

JUDEȚUL HUNEDOARA
CONSILIUL LOCAL AL ORAȘULUI
SIMERIA

HOTĂRÂREA NR. 47/2020

**privind darea în administrarea Centrului Cultural și de Creație
al Orașului Simeria a Parcului de Afaceri Simeria**

Consiliul local al orașului Simeria, județul Hunedoara, întrunit în ședință extraordinară, convocată de îndată în data de 22 iunie 2020;

Având în vedere Referatul de aprobare nr.6.692 din 22.06.2020 al primarului orașului Simeria, prin care propune darea în administrarea Centrului Cultural și de Creație al Orașului Simeria a Parcului de Afaceri Simeria;

Analizând proiectul de hotărâre nr.48/2020 privind darea în administrarea Centrului Cultural și de Creație al Orașului Simeria a Parcului de Afaceri Simeria;

Ținând seama de Raportul nr.6.705 din 22.06.2020 al Compartimentului Administrare Patrimoniu din cadrul Serviciului Strategii, Dezvoltare Locală, Proiecte al aparatului de specialitate al Primarului orașului Simeria, precum și de avizul favorabil rezultat din raportul Comisiei Buget-Finanțe a Consiliului local al orașului Simeria, înregistrat sub nr.6742 din 22.06.2020;

Luând în considerare necesitatea preluării de către autoritățile administrației publice locale ale Orașului Simeria a obiectivului „Parc Afaceri Simeria”, ca urmare a finalizării perioadei de monitorizare a Proiectului „Parc de Afaceri – Simeria”, cod SMIS 2298, cofinanțat potrivit Contractului de finanțare nr.870/12.10.2010, prin Programul Operațional Regional 2007-2013, derulat ca urmare a parteneriatului încheiat între U.A.T. – Județul Hunedoara și U.A.T. – Orașul Simeria ;

În baza H.C.L. nr.44/2020 privind încetarea administrării Parcului de Afaceri Simeria de către Agenția de Dezvoltare Economico-Socială a Județului Hunedoara (ADEH) și a H.C.J. Hunedoara nr.40/2020 privind încetarea administrării Parcului de Afaceri Simeria de către Agenția de Dezvoltare Economico-Socială a Județului Hunedoara, cu modificările ulterioare ;

În temeiul prevederilor art. 867-868 din Codul civil - Legea nr.287/2009, republicată, cu modificările și completările ulterioare, ale art.108, lit.,„a”, ale art.129, alin.2, lit.,„c” și alin.6, lit.,„a”, ale art.139, alin.3, lit.,„g” și ale art.196, alin.1, lit.,„a”, ale art.297, alin.1, lit.,„a”, ale art.298-301 din O.U.G. nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1 – Se aprobă darea în administrare către Centrul Cultural și de Creație al Orașului Simeria a obiectivului „Parc de Afaceri Simeria”, realizat prin proiectul „Parc de Afaceri Simeria”, cod SMIS 2298, proiect cofinanțat prin POR 2007-2013.

Art.2 – Se aprobă Contractul de administrare al Parcului de Afaceri Simeria, conform anexei nr.1, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 3 – Se împuternicește Primarul Orașului Simeria să semneze în numele Orașului Simeria Contractul de administrare aprobat la art.2.

Art. 4 – Se aprobă Studiul de piață elaborat de către S.C. Quantum Evaluări S.R.L. Deva, înregistrat la Primăria Orașului Simeria sub nr.6.551 din data de 17.06.2020, conform anexei nr.2, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.5 – Se aprobă tarifele de închirierea spațiilor existente în cadrul Parcului de Afaceri Simeria, după cum urmează :

- | | |
|---|-------------------|
| - Quantum chirie aferentă spațiilor pentru birouri : | 2 euro/m.p./lună. |
| - Quantum chirie aferentă spațiilor industriale : | 2 euro/m.p./lună. |
| - Quantum chirie aferentă sălilor de conferință : | 70 euro/oră. |
| - Quantum chirie aferentă spații expoziționale - interioare : | 2 euro/m.p./zi. |
| - -exterioare : | 1 euro/m.p./zi. |

Art.6 –Cu ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se însărcinează Compartimentul Administrare Patrimoniu, Cadastru al Serviciului Strategii, Dezvoltare Locală, Proiecte din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Oraşului Simeria şi Centrul Cultural şi de Creaţie al Oraşului Simeria.

Art.7 - Prezenta hotărâre poate fi atacată conform procedurii şi termenelor prevăzute de Legea contenciosului administrativ nr.554/2004, cu modificările şi completările ulterioare, la Tribunalul Hunedoara, Secţia Contencios Administrativ.

Art.8 - Prezenta hotărâre se comunică Primarului oraşului Simeria, Compartimentului Administrare Patrimoniu din cadrul Serviciului Dezvoltare Locală, Proiecte al aparatului de specialitate al Primarului oraşului Simeria, Centrului Cultural şi de Creaţie al Oraşului Simeria şi Instituţiei Prefectului Judeţului Hunedoara.

Simeria, 22 iunie 2020

PREŞEDINTELE ŞI ANTEI,
cons. STOICĂ GEORGHE



Contrasemnează,
SECRETAR GENERAL,
jr. TODOLCEA ADRIAN

Prezenta hotărâre a fost adoptată în şedinţa extraordinară a Consiliului local al oraşului Simeria, convocată de îndată pentru data de 22 iunie 2020 prin vot deschis, cu 10 voturi „pentru”.

**CONTRACT DE ADMINISTRARE
al Parcului de Afaceri - Simeria**

1. Părțile:

UAT-Orașul Simeria, prin **Consiliul Local al Orașului Simeria**, cu sediul în Simeria, str. Avram Iancu, nr. 23, cod fiscal 4375135, reprezentat prin Primar - Emil Ioan RÎȘTEIU, în calitate proprietar al Parcului de Afaceri - Simeria, denumit în continuare „**PROPRIETAR**” pe de o parte;

și
Centrul Cultural și de Creație al orașului Simeria, cu sediul în Simeria, str. Avram Iancu, nr. 23, județul Hunedoara, reprezentată de director executiv Albu Mihaela Anca, în calitate de administrator al Parcului de Afaceri Simeria, denumit în continuare „**ADMINISTRATOR**” pe de altă parte,

În baza art. 108 lit. a), art.129 alin. 2 lit c), alin.6 lit. a), art 297-301 din OUG 57/2019 privind Codul Administrativ, Părțile de comun acord au încheiat prezentul **CONTRACT DE ADMINISTRARE** prin care stabilesc următoarele:

Art. 2. Obiectul și durata Contractului de administrare

2.1. Obiectul contractului este **darea în administrare** către Centrul Cultural și de Creație al orașului Simeria, a obiectivului „**Parc de Afaceri - Simeria**” realizat prin Proiectul „**Parc de afaceri - Simeria**”, cod SMIS 2298, proiect cofinanțat prin POR 2007-2013. Imobilul se află în domeniul public al orașului Simeria, este format din C1- clădire principală multifuncțională cu regim de înălțime D+P+2 E, Scd 5.564 mp și trei clădiri anexe, teren în suprafață de 12.878 mp CF 68264 și CF 61659, situat în Simeria pe strazile Avram Iancu și stada Atelierului, având o valoare de inventar de 20.520.129,03.

2.2. Componentele infrastructurii de afaceri ce intră în administrare sunt următoarele:

-19 birouri destinate închirierii, aflate în Clădirea 1 și diviseificate după cum urmează:

- * Birou cu suprafața de 36,80 mp (spațiu de tip D): 1 unitate (1-Demisol)
- * Birouri cu suprafața de 36,40 mp (spațiu de tip D): 6 unități (2-Parter, 2-Etaj I, 2-Etaj II)
- * Birouri cu suprafața de 55,50 mp (spațiu de tip C): 2 unități (2-Parter)
- * Birouri cu suprafața de 55,70 mp (spațiu de tip C): 4 unități (2-Etaj I, 2-Etaj II)
- * Birouri cu suprafața de 87,40 mp (spațiu de tip B): 3 unități (1- Parter, 1 –Etaj 1, 1 -Etaj II)
- * Birouri cu suprafața de 95,50 mp (spațiu de tip B): 3 unități (1- Parter, 1 –Etaj 1, 1 -Etaj II)

- 6 hale de producție (spațiu de tip A), aflate în Clădirea 2 și Clădirea 3, fiecare din ele compartimentate după cum urmează:

* Hala de producție din Clădirea 2 (spațiu de tip A) este compartimentată în 2, în hale cu suprafețe pentru închiriat de 305 mp și 355 mp. Suprafețele pentru închiriat sunt dotate cu spații auxiliare: birou, vestiar, depozit, grup sanitar. Hala de producție cu suprafața de 355 mp este dotată cu pod rulant.

* Hala de producție din Clădirea 3 (spațiu de tip A) este compartimentată în 4, în hale cu suprafețe pentru închiriat de câte 156,30 mp (2 unități) și 153,40 mp (2 unități). Suprafețele pentru închiriat sunt dotate cu spații auxiliare: birou, vestiar, depozit, grup sanitar.

- Standurile expoziționale interioare (din cadrul clădirii nr. 1 din structura de sprijinire afacerilor - Parc de Afaceri Simeria) - cca. 1.700 mp

- Standurile expoziționale exterioare (inclusiv a celor 5 oficii aferente clădirii nr. 4 din structura de sprijinire afacerilor - Parc de Afaceri Simeria) - cca 1.900 mp

- Sala de conferințe / spectacole (din cadrul clădirii 1 din structura de sprijinire afacerilor - Parc de Afaceri Simeria) - 540 mp, 321 de locuri

- Spațiul de lobby (din cadrul clădirii 1 din structura de sprijinire afacerilor) - 160 mp.

2.3 - Prezentul contract de administrare se încheie pe o perioadă de 2 ani, intră în vigoare la data semnării de ambele parti.

Predarea- primirea bunului va avea loc la data de 24.06.2020

CLAUZE CONTRACTUALE

Art. 3 Responsabilitățile și atribuțiile Proprietarului

Proprietarul are obligațiile:

- a) de a preda investiția pe bază de proces-verbal de predare-primire, la standardele și condițiile de funcționare normale, conform destinației sale;
- b) de a preda imobilele libere de sarcini;
- c) de a asigura Administratorului liberul acces la spațiul supus administrării și să nu îl împiedice în folosirea obiectivului conform scopului acesteia.
- d) de a răspunde pentru viciile ascunse ale imobilelor și ale echipamentelor predate Administratorului;
- e) de a-și asuma realizarea investițiilor de înlocuire, la nevoie, a echipamentelor, pe întreaga durată a contractului;
- f) de a pune la dispoziția Administratorului orice facilități, alocații financiare de la bugetul local și/sau informații pe care acesta le-a cerut care sunt necesare îndeplinirii contractului;
- g) de a inspecta imobilele încredințate și să verifice modul în care administratorul exercită folosința spațiilor;
- h) de a monitoriza și a controla modul în care administratorul își îndeplinește atribuțiile, responsabilitățile și obligațiile stabilite;
- i) de a prelua obiectivul, la încetarea prezentului contract, pe bază de proces-verbal de predare-primire.

Art. 4 Responsabilitățile și atribuțiile Administratorului

4.1 Responsabilitățile și atribuțiile administratorului:

- a) să folosească bunul potrivit destinației stabilite;
- b) să administreze imobilul încredințat cu diligența unui bun proprietar;
- c) realizează și propune documentația privind procedura de selecție și atribuire a potențialilor beneficiarii;
- d) să continue locațiunile existente în momentul preluării fără a se depăși un an de la data desființării titlului locatarului cu locatarii care au fost de bună credință la încheierea locațiunii;
- e) să achite cheltuielile aferente utilităților, din veniturile Parcului sau alocații bugetare;
- f) întocmește și păstrează evidențele contabile ale Parcului de afaceri, pe care le pune la dispoziție autorităților publice, la solicitarea acestora, în conformitate cu legislația în vigoare;
- g) plătește obligațiile exigibile de plată a impozitelor, taxelor și datoriilor către bugetul de stat și bugetele locale, aferente activității de administrare, din veniturile Parcului sau alocații bugetare;
- h) organizează promovarea locală a Parcului pe perioada administrării, din veniturile Parcului sau alocații bugetare;
- i) asigură și garantează utilizarea spațiilor și a mijloacelor fixe aflate în dotarea parcului de afaceri în scopul declarat inițial. Administratorul parcului răspunde de menținerea în patrimoniul parcului a terenurilor, spațiilor și echipamentelor aferente acestuia, prin contractele-cadru de asociere și cel de servicii / închiriere semnate.
- j) elaborează rapoarte financiare și rapoarte privind realizarea a activităților Parcului, împreună cu documentele justificative privind utilizarea fondurilor, evidențiind alocațiile financiare nerambursabile (dacă există) pentru fiecare beneficiar (contracte de servicii, facturi fiscale, chitanțe fiscale, ordine de plată, extrase de cont etc.);
- k) să execute activitățile de întreținere și reparații necesare, din veniturile Parcului sau alocații bugetare;
- l) să raporteze și să informeze periodic Proprietarul despre modul de administrare al spațiilor și gradul de ocupare
- m) se ocupa exclusiv de selecția firmelor ce vor ocupa imobilul și de organizarea evenimentelor, expozițiilor, precum și închirierea spațiilor
- n) este împuternicit să încheie contracte de închiriere pe o perioadă de... ani, fără să accepte subînchirierea;
- o) să prospecteze în mod continuu piața, identificând potențiali candidați pentru ocuparea imobilului;
- p) se obligă să impună reguli coerente și unitare pentru toți chiriașii;
- q) are dreptul de a urmări și recupera de la chiriași despăgubiri pentru orice daune ce rezultă din distrugerile de orice natură provocate imobilului sau echipamentelor, din culpa chiriașului
- r) se obliga să ia toate măsurile privind prevenirea și stingerea incendiilor, prevăzute de normele legale în vigoare;
- s) la încetarea administrării să restituie bunul în starea în care l-a primit, în afară de ceea ce a pierit sau s-a deteriorat din cauza vechimii, și liber de orice sarcini către Proprietar.

4.2. Administratorul își va îndeplini obligațiile contractuale conform statutului său de instituție publică subordonată Consiliului local Simeria și cu respectarea prevederilor legale care vizează administrația publică locală.

4.3. Responsabilitățile Administratorului sunt strict legate de clauzele prezentului contract. Nu va putea fi antrenată răspunderea Administratorului în legătură cu relațiile contractuale dintre Proprietar și terți.

Art. 5 Modificarea contractului

5.1 Orice propunere de modificare a prezentului Contract, prin act adițional, se transmite Proprietarului cu cel puțin 30 zile înainte de termenul la care se intenționează a intra în vigoare, cu excepția unor circumstanțe deosebite, acceptate de Proprietar. Administratorul va transmite, de asemenea, odata cu solicitarea de modificare, toate documentele justificative necesare.

5.2 Actele adiționale intra în vigoare în ziua imediat următoare semnării lor de către ambele parti, cu excepția cazurilor în care prin actul adițional se confirma modificări intervenite în legislația națională sau comunitară, cu impact asupra executării prezentului Contract, situație în care modificarea respectiva intra în vigoare la data menționată în actul normativ.

5.3 Modificarea contractului, la inițiativa Proprietarului, va putea fi făcută în aceleași condiții.

Art. 6 Încetarea contractului de administrare

6.1 Prezentul contract încetează în următoarele situații:

- a) la expirarea duratei, în condițiile în care părțile nu convin prelungirea prin act adițional;
- b) prin reziliere unilaterală, de către oricare dintre parti, pentru neexecutarea culpabilă a obligațiilor asumate de cealaltă parte, în termen de șase luni de la data la care s-a constatat neexecutarea obligațiilor;
- c) prin renunțarea administratorului,
- d) prin acordul părților;
- e) alte situații prevăzute de lege;

6.2 Forța majoră exonerează părțile de răspundere în cazul executării necorespunzătoare sau cu întârziere a obligațiilor asumate prin prezentul contract. Prin forța majoră se înțelege un eveniment independent de voința părților, imprevizibil și insurmontabil, apărut după încheierea contractului, care împiedică părțile să-și execute obligațiile asumate

Art. 7 Soluționarea litigiilor

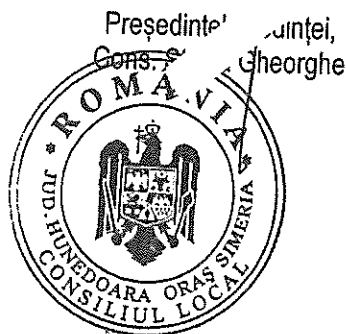
7.1. Eventualele litigii ce pot interveni între părți se vor soluționa pe cale amiabilă.

7.2. Dacă acest lucru nu este posibil, soluționarea se va face de către instanța de judecată competentă în a cărei rază teritorială își au sediul părțile semnatare ale prezentului contract de administrare, conform normelor procedurale de drept comun.

