



ROMÂNIA
JUDEȚUL ARAD
MUNICIPIUL ARAD
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂREA nr. 524
din 18 decembrie 2020
privind trecerea în domeniul public a unor bunuri din patrimoniul
SC CET Hidrocarburi SA Arad

Având în vedere inițiativa Primarului Municipiului Arad, exprimată în referatul de aprobare înregistrat cu nr. 88749/10.12.2020,

Analizând raportul nr. 88751/10.12.2020 al Serviciului Evidență și Administrare Domeniul Public,

Potrivit Raportului de evaluare a clădirilor aflate în proprietatea SC CET Hidrocarburi SA Arad, nr. 85461/26.11.2020 elaborat de SC Danina Star SRL Brașov prin reprezentant evaluator autorizat EPI, EBN - Beres Aron, membru titular ANEVAR,

În temeiul Rapoartelor: nr. 11.1 din 04.12.2020 de verificare a raportului de evaluare în vederea stabilirii valorii juste (de piață) a clădirii PT Ocsko Terezia, nr. 11.2 din 04.12.2020 de verificare a raportului de evaluare în vederea stabilirii valorii juste (de piață) a clădirii PT 2 Prim, și nr. 11.3 din 04.12.2020 de verificare a raportului de evaluare în vederea stabilirii valorii juste (de piață) a clădirii PT 5 Crasna, de către SC Value Management Consult SRL, prin evaluator autorizat VE EPI Manaș Daniel,

În baza Hotărârii nr. 281/2020 a Consiliului Local al Municipiului Arad privind aprobarea intenției de preluare în domeniul public al Municipiului Arad a unor imobile – construcții aferente punctelor termice din patrimoniul SC CET H SA Arad,

Conform art. 2 alin. (3) lit. c) din Legea serviciului public de alimentare cu energie termică nr. 325/2006, cu modificările și completările ulterioare,

Ținând seama de avizele comisiilor de specialitate ale Consiliului Local al Municipiului Arad,

Având în vedere adoptarea hotărârii cu 20 de voturi pentru și 3 abțineri (23 consilieri prezenți din totalul de 23),

În temeiul prevederilor art. 129 alin. (1) și alin. (2) lit. c), art. 139 alin. (2), art. 196 alin. (1) lit. a), art. 286 alin. (4) coroborat cu Anexa nr. 4, art. 296 alin. (4), art. 297 alin. (1) lit. b) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ARAD
adoptă prezenta
HOTĂRÂRE

Art. 1. Se însușește Raportul de evaluare cu privire la evaluarea imobilelor - construcții aflate în patrimoniul SC CET Hidrocarburi SA Arad, elaborat de SC Danina Star SRL Brașov, prin reprezentant evaluator autorizat EPI, EBN, Beres Aron, legitimație ANEVAR nr. 10662 EPIEBN, înregistrat la Primăria Municipiului Arad cu nr. 85461/26.11.2020 și rapoartele de verificare cu obiectiv extins, elaborat de SC Value Management Consult SRL, prin evaluator autorizat VE EPI – Manaș Daniel – legitimație ANEVAR nr.13804, cu nr. 11.1/04.12.2020, nr.

11.2/04.12.2020 și nr. 11.3/04.12.2020, conform Anexelor, care fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 2. Se aprobă trecerea cu plată a imobilelor - construcții, din patrimoniul SC CET Hidrocarburi SA Arad, în domeniul public al Municipiului Arad, la valorile menționate în raportul de evaluare la art. 1, în măsura în care pentru fiecare bun în parte se face dovada dreptului de proprietate al SC CET Hidrocarburi SA Arad, ca fiind integral, valabil, tranzacționabil și neafectat de sarcini.

Art. 3. (1) Plata și transferul dreptului de proprietate pentru imobilele- clădiri se asigură în baza unor protocoale de predare-primire care urmează a fi semnate între reprezentanții Municipiului Arad și cei ai SC CET Hidrocarburi SA Arad.

(2) Sumele necesare transferului se asigură din bugetul general al Municipiului Arad.

Art. 4. Bunurile transferate în domeniul public al Municipiului Arad vor fi concesionate către operatorul SC CET Hidrocarburi SA, prin încheierea unui act adițional la Contractul de concesiune.

Art.5. Prezenta hotărâre se duce la îndeplinire de către Direcția Patrimoniu, Direcția Autorizare și Guvernanță Corporativă și Direcția Economică din cadrul Primăriei Municipiului Arad, precum și de reprezentanții legali ai SC CET Hidrocarburi SA Arad și se comunică celor interesați prin grija Serviciului Administrație Publică Locală.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
BOGNAR Levente

Contrasemnează pentru legalitate
SECRETAR GENERAL
Lilioara STEPANESCU

ROMÂNIA
JUDEȚUL ARAD
MUNICIPIUL ARAD
CONSILIUL LOCAL

PROIECT

Avizat
SECRETAR GENERAL
Lilioara Stepanescu

Nr. 472/10.12.2020

HOTĂRÂREA nr. _____
din _____ 2020
privind trecerea în domeniul public a unor bunuri din patrimoniul
SC CET Hidrocarburi SA Arad

Având în vedere inițiativa Primarului Municipiului Arad, exprimată în referatul de aprobare înregistrat cu nr. 88749/10.12.2020,

Analizând raportul nr. 88751/10.12.2020 al Serviciului Evidență și Administrare Domeniul Public,

Potrivit Raportului de evaluare a clădirilor aflate în proprietatea SC CET Hidrocarburi SA Arad, nr. 85461/26.11.2020 elaborat de SC Danina Star SRL Brașov prin reprezentant evaluator autorizat EPI, EBN - Beres Aron, membru titular ANEVAR,

În temeiul Rapoartelor: nr. 11.1 din 04.12.2020 de verificare a raportului de evaluare în vederea stabilirii valorii juste (de piață) a clădirii PT Ocsko Terezia, nr. 11.2 din 04.12.2020 de verificare a raportului de evaluare în vederea stabilirii valorii juste (de piață) a clădirii PT 2 Prim, și nr. 11.3 din 04.12.2020 de verificare a raportului de evaluare în vederea stabilirii valorii juste (de piață) a clădirii PT 5 Crasna, de către SC Value Management Consult SRL, prin evaluator autorizat VE EPI Manașe Daniel,

În baza Hotărârii nr. 281/2020 a Consiliului Local al Municipiului Arad privind aprobarea intenției de preluare în domeniul public al Municipiului Arad a unor imobile – construcții aferente punctelor termice din patrimoniul SC CET H SA Arad,

Conform art. 2 alin. (3) lit. c) din Legea serviciului public de alimentare cu energie termică nr. 325/2006, cu modificările și completările ulterioare,

Ținând seama de avizele comisiilor de specialitate ale Consiliului Local al Municipiului Arad,

În temeiul prevederilor art. 129 alin. (1) și alin. (2) lit. c), art. 139 alin. (2), art. 196 alin. (1) lit. a), art. 286 alin. (4) coroborat cu Anexa nr. 4, art. 296 alin. (4), art. 297 alin. (1) lit. b) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ARAD

adoptă prezenta
HOTĂRÂRE

Art. 1. Se însușește Raportul de evaluare cu privire la evaluarea imobilelor - construcții aflate în patrimoniul SC CET Hidrocarburi SA Arad, elaborat de SC Danina Star SRL Brașov, prin reprezentant evaluator autorizat EPI, EBN, Beres Aron, legitimație ANEVAR nr. 10662 EPIEBN, înregistrat la Primăria Municipiului Arad cu nr. 85461/26.11.2020 și rapoartele de verificare cu obiectiv extins, elaborat de SC Value Management Consult SRL, prin evaluator autorizat VE EPI – Manașe Daniel – legitimație ANEVAR nr.13804, cu nr. 11.1/04.12.2020, nr. 11.2/04.12.2020 și nr. 11.3/04.12.2020, conform Anexelor, care fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 2. Se aprobă trecerea cu plată a imobilelor - construcții, din patrimoniul SC CET Hidrocarburi SA Arad, în domeniul public al Municipiului Arad, la valorile menționate în

raportul de evaluare la art. 1, în măsura în care pentru fiecare bun în parte se face dovada dreptului de proprietate al SC CET Hidrocarburi SA Arad, ca fiind integral, valabil, tranzacționabil și neafectat de sarcini.

Art. 3. (1) Plata și transferul dreptului de proprietate pentru imobilele- clădiri se asigură în baza unor protocoale de predare-primire care urmează a fi semnate între reprezentanții Municipiului Arad și cei ai SC CET Hidrocarburi SA Arad.

(2) Sumele necesare transferului se asigură din bugetul general al Municipiului Arad.

Art. 4. Bunurile transferate în domeniul public al Municipiului Arad vor fi concesionate către operatorul SC CET Hidrocarburi SA, prin încheierea unui act adițional la Contractul de concesiune.

Art.5. Prezenta hotărâre se duce la îndeplinire de către Direcția Patrimoniu, Direcția Comunicare și Direcția Economică din cadrul Primăriei Municipiului Arad, precum și de reprezentanții legali ai SC CET Hidrocarburi SA Arad și se comunică celor interesați prin grija Serviciului Administrație Publică Locală.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

SECRETAR GENERAL

PRIMARUL MUNICIPIULUI ARAD

Nr. 88749/10.12.12.2020

Primarul Municipiului Arad

În temeiul prevederilor art. 136 alin. (8) lit. a) din Ordonanța de urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare și cu aplicarea art. 137 din Hotărârea nr. 216/2016 a Consiliului Local al Municipiului Arad privind aprobarea regulamentului de organizare și funcționare a Consiliului Local al Municipiului Arad, îmi exprim inițiativa de promovare a unui proiect de hotărâre cu următorul obiect: *„trecerea în domeniul public a unor bunuri din patrimoniul SC CET Hidrocarburi SA Arad”*, proiect în susținerea căruia formulez următorul

REFERAT DE APROBARE

Primăria Municipiului Arad a demarat proiecte cu finanțare europeană, prin care se urmărește modernizarea sistemului de distribuție a energiei termice și anume, rețelele termice și construcțiile aferente a trei puncte termice: PT Ocsko Terezia, PT 2 Prim (Lac) și PT 5, Grădiște.

Pentru a depune documentația în vederea finanțării este necesar ca cele 3 puncte termice (construcții) să fie în proprietatea unității administrativ-teritoriale.

Modernizarea rețelilor de termoficare este necesară datorită gradului de uzură avansat, a duratei de viață depășită, a pierderilor de agent termic și de căldură și a costurilor de exploatare ridicate.

Ținând cont de cele prezentate mai sus, consider necesar și oportun adoptarea unei hotărâri de către Consiliul Local al Municipiului Arad, prin care să se aprobe trecerea din proprietatea SC CET H SA Arad, în proprietatea publică a Municipiului Arad a celor trei construcții aferente punctelor termice, prin care se urmărește menținerea volumului de utilizatori și eficientizarea sistemului actual de alimentare centralizată la costul cel mai mic posibil, având un impact asupra mediului cel mai scăzut posibil, precum și reducerea emisiilor de GES (gaze cu efect de seră).

P R I M A R
Călin BIBART

R A P O R T

Referitor la referatul de aprobare înregistrat cu nr. 88749/10.12.2020 a domnului Călin Bibarț, Primarul Municipiului Arad;

Obiect: *trecerea în domeniul public a unor bunuri din patrimoniul SC CET Hidrocarburi SA Arad,*

Având în vedere:

- proiectele demarate de către municipiul Arad prin care se urmărește modernizarea sistemului de distribuție a energiei termice pentru a se putea asigura servicii de calitate utilizatorilor alimentați de la acesta, precum și acei parametri ai agenților termici care să permită exploatarea în condiții de eficiență energetică optimă a punctelor termice, deoarece acestea prezintă un grad avansat de uzură, cu durate de serviciu depășite și existând importante pierderi de agent termic și de căldură, precum și costuri de exploatare ridicate.

- necesitatea achiziționării a trei imobile - PT Ocsko Terezia – *clădire*, PT 2, Prim – *clădire*, PT 5 Crasna – *clădire*, aferente punctelor termice, prin care se urmărește asigurarea durabilă și în condiții sigure a alimentării cu energie termică a consumatorilor, prin modernizarea surselor și rețelelor termice cu menținerea volumului de utilizatori și eficientizarea sistemului actual de alimentare centralizată la costul cel mai mic posibil, având un impact asupra mediului cel mai scăzut posibil, precum și reducerea emisiilor de GES (gaze cu efect de seră);

- Raportul de evaluare a clădirilor aflate în proprietatea SC CET Hidrocarburi SA Arad, nr. 85461/26.11.2020 elaborat de SC Danina Star SRL Brașov prin reprezentant evaluator autorizat , EPI, EBN Beres Aron membru titular ANEVAR,

- Rapoartele nr. 11.1 din 04.12.2020 de verificare a raportului de evaluare în vederea stabilirii valorii juste (de piață) a clădirii PT Ocsko Terezia, nr. 11.2 din 04.12.2020 de verificare a raportului de evaluare în vederea stabilirii valorii juste (de piață) a clădirii PT 2 Prim, și nr. 11.3 din 04.12.2020 de verificare a raportului de evaluare în vederea stabilirii valorii juste (de piață) a clădirii PT 5 Crasna, de către SC Value Management Consult SRL, prin evaluator autorizat VE EPI Manaș Daniel,

- Art. 286 alin. (4) coroborat cu Anexa nr. 4 din Ordonanța de urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

- Art. 2, alin. (3) lit. c) din Legea serviciului public de alimentare cu energie termică nr. 325/2006, cu modificările și completările ulterioare;

P R O P U N E M:

Promovarea unui proiect de hotărâre prin care să se aprobe:

1. Raportul de evaluare a clădirilor aflate în proprietatea SC CET Hidrocarburi SA Arad, nr. 85461/26.11.2020 elaborat de SC Danina Star SRL Brașov prin reprezentant evaluator autorizat EPI, EBN Beres Aron, membru titular ANEVAR și Rapoartele de verificare cu obiective extinse nr. 11.1 din 04.12.2020, nr. 11.2 din 04.12.2020 și nr. 11.3 din 04.12.2020, întocmite de către SC Value Management Consult SRL, prin evaluator autorizat VE EPI Manaș Daniel, conform Anexei care face parte integrantă din prezentul proiect de hotărâre.

2. trecerea cu plată a clădirilor, din patrimoniul SC CET Hidrocarburi SA Arad în domeniul public al Municipiului Arad, la valorile menționate în Raportul de evaluare a clădirilor aflate în proprietatea SC CET Hidrocarburi SA Arad, nr. 85461/26.11.2020, în măsura în care pentru fiecare bun în parte se face dovada dreptului de proprietate al SC CET Hidrocarburi SA Arad, ca fiind integral, valabil, tranzacționabil și neafectat de sarcini.

3. Plata și transferul dreptului de proprietate imobilele- clădiri, se face în baza unor protocoale de predare-primire care urmează a fi semnate între reprezentanții Municipiului Arad și cei ai SC CET Hidrocarburi SA Arad.

4. Sumele necesare transferului se asigură din bugetul general al Municipiului Arad.

5. Bunurile transferate în domeniul public al Municipiului Arad vor fi concesionate către operatorul SC CET Hidrocarburi SA, prin încheierea unui act adițional la Contractul de concesiune.

Director Executiv

Ștefan SZUCHANSZKI

Șef Serviciu

Mihaela BALAȘ

Consilier

Ruxanda MOTREA

**PROIECTARE**

REZISTENȚĂ ȘI INSTALAȚII
URBANISTICĂ P.U.D., P.U.Z. ȘI P.U.G.

CADASTRU | TOPOGRAFIE | GEODEZIE

REDUCĂRI TOPOGRAFICE
IDENTIFICĂRI DE TERENURI ȘI PUNERI ÎN POSEDE

EXPERTIZĂ | EVALUARI

PROPRIETĂȚI IMOBILIARE
BUNURI MOBILE

CONSULTANȚĂ
ARHITECTURĂ ȘI DESIGN

DEZMEMBRĂRI, CONTOPIRI
DETERMINĂRI PUNCTE GPS

ACTIVE CORPORALE
ACTIVE NECORPORALE

CONSTRUCȚII CIVILE ȘI INDUSTRIALE
STUDII DE FEZABILITATE

EXPERTIZĂ DE GRANITURĂ ȘI LITIGII DE HOTĂRĂ
INTABULĂRI TITLURI DE PROPRIETATE

SOCIETĂȚI COMERCIALE
CONSULTANȚĂ EXPERTIZĂ JUDICIARĂ



SOCIETATE CERTIFICATĂ ÎN
SISTEMUL DE MANAGEMENT AL CALITĂȚII
SISTEMUL DE MANAGEMENT DE MEDIU

CONTACT

OFFICE@DANINASTAR.RO
WWW.DANINASTAR.RO
REG.COM. 108/3838/1992 COD FISCAL: R 358 147 1

STR. GHEDRONE LAZAR NR 25, BRAȘOV
TEL: 0040-268-647168 | 0040-268-647169

STR. PROMORDACA 5, ETAJ 3, SECTOR 1, BUCUREȘTI
TEL: 0040-213-300006

RAPORT DE EVALUARE

IN VEDEREA STABILIRII VALORII JUSTE (DE PIAȚĂ) A CLĂDIRILOR AFLATE ÎN PROPRIETATEA SC CET HIDROCARBURI SA

BENEFICIAR: MUNICIPIUL ARAD

EVALUATOR: SC DANINA STAR SRL Brașov, Autorizație ANEVAR Nr. 0487

CONTRACT: 8140 / 2 - 5 / 2020 (AC 44430 / 2020 - CS 75481 / 2020)

**DIRECTOR GENERAL,
ZUBCOV DAN**



Stimate client,

Prin prezenta vă informez că la data de 09.11.2020 s-a întocmit raportul de evaluare asupra dreptului absolut/deplin de proprietate a construcțiilor situate în municipiul Arad, județul Arad de către Beres Aron în calitate de evaluator autorizat, membru al Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România, legitimat cu nr. 10662.

Beres Aron, în calitate de evaluator a făcut inspecția construcțiilor (3 puncte termice) care se află în proprietatea SC CET HIDROCARBURI SA.

Evaluarea are ca scop estimarea valorii juste (conform Ordin 3471/2008 - pentru bunurile care au valoare de piață, valoarea justă este identică cu valoarea de piață) a proprietății pe o piață liberă la nivelul prețurilor practicate pe piața specifică în luna noiembrie 2020 și poate fi utilizată pentru efectuarea transferului între SC CET HIDROCARBURI SA și Municipiul Arad, în vederea realizării de investiții. Obiectul evaluării îl reprezintă construcțiile - puncte termice - situate în municipiul Arad și identificate conform următorului tabel:

Nr. Crt.	Denumire	CF	Nr. top. / Nr. cad.
1	Clădire - PT 2 Prim, CF 355483, str. Corneliu Coposu, 368 mp	354830	354830
2	Clădire - PT Ocsko Terezia, CF 355507, str. Liviu Rebreanu (Rodnei), 200 mp	355507	355507 7439/6684/1/b/4/2/1
3	Clădire - PT 5 – str. Crasna, 122 mp	355483	355483

Scrisoarea este însoțită de un raport complet de evaluare; tipul raportului este explicativ (narativ).

În urma aplicării metodologiei de evaluare, opinia evaluatorului referitoare la valoarea justă a construcțiilor evaluate, ținând seama exclusiv de prevederile prezentului raport, este cea obținută prin abordarea prin costuri, și anume:

VALOARE PT 2 PRIM	33.607 euro, echivalent a 163.577 lei (pentru construcția din CF 354830) la cursul valutar 4,8674 lei/euro, valabil pentru data de referință a evaluării 09.11.2020
VALOARE PT OCSKO TEREZIA	14.048 euro, echivalent a 68.375 lei (pentru construcția din CF 355507) la cursul valutar 4,8674 lei/euro, valabil pentru data de referință a evaluării 09.11.2020
VALOARE PT 5 CRASNA	8.790 euro, echivalent a 42.783 lei (pentru construcția din CF 355483) la cursul valutar 4,8674 lei/euro, valabil pentru data de referință a evaluării 09.11.2020

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

- valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile generale și specifice aferente perioadei NOIEMBRIE 2020;
- valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu și de costurile implicate de conformarea la cerințele legale;
- cursul mediu valutar luat în considerare pentru calcule a fost de 4,8674 RON = 1 EURO;
- prezentul rezumat trebuie utilizat împreună cu raportul din care face parte.

Evaluarea a fost efectuată în conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor - 2020, aplicând principiile conținute în:

SEV 100 - Cadrul general (IVS Cadrul general)

SEV 101 - Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)

SEV 102 - Documentare și conformare (IVS 102)

SEV 103 - Raportare (IVS 103)

SEV 104 - Tipuri ale valorii (IVS 104)

SEV 105 - Abordări și metode de evaluare

SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400)

SEV 430 - Evaluări pentru raportarea financiară

GME 630 – Evaluarea bunurilor imobile,

și poate fi verificat în conformitate cu Verificarea evaluării (SEV 400).

Cu stimă,

Beres Aron (leg. 10662)

Membru titular ANEVAR, EPI, EBM



CUPRINS

OPINIA ASUPRA VALORII

1. INTRODUCERE

- 1.1. Sinteza evaluării
- 1.2. Certificarea evaluatorului

2. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

- 2.1. Identificarea și competența evaluatorului
- 2.2. Clientul și utilizatorii desemnați
- 2.3. Scopul evaluării
- 2.4. Identificarea proprietății imobiliare subiect. Drepturi de proprietate
- 2.5. Tipul valorii estimate
- 2.6. Data evaluării
- 2.7. Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării
- 2.8. Natura și sursa informațiilor utilizate pe care se va baza evaluarea
- 2.9. Ipoteze și ipoteze speciale
- 2.10. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare
- 2.11. Conformitatea cu SEV
- 2.12. Descrierea raportului

3. PREZENTAREA DATELOR

- 3.1. Date despre aria de piață, oraș, vecinătăți și localizare
- 3.2. Prezentare generală a proprietății imobiliare
 - 3.2.1. Situația juridică
 - 3.2.2. Descrierea și analiza amplasamentului
 - 3.2.2.1 PT 2 PRIM
 - 3.2.2.2 PT OCSKO TEREZIA
 - 3.2.2.3 PT 5 CRASNA

4. ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE

5. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZĂRI

6. EVALUAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE

- 6.1. Aplicarea abordărilor în evaluare
- 6.2. Evaluarea terenului. Abordarea prin comparație directă

7. ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

- 7.1. Raportarea valorii

8. ANEXE

- 8.1. Abordări în evaluare
- 8.2. Imagini, planuri și acte - PT 2 PRIM
- 8.3. Imagini, planuri și acte - PT OCSKO TEREZIA
- 8.4. Imagini, planuri și acte - PT 5 CRASNA

Raportul de evaluare conține 67 de pagini



Cap. 1. INTRODUCERE**1.1. Sinteza raportului de evaluare**

Evaluator: SC DANINA STAR SRL - societate membru corporativ ANEVAR, prin cj. Beres Aron, evaluator atestat ANEVAR în specializarile "evaluator de proprietati imobiliare" si "evaluator de bunuri mobile", cu număr legitimație 10662 valabilă în anul 2020, asigurat pentru răspundere civilă profesională cu asigurarea nr. 30132 / 10.12.2019 - nivel III - 250.000 Euro, la societatea de asigurări ALLIANTZ TIRIAC.

Client este PRIMARIA MUNICIPIULUI ARAD, cu sediul în Arad, B-dul Revoluției, nr. 75, județul Arad.

Utilizator desemnat: PRIMARIA MUNICIPIULUI ARAD, cu sediul în Arad, B-dul Revoluției, nr. 75, județul Arad.

Scopul evaluării bunurilor ce face obiectul raportului este estimarea valorii juste a acestora pe o piață liberă la nivelul prețurilor practicate pe piața specifică în luna noiembrie 2020, în vederea efectuării transferului clădirilor (puncte termice) între SC CET HIDROCARBURI SA și Municipiul Arad, pentru realizarea de investiții.

Evaluarea nu va fi utilizată în afara contextului sau pentru alte scopuri decât cel prezentat.

Obiectul raportului de evaluare îl constituie construcțiile, identificate conform următorului tabel:

Nr. Crt.	Denumire	CF	Nr. top. / Nr. cad.
1	Clădire - PT 2 Prim, CF 355483, str.Corneliu Coposu, 368 mp	354830	354830
2	Clădire - PT Ocsko Terezia, CF 355507, str. Liviu Rebreanu, 200 mp	355507	355507 7439/6684/1/b/4/2/1
3	Clădire - PT 5 – str.Crasna, 122 mp	355483	355483

Dreptul de proprietate supus evaluării: a fost supus evaluării dreptul absolut de proprietate, asupra construcțiilor (puncte termice).

Tipul valorii estimate este "valoarea justă" așa cum este definită în standardul internațional de evaluare SEV 104 - "Tipuri ale valorii":

"Valoarea justă reprezintă prețul care ar fi încasat pentru vânzarea unui activ sau plătit pentru transferul unei datorii într-o tranzacție reglementată între participanții de pe piață, la data evaluării."

Conform prevederi Ordin 3471/2008 - pentru bunurile care au valoare de piață, valoarea justă este identică cu valoarea de piață.

Data evaluării este 09.11.2020, raportul de evaluare s-a întocmit la data de 09.11.2020, iar inspecția proprietății imobiliare s-a făcut în perioada 07-09.11.2020. Data redactării raportului de evaluare este 09.11.2020.

Moneda raportului este RON si EURO

Declararea valorii, obținută prin metoda costurilor:

VALOARE PT 2 PRIM	33.607 euro, echivalent a 163.577 lei (pentru construcția din CF 354830) la cursul valutar 4,8674 lei/euro, valabil pentru data de referință a evaluării 09.11.2020
VALOARE PT OCSKO TEREZIA	14.048 euro, echivalent a 68.375 lei (pentru construcția din CF 355507) la cursul valutar 4,8674 lei/euro, valabil pentru data de referință a evaluării 09.11.2020
VALOARE PT 5 CRASNA	8.790 euro, echivalent a 42.783 lei (pentru construcția din CF 355483) la cursul valutar 4,8674 lei/euro, valabil pentru data de referință a evaluării 09.11.2020

1.2. Certificarea evaluatorului

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, certific că:

- afirmațiile prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate și corecte;
- analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele și ipotezele speciale considerate și sunt analizele, opiniile și concluziile personale, fiind nepărtinitoare din punct de vedere profesional;
- nu am nici un interes prezent sau de perspectivă în proprietatea imobiliară care face obiectul prezentului raport de evaluare și nici un interes sau influență legată de părțile implicate;
- suma ce îmi revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legătură cu declararea în raport a unei anumite valori (din evaluare) sau interval de valori care să favorizeze clientul și nu este influențată de apariția unui eveniment ulterior;
- analizele, opiniile și concluziile exprimate au fost realizate în conformitate cu cerințele din standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România);
- dețin cunoștințele și experiența necesară pentru efectuarea, în mod complet, a acestei lucrări;
- nu a fost oferită asistență profesională semnificativă persoanei care semnează acest raport;
- evaluatorul a respectat codul etic al ANEVAR.

Proprietatea a fost inspectată de Beres Aron, în calitate de evaluator, în baza planurilor și documentelor transmise de către reprezentanții primăriei. În elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistență semnificativă din partea nici unei alte persoane în afara evaluatorului care semnează mai jos.

La data elaborării acestui raport, evaluatorul care se semnează mai jos este membru ANEVAR, a îndeplinit cerințele programului de pregătire profesională continuă al ANEVAR și are competența necesară întocmirii acestui raport.

Evaluatorul are încheiată asigurarea de răspundere profesională la nivelul III – limita de asigurare 250.000 euro, încheiată la Allianz Tîriac – valabilă pe anul 2020.

Cu stimă,

Beres Aron (leg. 40662)

Membru titular ANEVAR – EPI, EIM



Cap. 2. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

2.1. Identificarea și competența evaluatorului

Prezentul raport de evaluare este realizat de către SC Danina Star SRL, prin evaluator Beres Aron, în baza contractului de prestări servicii.

EVALUATOR: Beres Aron

Legitimație ANEVAR: Nr. 10662 valabilă 2020

Referitor la întocmirea raportului de evaluare, declar că:

- afirmațiile susținute sunt reale și corecte
- analizele, opiniile și concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele și ipotezele speciale prezentate la punctul 2.2. și se constituie ca analiză nepărtinitoare
- nu am nici un interes actual sau de perspectivă în proprietatea ce face obiectul acestui raport și nu am nici un interes personal și nu sunt părțitor față de vreuna din părțile implicate
- prezentul raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obținerii unei valori anumite, specificată de către client sau alte persoane ce au interese în legătură cu clientul
- remunerarea evaluatorului nu se face în funcție de exprimarea unei valori prestabilite sau care ar da curs dorinței clientului de obținere a unui rezultat dorit sau care ar influența un eveniment viitor
- inspecția bunului ce face obiectul prezentului raport de evaluare a fost efectuată de Beres Aron, în calitate de evaluator
- în prezent sunt membru ANEVAR, iar evaluarea a fost făcută cu respectarea Codului de Etică și a Standardelor de Evaluare a Bunurilor, ediția 2020
- nici o persoană, cu excepția celor specificate în raport, nu a acordat asistență profesională semnificativă în elaborarea raportului

La data elaborării acestui raport, evaluatorul care semnează acest raport este membru ANEVAR, a îndeplinit cerințele programului de pregătire profesională continuă al ANEVAR și are competența necesară întocmirii acestui raport.

2.2. Clientul și utilizatorii desemnați

Client este PRIMARIA MUNICIPIULUI ARAD, cu sediul în Arad, B-dul Revoluției, nr. 75, județul Arad.

Utilizator desemnat: PRIMARIA MUNICIPIULUI ARAD, cu sediul în Arad, B-dul Revoluției, nr. 75, județul Arad.

2.3. Scopul evaluării

Estimarea valorii de piață / juste a construcțiilor evaluate (puncte termice) în vederea efectuării transferului între SC CET HIDROCARBURI SA și Municipiul Arad.

Evaluarea nu va fi utilizată în afara contextului sau pentru alte scopuri decât cel prezentat.

2.4. Identificarea proprietății imobiliare subiect. Drepturi de proprietate

În conformitate cu contractul de prestări servicii și datele înregistrate în baza de date proprie a evaluatorului, prezenta evaluare se referă la o construcție (puncte termice) aflate în proprietatea SC HIDROCARBURI SA.

A fost evaluat dreptul absolut de proprietate asupra construcțiilor prezentate mai sus, drept considerat deplin, valid și marketabil, în ipoteza în care acesta nu este afectat de niciun fel de sarcini. Titularii acestui drept au un drept absolut de a poseda și a dispune de proprietatea imobiliară, în mod perpetuu, nefiind afectat de drepturi subordonate și/sau îngrădiri stabilite prin lege.

