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;
- in general, proprietatile imobiliare nu se cumpara cu bani cash, iar daca nu exista conditii favorabile de finantare tranzactia este periclitata;
- cumparatorii si vanzatorii nu sunt intotdeauna bine informati, iar actele de vanzare-cumparare nu au loc in mod frecvent.

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 si restrictiile privind proprietatile, pe de alta parte, s-au creat tipuri diferite de pieti imobiliare (rezidentiale, comerciale, industriale, agricole, speciale). Acestea, la randul lor, pot fi impartite in pieti mai mici, specializate, numite sub-pieti, acesta fiind un proces de segmentare a pietei si dezagregare a proprietatii.

#### Proprietatea imobiliara specifica proprietatii evaluate

Imobilele evaluate sunt situate in comuna Halmagiu, jud. Arad, in zona mediana a localitatii, zona mixta preponderent rezidentiala cu case de locuit de tip unifamilial, dar si cu multe terenuri libere sau ocupate de padure. Proprietatea are acces din drum national asfaltat.

Piata imobiliara specifica este aceea a proprietatilor comerciale, de dimensiuni mici, amplasate in zonele rurale sau de-a lungul drumurilor nationale din judet.

#### 2.4.1. Analiza cererii

**Cererea este cantitatea dintr-un tip de proprietate imobiliara care se doreste a fi cumparata sau inchiriata la diferite preturi, pe o anumita piata si intr-o anumita perioada de timp.**

Principalii factori luati in considerare in analiza cererii au fost :

- Populatia in aria pietei locale – rata de crestere relativ constanta cu tendinta de scadere

- Atractivitatea zonei pentru investitii imobiliare – zona linistita
- Tipologia locurilor de munca – mici investitori
- Structura taxelor locale – nu este diferita de restul pietei
- Disponibilitatea facilitatilor de transport – acces auto
- Facilitati urbane – toate
- Disponibilitatea fortei de munca- zona cu somaj
- Evolutia veniturilor populatiei din zona
- Modul de utilizare a terenurilor si directiile de dezvoltare urbanistica – terenurile intravilane libere sunt deficitare

Nivelul cererii solvabile este foarte scazut la momentul actual, scaderea fiind cauzata de criza economico-financiara, diminuarea interesului investitional si scaderea nivelului creditarii.

Cererea solvabila a scazut atat ca si *nivel* (numar de cereri) cat si ca si *putere de cumparare*, constatandu-se o limitare a cererii, pe fondul scaderii interesului investitional general si in cel imobiliar in special.

La data evaluarii cererea de spatii comerciale si administrative este la un nivel destul de scazut, fiind practic imposibile previziunile asupra cererii pe termen mediu si lung. Ceea ce face ca cererea solvabila sa fie mult mai redusa decat cererea potentiala sunt costurile finantarii si riscul ridicat perceput de investitori imobiliari pentru orice fel de proiecte investitionale ce vizeaza imobilizarea unor resurse financiare substantiale.

#### 2.4.2. Analiza ofertei

**Oferta** este cantitatea dintr-un tip de proprietate imobiliara disponibila pentru vanzare sau pentru inchiriere , la diferite preturi, pe o piata data, la o anumita perioada de timp.

Analiza ofertei porneste de la inventarierea proprietatilor imobiliare care sunt comparabile cu cea supusa vanzarii si anume :

- stocul de proprietati existente ;
- stocul de proprietati in constructie sau in curs de amenajare.

Oferta competitiva a cuprins studierea si analiza urmatoilor factori :

- cantitatea si calitatea concurentei disponibile ;
- volumul constructiilor noi, concurente sau complementare
- disponibilitatea sau pretul terenului liber ;
- costurile de constructie (preturi unitare practicate)
- proprietati oferite curent (constructii vechi si noi)
- gradul de ocupare realizat
- cauzele si numarul de proprietati vacante
- transformarea pentru utilizari alternative
- imprejurarile sociale
- disponibilitatea creditelor pentru constructii
- impactul reglementarilor locale asupra zonarii urbanistice si asupra volumului si costului constructiilor.

Existenta ofertei la un anumit moment, la un anumit pr t si intr-un anumit lor indica *raritatea* acestui tip de proprietate.

Oferta de vanzare a unor proprietati similare este la un nivel destul de scazut ca si valori, preturile vehiculate fiind cuprinse intre 100 si 300 euro/mp, in functie de amplasament, dimensiuni, solutii constructive, grad de finisare, etc. Totusi numarul de oferte certe identificate este redus si cu imobile foarte variate ca si dimensiuni, caracteristici tehnice, solutii constructive, grad de finisare, etc., motiv pentru care s-a si utilizat abordarea bazata pe capitalizarea veniturilor din inchiriere estimate si nu metoda comparatiilor directe de piata.

#### Inchirieri

In ceea ce priveste chiriile practicate pe piata imobiliara a spatiilor industriale si comerciale din zone similare, din informatiile pe care evaluatorul le-a avut la dispozitie, reiese o chirie medie pe metrul

patrat de 0,5-2,5 euro/luna, pretul variind in functie de amplasament, dimensiunile imobilului, caracteristicile constructiei, utilitatile prezente, starea fizica, accesul. etc.

### 2.4.3.Echilibrul pietei

**Principiul echilibrului** *mentioneaza ca valoarea este creata si sustinuta atunci cand elemente contrastante, opuse sau care interactioneaza intre ele sunt in stare de echilibru.*

In ceea ce priveste echilibrul cererii si ofertei de spatii comerciale de acest tip, in prezent, oferta este mai mare decat cererea, piata putand fi considerata o piata a cumparatorilor.

Punctul de echilibru este foarte rar atins sau chiar niciodata, ciclul imobiliar neputand fi sincronizat cu ciclul de dezvoltare a afacerilor, activitatea imobiliara raspunzand diferit la stimuli pe termen lung sau pe termen scurt. Exista posibilitatea stagnarii si chiar a unei usoare cresteri a preturilor la vanzare/cumparare, precum si posibilitatea mentinerii nivelului chiriilor.

Datorita ofertei si mai ales a cererii destul de reduse pe piata specifica, nu se pot face aprecieri acceptabil obiective referitoare la echilibrul pietei.

In urma analizei pietei imobiliare rezulta ca cea mai buna utilizare a proprietatii imobiliare evaluate o reprezinta cea prezenta, dar nu este exclus transformarea utilitatii existente intr-una alternativa : spatii de depozitare

## Partea III - Evaluarea

### 3.1 Procedura de evaluare

Baza evaluarii realizata in acest raport este **valoarea de piata**, asa cum este definita in standardul SEV 100- Cadrul general

Conform standardului amintit, prin **Valoarea de piata** se intelege *"suma estimata pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a) la data evaluarii, intre un cumparator hotarit si un vinzator hotarit, intr-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat si in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent si fara constringere."*

Metodologia aplicata este in concordanta cu Standardul de evaluare al proprietatilor imobiliare GEV 630

Pentru exprimarea unei concluzii asupra valorii unei proprietati imobiliare se utilizeaza metode de evaluare specifice, care sunt incluse in cele trei abordari in evaluare

- abordarea prin piata
- abordarea prin venit
- abordarea prin cost

1. abordarea prin piata – este procesul de obtinere a unei indicatii asupra valorii proprietatii imobiliare subiect, prin compararea acesteia cu proprietati similare care au fost vindute recent sau care sunt oferite pentru vanzare

2. abordarea prin venit - este aplicabila oricarei proprietati imobiliare care genereaza venit la data evaluarii sau care are acest potential in contextul pietei (proprietati vacante sau ocupate de proprietar)

3. abordarea prin cost – este procesul de obtinere a unei indicatii asupra valorii proprietatii imobiliare subiect prin deducerea din costul de nou al constructiei/constructiilor a deprecierei cumulate si adaugarea la acest rezultat a valorii estimate a terenului la data evaluarii

### 3.2 Etape de evaluare

- a) Documentare privind datele tehnice
- b) Inspectia realizata la fața locului de către evaluator
- c) Stabilirea limitelor si ipotezelor care au stat la baza elaborarii raportului
- d) Analiza tuturor informatiilor culese și interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluării.

e) Aplicarea metodelor de evaluare considerate oportune pentru determinarea valorii.

f) Selectarea tipului de valoare estimata in prezentul raport.

Procedura de evaluare este conforma cu standardele, recomandarile si metodologia de lucru recomandate de catre ANEVAR.

### 3.3 EVALUAREA CLADIRILOR

#### Abordarea prin cost

Scopul evaluării patrimoniale este stabilirea valorii de inlocuire si a valorii ramase, în funcție de deprecierea acumulată, corespunzatoare lunii octombrie 2022.

Aplicarea acestei metode implică următoarele faze:

1. Determinarea costului de inlocuire brut
2. Estimarea deprecierii acumulate
3. Determinarea valorii ramase actualizate prin scaderea deprecierii acumulate din valoarea de inlocuire.

Aceasta metoda nu este aplicabila in cazul de fata datorita caracterului specific al imobilizarilor

#### Abordarea prin venit

In cadrul acestei abordari a fost folosita **metoda capitalizatii venitului**. Esenta acestei metode deriva din teoria utilitatii, care confera o anumita valoare unui bun (sau proprietati) cumparate numai in masura in care cumparatorul (investitorul) realizeaza o satisfactie din achizitia respectiva. In cazul proprietatii, aceasta satisfactie se reflecta prin castiguri viitoare realizabile din exploatarea obiectului proprietatii.

In cazul evaluarii trebuie rezolvate doua probleme metodologice si practice :

- determinarea marimii fluxului anual reproductibil (in cazul nostru castigul realizabil din inchiriere).
- stabilirea ratei de capitalizare sau a coeficientului multiplicator
- determinarea valorii de randament prin capitalizarea veniturilor anuale.

Profitul net anual reproductibil (VNR) poate fi determinat fie pornind de la analiza evolutiei nivelului si structurii venitului si cheltuielilor obiectivului evaluat, fie identificandu-l cu asa numita capacitate beneficiara (CB), definita prin veniturile nete pe care le poate genera proprietatea pentru furnizorii capitalului permanent pus la dispozitie (capital propriu sau capital imprumutat pe termen lung).