Proprietar,
Orașul Simeria

Administrator
Centrul Cultural si de Creatie al orașului Simeria

Consilier Juridic,



Contramnează,
Secret General
Todor Nicu Adrian

Studiu de piață

privind stabilirea valorii minime de închiriere a imobilelor aflate în
obiectivul de investiții Parc Afaceri- Simeria

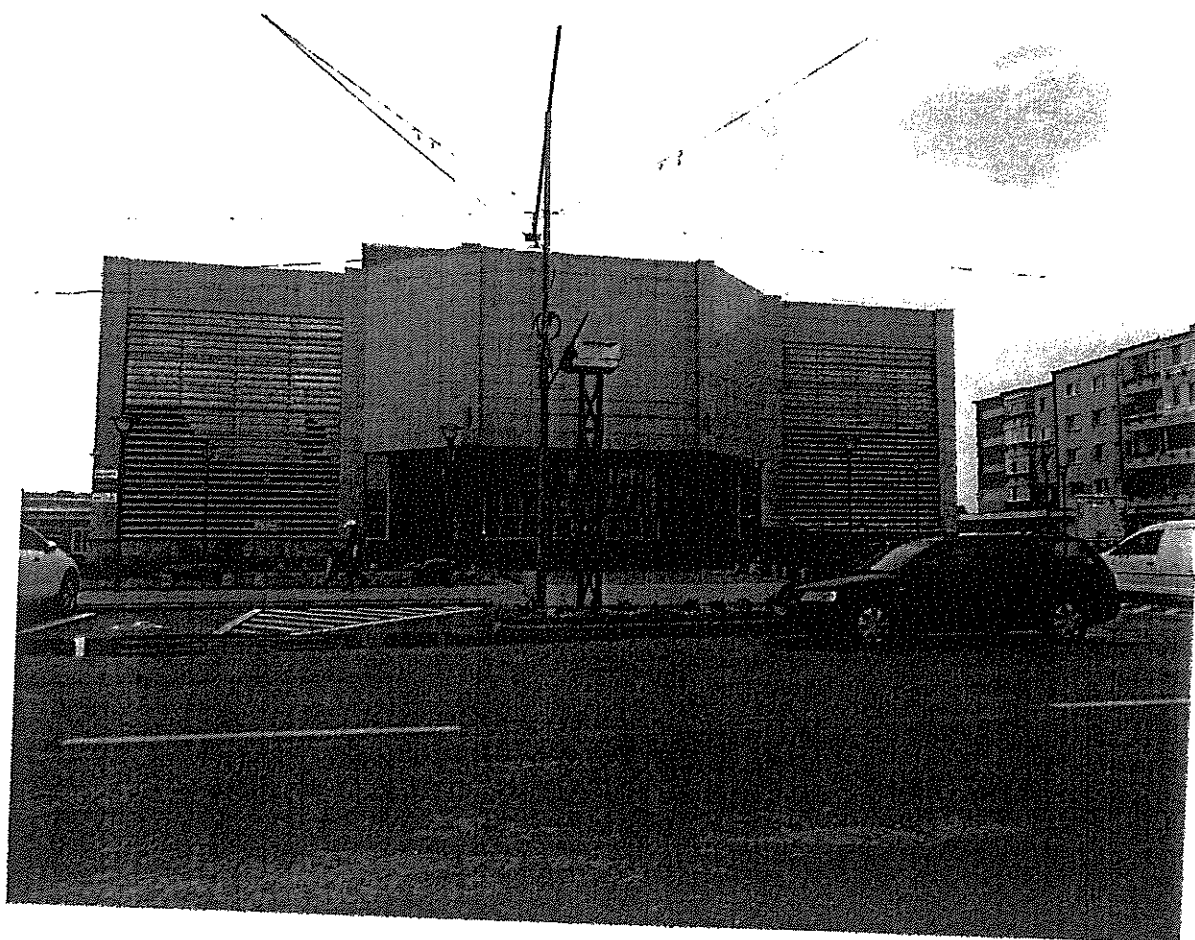
Președintele Consiliului Local,
Cons. St. Gheorghe

Contrasemnează,
Secretar General
Todor Nicolae Adrian



STUDIU PIATA

- PIATA INCHIRIERILOR DE SPATII BIROURI
- PIATA INCHIRIERILOR DE SPATII INDUSTRIALE
- PIATA INCHIRIERILOR DE SPATII EXPOZITIONALE
- PIATA INCHIRIERILOR DE SALI DE CONFERINTE



BENEFICIAR : PRIMĂRIA ORAȘULUI SIMERIA
UTILIZATORI DESEMNATI :

- BENEFICIARUL
- CONSILIUL LOCAL AL ORAȘULUI SIMERIA

EXECUTANT : QUANTUM EVALUARI S.R.L. DEVA
Membru corporativ ANEVAR, autorizatie 0284

Iunie 2020

Către:

**PRIMĂRIA ORAȘULUI SIMERIA, în calitate de Client
și
CONSILIUL LOCAL AL ORAȘULUI SIMERIA
, în calitate de Utilizator desemnat**

Stimați parteneri,

Ca urmare a solicitării dumneavoastră, vă transmitem **STUDIUL DE PIAȚĂ**, referitor la piața închirierilor de birouri și piața închirierilor de spații industriale în zona Simeria, județul Hunedoara.

Conform notei de comanda emisă de beneficiar, am procedat la analiza documentelor, inspectarea spațiilor de referință, prelucrarea datelor, cercetare de piață specifică și apoi la estimarea de valori și redactare lucrare.

Concluziile studiului au la baza Standardele ANEVAR și metodologia specifică. Lucrarea nu trebuie interpretată ca opinie asupra corectitudinii unei tranzacții reale sau propuse. În elaborarea lucrării au fost luați în considerare toți factorii care au influență asupra pieții specifice, nefiind omisă deliberat nici o informație relevantă.

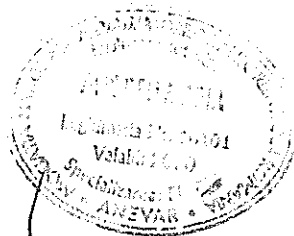
Valorile estimate sunt valabile la data studiului. Studiul este elaborat în concordanță cu condițiile economice, fiscale, juridice și politice existente la data elaborării.

Vă mulțumim că ați apelat la serviciile noastre de evaluare și vă stăm la dispoziție pentru a dezvolta împreună aplicații ulterioare.

Cu stima,

Alic Deli Maria,

Evaluator Autorizat, Membru ANEVAR (Legitimatie nr.10101)
Administrator al QUANTUM EVALUARI SRL , membru corporativ ANEVAR – aut.
0284



CUPRINS

Sinteza STUDIULUI DE PIATA

I. Termenii de referință

1. Identificarea și competența executantului
2. Identificarea clientului și a oricărui alți utilizatori desemnați
3. Scopul studiului
4. Identificarea obiectului studiului
5. Tipul valorii
6. Data studiului
7. Documentarea necesară pentru elaborarea studiului
8. Natura și sursa informațiilor pe care se va baza studiul de piață
9. Ipoteze și ipoteze speciale
10. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare
11. Descrierea lucrării

II. Prezentarea datelor

1. Definirea pieței analizate
2. Descrierea zonei

III. Analiza pieței

1. Generalități
2. Cererea potențială
3. Oferta competitivă
4. Echilibrul pieței

IV. Analiza rezultatelor și concluzii

V. Anexe

SINTEZA STUDIULUI

EXECUTANT	QUANTUM EVALUARI SRL,
Autorizatie	Membru corporativ ANEVAR (Autorizatie 0284)
Definirea pietii	• Piata inchirierii spatiilor de birouri de clasa A • Piata inchirierilor de spatii industriale de clasa B • Piata inchirierilor de spatii expozitionale interioare si exterioare • Piata inchirierii de Sali de conferinte /spectacole Spatii similare spatiilor din PARCUL DE AFACERI SIMERIA
Beneficiar	PRIMĂRIA ORAȘULUI SIMERIA
Utilizatori desemnati	- PRIMĂRIA ORAȘULUI SIMERIA - CONSILIUL LOCAL AL ORAȘULUI SIMERIA
Zona	SIMERIA, judetul HUNEDOARA
Data studiului	iunie 2020
Curs de schimb	1 EURO = 4,8337 LEI, afișat BNR la data de 15.06.2020
Scopul studiului	Informarea beneficiarului în vederea stabilirii tarifelor privind inchirierea spatiilor existente in cadrul „Parc Afaceri Simeria”
Tipul valorii	Valoarea de piata
Ipoteze sau conditii speciale	-
Valoare de piata – bunuri echivalente celor de referinta	Chirie spatii pentru birouri – 1,5-2,5 euro/mp/luna Chirie spatii industriale – 1,8 -2,2 euro/mp/luna Chirie Sali conferinta – 70 - 80 euro/ora Chirie spatii expozitionale – 1-2 euro/mp/zi
QUANTUM EVALUARI SRL Membru corporativ ANEVAR, autorizatia 0284/2015	



I. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

1. Identificarea și competența evaluatorului

Lucrarea este efectuată de QUANTUM EVALUARI SRL , Membru corporativ ANEVAR, autorizația 0284/2020.

Declarăm ca opiniile și concluziile din prezentul studiu sunt obiective și imparțiale.

Declarăm ca nu avem nici un interes actual sau de perspectivă pentru bunurile imobile și mobile care fac obiectul acestui Raport de evaluare și declinăm orice legătură sau implicare importantă cu subiectul evaluării sau cu partea care a comandat evaluarea. Tariful pentru prestarea serviciului de evaluare nu depinde de nici un acord, aranjament sau înțelegere care să confere prestatorului sau unei persoane afiliate sau implicate cu acesta un stimul financiar pentru concluziile exprimate în evaluare.

Prezentul Raport de evaluare a fost realizat în conformitate cu Standardele ANEVAR

2. Identificarea clientului și a oricărui alți utilizatori desemnați

Client: Primăria Orașului Simeria

Utilizatori desemnați : Primăria Orașului Simeria, Consiliul Local Simeria

3. Scopul studiului

Studiul de piață este realizat pentru informarea beneficiarului în vederea stabilirii tarifelor privind închirierea spațiilor existente în cadrul „Parc Afaceri Simeria”

Prezentul studiu nu va fi utilizat în afara contextului, sau pentru alte scopuri decât cel declarat.

4. Identificarea obiectului studiului

Obiectul studiului de piață este constituit din :

- Piața închirierii spațiilor de birouri de clasă A
- Piața închirierilor de spații industriale de clasă B
- Piața închirierilor de spații expoziționale interioare și exterioare
- Piața închirierii de Sali de conferințe

Spațiile de referință sunt spațiile din PARCUL DE AFACERI SIMERIA.

5. Tipul valorii

Se estimează **Valoarea de piață**. Aceasta este definită ca: *"Suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepartinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștința de cauză, prudent și fără constrângere"*. Valoarea sau plaja de valori estimată nu va conține TVA.

6. Data studiului:

Data inspecției spațiilor de referință: 15.06.2020. Inspecția s-a realizat de către evaluator autorizat Terec Calin, legitimația 18108, în prezenta reprezentantului desemnat de către Primăria Orașului Simeria.

Data studiului: 16.06.2020

Data finalizării studiului: Forma scrisă a raportului a fost finalizată în 16.06.2020

7.Documentarea necesara pentru elaborarea lucrarii

Studiul de piata se bazeaza pe informatiile si documentele furnizate de catre beneficiar, impreuna cu informatii culese la inspectia vizuala, fara a se intreprinde verificari sau investigatii suplimentare.

Inspectia spatiilor de referinta , respectiv PARCUL DE AFACERI SIMERIA, a fost efectuată în data de 15 iunie 2020, personal de către angajat al evaluatorului, Terec Calin Gheorghe , evaluator ANEVAR, legitimatia 18108.

Cu ocazia inspectiei, din informatiile culese cu sprijinul reprezentantului beneficiarului au fost preluate date cu privire la caracteristicile si dotarile spatiilor de referinta.

Documentarea pentru realizarea studiului de piata cuprinde toate elementele si procesele necesare pentru analiza cererii potentiale , a ofertei competitive si a echilibrului pietii specific.

Cu exceptia aspectelor reliefate in raport la capitolul ipoteze si ipoteze speciale, nu au existat limitari sau restrictii referitoare la inspectia, documentarea si analizele necesare pentru scopul declarat al studiului.

8.Natura și sursa informatiilor pe care se va baza evaluarea

Informatiile utilizate in raport au fost preluate din surse diferite.

- informatiile referitoare la spatiile de referinta, publicul si zona tinta , au fost furnizate de catre beneficiar
- informatiile referitoare la datele de piata s-au preluat de la agentile imobiliare din zona, revista Valoarea editata de ANEVAR, studii de specialitate publicate in mass-media.

Alte informatii necesare existente in bibliografia de specialitate, respectiv:

- Standardele de evaluare ANEVAR, valabile la data studiului;
- Suporturi de curs si seminarii de pregatire continua publicate de ANEVAR si IROVAL;
- Bibliografie ANEVAR si IROVAL;

Informatia furnizata de catre terti este considerata de incredere, dar nu i se acorda garantii pentru acuratete.

9. Ipoteze și ipoteze speciale

Ipoteze:

In realizarea studiului au fost luate in considerare urmatoarele aspecte care sunt general acceptate ca fapte, in mod rezonabil, in contextul evaluarii, fara a fi in mod specific documentate sau verificate:

Aspectele juridice:

- studiul se bazeaza pe informatiile si documentele in forma necertificata, asa cum acestea au fost furnizate de catre beneficiar si au fost prezentate fara a se intreprinde verificari sau documentari suplimentare.
- Nu au fost luate in calcul restrictiile de ordin juridic privind regulamentul de atribuire la inchiriere a spatiilor de referinta, respectiv spatiile din PARCUL DE AFACERI SIMERIA.

Aspecte fizice si tehnice:

- Nu am realizat o analiză (funcțională, de capacitate și de randament) a instalațiilor de încălzire, de conditionare a aerului ,de alarma si de antiincendiu la spatiile de

referinta. Stările fizice și de funcționare ale instalațiilor de utilități, încălzire, electrice și de alimentare cu apă au fost estimate prin observare și conform informațiilor primite de la reprezentantul ADEH.

- Nu au fost inspectate si nu exista informatii certificate privind dotarile si functionalitatea utilitatilor din spatiile comparabile utilizate in studiu.
- Utilitatile asigurate de catre Parcul de afaceri Simeria sunt facturate chiriasilor independent de valoarea chiriei

Caracteristici:

- nu s-au inspectat acele parti care sunt acoperite, neexpuse sau inaccesibile, acestea fiind considerate in starea tehnica precizata, conform informatiilor primite de la beneficiar ;

Mediu:

- din informatiile detinute de catre evaluator si din discutiile purtate cu reprezentantul ADEH, nu exista nici un indiciu privind existenta unor contaminari naturale sau chimice care afecteaza functionalitatea spatiilor de referinta sau a comparabilelor inclusiv a proprietatilor vecine spatiilor de referinta sau a comparabilelor.
- evaluatorul nu are cunostinta de efectuarea unor inspectii sau a unor rapoarte care sa indice prezenta contaminantilor sau materialelor periculoase si nici nu a efectuat documentari speciale in acest sens; valorile sunt estimate in ipoteza ca nu exista asa ceva.

Alte date :

- evaluatorul a utilizat in estimarea valorii si a plajelor de valori numai informatiile pe care le-a avut la dispozitie existand posibilitatea existentei si a altor informatii de care evaluatorul nu avea cunostinta. In cazul aparitiei altor documente legale care sa ateste alte informatii decat cele utilizate de catre evaluator, acesta isi rezerva dreptul de a modifica prezentul studiu in concordanta cu noile informatii. Evaluatorul nu isi asuma nici o responsabilitate in cazul mentionat anterior.
- studiul este valabil in conditiile economice, fiscale, juridice si politice de la data intocmirii sale.

Ipoteze speciale: nu este cazul.

10.Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare

Nici prezentul studiu, nici parti ale sale, in special concluzii referitoare la valori, identitatea executantului, nu trebuie publicate sau mediatizate fara acordul prealabil al executantului.

11.Descrierea studiului

Lucrarea este structurata dupa cum urmeaza:

- rezumatul faptelor principale si al concluziilor importante, certificarea evaluatorului;
- termenii de referinta, elemente cu caracter specific care delimiteaza modul de abordare al studiului de piata;
- prezentarea datelor si definirea pietei specifice;
- analiza pietii specifice;
- concluzii
- anexe, argumente suplimentare care stau la baza estimarii plajei de valori, date de piata, fotografii,etc.

II PREZENTAREA DATELOR

1. DEFINIREA PIEȚEI SPECIFICE

Piata inchirierilor spatiilor de birouri clasa A si a spatiilor industriale de calitate.

Clădiri de birouri de clasa A sunt acest fel de imobile care îndeplinesc cerințele enumerate mai jos. Astfel, ele pot fi clasificate A+ sau AA fiind, ceea ce este un nivel mai înalt de categoria A. În general se folosesc acești termeni când avem de a face cu clădiri foarte moderne, unele chiar cu certificatele clădirilor verzi și cu amplasament în locațiile cele mai atractive, ultracentrale.