Conform documente anexate, suprafata construcțiilor este de:

Nr. Crt.	Denumire	CF	Suprafață construită (mp)	PIF
1	Clădire - PT 2 Prim, CF 355483, str.Comeliu Coposu, 368 mp	354830	368	1987
2	Clădire - PT Ocsko Terezia, CF 355507, str. Liviu Rebreanu, 200 mp	355507	200	1983
3	Clădire - PT 5 – str.Crasna, 122 mp	355483	122	1965

2.5. Tipul valorii estimate

În prezentul raport s-a urmărit o estimare a valorii justă a obiectivului așa cum este aceasta definită în SEV 104 – Tipuri ale valorii. Conform SEV 104 – Tipuri ale valorii, definiția valorii de juste este următoarea: *Valoarea justă reprezintă prețul care ar fi încasat pentru vânzarea unui activ sau plătit pentru transferul unei datorii într-o tranzacție reglementată între participanții de pe piață, la data evaluării.*

Această valoare, de regulă, datorită volatilității condițiilor de piață, are valabilitate limitată de la data evaluării 09.11.2020, fiind valabilă în continuare atât timp cât nu se modifică condițiile pieței și nu va putea fi atinsă în cazul unei eventuale incapacități de plată viitoare când, atât caracteristicile proprietății imobile, condițiile pieței cât și situațiile de vânzare pot diferi față de acest moment.

Moneda raportului este RON.

2.6. Data evaluării

Inspekția proprietății a fost realizată de către Beres Aron, în calitate de evaluator, în prezența reprezentanților Primăriei Municipiului Arad, respectiv SC CET HIDROCARBURI SA; cu această ocazie s-au făcut fotografii. Au fost preluate informații referitoare la proprietatea evaluată, au fost analizate documentele (extrase CF, planuri) puse la dispoziție de către reprezentanții beneficiarului.

Nu au fost realizate studii privind contaminarea amplasamentului sau a amplasamentelor vecine.

Indicația asupra valorii recomandată ca opinie finală în acest raport a fost determinată în contextul condițiilor pieței specifice din perioada noiembrie 2020;

Data evaluării este 09.11.2020;

Cursul valutar valabil la această dată este 4,8674 RON pentru 1 EUR;

Data redactării raportului este 09.11.2020.

2.7. Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării

Cu ocazia inspekției proprietăților evaluate, au fost vizualizate toate părțile/componentele, cu excepția celor care, prin natura lor, sunt ascunse sau ne-vizibile.

La PT 2 PRIM, accesul nu a putut fi asigurat în două încăperi. Evaluarea se va realiza în ipoteza ca aceste două spații sunt similare cu restul construcției.

În vederea documentării și colectării datelor despre bunurile evaluate, precum și a celorlalte date necesare identificării, evaluatorul a avut acces la informațiile relevante.

Dimensiunile constructive au fost preluate din documentele puse la dispoziție de către beneficiar. Aceste documente sunt anexate la prezentul raport de evaluare.

Inspekția a fost efectuată atât la exterior, cât și la interiorul proprietății.

2.8. Natura și sursa informațiilor utilizate pe care se va baza evaluarea

Informațiile utilizate au fost:

- Extrase CF;
- Planuri ale construcțiilor;
- Informații privind piața imobiliară specifică (prețuri, oferte etc.);
- Alte informații necesare existente în bibliografia de specialitate.

Sursele de informații au fost:

- reprezentantul beneficiarului, pentru informațiile legate de proprietatea imobiliară evaluată (situație juridică, suprafețe, istoric, șamd.) care este responsabil exclusiv pentru veridicitatea informațiilor furnizate;
- presa de specialitate;
- baza de date a evaluatorului;
- informații furnizate de către agenții imobiliare privind tranzacții sau oferte similare;
- piața imobiliară referitoare la oferte și cereri de proprietăți imobiliare similare municipiul Arad.

2.9. Ipoteze și ipoteze speciale

Prezentul raport de evaluare s-a întocmit considerându-se următoarele premize:

Ipoteze:

- situațiile la care se face referire mai jos nu generează nici un fel de restricții în afara celor arătate expres pe parcursul raportului și a căror impact este expres scris că a fost luat în considerare
- aspectele juridice (descrierea legală și aspecte privind dreptul de proprietate) se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către destinatar și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare
- proprietatea a fost evaluată în ipoteza „liberă de sarcini”
- se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare, urbanism, mediu și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o neconformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport
- nu am făcut o expertiză tehnică a structurii bunului, nici nu am inspectat acele părți care sunt acoperite, inaccesibile sau neexpuse, acestea fiind considerate în stare tehnică bună, corespunzătoare unei exploatări normale. Opinia prezentată în acest raport nu trebuie înțeleasă că ar valida integritatea lor
- evaluatorul nu a efectuat măsurători ale proprietății, ci a estimat valoarea acesteia bazându-se pe suprafața înscrisă în actele puse la dispoziție în copie și anexate prezentului raport; răspunderea pentru veridicitatea acestora aparține celui care le-a furnizat
- nu îmi asum nici o responsabilitate pentru existența vreunui contaminant, nici nu mă angajez pentru o expertiză sau o cercetare științifică în acest scop
- în pregătirea evaluării au fost utilizate informațiile, datele juridice, alte documente și specificații puse la dispoziție de client
- previziunile, proiecțiile sau estimările conținute în raport se bazează pe condițiile curente de piață, pe factorii cererii și ofertei anticipați pe termen scurt și datorită lipsei de stabilitate economică actuală, sunt supuși schimbării condițiilor viitoare
- posesia acestui raport sau a unei copii a lui nu conferă nimănui dreptul la publicare
- evaluatorul, prin natura muncii sale, nu va fi solicitat să ofere consultanță ulterioară sau să depună mărturie în instanță în legătură cu obiectul raportului de evaluare decât în condițiile în care legea îl obligă altfel
- nici una din părțile prezentului raport (în special concluziile referitoare la valori, identitatea evaluatorului sau firma la care lucrează acesta) nu vor fi difuzate public prin reclamă de orice natură, relații publice, știri, agenții de vânzare sau alte căi mediatice fără acordul prealabil, scris, al evaluatorului
- orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuție a fost prevăzută în raport

Ipoteze speciale: nu sunt

2.10. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

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

Evaluatorul nu va fi făcut responsabil pentru elementele de natură juridică ale proprietății bunului ce nu i-au fost aduse la cunoștință de către beneficiarul lucrării.

Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietățile în chestiune, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil.

În conformitate cu uzanțele din România, valorile estimate de către evaluator sunt valabile la data prezentată în raport și încă un interval de timp limitat după această dată, în care condițiile specifice nu suferă modificări semnificative care pot afecta opiniile estimate.

Orice valori estimate în raport se aplică activului evaluat, luat ca întreg și orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport.

Opinia evaluatorului trebuie analizată în contextul economic general (noiembrie 2020) când are loc operațiunea de evaluare, stadiul de dezvoltare al pieței specifice și scopul prezentului raport.

Dacă acestea se modifică semnificativ în viitor, evaluatorul nu este responsabil decât în limita informațiilor valabile și cunoscute de acesta la data evaluării.

Acest raport de evaluare este confidențial, destinat numai scopului precizat și numai pentru uzul clientului și destinatarului menționați la punctele anterioare.

Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane decât cele la care s-au făcut referiri anterior, atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale. De asemenea, intrarea în posesia unui terț a unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia.

Pentru validitatea prezentului raport este necesară semnătura originală.

2.11. Conformitatea cu SEV

- Definițiile și conceptele pe care se bazează acest raport sunt cele din SEV 100 – Cadru general și SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării.

- Misiunea de evaluare a fost condusă în acord cu prevederile SEV 102 – Documentare și conformare, prezentul raport de evaluare fiind întocmit cu respectarea cerințelor SEV 103 – Raportare și SEV 104 - Tipuri ale valorii.

- Obiectul raportului de evaluare fiind de natura proprietății imobiliare, procesul de evaluare a ținut cont și de prevederile SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare și GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile.

- Scopul evaluării fiind determinarea valorii juste (de piață - în accepțiunea Ordinului 3471 / 2008), în vederea efectuării transferului de teren între Municipiul Arad și Județul Arad, evaluarea s-a făcut cu respectarea principiilor de evaluare, cuprinse în SEV 100 – Cadru General și poate fi verificată, conform SEV 400 - Verificarea evaluării.

Conform prevederilor contractuale și a instrucțiunilor evaluării, nu a fost necesară abaterea de la niciunul din standardele respective.

2.12. Descrierea raportului

Raportul de evaluare este unul narativ, detaliat, întocmit în conformitate cu SEV 103 și cuprinde descrierea tuturor datelor, faptelor, analizelor, calculelor și judecăților relevante pe care s-a bazat opinia privitoare la indicația asupra valorii raportate, nefiind necesară nicio excludere sau abatere de la respectivul Standard.

Cap. 3. PREZENTAREA DATELOR**3.1. Date despre aria de piață, oraș, vecinătăți și localizare**

Situat la poarta de vest a României, Aradul este unul dintre cele mai importante județe ale țării. Numit de Nicolae Iorga „Mica Vienă”, de istoricii români „A Treia Romă”, iar de istoricii maghiari „Golgota Maghiară”, orașul Arad se întinde spectaculos, cu parcuri largi și clădiri monumentale, pe cursul râului Mureș. Spectaculosul Pod Traian din inima orașului a fost odinioară graniță între provincii, țări și imperii, locul unde s-au îmbinat Imperiul Otoman cu Imperiul Habsburgic, Principatul Transilvaniei cu Ungaria și Banatul.

3.2. Prezentare generală a proprietății imobiliare**3.2.1. Situația juridică**

Cele trei construcții sunt înscrise în următoarele cărți funciare:

Nr. Crt.	Denumire	CF	Nr. top. / Nr. cad.
1	Clădire - PT 2 Prim, CF 355483, str.Corneliu Coposu, 368 mp	354830	354830
2	Clădire - PT Ocsko Terezia, CF 355507, str. Liviu Rebreanu, 200 mp	355507	355507 7439/6684/1/b/4/2/1
3	Clădire - PT 5 – str.Crasna, 122 mp	355483	355483

Construcțiile sunt în proprietatea SC CET HIDROCARBURI SA, iar terenurile aferente acestora sunt în domeniul public al MUNICIPIULUI ARAD.

Construcțiile supuse evaluării se identifică după următoarele date:

- **Dreptul de proprietate evaluat:** dreptul real de proprietate asupra imobilului, proprietate privată aparținând SC CET HIDROCARBURI SA; acesta este titularul dreptului de a poseda, a folosi și a dispune de bunul imobil în mod exclusiv, absolut și perpetuu, în limitele stabilite de lege. Nu au fost identificate limitări legale ale dreptului de proprietate sau restricții de utilizare a imobilului în documentele ce atestă dreptul de proprietate, puse la dispoziție de client și anexate raportului;
- **Drept de proprietate dobândit prin:** -.

3.2.2. Descrierea și analiza amplasamentului**3.2.2.1. PT 2 PRIM**

Amplasamentul se identifică cu numărul cadastral 354830, dreptul de proprietate fiind înscris în Cartea funciară nr. 354830 a municipiului Arad, proprietar fiind MUNICIPIUL ARAD - domeniul public, asupra terenului, respectiv SC CET HIDROCARBURI SA, asupra construcției. Amplasamentul este situat pe str. Corneliu Coposu, nr. 24D, în apropierea bazinului de inot.

Amenajările terenului:

- rețele de utilități: la teren.

- amplasamentul nu este împrejmuit;

Accesibilitatea:

- posibilități de acces: din str. Corneliu Coposu;

Caracteristici fizice:

- amplasarea terenului: municipiul Arad, str. Corneliu Coposu, nr. 24D;

- suprafață teren: 1262 mp;

- forma: neregulată;

- categoria de folosință: curți construcții;

- terenul are formă neregulată și este ocupat parțial de PT 2 PRIM (C1), respectiv de un garaj neînscris în evidențele de carte funciară;

- topografia: plană.

Caracteristici juridice:

- terenul se află situat în intravilanul municipiului Arad, conform plan pus la dispoziție de către reprezentanții beneficiarului;

- terenul este proprietate exclusivă a municipiului Arad (domeniu public);

- servituți: nu sunt - conform documente furnizate de către reprezentanții proprietarului;

- sarcini existente pe teren: nu sunt - conform documente furnizate de către reprezentanții proprietarului;

Teren și contaminări:

- nu s-au investigat stabilitatea și caracteristicile geologice ale terenului și evaluarea a fost făcută considerând că terenul îndeplinește toate condițiile necesare pentru utilizările admise;

- evaluatorul nu a realizat investigații sau teste și nu au fost puse la dispoziție date privind poluarea;

- evaluarea a fost realizată neluând în considerare aceste aspecte care ar putea afecta valoarea proprietății.

Construcția C1 - PT 2 PRIM, este în proprietatea SC CET HIDROCARBURI SA, conform extras CF atașat. Structura punctului termic este realizată pe stâlpi prefabricați de 6 m înălțime, din beton armat, încastrați în fundații izolate tip pahar; pe conturul exterior al halei sunt executate fundații de beton simplu, planșeu din elemente prefabricate din beton, închideri perimetrale din BCA cu geamuri - pe centura de BCA este montată o structură metalică din profile laminate care susține ferestrele. Acoperișul este din prefabricate din beton armat, care reazămă pe grinzile de beton armat; clădirea are regim de înălțime P, cu H = 6 m, are o stare tehnică satisfăcătoare și a fost edificată în 1987.

Punctul termic dispune de instalații electrice și sanitare. Obiectele sanitare sunt într-o stare nesatisfăcătoare, fiind necesară înlocuirea acestora.

Finisajele sunt specifice clădirilor industriale: tâmplărie metalică și lemn, pardoseli din beton, pereți placați cu faianță în grupul sanitar.

Suprafață construită totală = 386 mp

Suprafață grup sanitar și zonă birouri = 80,26 mp.

3.2.2.2. PT OCSKO TEREZIA

Amplasamentul se identifică cu numărul cadastral 355507, dreptul de proprietate fiind înscris în Cartea funciară nr. 355507 a municipiului Arad, proprietar fiind MUNICIPIUL ARAD - domeniul public, asupra terenului, respectiv SC CET HIDROCARBURI SA, asupra construcției. Amplasamentul este situat pe str. Rodnei, în cartierul Confecții.

Amenajările terenului:

- rețele de utilități: la teren.
- amplasamentul este împrejmuit parțial;

Accesibilitatea:

- posibilități de acces: din str. Rodnei;

Caracteristici fizice:

- amplasarea terenului: municipiul Arad, str. Rodnei;
- suprafață teren: 1681 mp;
- forma: neregulată;
- categoria de folosință: curți construcții;
- terenul are formă neregulată și este ocupat parțial de PT Ocsko Terezia (C1), respectiv de parcurile aferente blocurilor de locuințe din zonă;
- topografia: plană.

Caracteristici juridice:

- terenul se află situat în intravilanul municipiului Arad, conform plan pus la dispoziție de către reprezentanții beneficiarului;
- terenul este proprietate exclusivă a municipiului Arad (domeniu public);
- servituți: nu sunt - conform documente furnizate de către reprezentanții proprietarului;
- sarcini existente pe teren: nu sunt - conform documente furnizate de către reprezentanții proprietarului;

Teren și contaminări:

- nu s-au investigat stabilitatea și caracteristicile geologice ale terenului și evaluarea a fost făcută considerând că terenul îndeplinește toate condițiile necesare pentru utilizările admise;
- evaluatorul nu a realizat investigații sau teste și nu au fost puse la dispoziție date privind poluarea;
- evaluarea a fost realizată neluând în considerare aceste aspecte care ar putea afecta valoarea proprietății.

Construcția C1 - PT OCSKO TEREZIA, este în proprietatea SC CET HIDROCARBURI SA, conform extras CF atașat. Structura punctului termic este realizată pe stâlpi prefabricați de 6 m înălțime, din beton armat, încastrați în fundații izolate tip pahar; pe conturul exterior al halei sunt executate fundații de beton simplu, planșeu din elemente prefabricate din beton, închideri perimetrale din cărămidă cu geamuri pe două laturi - pe centura de cărămidă este montată o structură metalică din profile laminate care susține

ferestrele. Acoperișul este din prefabricate din beton armat, care reazămă pe grinzile de beton armat; clădirea are regim de înălțime P, cu $H = 6$ m, are o stare tehnică satisfăcătoare și a fost edificată în 1983.

Punctul termic dispune de instalații electrice și sanitare.

Finisajele sunt specifice clădirilor industriale: tâmplărie metalică și lemn, pardoseli din beton, pereți plăcați cu faianță în grupul sanitar.

Suprafață construită totală = 200 mp,

Suprafață grup sanitar = 7,56 mp.

3.2.2.3. PT 5 CRASNA

Amplasamentul se identifică cu numărul cadastral 355483, dreptul de proprietate fiind înscris în Cartea funciară nr. 355483 a municipiului Arad, proprietar fiind MUNICIPIUL ARAD - domeniul public, asupra terenului, respectiv SC CET HIDROCARBURI SA, asupra construcției. Amplasamentul este situat pe str. Crasna (str. Horațiu în CF), lângă școala generală Aron Cotruș - în cartierul Grădiște.

Amenajările terenului:

- rețele de utilități: la teren.
- amplasamentul nu este împrejmuit;

Accesibilitatea:

- posibilități de acces: din str. Crasna;

Caracteristici fizice:

- amplasarea terenului: municipiul Arad, str. Crasna;
- suprafață teren: 198 mp;
- forma: regulată;
- categoria de folosință: curți construcții;
- terenul are formă neregulată și este ocupat parțial de PT 5 Crasna (C1);
- topografia: plană.

Caracteristici juridice:

- terenul se află situat în intravilanul municipiului Arad, conform plan pus la dispoziție de către reprezentanții beneficiarului;
- terenul este proprietate exclusivă a municipiului Arad (domeniu public);
- servituți: nu sunt - conform documente furnizate de către reprezentanții proprietarului;
- sarcini existente pe teren: nu sunt - conform documente furnizate de către reprezentanții proprietarului;

Teren și contaminări:

- nu s-au investigat stabilitatea și caracteristicile geologice ale terenului și evaluarea a fost făcută considerând că terenul îndeplinește toate condițiile necesare pentru utilizările admise;
- evaluatorul nu a realizat investigații sau teste și nu au fost puse la dispoziție date privind poluarea;
- evaluarea a fost realizată neluând în considerare aceste aspecte care ar putea afecta valoarea proprietății.

Construcția C1 - PT 5 CRASNA, este în proprietatea SC CET HIDROCARBURI SA, conform extras CF atașat. Structura punctului termic este realizată pe stâlpi prefabricați de 6 m înălțime, din beton armat, încastrați în fundații izolate tip pahar; pe conturul exterior al halei sunt executate fundații de beton simplu, planșeu din elemente prefabricate din beton, închideri perimetrale din cărămidă cu geamuri pe o singură latură - pe centura de cărămidă este montată o structură metalică din profile laminate care susține ferestrele. Acoperișul este din prefabricate din beton armat, care reazămă pe grinzile de beton armat; cladirea are regim de înălțime P, cu $H = 6$ m, are o stare tehnică satisfăcătoare spre bună și a fost edificată în 1965.

Punctul termic dispune de instalații electrice, sanitare și de încălzire.

Finisajele sunt specifice clădirilor industriale: tâmplărie metalică, pardoseli din beton.

Cu ocazia inspecției am constatat că în urma dezmembrării, în construcția de pe nr. cad. 355483 nu a fost inclus vestiarul și grupul sanitar, care conform planului de apartamentare inițial (vizat în anul 2005) aparțineau tot de punctul termic.

În evaluarea construcției am ținut cont de datele din CF 355483 Arad.

Suprafață construită totală = 122 mp.

Notă: *Opinia evaluatorului cu privire la starea tehnică a construcțiilor nu este certificată de o specializare în domeniu, evaluatorul neavând pregătire și atribuții în acest sens. Dacă se dorește o opinie avizată, atunci este necesară comandarea unei expertize tehnice de rezistență. Evaluatorul nu va putea fi făcut răspunzător pentru această mențiune.*

Cap. 4. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

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

Spre deosebire de piețele eficiente, piața imobiliară nu se autoreglează ci este deseori influențată de reglementările guvernamentale și locale. Cererea și oferta de proprietăți imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic și rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere și ofertă.

Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu, iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori să existe supraofertă sau exces de cerere și nu echilibru. Cumpărătorii și vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informați, iar actele de vânzare-cumpărare nu au loc în mod frecvent. De multe ori, informațiile despre prețuri de tranzacționare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile.

ANALIZA PIETEI IMOBILIARE ESTE UN PROCES IN SASE PASI:

Pasul 1.	Definirea produsului imobiliar (analiza productivității proprietății)
Pasul 2.	Delimitarea pieței specifice (aria pieței și aria competitivă)
Pasul 3.	Analiza cererii
Pasul 4.	Analiza ofertei (investigarea și previziunea concurenței)
Pasul 5.	Analiza interacțiunii dintre cerere și ofertă
Pasul 6.	Previziunea absorbției proprietății subiect în piață (conceptele penetrării de piață)

Pasul 1. Definirea produsului imobiliar (analiza productivității proprietății)

În această prima etapă sunt identificate caracteristicile proprietății subiect care determină capacitatea sa productivă și utilizările potențiale ale proprietății. Aceste caracteristici pot fi fizice, juridice sau de localizare; acestea urmand a fi baza pentru selectarea proprietăților comparabile, precum și pentru concluziile cu privire la modelarea cererii marginale previzionate.

Atributele fizice, juridice și localizarea imobilului au fost prezentate anterior, prop. imobiliară evaluată este de tip teren liber.

Utilizările probabile în mod rezonabil ale proprietății subiect sunt:

- Rezidențial;
- Comercial;
- Industrial.

Proprietatea imobiliară evaluată este de tip clădire industrială.

Nr. Crt.	Denumire	CF	Suprafață construită (mp)	PIF
1	Clădire - PT 2 Prim, CF 355483, str. Corneliu Coposu, 368 mp	354830	368	1987
2	Clădire - PT Ocsko Terezia, CF 355507, str. Liviu Rebreanu, 200 mp	355507	200	1983
3	Clădire - PT 5 – str. Crasna, 122 mp	355483	122	1965

Singura utilizare posibilă și permisă este cea de clădire industrială - punct termic - având în vedere prevederile HCL 281/2020 (atașat raportului).

Din analiza trendului pieței am determinat că la data evaluării nu există cerere pentru acest tip de proprietate.

Pasul 2. Delimitarea pieței specifice (aria pieței și aria competitivă)

Segmentarea pieței se impune a fi efectuată încă de la început, pentru a reduce eforturile și a concentra căutările spre a găsi cele mai bune informații cu grad mare de asimilare proprietății de evaluat.

Analiza pieței specifice presupune cercetarea condițiilor pieței imobiliare specifice proprietatii subiect, precum și examinarea cererii și ofertei și a ariei geografice de piață pentru tipul de proprietate analizat.

În concluzie, ținând cont de toate aspectele prezentate anterior, precum și de specificul clădirilor, putem afirma că piața specifică proprietatii subiect este cea a clădirilor industriale vechi, cu suprafețe relativ mici, din municipiul Arad.

Pasul 3. Analiza cererii

Cererea reflectă nevoile, dorințele, puterea de cumpărare și preferințele consumatorilor produsului imobiliar. Analiza cererii se axează pe identificarea utilizatorilor potențiali (cumpărători și chiriași) pentru proprietatea subiect. Pentru aceasta se urmărește activități/ utilizări care pot susține proprietatea așa cum este ea sau după unele lucrări de modificare (dacă se demonstrează că ar fi logic și favorabil a se efectua aceste modificări).

Cererea trebuie urmărită mai ales pe segmentul de piață *al celor cu interes de a achiziționa un imobil, îl doresc și pot (au puterea financiară) să-l și achiziționeze.*

Nivelul cererii pentru un anumit tip de proprietate determină atractivitatea proprietăților similare.

Cererea privind Cumpararea:

În general, nivelul cererii solvabile a crescut în ultima perioadă, creșterea fiind antrenată de diminuarea efectelor crizei economice, creșterea interesului investițional și mărirea nivelului creditării.

Cererea privind Inchirierea:

În ceea ce privește închirierea acestui tip de proprietate, nu există cerere.

Pasul 4. Analiza ofertei (investigarea și previziunea concurenței)

Oferta se referă la disponibilitatea produsului imobiliar în diferitele lui faze de dezvoltare. Un cumpărător are alternativa de a achiziționa/închiria de pe piață un număr mai mare de proprietăți cu caracteristici asemănătoare. În competiție cu acestea intră și proprietatea subiect, care este doar una dintre variantele alternative din totalul celor disponibile pe piață.

Oferta aferentă proprietăților disponibile spre vânzare/închiriere (doar acestea prezintă interes, nu cele care sunt similare dar nu sunt expuse spre vânzare/ închiriere), care sunt asimilabile (caracteristicilor și utilității) proprietății subiect se numește **ofertă competitivă**.

Existența ofertei pentru o anumită proprietate la un anumit moment, anumit preț și un anumit loc indică gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

Începutul anului 2020 a fost unul promitator pentru piața imobiliară, cererea fiind mai mare decât oferta la vânzare în marile orașe, iar începând cu 30 iunie, datele indică o revenire graduală a interesului pentru achiziția unei proprietăți imobiliare.

În ceea ce privește oferta competitivă pentru proprietatea imobiliară subiect, în urma analizei de piață au rezultat următoarele informații:

- oferta de vânzare – nu există proprietăți similare în zonele studiate;
- oferta de închiriere – nu sunt informații;
- stocul total disponibil – fără informații;

Pasul 5. Analiza interacțiunii dintre cerere și ofertă

Valoarea justă a unei proprietăți imobiliare este, în cea mai mare măsură, dependentă de poziția sa competitivă pe piața specifică.

Cunoscând caracteristicile proprietății imobiliare evaluate, putem identifica și selecta și alte proprietățile imobiliare competitive (oferta) și putem înțelege avantajele/dezavantajele comparative pe care proprietatea subiect le-o prezintă potențialilor cumpărători (cererea).

Pentru a evidenția conformările pieței pentru o anumită utilizare a unei proprietăți imobiliare, trebuie identificată relația dintre cererea (solvabilă și probabilă) și oferta concurențială de pe piața analizată – curentă și viitoare. Această relație arată gradul de echilibru (sau dezechilibru) care caracterizează piața curentă și condițiile ce ar caracteriza piața după o perioadă de prognoză.

Pe termen scurt, oferta imobiliară este relativ fixă și prețul răspunde la cerere. Comparând cererea existentă și potențială cu oferta curentă și anticipată competitivă se poate determina dacă există cerere pentru un număr mai mare de imobile.

Pe piața românească, raportul cerere/ofertă este supraunitar. În ceea ce privește echilibrul pieței imobiliare, față de ultimii ani raporturile s-au inversat pe piața imobiliară aceasta devenind o piață a vânzătorului începând cu a doua parte a anului 2015. Transformarea pieței imobiliare într-o piață a vânzătorului s-a realizat în contextul creșterii economice locale, a creșterii numărului locurilor de muncă și a emigrării din alte zone mai slab dezvoltate ale țării, coroborat cu creșterea numărului tranzacțiilor pe segmentul imobiliar și previziunile de menținere a unui trend de stagnare a evoluției prețurilor pe piața menționată.

Ținând cont de informațiile existente în piață la data evaluării, pentru acest tip de proprietate putem reliefa următoarea situație:

- activitatea pieței: piață inactivă în zonele studiate.

Pasul 6. Previziunea absorbției proprietății subiect în piață

Prin compararea caracteristicilor proprietății subiect cu cele ale proprietăților competitive, putem determina absorbția proprietății subiect, în condițiile de piață, cerere și ofertă competitivă cunoscute.

Cap. 5. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZĂRI

Conceptul de cea mai bună utilizare reprezintă alternativa de utilizare a proprietății subiect din diferite variante posibile. Aceasta va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare procesului de evaluare.

Cea mai bună utilizare este definită ca fiind *utilizarea probabilă rezonabilă și legală a unui teren liber sau a unei proprietăți construite, care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar și care determină cea mai mare valoare.*

Cea mai bună utilizare este analizată în următoarele situații:

- o Cea mai bună utilizare a terenului liber sau considerat a fi liber;

În plus față de a fi probabil rezonabilă, CMBU atât a terenului ca fiind liber trebuie să îndeplinească patru criterii implicite. Astfel, CMBU trebuie să fie:

- o permisă legal
- o fizic posibilă
- o fezabilă financiar
- o maxim productivă (să conducă la cea mai mare valoare a terenului (considerat) liber sau a proprietății construite)

Cea mai bună utilizare a unei proprietăți este determinată după aplicarea celor patru criterii și după eliminarea diferitelor utilizări alternative. Utilizarea rămasă, care îndeplinește toate cele patru criterii, este cea mai bună utilizare.

Cea mai bună utilizare a terenului considerat liber

Pentru a identifica cea mai bună utilizare a construcției, am cules de pe piață informații referitoare la clădiri similare amplasate în municipiul Arad, județul Arad.

Pe baza analizei de piață efectuate, am studiat utilizările considerate probabile și rezonabile pe baza conformității cu cele 4 criterii ale celei mai bune utilizări a construcției, ținând cont în același timp de specificul zonei și caracteristicile imobilului.

În vederea stabilirii celei mai bune utilizări, am analizat utilizările posibile ale proprietății, după cum urmează:

Utilizare analizată	Criterii CMBU			
	Permisă legal	Posibilă fizic	Fezabilă financiar	Maximum productivă
Industrial	Da	Da	Da	Da
Comercial	Nu			
Rezidențial	Nu			

Astfel, cea mai bună utilizare a terenului considerat liber este cea **industrială**.

Având în vedere cele prezentate mai sus și concluziile rezultate din analiza pieței specifice, *cea mai bună utilizare construcției* este cea de **punct termic (utilizarea actuală)**. Această utilizare îndeplinește criteriile care definesc CMBU, și anume:

- o este fizic posibilă
- o este permisă legal
- o este fezabilă financiar
- o este maxim productivă (conduce la cea mai mare valoare a terenului (considerat) liber și a proprietății construite)

Cap. 6. EVALUAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE

6.1. Aplicarea abordărilor în evaluare

Valoarea de piață a terenului trebuie estimată având în vedere cea mai bună utilizare a acestuia.

Comparația directă este cea mai utilizată metodă pentru evaluarea terenului și cea mai adecvată atunci când există informații disponibile despre tranzacții și/sau oferte comparabile.

Pentru exprimarea concluziei asupra valorii proprietății imobiliare, evaluatorul a utilizat metode de evaluare specifice, care sunt incluse în cele trei abordări în evaluare:

- abordarea prin piață;
- abordarea prin venit;
- abordarea prin cost.