Relatia de calcul este :  $V_p = VNE/c$ , unde :

VNE = venitul net actual realizat din exploatarea proprietatii

c = rata de capitalizare

Capitalizarea venitului este o metoda utilizata in abordarea pe baza de venit pentru a converti venitul anual obtinut din exploatarea unei proprietati imobiliare intr-un indicator de valoare de piata a acestei proprietati

#### **Estimarea veniturilor**

1) Venitul brut potential (VBP) -materializeaza venitul total estimat a fi generat de proprietatea imobiliara supusa evaluarii, in conditii de utilizare maxima. In cazul analizat chiriile practice pe piata imobiliara specifica pentru spatii cu caracteristici asemanatoare, din zone comparabile, sunt la un nivel de 0,5-2,5 euro/luna pentru fiecare metru patrat de suprafata. Pentru spatiile analizate evaluatorul considera rezonabila o chirie obtenabila de 0,75 euro/mp/luna pentru Sediul PNL Halmagiu si fosta Agentie CEC Halmagiu, 0,7 euro/mp/luna pentru Spatiu in camin cultural Leasa si Spatiu in camin cultural Poieni, de 0,6 euro/mp/luna pentru Sediul CAR Halmagiu si de 0,5 euro/mp/luna pentru fosta Banca agricola Halmagiu

2) Venitul brut efectiv (VBE) - venitul anticipat al proprietatii imobiliare ajustat cu pierderile aferente gradului de neocupare, un grad de ocupare de 85 % fiind considerat rezonabil avand in vedere specificul si amplasarea proprietatii imobiliare ;

3) Venitul net efectiv (VNE) – rezulta din deducerea cheltuielilor aferente proprietarului din totalul veniturilor brute. Cheltuielile luate in considerare sunt cele cu impozitul pe cladiri (un procent



mediu de 1 % din valoarea prin costuri), cu asigurarea (0,25 % din valoarea obtinuta prin costuri) si managementul (5 % din venitul brut efectiv)

### **Estimarea ratei de capitalizare**

Rata de capitalizare (c) reprezinta relatia dintre castig si valoare si este un divizor prin intermediul caruia un venit net se transforma in capital, respectiv valoare de investitie, indiferent de forma in care aceasta este realizata. Utilizarea ratei de capitalizare pentru transformarea unui venit net in capital se face numai in cazul in care venitul net este de forma unei anuitati (marimi egale anuale) .

Rata de capitalizare este influentata de mai multi factori, printre care gradul de risc, atitudinea 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.

Calculul ratei de capitalizare se face in cel mai corect mod pornind de la informatii concrete furnizate de piata imobiliara privind tranzactii (inchirieri, vanzari, 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 prime de risc aferente investitiei.

In analiza pietei imobiliare actuale studiile intreprinse au dus la concluzia ca ratele de capitalizare aferente veniturilor nete pentru proprietati industriale din orase secundare se situeaza intre 8-10 % (studii CBRE Romania, Colliers International, Darian DRS, DTZ Echinnox, Jones Lang LaSalle, The Advisers Right Frank publicate in revista "Valoarea, oriunde ar fi ea" nr. 34/2022 publicata de ANEVAR). In cadrul prezentei lucrari, tinand cont de conditiile locale specifice si de valoarea de piata a chiriilor la proprietati imobiliare comparabile, precum si de riscurile aferente unei asemenea activitati pe fondul trendului pietei imobiliare, valorile de randament rezultate trebuie analizate in contextul rentabilitatii solicitate pe piata specifica.

Rata de capitalizare utilizata s-a selectat in functie de utilizarea, amplasarea, vechimea spatiilor si cotationile pe pietele specifice la un nivel de circa 9 %

### **Estimarea valorii prin metoda capitalizarii veniturilor**

Detalierea modului de calcul pentru determinarea valorii de randament a imobilelor obiect al evaluarii este redada in tabelul de calcul anexat prezentului raport (Centralizator valori – abordarea prin capitalizarea veniturilor)

Preluand rezultatele din consideratiile prezentate anterior, rezulta valoarea de randament prin metoda capitalizarii veniturilor, respectiv:

$$V_{CV} = 60.489 \text{ lei, echivalent } 12.246 \text{ euro}$$

La data de 10.10.2022 1 euro = 4,9395 lei

## **Partea IV. CONCLUZII**

Pentru reconcilierea rezultatelor s-a procedat la revederea intregii evaluari, pentru a avea siguranta ca datele disponibile, tehnicile analitice, rationamentele si logica aplicate au condus la judecati consistente.

### **Valori obtinute**

Valori obtinute pentru cladiri = 60.489 lei

### **Concluzii ( reconcilierea rezultatelor)**

Avand in vedere pe de o parte rezultatele obtinute prin aplicarea metodei de evaluare, relevanta acesteia si informatiile de piata care au stat la baza aplicarii metodei, si pe de alta parte scopul evaluarii si caracteristicile bunurilor supuse evaluarii, in opinia evaluatorului valoarea estimata pentru bunurile

subiect va trebui sa tina seama de valoarea obtinuta prin metoda capitalizarii veniturilor, singura aplicabila prin prisma datelor prezente.

In urma analizarii valorilor obtinute in raportul de evaluare, prin prisma celor prezentate in capitolul referitor la analiza pietei imobiliare, in opinia evaluatorului valoarea de oferta a proprietatii imobiliare analizate ar fi de :

Denumire	Suprafata inchiriabila (mp)	Chiria lunara (euro/mp)	Valoare justa estimata (lei)
Sediu PNL Halmagiu	22,2	0,75	8.146
Fosta Agentie CEC Halmagiu	17,6	0,75	6.492
Sediu CAR Halmagiu	22,914	0,6	6.701
Fosta Banca agricola Halmagiu	66,83	0,5	16.299
Spatiu in camin cultural Leasa	31,68	0,7	10.863
Spatiu in camin cultural Poienari	35	0,7	11.988

### Fundamentarea deciziei

Criteriile pentru estimarea finala a valorii, fundamentata si semnificativa, sunt urmatoarele :

1) Adecvarea – prin acest criteriu se analizeaza cat de pertinenta este fiecare metoda in concordanta cu scopul si utilizarea evaluarii. Adecvarea unei metode, de regula, se refera direct la tipul proprietatii si viabilitatea pietei. Desi estimarea finala a valorii este bazata pe metodele care sunt cele mai aplicabile, opinia finala nu este in mod necesar identica cu valoarea obtinuta prin metoda cea mai aplicabila.

2) Precizia – este masurata de increderea in corectitudinea datelor, de calculele efectuate si de corectiile aduse preturilor de vanzare a proprietatilor comparabile. Numarul de proprietati comparabile, numarul de ajustari si ajustarile absolute si nete reflecta precizia relativa a unei aplicatii a metodei. De regula ajustarea totala neta este un indicator mai nesigur pentru precizie si nu se poate conta pe faptul ca impreciziile in corectiile pozitive si negative se compenseaza.

3) Cantitatea si calitatea informatiilor- adecvarea si precizia influenteaza calitatea si relevanta rezultatelor unei metode. Ambele criterii trebuie studiate in raport cu cantitatea informatiilor evidentiate de o anumita tranzactie comparabila sau de o anumita metoda. Chiar si datele care indeplinesc criteriile de adecvare si precizie pot fi contestate daca nu se fundamenteaza pe suficiente informatii. In termeni statistici intervalul de incredere in care va fi valoarea reala va fi ingustat de informatiile suplimentare disponibile.

Valoarea de piata estimata pentru care evaluatorul si-a exprimat optiunea este sustinuta si de valoarea obtinuta in urma aplicarii principiului celei mai bune utilizari.

Intocmit,  
Evaluator ANEVAR  
Ing. VLADUT FELICIA



# ANEXE

### Centralizator valori- Abordarea prin capitalizarea venitului

Denumire	Suprafata inchiriala (mp)	Chiria lunara (euro/mp)	Venit brut potential anual (lei)	Grad de ocupare	Venit brut efectiv anual (lei)	Impozit pe clădiri (1% din valoarea cost)	Cheltuieli asigurare (0,25% din valoarea cost)	Cheltuieli management (5% din venitul brut efectiv)	Venit net anual (lei)	Rata de capitalizare	Valoare estimata metoda capitalizarii venitului (lei)
<b>Sediu PNL Halmagiu</b>	22,2	<b>0,75</b>	987	85 %	839	51	13	42	733	9%	8.146
<b>Fosta Agentie CEC Halmagiu</b>	17,6	<b>0,75</b>	782	85 %	665	38	10	33	584	9%	6.492
<b>Sediu CAR Halmagiu</b>	22,914	<b>0,6</b>	815	85 %	693	44	11	35	603	9%	6.701
<b>Fosta Banca agricola Halmagiu</b>	66,83	<b>0,5</b>	1.981	85 %	1.684	106	27	84	1.467	9%	16.299
<b>Spatiu in camin cultural Leasa</b>	31,68	<b>0,7</b>	1.314	85 %	1.117	67	17	56	978	9%	10.863
<b>Spatiu in camin cultural Potenari</b>	35	<b>0,7</b>	1.452	85 %	1.234	75	19	62	1.079	9%	11.988