Cerințe obligatorii:

- Cablaj modern
- Podea ridicată / tavan tehnic suspendat
- Sistemul modern de aerisire
- Parcare subterană asigurată pentru automobile
- Locuri de parcare/metru pătrat: în oraș – 1:100; în centru – 1:75; în zone periferice – 1:50
- Finisaje de cea mai buna calitate
- Facility management de standard înalt
- Recepție la dispoziție 24 de ore și serviciu de pază
- Cel puțin 1000 mp de spațiu închiriabil de birouri

Cerințe suplimentare: /dintre care cel puțin 6 sunt obligatorii

- Lifturi rapide, moderne
- Înălțimea pe nivel până la tavanul fals: cel puțin 2,65 m
- Spații de recepție de calitate, care vehiculează prestigiu
- Flexibilitate în compartimentare
- Proiect arhitectural de cea mai buna calitate
- Servicii disponibile în clădirea sau în imediata vecinătate
- Surse de energie neinteruptibile fie și complementare
- Ferestre cu geam dublu cu efectul de oglindă sau cu aspectul umbrit
- Restaurant

Clădirile de birouri de clasa B, sunt acele cladiri carora le lipseste cel mult una din cerintele obligatorii pentru cladirile de clasa A si au cel putin 750 mp. inchiriabili.

Imobile de birouri clasa C nu îndeplinesc cerințele obligatorii stabilite pentru clădirile de clasa A, respectiv B.

Facilitatile industriale si depozitele, asa cum sunt clasificate de compania DTZ Echinox, se impart in 3 categorii: clasa A, clasa B respectiv clasa C.

Depozitele si cladirile industriale moderne, de clasa A, sunt structuri noi, de otel, localizate aproape de drumurile principale cu acces la linii de centura si/sau artere importante, drumuri nationale sau autostrazi si care au in dotare plansee ce suporta o greutate de 5 tone/metru patrat, capacitati de incarcare/descarcare, alarma de incendiu, sisteme de stingere a incendiilor, platforme mari de beton, incalzire centrala, si birouri de calitate prevazute cu sistem de aer conditionat, instalatii electrice de forta cu putere instalata suficienta, sisteme de hidranti.

Spatiile logistice ce sunt cuprinse in clasa B sunt spatii vechi, renovate. Acestea sunt, de regula, cladiri vechi, cu o structura de beton, cu standarde de calitate adecvate, localizate in limitele localitatii sau in apropierea orasului.

Spatiile logistice ce sunt cuprinse in clasa C, sunt structurile vechi, care au nevoie de renovari, si ale caror dotari sunt doar electricitatea, apa curenta si canalizarea si accesul la rețeaua de distributie a gazelor naturale.

Zona pentru care este cercetata cererea potentiala a pietii este zona tinta a proiectului PARC DE AFACERI SIMERIA, respectiv zona Simeria – Deva – Hunedoara – Orastie.

Zona pentru care este cercetata oferta competitiva si echilibrul pietii este zona orasului Simeria, incluzand si localitatile aflate pe raza de 20 km..

2 DESCRIEREA ZONEI

Parcul de Afaceri Simeria este amplasat în partea centrală a județului Hunedoara, pe viitorul Teritoriu Zonal Inter-orășenesc Deva – Hunedoara – Simeria, la o altitudine de 187 m deasupra nivelului mării, aproximativ la intersecția paralelei 46⁰ latitudine sudică și meridianul 23⁰ longitudine estică.

Populația totală a zonei este de cca. 160.000 locuitori, reprezentând 32,4% din populația Județului Hunedoara.

Din Secțiunea Economică a Planului de Amenajare a Teritoriului Zonal Interorășenesc Deva – Hunedoara – Simeria rezultă că fenomenul economic în zona proiectului nu este în mod radical diferit, ca structură și evoluție, față de cel pe plan național, în mediul urban.

Localități apropiate:

- Deva – municipiu reședință de județ, mediu universitar (E68,A1);
- Orăștie – parc industrial, punct de atractivitate turistică (E68,A1);
- Hunedoara – parc industrial, mediu universitar, punct de atractivitate turistică;
- Calan – parc industrial (E79).

Poziționarea poate fi considerată optimă, fiind practic în centrul localităților de mai sus. Poziția oferă accesibilitate optimă oricăror firme sprijinite (incubate) din orice domeniu de activitate (industrie, comerț, servicii, turism).

Orașul Simeria este situat în partea central vestică a țării, în regiunea de dezvoltare vest, în partea de est a județului Hunedoara, în zona de luncă a Mureșului, protejat la nord de lanțul Munților Metaliferi din Carpații Apuseni, la sud de Munții Poiana Ruscă, Retezat și Șureanu, iar la vest, de câteva defilee din zona de întrepătrundere a Carpaților Meridionali și Apuseni. La est, lunca Mureșului se întinde spre Podișul Transilvaniei.

Din punct de vedere demografic, orașul este situat pe DN 7, la est de Municipiul Deva și se întinde pe o suprafață de 4995 ha (49,95 kmp), cu o populație de 14015 locuitori, cuprinzând în teritoriul său administrativ și localitățile Cărpiniș, Uroi, Simeria-Veche, Săulești, Sântandrei, Bârcea Mare.

Activități specifice zonei:

Important nod de cale ferată
Prelucrarea marmurei
Prelucrarea lemnului
Extracția pietrei de construcție
Agricultură

Activități economice principale:

Reparații material rulant, Prelucrarea marmurei, Confecții metalice
În orașul Simeria activează peste 400 de societăți comerciale, conform www.lista_firme.ro

Poziționarea față de orașele învecinate:

- Deva - 12 km
- Orăștie - 15 km
- Călan - 16 km
- Hunedoara - 19 km

Acces la rețeaua națională și europeană de transport rutier: E 68/DN 7 și DN 66. De asemenea din orașul Simeria avem acces la autostrada A1.

Distanța față de Aeroportul din Sibiu este de cca. 103 km, iar legătura auto se face pe DN 7/E68 și A1. Distanța față de Aeroportul din Timișoara este de cca. 164 km, iar legătura auto se face pe DN 7/E68, iar în viitorul apropiat, cca 2 ani legătura principală va fi asigurată de autostrada A1.

Existența unei rețele de transport feroviar dezvoltată, Simeria fiind cel mai important nod de cale ferată din zona pentru transport de călători și marfă.

Grad ridicat de pregătire profesională a salariaților în domeniul industrial.



DESCRIEREA SPATIILOR DE REFERINTA – PARCUL DE AFACERI SIMERIA

Componentele Parcului de Afaceri sunt:

Clădirea nr. 1- Construcție de importanță deosebită categoria "B", suprafața construită 5564 mp, regim înălțime D+P+2E, compusă din : - spațiu expozițional și sală de conferințe - 2625 mp - spațiu social și administrație - 990,8 mp - spațiu de producție și depozitare - 1948,2 mp

Clădirea nr. 2- Construcție de importanță normală categoria "C", hală structură metalică și panouri termoizolante, suprafața construită desfășurată 1070 mp, regim înălțime P+1

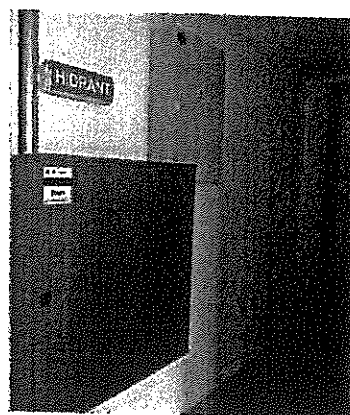
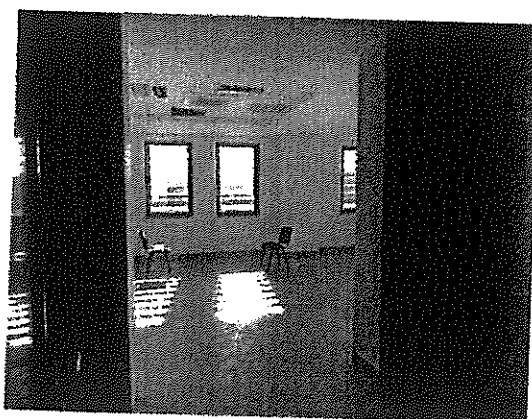
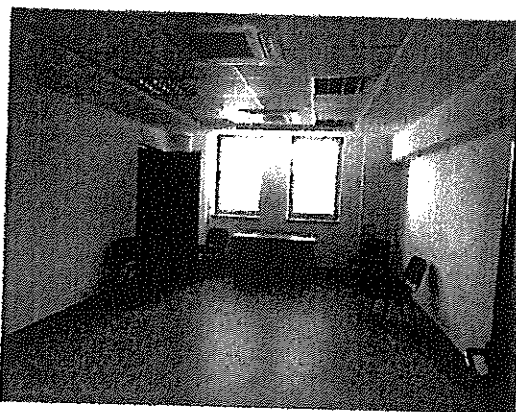
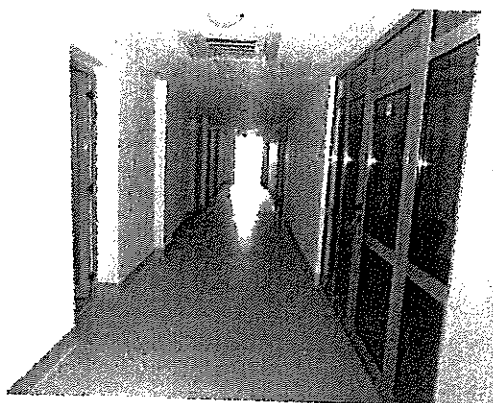
Clădirea nr. 3- Construcție de importanță normală categoria "C", hală structură metalică și panouri termoizolante, suprafața construită desfășurată 1225 mp, regim înălțime P+1

Clădirea nr. 4- Construcție de importanță redusă categoria "D", suprafața construită desfășurată 227,5 mp, regim înălțime P

Parcul de Afaceri Simeria este constituit din 4 cladiri moderne cu structura din beton armat si metal, finisaje si dotari complete si moderne (clasa A), ce ofera urmatoarele tipuri de spatii :

Spatii birouri (clasa A), grupuri sociale comune pe nivel :

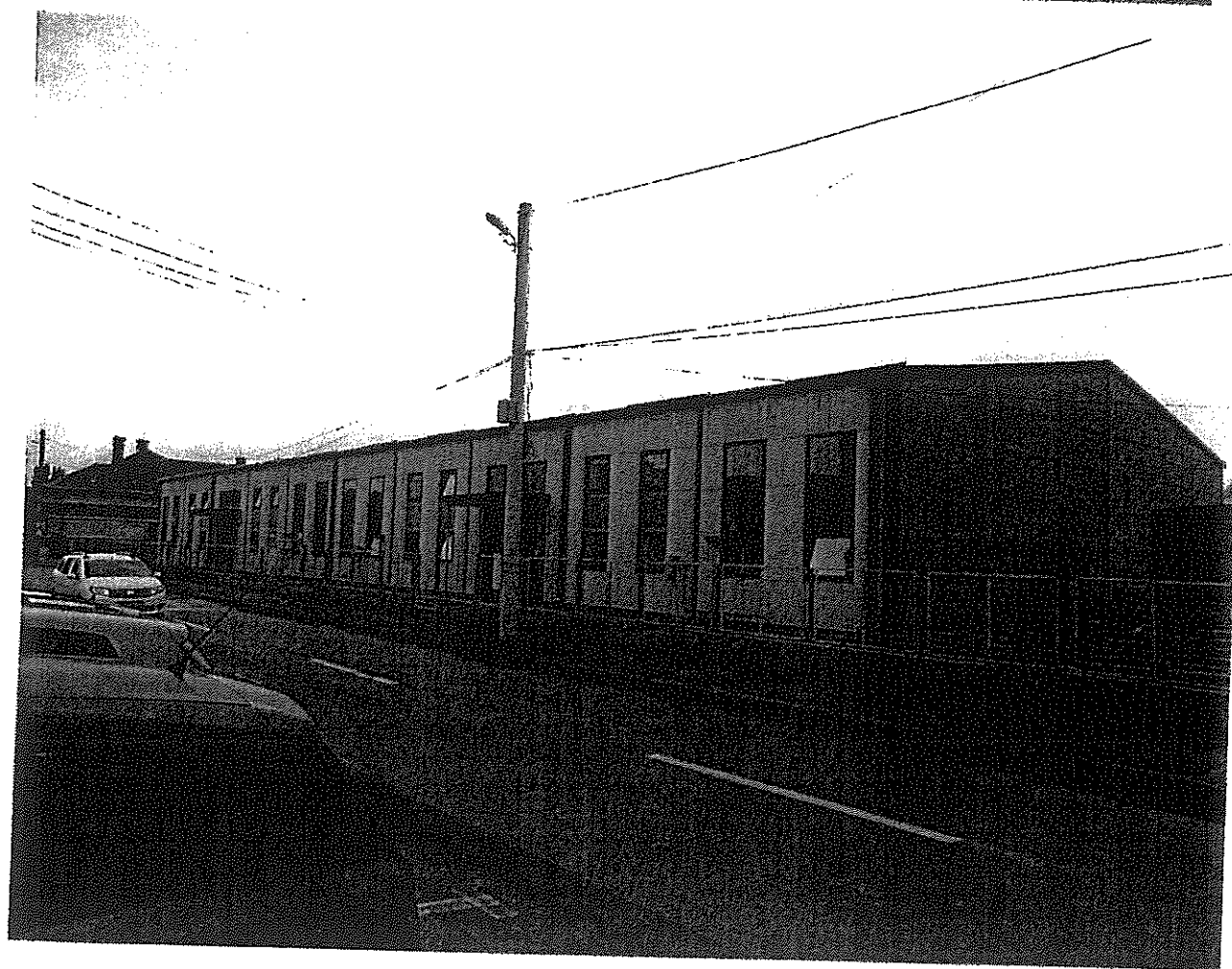
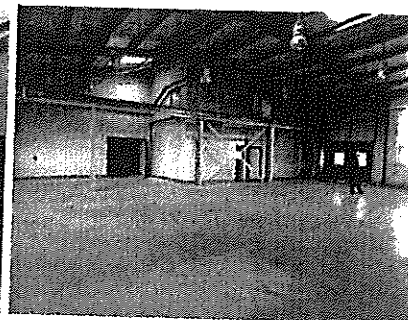
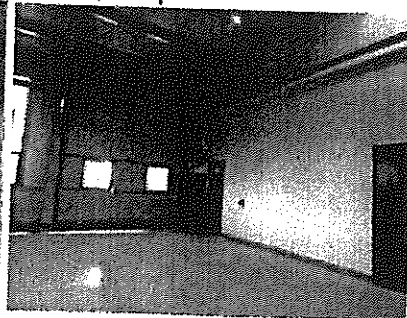
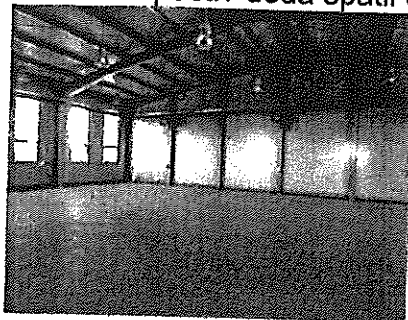
- 19 birouri cu suprafete cuprinse intre 36,04 mp si 95,5 mp., amplasate in Corp 1, la demisol, parter si etajele 1 si 2