Alegerea abordării a depins de tipul de proprietate imobiliară, de scopul evaluării, de termenii de referință ai evaluării, de calitatea și cantitatea datelor de piață, disponibile pentru analiză. Toate cele trei abordări în evaluare se bazează pe date de piață.

Abordarea prin piață este procesul de obținere a unei indicații asupra valorii proprietății imobiliare subiect, prin compararea acesteia cu proprietăți similare care au fost vândute recent sau care sunt oferite pentru vânzare. Abordarea prin piață este aplicabilă tuturor tipurilor de proprietăți imobiliare, atunci când există suficiente informații credibile privind tranzacții și/sau oferte recente credibile.

În abordarea prin piață, analiza prețurilor proprietăților comparabile se aplică în funcție de criteriile de comparație adecvate specificului proprietății subiect. În abordarea prin piață, se analizează asemănările și diferențele între caracteristicile proprietăților comparabile și cele ale proprietății subiect și se fac ajustările necesare în funcție de elementele de comparație.

În abordarea prin piață, elementele de comparație recomandate a fi utilizate includ, fără a se limita la acestea: drepturile de proprietate transmise, condițiile de finanțare, condițiile de vânzare, cheltuielile necesare imediat după cumpărare, condițiile de piață, localizarea, caracteristicile fizice, caracteristicile economice, utilizarea, componentele non-imobiliare ale proprietății.

Abordarea prin venit este procesul de obținere a unei indicații asupra valorii proprietății imobiliare subiect, prin aplicarea metodelor pe care un evaluator le utilizează pentru a analiza capacitatea proprietății subiect de a genera venituri și pentru a transforma aceste venituri într-o indicație asupra valorii proprietății prin metode de actualizare. Abordarea prin venit este aplicabilă oricărei proprietăți imobiliare care generează venit la data evaluării sau care are acest potențial în contextul pieței (proprietăți vacante sau ocupate de proprietar).

Abordarea prin venit include două metode de bază:

- capitalizarea venitului și fluxul de numerar actualizat (analiza DCF).

Capitalizarea venitului, numită și capitalizarea directă, se utilizează când există informații suficiente de piață, când nivelul chiriei și cel al gradului de neocupare sunt la nivelul pieței și când există informații despre tranzacții sau oferte de vânzare de proprietăți imobiliare comparabile. Capitalizarea directă constă în împărțirea venitului stabilizat, dintr-un singur an, cu o rată de capitalizare corespunzătoare.

Abordarea prin cost este procesul de obținere a unei indicații asupra valorii proprietății imobiliare subiect prin deducerea din costul de nou al construcției/construcțiilor a deprecierii cumulate și adăugarea la acest rezultat a valorii terenului estimată la data evaluării.

Având în vedere informațiile disponibile pentru evaluarea construcției am utilizat abordarea prin costuri, singura abordare considerată ca fiind adecvată.

6.2. Evaluarea construcției prin metoda costurilor

Abordarea prin cost este procesul de obținere a unei indicații asupra valorii proprietății imobiliare subiect prin deducerea din costul de nou al construcției/construcțiilor a deprecierii cumulate și adăugarea la acest rezultat a valorii estimate a terenului la data evaluării.

Utilizarea abordării prin cost poate fi adecvată atunci când proprietatea imobiliară include:

- construcții noi sau construcții relativ nou construite;

- construcții mai vechi, cu condiția să existe date suficiente și adecvate pentru estimarea deprecierii acestora;
- construcții aflate în faza de proiect;
- construcții care fac parte din proprietatea imobiliară specializată.

Metodele de estimare a costului de nou pentru evaluarea proprietăților imobiliare sunt: metoda comparațiilor unitare, metoda costurilor segregate și metoda devizelor. În cadrul acestui raport a fost aplicată *metoda costurilor unitare*.

În anexa nr. 8.1. este prezentată procedura de aplicare a metodei și fișele de calcul. În urma aplicării metodei selectate, a rezultat valoarea construcțiilor analizate. Aceasta a fost estimată la:

VALOARE PT 2 PRIM	33.607 euro, echivalent a 163.577 lei (pentru construcția din CF 354830) la cursul valutar 4,8674 lei/euro, valabil pentru data de referință a evaluării 09.11.2020
VALOARE PT OCSKO TEREZIA	14.048 euro, echivalent a 68.375 lei (pentru construcția din CF 355507) la cursul valutar 4,8674 lei/euro, valabil pentru data de referință a evaluării 09.11.2020
VALOARE PT 5 CRASNA	8.790 euro, echivalent a 42.783 lei (pentru construcția din CF 355483) la cursul valutar 4,8674 lei/euro, valabil pentru data de referință a evaluării 09.11.2020

Cap. 7. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Raționamentul profesional al evaluatorului s-a concretizat în prezentarea argumentelor care motivează importanța diferită acordată rezultatelor obținute prin aplicarea metodelor de evaluare folosite, respectiv în selectarea rezultatului obținut prin aplicarea unei dintre metodele de evaluare, rezultat pe care evaluatorul îl consideră ca fiind cel mai rezonabil.

Raționamentul profesional care stă la baza selectării rezultatului final și a stabilirii concluziei asupra valorii trebuie să aibă în vedere credibilitatea, relevanța și adecvarea informațiilor și ipotezelor luate în considerare în aplicarea metodelor de evaluare, în funcție de scopul evaluării, așa cum precizează Standardele de Evaluare a Bunurilor - 2020.

Scopul prezentului raport de evaluare este estimarea celui mai probabil preț al proprietății imobiliare de tip construcții industriale, situate în municipiul Arad, aflate în proprietatea SC CET HIDROCARBURI SA, conform actelor prezentate în copie de către client și anexate la prezentul raport, la nivelul prețurilor practicate pe piața specifică în luna noiembrie 2020.

Etapele parcurse:

- inspecția și descrierea proprietății;
- culegerea datelor de pe piața imobiliară din municipiul Arad,;
- evaluarea propriu zisă.

În urma analizei s-a ajuns la concluzia că cea mai bună utilizare a clădirilor este cea industrială - puncte termice, conform utilizării actuale.

Prin folosirea abordării prezentate, au rezultat următoarele valori:

VALOARE PT 2 PRIM	33.607 euro, echivalent a 163.577 lei (pentru construcția din CF 354830) la cursul valutar 4,8674 lei/euro, valabil pentru data de referință a evaluării 09.11.2020
VALOARE PT OCSKO TEREZIA	14.048 euro, echivalent a 68.375 lei (pentru construcția din CF 355507) la cursul valutar 4,8674 lei/euro, valabil pentru data de referință a evaluării 09.11.2020
VALOARE PT 5 CRASNA	8.790 euro, echivalent a 42.783 lei (pentru construcția din CF 355483) la cursul valutar 4,8674 lei/euro, valabil pentru data de referință a evaluării 09.11.2020

Datele avute la dispoziție le consider reale, ca urmare tehnica de evaluare o consider credibilă.

7.1. Raportarea valorii

În urma acestei analize, valoarea justă estimată este cea rezultată din abordarea prin comparație directă. La folosirea acestei metode au existat suficiente informații și ca atare consider că este cea mai credibilă metodă.

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

- valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, ipotezele speciale și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile generale și specifice aferente perioadei lunii noiembrie 2020;
- valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu și de costurile implicate de conformarea la cerințele legale;
- evaluarea este o opinie asupra unei valori;
- evaluarea nu a fost efectuată și pentru instalațiile tehnologice din punctele termice;
- cursul valutar luat în considerare pentru calcule a fost de 4,8674 lei/euro;
- valoarea estimată în EUR este valabilă atât timp cât condițiile în care s-a realizat evaluarea (starea pieței, nivelul cererii și ofertei, inflație, evoluția cursului de schimb valutar, etc) nu se modifică semnificativ. Pe piețele imobiliare valorile pot evolua ascendent sau descendent o dată cu trecerea timpului și variația lor în raport cu cursul valutar nu este neapărat liniară;
- valoarea este o predicție și este orientată spre viitor;
- valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu;
- evaluarea poate fi utilizată în vederea efectuării preluării construcțiilor de către Municipiul Arad de la SC CET HIDROCARBURI SA.

VALOARE PT 2 PRIM	33.607 euro, echivalent a 163.577 lei (pentru construcția din CF 354830) la cursul valutar 4,8674 lei/euro, valabil pentru data de referință a evaluării 09.11.2020
VALOARE PT OCSKO TEREZIA	14.048 euro, echivalent a 68.375 lei (pentru construcția din CF 355507) la cursul valutar 4,8674 lei/euro, valabil pentru data de referință a evaluării 09.11.2020
VALOARE PT 5 CRASNA	8.790 euro, echivalent a 42.783 lei (pentru construcția din CF 355483) la cursul valutar 4,8674 lei/euro, valabil pentru data de referință a evaluării 09.11.2020

Raportul a fost pregătit în conformitate cu standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România).

EVALUATOR,
Membru



Cap. 8. Anexe

8.1. Abordări în evaluare

Metoda costului

Această abordare este aplicată, în general, pentru evaluarea drepturilor asupra *proprietății imobiliare* prin metoda costului de înlocuire net (după deducerea deprecierii).

Ea se utilizează când fie nu există nicio dovadă despre prețurile de tranzacționare pentru proprietăți imobiliare similare, fie nu există niciun flux de venit identificabil, efectiv sau teoretic, care ar reveni titularului dreptului.

Această abordare se utilizează, în principal, pentru evaluarea proprietății imobiliare specializate, adică a proprietății imobiliare care se vinde rar sau chiar nu se vinde pe piață, cu excepția cazului în care se vinde întreprinderea sau entitatea din care face parte.

Prima etapă solicită calcularea unui cost de înlocuire. În mod normal, acesta reprezintă costul de înlocuire a proprietății imobiliare cu un echivalent modern, la *data evaluării*.

O excepție este cazul în care ar fi necesar ca o proprietate imobiliară echivalentă să fie o replică a proprietății imobiliare subiect, pentru a furniza aceeași utilitate unui participant de pe piață, caz în care costul de înlocuire ar fi mai degrabă cel de reproducere sau de reconstruire a clădirii subiect, decât cel de înlocuire cu un echivalent modern.

Costul de înlocuire este necesar să reflecte și toate costurile suplimentare, cum ar fi infrastructura, onorariile pentru proiectare și cheltuielile de finanțare care ar fi suportate de un participant de pe piață pentru producerea unui activ echivalent.

Calculul prin metoda costului au fost efectuate utilizând catalogul "Costuri de reconstrucție - costuri de înlocuire; Clădiri industriale, clădiri comerciale și agricole; Construcții speciale" - autor Corneliu Șchiopu, editura IROVAL București 2010.

Calculul uzurii a fost efectuat având în vedere Normativul P 135/1999 - anexa nr. 36 - Clădiri administrative. Centrale termice. Puncte termice.

Clădirile evaluate au fost încadrate în categoria 1.6.5.1.

TABEL PENTRU CALCULAREA VALORII JUSTE - FISA PT 2 PRIM

Catalog cost înlocuire, cost reconstrucție - autor Cornel Șchiopu - Ed. IROVAL 2010

Tip Clădire - PT 2 Prim, CF 347882, str.Corneliu Coposu, 368 mp
 Amplasament mun. Arad, str. Corneliu Coposu
 PIF 1987
 Stare tehnică satisfăcătoare
 Vechime (ani) 33
 Deprecierea fizică 79,60%
 S desfășurată (mp) 368,00
 S construită (mp) 368,00
 Regim de înălțime P II = 6 m
 Scd= 368,00 mp

Nr. crt.	Denumirea (simbol)	Suprafața (mp)	Cost / mp (Lei)	Total cost catalog	Corecție distanță	Corecție manoperă	Cost total corectat	Indice actualizare	Cost total INDEXAT
		A	B	C=AxB	D	E	F=CxDxE	I	CI=FxI
1	Structura	vol II, pag. 14-18							
	7STRIDI2H6	368,00	712,20	262.089,60	1,0060	1,0360	273.153,97	1,2908	352.587,15
2	Acoperis	vol II, pag. 68							
	TERASANE	368,00	184,90	68.043,20	1,0060	1,0360	70.915,71	2,2454	159.234,14
3	Încălziri	vol II, pag. 69							
	IBCA24GH6	184,00	300,60	55.310,40	1,0060	1,0360	57.645,38	1,4210	81.914,09
	IBCA24P	184,00	595,30	109.535,20	1,0060	1,0360	114.159,34	1,6513	188.511,31
4	Finisaje	vol II, pag. 72							
	FINIHALA	287,74	140,00	40.283,60	1,0060	1,0360	41.984,21	1,6349	68.639,99
	FINIVEST	80,26	472,20	37.898,77	1,0060	1,0360	39.498,71	1,1788	46.561,08
5	Instalații	vol II, pag. 72							
	ELHALAC	368,00	56,80	20.902,40	1,0060	1,0360	21.784,82	1,4203	30.940,97
	SAHALAC	287,74	69,50	19.997,93	1,0060	1,0360	20.842,16	1,1535	24.041,43
	SAHALAVE	80,26	17,70	1.420,60	1,0060	1,0360	1.480,57	1,1962	1.771,06
TOTAL									954.201,23
Depreciere fizică								79,60%	
Depreciere funcțională & externă								0,00%	
VALOARE DE ÎNLOCUIRE CU TVA (lei)									194.657
VALOARE JUSTA FARA TVA (lei)									163.577
VALOARE JUSTA FARA TVA (euro)									33.607

TABEL PENTRU CALCULAREA VALORII JUSTE - FISA PT OCSKO TEREZIA

Catalog cost inlocuire, cost reconstrucție - autor Cornel Șchiopu - Ed. IROVAL 2010

Tip Clădire - PT Ocsko Terezia, CF 355507, str. Liviu Rebreanu, 200 mp
 Amplasament mun. Arad, str. Liviu Rebreanu
 PIF 1983
 Stare tehnică satisfăcătoare
 Vechime (ani) 37
 Deprecierea fizică 85,00%
 S desfășurată (mp) 200,00
 S construită (mp) 200,00
 Regim de înălțime P H = 6 m
 Scd = 200,00 mp

Nr. crt.	Denumirea (simbol)	Suprafața (mp)	Cost / mp (Lei)	Total cost catalog	Corecție distanță	Corecție manoperă	Cost total corectat	Indice actualizare	Cost total INDEXAT
		A	B	C=AxB	D	E	F=CxDxE	I	CI=FxI
1	Structura	vol II, pag. 14-26							
	7STR1D12H6	200,00	712,20	142.440,00	1,0060	1,0360	148.453,25	1,2908	191.623,45
2	Acoperis	vol II, pag. 68							
	TERASANE	200,00	184,90	36.980,00	1,0060	1,0360	38.541,15	2,2454	86.540,29
3	Închideri	vol II, pag. 69							
	ICARA24GH6	50,00	313,20	15.660,00	1,0060	1,0360	16.321,10	1,4575	23.788,01
	ICARA24P	150,00	608,70	91.305,00	1,0060	1,0360	95.159,53	1,6513	157.136,93
4	Finisaje	vol II, pag. 72							
	FINIHALA	192,44	140,00	26.941,60	1,0060	1,0360	28.078,97	1,6349	45.906,30
	FINIVEST	7,56	472,20	3.569,83	1,0060	1,0360	3.720,54	1,1788	4.385,77
5	Instalații	vol II, pag. 72							
	ELHALAC	200,00	56,80	11.360,00	1,0060	1,0360	11.839,57	1,4203	16.815,75
	SAHALAC	192,44	69,50	13.374,58	1,0060	1,0360	13.939,20	1,1535	16.078,87
	SAHALAVE	7,56	17,70	133,81	1,0060	1,0360	139,46	1,1962	166,82
TOTAL									542.442,20
Depreciere fizică								85,00%	
Depreciere funcțională & externă								0,00%	
VALOARE DE ÎNLOCUIRE CU TVA (lei)									81.366
VALOARE JUSTA FARA TVA (lei)									68.375
VALOARE JUSTA FARA TVA (euro)									14.048

TABEL PENTRU CALCULAREA VALORII JUSTE - FISA PT 5

Catalog cost înlocuire, cost reconstrucție - autor Cornel Șchiopu - Ed. IROVAL 2010

Tip Clădire - PT 5 - str.Crasna, 122 mp

Amplasament mun. Arad, str. Crasna

PIF 1965

Stare tehnică satisfacatoare spre buna

Vechime (ani) 55

Deprecierea fizică 85,00%

S desfășurată (mp) 122,00

S construită (mp) 122,00

Regim de înălțime P H = 6 m

Scd= 122,00 mp

Nr. crt.	Denumirea (simbol)	Suprafața (mp)	Cost / mp (Lei)	Total cost catalog	Corecție distanță	Corecție manoperă	Cost total corectat	Indice actualizare	Cost total INDEXAT
		A	B	C=AxB	D	E	F=CxDxE	I	CI=FxI
1	Structura	vol II, pag. 14-26							
	7STRID9H6	122,00	755,00	92.110,00	1,0060	1,0360	95.998,52	1,2325	118.318,17
2	Acoperis	vol II, pag. 68							
	TERASANE	122,00	184,90	22.557,80	1,0060	1,0360	23.510,10	2,2454	52.789,58
3	Încălziri	vol II, pag. 69							
	ICARA24GH6	48,80	313,20	15.284,16	1,0060	1,0360	15.929,40	1,4575	23.217,09
	ICARA24P	73,20	608,70	44.556,84	1,0060	1,0360	46.437,85	1,6513	76.682,82
4	Finisaje	vol II, pag. 72							
	FINIHALA	122,00	140,00	17.080,00	1,0060	1,0360	17.801,05	1,6349	29.102,94
5	Instalații	vol II, pag. 72							
	ELHALAC	122,00	56,80	6.929,60	1,0060	1,0360	7.222,14	1,4203	10.257,61
	SAHALAC	122,00	69,50	8.479,00	1,0060	1,0360	8.836,95	1,1535	10.193,42
	INCHALAC	122,00	109,80	13.395,60	1,0060	1,0360	13.961,11	1,3501	18.848,89
TOTAL									339.410,52
Depreciere fizică								85,00%	
Depreciere funcțională & externă								0,00%	
VALOARE DE ÎNLOCUIRE CU TVA (lei)									50.912
VALOARE JUSTA FARA TVA (lei)									42.783
VALOARE JUSTA FARA TVA (euro)									8.790

8.2. Imagini, planuri și acte PT 2 PRIM











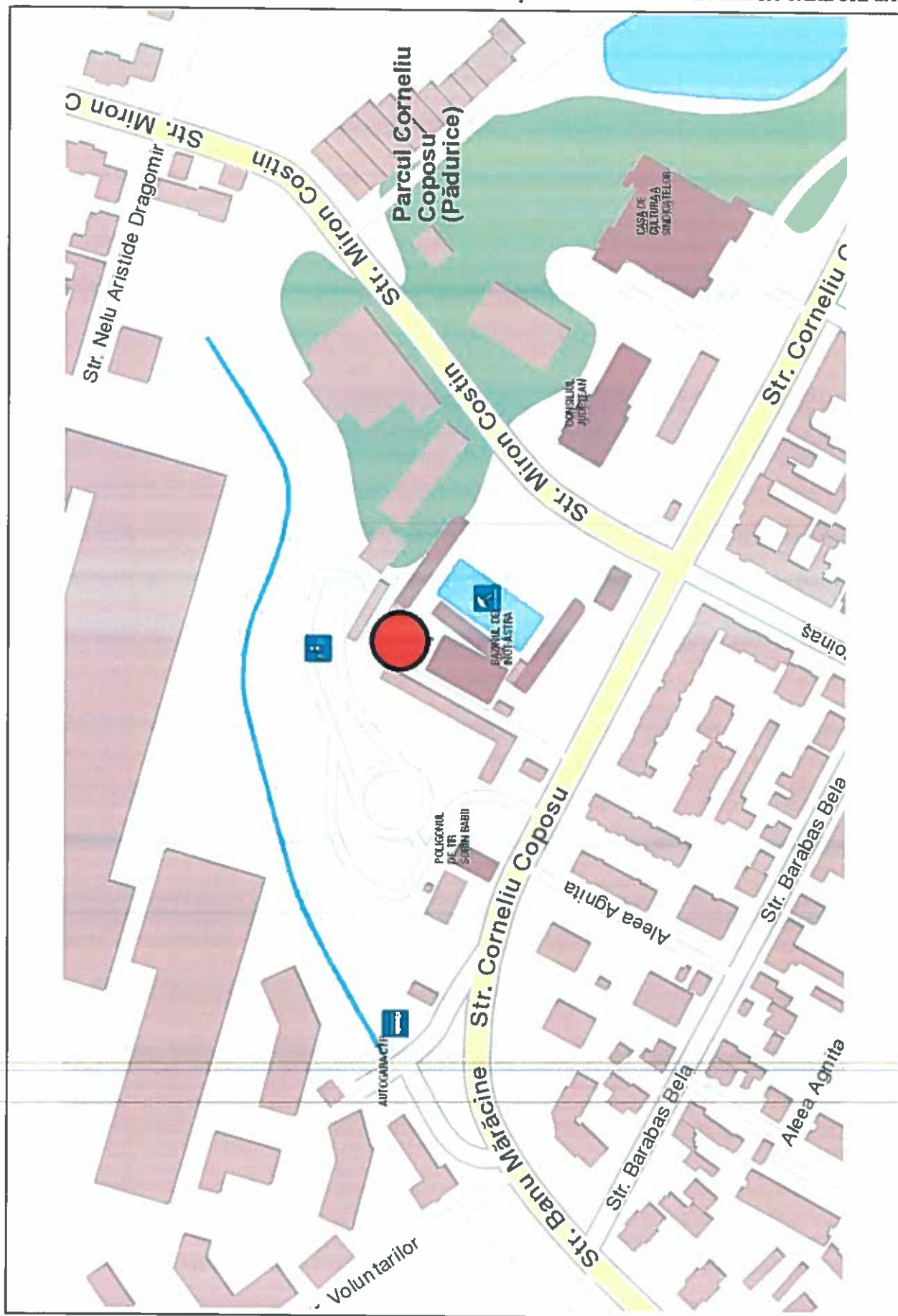


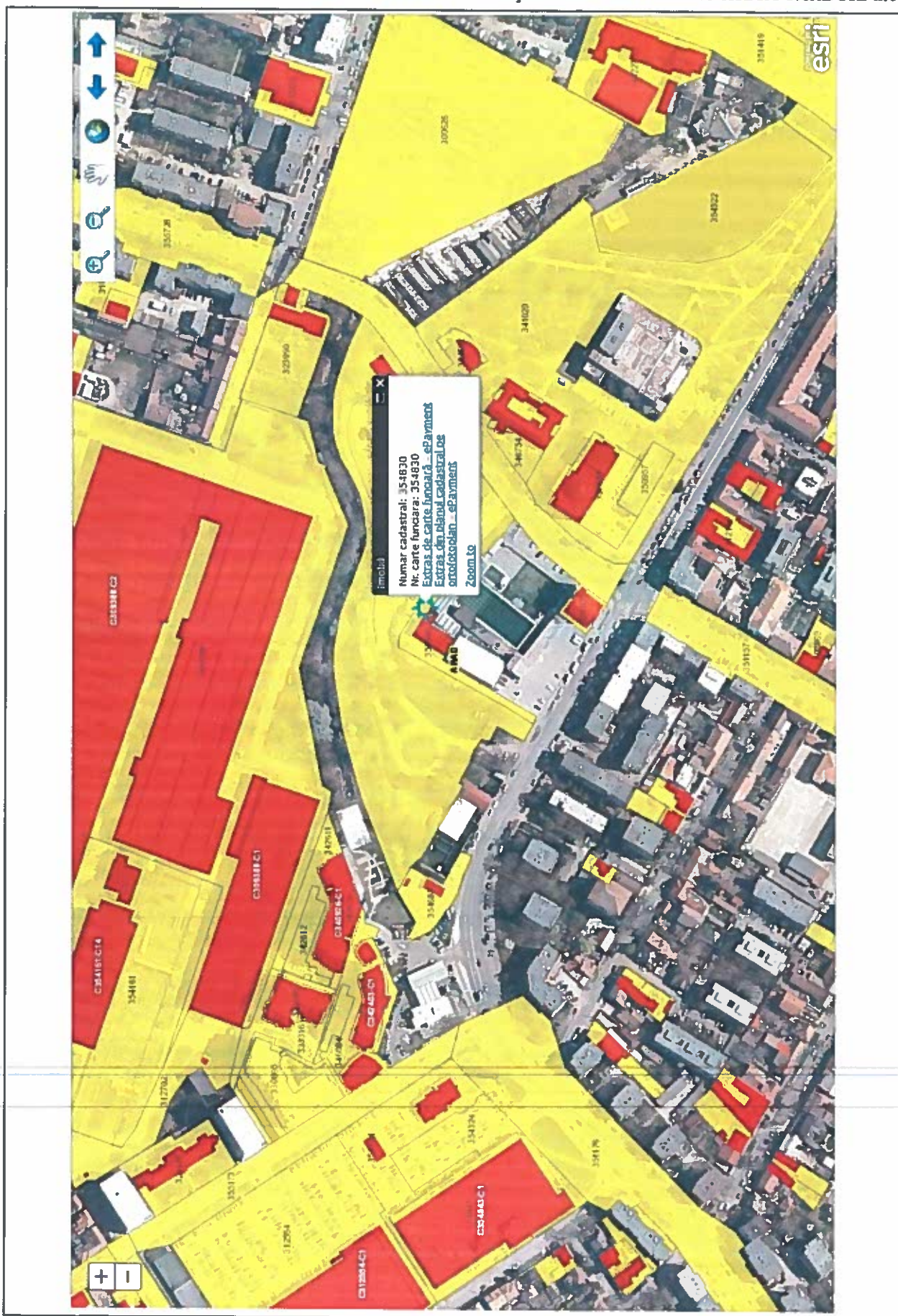


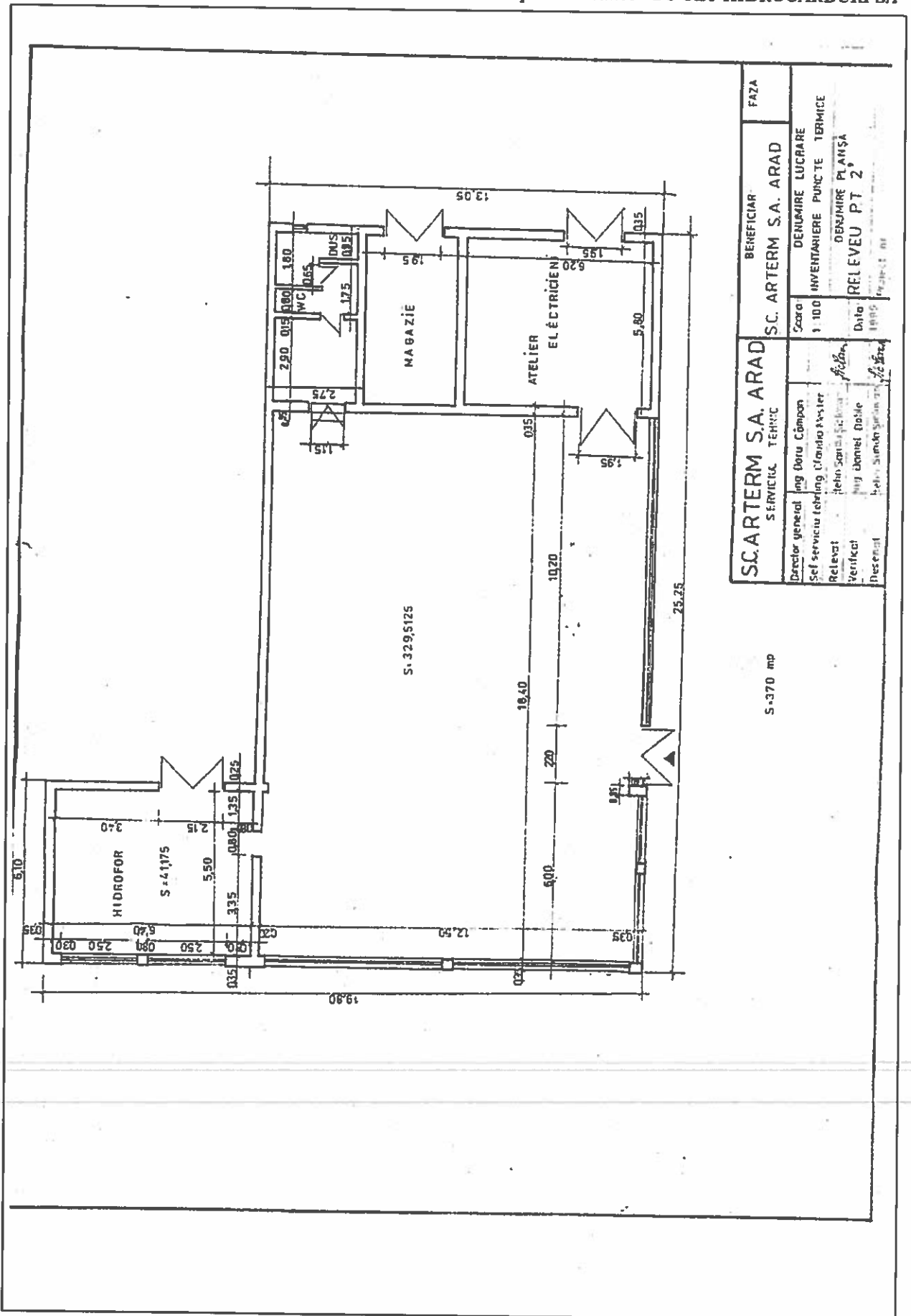


Localizare, plan de amplasament, schite









SC ARTERM S.A. ARAD		BENEFICIAR		FAZA
SERVICIU TEHNIC		SC ARTERM S.A. ARAD		
Director general	Ing Doru Cămpian	Scara	1-100	DENUMIRE LUCRARE
Șef serviciu tehnic	Ing. Florin Pop	INVENTARIERE PUNCTE TERMICE		
Relevat	Ing. Sorinel Pop	DENUMIRE PLANȘA		
Verificat	Ing. Daniel Pop	RELEVU PT 2		
Desenat	Ing. Simona Pop	Data		1995
		Fg. 2/1-1		01

S. 370 mp

Acte puse la dispoziție



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară ARAD
Estris de Carte Funciară și Publicitate Imobiliară Arad

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară nr. 354830 Arad

114947
05
11
2020



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN

Adresa: Loc. Arad Str. Corneliu Coposu nr. 24 D Jud. Arad

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
---------	---------------------------------	-----------------	------------------------

Ar	354830	1027	Teren în areal
----	--------	------	----------------

Construcții

Crt	Nr. cadastral Nr.	Adresa	Observații / Referințe
-----	----------------------	--------	------------------------

Ar	Arad	Str. Corneliu Coposu nr. 24 D Jud. Arad	Construcție în areal
----	------	---	----------------------

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
---	-----------

67250 / 17/07/2020

SA 354830/05/11/2020
7100/05/11/2020
SA 354830/05/11/2020
SA 354830/05/11/2020
SA 354830/05/11/2020

Arad Jud. Arad

SA 354830/05/11/2020

SA 354830/05/11/2020

114947 / 05/11/2020

Act. Administrativ nr. 4 din 29.04.2010 emis de CET HIDROCARBURI SA ARAD în vigoare Sub Semnatura
Pr. Arad nr. 295 din 05.11.2010 emis de DPTC SA ARAD în vigoare Sub Semnatura
CET HIDROCARBURI SA ARAD Act. Administrativ nr. 15611 din 10.10.2020 emis de
Administrativ nr. 76310 din 17.12.2009 emis de CET HIDROCARBURI SA ARAD în vigoare Sub Semnatura
07.12.2009 emis de OPC ARAD Act. Administrativ nr. 11364 din 07.12.2009 emis de
Administrativ nr. 2 din 26.02.2004 emis de ARTEPM SA ARAD în vigoare Sub Semnatura
02.11.2020 emis de DPTC SA ARAD în vigoare Sub Semnatura
02.11.2020 emis de DPTC SA ARAD în vigoare Sub Semnatura
02.11.2020 emis de DPTC SA ARAD în vigoare Sub Semnatura

SA 354830/05/11/2020

C. Partea III. SARCINI.

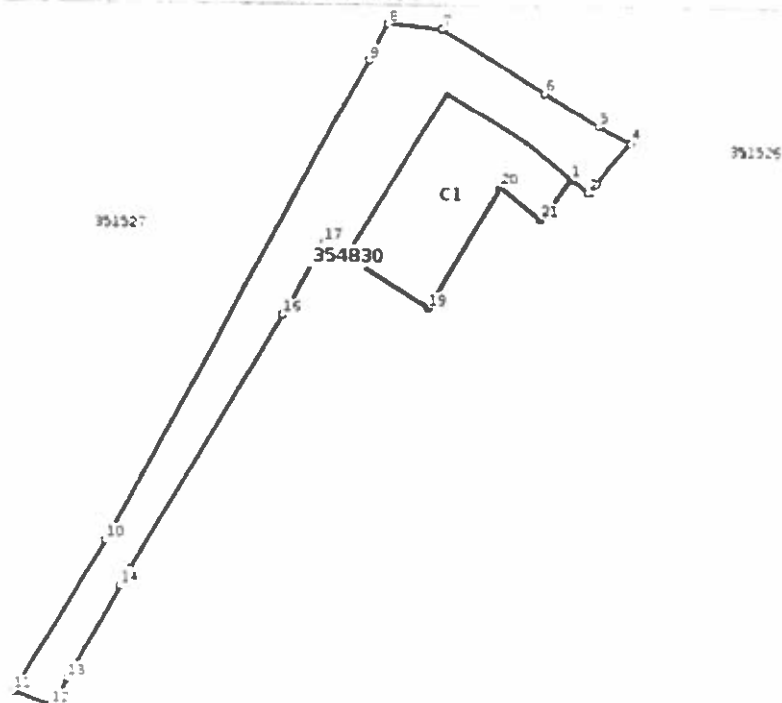
Inscrieri privind dezmembrăminte dreptului de proprietate drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
--	-----------

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr. cadastral	Suprafata imp.	Observatii	Referinta
354827	1.267		

* Suprafata este data in metri si este calculata pe baza Sistemului



Date referitoare la teren

Categorie folosinta	Suprafata imp.	Stare	Malina	U. P. M.	U. P. M. (P. M. S.)
Cum construit	1.267				

Date referitoare la constructii

Nr.	Tip	Descrierea constructiei	Suprafata imp.	Suprafata constr.	Observatii Referinta
1	354830/C1	constructie industrială	354	354	1.540 m ² (354 m ² x 4.35 m) (1.540 m ² x 4.35 m) (1.540 m ² x 4.35 m)

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obtinute din proiectie in plan.