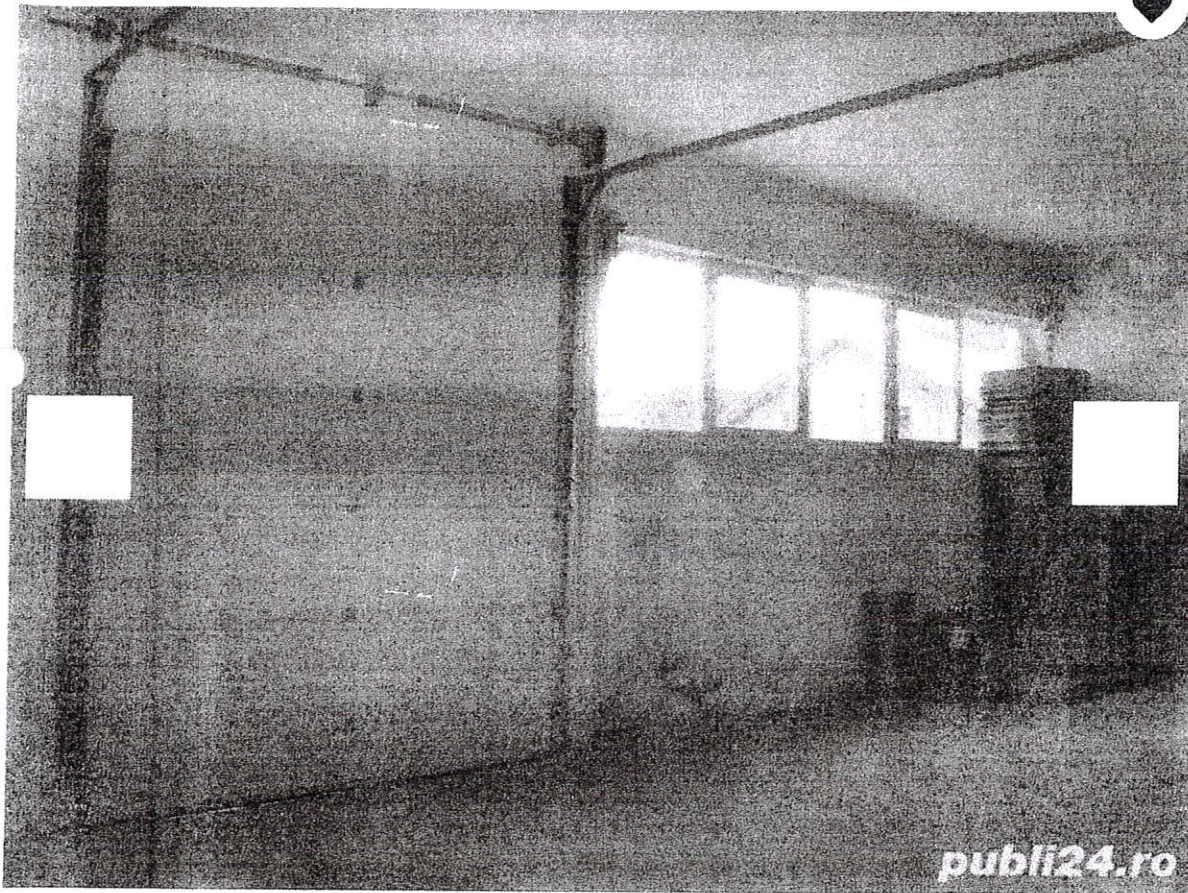


# ...Patiu de inchiriat/depozit 400 EUR

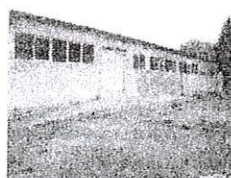
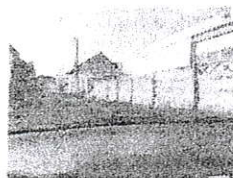
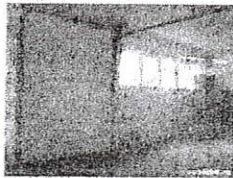
*1 € / m<sup>2</sup> / luna*

Hunedoara, Hunedoara [Vezi pe harta](#)  
Valabil din 05.10.2022 13:02:47

Salveaza anuntul pe mai tarziu



1 / 10



## Specificatii

**Clasa energetica**

G

**Suprafata utila**

400,0 m



**Suprafata terenului**

2300,0 m

**Suprafata construita**

1000,0 m

**Numar camere**

1

**Anul constructiei**

1972

**Stadiul constructiei**

Finalizat

**Numar niveluri**

1

**Destinatia anterioara**

depozit

**Stare imobil**

Modernizat

**Structura rezistenta**

Beton

**Suprafata platforma**

400 m

**Descriere**

INCHIRIEZI PORTIUNE DE CLADIRE DE APROXIMATIV 400 MP , INALTIME 4,5 ML,IDEAL PENTRU INDUSTRIA USOARA SAU DEPOZIT. SPATIU E' FARA CURENT ( TREBUIE FACUT BRANSAMENT ), FARA WC SI FARA APA.



## ...Hala de depozitare, Aradul Nou

Arad, zona Aradul Nou

1.500 € / luna

1.500 € / lună



CASADOMI ARAD

0724 249 298

Apelează acum

Trimite mesaj

Și tu îți poți reduce rata creditului ipotecar.  
Imobiliare.ro te poate ajuta!

### Notițe

### Specificații

ID Anunț: XDCM14007

Actualizat în 26.11.2020

Tip imobil:	Depozitare	Suprafață totală disponibilă:	1.000 mp
		Suprafață totală clădiri:	1.000 mp
		Stadiu construcție:	există
		Structură rezistență:	Beton

ALTE DETALII



- hala cu acces rapid la autostrada;
  - posibilitate de instalare sistem de incalzire pe gaz;
  - platforma betonata;
  - pretabila pentru depozitare
- pretinchiriere: 1500  
monedainchiriere: EUR

Inchinez spatiu de depozitare, cu acces rapid la autostrada, constructie din beton 1000 mp, inaltime utila 4 m, curent trifazic, platforma betonata, posibilitate instalare sistem de incalzire pe gaz, disponibil imediat

- Nr terase: 0
  - Nr grupuri sanitare: 0
  - Suprafata construita: 1000 mp
  - Suprafata terase: 0 mp
  - Suprafata curte: 0 mp
  - Nr garaje: 0
  - Vicii cunoscute:
  - Nr incaperi: 1
  - Alte detalii zona - Amenajare strazi (Asfaltate)
  - Utilitati - Utilitati generale (Curent, Curent trifazic)
  - Finisaje - Podele (Beton)
- pretinchiriere: 1500  
monedainchiriere: EUR  
pretinchiriereunitar: 1.5  
monedainchiriereunitar: EUR  
Disponibilitate proprietate: imediat





## ...Depozit hala cu teren de 1700mp

Sântana, zona Nord

2,19 € / mp / lună **350,4 € / lună**



Realizator de vânzare  
Consultant imobiliar  
PROPERTY LAB

0760 672 985

0374 484 484

Trmite mesaj

Si tu iti poti reduce rata creditului ipotecar.  
Imobiliare.ro te poate ajuta!

### Notițe

10/10/2022 10:50:00

### Specificatii

ID Anunt: X5114046

Actualizat in 05.10.2022

Tip imobil:	Depozitare	Suprafata totala disponibila:	160 mp
		Suprafata totala cladiri:	160 mp
		An constructie:	2000
		Suprafata teren:	1700 mp

#### ALTE DETALII

Depozit hala cu teren de 1700mp

#### ALTE DETALII PREȚ

Comision: standard

PropertyLab va prezinta depozit hala cu teren de 1700mp. Spatiu de inchiriat protabil pentru activitati comerciale, zona industriala. Este disponibila o cladire de 200 mp construiti cu 160 mp utilii cu acces auto pentru utilaje mare.

Pretul este de 350.4 eur

Afarent, se poate inchina impreuna sau separa...  
situatiilor



## Subspații

Suprafață închiriabilă:	160 mp
Chirie / mp / lună:	2,19 EUR/mp (total: 350,4 EUR/lună), Comision: standard
Disponibil:	Imediat
Înălțime spațiu:	4 m
Dotări:	



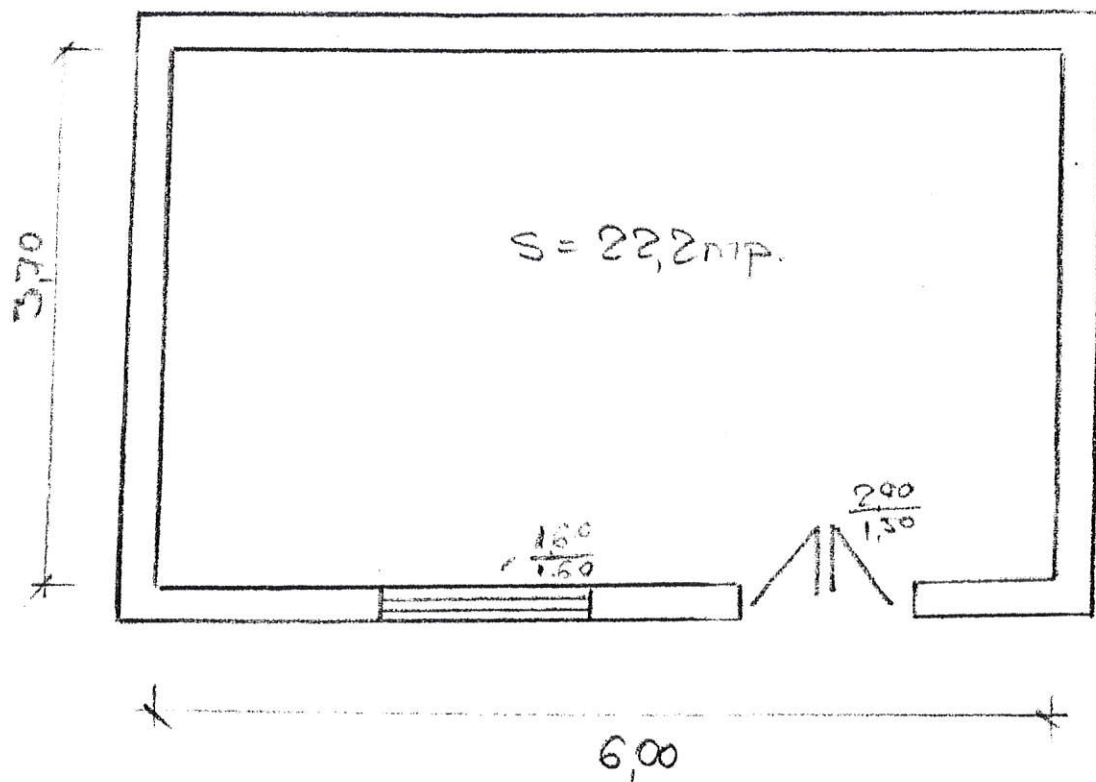


## Subspații

Suprafață închiriabilă:	400 mp
Chirieț 1 mp 1 luna:	2,38 EUR/mp (total: 952 EUR/lună), Comision: standard
Disponibil:	imediat
Înălțime spațiu:	4,3 m
Dotări:	