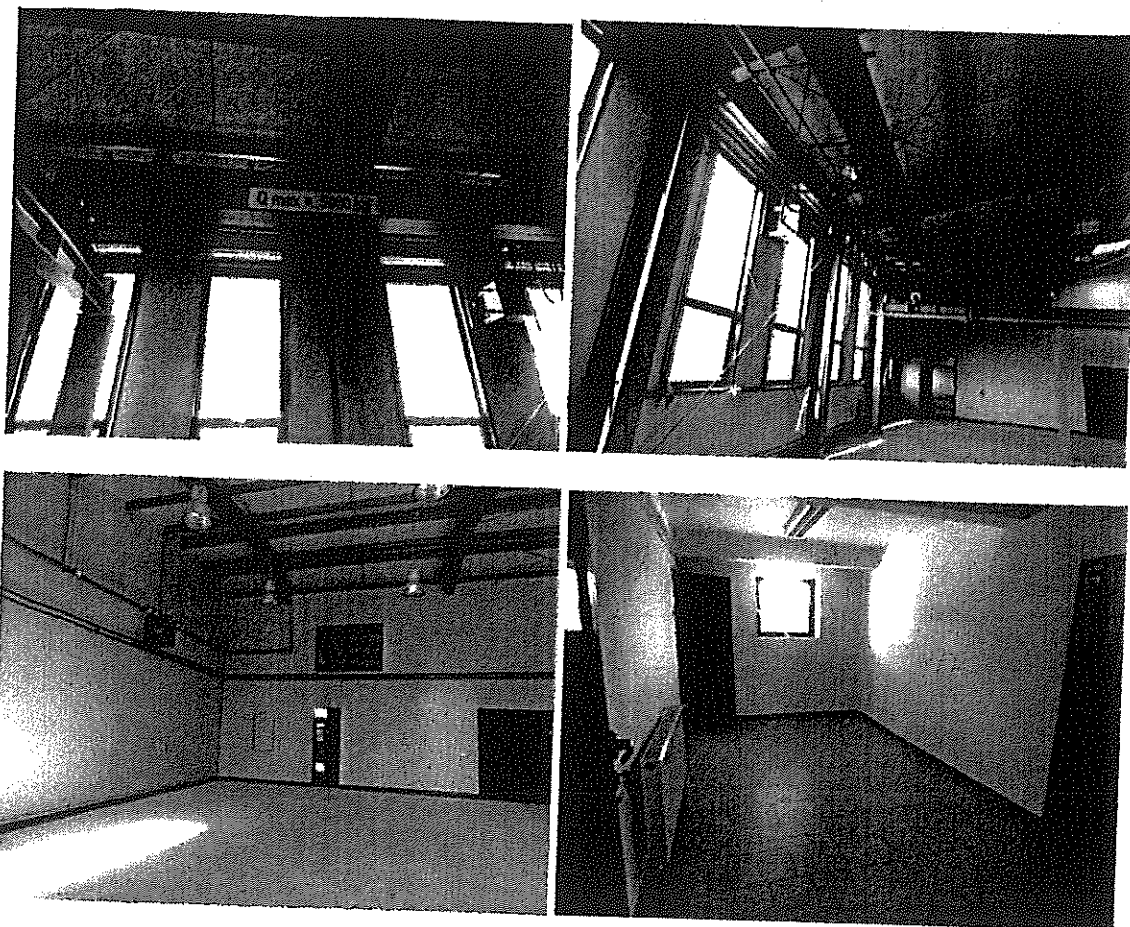


Spatii hale industriale, dotate cu birouri, vestiare si grupuri sociale :

- 2 hale de productie in cladirile 2 si 3

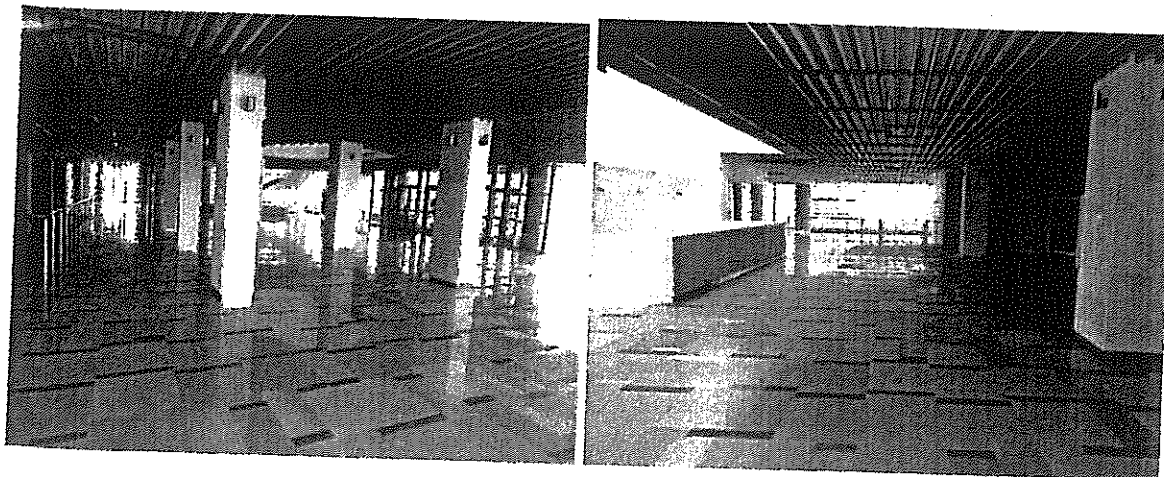
- In cladirea 2 hala este compartimentata in 2 spatii de 305, respectiv 355 mp. (ultima dotata cu pod rulant cu sarcina de 5 to)
- In cladirea 3, hala este compartimentata in 4 spatii , doua spatii de 156,30 mp., respectiv doua spatii de 153,4 mp.

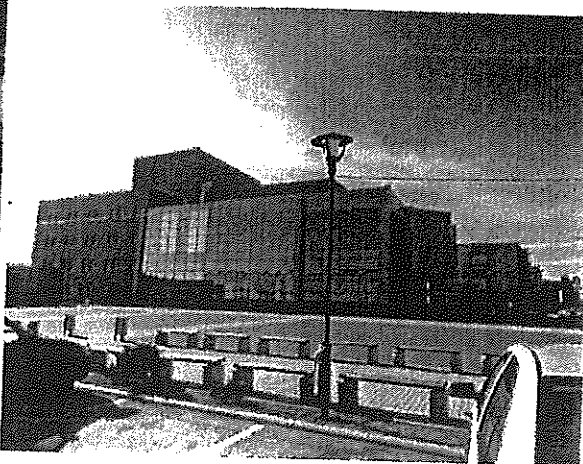
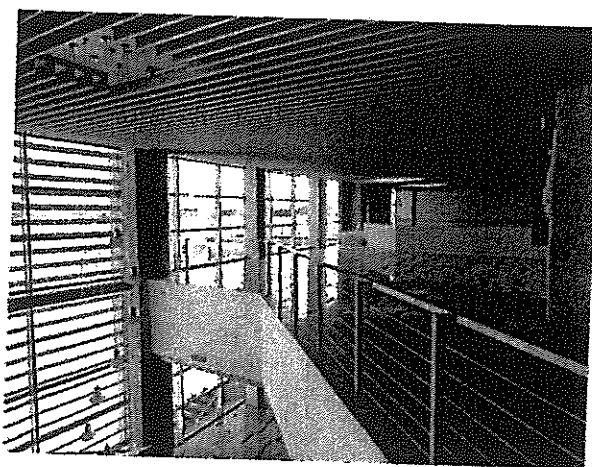
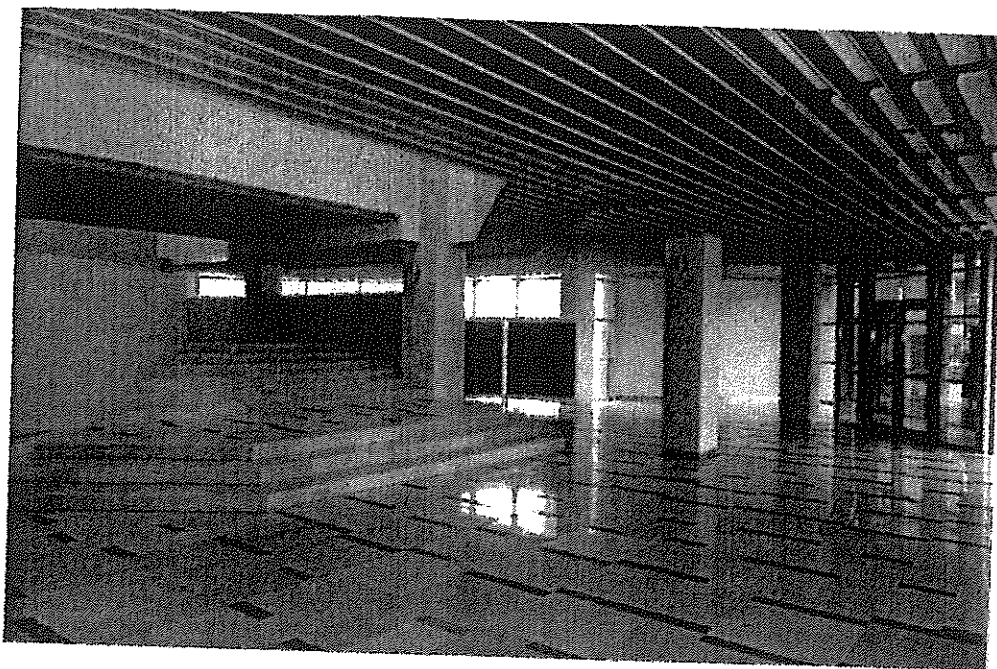




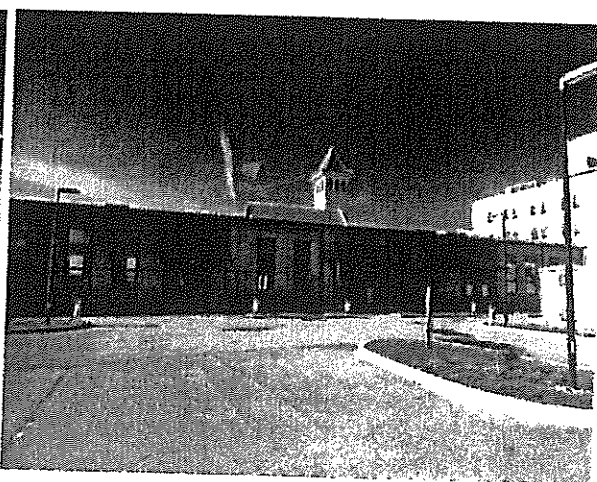
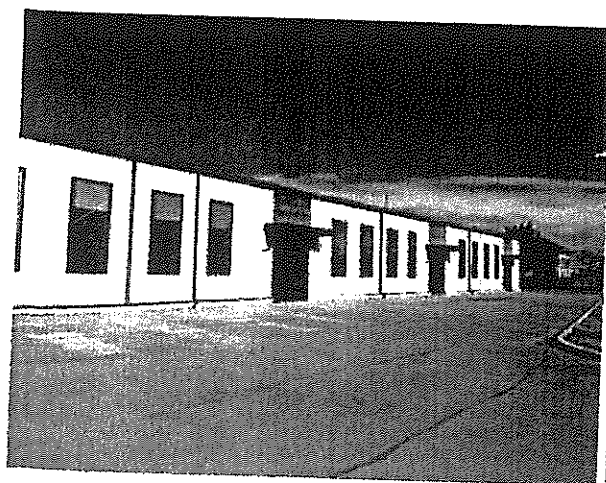
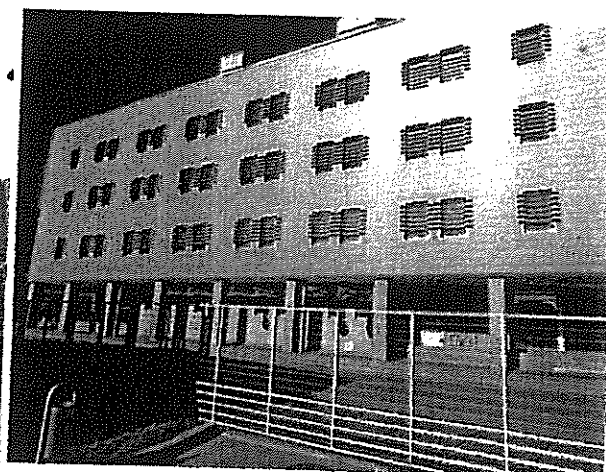
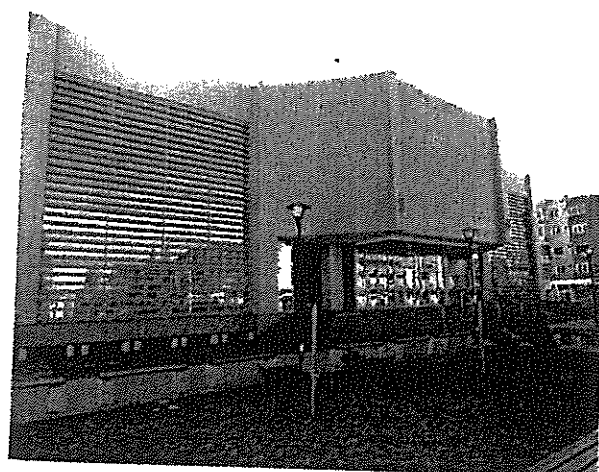
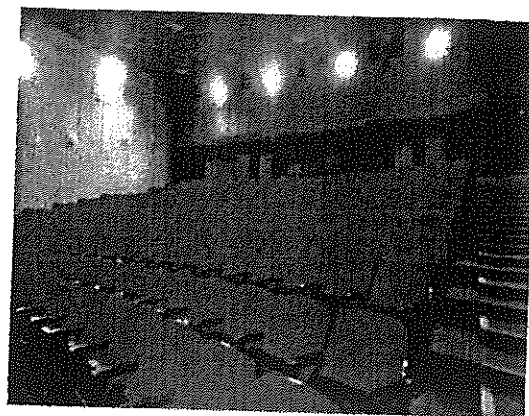
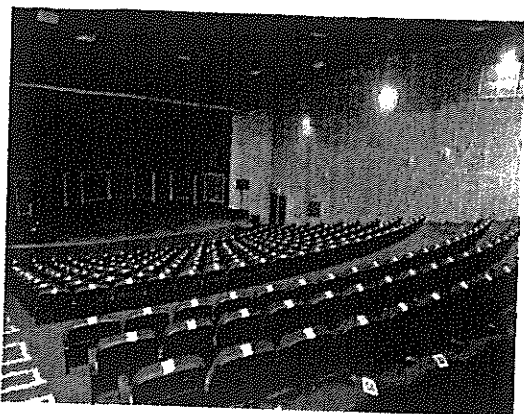
Spatii expozitionale :

- Spatii expozitionale interioare in suprafata de cca1700 mp. – in cladirea 1
- Spatii expozitionale exterioare, in suprafata de cca 1900 mp. (prevazute cu spatii inchise auxiliare, oficii, in cladirea nr. 4) – pe platou





Sala de conferinte/spectacole de 321 locuri (in suprafata de cca 540 mp.), cu spatiu lobby, in suprafata de cca 160 mp. – in cladirea nr. 1



ARTERE IMPORTANTE DE CIRCULAȚIE ÎN APROPIERE

Auto (Calitatea rețelilor de transport: asfaltate):

- Autostrada A1, intrare la cca 3,5 km.
- DN 7, la cca 800 m.
- Str. Avram Iancu, adiacent

Feroviare – Gara Simeria (nod important de cale ferata), la cca 850 m.

CARACTERUL EDILITAR AL ZONEI

- Tipul zonei - imediat apropiata – ultracentrala, cu functiuni mixte
- În zonă se află :
 - Zone comerciale, supermarketuri, institutii administrative, sedii banci, unitati medicale, unitati invatamant, institutii de cult, la maxim 500 m.

UTILITĂȚI EDILITARE

- Rețea urbană de energie electrică: *existentă*
- Alimentare cu apă: *da*
- Rețea urbană de termoficare: - *inexistentă*
- Rețea urbană de gaze: *da*
- Rețea urbană de canalizare: *existentă*
- Rețea urbană de telefonie: *existentă*,
- Acoperire telefonie mobila : *da*

GRADUL DE POLUARE ORIENTATIV (rezultat din observații sau informații ale evaluatorului, fără expertizare sau determinări de laborator ale noxelor).

Nu a fost constatat

ACCES DIN SOSEA, LOCURI DE PARCARE

Acces auto usor , suprafață parcare suficientă

AMBIENT

Zona limitrofa – foarte favorabil.

III ANALIZA PIETEI SPECIFICE

1 GENERALITATI

Piața imobiliară se definește ca un grup de persoane sau firme care intra în contact în scopul de a efectua tranzacții imobiliare, vânzări, închirieri, schimburi imobiliare. Participanții la această piață schimbă drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii.

O serie de caracteristici speciale deosebesc pietele imobiliare de pietele bunurilor sau serviciilor. Fiecare proprietate imobiliară este unică iar amplasamentul sau este fix. Pietele imobiliare nu sunt piețe eficiente: numărul de vânzatori și cumpărători care acționează este relativ mic, proprietățile imobiliare au valori ridicate care necesită o putere mare de cumpărare, ceea ce face ca aceste piețe să fie sensibile la stabilitatea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numărul de locuri de muncă precum și să fie influențate de tipul de finanțare oferit, volumul creditului care poate fi dobândit, mărimea avansului de plată, dobânzile, etc.. În general, proprietățile imobiliare nu se cumpără cu banii jos iar dacă nu există condiții favorabile de finanțare tranzacția este periclitată.

Dominată de investitori străini, în special fonduri de investiții sud-africane, România a devenit un punct de intrare pentru instituțiile din Africa de Sud care doresc să își extindă portofoliile în Europa Centrală și de Est. Piața românească de investiții înregistrează cel mai ridicat nivel din Europa al randamentelor investiționale (7,25%-7,5% pentru clădiri de birouri). O dată cu livrarea de noi proiecte de birouri și industriale și cu nevoia de expansiune a jucătorilor existenți, există șanse să înregistreze tranzacții importante. Activitatea investițională pe piața de retail se va concentra cel mai probabil pe piețele secundare. Capitala va rămâne destinația de top pentru investitori, datorită accesului la produse de calitate, a disponibilității forței de muncă calificate și a prezenței celor mai importanți operatori economici din țară. În ciuda câtorva circumstanțe care pot afecta activitatea de investiții (o încetinire în creșterea PIB și instabilitatea politică fiind principalii factori interni, în timp ce Brexit este în momentul de față principala cauză externă), piața imobiliară românească va rămâne dinamică, cu un volum investițional similar cu anii precedenți scrie un studiu Crosspoint pentru financial intelligence.