Punct inceput	Punct sfarsit	Lungime segment (m)	Punct inceput	Punct sfarsit	Lungime segment (m)
1	2	2.816	2	3	1.43
3	4	7.186	4	5	4.784
5	6	8.424	6	7	16.063

Carte func. nr. 354836, Cămin. nr. 1, Str. M. C. D. 4, B. 1

Punct inceput	Punct sfârșit	Lungime segment (m)	Punct inceput	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
7	8	7.223	8	9	5.431
9	10	72.438	10	11	23.278
11	12	5.338	12	13	4.244
13	14	14.06	14	15	2.507
15	16	39.273	16	17	10.843
17	18	3.208	18	19	12.825
19	20	18.455	20	21	6.714
21	1	6.558			

... Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiectie Stere 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru
 ... Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea func. nr. 354836, Cămin. nr. 1, Str. M. C. D. 4, B. 1

Prezentul extras de carte func. nr. 354836 este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice care se sting drepturile reale prezente și pentru parbaterarea succesivă în folosință a informațiilor prezentate și susceptibile de orice modificare în conținutul leg.

S-a achitat tariful de 600 RON - Ordin de plată cont ODP nr. 295/05.11.2022 în sumă de 600 RON (șase sute de publicitate notarială cu codul nr. 261

Data soluționării

Asistent Func. nr. 1

Referent

06.11.2022

TEPEZIA MARIA, A. 195

Data eliberării



ROMÂNIA
JUDEȚUL ARAD
MUNICIPIUL ARAD
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂREA nr. 281
din 23 iulie 2020

privind aprobarea intenției de preluare în domeniul public al Municipiului Arad a unor imobile – construcții aferente punctelor termice din patrimoniul SC CET H SA Arad

Având în vedere inițiativa Primarului Municipiului Arad, exprimată în referatul de aprobare înregistrat cu nr. 47.460/10.07.2020,

Analizând raportul nr. 47.463/10.07.2020 al Serviciului Evidență și Administrare Domeniul Public,

Potrivit adresei Serviciului Investiții nr. ad. 37577/2020 privind solicitarea achiziționării a trei puncte termice,

În baza art. 2 alin. (3) lit. c) din Legea serviciului public de alimentare cu energie termică nr. 325/2006, cu modificările și completările ulterioare,

Conform art. 46 lit. a) din Legea nr. 273/2006 privind finanțele publice locale, cu modificările și completările ulterioare,

Cu respectarea art. 29 alin. (1) lit. a) din Legea nr. 98/2016 privind achizițiile publice, cu modificările și completările ulterioare,

Ținând seama de avizele comisiilor de specialitate ale Consiliului Local al Municipiului Arad,

Având în vedere adoptarea hotărârii în unanimitate de voturi (16 consilieri prezenți din totalul de 22),

În temeiul prevederilor art. 129 alin. (1) și alin. (2) lit. c), art. 139 alin. (2) art. 196 alin. (1) lit. a), art. 286 alin. (4) și art. 296 alin. (4) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ARAD

adoptă prezenta
HOTĂRÂRE

Articol unic. Se aprobă intenția de preluare în domeniul public al Municipiului Arad, în condițiile legii, a trei imobile – construcții aferente punctelor termice, și anume: *PT Ocsko Terezia, PT 2, Lac și PT 5, Grădiște*, în vederea modernizării construcțiilor, instalațiilor, echipamentelor, dotărilor specifice și a mijloacelor de măsurare destinate producerii, transportului, distribuției și furnizării energiei termice, imobile – construcții aferente punctelor termice din patrimoniul SC CET HIDROCARBURI SA Arad.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
SZABO Mihai-Iosif

Contrasemnează pentru legalitate
SECRETAR GENERAL
Lilioara STEPANESCU

Red./Dact. SML/SML Verif. C.M.
1 ex. Serviciul Evidență și Administrare Domeniul Public
1 ex. Instituția Prefectului-Județul Arad
1 ex. Dosar ședință C.L.M.A 23.07.2020

Cod PMA -S4-02

8.3. Imagini, planuri și acte - PT OCSKA TEREZIA







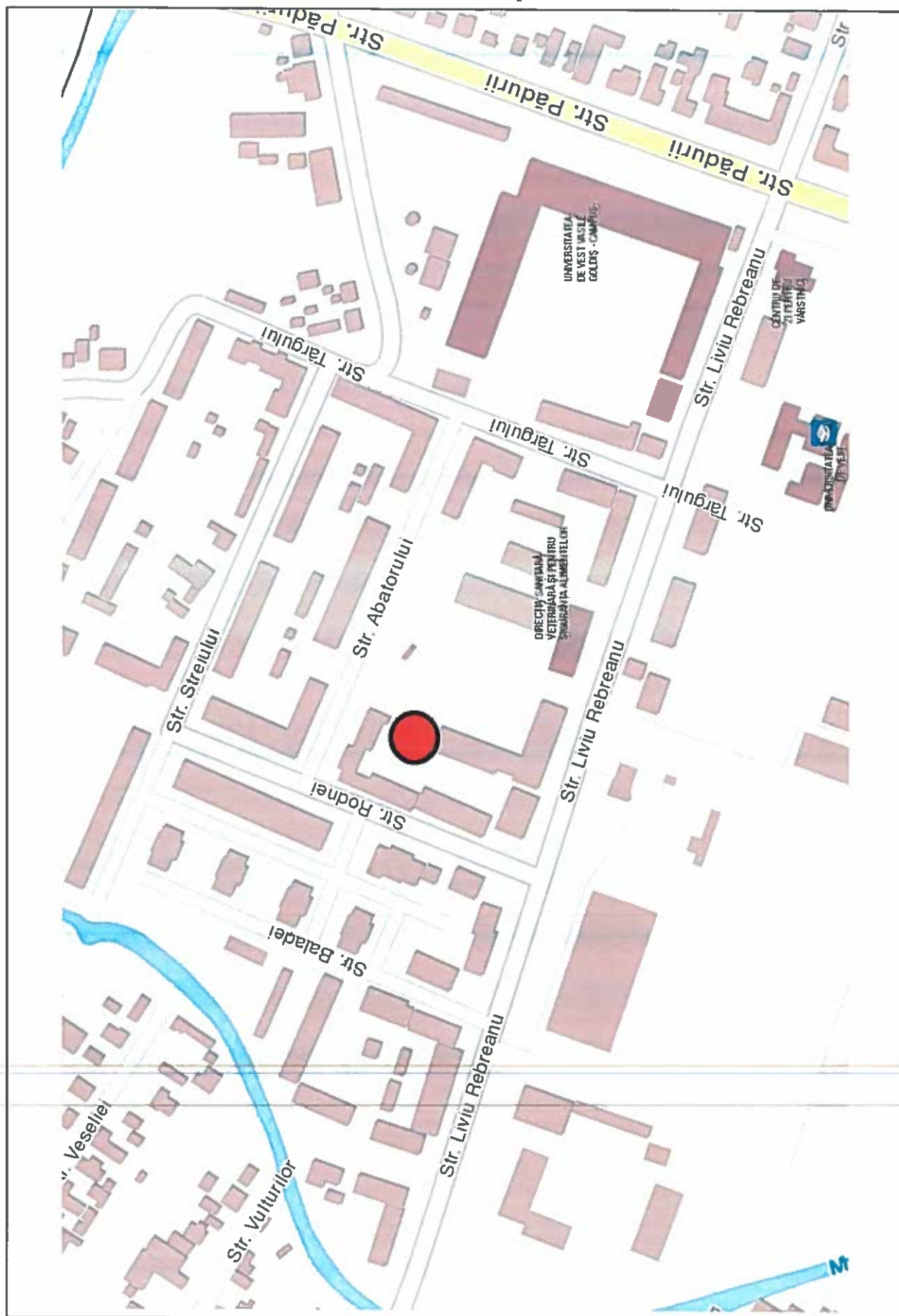


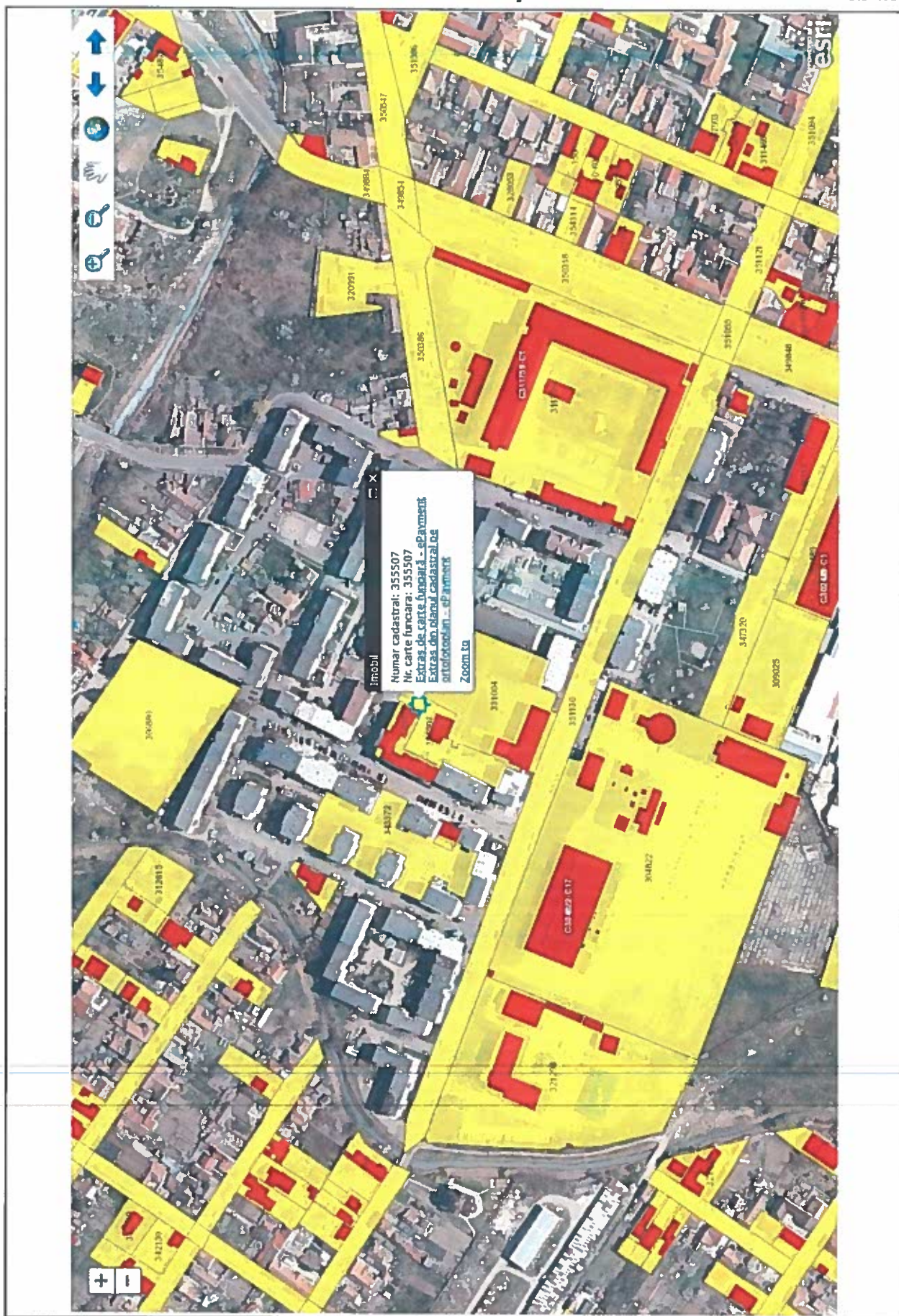




Localizare, plan de amplasament, schite







Acte puse la dispoziție



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 355507 Arad

105036
Organizație: Birou de Cadastru și Publicitate Imobiliară
Nume: ANCP ARAD
Președinte: Ionel Sărbu
Procurator: Ionel Sărbu
Sigilul: 2124280



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi 347791

Adresa: Loc. Arad, Str. Rodnei, Jud. Arad

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	355507	1.681	teren parțial împrejmuit

Construcții

Crt	Nr. cadastral Nr.	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	355507.1	Loc. Arad, Str. Rodnei, Jud. Arad	Nr. niveluri: 1. S. construită în sol: 200 mp. S. construită desfasurată 200 mp. PUNCT TERMIC, regim încălzire P. PUNCT în anul 1993

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
---	-----------

105036 / 14/10/2020

Act Administrativ nr. 21323, din 06/12/2017 emis de Municipiul Arad,

se notează respingerea cererii de reexaminare a încheierii nr.

A1

B5 113553/17.11.2017, înaintată de Municipiul Arad, cu menținerea soluției initiale

OBSERVAȚII pozitive transcrise din CF 347791/Arad, înscrisă prin încheierea nr. 119495 din 7/12/2017

Act Administrativ nr. 242, din 13/06/2018 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ARAD; Act Administrativ nr. 70, din 19/02/2018 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ARAD; Act Administrativ nr. 367, din 29/09/2017 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ARAD;

B8 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuală

A1

1/1

1) MUNICIPIUL ARAD, CIF. 3519925, PROPRIETATE PRIVATĂ

OBSERVAȚII pozitive transcrise din CF 347791/Arad, înscrisă prin încheierea nr. 95776 din 14/05/2018

Act Administrativ nr. 410, din 17/10/2018 emis de Consiliul Local al Municipiului Arad;

B10 se notează faptul că imobilul aparține domeniului public al Municipiului Arad

A1

OBSERVAȚII pozitive transcrise din CF 347791/Arad, înscrisă prin încheierea nr. 126388 din 20/11/2018

Act Administrativ nr. 15701, din 14/10/2020 emis de CET HIDROCARBURI SA ARAD;

B13 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuală

A1.1

1/1

1) S.C. C.E.T. HIDROCARBURI S.A., CIF: 26176052

C. Partea III. SARCINI

Inscrieri privind dezmembărările dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
--	-----------

NU SUNT



ROMÂNIA
JUDEȚUL ARAD
MUNICIPIUL ARAD
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂREA nr. 281
din 23 iulie 2020

privind aprobarea intenției de preluare în domeniul public al Municipiului Arad a unor imobile – construcții aferente punctelor termice din patrimoniul SC CET H SA Arad

Având în vedere inițiativa Primarului Municipiului Arad, exprimată în referatul de aprobare înregistrat cu nr. 47.460/10.07.2020,

Analizând raportul nr. 47.463/10.07.2020 al Serviciului Evidență și Administrare Domeniul Public,

Potrivit adresei Serviciului Investiții nr. ad. 37577/2020 privind solicitarea achiziționării a trei puncte termice,

În baza art. 2 alin. (3) lit. c) din Legea serviciului public de alimentare cu energie termică nr. 325/2006, cu modificările și completările ulterioare,

Conform art. 46 lit. a) din Legea nr. 273/2006 privind finanțele publice locale, cu modificările și completările ulterioare,

Cu respectarea art. 29 alin. (1) lit. a) din Legea nr. 98/2016 privind achizițiile publice, cu modificările și completările ulterioare,

Ținând seama de avizele comisiilor de specialitate ale Consiliului Local al Municipiului Arad,

Având în vedere adoptarea hotărârii în unanimitate de voturi (16 consilieri prezenți din totalul de 22),

În temeiul prevederilor art. 129 alin. (1) și alin. (2) lit. c), art. 139 alin. (2) art. 196 alin. (1) lit. a), art. 286 alin. (4) și art. 296 alin. (4) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ARAD

adoptă prezenta
HOTĂRÂRE

Articol unic. Se aprobă intenția de preluare în domeniul public al Municipiului Arad, în condițiile legii, a trei imobile – construcții aferente punctelor termice, și anume: *PT Ocsko Terezia, PT 2, Lac și PT 5, Grădiște*, în vederea modernizării construcțiilor, instalațiilor, echipamentelor, dotărilor specifice și a mijloacelor de măsurare destinate producerii, transportului, distribuției și furnizării energiei termice, imobile – construcții aferente punctelor termice din patrimoniul SC CET HIDROCARBURI SA Arad.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
SZABO Mihai-Iosif

Contrasemnează pentru legalitate
SECRETAR GENERAL
Lilioara STEPANESCU

Red./Dact. SML/SML Verif. C.M.
1 ex. Serviciul Evidență și Administrare Domeniul Public
1 ex. Instituția Prefectului-Județul Arad
1 ex. Dosar ședință C.L.M.A 23.07.2020

Cod PMA -84-02

8.4. Imagini, planuri și acte - PT 5 CRASNA



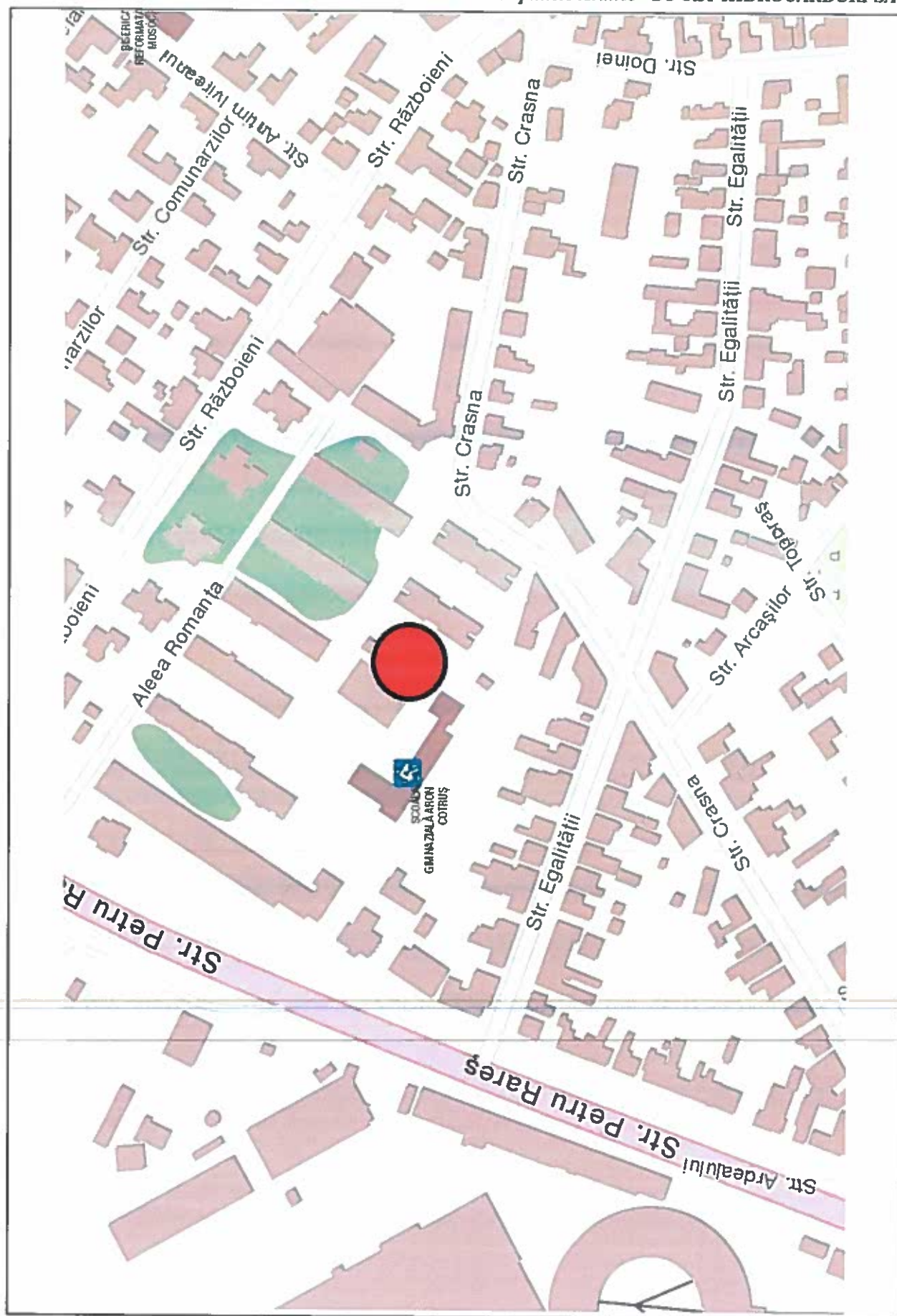


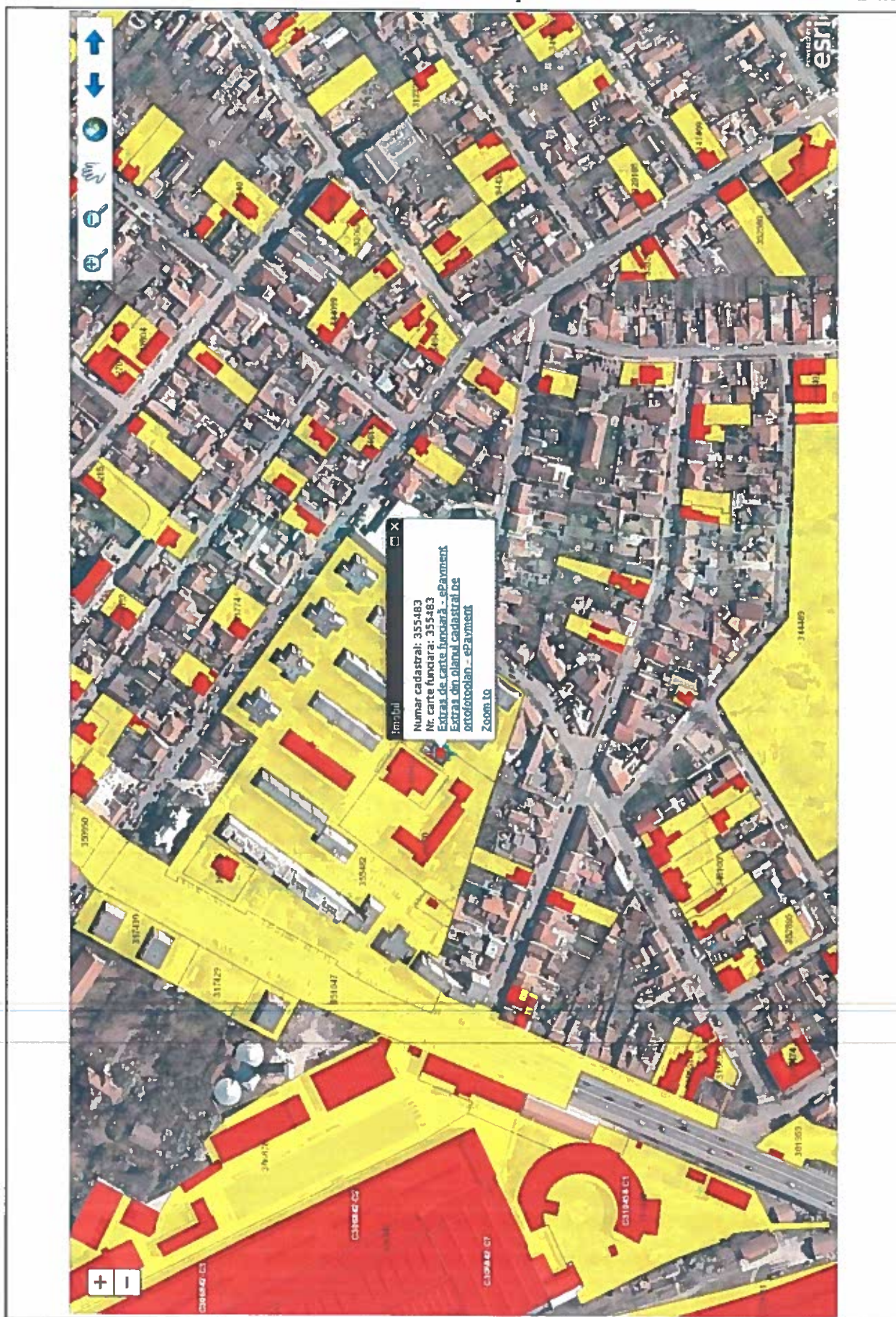




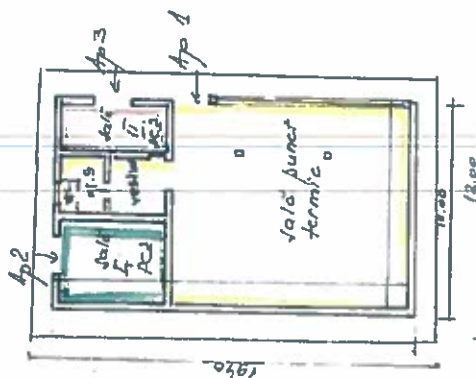
Localizare, plan de amplasament, schite





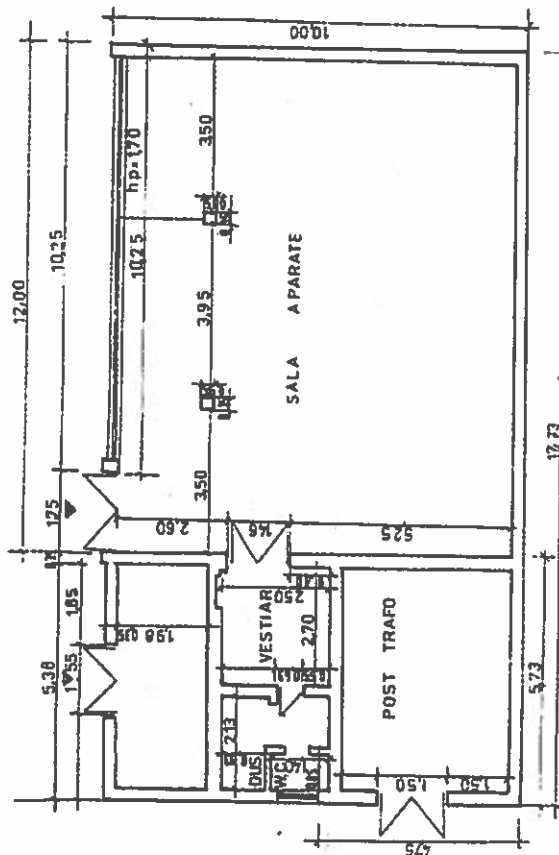


Relevé mobil
v. 1:200



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD
 SERVICIUL ADMINISTRARE PATRIMONIU
 AVIZ FAVORABIL GOSPODĂRIE
 TÂMBOR CONF. ART. 179
 10.03.2018
 SER. SERVICIUL
 6214/18

[illegible]



S-153 mp

SC. ARTERM S.A. ARAD		BENEFICIAR		FAZA	
SERVICIU TEHNIC		SC. ARTERM S.A. ARAD		DENUMIRE LUCRARE	
Director general	Ing. Doru Ciomara			INVENTARIERE PUNCTE TERMICE	TERMICE
Sef serviciu tehnic	Ing. Claudia Mester			DENUMIRE PLANSA	
Relevat	Ing. Sanda S. S. S.			RELEVU PT 5	
Verificat	Ing. Daniel Dabie				
Proiectat	Ing. Simona S. S.				
				Data	1999
				Proiect nr.	