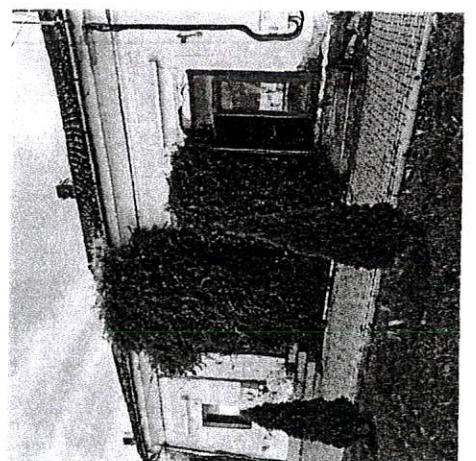
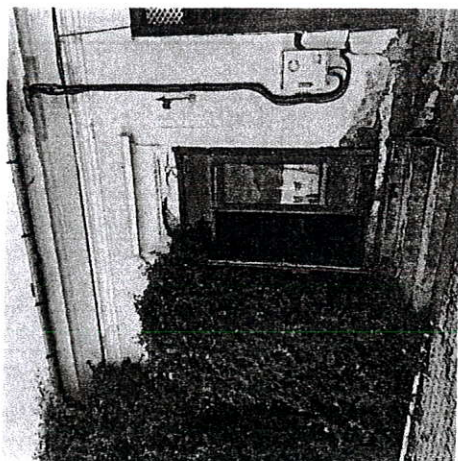
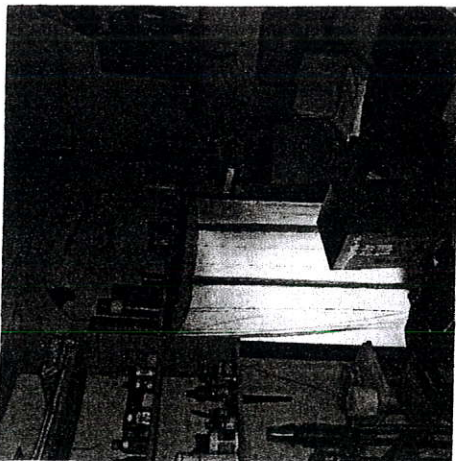
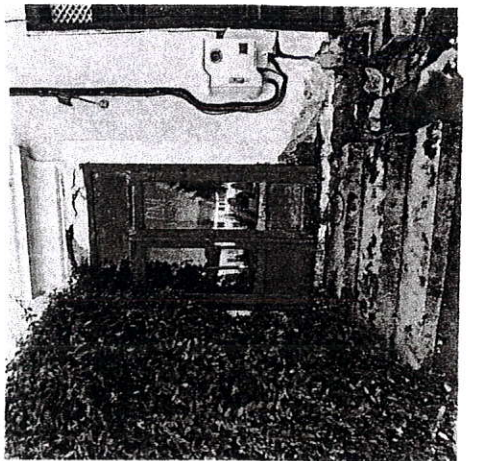
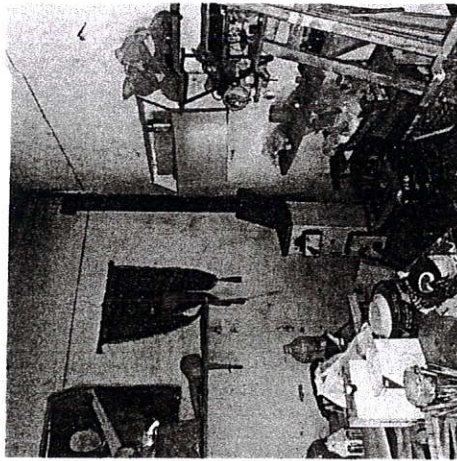
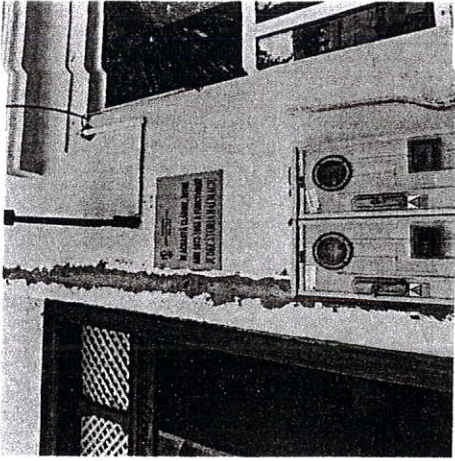
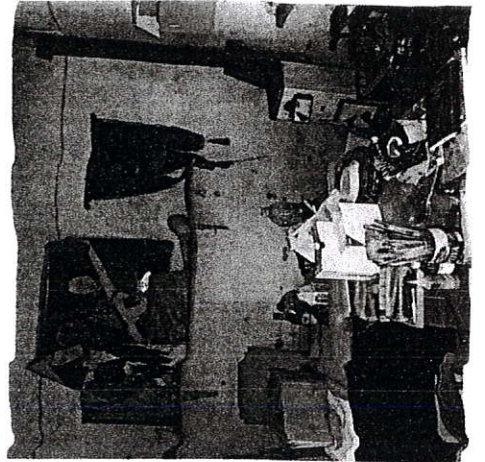
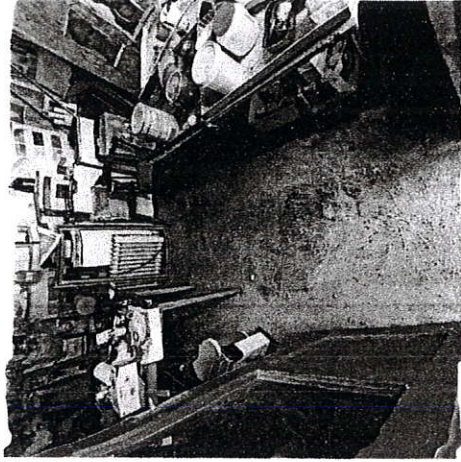
Plan orizontal - Spatiu 2000 - P.M.L.  
Helmagiu strada Vălicutei nr.