Volumul investițiilor imobiliare din țara noastră a depășit, anul trecut, borma de un miliard de euro, totalizând aproximativ 1,06 miliarde de euro, în creștere cu 7% față de nivelul înregistrat în 2018, arată datele departamentului de research al companiei de consultanță imobiliară CBRE România. Volumul atins în 2019 marchează, totodată, un record al ultimilor cinci ani din punct de vedere al tranzacțiilor de investiții pe piața imobiliară românească.

Gijs Klomp, Head of Investment Properties, CBRE România, a declarat: "2019 a fost anul orașelor regionale pentru tranzacțiile cu clădiri de birouri, Cluj-Napoca atrăgând investiții de aproape 200 milioane de euro, respectiv 20% din totalul volumului tranzacționat la nivelul țării, însă Bucureștiul a rămas lider, cu 64% din totalul tranzacțiilor. Clădirile de birouri au fost principalele produse tranzacționate, reprezentând aproape 75% din totalul tranzacțiilor la nivel național. Apetitul pentru clădirile de birouri din Capitală rămâne în continuare ridicat și sunt multiple oportunități, atât în zonele consacrate, precum CBD (Central Business District) și nordul Bucureștiului, precum și în zonele dinamice, aflate în continuare în plin proces de dezvoltare, precum vestul orașului".

Din punct de vedere al profilului cumpărătorilor, investitorii israelieni ocupă primul loc prin tranzacția record de la finalul anului 2019, cu 36% din volumul tranzacționat,

urmați de investitorii români (26%) și de fondurile sud-africane cu 17%.

Gijs Klomp a adăugat: "România este o destinație tot mai interesantă pentru noi investitori și cel mai probabil 2020 va aduce, similar cu 2019, noi nume pe piața locală. Sunt mai multe companii care vor să își extindă portofoliul în România, urmărind în special achiziția de clădiri de birouri și spații industriale. Ne așteptăm în continuare la o compresie a yieldurilor, atât pentru birouri (7% în prezent), cât și pentru sectorul industrial (7,75%) După aceste două tranzacții doar anunțate și încă neînchise oficial, CTP Invest devine principalul actor pe piața românească, cu mai mult de 350.000 mp din totalul spațiilor industriale și logistice.

Piața imobiliară este mult mai pregătită decât în 2008-2009 să facă față unei eventuale crize determinată de pandemia de COVID-19, pornind de la jucătorii care activează acum în acest sector și până la abordarea rezervată a băncilor vizavi de finanțările acordate proiectelor imobiliare, au subliniat, ieri, într-o video-conferință, specialiștii din cadrul JLL România.

Silviana Petre Badea, managing director JLL România, "Suntem mult mai pregătiți acum ca industrie - avem jucători profesioniști, noi în calitate de consultanți suntem mult mai pregătiți să ne înțelegem și să ne susținem clienții, dezvoltatorii sunt mai adaptați și atenți la ceea ce fac, chiriașii știu exact care este componenta de costuri și ce au nevoie din punct de vedere imobiliar. Chiriile sunt sustenabile în toate sectoarele, în condițiile în care nu au ajuns nici acum la nivelul la care erau în 2008 sau în 2007. La fel și randamentele, care nu au atins minimul de 5,5% din 2007".

Dezvoltările speculative, care nu se bazează pe precontracte de închiriere, sunt foarte puține, oferta este adaptată cererii pe toate segmentele pieței.

Finanțările sectorului au fost acordate cu mare grijă și cu o analiză amănunțită și nu au acoperit mai mult de 65% din valoarea totală a proiectului, suficient încât să țină dezvoltatorii sau proprietarii interesați de viitorul produsului respectiv, iar băncile relaxate, adaugă sursele citate.

Acestea arată că avem capital local puternic care investește în imobiliare de anvergură, cum ar fi Dedeman și alți dezvoltatori care sunt aici pe termen lung, iar sectorul rezidențial a evoluat mult mai prudent decât față de perioada premergătoare crizei din 2008 și de aceea este mai bine pregătit pentru a face față unor eventuale derapaje.

Pe piață există lichiditate, iar volumul redus al investițiilor nu are la bază lipsa de interes din partea investitorilor, care în 2019 a fost la cel mai ridicat nivel de după 2007, ci abordarea dezvoltatorilor de a păstra în portofoliu proiectele construite. Astfel, avem mult mai puțin la vânzare din ceea ce se construiește.

De asemenea, dacă ne uităm la prețuri, România are o poziție foarte conservatoare, comparativ cu 2007-2008, dar și cu regiunea.

Creșterea prețurilor a fost moderată și a venit din comprimarea ușoară a yieldurilor. Prețul de vânzare este dat de combinația între valoarea chiriilor și valoarea yieldurilor. Chiriile au fost stabile și au rămas la nivelul minim, iar yieldurile au scăzut, dar de asemenea nesemnificativ, ceea ce înseamnă că prețul pe metru pătrat într-o tranzacție este acum mai mare cu până la 20% față de 2015, creștere sub media europeană.

Combinația risc/return pe care o oferă real estate-ul rămâne una foarte bună, mai ales în România, unde prețurile pe mp pentru birouri sunt undeva la jumătate față de ce este în Varșovia".

Stocul este de trei ori mai mare pe office acum față de 2007, la fel și cel de industrial, de 5-6 ori mai mare, dar și produsele sunt de o calitate mult mai bună".

În perioade de incertitudine, capitalul local devine foarte important, apreciază specialiștii JLL. Potrivit acestora, în țara noastră, 25% din volumul tranzacțiilor de anul trecut a fost realizat de investitori români, dar este o diferență semnificativă față de 2%, în

2007.

Tipul de produse este foarte diferit - în 2007 se vindeau centre comerciale în diverse stadii de planificare în orașe precum Galați, Pitești, Craiova, Arad, Baia-Mare, lovite apoi de criză, în timp ce anul trecut, focusul investitorilor a fost pe clădiri de birouri core, fie că vorbim de The Office Cluj sau America House din București - care în mod cert vor trece mult mai bine peste dificultăți.

De asemenea, felul în care s-au comportat băncile este important. În 2007 aveam bănci care finanțau și terenuri și proprietăți care nu aduceau niciun venit, acum acest lucru nu se mai întâmplă. Băncile finanțau până la 85% din valoarea proiectului, astfel că în momentul în care piața scădea cu mai mult de 15%, orice equity (capital) al proprietarului era diluat complet și restul pierderii începea deja să se simtă în buznarul băncii. Acum, avem finanțări de 65% pentru cele mai bune proiecte, dar media pieței este mult mai jos. Au dispărut băncile cu apetit pentru risc, care conduceau piața și puneau presiune pe piață. Au apărut jucători locali, precum Banca Transilvania, cu o vedere foarte precaută în materie de finanțări. Și asta va juca un rol foarte important în ceea ce se va întâmpla în perioada următoare indiferent de desfășurarea evenimentelor, subliniază consultanții din cadrul JLL România.

Retailul era afectat și înainte de Covid-19 de evoluția vânzărilor online și, în acest context, trebuia să se reinventeze, conform JLL. Criza a accelerat anumite evoluții pe partea de comportamente în centrele comerciale.

În segmentul de birouri, în 2008 ne uităm la o piață în boom: comisioane mari, chirii mari, se livrau foarte multe proiecte. Cererea era la 250.000 metri pătrați, iar stocul de 1,2 milioane de metri pătrați și erau în construcție proiecte de 600.000 metri pătrați, atrată specialiștii din cadrul JLL, precizând că, atunci, se construia speculativ, erau puține sedii centrale, iar restul spațiilor erau ocupate de activități de call center. În acea perioadă, "erau puțini dezvoltatori, mulți locali și puțini cu experiență".

În 2019, cererea era mult mai mare, stocul a ajuns la 3 milioane mp, însă este mult mai mic decât în alte orașe din CEE.

Circa 500.000 mp sunt în construcție, dar comparativ cu cererea de circa 400.000 mp, situația este echilibrată. Prin comparație, în 2008 se livra de 3 ori mai mult decât era cererea.

Rata de neocupare se menține sub 10% pe acest segment, un nivel sănătos pentru o piață normală, care permite o chirie corectă și dezvoltări sănătoase, consideră sursele citate.

În momenul de față avem o piață stabilă din punct de vedere al birourilor, spun consultanții JLL, care nu pot estima ce se va întâmpla cu cererea, de unde va veni ea, dacă vor fi scăderi sau nu: "Sunt tot felul de supoziții aici, însă putem spune că tranzacțiile pe care lucrăm noi merg mai departe, sunt și unele care mai așteaptă. Cert este că, în acest moment, cu informațiile pe care le avem, și fiind vorba de o criză pe care nu am mai cunoscut-o până acum, nu se poate face o estimare clară cu privire la ceea ce se întâmplă cu cererea totală.

Putem spune însă că suntem într-o piață stabilă, nu mai avem clădiri în construcție în Pipera fără metrou. Avem clădiri în zone pentru care există cerere din partea chiriașilor, se construiește pe baza de pre-lease și mult mai sănătos".

Fundamentele sunt diferite pe partea de industrial - piața este mai matură, investitorii și dezvoltatorii fac planuri pe termen lung și consideră că România are potențial, arată sursele citate. Acestea apreciază că afirmațiile lor se traduc prin continuarea șantierelor deschise: "Șantierelor nu au fost închise și se continuă construcția în ciuda condițiilor grele legate de forță de muncă.

Creșterea cererii este în linie cu creșterea pieței. Din lipsa predictibilității sunt multe companii și proiecte care așteaptă să se îndrepte lucrurile pentru a reîncepe să facă

planuri. Chiriile au fost într-o presiune constantă în București, din cauza competiției, de aceea s-au menținut la niveluri rezonabile".

JLL apreciază că, pe termen scurt, am putea vedea o restrângere a cererii, dar, pe de altă parte, sunt și proiecte noi, cum ar fi Profi la Craiova și Timișoara. De asemenea, Metro și Auchan, două proiecte în care JLL a fost implicată, au fost livrate deja.

"Avem și potențiale cereri pentru producție. Una s-a materializat deja cu un proiect de 11.000 mp pentru o fabrică la Ploiești. Continuăm să primim cereri, iar România are o poveste de spus în producție, dar rămâne de văzut dacă datele de șomaj vor ajuta sau nu. În ultima perioadă începuserăm să pierdem proiecte din cauza lipsei forței de muncă. Am avut câteva proiecte bune care au mers în Serbia, Bulgaria, Turcia, din lipsa de forță de muncă", subliniază specialiștii citați, estimând că este normal să vedem o reducere a cererii, dar nu la nivelul din 2009.

Pe rezidențial, dezvoltatorii se confruntă cu o dinamică mai redusă a dezvoltărilor și a vânzărilor, iar consumatorii au o abordare mai rezervată în ceea ce privește deciziile de achiziție, spun cei de la JLL. Astfel, piața rezidențială este ușor amorțită, acum, cererea fiind afectată atât de dificultățile legate de vizionarea proprietăților, dar și incertitudinea evoluției economiei.

Marile șantiere au continuat, dar într-un ritm mai decelerat, dar efectele s-ar putea vedea în 2-3 ani, când vom putea observa evoluția dezvoltărilor în stadiu de proiect sau în planificare.

La fel ca și celelalte segmente, rezidențialul intră în această criză dintr-o poziție mai puternică, atât din punct de vedere financiar, cât și structural, și cu experiența anilor precedenți.

Creșterea prețurilor este mai așezată și este proporțională cu creșterea costurilor de construcție, a finanțării, dar și a cererii. În 2008, cererea era galopantă și dominată de investitorii speculativi și 90% din achiziții se făceau în stadiul de plan. Consumatorii finali erau puțini pentru că nu mai puteau să țină pasul cu investitorii.

Acum, 80% dintre vânzări sunt către cumpărători finali, produsele oferite sunt adaptate cererii atât ca facilități, cât și ca dimensiuni.

Pe măsură ce piețele «tradiționale», cum ar fi București, Cluj-Napoca, Timișoara au un număr din ce în ce mai limitat de spații industriale disponibile, noi hub-uri apar pe hartă, cum ar fi Iași, Deva și Târgu Mureș. Având cererea în creștere și dezvoltatori interesați să înceapă construcții speculative și/sau proiecte personalizate de partea lor, investitorii vor urma exemplul și vor continua să alimenteze piața de investiții pentru acestor sector.

Atenția dezvoltatorilor se va orienta tot spre proprietăți atractive din punctul de vedere al investiției, localizate în zone strategice cu un mix de chiriași bun și cu teren aferent pentru viitoare extinderi.

Cererea potențială pe piața specifică în zona analizată a închirierilor de birouri, este în continuare sub oferta și se manifestă pentru imobilele adiacente la strazile principale, mai apropiate de zonele centrale și ultracentrale ale localităților, precum și în zonele deja consacrate. Potențialii chiriași sunt în majoritate firme mai mici, cabinete individuale în profesiile liberale, cabinete notariale, avocați, experți, etc. În zona nu există cerere de închiriere spații birouri pentru firme mari cu reprezentanță la nivel național, neexistând parcuri logistice mari. Potențialii clienți în zona nu sunt dispuși să achite chirii mai mari decât ofertele pieței și în general nu urmăresc spații de clasa A cu tarife mari.

Oferta competitivă, în zona orașului Simeria pentru închirierea de birouri este cvasi inexistentă, sau foarte slab vizibilă, nu au fost identificate oferte de închiriere.

Oferta concurențială pentru spațiile de tip hala în orașul Simeria este constituită din

cateva oferte de inchiriere, cu preturi cuprinse intre 1 si 2,5 euro/mp., halele oferite la inchiriere fiind de clasa B si C.

Pe raza zonei tinta a Parcului de Afaceri Simeria, respectiv Simeria – Deva – Hunedoara – Orastie, oferta concurentiala pentru inchirierea de birouri este constituita din birouri singulare, sau birouri in cladiri de birouri, este in general slab reprezentata , spatiile fiind de clasa medie si slaba. Preturile de oferta se situeaza in plaja de valori 1,5 – 4,5 euro/mp.

Pe raza zonei tinta a Parcului de Afaceri Simeria, respectiv Simeria – Deva – Hunedoara – Orastie, oferta concurentiala pentru inchirierea de hale de productie – depozitare este ceva mai bine reprezentata, spatiile fiind de clasa medie si slaba. Preturile de oferta se situeaza in plaja de valori 0,3 – 3 euro/mp.

Oferta concurentiala pentru spatiile expozitionale de pe raza zonei tinta a Parcului de Afaceri Simeria, respectiv Simeria – Deva – Hunedoara – Orastie este constituita din zonele pietonale sau inchise circulatiei pentru perioada desfasurarii evenimentelor, zone care sunt in administrarea Unitatilor Administrativ Teritoriale si pentru care se percepe o taxa de ocupare a domeniului public stabilita in lei/mp/zi stabilita prin Hotarare de Consiliu local si care variaza intre 5 si 10 lei/mp/zi. Nu exista spatii expozitionale inchise in zona analizata, existand spatii de tip expozitional dar care sunt supuse unor anumite restrictii (Sala Sporturilor din Deva, Sali de sport ale unitatilor scolare, Hol Casa de Cultura „Dragan Munteanu” din Deva). Restrictiile constau in masurile care se iau pentru a nu degrada suprafata de joc a salilor de sport sau pentru a asigura accesul in salile de spectacol ale Casei de cultura, in general pentru targurile sezoniere organizate nu se inchiriaza spatiul ci se plateste o taxa pentru stand.

Oferta concurentiala pentru Sali conferinta/spectacole este data de salile de conferinta ale hotelurilor din zona (Hotel Deva, Hotel Sarmis, Hotel Germisara Geoagiu Bai, Hotel Rusca) care sunt oferite gratuit pentru evenimentele organizate de grupuri care se cazeaza in spatiile respective. Salile de conferinta aflate in hoteluri si pensiuni (avand capacitati intre 20 si 100 locuri) au capacitatea sub capacitatea salii de conferinta a Parcului de Afaceri Simeria si se adreseaza unui alt public tinta.

Sali asemanatoare si care se adreseaza organizarii unor conferinte identificate raza zonei tinta a Parcului de Afaceri Simeria, respectiv Simeria – Deva – Hunedoara – Orastie sunt: sala mare a Casei de cultura, Dragan Munteanu” Deva, Sala Teatrului de Arta Deva, Sala Inspectoratului Judetean Hunedoara.

Echilibru pietii .

In zona analizata se apreciaza ca cererea si oferta se afla intr-un relativ echilibru.