Acte puse la dispoziție

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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 355483 Arad

Nr. cerere 108245
Ziua 21
Luna 10
Anul 2020



P.T. 5 - 122 mp

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Arad, Str. Horațiu, Jud. Arad

Nr. Crt.	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	355483	198	Lot2 teren partial împreună cu gard de plasa

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
108245 / 21/10/2020	
Act Administrativ nr. 376/2020, din 30/09 2020 emis de MUNICIPIUL ARAD.	
B1	Se înființează cartea funciara 355483 a imobilului cu numărul cadastral 355483/UAT Arad, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 300675 înscris în cartea funciara 300675.
Act Administrativ nr. Hotărârea nr 376 din 30/09/2020 emis de Consiliul Local Arad	
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuala
1) MUNICIPIUL ARAD, CIF 3519925, proprietate publica	
OBSERVAȚII pozitie transcrisa din CF 300675/Arad înscrisa prin incheierea nr 104396 din 13/10/2020	

C. Partea III. SARCINI .

Înscrieri privind dezmembrările dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Carte Funciară Nr. 355483 Comuna/Oraș/Municipiu Arad

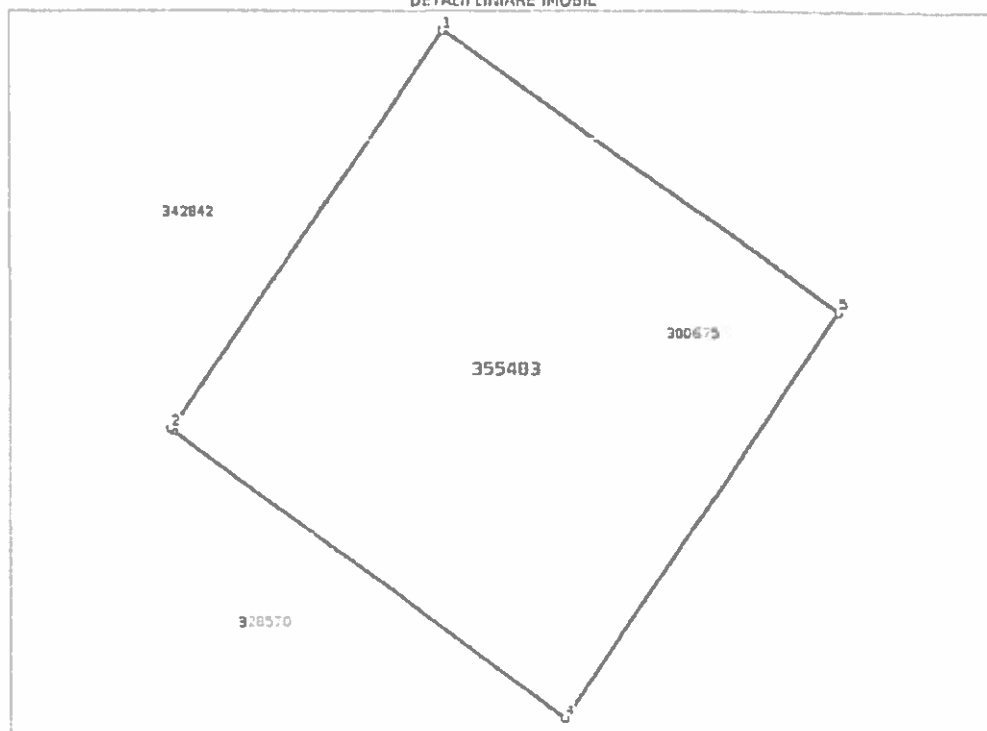
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr. cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
355483	198	Lot2 teren parțial împrejmuit cu gard de plasa

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LIMARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr. în	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarab	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	198	-	-	-	Lot2 teren parțial împrejmuit cu gard de plasa

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	13.911
2	3	0.094
3	4	14.101
4	5	14.079
5	1	14.068

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Carte Funciară Nr. 355483 Comuna/Oraș/Municipiu: Arad
Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbateră succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 222.

Data soluționării,

21-10-2020

Data eliberării,

21-10-2020

Asistent Registrator,

IOANA BUCIUMAN

(parafa și semnătură)

Referent,

PĂTRĂUȚĂ IONELA

MAREȘIA LIVIA

(parafa și semnătură)



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 355483 Arad

Nr. Carte 110328
Data emiterii 27/10/2020
Anul 10
Tipul 1020



TEREN intravilan

A. Partea I. Descrierea imobilului

Adresa: Loc. Arad, Str. Horațiu, Jud. Arad

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	355483	198	teren parțial împrejmuit

Construcții

Grt	Nr. cadastral Nr.	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	355483 C1	Loc. Arad, Str. Horațiu, Jud. Arad	Nr. niveluri: 5 - construită la sol 122 mp. 5 - construită desfasurată: 122 mp. Punct Termic 5, regim înaltimetric P. an edificare 1965

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
108245 / 21/10/2020	
Act Administrativ nr. 376/2020, din 30/09/2020 emis de MUNICIPIUL ARAD.	
81 Se înființează cartea funciară 355483 a imobilului cu numărul cadastral 355483/UAT Arad, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 300675 înscris în cartea funciară 300675.	A1
Act Administrativ nr. Hotărârea nr. 376, din 30/09/2020 emis de Consiliul Local Arad.	
83 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1	A1
1) MUNICIPIUL ARAD, CIF 3519925, proprietate publică	
OBSERVAȚII: pozitie, transcisa din CF 300675/Arad, inscisa prin Incheierea nr. 104396 din 13/10/2020;	
110328 / 27/10/2020	
Act Administrativ nr. 76310, din 17/12/2009 emis de ORC ARAD; Act Administrativ nr. 7, din 29/09/2009 emis de GET ARAD SA; Act Administrativ nr. 2, din 26/02/2004 emis de ARTERM SA ARAD; Act Administrativ nr. 11364, din 07/12/2009 emis de TRIBUNALUL ARAD; Act Administrativ nr. 10501, din 23/10/2020 emis de CET HIDROCARBURI SA ARAD; Act Administrativ nr. 69209, din 11/11/2009 emis de ORC ARAD; Act Administrativ nr. 4, din 28/04/2010 emis de CET HIDROCARBURI SA.	
87 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1	A1.1
1) S.C. C.E.T. HIDROCARBURI S.A., CIF: 26176052	

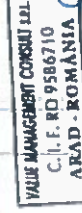
C. Partea III. SARCINI

Inscrieri privind dezmembrările dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

**Raport nr. 11.1/04.12.2020 de verificare a Valorii juste a
Clădirii PT Ocsko Terezia, 200 mp**

Verificare cu Obiectiv Extins (VOE)

**Verificare RAPORT DE EVALUARE în vederea stabilirii valorii juste (de
piață) a clădirilor aflate în proprietatea CET Hidrocarburi S.A. din
09.11.2020**



**Autor Raport evaluare verificat DANINA STAR S.R.L.
prin Evaluator VE EPI / legitimație Beres Aron (EPI) / 10662
Clientul / Beneficiarul raportului verificat Municipiul Arad**

**Utilizator desemnat al evaluării Municipiul Arad
Clientul verificării Municipiul Arad**

**Utilizator desemnat al verificării Direcția patrimoniu Municipiul Arad Serviciul Evidență și
Administrație Domeniu Privat**

**Data evaluării 09.11.2020
Data raportului de evaluare verificat 09.11.2020
Data de referință a VOE 09.11.2020
Data raportului de verificare 03.12.2020**

**Verificator VALUE MANAGEMENT CONSULT S.R.L.
prin Evaluator VE EPI / legitimație MANATE DANIEL / 13.804**

Termenii de referință ai verificării

Identificarea evaluatorului verificator	
Denumire	VALUE MANAGEMENT CONSULT S.R.L.
CUI	20303980
prin evaluator verificator autorizat / Legitimatie ANEVAR	MANA TE DANIEL / 13 804
• Adresa • Autorizație membru corporativ / Legitimatie ANEVAR	
Arad, str. Ștefan Cicio Pop, nr. 20 5115	
Identificarea evaluatorului autor al raportului de evaluare verificat	
Denumire	DANNA STAR S.R.L.
CUI	RO3581471
prin evaluator autorizat / Legitimatie ANEVAR	Beres Aron (EP) / 10662
• Adresa • Autorizație membru corporativ / Legitimatie ANEVAR	
Brașov, str. Gh. Lazăr nr. 25, jud. Brașov 50487	

Raportul de evaluare supus verificării

RAPORT DE EVALUARE în vederea stabilirii valorii juste (de piață) a clădirilor aflate în proprietatea CET Hidrocarburi S.A. din 09.11.2020	Dreptul de proprietate evaluat Dreptul de proprietate asupra imobilului Clădire PT Ocs ko Terezla, 200 mp, C.F. 355507-C1 Arad, nr. cad. 355507 – C1
---	--

Cilientul / Beneficiarul raportului verificat	
Cilient / beneficiar	Municipiul Arad
Cod fiscal	3519925
Utilizatorul desemnat al evaluării	
Municipiul Arad, Direcția patrimoniu Serviciul Evidență și Administrare Domeniul Privat	Adresa
	Arad, Bd. Revoluției nr. 75
Cilientul verificării	
Cod fiscal	Arad, Bd. Revoluției nr. 75
Municipiul Arad	Arad
Utilizator desemnat al verificării	
Direcția patrimoniu Municipiul Arad Serviciul Evidență și Administrare Domeniul Privat	Arad

Scopul verificării

Prezentul raport de verificare cu obiectiv extins (RVOE) este întocmit la cererea utilizatorului desemnat al evaluării în scopul prezentării de către verificator a propriei opinii asupra valorii juste (identică cu valoarea de piață) a bunului evaluat în raportul de evaluare supus verificării (RESV) pentru luarea unor decizii manageriale de către client și destinatar în privința efectuării transferului între CET HIDROCARBURI S.A. și Municipiul Arad, în vederea realizării de investiții. Obiectul evaluării îl reprezintă construcțiile - puncte termice - situate în municipiul Arad și id. Opinia verificatorului asupra valorii juste va fi la data verificării cu obiectiv extins (VOE). Este interzisă utilizarea raportului de verificare, integral sau în parte, pentru orice alt scop. În consecință, în mod expres, este interzisă utilizarea valorii de piață rezultate în urma verificării în scopul impozitării, garantării împrumutului sau oricărui alt scop cu excepția celui precizat anterior.

Data evaluării în raportul verificat 09.11.2020	Data de referință la care se raportează rezultatul verificării cu obiectiv extins 09.11.2020	Curs de schimb Leu/ Euro indicat în RESV 4,8674 lei	Data RESV 09.11.2020	Data raportului de verificare 03.12.2020	Curs de schimb RON/ EUR la data relevantă pentru verificare 4,8674 lei
Restricții de utilizare, difuzare sau publicare Este interzisă distribuția și reproducerea raportului de verificare, iar utilizarea raportului de verificare este restricționată la părțile care dețin din punct de vedere legal acest drept.					
Declaraarea conformitatii cu SEV pentru Raportul de evaluare verificat pentru Raportul de verificare Standardele de evaluare a bunurilor SEV 2020 Standardele de evaluare a bunurilor SEV 2020 Tip verificare Fără inspecție					
Verificarea raportului de evaluare Verificarea evaluării poate fi realizată în conformitate cu prevederile SCV 400 "Verificarea evaluării", numai de către evaluatorii autorizați având ca specializare verificarea evaluării (VE). Dovedită cu parafă de verificator (în specializarea corespunzătoare raportului de evaluare supus verificării - în cazul analizat, specializarea necesară este EF) sau de către evaluatorii autorizați persoane juridice care semnează declarația privind verificarea împreună cu evaluatorii persoane fizice care dețin specializarea VE și care au participat la elaborarea evaluării. Evaluatorii autorizați care dețin specializarea Verificarea evaluării (VE) pot efectua rapoarte de verificare numai dacă la data realizării raportului de evaluare care urmează a fi verificat desfășurau activitate de evaluare în specializarea evaluării verificate sau în specializarea deținută de evaluatorul care a realizat raportul de evaluare, dacă una dintre specializările prevăzute de OG 24/2011 nu există la data realizării raportului de evaluare.					
Ipoteze VOE Verificarea are la bază Raportul de evaluare supus verificării, cu anexele sale, astfel cum acestea au fost puse la dispoziție de către clientul verificării. Existența unei alte versiuni a raportului verificat cu anexele sale poate invalida concluziile prezentului raport de verificare dacă se adresează versiunii care nu a fost pusă la dispoziția verificatorului. Obiectivul extins al verificării are la bază inclusiv informațiile publice de piață disponibile pe portalul web de anunțuri, portalul web de anunțuri imobiliare și ale unor publicații ce conțin anunțuri imobiliare, pe datele de piață furnizate de provideri de informații imobiliare, pe baza de date a evaluatorului, disponibile la data raportului VOE. Informațiile primite de la terți sau colectate de la instituții publice ori de la alți furnizori publici sau privați de informații (ex. Catabagele IROVAL etc.) sunt considerate corecte, fără însă să putem garanta acuratețea lor. Obiectivul extins al verificării se bazează pe date și informații disponibile public și legal în piață precum și pe date, informații sau documente din baza de date a evaluatorului verificator, cu referințe posibile pentru persoanele îndreptățite în dosarul de lucru al verificatorului. Rezultatele verificării cu obiectiv extins se bazează pe opinia personală a verificatorului, care este argumentată în mod adecvat în raportul de verificare.					
Ipoteze speciale utilizate în VOE nu este cazul					

Restricții de utilizare, difuzare, publicare sau verificare a Raportului de verificare cu obiectiv extins (RVOE)

Intrarea în posesia unei copii a RVOE nu implică dreptul de publicare a acestuia.

Verificatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la raportul de evaluare supus verificării, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil.

Nici RVOE realizat, nici părți ale sale (în special concluzii referitor la obiectivul extins sau identitatea verificatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al verificatorului. RVOE sau oricare altă referire la acesta nu poate fi publicat, nici inclus într-un document destinat publicității fără acordul scris și prealabil al verificatorului cu specificarea formei și contextului în care urmează să apară.

Verificarea cu obiectiv extins s-a bazat doar pe informații disponibile public și legal în piață. Nu au fost considerate informații alternative conținute de documente care nu sunt publice sau care sunt protejate de secretul profesional sau de serviciu și la care evaluatorul verificator nu a putut avea acces legal. Cadrul legal actual din România nu permite accesul unui evaluator autorizat la astfel de documente, cu excepția unor situații – rare și specifice, în care aceste deține și calitatea de expert judiciar numit într-o anumită cauză pentru care astfel de informații sunt relevante și necesare iar instanța se pronunță în acest sens. În concluzie, afirmăm direct și fără echivoc că eventuala utilizare a oricărui document care nu putea fi accesat legal de evaluatorul verificator de către un evaluator autorizat în calitate de verificator cu obiectiv extins va reprezenta clar și fără echivoc o încălcare indubitabilă a prevederilor SEV 400 și a Codului de etică al profesiei de evaluator autorizat.

RVOE este destinat numai scopului, clientului și destinatarului precizat mai sus.

RVOE este confidențial atât pentru evaluator, cât și pentru client / destinatar, denumite în continuare "părțile", cât și pentru orice alt terț care intră, accidental sau intențional, în posesia prezentului raport:

- Părțile colectează și prelucreează datele cu caracter personal înscrise în prezentul raport în conformitate cu legislația în vigoare, în moduri care asigură confidențialitatea și securitatea adecvată a acestor date, în vederea asigurării protecției împotriva prelucrării neautorizate sau ilegale și împotriva pierderii, a distrugerii sau a deteriorării accidentale;

- În procesul de prelucrare a datelor cu caracter personal, părțile aplică prevederile Regulamentului (UE) 2016/679 al Parlamentului European și al Consiliului din 27 aprilie 2016 privind protecția persoanelor fizice în ceea ce privește prelucrarea datelor cu caracter personal și privind libera circulație a acestor date și de abrogare a Directivei 95/46/CE (regulamentul general privind protecția datelor) și ale legislației naționale;

- Datele cu caracter personal colectate și prelucrate în vederea executării misiunii de evaluare sunt următoarele: (de ex.: nume și prenume, adresă, serie și număr carte de identitate, cod numeric personal, număr de telefon/fax, adresă de poștă electronică, cont bancar)

- Datele personale, comunicate în cadrul prezentului raport, pot fi comunicate instituțiilor publice, în conformitate cu prevederile legale în vigoare;

- În situația în care este necesară prelucrarea datelor personale în alte scopuri decât cele prevăzute în prezentul raport, partea care realizează prelucrarea va informa cealaltă parte și îi va solicita acordul scris cu privire la prelucrarea datelor cu caracter personal, în conformitate cu prevederile legislației în vigoare.

Prezentul raport de verificare cu obiectiv extins nu poate fi utilizat de client și destinatar precum și de orice altă persoană îndreptățită decât împreună cu versiunea de raport de evaluare supus verificării cu anexele sale puse la dispoziția verificatorului.

Verificatorul nu acceptă nici o responsabilitate față de o terță persoană decât clientul în nici o circumstanță. Responsabilitatea se înțelegea și sîrcl la prevederile contractuale dintre părți.

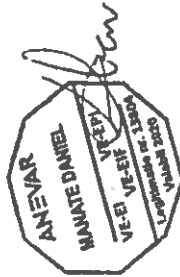
Declarația privind verificarea

- Afirmațiile susținute în prezentul raport sunt reale și corecte.
- Analizele, opiniile și concluziile sunt limitate numai la ipotezele și ipotezele specifice prezentate în raport și reprezintă opinia mea imparțială, opinie care nu a fost influențată de terțe părți și nu este în niciun mod supusă vreunei cerințe de a ajunge la concluzii predeterminate.
- Nu am niciun interes referitor la bunul care face obiectul evaluării sau de părțile implicate în această activitate de verificare.
- Nu sunt influențat de nicio constrângere legată de bunul evaluat în raportul supus verificării și nu am niciun interes personal față de vreuna din părțile implicate.
- Implicarea mea în această activitate de verificare nu se bazează pe solicitarea din partea nimeni, de obținere a unor rezultate predeterminate.
- Onorariul plătit de către client nu are nicio legătură cu obținerea unor rezultate predeterminate sau cu vreo acțiune sau eveniment, rezultate în urma utilizării analizelor, opiniilor și concluziilor prezentului raport.
- Analizele, opiniile și concluziile au fost exprimate în conformitate cu prevederile standardelor de evaluare și cu respectarea Codului de etică al profesiei de evaluator autorizat.
- Pentru realizarea raportului nu am primit asistență din partea altor persoane nesemnalate ale declarației privind verificarea.

Cuprins

- Coperta
- Termeni de referință ai verificării
- Rezultatele VOE
- Anexe (RESV)
- Alte date: în Dosarul de lucru al evaluatorului verificator

Semnatura
Stampila



Rezultatele verificării

Verificare cu Obiectiv Extins (VOE) 

Analiza independentă a imobilului evaluat realizată de verificator a condus la o concluzie similară privind Valoarea justă

Denumire Imobil evaluat	Adresa	Valoare justă (coincide cu valoarea de piață) rezultată în urma VOE
Construcție PT Oksko Terezia, 200 mp, C.F. 355507-C1 Arad, nr. cad. 355507 – C1	str. Rodnei (Liviu Rebreanu)	68.375 lei

Semnatura
Stampila





SOCIETATE CERTIFICATĂ ÎN
SISTEMUL DE MANAGEMENT AL CALITĂȚII
SISTEMUL DE MANAGEMENT DE MEDIU

PROIECTARE

REZISTENȚĂ ȘI ÎNȘTALĂȚII;
URBANISTICĂ P.U.D., P.U.Z., S.I.P.U.G.;

CADASTRU | TOPOGRAFIE | GEODEZIE

RIȘCĂRI TOPOGRAFICE;
IDENTIFICĂRI DE TERENURI ȘI PUNERI ÎN POSESE;

EXPERTIZE | EVALUĂRI

PROPRIETĂȚI IMOBILIARE;
BUNURI MOBILE;

CONSULTANȚĂ;
ARHITECTURĂ ȘI DESIGN;

DEZMEMBRĂRI, CONTOPRI;
DETERMINĂRI PUNCTE GPS;

ACTIVE CORPORALE;
ACTIVE NECORPORALE;

CONSTRUCȚII CIVILE ȘI INDUSTRIALE;
STUDII DE FEZABILITATE;

EXPERTIZE DE GRANITURE ȘI LITIGII DE HOTĂRE;
INTABULĂRI TITLURI DE PROPRIETATE;

SOCIETĂȚI COMERCIALE;
CONSULTANȚĂ EXPERTIZE JUDICIARE;

CONTACT

OFFICE@DANINASTAR.RO
WWW.DANINASTAR.RO
REG.COM. 108/3836/1992 COD FISCAL: R 3581471

STR. GHEORGHE LAZAR NR 25, BRAȘOV
TEL: 0040-268-547168 | 0040-268-547169

STR. PROMOROCĂ 5, ETAJ 3, SECTOR 1, BUCUREȘTI
TEL: 0040-213-300006

RAPORT DE EVALUARE

ÎN VEDEREA STABILIRII VALORII JUSTE (DE PIAȚĂ) A CLĂDIRILOR AFLATE ÎN PROPRIETATEA SC CET HIDROCARBURI SA

BENEFICIAR: MUNICIPIUL ARAD

EVALUATOR: SC DANINA STAR SRL Brașov, Autorizație ANEVAR Nr. 0487

CONTRACT: 8140 / 2 - 5 / 2020 (AC 44430 / 2020 - CS 75481 / 2020)

**DIRECTOR GENERAL,
ZUBCOV DAN**

Stimate client,

Prin prezenta vă informez că la data de 09.11.2020 s-a întocmit raportul de evaluare asupra dreptului absolut/deplin de proprietate a construcțiilor situate în municipiul Arad, județul Arad de către Beres Aron în calitate de evaluator autorizat, membru al Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România, legitimat cu nr. 10662.

Beres Aron, în calitate de evaluator a făcut inspecția construcțiilor (3 punct termice) care se află în proprietatea SC CET HIDROCARBURI SA.

Evaluarea are ca scop estimarea valorii juste (conform Ordin 3471/2008 - pentru bunurile care au valoare de piață. valoarea justă este identică cu valoarea de piață) a proprietății pe o piață liberă la nivelul prețurilor practicate pe piața specifică în luna noiembrie 2020 și poate fi utilizată pentru efectuarea transferului între SC CET HIDROCARBURI SA și Municipiul Arad, în vederea realizării de investiții. Obiectul evaluării îl reprezintă construcțiile - puncte termice - situate în municipiul Arad și identificate conform următorului tabel:

Nr. Crt.	Denumire	CF	Nr. top. / Nr. cad.
1	Clădire - PT 2 Prim, CF 355483, str. Corneliu Coposu, 368 mp	354830	354830
2	Clădire - PT Ocsko Terezia, CF 355507, str. Liviu Rebreanu (Rodnei), 200 mp	355507	355507 7439/6684/1/b/4/2/1
3	Clădire - PT 5 – str. Crasna, 122 mp	355483	355483

Scrisoarea este însoțită de un raport complet de evaluare; tipul raportului este explicativ (narativ).

În urma aplicării metodologiei de evaluare, opinia evaluatorului referitoare la valoarea justă a construcțiilor evaluate, ținând seama exclusiv de prevederile prezentului raport, este cea obținută prin abordarea prin costuri, și anume:

VALOARE PT 2 PRIM	33.607 euro, echivalent a 163.577 lei (pentru construcția din CF 354830) la cursul valutar 4,8674 lei/euro, valabil pentru data de referință a evaluării 09.11.2020
VALOARE PT OCSKO TEREZIA	14.048 euro, echivalent a 68.375 lei (pentru construcția din CF 355507) la cursul valutar 4,8674 lei/euro, valabil pentru data de referință a evaluării 09.11.2020
VALOARE PT 5 CRASNA	8.790 euro, echivalent a 42.783 lei (pentru construcția din CF 355483) la cursul valutar 4,8674 lei/euro, valabil pentru data de referință a evaluării 09.11.2020

3.2.2.2. PT OCSKO TEREZIA

Amplasamentul se identifică cu numărul cadastral 355507, dreptul de proprietate fiind înscris în Cartea funciară nr. 355507 a municipiului Arad, proprietar fiind MUNICIPIUL ARAD - domeniul public, asupra terenului, respectiv SC CET HIDROCARBURI SA, asupra construcției. Amplasamentul este situat pe str. Rodnei, în cartierul Confecții.

Amenajările terenului:

- rețele de utilități: la teren.
- amplasamentul este împrejmuit parțial;

Accesibilitatea:

- posibilități de acces: din str. Rodnei;

Caracteristici fizice:

- amplasarea terenului: municipiul Arad, str. Rodnei;
- suprafață teren: 1681 mp;
- forma: neregulată;
- categoria de folosință: curți construcții;
- terenul are formă neregulată și este ocupat parțial de PT Ocsko Terezia (C1), respectiv de parcurile aferente blocurilor de locuințe din zonă;
- topografia: plană.

Caracteristici juridice:

- terenul se află situat în intravilanul municipiului Arad, conform plan pus la dispoziție de către reprezentanții beneficiarului;
- terenul este proprietate exclusivă a municipiului Arad (domeniu public);
- servituți: nu sunt - conform documente furnizate de către reprezentanții proprietarului;
- sarcini existente pe teren: nu sunt - conform documente furnizate de către reprezentanții proprietarului;

Teren și contaminări:

- nu s-au investigat stabilitatea și caracteristicile geologice ale terenului și evaluarea a fost făcută considerând că terenul îndeplinește toate condițiile necesare pentru utilizările admise;
- evaluatorul nu a realizat investigații sau teste și nu au fost puse la dispoziție date privind poluarea;
- evaluarea a fost realizată neluând în considerare aceste aspecte care ar putea afecta valoarea proprietății.

Construcția C1 - PT OCSKO TEREZIA, este în proprietatea SC CET HIDROCARBURI SA, conform extras CF atașat. Structura punctului termic este realizată pe stâlpi prefabricați de 6 m înălțime, din beton armat, încastrați în fundații izolate tip pahar; pe conturul exterior al halei sunt executate fundații de beton simplu, planșeu din elemente prefabricate din beton, închideri perimetrice din cărămidă cu geamuri pe două laturi - pe centura de cărămidă este montată o structură metalică din profile laminate care susține

ferestrele. Acoperișul este din prefabricate din beton armat, care reazămă pe grinzile de beton armat; clădirea are regim de înălțime P, cu $H = 6$ m, are o stare tehnică satisfăcătoare și a fost edificată în 1983.

Punctul termic dispune de instalații electrice și sanitare.

Finisajele sunt specifice clădirilor industriale: tâmplărie metalică și lemn, pardoseli din beton, pereți placați cu faianță în grupul sanitar.

Suprafață construită totală = 200 mp,

Suprafață grup sanitar = 7,56 mp.

3.2.2.3. PT 5 CRASNA

Amplasamentul se identifică cu numărul cadastral 355483, dreptul de proprietate fiind înscris în Cartea funciară nr. 355483 a municipiului Arad, proprietar fiind MUNICIPIUL ARAD - domeniul public, asupra terenului, respectiv SC CET HIDROCARBURI SA, asupra construcției. Amplasamentul este situat pe str. Crasna (str. Horațiu în CF), lângă școala generală Aron Cotruș - în cartierul Grădiște.

Amenajările terenului:

- rețele de utilități: la teren.
- amplasamentul nu este împrejmuit;

Accesibilitatea:

- posibilități de acces: din str. Crasna;

Caracteristici fizice:

- amplasarea terenului: municipiul Arad, str. Crasna;
- suprafață teren: 198 mp;
- forma: regulată;
- categoria de folosință: curți construcții;
- terenul are formă neregulată și este ocupat parțial de PT 5 Crasna (C1);
- topografia: plană.

Caracteristici juridice:

- terenul se află situat în intravilanul municipiului Arad, conform plan pus la dispoziție de către reprezentanții beneficiarului;
- terenul este proprietate exclusivă a municipiului Arad (domeniu public);
- servituți: nu sunt - conform documente furnizate de către reprezentanții proprietarului;
- sarcini existente pe teren: nu sunt - conform documente furnizate de către reprezentanții proprietarului;

Teren și contaminări:

- nu s-au investigat stabilitatea și caracteristicile geologice ale terenului și evaluarea a fost făcută considerând că terenul îndeplinește toate condițiile necesare pentru utilizările admise;
- evaluatorul nu a realizat investigații sau teste și nu au fost puse la dispoziție date privind poluarea;
- evaluarea a fost realizată neluând în considerare aceste aspecte care ar putea afecta valoarea proprietății.