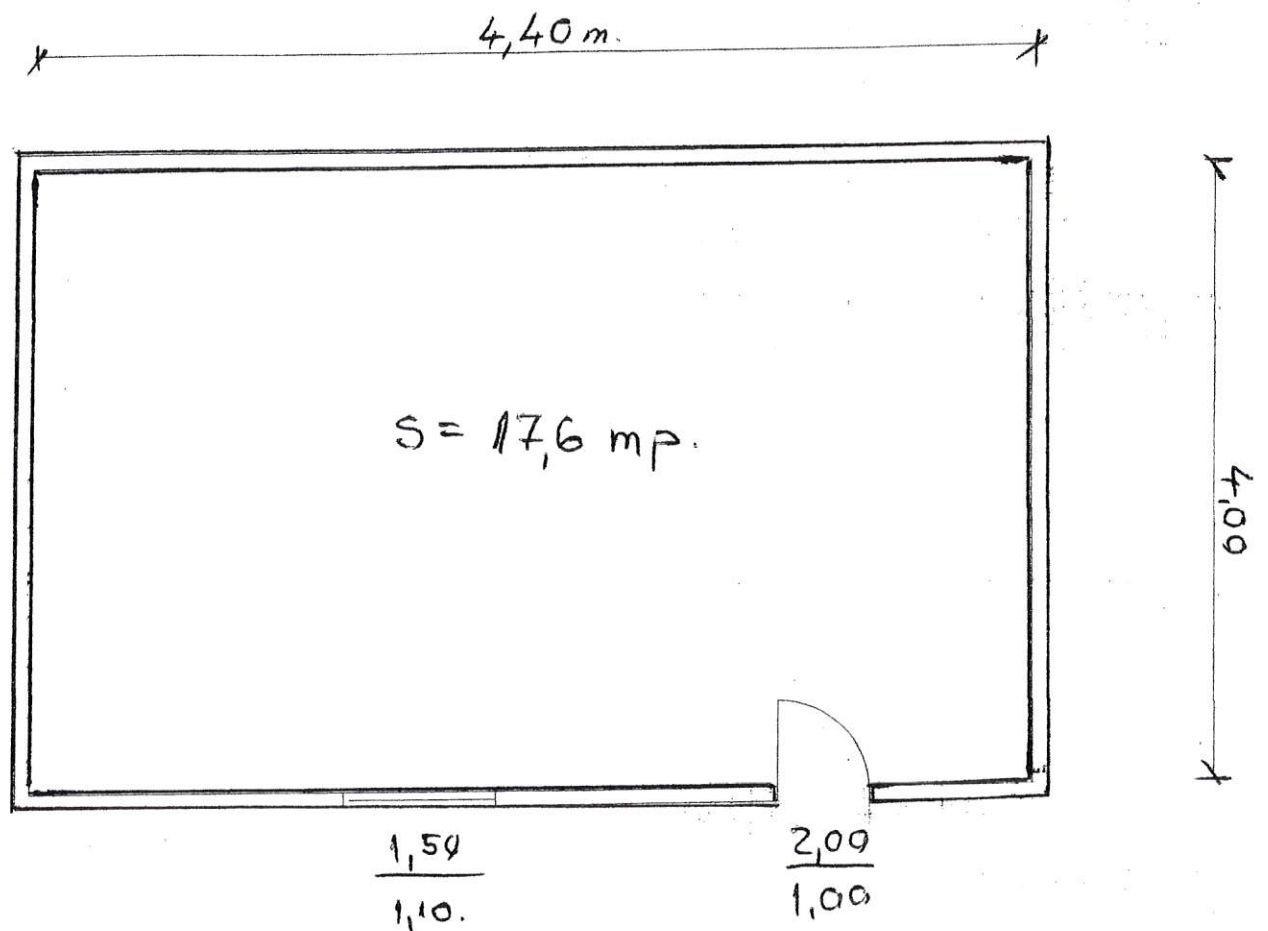
Suprafața totală 22,2 mp

înscris  
Th. constanța  
1/1

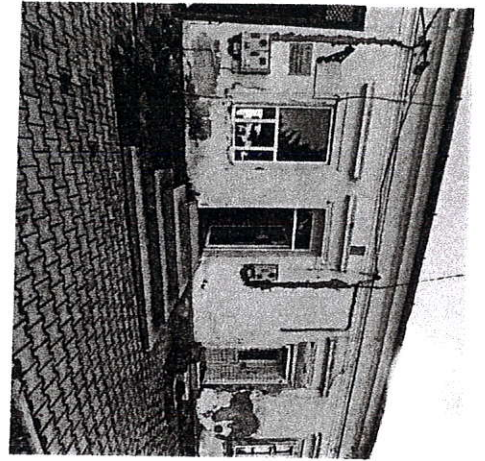
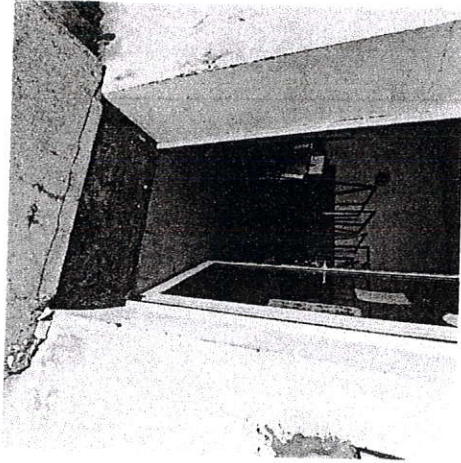
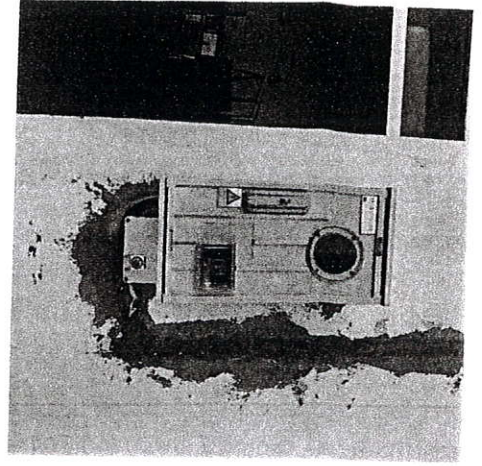
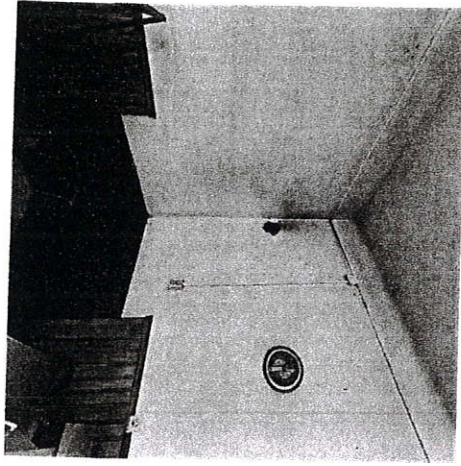
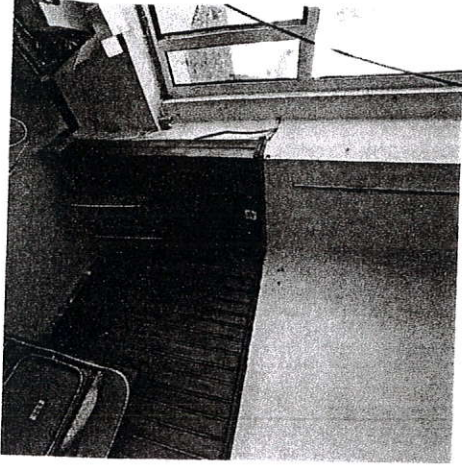
Gedim P.M.L.



PLan orizontal - Spatiu „ FOSTA AGENTIE  
CEC HALMAGIU  
Strada Valicutei, nr.

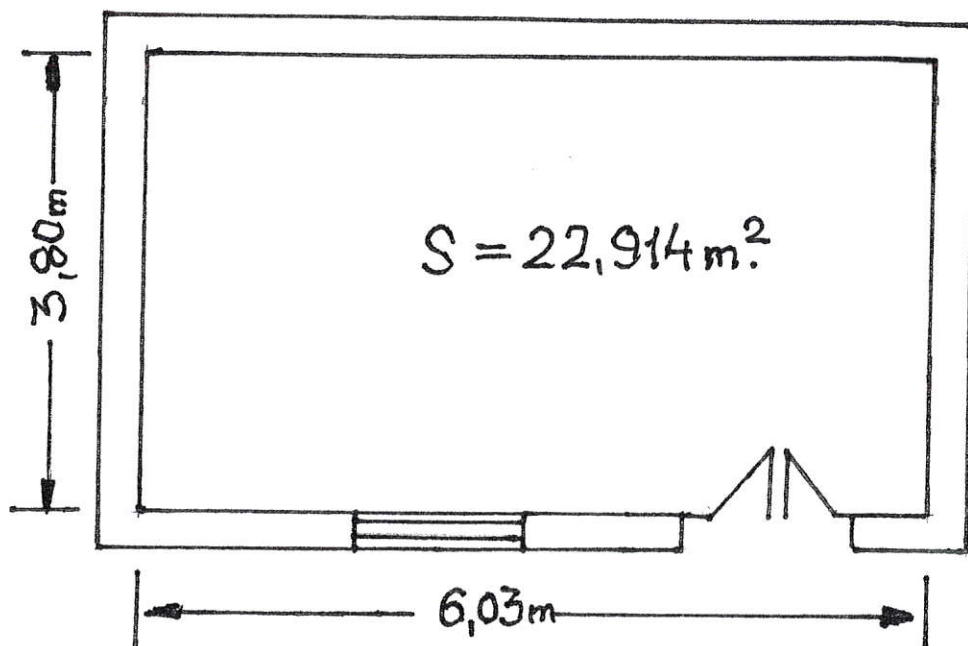


Intocmit  
Th, constructor



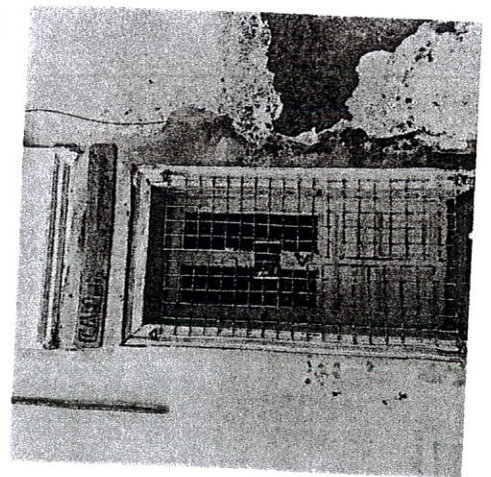
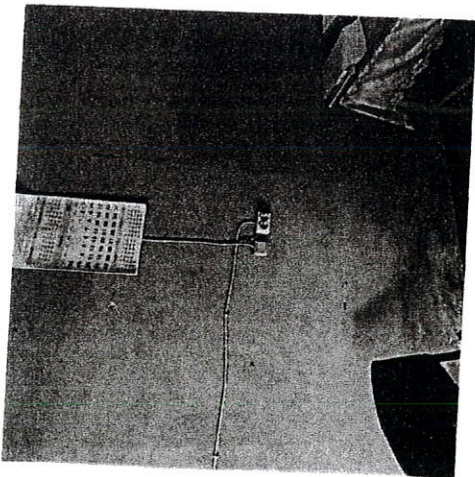
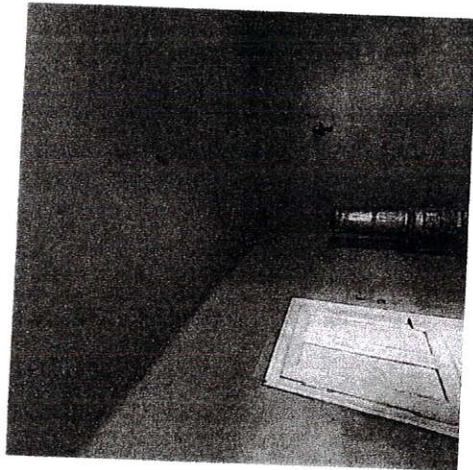
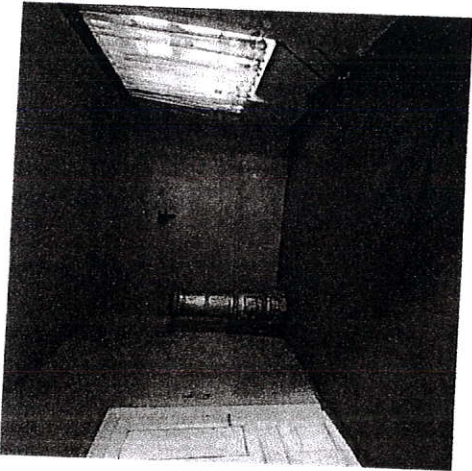
for the agent's C.F.C.