Nr. crt.	cf anexa	tip	tip spatiu	adresa spatiu /localitate	caracteristici	pret	pret eur/ mp	clasificarea spatiu
1	oferta15	oferta	birou	Deva	100 mp	150 EUR	1,5	B
2	oferta16	oferta	birou	Deva	78 mp	150EUR	1,9	B
3	oferta17	oferta	birou	Deva	80 mp	100 eur	1,2	C
4	oferta14	oferta	birouri	Hunedoara	200 mp		1,2	C
5	oferta2	oferta	birouri/sp comert	Simeria	45 mp.	350 EUR	7	B

6	oferta3	oferta	birouri/sp comert	Simeria	100 mp	400 EUR	4	C
7	oferta5	oferta	birouri/sp comert	Deva	177 mp	300eur	1,69	B
8	oferta7	oferta	birouri/sp comert	Deva	50 mp.	70 eur	1,5	C
9	oferta1	oferta	hala	Simeria Veche	300 mp, curte 15000 mp	300 EUR	1	C
10	oferta4	oferta	hala	Aurel Vlaicu	500 mp, 1200 mp teren	300 EUR	0,6	B
11	oferta6	oferta	hala	Deva	20000 mp		3	A
12	oferta8	oferta	hala	Brad	700 mp hala, 75 mp birouri		2	B
13	oferta9	oferta	hala	Deva	330 mp	1000 eur	3	A
14	oferta10	oferta	hala	Hunedoara	spatii 200-600 mp in hala		1,5	C
15	oferta11	oferta	hala	Orastie	spatii 100 la 4600 mp		1	C
16	oferta12	oferta	hala	Deva	400 mp, 65 mp birou	1200 eur	2,58	B
17	oferta13	oferta	hala	Orastie	4000 mp		2	B
18	oferta18	oferta	hala	Santuhalm	1300 mp/5000mp teren	1950 EUR	1,5	B
19	discutie telefonica	oferta	sala conferinte	Deva	ISJ 280 locuri	300 lei/ora	56	
20	discutie telefonica	oferta	sala conferinte	Deva	Casa de Cultura	700 lei/ora	144	
21	Hotarare	HCL	spatii expozitie	Simeria	domeniul public	5-10 lei/mp/zi	1-2,2	

Prețul rezultat din tranzacția efectivă poate fi diferit de valoarea estimată de evaluator, deoarece în cursul negocierii pot fi introduși factorii necuantificabili (capacitatea financiară a partenerilor, dorința de cumpărare, precum și alte considerații obiective, interesele speciale și abilitatea protagoniștilor, precum și alte considerații obiective și subiective avansate de cumpărător și de vânzător în cursul negocierii).

Toate valorile cuprinse în prezenta lucrare se înțeleg în condițiile existente la data evaluării. Orice modificări aduse după această dată influențează rezultatele prezentate în lucrare.

Evaluatorul declară, pe propria răspundere că nu are nici un interes direct sau indirect, prezent sau viitor, în legătură cu bunurile evaluate și scopul evaluării sau cu persoanele fizice/juridice implicate.

IV. ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZII

Analizand datele colectate si avand in vedere faptul ca spatiile tinta reprezinta in general un plus de confort si dotari fata de spatiile care se regasesc la acest moment pe piata putem concluziona ca Chiria obtenabila pentru spatii in conditiile in care nu exista limitari privind alegerea chiriilor se situeaza in urmatoarele limite:

Chirie obtenabila spatii de birouri- 1,5-2,5 euro/mp/luna

Chirie spatii industriale - 1,8 - 2,2 euro/mp/luna

Chirie Sali conferinta - 75 - 80 euro/ora

Chirie spatii expozitionale - 1- 2 euro/mp/zi

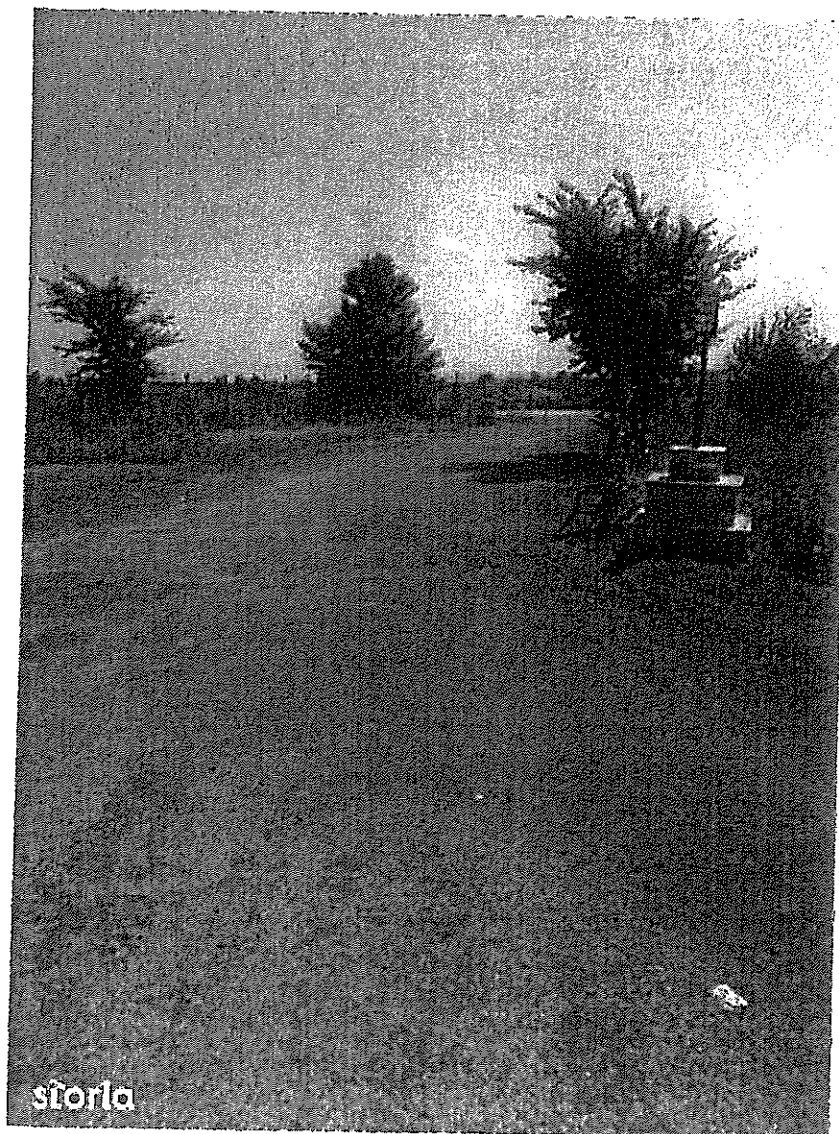
V . ANEXE

OFERTA1

Hala si curte la Autostrada A1 Simeria

Hunedoara (judet), Simeria Veche

200 € /luna
3 €/m²



OFFERTA AGENTIE

Wizz Ground Ltd.

+44 A fiseaza numarul

Romania

- Suprafata construita (m²): 60 m²
- Numarul de camere: 2
- Suprafata utila (m²): 60

Descriere anunt

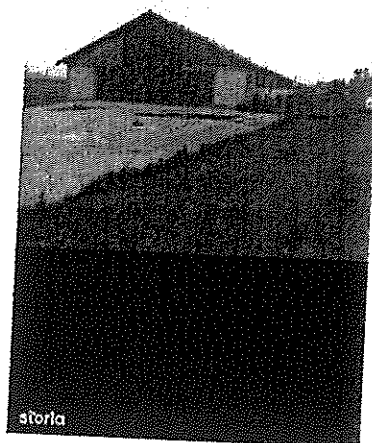
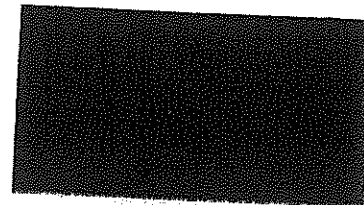
Inchiriez hala si curte mare in Simeria Veche, la 700 de metrii de iesirea pe Autostrada A1.

Apa si curent 380v.

Curtea are 15000 mp si hala are 300 mp, este in poza 8 suprafata cu rosu pe harta!

Curtea este pietruita si batuta cu piatra de calea ferata, acces tir si camioane de mare tonaj.

Se preteaza pentru centru de oprerare firma transport, parcare camioane, centru logistic.



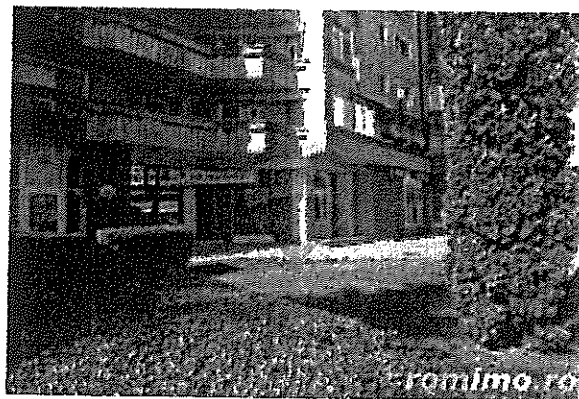
OFERTA2

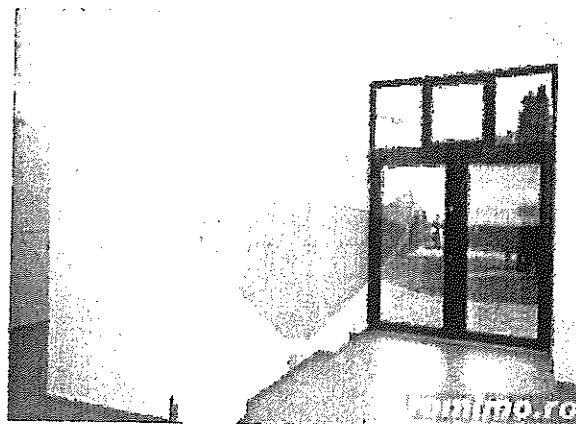
Spațiu de închiriat în zona centrala

350 EUR

Hunedoara, Simeria Central Vezi pe harta
Valabil din 15.06.2020 05:41:27







Specificatii

Suprafata utila 34,0 m²

Suprafata construita 45,0 m²

Numar camere 2

Anul constructiei 1975

Numar niveluri 7

Descriere Imobiliare

Spatiul este situat in zona centrala a orasului Simeria, fiind amplasat la intersectia principalelor artere ale municipiului, str. 1 Decembrie si strada Avram Iancu.

Spatiul comercial are suprafata utila de 34 mp si este complet renovat, toate finisajele fiind executate cu materiale de calitate superioara. Spatiul vitrat si usa de acces sunt confectionate din tamplarie tip termopan.

Spatiul este format din doua incaperi, grup sanitar si nisa pentru centrala termica.

Incalzirea este in pardoseala, cu posibilitatea montarii de radiatoare. Centrala termica este noua, marca Vaillant.

Spatiul dispune si de curent electric trifazic.

Vezi detalii pe www.romimo.ro

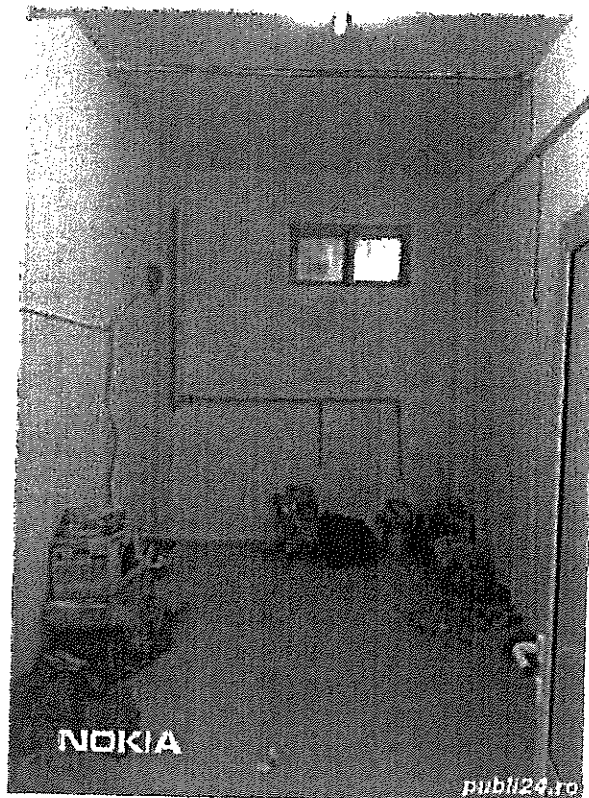
OFERTA3

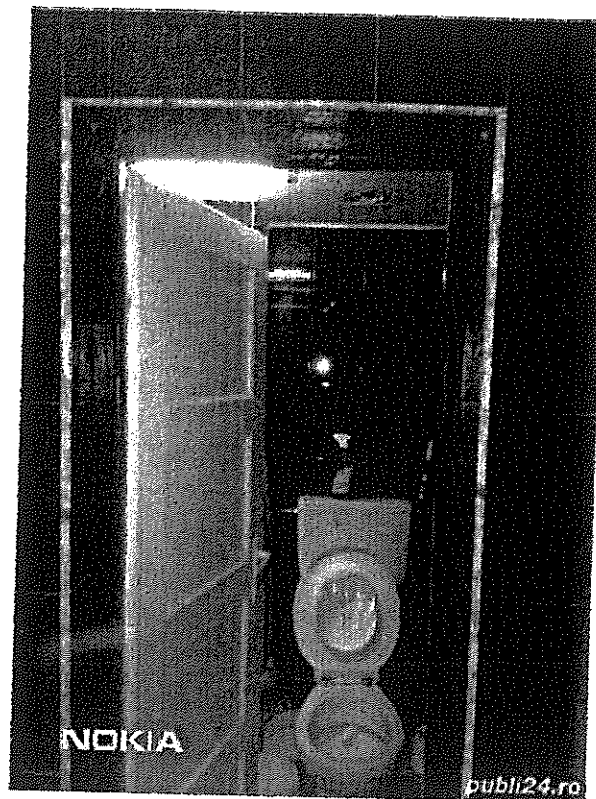
Spatiu comercial de inchiriat

400

Hunedoara, Simeria Centrala [Vezi pe harta](#)

Valabil din 11.06.2020 13:07:43





Specificatii

Suprafata utila 100,0 m²

Descriere Imobiliare

Spatiu comercial pozitionat central suprafata 100m situat vizavi de Parcul de Afaceri Simeria si la o distanta de 50 m de magazinul Penny Simeria.

Vezi detalii pe www.romimo.ro

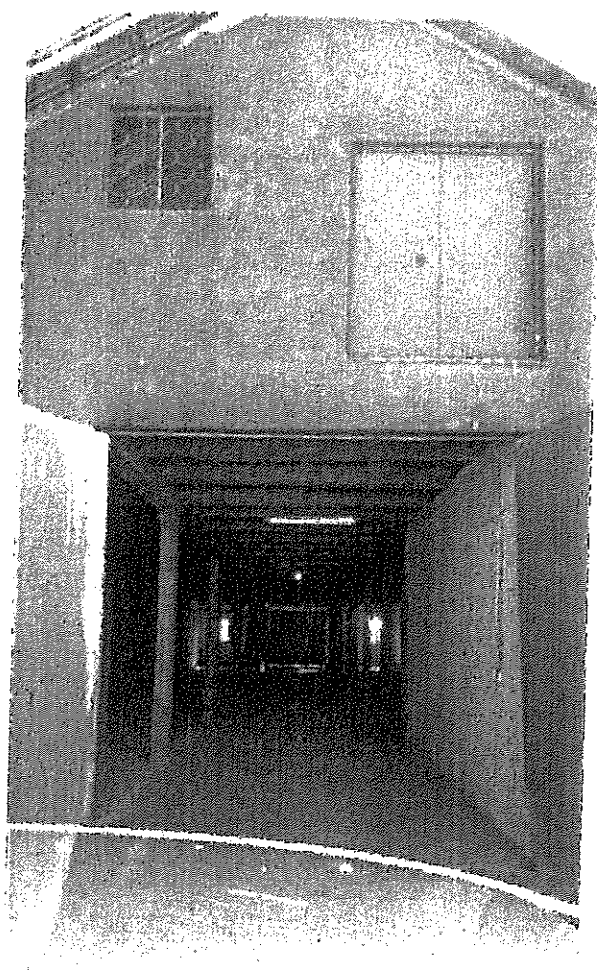
OFERTA4

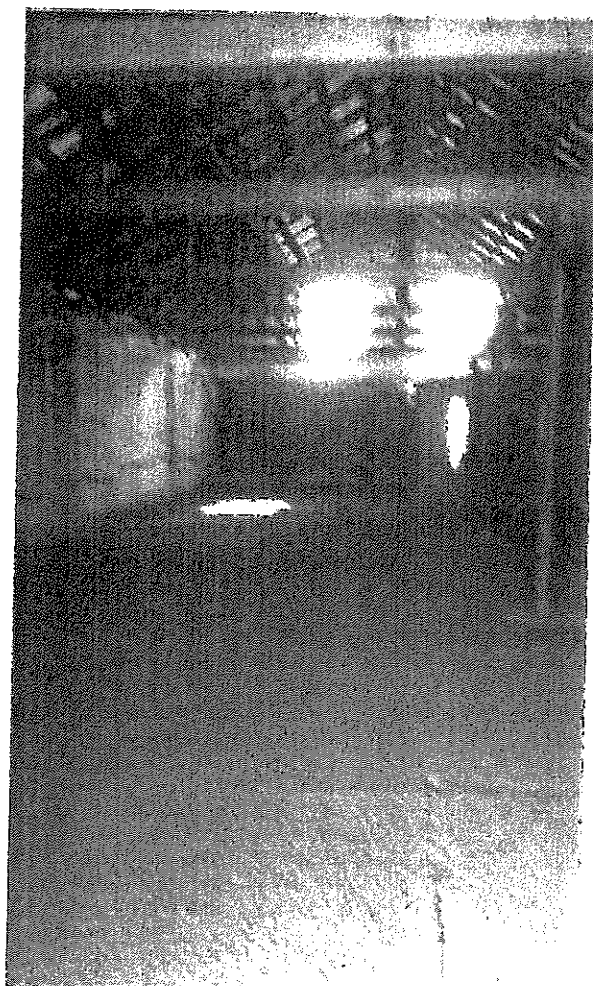
Spatiu comercial de inchiriat

300 EUR

Hunedoara, Aurel Vlaicu [Vezi pe harta](#)

Valabil din 11.06.2020 22:17:42





Specificatii

Suprafata terenului1200,0 m²

Suprafata utila500,0 m²

Suprafata construita1500,0 m²

Numar camere1

Anul constructiei2011

Stadiul constructieiFinalizat

Numar niveluri1

Locuri parcare4

Clasa birouriA

Descriere Imobiliare

Depozit comercial de 500M patrati descidere 10m. inaltime3.30m.construit in 2011.Drumul este astfaltat.