TABEL PENTRU CALCULAREA VALORII JUSTE - FISA PT OCSKO TEREZIA

Catalog cost înlocuire, cost reconstrucție - autor Cornel Șchiopu - Ed. IROVAL 2010

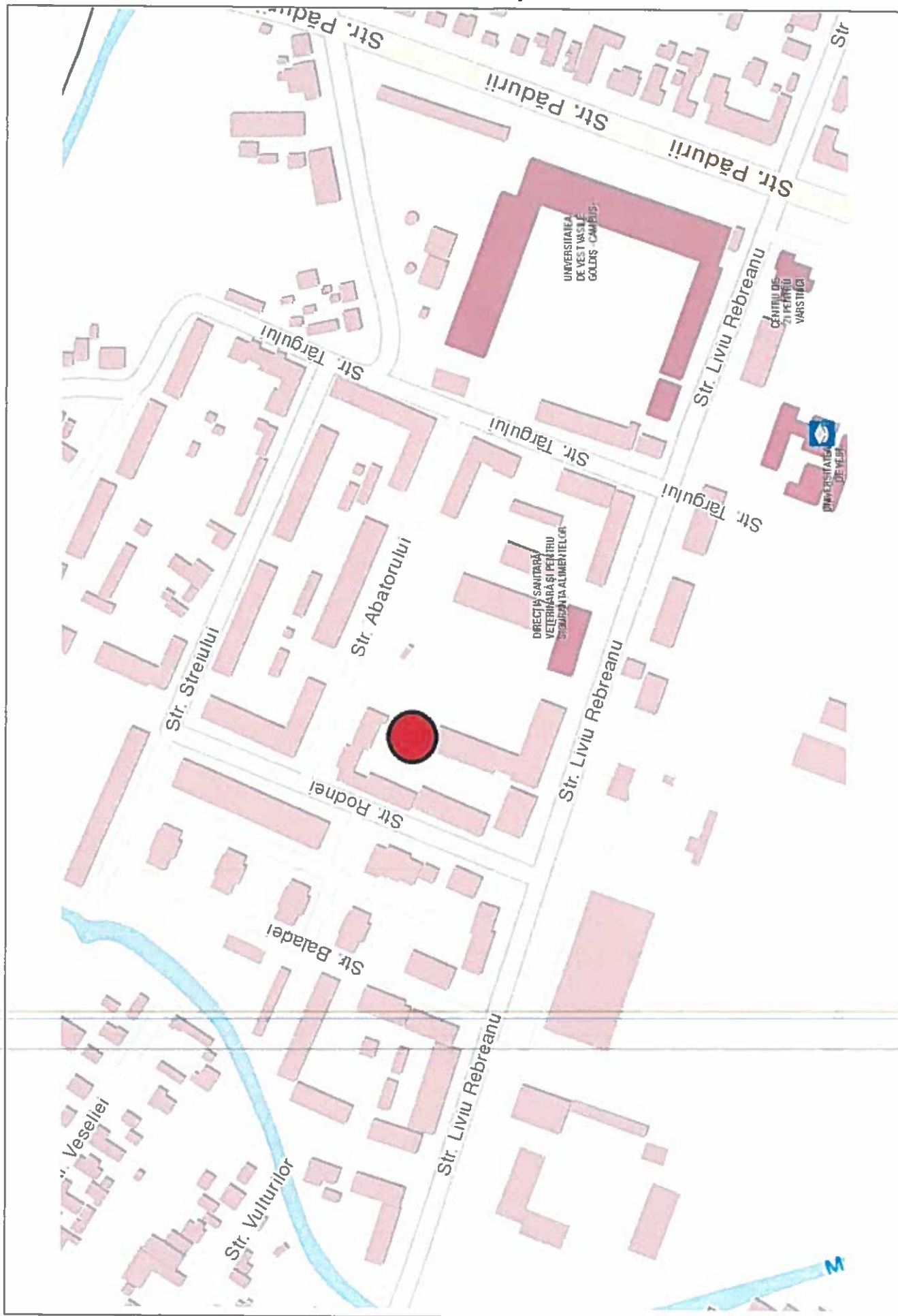
Tip Clădire - PT Ocsko Terezia, CF 355507, str. Liviu Rebreanu, 200 mp
 Amplasament mun. Arad, str. Liviu Rebreanu
 PIF 1983
 Stare tehnică satisfacatoare
 Vechime (ani) 37
 Deprecierea fizică 85,00%
 S desfășurată (mp) 200,00
 S construita (mp) 200,00
 Regim de înaltime P H = 6 m
 Scd= 200,00 mp

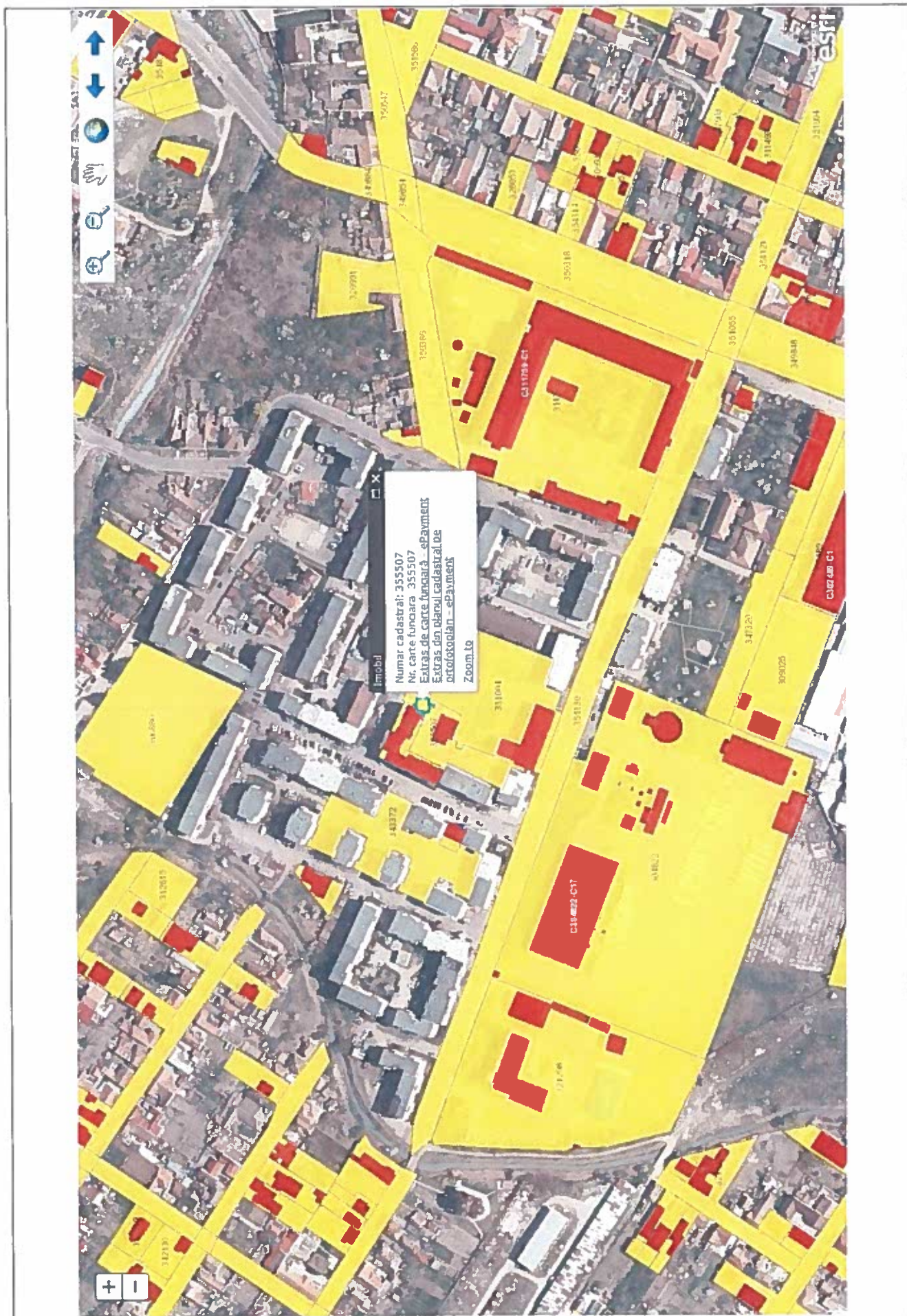
Nr. crt.	Denumirea (simbol)	Suprafața (mp)	Cost / mp (Lei)	Total cost catalog	Corecție distanță	Corecție manoperă	Cost total corectat	Indice actualizare	Cost total INDEXAT
		A	B	C=AxB	D	E	F=CxDxE	I	CI=FxI
1	Structura	vol II, pag. 14-26							
	7STR1D12H6	200,00	712,20	142.440,00	1,0060	1,0360	148.453,25	1,2908	191.623,45
2	Acoperis	vol II, pag. 68							
	TERASANE	200,00	184,90	36.980,00	1,0060	1,0360	38.541,15	2,2454	86.540,29
3	Inchideri	vol II, pag. 69							
	ICARA24GH6	50,00	313,20	15.660,00	1,0060	1,0360	16.321,10	1,4575	23.788,01
	ICARA24P	150,00	608,70	91.305,00	1,0060	1,0360	95.159,53	1,6513	157.136,93
4	Finisaje	vol II, pag. 72							
	FINIHALA	192,44	140,00	26.941,60	1,0060	1,0360	28.078,97	1,6349	45.906,30
	FINIVEST	7,56	472,20	3.569,83	1,0060	1,0360	3.720,54	1,1788	4.385,77
5	Instalații	vol II, pag. 72							
	ELHALAC	200,00	56,80	11.360,00	1,0060	1,0360	11.839,57	1,4203	16.815,75
	SAHALAC	192,44	69,50	13.374,58	1,0060	1,0360	13.939,20	1,1535	16.078,87
	SAHALAVE	7,56	17,70	133,81	1,0060	1,0360	139,46	1,1962	166,82
TOTAL									542.442,20
Depreciere fizică								85,00%	
Depreciere funcțională & externă								0,00%	
VALOARE DE ÎNLOCUIRE CU TVA (lei)									81.366
VALOARE JUSTA FARA TVA (lei)									68.375
VALOARE JUSTA FARA TVA (euro)									14.048

8.3. Imagini, planuri si acte - PT OCSKA TEREZIA









Acte puse la dispozitie



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

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 355507 Arad

105036
Organizație: Birou de cadastru și publicitate imobiliară
Emis: 14/10/2020
Procedură: 10
Sistemul de evaluare: 212020



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intraylan

Id: F vechi 347791

Adresa: Lot. Arad, Str. Roșie, Jud. Arad

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
41	355507	1.651	teren parțial împrejmuit

Construcții

Crt	Nr. cadastral Nr.	Adresa	Observații / Referințe
A11	355507	Lot. Arad Str. Roșie Jud. Arad	Nr. de vechi: 5 Construcția în sol: din mp 5 Construcția dezafășurată 200 mp PUNCT TERMIC, regim încălzire P Păcat în anul 1993

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
105036 / 14/10/2020	
Act Administrativ nr. 21333, din 06/12/2017 emis de Municipiul Arad se notează rescinderea contractului de reexaminare a imobilului nr.	A1
B5 113552/17.11.2017, înaintată de Municipiul Arad, cu menținerea soluției initiale	
OBSERVAȚII pozitive transmise din CF 347791/Arad înscrisă prin încheierea nr. 1047/24.12.2017	
Act Administrativ nr. 242, din 13/06/2018 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ARAD, Act Administrativ nr. 70, din 19/02/2018 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ARAD, Act Administrativ nr. 367, din 29/09/2017 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ARAD;	
B2 1/1 1) MUNICIPIUL ARAD, CIF 3519925 PROPRIETATE PRIVATĂ	
OBSERVAȚII pozitive transmise din CF 347791/Arad înscrisă prin încheierea nr. 95770 din 05/2021	
Act Administrativ nr. 410, din 17/10/2018 emis de Consiliul Local al Municipiului Arad, se notează faptul că imobilul aparține domeniului public al Municipiului	A1
B10 Arad	
OBSERVAȚII pozitive transmise din CF 347791/Arad înscrisă prin încheierea nr. 126338 din 01/12/2020	
Act Administrativ nr. 15701, din 14/10/2020 emis de CET HIDROCARBURI SA ARAD	
B13 1/1 1) S.C. C.E.T. HIDROCARBURI S.A., CIF 26175052	A11

C. Partea III. SARCINI

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
---	-----------

NOTĂ

**Raport nr. 11.2/04.12.2020 de verificare a Valorii juste a
Clădirii PT 2 Prim, 368 mp**

Verificare cu Obiectiv Extins (VOE)

**Verificare RAPORT DE EVALUARE în vederea stabilirii valorii juste (de
piață) a clădirilor aflate în proprietatea CET Hidrocarburi S.A. din
09.11.2020**



Autor Raport evaluare verificat **DANINA STAR S.R.L.**
prin Evaluator VE EPI / legitimație **Beres Aron (EPI) / 10662**
Clientul / Beneficiarul raportului verificat **Municipiul Arad**
Utilizator desemnat al evaluării **Municipiul Arad**
Clientul verificării **Municipiul Arad**

Utilizator desemnat al verificării **Direcția patrimoniu Municipiul Arad Serviciul Evidență și
Administrație Domeniu Privat**

Data evaluării **09.11.2020**

Data raportului de evaluare verificat **09.11.2020**

Data de referință a VOE **09.11.2020**

Data raportului de verificare **03.12.2020**

Verificator **VALUE MANAGEMENT CONSULT S.R.L.**
prin Evaluator VE EPI / legitimație **MANAȚE DANIEL / 13.804**

Termenii de referință ai verificării			
Identificarea evaluatorului verficator			
Denumire	Adresa	Arad, str Ștefan Cico Pop, nr. 20	
CUI	Autorizație membru corporativ / Legitimatie ANEVAR	6115	
prin evaluator verficator autorizat / Legitimatie ANEVAR			
MANA TE DANIEL / 13.804			
Identificarea evaluatorului autor al raportului de evaluare verificat			
Denumire	Adresa	Brașov, str Gh. Lazăr nr. 25, jud. Brașov	
CUI	Autorizație membru corporativ / Legitimatie ANEVAR	6487	
prin evaluator autorizat / Legitimatie ANEVAR			
Beres Aron (EF) / 10562			
Raportul de evaluare supus verificării		Dreptul de proprietate evaluat	
RAPORT DE EVALUARE în vederea stabilirii valorii juste (de piață) a clădirilor aflate în proprietatea CET Hidrocarburi S.A. din 09.11.2020		Dreptul de proprietate asupra Imobilului Clădire PT 2 Prim, 368 mp, C.F. nr. 354830 - C1 Arad, nr. cad. 354830 - C1	
Clientul / Beneficiarul raportului verificat			
Client / beneficiar	Tip	Persoana Juridică	
Cod fiscal	Calitatea	Proprietar teren	
Utilizator desemnat al evaluării			
Municipiul Arad, Direcția patrimoniu Serviciul Evidență și Administrare Domeniu Privat	Adresa	Judet	Arad
	Arad, Bd. Revoluției nr. 75		
Clientul verificării			
Cod fiscal	Adresa	Judet	Arad
Municipiul Arad	Arad, Bd. Revoluției nr. 75		
Utilizator desemnat al verificării			
Direcția patrimoniu Municipiul Arad Serviciul Evidență și Administrare Domeniu Privat	Adresa	Judet	Arad
	Arad		
Scopul verificării			
Prezentul raport de verificare cu obiectiv extins (RVOE) este întocmit la cererea utilizatorului desemnat al evaluării în scopul prezentării de către verficator a propriei opinii asupra valorii juste (identică cu valoarea de piață) a bunului evaluat în raportul de evaluare supus verificării (RESV) pentru luarea unor decizii manageriale de către client și destinate în privința efectuării transferului între CET HIDROCARBURI S.A. și Municipiul Arad, în vederea realizării de investiții. Obiectul evaluării 1 reprezintă construcțiile - puncte termice - situate în municipiul Arad și id. Opinia verficatorului asupra valorii juste va fi la data verificării cu obiectiv extins (VOE). Este interzisă utilizarea raportului de verificare, integral sau în parte, pentru orice alt scop. În consecință, în mod expres, este interzisă utilizarea valorii de piață rezultate în urma verificării în scopul împrumutului sau oricărui alt scop cu excepția celui precizat anterior.			

Obiectivul verificării: Verificare cu obiectiv extins (VOE)

Date relevante ale clădirii evaluate în raportul de evaluare verificat (RESV), preluate din raport:

Adresă	Denumire	Regim înălțime	Acid (mp)	Stare tehnică	Depreciere totală	Valoare justă		Dale relevante din RESV / Erori de notare
str. Corneliu Coposu nr 24/D	Imobil Clădire PT 2 Prim, 368 mp, C.F. nr 354830 - C1 Arad	Parter	368	Satisfăcătoare	79,6%	33.607 €	163.577 lei	Acid = 368 mp; Data PF: 1987; Vechime: 33 ani; Stare tehnică: S; DT = 79,6%; Structură b.a. și cărămidă, Finisaje industriale, instalații electrice și sanitare
Finisaje	Structură	Data PIF	Scop evaluare			Depreciere Funcțională & Externă	Instalații	Imobilul este denumit în RESV "Clădire PT 2 Prim, 368 mp, C.F. nr 355483-C1 Arad" dar nr. de C.F. este 354830, redat ulterior corect în prezentarea rezultatelor evaluării
Tip industrial	Structura de beton armat (fundajii, stâlpi, planșee, elemente de acoperș, grinzi), pereți din cărămidă	1987	Estimarea valorii juste a bunului evaluat în RESV pentru luarea unor decizii manageriale privind transferul între CET HIDROCARBURI S.A. și Municipiul Arad			0%	Electrice, Sanitare	

Tipul valorii estimate

"Valoarea justă reprezintă prețul care ar fi încasat pentru vânzarea unui activ sau plătit pentru transferul unei datorii într-o tranzacție reglementată între participanți de pe piață la data evaluării." Pentru bunurile care au piață, valoarea justă este identică cu valoarea de piață (Ordin 347/2008).

"Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbată la data evaluării, între un cumpărător holărat și un vânzător holărat, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere." și reprezintă rezultatul evaluării în baza prevederilor Standardelor de evaluare a bunurilor relevante pentru evaluare.

Valoarea de piață nu reprezintă valoarea impozabilă, valoarea de investiție sau orice alt tip de valoare definit în Standardele de evaluare a bunurilor - standardele contabile naționale sau alte referențiale profesionale.

Documentația minim necesară pentru efectuarea evaluării și a VOE

RESV cu toate anexele. După caz, date, informații și documente suplimentare din Dosarul de lucru al evaluatorului autor al raportului de evaluare verificat.

Descrierea clădirii: amplasament, caracteristici fizice, stare, informații relevante din piața specifică (ex. costuri de înlocuire etc.).

Extrasul de carte funciară a imobilului, relevu.

Orice alte elemente relevante în evaluare, după caz

Comunicarea cu evaluatorul

Comunicarea cu evaluatorul s-a făcut prin e-mail și prin telefon.

Evaluatorul a colaborat cu verificatorul, oferind informații suplimentare privind bunul evaluat.

Natura și sursele informațiilor utilizate pe care se bazează verificarea. Părți preluate din raportul de evaluare verificat. Documentarea verificării

Raportul de evaluare verificat (RESV). Părțile din RESV preluate de verificator sunt: RESV integral.

Date și informații publice privind piața imobiliară specifică: Catalogele de cost IROVAL, valorificate prin Programul Kost Plus, actualizat periodic.

Propru cercetare a pieței specifice imobilului evaluat în RESV: costuri de înlocuire de nou.

Metodologia de evaluare a proprietăților imobiliare - ANEVAR, Manual EF ANEVAR 2019.

Data evaluării în raportul verificat 09.11.2020	Data de referință la care se raportează rezultatul verificării cu obiectiv extins 09.11.2020	Curs de schimb Leu/ Euro indicat în RESV	Data RESV	Data raportului de verificare	Curs de schimb RON/ EUR la data relevantă pentru verificare
		4.8674 lei	09.11.2020	03.12.2020	4.8674 lei

Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

Este interzisă distribuția și reproducerea raportului de verificare, iar utilizarea raportului de verificare este restricționată la părțile care dețin din punct de vedere legal acest drept.

Declararea conformității cu SEV pentru Raportul de evaluare verificat pentru Raportul de verificare	Tip verificare Fără inspecție Standardele de evaluare a bunurilor SEV 2020 Standardele de evaluare a bunurilor SEV 2020
---	--

Verificarea raportului de evaluare

Verificarea evaluării poate fi realizată în conformitate cu prevederile SEV 400 "Verificarea evaluării", numei de către evaluatori autorizați având ca specializare Verificarea Evaluării ("VE"). dovedită cu parafa de verificator (în specializarea corespunzătoare raportului de evaluare supus verificării - în cazul analizei, specializarea necesară este EP) sau de către evaluatori autorizați persoane juridice care semnează declarația privind verificarea împreună cu evaluatorii persoane fizice care dețin specializarea VE și care au participat la elaborarea acestuia.

Evaluatorii autorizați care dețin specializarea Verificarea evaluării (VE) pot efectua rapoarte de verificare numai dacă la data realizării raportului de evaluare care urmează a fi verificat desfășurau activitate de evaluare în specializarea evaluării verificate sau în specializarea deținută de evaluatorul care a realizat raportul de evaluare, dacă una dintre specializările prevăzute de OG 24/2011 nu există la data realizării raportului de evaluare.

Ipoteze VOE

Verificarea are la bază Raportul de evaluare supus verificării, cu anexele sale, astfel cum acestea au fost puse la dispoziție de către clientul verificării. Existența unei alte versiuni a raportului verificat cu anexele sale poate invalida concluziile prezentului raport de verificare dacă se adresează versiunii care nu a fost pusă la dispoziția verificatorului

Obiectivul extins al verificării are la bază inclusiv informațiile publice de piață disponibile pe portaluri web de anunțuri, portaluri web ale unor agenții imobiliare și ale unor publicații ce conțin anunțuri imobiliare, pe datele de piață furnizate de provideri de informații imobiliare, pe baza de date a evaluatorului, disponibile la data raportului VOE

Informațiile primite de la terți sau colectate de la instituții publice ori de la alți furnizori publici sau privați de informații (ex. Catalogele IROVAL etc.) sunt considerate corecte, fără însă să putem garanta acuratețea lor

Obiectivul extins al verificării se bazează pe date și informații disponibile public și legal în piață precum și pe date, informații sau documente din baza de date a evaluatorului verificator, cu referințe posibile pentru persoanele îndreptățite în dosarul de lucru al verificatorului.

Rezultatele verificării cu obiectiv extins se bazează pe opinia personală a verificatorului, care este argumentată în mod adecvat în raportul de verificare.

Ipoteze speciale utilizate în VOE

nu este cazul

Restricții de utilizare, difuzare, publicare sau verificare a Raportului de verificare cu obiectiv extins (RVOE)

Întrarea în posesia unei copii a RVOE nu implică dreptul de publicare a acestuia.

Verificatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la raportul de evaluare supus verificării, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil.

Nici RVOE realizat, nici părți ale sale (în special concluzii referitor la obiectivul extins sau identitatea verificatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al verificatorului. RVOE sau oricare altă referire la acesta nu poate fi publicat, nici inclus într-un document destinat publicității fără acordul scris și prealabil al verificatorului cu specificarea formei și contextului în care urmează să apară.

Verificarea cu obiectiv extins s-a bazat doar pe informații disponibile public și legal în piață. Nu au fost considerate informații alternative conținute de documente care nu sunt publice sau care sunt protejate de secretul profesional sau de serviciu și la care evaluatorul verificator nu a putut avea acces legal. Cadrul legal actual din România nu permite accesul unui evaluator autorizat la astfel de documente, cu excepția unor situații – rare și specifice, în care aceste deține și calitatea de expert judiciar numit într-o anumită cauză pentru care astfel de informații sunt relevante și necesare iar instanța se pronunță în acest sens. În concluzie, afirmăm direct și fără echivoc că eventuala utilizare a oricărui document care nu putea fi accesat legal de evaluatorul verificator de către un evaluator autorizat în calitate de verificator al prezentului raport de verificare cu obiectiv extins va reprezenta clar și fără echivoc o încălcare indubitabilă a prevederilor SEV 400 și a Codului de etică al profesiei de evaluator autorizat.

RVOE este destinat numai scopului, clientului și destinatarului precizați mai sus.

RVOE este confidențial atât pentru evaluator, cât și pentru client / destinatar, denumite în continuare "părțile", cât și pentru orice alt terț care intră, accidental sau intențional, în posesia prezentului raport:

- Părțile colectează și prelucrează datele cu caracter personal înscrise în prezentul raport în conformitate cu legislația în vigoare, în moduri care asigură confidențialitatea și securitatea adecvată a acestor date, în vederea asigurării protecției împotriva prelucrării neautorizate sau ilegale și împotriva pierderii, a distrugerii sau a deteriorării accidentale;

- În procesul de prelucrare a datelor cu caracter personal, părțile aplică prevederile Regulamentului (UE) 2016/679 al Parlamentului European și al Consiliului din 27 aprilie 2016 privind protecția persoanelor fizice în ceea ce privește prelucrarea datelor cu caracter personal și privind libera circulație a acestor date și de abrogare a Directivei 95/46/CE (regulamentul general privind protecția datelor) și ale legislației naționale;

- Datele cu caracter personal colectate și prelucrate în vederea executării misiunii de evaluare sunt următoarele: (de ex.: nume și prenume, adresă, serie și număr carte de identitate, cod numeric personal, număr de telefon/fax, adresă de poștă electronică, cont bancar)

- Datele personale, comunicate în cadrul prezentului raport, pot fi comunicate instituțiilor publice, în conformitate cu prevederile legale în vigoare;

- În situația în care este necesară prelucrarea datelor personale în alte scopuri decât cele prevăzute în prezentul raport, partea care realizează prelucrarea va informa caalaltă parte și i va solicita acordul scris cu privire la prelucrarea datelor cu caracter personal, în conformitate cu prevederile legislației în vigoare.

Prezentul raport de verificare cu obiectiv extins nu poate fi utilizat de client și destinatar precum și de orice altă persoană îndreptățită decât împreună cu versiunea de raport de evaluare supus verificării cu anexele sale puse la dispoziție verificatorului.

Verificatorul nu acceptă nici o responsabilitate față de o terță persoană decât clientul în nici o circumstanță. Responsabilitatea se limitează strict la prevederile contractuale dintre părți.

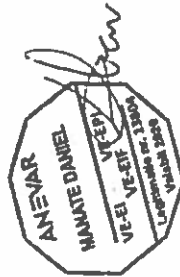
Declarația privind verificarea

- Afirmațiile susținute în prezentul raport sunt reale și corecte.
- Analizele, opiniile și concluziile sunt limitate numai la ipotezele și ipotezele specifice prezentate în raport și reprezintă opinia mea imparțială, opinie care nu a fost influențată de terțe părți și nu este în niciun mod supusă vreunei cerințe de a ajunge la concluzii predeterminate.
- Nu am niciun interes referitor la bunul care face obiectul evaluării supuse verificării și nu am niciun interes personal față de vreuna din părțile implicate.
- Nu sunt influențat de nicio constrângere legată de bunul evaluat în raportul supus verificării sau de părțile implicate în această activitate de verificare.
- Implicarea mea în această activitate de verificare nu se bazează pe solicitarea din partea nimeni, de obținere a unor rezultate predeterminate.
- Onorariul plătit de către client nu are nicio legătură cu obținerea unor rezultate predeterminate sau cu vreo acțiune sau eveniment, rezultate în urma utilizării analizelor, opiniilor și concluziilor prezentului raport.
- Analizele, opiniile și concluziile au fost exprimate în conformitate cu prevederile standardelor de evaluare și cu respectarea Codului de etică al profesiei de evaluator autorizat.
- Pentru realizarea raportului nu am primit asistență din partea altor persoane nesemnate ale declarației privind verificarea.

Cuprins

- Coperta
- Termenii de referință ai verificării
- Rezultatele VOE
- Anexa (RESV)
- Alte date: în Dosarul de lucru al evaluatorului verificator

Semnatura
Stampila



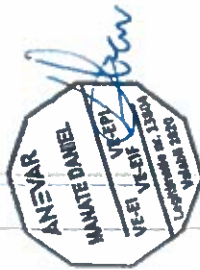
Rezultatele verificării

Verificare cu Obiectiv Extins (VOE) 

Analiza independentă a imobilului evaluat realizată de verificator a condus la o concluzie similară privind Valoarea justă

Denumire Imobil evaluat	Adresa	Valoare justă (coincide cu valoarea de piață) rezultată în urma VOE
Imobil Clădire PT 2 Prim, 368 mp, C.F. nr. 355483-C1 Arad	str. Corneliu Coposu nr. 24/D	163.577 lei

Semnatura
Stampila





SOCIETATE CERTIFICATA IN
SISTEMUL DE MANAGEMENT AL CALITATII
SISTEMUL DE MANAGEMENT DE MEDIU

PROIECTARE

REZISTENTA SI INSTALATII;
URBANISTICA P.U.D., P.U.Z. SI P.U.G.;

CADASTRU | TOPOGRAFIE | GEODEZIE

RICICARI TOPOGRAFICE;
IDENTIFICARI DE TERENURI SI PUNERI IN POSESIE;

EXPERTIZE | EVALUARI

PROPRIETATI IMOBILIARE;
BUNURI MOBILE;

CONSULTANTA;
ARHITECTURA SI DESIGN;

DEZMEMBRARI, CONTOPIRI;
DETERMINARI PUNCTE GPS.

ACTIVE CORPORALE;
ACTIVE NECORPORALE;

CONSTRUCTII CIVILE SI INDUSTRIALE;
STUDII DE FEZABILITATE.

EXPERTIZE DE GRANTUIRE SI LITIGII DE HOTARE;
INTABULARI TITLURI DE PROPRIETATE;

SOCIETATI COMERCIALE;
CONSULTANTA EXPERTIZE JUDICIARE.

CONTACT

OFFICE@DANINASTAR.RO
WWW.DANINASTAR.RO
REG.COM. JB8/3836/1992 COD FISCAL: R 3581471

STR. GHEDRIGHE LAZAR NR 25, BRASOV
TEL: 0040-268-547168 | 0040-268-547169

STR. PROMOROAÇA 5, ETAJ 3, SECTOR 1, BUCURESTI
TEL: 0040-213-300006

RAPORT DE EVALUARE

IN VEDEREA STABILIRII VALORII JUSTE (DE PIAȚĂ) A CLĂDIRILOR AFLATE ÎN PROPRIETATEA SC CET HIDROCARBURI SA

BENEFICIAR: MUNICIPIUL ARAD

EVALUATOR: SC DANINA STAR SRL Brașov, Autorizație ANEVAR Nr. 0487

CONTRACT: 8140 / 2 - 5 / 2020 (AC 44430 / 2020 - CS 75481 / 2020)

**DIRECTOR GENERAL,
ZUBCOV DAN**

Stimate client,

Prin prezenta vă informez că la data de 09.11.2020 s-a întocmit raportul de evaluare asupra dreptului absolut/deplin de proprietate a construcțiilor situate în municipiul Arad, județul Arad de către Beres Aron în calitate de evaluator autorizat, membru al Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România, legitimat cu nr. 10662.

Beres Aron, în calitate de evaluator a făcut inspecția construcțiilor (3 punct termice) care se află în proprietatea SC CET HIDROCARBURI SA.

Evaluarea are ca scop estimarea valorii juste (conform Ordin 3471/2008 - pentru bunurile care au valoare de piață, valoarea justă este identică cu valoarea de piață) a proprietății pe o piață liberă la nivelul prețurilor practicate pe piața specifică în luna noiembrie 2020 și poate fi utilizată pentru efectuarea transferului între SC CET HIDROCARBURI SA și Municipiul Arad, în vederea realizării de investiții. Obiectul evaluării îl reprezintă construcțiile - puncte termice - situate în municipiul Arad și identificate conform următorului tabel:

Nr. Crt.	Denumire	CF	Nr. top. / Nr. cad.
1	Clădire - PT 2 Prim, CF 355483, str. Corneliu Coposu, 368 mp	354830	354830
2	Clădire - PT Ocsko Terezia, CF 355507, str. Liviu Rebreanu (Rodnei), 200 mp	355507	355507 7439/6684/1/b/4/2/1
3	Clădire - PT 5 – str. Crasna, 122 mp	355483	355483

Scrisoarea este însoțită de un raport complet de evaluare; tipul raportului este explicativ (narativ).