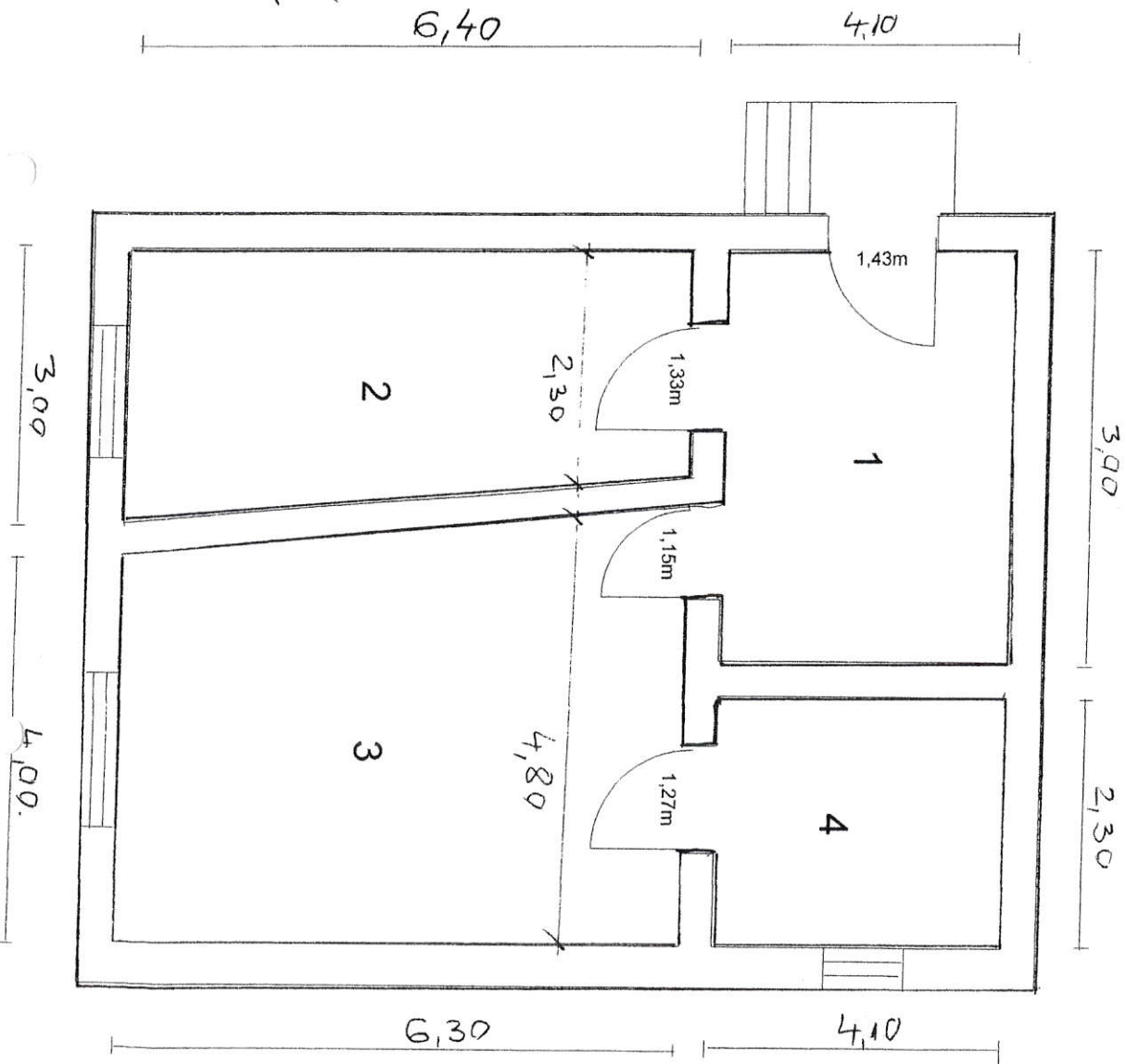


Sediul C.A.R.  
com. Hălmagiu

Gebru C.A.R.



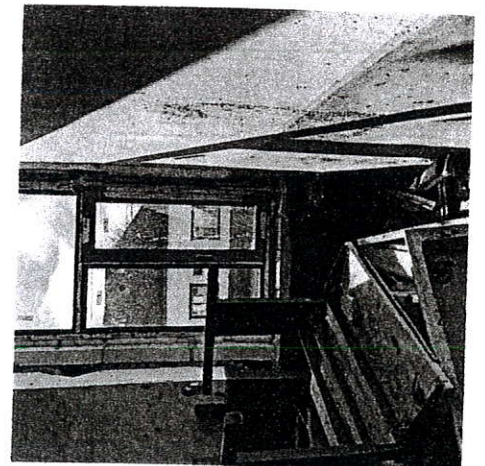
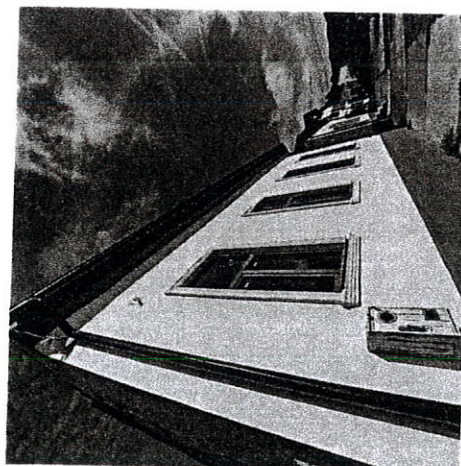
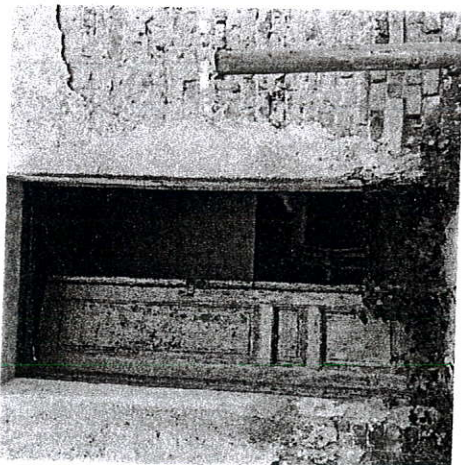
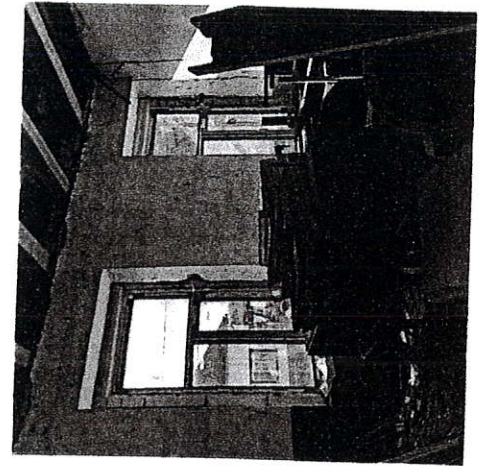
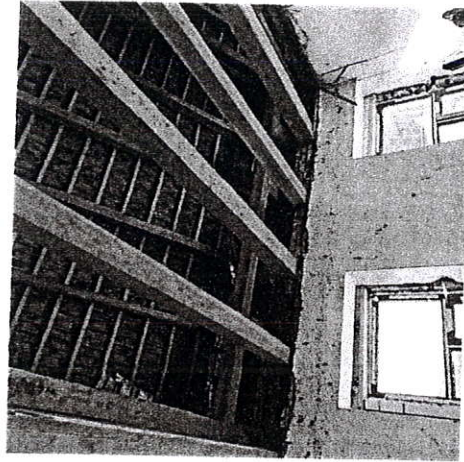
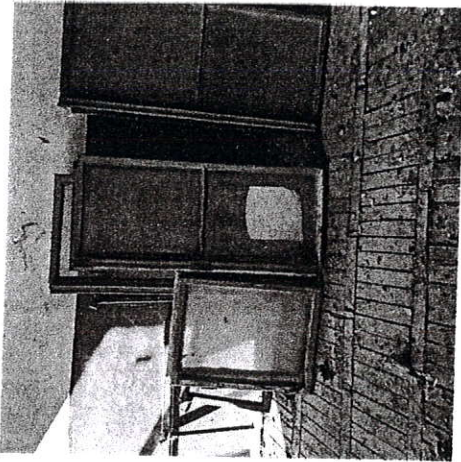
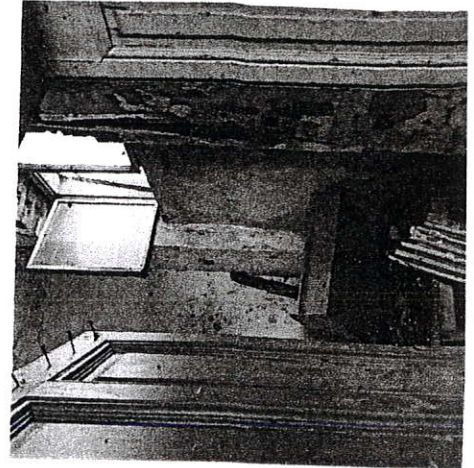
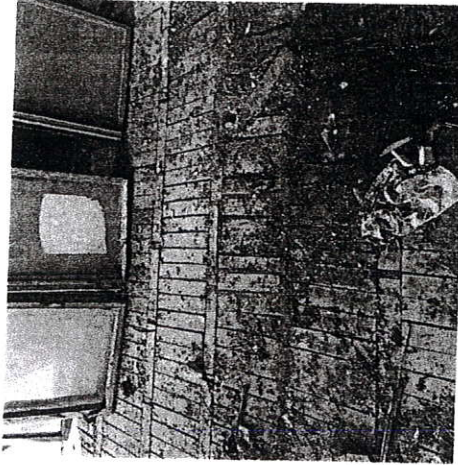
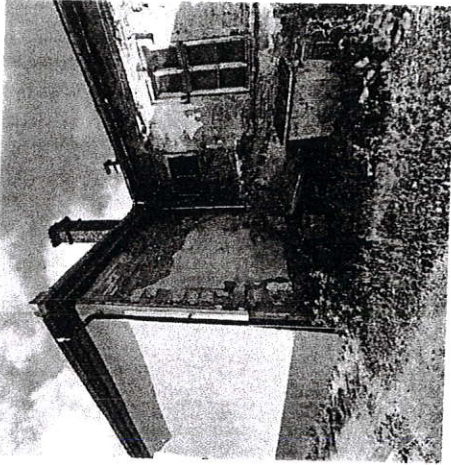
PLAN ORIZONTAL  
 Cladire fosta „BANCA AGRICOLA „  
 Halmagiu, strada AVRAM IANCU