Vezi detalii pe www.romimo.ro

OFERTA5

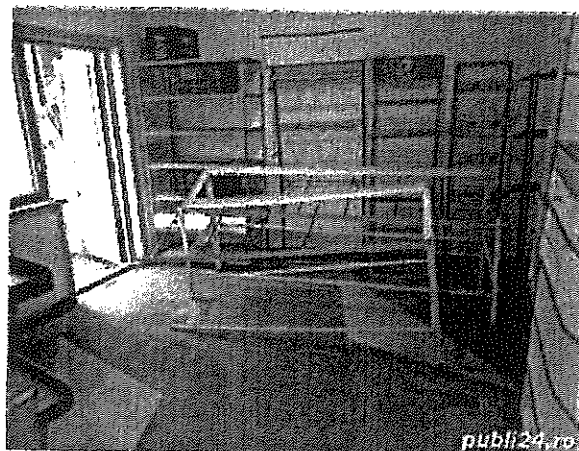
Spațiu comercial, 177 mp, deva-orizont

300 EUR

Hunedoara, Deva [Vezi pe harta](#)

Valabil din 15.06.2020 12:02:09





Specificatii

Suprafata utila 177,0 m²

Numar camere 4

Stadiul constructiei Finalizat

Incalzire centrala proprie

Descriere Imobiliare

Se oferă spre vânzare/închiriere spațiu comercial, în apartament 4 camere cu extindere, baie, bucatărie, balcon, ST-122 mp+55 mp 2 magazii cu acces din stradă în spatele blocului. Spațiul este dotat cu: CT, calorifere fontă, curent mono și trifazic, sistem de supraveghere video. ST utilă-177 mp. Preț vânzare: 60.000 euro.

Preț închiriere: 300 euro. Tel: 0731.435.383.

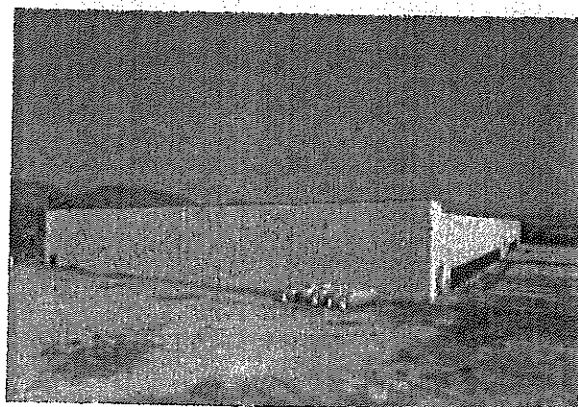
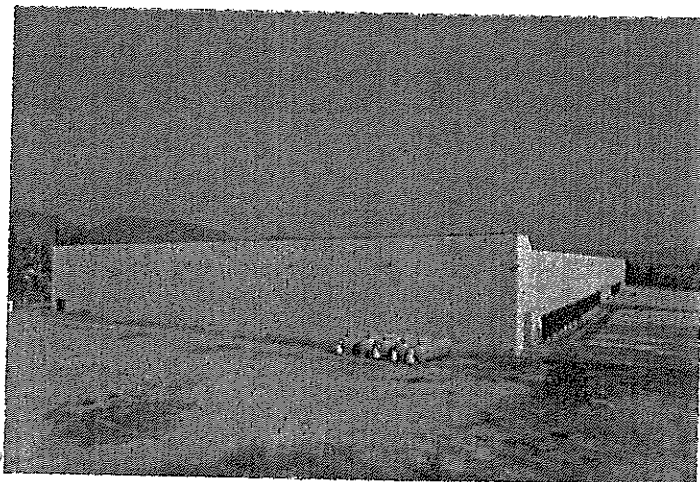
Vezi detalii pe www.romimo.ro

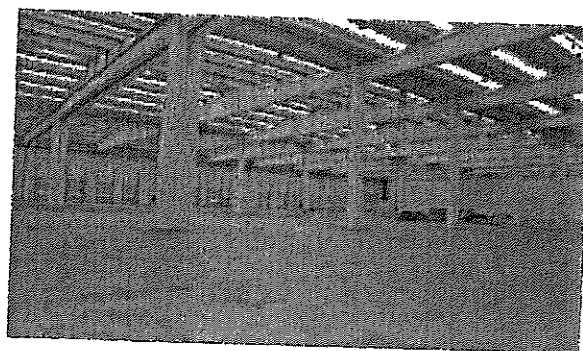
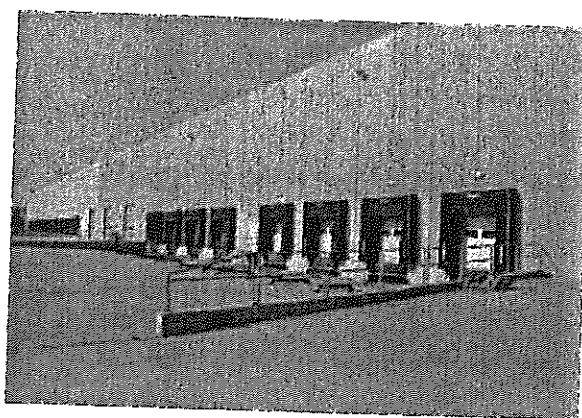
OFERTA6

Hala productie /logistica

3 EUR

Hunedoara, Deva Vezi pe harta
Validat din 15.06.2020 10:33:15





Specificatii

Suprafata terenului43000,0 m²

Suprafata utila20000,0 m²

Anul constructiei2006

Incalziregaz

Descriere Imobiliare

Hala logistica/productie, inaltime 12 m, sprinkler, toate utilitatile, aproape de nodul cu autostrada, acces mijloace transport in comun, diverse suprafete disponibile.

Fra comision , tel :0727730609

OFERTA7

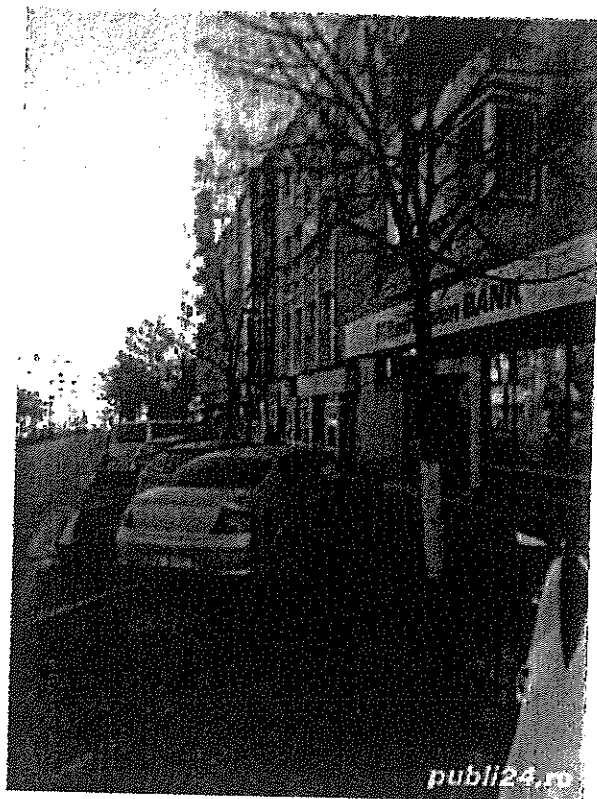
Inchiriez spatiu comercial

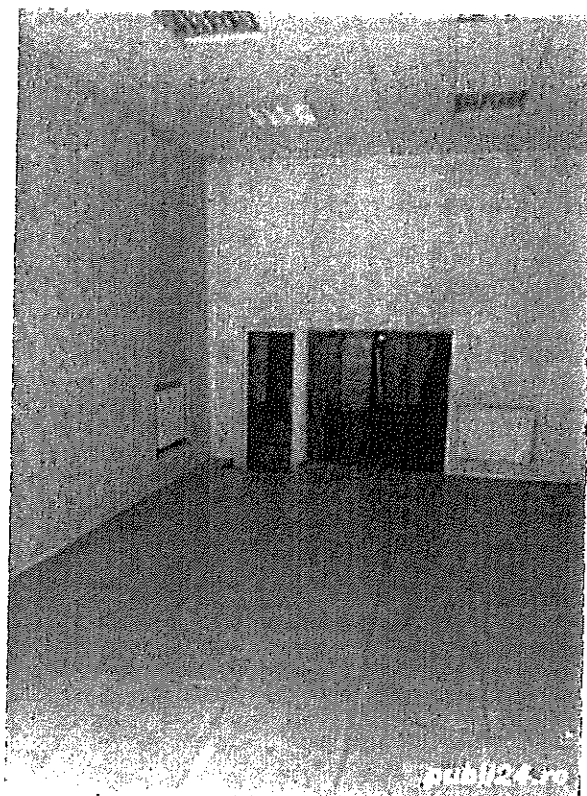
70 EUR

Hunedoara, Deva Central Vezi pe harta

Valabil din 14.06.2020 18:18:22







Specificatii

Suprafata terenului 70,0 m²

Suprafata utila 66,0 m²

Numar camere 3

Incalzire centrala proprie

Numar niveluri 3

Locuri parcare 5

Descriere Imobiliare

Inchiriez sau orice tip de asociere.

Spatiu ultra central

Deva

70mp invecinat cu Raiffeisen Bank, Biserica Ortodoxa Romana, 200m primaria Deva.

Dotari: Cladire p+3 etaje, deasupra birouri.

Intare fata spate

Accesul se face de pe calea pietonala, trafic intens, parcare in fata spatiului comercial

Hota aeraj pe cladire (Fosta pizzerie)

Baie si bucatarie suprapusa

Curent 380v, Apa, gaz, canal

Centrala proprie

Strada: Bl Iuliu Maniu nr 6

Pentru detalii sunati la 0723514842

OFERTA8

Hala de productie si anexe

2 EUR / m2

Hunedoara, Brad Brad Vezi pe harta

Vaia bil din 11.06.2020 11:54:53





Specificatii

Suprafata terenului 5000,0 m²

Suprafata utila 700,0 m²

Suprafata construita 735,0 m²

Numar camere 4

Anul constructiei 2007

Stadiul constructiei Finalizat

Structura rezistenta Pereti tip sandwich

Acces Din DN 74 .

Suprafata birouri 75m m²

Destinatie anterioara fabrica de volane

Descriere Imobiliare

Hala de închiriat (vanzare) si anexa(bar) in Brad jud Hunedoara de 735 m.patrati .Hala deține birouri si grupuri sanitare,este racordata la apa de la retea si are curent electric de forta.Anexa (barul) este amplasată langa hala in suprafată de 75 m. patrati,aici a funcționat anterior o spălătorie.Ambele construcții sunt situate pe un teren de 5000 m patrati cu front stradal de 68 m,la ieșirea din Brad spre Criscior.

Vezi detalii pe www.romimo.ro

OFERTA9

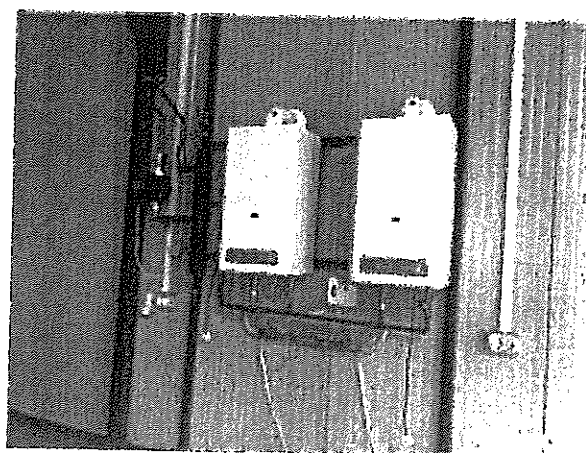
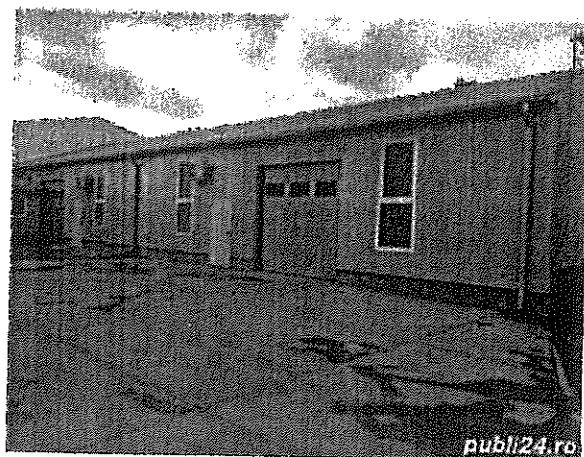
Hala 330mp de inchiriat deva

1 000 EUR

Hunedoara, Deva [Vezi pe harta](#)

Valabil din 11.06.2020 10:27:20





Specificatii
Suprafata utila 330,0 m²
Incalzire gaz

Descriere Imobiliare
 Hala 330mp de inchiriat in Deva, Str. Depozitelor nr. 5

Dotari:

- usi sectionale
- incalzire aeroterme gaz
- curent monofazic si trifazic
- pardoseala epoxidica
- aer conditionat

Hala se poate inchiria toata sau doar jumatate (165mp)

Pret inchiriere 330 mp: 1000 euro plus tva

Vezi detalii pe www.romimo.ro

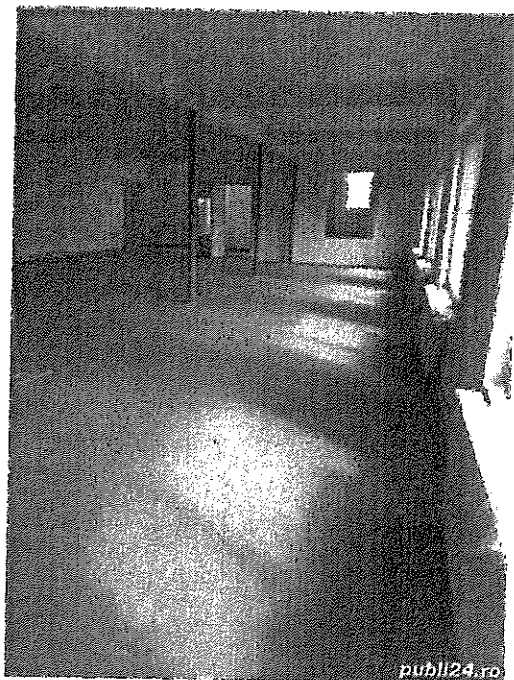
OFERTA10

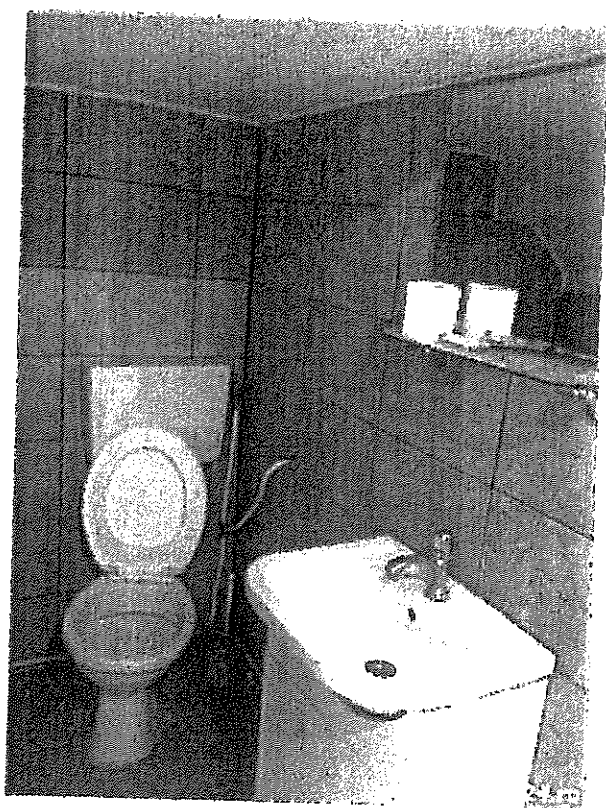
Spatii in hala

1,50 EUR

Hunedoara, Hunedoara [Vezi pe harta](#)

Valabil din 11.06.2020 09:30:10





•
Specificatii

Suprafata utila 700,0 m²

Stadiul constructiei Finalizat

Incalzire gaz

Numar niveluri 3

Descriere Imobiliare

Inchiriez doua spatii suprapuse de 200 mp pentru productie, depozit, etc., et.1 si 2.

La subsol exista un spatiu de aproxim. 250 mp ideal pentru depozit de legume/fructe, unde temperatura medie este de 3-10 grade Celsius indiferent de anotimp.

Acces tir, zona supravegheata video

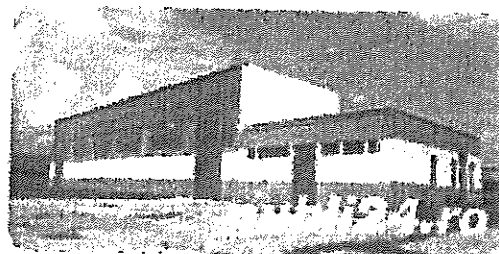
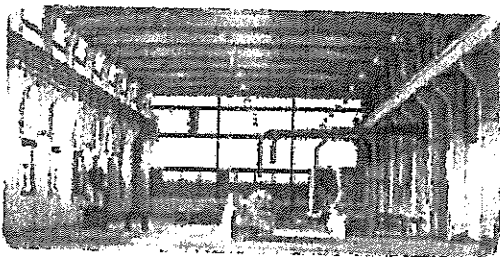
OFERTA11

Inchiriem spatii in hale industriale si birouri,
orastie de la 100 la 4600 mp,

1 EUR

Hunedoara, Orastie Vezi pe harta

Valabil din 10.03.2020 13:37:04



Specificatii

Suprafata utila20000,0 m²

Descriere Imobiliare

Halele sunt betonate , cu acces la apa , canalizare , curent de forta de la propria statie de curent si sunt prevazute cu cai de acces si cu parcele de teren care pot fi utilizate la depozitari exterioare.

Pret 0,5 euro / mp primele 6 luni si apoi 1 euro/ mp pentru contracte de minim doi ani.
tel 0756 111 361 Parcul Industrial RGI

OFERTA12

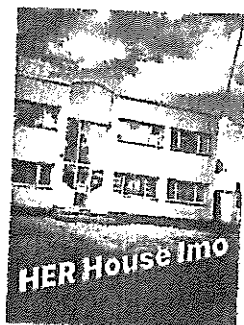
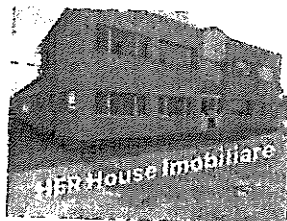
Valabil din 09.06.2020 15:13:26

Hală + spațiu comercial

1 200 EUR + TVA

Hunedoara, Deva

Valabil din 09.06.2020 15:13:26



Specificatii

Suprafata terenului 700,0 m²
Suprafata utila 400,0 m²
Numar camere 3
Anul constructiei 2000
Stadiul constructiei Finalizat
Incalzire centrala proprie
Numar niveluri 1
Locuri parcare 10
Acces acces TIR
Suprafata birouri 65 m²

Descriere Imobiliare

Se închiriază Spațiu Comercial + Hală, suprafața de 400'Mp utili, compusă din 2 spații pentru birouri,(65mp) + corp administrativ + Bucătărie, este parțial mobilat și dotat cu centrală termică, curent trifazic, internet, grup sanitar.

Este intrare separată, acces TIR!!!

Prețul chiriei este de 1200 euro + TVA

Se solicită garanție + comisionul agenției 50% din valoarea chiriei.



Acces acces TIR

Suprafata birouri 65 m²

Descriere Imobiliare

Se închiriază Spațiu Comercial + Hală, suprafața de 400'Mp utili, compusă din 2 spații pentru birouri,(65mp) + corp administrativ + Bucătărie, este parțial mobilat și dotat cu centrală termică, curent trifazic, internet, grup sanitar.

Este intrare separată, acces TIR!!!

Prețul chiriei este de 1200 euro + TVA

Se solicită garanție + comisionul agenției 50% din valoarea chiriei.

.

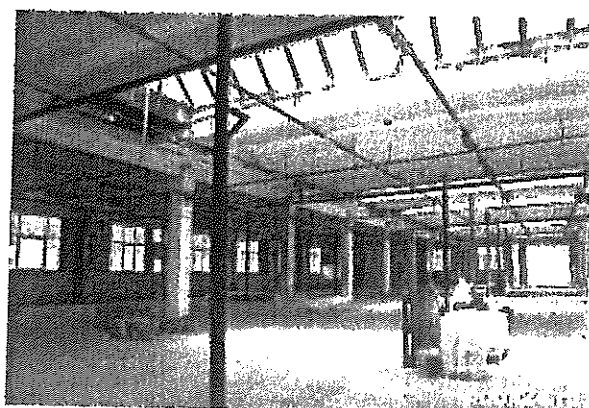
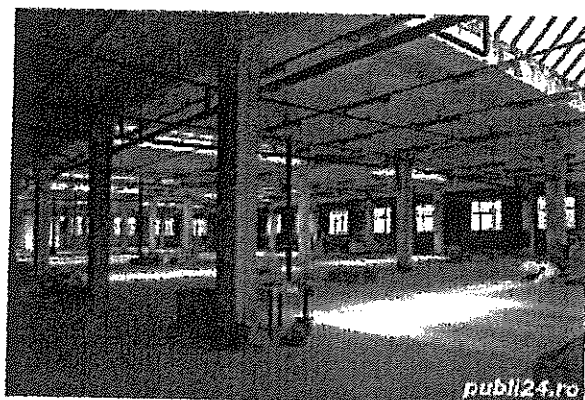
OFERTA13

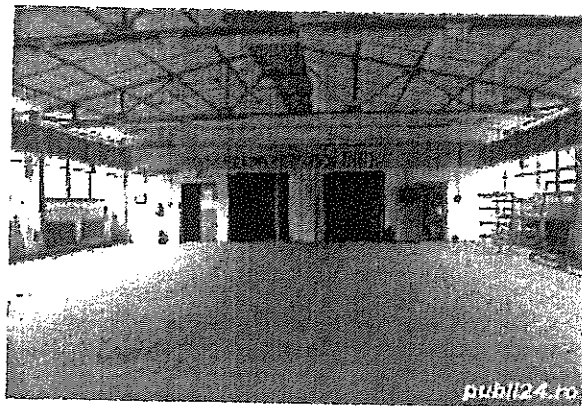
4000 mp

2 EUR

Hunedoara, Orastie [Vezi pe harta](#)

Valabil din 05.06.2020 08:12:59





Specificatii

Suprafata utila4000,0 m²

Stadiul constructieiFinalizat

Descriere Imobiliare

spatiu de productie/depozitare, paza, putere electrica mare instalata, gaz, zona Orastie.Posibilitate
extindere, suprafata utila: 4000

Vezi detalii pe www.romimo.ro

OFERTA14

Birouri de inchiriat

1,20 EUR

Hunedoara, Pricaz Vezi pe harta

Valabil din 28.05.2020 11:17:35



Specificatii

Suprafata terenului 200,0 m²

Suprafata utila 200,0 m²

Suprafata construita 200,0 m²

Anul constructiei 1989

Descriere Imobiliare

Birouri de inchiriat la cel mai bun pret. Birourile dispun de curent si apa potabila. Pretul la care poate fi inchiriat este de 1.25 Euro/mp , suprafata utila: 200, suprafata totala: 200, anul constructiei: 1989

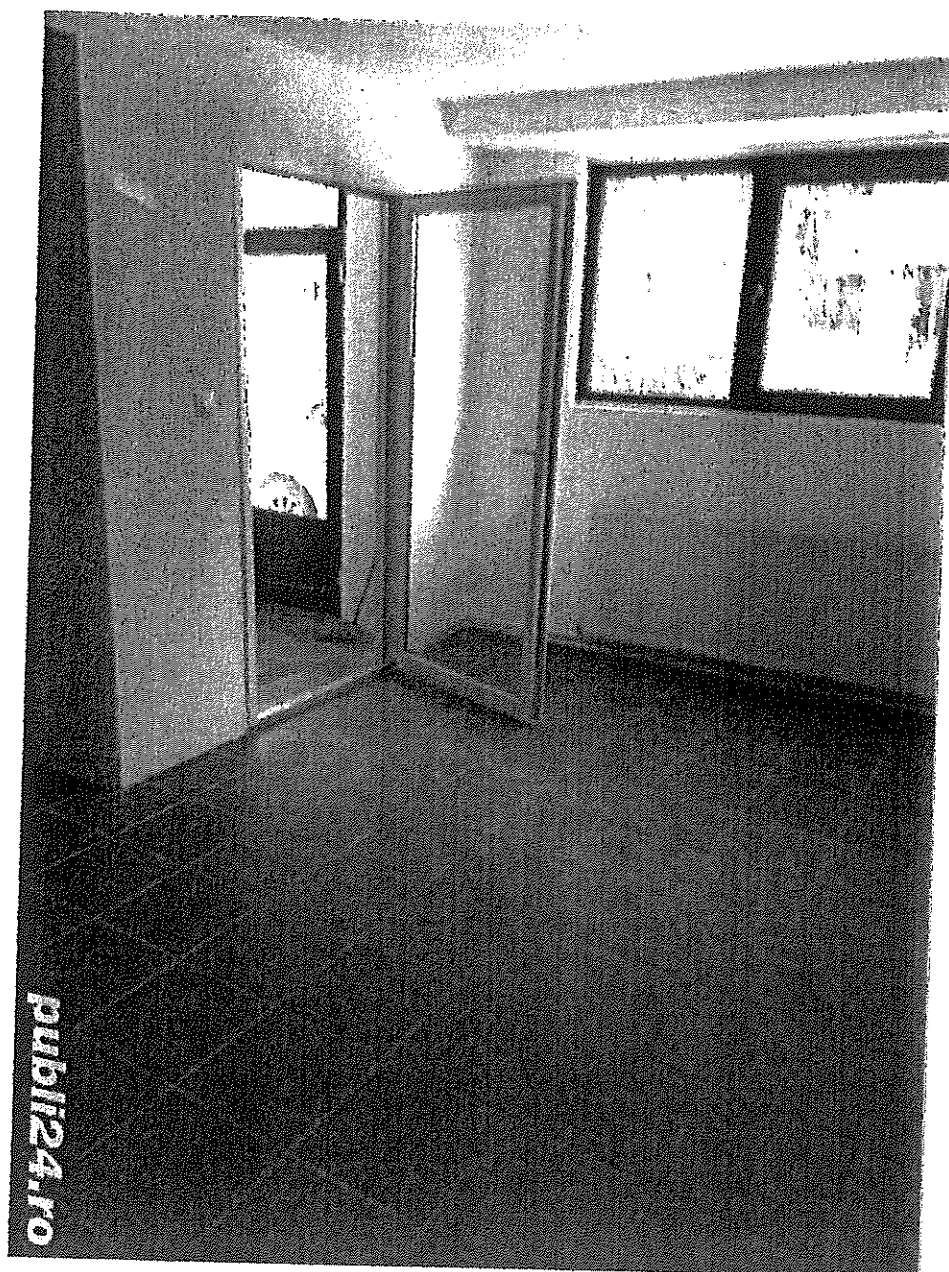
OFERTA15

Spatiu pe 2 nivele,multiple destinații

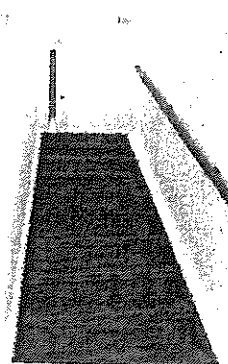
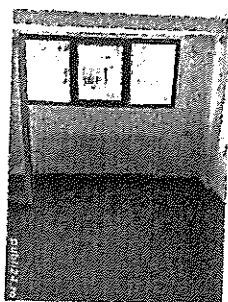
150 EUR

Hunedoara, Deva [Vezi pe harta](#)

Văzută din 14.05.2020 14:17:33



publi24.ro



Specificatii

Suprafata utila100,0 m²

Suprafata construita120,0 m²

Numar camere5

Anul constructiei1998

Stadiul constructieiFinalizat

Incalzirecentrala proprie

Numar niveluri2

Descriere Imobiliare

Agentia Mimason va ofera la chirie spatii comerciale la parter si etj 1 pretabile pentru diferite activitati,comert,prestari servicii,birouri,sala cursuri,salon ,frizerie,bar,birt,etc,pe Eminescu la 100m de politia judet,diferite suprafete 16mp,25mp,29mp.70mp.Mai multe detalii la tel.0745640725

Pretul chiriei se stabileste la fata locului functie de suprafata inchiriata.

OFERTA16

Inchiriez spatiu productie sau depozitare

150 EUR

Hunedoara, Deva Vezi pe harta

Valabil din 12.05.2020 10:43:45

Suprafata utila 78,0 m²

Descriere Imobiliare

Inchiriez spatiu productie sau depozitare 40 mp. Spatiul se afla in str Pietroasa nr 1 la etaj.



OFERTA17

Inchiriez spatii birouri

100 EUR

Hunedoara, Deva Vezi pe harta

Valabil din 20.03.2020 10:30:29



Specificatii

Suprafata utila80,0 m²

Numar camere2

Descriere Imobiliare

inchiriez spatii birouri format din 2 birouri,un hol si o baie.Se poate inchiria si cate un birou separat.Str Pietroasa nr 1 la intersectia cu 22 Decembrie.

OFERTA18

inchiriez hala

Deva, zona Sântuhalm - Vezi hartă

Actualizat în 27.02.2020

1.950

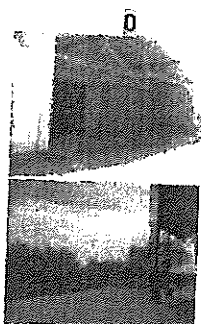
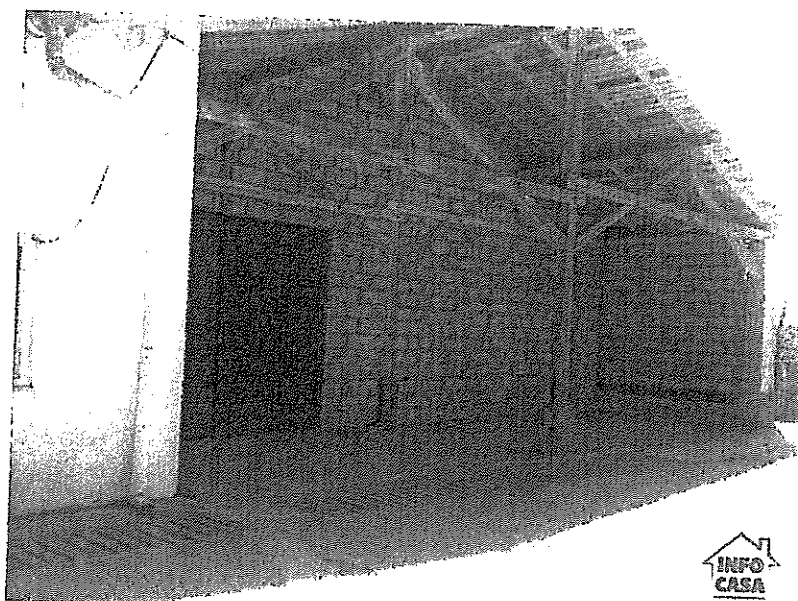
EUR

+ TVA / lună

1,5

EUR

+ TVA / mp / lună



- Tip imobil: Productie/Servicii
- Denumire imobil: hala
- Suprafata totala disponibila: 1.300 mp
- Suprafata totala cladiri: 1.500 mp
- Suprafata teren: 5000 mp

Spatii disponibile

- Denumire spatiu: hala
- Suprafata inchiriabila: 1.300 mp
- Chirie / mp / luna: 1,5 EUR/mp (total: 1.950 EUR/luna) + TVA, Comision: 50%
- Disponibil: imediat
- Inaltime spatiu: 4 m
- Dotari:

Specificatii

Ofer de inchiriat hala pentru depozitare, productie sau orice activitate sau vanzare 125000 euro neg.