În urma aplicării metodologiei de evaluare, opinia evaluatorului referitoare la valoarea justă a construcțiilor evaluate, ținând seama exclusiv de prevederile prezentului raport, este cea obținută prin abordarea prin costuri, și anume:

VALOARE PT 2 PRIM	33.607 euro, echivalent a 163.577 lei (pentru construcția din CF 354830) la cursul valutar 4,8674 lei/euro, valabil pentru data de referință a evaluării 09.11.2020
VALOARE PT OCSKO TEREZIA	14.048 euro, echivalent a 68.375 lei (pentru construcția din CF 355507) la cursul valutar 4,8674 lei/euro, valabil pentru data de referință a evaluării 09.11.2020
VALOARE PT 5 CRASNA	8.790 euro, echivalent a 42.783 lei (pentru construcția din CF 355483) la cursul valutar 4,8674 lei/euro, valabil pentru data de referință a evaluării 09.11.2020

Cap. 3. PREZENTAREA DATELOR

3.1. Date despre aria de piață, oras, vecinătăți și localizare

Situat la poarta de vest a României, Aradul este unul dintre cele mai importante județe ale țării. Numit de Nicolae Iorga „Mica Vienă”, de istoricii români „A Treia Romă”, iar de istoricii maghiari „Golgota Maghiară”, orașul Arad se întinde spectaculos, cu parcuri largi și clădiri monumentale, pe cursul râului Mureș. Spectaculosul Pod Traian din inima orașului a fost odinioară graniță între provincii, țări și imperii, locul unde s-au îmbinat Imperiul Otoman cu Imperiul Habsburgic, Principatul Transilvaniei cu Ungaria și Banatul.

3.2. Prezentare generală a proprietății imobiliare

3.2.1. Situația juridică

Cele trei construcții sunt înscrise în următoarele cărți funciare:

Nr. Crt.	Denumire	CF	Nr. top. / Nr. cad.
1	Clădire - PT 2 Prim, CF 355483, str.Corneliu Coposu, 368 mp	354830	354830
2	Clădire - PT Ocsko Terezia, CF 355507, str. Liviu Rebreanu, 200 mp	355507	355507 7439/6684/1/b/4/2/1
3	Clădire - PT 5 – str.Crasna, 122 mp	355483	355483

Construcțiile sunt în proprietatea SC CET HIDROCARBURI SA, iar terenurile aferente acestora sunt în domeniul public al MUNICIPIULUI ARAD.

Construcțiile supuse evaluării se identifică după următoarele date:

- **Dreptul de proprietate evaluat:** dreptul real de proprietate asupra imobilului, proprietate privată aparținând SC CET HIDROCARBURI SA; acesta este titularul dreptului de a poseda, a folosi și a dispune de bunul imobil în mod exclusiv, absolut și perpetuu, în limitele stabilite de lege. Nu au fost identificate limitări legale ale dreptului de proprietate sau restricții de utilizare a imobilului în documentele ce atestă dreptul de proprietate, puse la dispoziție de client și anexate raportului;

- **Drept de proprietate dobândit prin:** -.

3.2.2. Descrierea și analiza amplasamentului

3.2.2.1. PT 2 PRIM

Amplasamentul se identifică cu numărul cadastral 354830, dreptul de proprietate fiind înscris în Cartea funciară nr. 354830 a municipiului Arad, proprietar fiind MUNICIPIUL ARAD - domeniul public, asupra terenului, respectiv SC CET HIDROCARBURI SA, asupra construcției. Amplasamentul este situat pe str. Corneliu Coposu, nr. 24D, în apropierea bazinului de inot.

Amenajările terenului:

- rețele de utilități: la teren.

- amplasamentul nu este împrejmuit;

Accesibilitatea:

- posibilități de acces: din str. Corneliu Coposu;

Caracteristici fizice:

- amplasarea terenului: municipiul Arad, str. Corneliu Coposu, nr. 24D;

- suprafață teren: 1262 mp;

- forma: neregulată;

- categoria de folosință: curți construcții;

- terenul are formă neregulată și este ocupat parțial de PT 2 PRIM (C1), respectiv de un garaj neînscris în evidențele de carte funciară;

- topografia: plană.

Caracteristici juridice:

- terenul se află situat în intravilanul municipiului Arad, conform plan pus la dispoziție de către reprezentanții beneficiarului;

- terenul este proprietate exclusivă a municipiului Arad (domeniu public);

- servituți: nu sunt - conform documente furnizate de către reprezentanții proprietarului;

- sarcini existente pe teren: nu sunt - conform documente furnizate de către reprezentanții proprietarului;

Teren și contaminări:

- nu s-au investigat stabilitatea și caracteristicile geologice ale terenului și evaluarea a fost făcută considerând că terenul îndeplinește toate condițiile necesare pentru utilizările admise;

- evaluatorul nu a realizat investigații sau teste și nu au fost puse la dispoziție date privind poluarea;

- evaluarea a fost realizată neluând în considerare aceste aspecte care ar putea afecta valoarea proprietății.

Construcția C1 - PT 2 PRIM, este în proprietatea SC CET HIDROCARBURI SA, conform extras CF atașat. Structura punctului termic este realizată pe stâlpi prefabricați de 6 m înălțime, din beton armat, încastrați în fundații izolate tip pahar; pe conturul exterior al halei sunt executate fundații de beton simplu, planșeu din elemente prefabricate din beton, închideri perimetrale din BCA cu geamuri - pe centura de BCA este montată o structură metalică din profile laminate care susține ferestrele. Acoperișul este din prefabricate din beton armat, care reazămă pe grinzile de beton armat; clădirea are regim de înălțime P, cu H = 6 m, are o stare tehnică satisfăcătoare și a fost edificată în 1987.

Punctul termic dispune de instalații electrice și sanitare. Obiectele sanitare sunt într-o stare nesatisfăcătoare, fiind necesară înlocuirea acestora.

Finisajele sunt specifice clădirilor industriale: tâmplărie metalică și lemn, pardoseli din beton, pereți placați cu faianță în grupul sanitar.

Suprafață construită totală = 386 mp

Suprafață grup sanitar și zonă birouri = 80,26 mp.

TABEL PENTRU CALCULAREA VALORII JUSTE - FISA PT 2 PRIM

Catalog cost înlocuire, cost reconstrucție - autor Cornel Șchiopu - Ed. IROVAL 2010

Tip Clădire - PT 2 Prim, CF 347882, str.Corneliu Coposu, 368 mp

Amplasament mun. Arad, str. Corneliu Coposu

PIF 1987

Stare tehnică satisfacatoare

Vechime (ani) 33

Deprecierea fizică 79.60%

S desfășurată (mp) 368,00

S construita (mp) 368,00

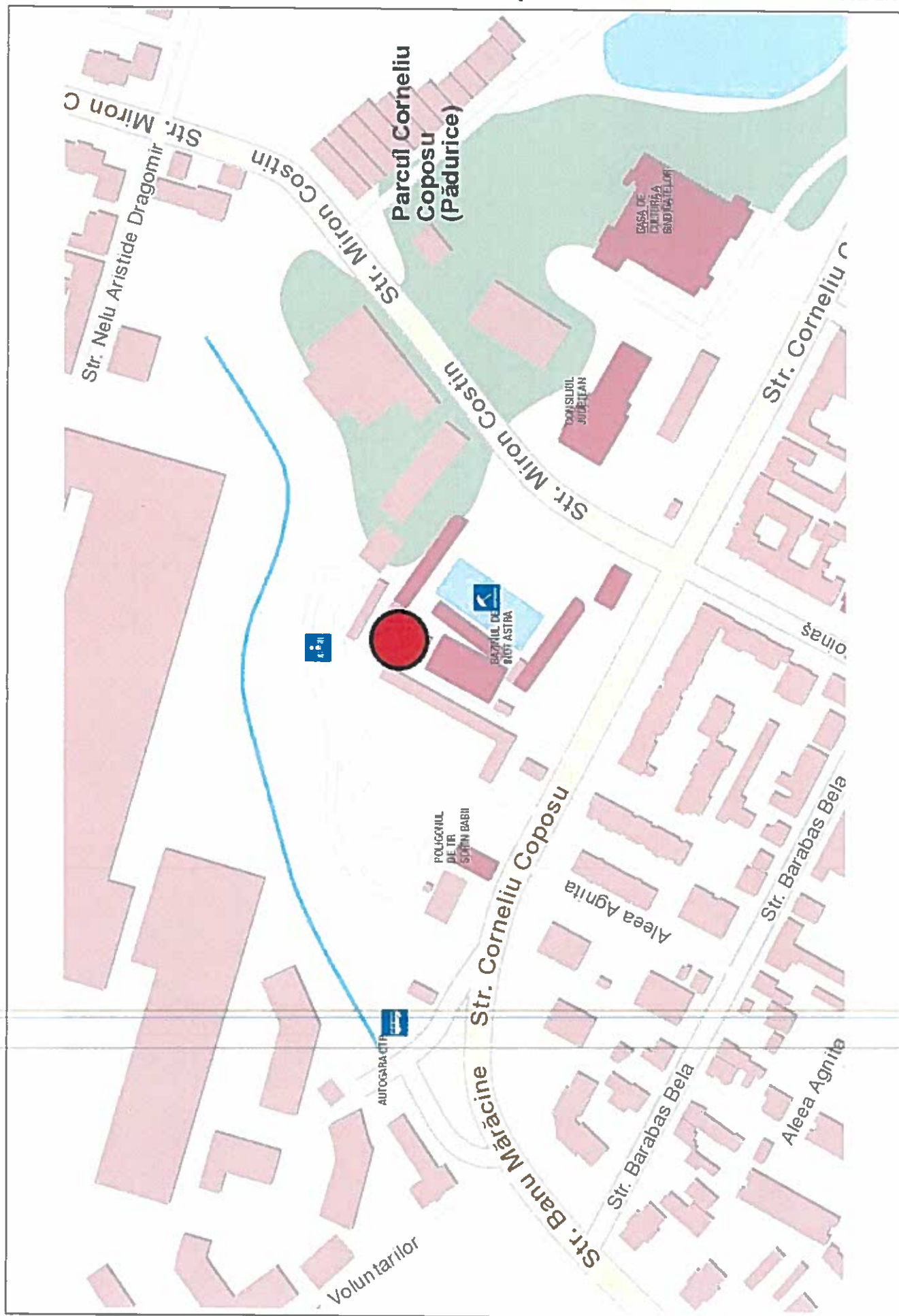
Regim de înaltăime P H = 6 m
Scd = 368,00 mp

Nr. crt.	Denumirea (simbol)	Suprafața (mp)	Cost / mp (Lei)	Total cost catalog	Corecție distanță	Corecție manoperă	Cost total corectat	Indice actualizare	Cost total INDEXAT
		A	B	C=AxB	D	E	F=CxDxE	I	CI=FxI
1	Structura	vol II, pag. 14-18							
	7STRIDI2H6	368,00	712,20	262.089,60	1,0060	1,0360	273.153,97	1,2908	352.587,15
2	Acoperis	vol II, pag. 68							
	TERASANE	368,00	184,90	68.043,20	1,0060	1,0360	70.915,71	2,2454	159.234,14
3	Încălziri	vol II, pag. 69							
	IBCA24GH6	184,00	300,60	55.310,40	1,0060	1,0360	57.645,38	1,4210	81.914,09
	IBCA24P	184,00	595,30	109.535,20	1,0060	1,0360	114.159,34	1,6513	188.511,31
4	Finisaje	vol II, pag. 72							
	FINIHALA	287,74	140,00	40.283,60	1,0060	1,0360	41.984,21	1,6349	68.639,99
	FINIVEST	80,26	472,20	37.898,77	1,0060	1,0360	39.498,71	1,1788	46.561,08
5	Instalații	vol II, pag. 72							
	ELHALAC	368,00	56,80	20.902,40	1,0060	1,0360	21.784,82	1,4203	30.940,97
	SAHALAC	287,74	69,50	19.997,93	1,0060	1,0360	20.842,16	1,1535	24.041,43
	SAHALAVE	80,26	17,70	1.420,60	1,0060	1,0360	1.480,57	1,1962	1.771,06
TOTAL									954.201,23
Depreciere fizică								79,60%	
Depreciere funcțională & externă								0,00%	
VALOARE DE ÎNLOCUIRE CU TVA (lei)									194.657
VALOARE JUSTA FARA TVA (lei)									163.577
VALOARE JUSTA FARA TVA (euro)									33.607

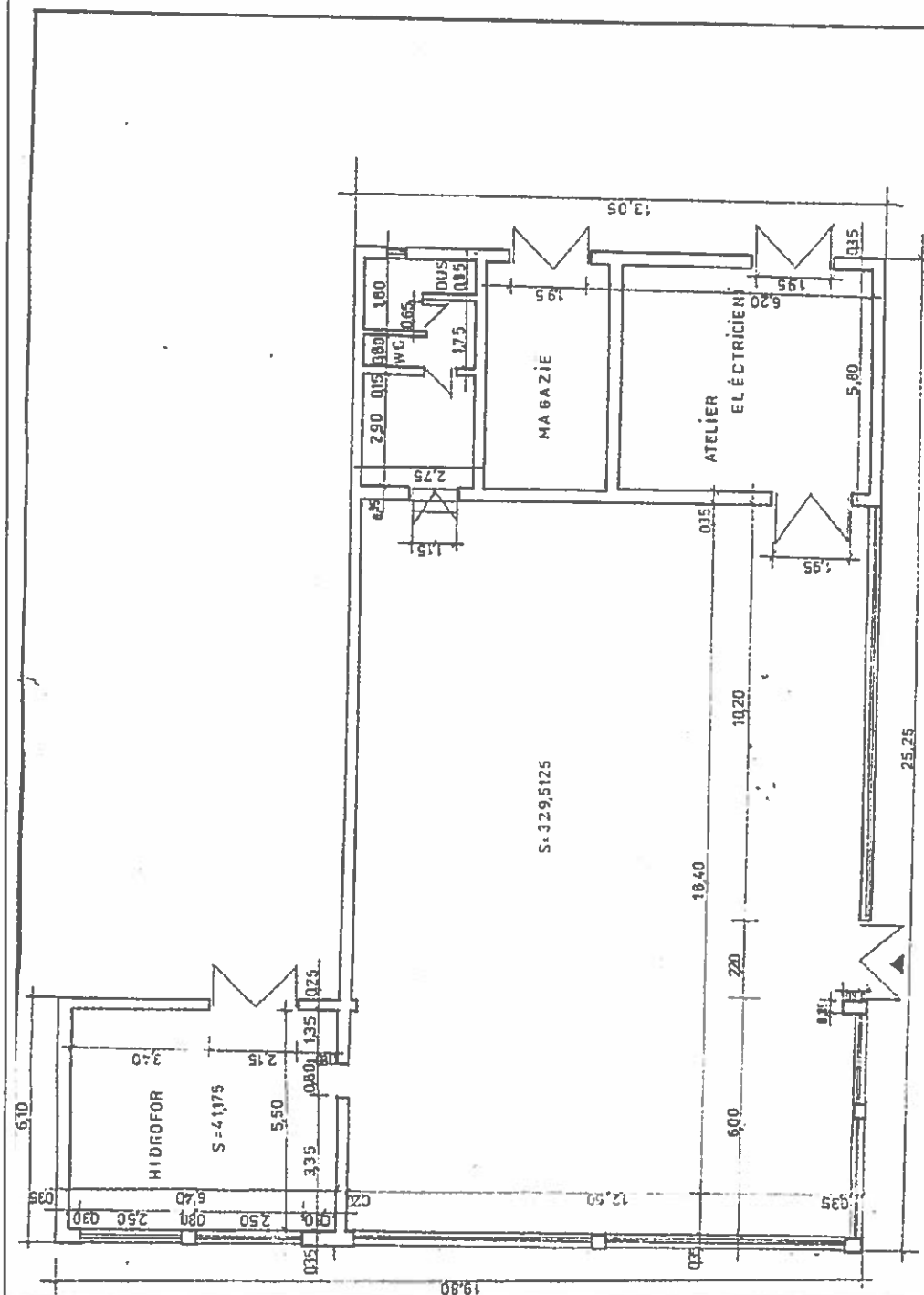
8.2. Imagini, planuri si acte PT 2 PRIM











SC ARTERM S.A. ARAD		BENEFICIAR		FAZA
SERVICIU TEHNIC		SC ARTERM S.A. ARAD		
Director general	Ing Doru Căpănu	Scara	1 100	DENUMIRE LUCRARE
Şef serviciu tehnic	Ing Claudiu Măstăre	INVENTARIERE PUNCTE TERMICE		
Relevat	Teodor Săndulescu	DENUMIRE PLANŞA		
Verificat	Ing Daniel Doine	RELEVU PT 2		
Desenat	Ing Simona Săndulescu	Data		1995
		Proiect nr		

S=370 mp



**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

$$0.75 \pm 0.05, 0.74 \pm 0.04, 0.75 \pm 0.04, 0.77 \pm 0.04$$

114947
05
11
2020



TEREN

Adresa: 6000 E. 81 St. Ste. 904, Colorado Springs, CO 80921, USA

Nr. Crl	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinte
---------	---------------------------------	-----------------	------------------------

Constructli

Crt	Nr cadastral Nr.	Adresa	Observatii - Referinta
-----	---------------------	--------	------------------------

B. Partea II. Proprietari si acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate si alte drepturi reale	Referinte
---	-----------

67250 / 17 07/2020

MUNICIPIUL ARAD

114947 / 05/11/2020

S.C. C.E.T. IDROCARBURI S.A.

C. Partea III. SARCINI

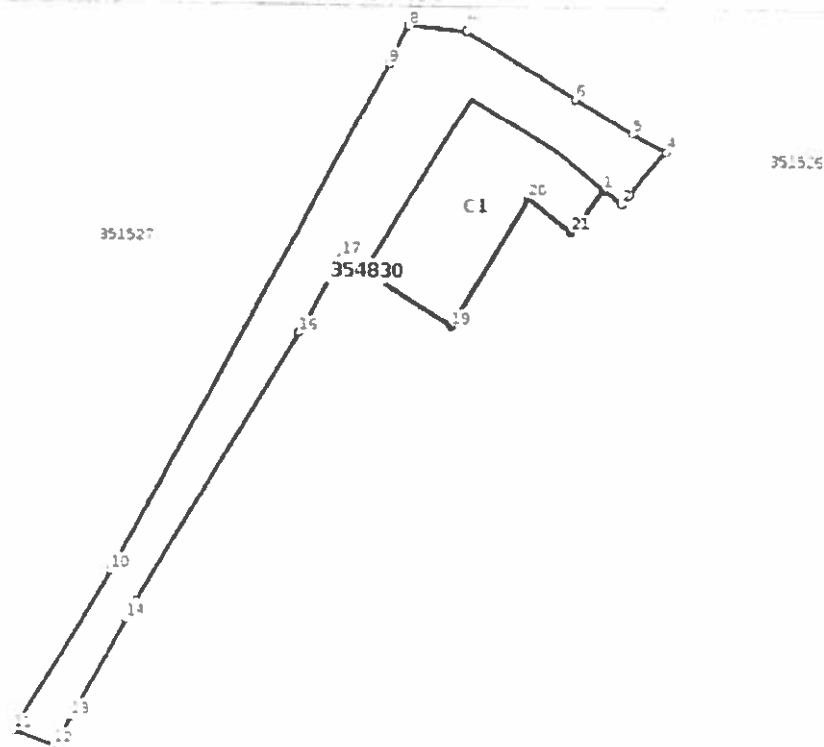
Inscripții privind dezmembrămintele dreptului de proprietate drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
---	-----------

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr. cadastral	Suprafata, ha	Observatii, Referinta
354830	1.27	

* Suprafata este data la data inregistrarii in Cartea Surselor



Date referitoare la teren

Categorie	Suprafata	Tip	Clasa	Valoarea	Observatii
1. teren	1.27				

Date referitoare la constructii

Nr.	Tip	Destinatie	Suprafata	Valoarea	Observatii
1	construcție	construcție	240		

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obtinute din proiectie in plan.

Punct inceput	Punct sfarsit	Lungime segment (m)	Punct inceput	Punct sfarsit	Lungime segment (m)
1	2	2.816	2	3	1.43
3	4	7.188	4	5	4.784
5	6	8.424	6	7	16.063

Carta F-1, ară Nr. 3-4630, Căminul Municipal Alina

Punct inceput	Punct sfârșit	Lungime segment ... (m)	Punct inceput	Punct sfârșit	Lungime segment ... (m)
7	8	7.223	8	9	5.431
9	10	72.438	10	11	23.278
11	12	5.338	12	13	4.244
13	14	14.06	14	15	2.507
15	16	39.273	16	17	10.843
17	18	3.208	18	19	12.825
19	20	18.455	20	21	6.714
21	1	6.558			

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiectie Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru

*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru

Certific că prezentul extras corespunde cu datele în vigoare din cartea funciară originală păstrată de arhivă birou.

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notari publici a actelor, în care se string drepturile reale prezente și pentru declararea și însușirea lor în informațiile de către state și susținutele de a călătorie în străinătate.

S-a achitat taxă de 100 RON, în baza plății cont DUBIN 295 (500.000) - suma de 100 RON și valoarea de înaltărate în valutară nu este mai mică de 100 RON.

Data soluționării:

15.11.2022

Acesta este Redactorul:

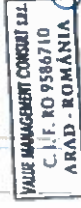
TEREZIA I. IARĂ-155

Redactor:

**Raport nr. 11.3 / 04.12.2020 de verificare a Valorii juste a
Clădirii PT5 Crasna, 122 mp**

Verificare cu Obiectiv Extins (VOE)

**Verificare RAPORT DE EVALUARE în vederea stabilirii valorii juste (de
piață) a clădirilor aflate în proprietatea CET Hidrocarburi S.A. din
09.11.2020**



Autor Raport evaluare verificat DANINA STAR S.R.L.
prin Evaluator VE EPI / legitimație Beres Aron (EPI) / 10662
antul / Beneficiarul raportului verificat Municipiul Arad
Utilizator desemnat al evaluării Municipiul Arad
Cliantul verificării Municipiul Arad

**Utilizator desemnat al verificării Direcția patrimoniu Municipiul Arad Serviciul Evidență și
Administrație Domeniu Privat**

Data evaluării 09.11.2020

Data raportului de evaluare verificat 09.11.2020

Data de referință a VOE 09.11.2020

Data raportului de verificare 03.12.2020

Verificator VALUE MANAGEMENT CONSULT S.R.L.

prin Evaluator VE EPI / legitimație MANAȚE DANIEL / 13.804

Termenii de referință ai verificării

Identificarea evaluatorului verficator	
Denumire	VALUE MANAGEMENT CONSULT S.R.L.
CUI	20303980
prin evaluator verficator autorizat / Legitimatie ANEVAR	MANA TE DANIEL / 13 804
	Adresa Arad, str. Ștefan Cicio Pop, nr. 20 0115

Identificarea evaluatorului autor al raportului de evaluare verificat	
Denumire	DANNA STAR S.R.L.
CUI	RO3581471
prin evaluator autorizat / Legitimatie ANEVAR	Beres Aron (EF) / 10662
	Adresa Brașov, str. Gh. Lazăr nr. 25, jud. Brașov 0487

Raportul de evaluare supus verificării	
RAPORT DE EVALUARE în vederea stabilirii valorii juste (de piață) a clădirilor aflate în proprietatea CET Hidrocarburi S.A. din 09.11.2020	
Dreptul de proprietate asupra imobilului Clădire PTS Crasna, 122 mp, C.F. 355483-C1 Arad, nr cad. 355483 – C1	

Cliantul / Beneficiarul raportului verificat	
Cliant / beneficiar	Municipiul Arad
Cod fiscal	519925
Utilizator desemnat al evaluării	
Municipiul Arad, Direcția patrimoniu Serviciul Evidență și Administrare Domeniul Privat	Adresa Arad, Bd. Revoluției nr. 75
Cliantul verificării	
Cod fiscal	3519925
Municipiul Arad	Adresa Arad, Bd. Revoluției nr. 75
Utilizator desemnat al verificării	
Direcția patrimoniu Municipiul Arad Serviciul Evidență și Administrare Domeniul Privat	Adresa Arad

Scopul verificării	
Prezentul raport de verificare cu obiectiv extins (RVOE) este întocmit la cererea utilizatorului desemnat al evaluării în scopul prezentării de către verficator a propriei opinii asupra valorii juste (identică cu valoarea de piață) a bunului evaluat în raportul de evaluare supus verificării (RESSV) pentru luarea unor decizii manageriale de către client și destinat în privința efectuării transferului între CET HIDROCARBURI S.A. și Municipiul Arad, în vederea realizării de investiții. Obiectul evaluării îl reprezintă construcțiile - puncte termice - situate în municipiul Arad și id. Opinia verficatorului asupra valorii juste va fi la data verificării cu obiectiv extins (VOE). Este interzisă utilizarea raportului de verificare, integral sau în parte, pentru orice alt scop. În consecință, în mod expres, este interzisă utilizarea valorii de piață rezultate în urma verificării în scopul impozitării, garantării împrumutului sau oricărui alt scop cu excepția celui precizat anterior.	

Obiectivul verificării: Verificare cu obiectiv extins (VOE)									
Date relevante ale clădirii evaluate în raportul de evaluare verificat (RESV), preluate din raport:									
Adresă	Denumire	Regim înălțime	Acđ (mp)	Stare tehnică	Depreciere totală	Valoare justă		Date relevante	
str. Crasna (str. Horațiu în C.F.)	Imobil Clădire PT 5 Crasna, 122 mp. C.F. 355483-C1 Arad	Parter	122	Satisfăcătoare	85%	8.790 €	42.783 lei	Acđ = 200 mp; Data PIF: 1965; Vechime: 55 ani; Stare tehnică: S; DT = 85%; Structură b.a. și cărămidă, Finisaje industriale, instalații electrice și sanitare	
						Depreciere Funcțională & Externă	Instalații		
Finisaje	Structură	Data PIF	Scop evaluare						
Tip industrial	Structura de beton armat (fundajii, stâlpi, planșee, elemente de acoperiș, grinzi), pereți din cărămidă	1965	Estimarea valorii juste a bunului evaluat în RESV pentru luarea unor decizii manageriale privind transferul între CET HIDROCARBURI S.A. și Municipiul Arad			0%	Electrice, Sanitare		

Tipul valorii estimate

"Valoarea justă reprezintă prețul care ar fi încasat pentru vânzarea unui activ sau plătit pentru transferul unei datorii într-o tranzacție reglementată între participanți de pe piață, la data evaluării." Pentru bunurile care au piață, valoarea justă este identică cu valoarea de piață (Ordin 3471/2008).

"Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător holărat și un vânzător holărat, într-o tranzacție nepărținătoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere." și reprezintă rezultatul evaluării în baza prevederilor Standardelor de evaluare a bunurilor relevante pentru evaluare.

Valoarea de piață nu reprezintă valoarea impozabilă, valoarea sinergiei, valoarea de investiție sau orice alt tip de valoare definit în Standardele de evaluare a bunurilor, standardele contabile naționale sau alte referențiale profesionale.

Documentația minim necesară pentru efectuarea evaluării și a VOE

RESV cu toate anexele. După caz, date, informații și documente suplimentare din Dosarul de lucru al evaluatorului autor al raportului de evaluare verificat.

Descrierea clădirii: amplasament, caracteristici fizice, stare, informații relevante din piața specifică (ex. costuri de înlocuire etc.).

Extrasul de carte funciară a imobilului, releveu.

Orice alte elemente relevante în evaluare, după caz

Comunicarea cu evaluatorul

Comunicarea cu evaluatorul s-a făcut prin e-mail și prin telefon.

Evaluatorul a colaborat cu verificatorul, oferind informații suplimentare privind bunul evaluat.

Natura și sursele informațiilor utilizate pe care se bazează verificarea. Părți preluate din raportul de evaluare verificat. Documentarea verificării

Raportul de evaluare verificat (RESV). Părțile din RESV preluate de verificator sunt: RESV integral.

Date și informații publice privind piața imobiliară specifică: Cataloge de costuri ROVAL, valorificale prin Programul Kost Plus, actualizat periodic.

Propria cercetare a pieței specifice imobilului evaluat în RESV: costuri de înlocuire de nou.

Metodologia de evaluare a proprietăților imobiliare - ANEVAR, Manual B1 ANEVAR 2019.

Data evaluării în raportul verificat 09.11.2020	Data de referință la care se raportează rezultatul verificării cu obiectiv extins 09.11.2020	Curs de schimb Leu/ Euro indicat în RESV 4 8674 lei	Data RESV 09.11.2020	Data raportului de verificare 03.12.2020	Curs de schimb RON EUR la data relevantă pentru verificare 4 8674 lei
--	---	--	-------------------------	---	--

Restricții de utilizare, difuzare sau publicare					
Este interzisă distribuția și reproducerea raportului de verificare, iar utilizarea raportului de verificare este restricționată la părțile care dețin din punct de vedere legal acest drept.					

Declararea conformității cu SEV					
pentru Raportul de evaluare verificat		Tip verificare Fără inspecție			
pentru Raportul de verificare		Standardele de evaluare a bunurilor SEV 2020 Standardele de evaluare a bunurilor SEV 2020			

Verificarea raportului de evaluare					
Verificarea evaluării poate fi realizată în conformitate cu prevederile SEV 400 "Verificarea evaluării", numai de către evaluatori autorizați având ca specializare Verificarea Evaluării ("VE"). dovedită cu parafă de verificator (în specializarea corespunzătoare raportului de evaluare supus verificării - în cazul analizat, specializarea necesară este EF) sau de către evaluatori autorizați persoane juridice care semnează declarația privind verificarea împreună cu evaluatorii persoane fizice care dețin specializarea VE și care au participat la elaborarea acestuia. Evaluatorii autorizați care dețin specializarea Verificarea evaluării (VE) pot efectua rapoarte de verificare numai dacă la data realizării raportului de evaluare care urmează a fi verificat desfășurau activitate de evaluare în specializarea evaluării verificate sau în specializarea deținută de evaluatorul care a realizat raportul de evaluare, dacă una dintre specializările prevăzute de OG 24/2011 nu există la data realizării raportului de evaluare.					

Ipoteze VOE					
Verificarea are la bază Raportul de evaluare supus verificării, cu anexele sale, astfel cum acestea au fost puse la dispoziție de către clientul verificării. Existența unei alte versiuni a raportului verificat cu anexele sale poate invalida concluziile prezentului raport de verificare dacă se adresează versiunii care nu a fost pusă la dispoziția verificatorului Obiectivul extins al verificării are la bază inclusiv informațiile publice de piață disponibile pe portaluri web de anunțuri, portaluri web ale unor agenții imobiliare și ale unor publicații ce conțin anunțuri imobiliare, pe datele de piață furnizate de provideri de informații imobiliare, pe baza de date a evaluatorului, disponibile la data raportului VOE Informațiile primite de la terți sau colectate de la instituții publice ori de la alți furnizori publici sau privați de informații (ex. Căminarele ROVAL etc.) sunt considerate corecte, fără însă să putem garanta acuratețea lor Obiectivul extins al verificării se bazează pe date și informații disponibile public și legal în piață precum și pe date, informații sau documente din baza de date a evaluatorului verificator, cu referințe posibile pentru persoanele îndreptățite în dosarul de lucru al verificatorului. Răzultatele verificării cu obiectiv extins se bazează pe opinia personală a verificatorului, care este argumentată în mod adecvat în raportul de verificare.					