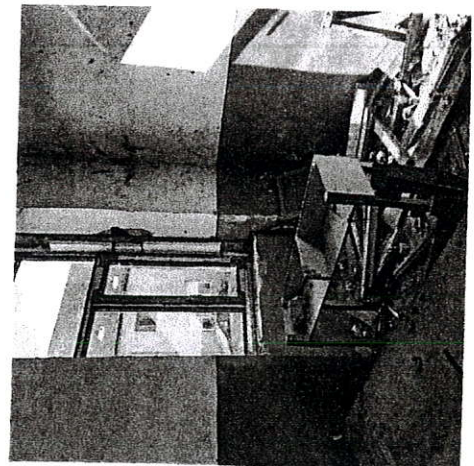
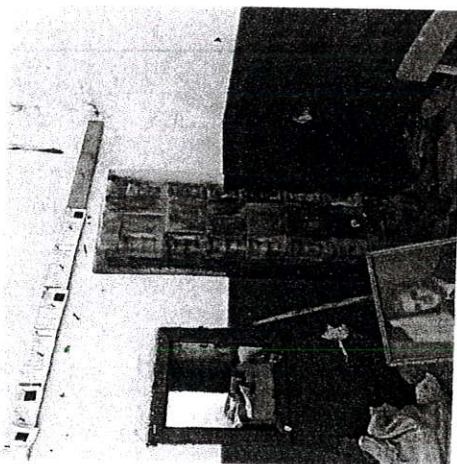
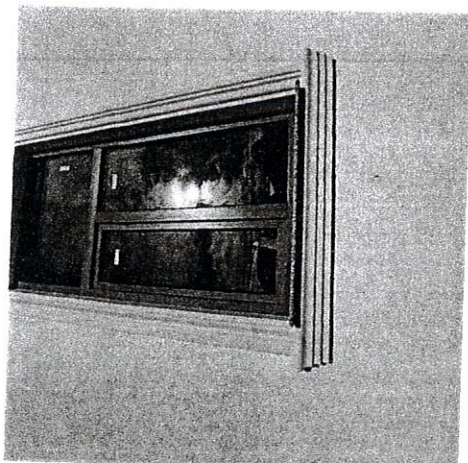
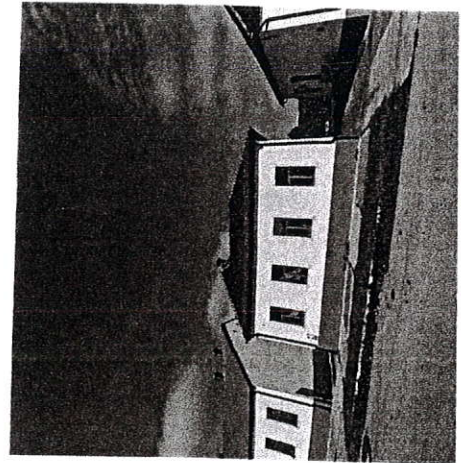
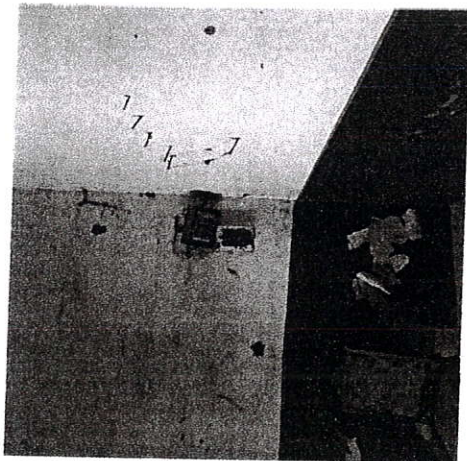
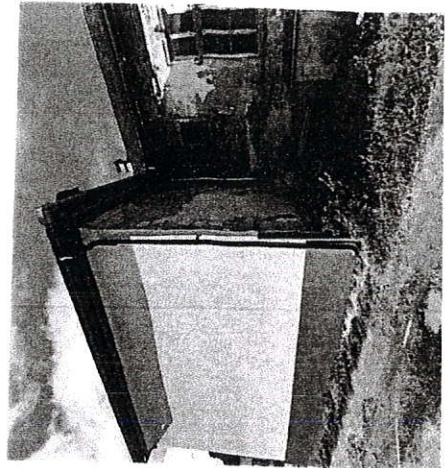
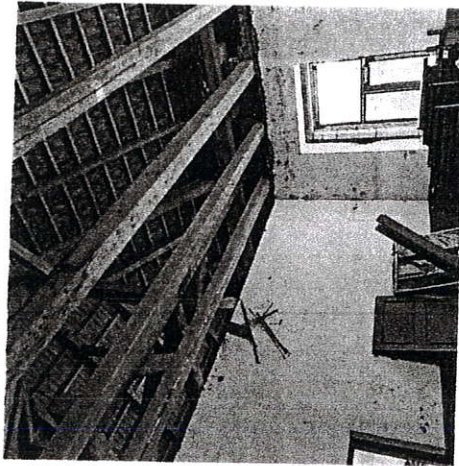
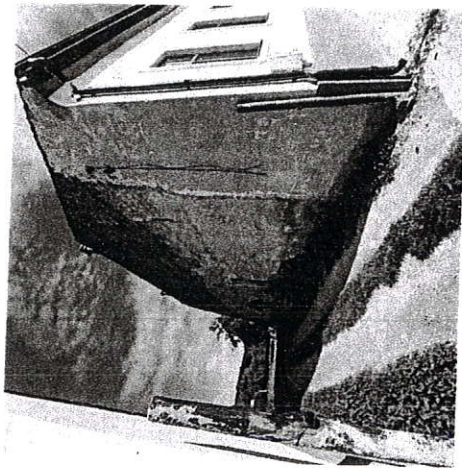
Legendă:

- 1 - HALL - Suprafată - 12,30 mp
  - 2 - CAMERA - Suprafată - 16,86 mp.
  - 3 - CAMERA - Suprafată - 27,72 mp.
  - 4 - MAGAZIN - Suprafată - 9,40 mp.
- TOTAL SUPRAFAȚĂ - 66,38 mp.

Fosta bancă agricolă



Forța bancă agricolă



SPATII INCHIRIATE - SAT LEASA


1. Suprafata magazin - 31,68 mp.
- 2 - Hal - 9,6 mp.
- 3 - Magazin - 20,16 mp.
- 4 - Magazin - 16,32 mp.

---

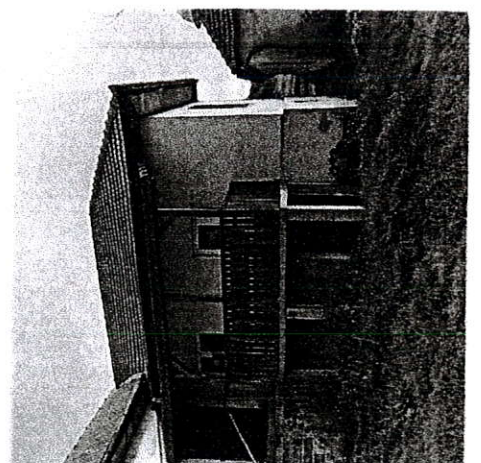
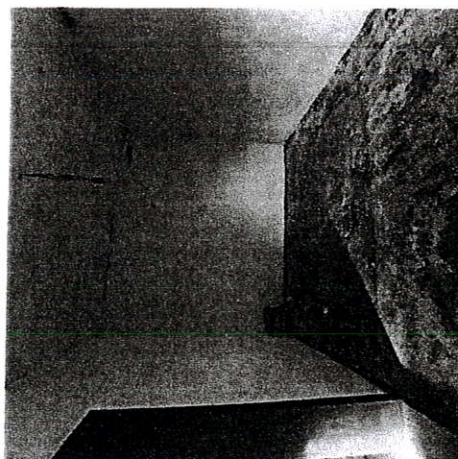
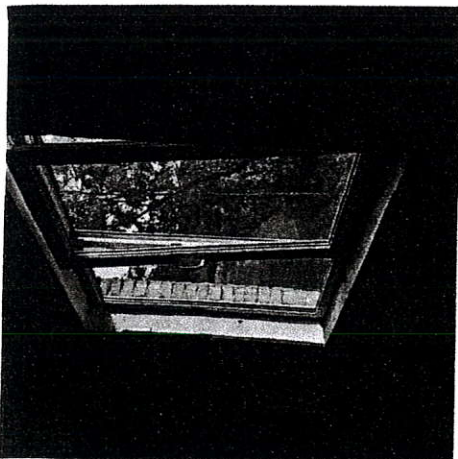
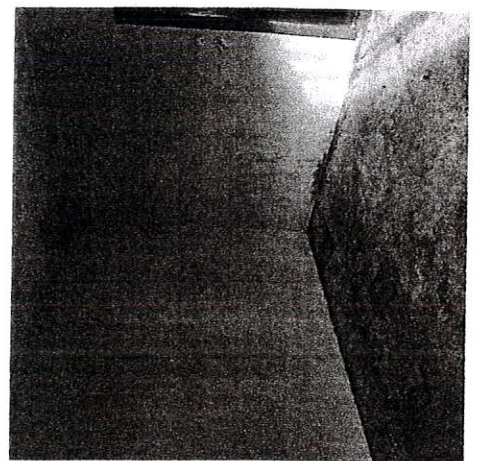
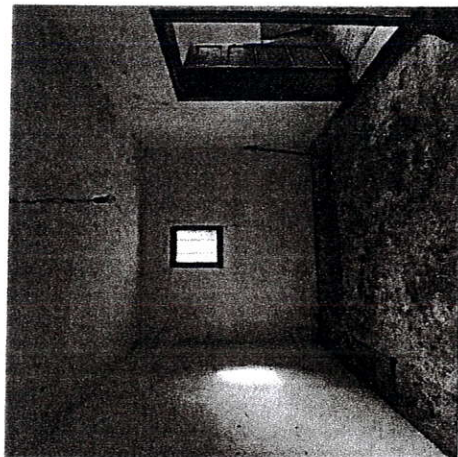
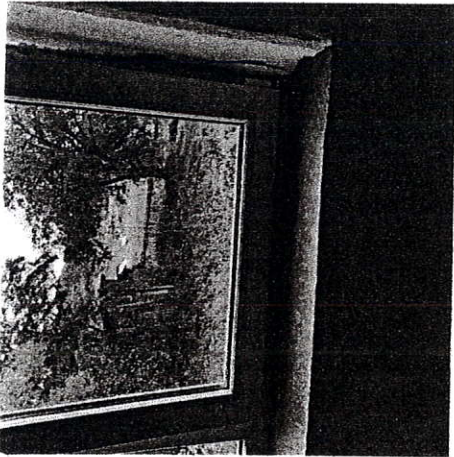
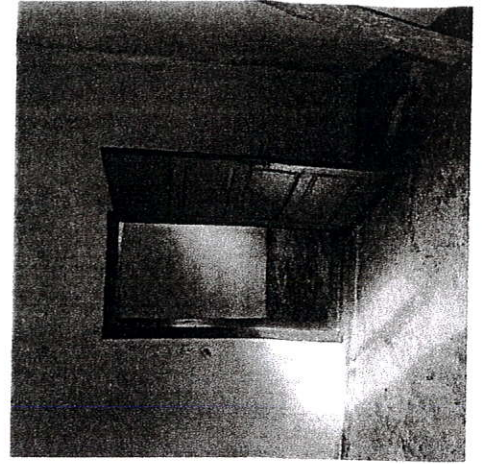
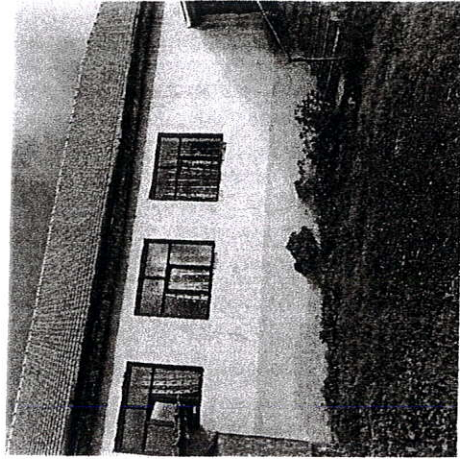
TOTAL SUPRAFATA.

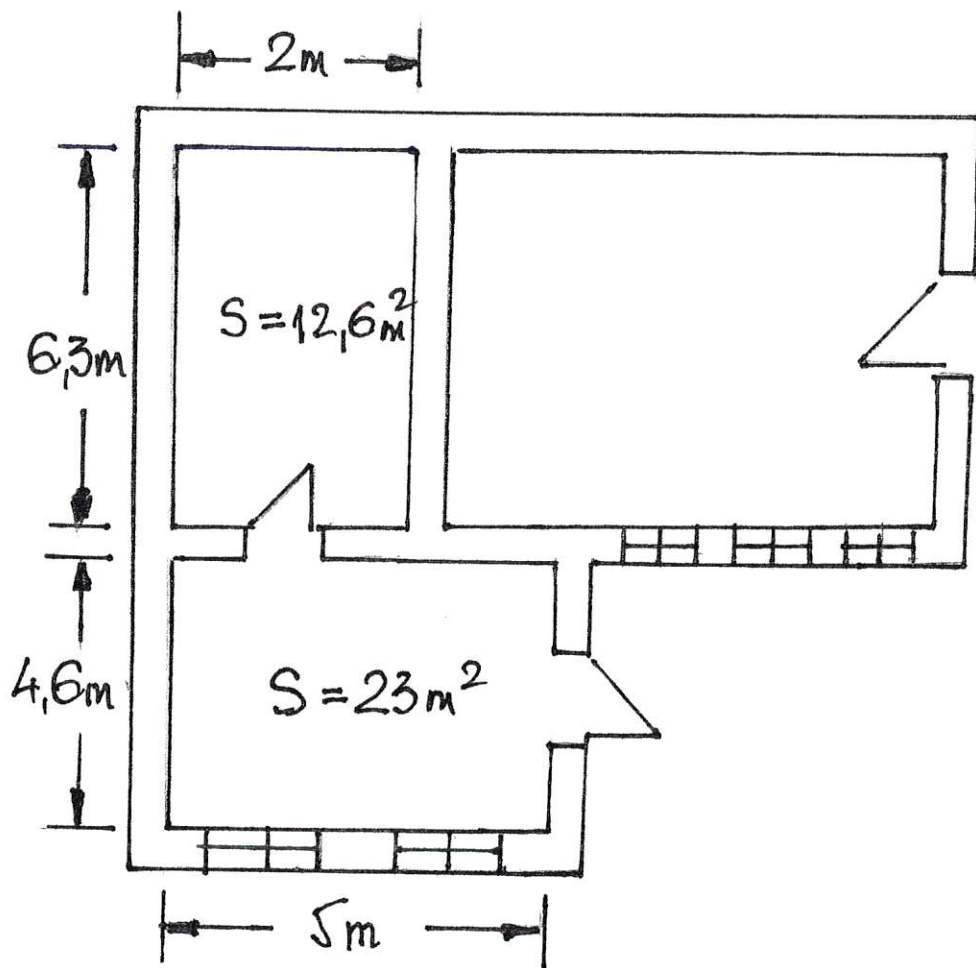
Magazin - 31,68 mp.  
Dependinte - 46,08 mp.

16,2 m.

INTOCMIT  
Th. Ceultra. 

*Spațiu în Căminul cultural Leasa*

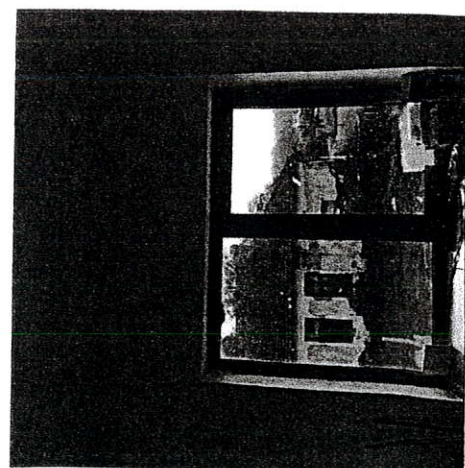
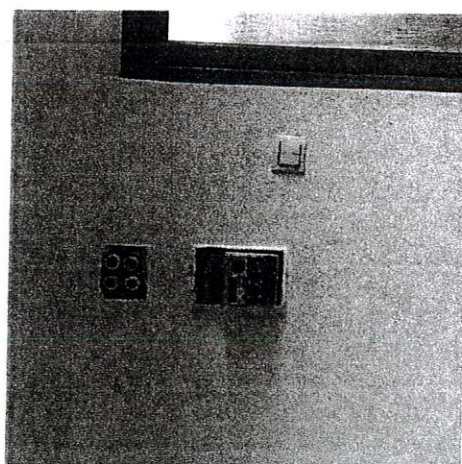
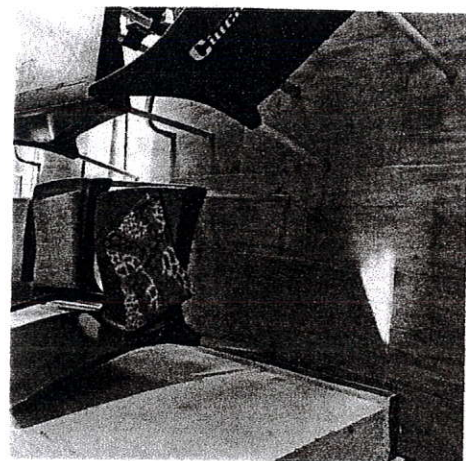
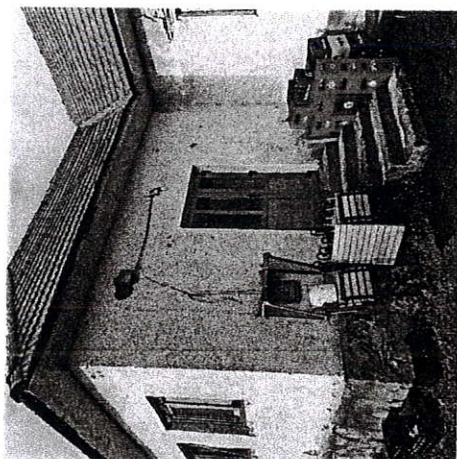
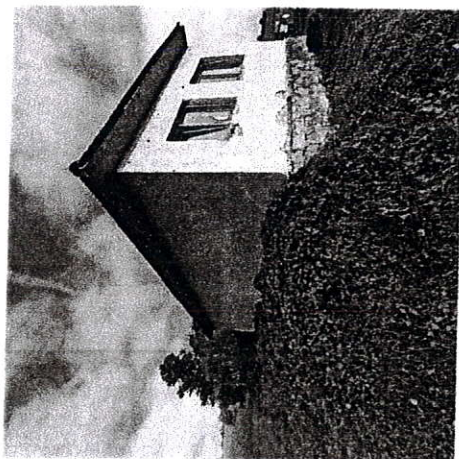
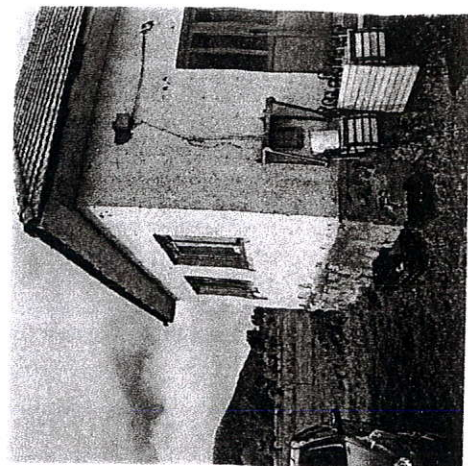
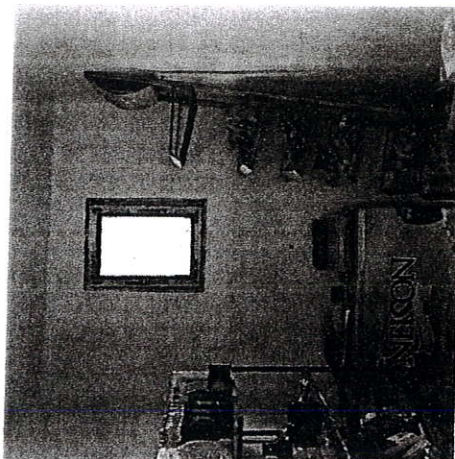
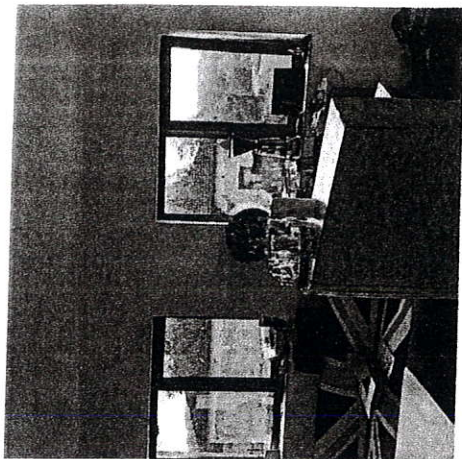




Cămin Cultural  
Poienari



*Spațiu în Cămin cultural Poieniari*



*Spațiu în Cămin cultural Podenari*