Ipoteze speciale utilizate în VOE					
nu este cazul					

Restricții de utilizare, difuzare, publicare sau verificare a Raportului de verificare cu obiectiv extins (RVOE)

Întrarea în posesia unei copii a RVOE nu implică dreptul de publicare a acestuia.

Verificatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la raportul de evaluare supus verificării, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil.

Nici RVOE realizat, nici părți ale sale (în special concluzii referitor la obiectivul extins sau identitatea verificatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al verificatorului. RVOE sau oricare altă referire la acesta nu poate fi publicat, nici inclus într-un document destinat publicității fără acordul scris și prealabil al verificatorului cu specificarea formei și contextului în care urmează să apară.

Verificarea cu obiectiv extins s-a bazat doar pe informații disponibile public și legal în piață. Nu au fost considerate informații alternative conținute de documente care nu sunt publice sau care sunt protejate de secretul profesional sau de serviciu și la care evaluatorul verificator nu a putut avea acces legal. Cadrul legal actual din România nu permite accesul unui evaluator autorizat la astfel de documente, cu excepția unor situații – rare și specifice, în care aceste deține și calitatea de expert judiciar numit într-o anumită cauză pentru care astfel de informații sunt relevante și necesare iar instanța se pronunță în acest sens. În concluzie, afirmăm direct și fără echivoc că eventuala utilizare a oricărui document care nu putea fi accesat legal de evaluatorul verificator de către un evaluator autorizat în calitate de verificator al prezentului raport de verificare cu obiectiv extins va reprezenta clar și fără echivoc o încălcare indubitabilă a prevederilor SEV 400 și a Codului de etică al profesiei de evaluator autorizat.

RVOE este destinat numai scopului, clientului și destinatarului precizați mai sus.

RVOE este confidențial atât pentru evaluator, cât și pentru client / destinatar, denumite în continuare "părțile", cât și pentru orice alt terț care intră, accidental sau intențional, în posesia prezentului raport:

- Părțile colectează și prelucrează datele cu caracter personal înscrise în prezentul raport în conformitate cu legislația în vigoare, în modalități care asigură confidențialitatea și securitatea adecvată a acestor date în vederea asigurării protecției împotriva prelucrării neautorizate sau ilegale și împotriva pierderii, a distrugerii sau a deteriorării accidentale;

- În procesul de prelucrare a datelor cu caracter personal, părțile aplică prevederile Regulamentului (UE) 2016/679 al Parlamentului European și al Consiliului din 27 aprilie 2016 privind protecția persoanelor fizice în ceea ce privește prelucrarea datelor cu caracter personal și privind libera circulație a acestor date și de abrogare a Directivei 95/46/CE (regulamentul general privind protecția datelor) și ale legislației naționale;

- Datele cu caracter personal colectate și prelucrate în vederea executării misiunii de evaluare sunt următoarele: (de ex.: nume și prenume, adresă, serie și număr carte de identitate, cod numeric personal, număr de telefon/fax, adresă de poștă electronică, cont bancar)

- Datele personale, comunicate în cadrul prezentului raport, pot fi comunicate instituțiilor publice, în conformitate cu prevederile legale în vigoare;

- În situația în care este necesară prelucrarea datelor personale în alte scopuri decât cele prevăzute în prezentul raport, partea care realizează prelucrarea va informa cealaltă parte și îi va solicita acordul scris cu privire la prelucrarea datelor cu caracter personal, în conformitate cu prevederile legislației în vigoare.

Prezentul raport de verificare cu obiectiv extins nu poate fi utilizat de client și destinatar precum și de orice altă persoană îndreptățită decât împreună cu versiunea de raport de evaluare supus verificării cu anexele sale puse la dispoziția verificatorului.

Verificatorul nu acceptă nici o responsabilitate față de o terță persoană decât clientul în nici o circumstanță. Responsabilitatea se limitează strict la prevederile contractuale dintre părți.

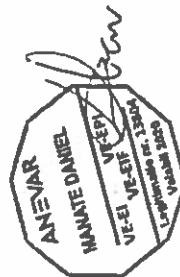
Declarația privind verificarea

- Afirmațiile susținute în prezentul raport sunt reale și corecte.
- Analizele, opiniile și concluziile sunt limitate numai la ipotezele specifice prezentate în raport și reprezintă opinia mea imparțială, opinie care nu a fost influențată de terțe părți și nu este în niciun mod supusă vreunei cerințe de a adăuga la concluzii predeterminate.
- Nu am niciun interes referitor la bunul care face obiectul evaluării supuse verificării și nu am niciun interes personal față de vreuna din părțile implicate.
- Nu sunt influențat de nicio constrângere legată de bunul evaluat în raportul supus verificării sau de părțile implicate în această activitate de verificare.
- Implicarea mea în această activitate de verificare nu se bazează pe solicitarea din partea nimeni, de obținere a unor rezultate predeterminate.
- Onorariul plătit de către client nu are nicio legătură cu obținerea unor rezultate predeterminate sau cu vreo acțiune sau eveniment, rezultate în urma utilizării analizelor, opiniilor și concluziilor prezentului raport.
- Analizele, opiniile și concluziile au fost exprimate în conformitate cu prevederile standardelor de evaluare și cu respectarea Codului de etică al profesiei de evaluator autorizat.
- Pentru realizarea raportului nu am primit asistență din partea altor persoane nesemnate ale declarației privind verificarea.

Cuprins

Coperta
Termenii de referință ai verificării
Rezultatele VQE
Anexe (RESV)
Alte date: în Dosarul de lucru al evaluatorului verificator

Semnatura
Stampila



Rezultatele verificării

Verificare cu Obiectiv Extins (VOE) 

Analiza independentă a imobilului evaluat realizată de verificator a condus la o concluzie similară privind Valoarea justă

Denumire Imobil evaluat	Adresa	Valoare justă (coincide cu valoarea de piață) rezultată în urma VOE
Imobil Clădire PT 5 Crasna, 122 mp, C.F. 355483-C1 Arad	str. Crasna (str. Horațiu în C.F.)	42.783 lei

Semnatura
Stampila





SOCIETATE CERTIFICATA IN
SISTEMUL DE MANAGEMENT AL CALITATII
SISTEMUL DE MANAGEMENT DE MEDIU

PROIECTARE

REZISTENTA SI INSTALATII;
URBANISTICA P.U.D., P.U.Z. SI P.U.G.;

CADASTRU | TOPOGRAFIE | GEODEZIE

RICICARI TOPOGRAFICE;
IDENTIFICARI DE TERENURI SI PUNERI IN POSESIE;

EXPERTIZE | EVALUARI

PROPRIETATI IMOBILIARE;
BUNURI MOBILE;

CONSULTANTA;
ARHITECTURA SI DESIGN;

DEZMEMBRARI, CONTOPRI;
DETERMINARI PUNCTE GPS.

ACTIVE CORPORALE;
ACTIVE NECORPORALE.

CONSTRUCTII CIVILE SI INDUSTRIALE;
STUDII DE FEZABILITATE.

EXPERTIZE DE GRANITURE SI LITIGII DE HOTARE;
INTABULARI TITLURI DE PROPRIETATE.

SOCIETATI COMERCIALE;
CONSULTANTA EXPERTIZE JUDICIARE.

CONTACT

OFFICE@DANINASTAR.RO
WWW.DANINASTAR.RO
REG.COM. JOB/3836/1992 COD FISCAL: R 3581471

STR. GHEORGHE LAZAR NR 25, BRASOV
TEL: 0040-268-547168 | 0040-268-547169

STR. PROMORDACA 5, ETAJ 3, SECTOR 1, BUCURESTI
TEL: 0040-213-300006

RAPORT DE EVALUARE

IN VEDEREA STABILIRII VALORII JUSTE (DE PIATĂ) A CLĂDIRILOR AFLATE ÎN PROPRIETATEA SC CET HIDROCARBURI SA

BENEFICIAR: MUNICIPIUL ARAD

EVALUATOR: SC DANINA STAR SRL Braşov, Autorizaţie ANEVAR Nr. 0487

CONTRACT: 8140 / 2 - 5 / 2020 (AC 44430 / 2020 - CS 75481 / 2020)

**DIRECTOR GENERAL,
ZUBCOV DAN**

Stimate client,

Prin prezenta vă informez că la data de 09.11.2020 s-a întocmit raportul de evaluare asupra dreptului absolut/deplin de proprietate a construcțiilor situate în municipiul Arad, județul Arad de către Beres Aron în calitate de evaluator autorizat, membru al Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România, legitimat cu nr. 10662.

Beres Aron, în calitate de evaluator a făcut inspecția construcțiilor (3 punct termice) care se află în proprietatea SC CET HIDROCARBURI SA.

Evaluarea are ca scop estimarea valorii juste (conform Ordin 3471/2008 - pentru bunurile care au valoare de piață, valoarea justă este identică cu valoarea de piață) a proprietății pe o piață liberă la nivelul prețurilor practicate pe piața specifică în luna noiembrie 2020 și poate fi utilizată pentru efectuarea transferului între SC CET HIDROCARBURI SA și Municipiul Arad, în vederea realizării de investiții. Obiectul evaluării îl reprezintă construcțiile - puncte termice - situate în municipiul Arad și identificate conform următorului tabel:

Nr. Crt.	Denumire	CF	Nr. top. / Nr. cad.
1	Clădire - PT 2 Prim, CF 355483, str. Corneliu Coposu, 368 mp	354830	354830
2	Clădire - PT Ocsko Terezia, CF 355507, str. Liviu Rebreanu (Rodnei), 200 mp	355507	355507 7439/6684/1/b/4/2/1
3	Clădire - PT 5 – str. Crasna, 122 mp	355483	355483

Scrisoarea este însoțită de un raport complet de evaluare; tipul raportului este explicativ (narativ).

În urma aplicării metodologiei de evaluare, opinia evaluatorului referitoare la valoarea justă a construcțiilor evaluate, ținând seama exclusiv de prevederile prezentului raport, este cea obținută prin abordarea prin costuri, și anume:

VALOARE PT 2 PRIM	33.607 euro, echivalent a 163.577 lei (pentru construcția din CF 354830) la cursul valutar 4,8674 lei/euro, valabil pentru data de referință a evaluării 09.11.2020
VALOARE PT OCSKO TEREZIA	14.048 euro, echivalent a 68.375 lei (pentru construcția din CF 355507) la cursul valutar 4,8674 lei/euro, valabil pentru data de referință a evaluării 09.11.2020
VALOARE PT 5 CRASNA	8.790 euro, echivalent a 42.783 lei (pentru construcția din CF 355483) la cursul valutar 4,8674 lei/euro, valabil pentru data de referință a evaluării 09.11.2020

ferestrele. Acoperișul este din prefabricate din beton armat, care reazămă pe grinzile de beton armat; clădirea are regim de înălțime P, cu $H = 6$ m, are o stare tehnică satisfăcătoare și a fost edificată în 1983. Punctul termic dispune de instalații electrice și sanitare.

Finisajele sunt specifice clădirilor industriale: tâmplărie metalică și lemn, pardoseli din beton, pereți placați cu faianță în grupul sanitar.

Suprafață construită totală = 200 mp,

Suprafață grup sanitar = 7,56 mp.

3.2.2.3. PT 5 CRASNA

Amplasamentul se identifică cu numărul cadastral 355483, dreptul de proprietate fiind înscris în Cartea funciară nr. 355483 a municipiului Arad, proprietar fiind MUNICIPIUL ARAD - domeniul public, asupra terenului, respectiv SC CET HIDROCARBURI SA, asupra construcției. Amplasamentul este situat pe str. Crasna (str. Horațiu în CF), lângă școala generală Aron Cotruș - în cartierul Grădiște.

Amenajările terenului:

- rețele de utilități: la teren.
- amplasamentul nu este împrejmuit;

Accesibilitatea:

- posibilități de acces: din str. Crasna;

Caracteristici fizice:

- amplasarea terenului: municipiul Arad, str. Crasna;
- suprafață teren: 198 mp;
- forma: regulată;
- categoria de folosință: curți construcții;
- terenul are formă neregulată și este ocupat parțial de PT 5 Crasna (C1);
- topografia: plană.

Caracteristici juridice:

- terenul se află situat în intravilanul municipiului Arad, conform plan pus la dispoziție de către reprezentanții beneficiarului;
- terenul este proprietate exclusivă a municipiului Arad (domeniu public);
- servituți: nu sunt - conform documente furnizate de către reprezentanții proprietarului;
- sarcini existente pe teren: nu sunt - conform documente furnizate de către reprezentanții proprietarului;

Teren și contaminări:

- nu s-au investigat stabilitatea și caracteristicile geologice ale terenului și evaluarea a fost făcută considerând că terenul îndeplinește toate condițiile necesare pentru utilizările admise;
- evaluatorul nu a realizat investigații sau teste și nu au fost puse la dispoziție date privind poluarea;
- evaluarea a fost realizată neluând în considerare aceste aspecte care ar putea afecta valoarea proprietății.

Construcția CI - PT 5 CRASNA, este în proprietatea SC CET HIDROCARBURI SA, conform extras CF atașat. Structura punctului termic este realizată pe stâlpi prefabricați de 6 m înălțime, din beton armat, încastrați în fundații izolate tip pahar; pe conturul exterior al halei sunt executate fundații de beton simplu, planșeu din elemente prefabricate din beton, închideri perimetrice din cărămidă cu geamuri pe o singură latură - pe centura de cărămidă este montată o structură metalică din profile laminate care susține ferestrele. Acoperișul este din prefabricate din beton armat, care reazămă pe grinzile de beton armat; clădirea are regim de înălțime P, cu $H = 6$ m, are o stare tehnică satisfăcătoare spre bună și a fost edificată în 1965.

Punctul termic dispune de instalații electrice, sanitare și de încălzire.

Finisajele sunt specifice clădirilor industriale: tâmplărie metalică, pardoseli din beton.

Cu ocazia inspecției am constatat că în urma dezmembrării, în construcția de pe nr. cad. 355483 nu a fost inclus vestiarul și grupul sanitar, care conform planului de apartamentare inițial (vizat în anul 2005) aparțineau tot de punctul termic.

În evaluarea construcției am ținut cont de datele din CF 355483 Arad.

Suprafață construită totală = 122 mp.

Notă: *Opinia evaluatorului cu privire la starea tehnică a construcțiilor nu este certificată de o specializare în domeniu, evaluatorul neavând pregătire și atribuții în acest sens. Dacă se dorește o opinie avizată, atunci este necesară comandarea unei expertize tehnice de rezistență. Evaluatorul nu va putea fi făcut răspunzător pentru această mențiune.*

TABEL PENTRU CALCULAREA VALORII JUSTE - FISA PT 5

Catalog cost înlocuire, cost reconstrucție - autor Cornel Șchiopu - Ed. IROVAL 2010

Tip Clădire - PT 5 – str.Crasna, 122 mp

Amplasament mun. Arad, str. Crasna

PIF 1965

Stare tehnică satisfacatoare spre buna

Vechime (ani) 55

Deprecierea fizică 85,00%

S desfășurată (mp) 122,00

S construita (mp) 122,00

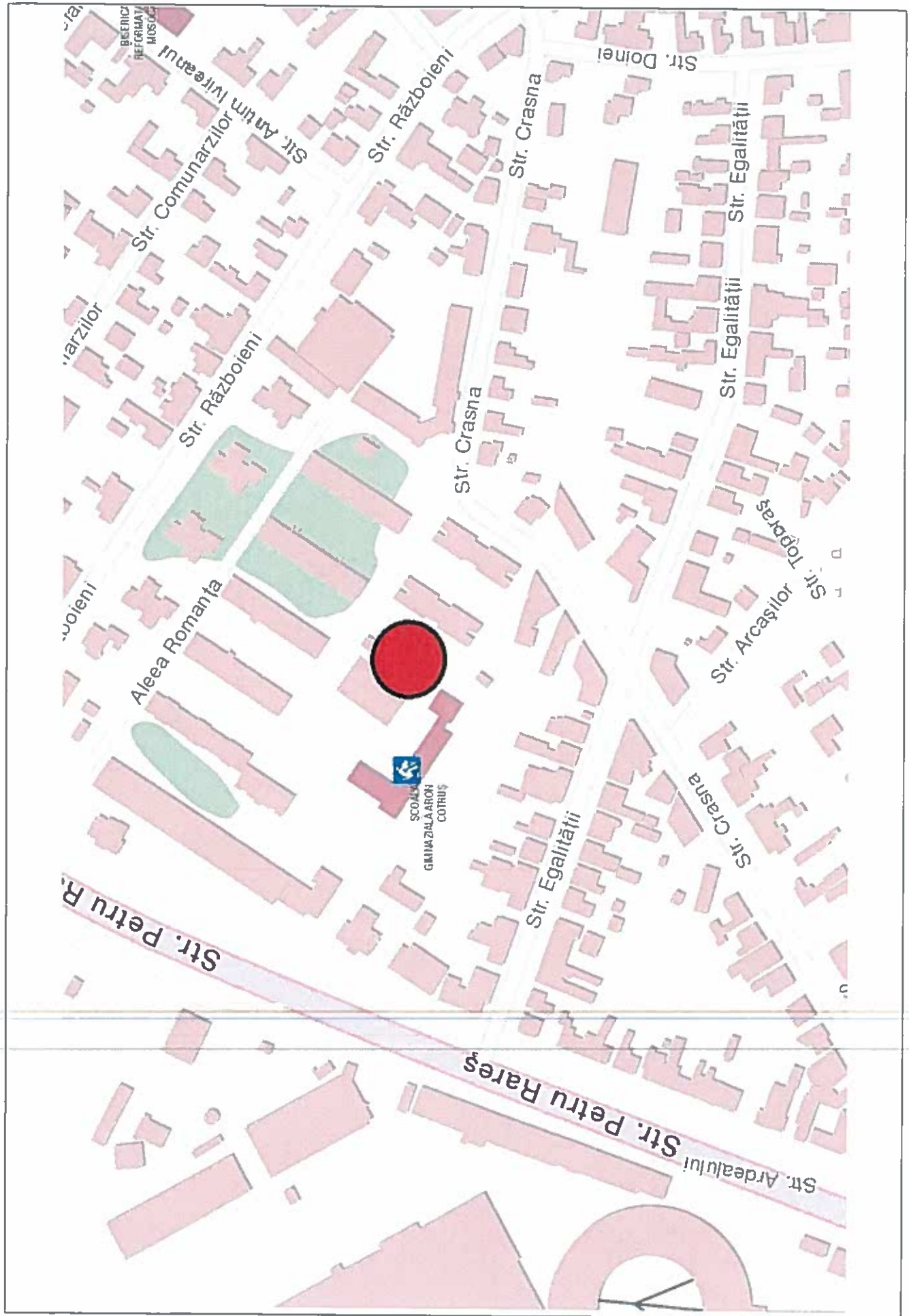
Regim de înălțime P H = 6 m
Scd= 122,00 mp

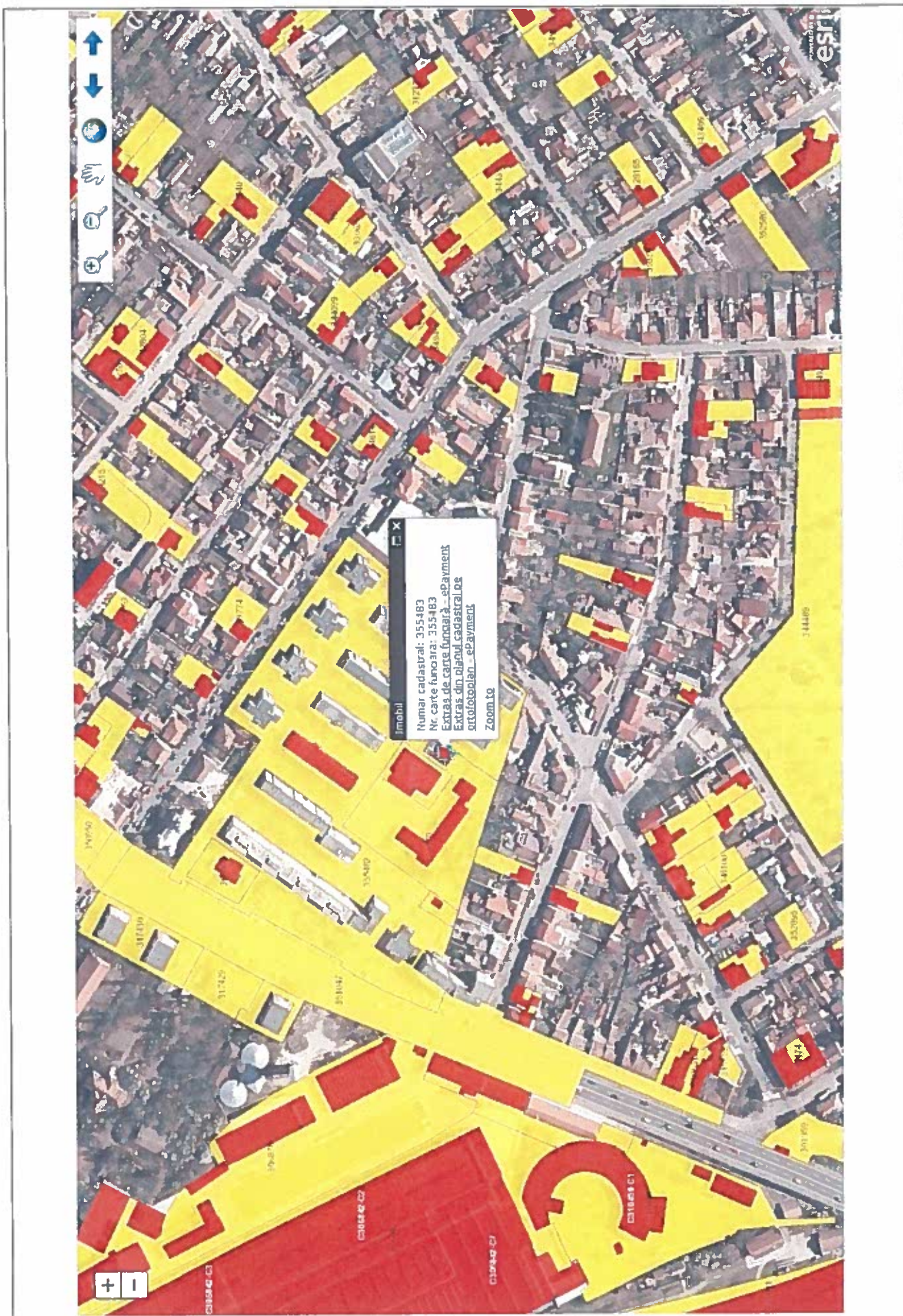
Nr. crt.	Denumirea (simbol)	Suprafața (mp)	Cost / mp (Lei)	Total cost catalog	Corecție distanță	Corecție manoperă	Cost total corectat	Indice actualizare	Cost total INDEXAT
		A	B	C=AxB	D	E	F=CxDxE	I	CI=FxI
1	Structura	vol II, pag. 14-26							
	7STRID9H6	122,00	755,00	92.110,00	1,0060	1,0360	95.998,52	1,2325	118.318,17
2	Acoperis	vol II, pag. 68							
	TERASANE	122,00	184,90	22.557,80	1,0060	1,0360	23.510,10	2,2454	52.789,58
3	Inchideri	vol II, pag. 69							
	ICARA24GH6	48,80	313,20	15.284,16	1,0060	1,0360	15.929,40	1,4575	23.217,09
	ICARA24P	73,20	608,70	44.556,84	1,0060	1,0360	46.437,85	1,6513	76.682,82
4	Finisaje	vol II, pag. 72							
	FINIHALA	122,00	140,00	17.080,00	1,0060	1,0360	17.801,05	1,6349	29.102,94
5	Instalații	vol II, pag. 72							
	ELHALAC	122,00	56,80	6.929,60	1,0060	1,0360	7.222,14	1,4203	10.257,61
	SAHALAC	122,00	69,50	8.479,00	1,0060	1,0360	8.836,95	1,1535	10.193,42
	INCHALAC	122,00	109,80	13.395,60	1,0060	1,0360	13.961,11	1,3501	18.848,89
TOTAL									339.410,52
Depreciere fizică								85,00%	
Depreciere funcțională & externă								0,00%	
VALOARE DE ÎNLOCUIRE CU TVA (lei)									50.912
VALOARE JUSTA FARA TVA (lei)									42.783
VALOARE JUSTA FARA TVA (euro)									8.790

8.4. Imagini, planuri si acte - PT 5 CRASNA

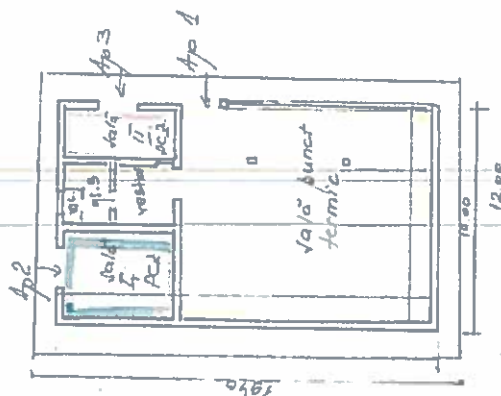








Relevé mobil
v. 1:200



Adresa	Nr. Proprietar	Nr. Of	Nr. tip C#	Nr. op	Compartiment	Suprafata		Cost	Cota	N ^o Cad	Parti Com.
						o/a	pc				
I. point de departamentare											
nr. 40	Storu	23300	3979/012/16/11		in transition cu electrit						
nr. 40	Roman		19/11/11/11/11/12	1 ^o	punct termia a						
					PURTATO 3057						
Dupa compartimentare											
nr. 40			3979/012/16/19/11	1	punct termia						
			11/11/11/11/12/1		vala punct termia						
					verbar, gr. 10000	137		137	150	137	150
			3979/012/16/19/11	2	vala I port						
			11/11/11/11/12/1		trafa pc 3057	23		23	23	134	10000
			3979/012/16/19/11	3	vala I port trafa						
			11/11/11/11/12/10		pc 3057	14		14	14	134	10000
						174		174	174	134	10000
TOTAL											

PERMANENȚA MUNICIPIULUI ARAD
SERVICIUL ADMINISTRARE P. TERMONIUL
AVIZ FAVORABIL ADOPȚIA
TABARA CONF. AD. FELIX
HIDROCARBURI Nr. 192/16.05.
SCF SERVICIUL
6714/19

Oficial Nacional de Cadáveres

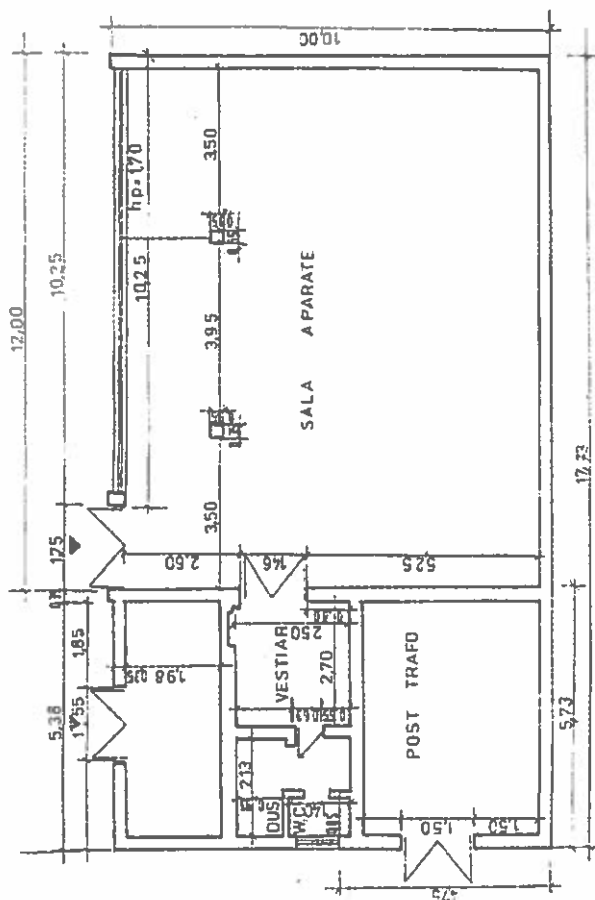
Quesada, Juan Carlos
Calle 150 No. 27

1000

Funcția: _____
Nume: Ion Iosif
Specialitate: de specialitate
Data: 10/12/2011

1000

100	Unidade de Operamento PT. Graciosa APC
-----	---



S-153 mp

SC. ARTERM S.A. ARAD	SC. ARTERM S.A. ARAD		BENEFICIAR	FAZA
SERVICIU	TEHNIC			
Director general	Ing Doru Ciompan	Contabil	1 100	
Self serviciu tehnic	Ing Claudiu Nisifer			
Intestat	Ing Sandra			
Verificat	Ing Corneliu Dabie	Data	1996	
Prezentat	Ing Sandra			



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 355483 Arad

Nr. cartă 110928
Data emiterii 27
Data expirării 10
Data actualizării 1020
Cod verificare
100009443769



TEREN Intravilan

A. Partea I. Descrierea imobilului

Adresa: Loc. Arad, Str. Horațiu, Jud. Arad

Nr. Crt.	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	355488	198	teren parțial împrejmuit

Construcții

Crt	Nr. cadastral Nr.	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	355483-C1	Loc. Arad, Str. Horațiu, Jud. Arad	Nr. niveluri 1, 5 construite la sol 122 mp. 5 construite desfasurate 122 mp. Punct Termic S regim inaltim. Plan edificare 1965

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
108245 / 21/10/2020 Act Administrativ nr. 376/2020, din 30/09/2020 emis de MUNICIPIUL ARAD. Se infiinteaza cartea funciara 355483 a imobilului cu numarul cadastral 355483/UAT Arad, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 300675 inscris in cartea funciara 300675.	
B1	A1
Act Administrativ nr. Hotararea nr. 376, din 30/09/2020, emis de Consiliul Local Arad, intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
1) MUNICIPIUL ARAD, CIF 3519925, proprietate publica OBSERVATII, pozitie transcrisa din CF 300675/Arad, inscrisa prin incheierea nr. 104396 din 13/10/2020.	
110328 / 27/10/2020 Act Administrativ nr. 76310, din 17/12/2009 emis de ORC ARAD, Act Administrativ nr. 7, din 29/09/2009 emis de CET ARAD SA; Act Administrativ nr. 2, din 26/02/2004 emis de ARTERM SA ARAD; Act Administrativ nr. 11364, din 07/12/2009 emis de TRIBUNALUL ARAD; Act Administrativ nr. 10501, din 23/10/2020 emis de CET HIDROCARBURI SA ARAD; Act Administrativ nr. 69209, din 11/11/2009 emis de ORC ARAD; Act Administrativ nr. 4, din 28/04/2010 emis de CET HIDROCARBURI SA.	
B7	A1.1
1) S.C. C.E.T. HIDROCARBURI S.A., CIF 26176052	

C. Partea III. SARGINI.

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

