



ROMÂNIA
JUDEȚUL ARAD
MUNICIPIUL ARAD
CONSILIUL LOCAL

H O T Ă R Ă R E A nr. 121
din 11 martie 2022
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. 17378/07.03.2022,

Analizând raportul nr. 17384/07.03.2022 al Serviciului Evidență și Administrare Domeniul Public,

Potrivit Ordinului Ministrului Lucrărilor Publice, Dezvoltării și Administrației nr. 3194/2019 pentru aprobarea Regulamentului privind implementarea Programului Termoficare, cu modificările și completările ulterioare,

Ținând cont de Raportul de evaluare a terenurilor aflate în proprietatea SC CET Hidrocarburi SA Arad, nr. 5658/24.11.2021 elaborat de SC Just Eval Invest SRL Arad, prin reprezentant evaluator autorizat – Bojan Nicolae - Emanoil, având legitimația 17637, membru titular ANEVAR,

Văzând Rapoartele: nr. 10.2.1.1 din 21.12.2021 de verificare a raportului de evaluare în vederea stabilirii valorii juste (de piață) a terenului intravilan (curți construcții); nr. 10.2.1.2 din 21.12.2021 de verificare a raportului de evaluare în vederea stabilirii valorii juste (de piață) a terenului intravilan (curți construcții), și nr. 10.2.1.3 din 21.12.2021 de verificare a raportului de evaluare în vederea stabilirii valorii juste (de piață) a terenului intravilan (curți construcții), situat în Arad Calea Iuliu Maniu nr. 65-71, de către SC Value Management Consult SRL, prin evaluator autorizat VE EPI Manațe Daniel,

În baza Deciziei nr. 21/25.11.2021 a Consiliului de Administrație al SC C.E.T. H. SA Arad și a Hotărârii nr. 11/25.11.2021 Adunării Generale a Acționarilor a SC C.E.T. H. SA Arad,

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

Luând în considerare adoptarea hotărârii cu 21 de voturi pentru și 1 consilier nu a participat la vot (22 de consilieri prezenți din totalul de 23),

În temeiul prevederilor art. 129 alin. (1), alin. (2) lit. b), 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
H O T Ă R Ă R E

Art. 1. Se însușește raportul de evaluare cu privire la evaluarea imobilelor - terenuri aflate în patrimoniul SC CET Hidrocarburi SA Arad, elaborat de SC Just Eval Invest SRL Arad, prin

reprezentant evaluator autorizat – Bojan Nicolae - Emanoil, având legitimația 17637, membru titular ANEVAR și rapoartele de verificare a valorilor de piață, elaborate de SC Value Management Consult SRL, prin evaluator autorizat VE EPI – Manațe Daniel – legitimație ANEVAR nr.13804, cu nr. 10.2.1.1/21.12.2021, nr. 10.2.1.2 /21.12.2021 și nr. 10.2.1.3/21.12.2021, conform Anexelor, care fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 2. (1) Se aprobă trecerea cu plată a imobilelor - terenuri, din patrimoniul SC CET Hidrocarburi SA Arad, în domeniul public al Municipiului Arad, la valorile menționate în rapoartele de verificare a valorii de piață: nr.10.2.1.1/21.12.2021, nr.10.2.1.2/21.12.2021 și nr.10.2.1.3/21.12.2021, 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.

(2) Plata se va efectua în lei la cursul leu - euro comunicat de B.N.R. din ultima zi bancară anterioară operațiunii.

(3) Plata TVA -ului se va asigura în condițiile legii.

Art. 3. 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. Se mandatează reprezentantul Unității Administrativ – Teritoriale Municipiul Arad, în adunarea generală de la S.C. CET Hidrocarburi S.A. Arad să aprobe trecerea cu plată a imobilelor - terenuri, din patrimoniul SC CET Hidrocarburi SA Arad, în domeniul public al Municipiului Arad, la valorile menționate în rapoartele de verificare a valorii de piață: nr.10.2.1.1/21.12.2021, nr.10.2.1.2/21.12.2021 și nr.10.2.1.3/21.12.2021.

Art. 6. Prezenta hotărâre se duce la îndeplinire de către Direcția Patrimoniu, Direcția Comunicare și Direcția Economică din cadrul Primăriei Municipiului Arad, de reprezentanții legali ai SC CET Hidrocarburi SA Arad, precum și de reprezentantul Unității Administrativ – Teritoriale Municipiul Arad în adunarea generală de la S.C. CET Hidrocarburi S.A. Arad și se comunică celor interesați prin grija Serviciului Administrație Publică Locală.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
Florin ILIONI

Contrasemnează pentru legalitate
SECRETAR GENERAL
Lilioara STEPANESCU

H O T Ă R Ă R E A nr. _____
din _____ 2022

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. 17378/07.03.2022,

Analizând raportul nr. 17384/07.03.2022 al Serviciului Evidență și Administrare Domeniul Public,

Potrivit Ordinului Ministrului Lucrărilor Publice, Dezvoltării și Administrației nr. 3194/2019 pentru aprobarea Regulamentului privind implementarea Programului Termoficare, cu modificările și completările ulterioare,

Ținând cont de Raportul de evaluare a terenurilor aflate în proprietatea SC CET Hidrocarburi SA Arad, nr. 5658/24.11.2021 elaborat de SC Just Eval Invest SRL Arad, prin reprezentant evaluator autorizat – Bojan Nicolae - Emanoil, având legitimația 17637, membru titular ANEVAR,

Văzând Rapoartele: nr. 10.2.1.1 din 21.12.2021 de verificare a raportului de evaluare în vederea stabilirii valorii juste (de piață) a terenului intravilan (curți construcții); nr. 10.2.1.2 din 21.12.2021 de verificare a raportului de evaluare în vederea stabilirii valorii juste (de piață) a terenului intravilan (curți construcții), și nr. 10.2.1.3 din 21.12.2021 de verificare a raportului de evaluare în vederea stabilirii valorii juste (de piață) a terenului intravilan (curți construcții), situat în Arad Calea Iuliu Maniu nr. 65-71, de către SC Value Management Consult SRL, prin evaluator autorizat VE EPI Manațe Daniel,

În baza Deciziei nr. 21/25.11.2021 a Consiliului de Administrație al SC C.E.T. H. SA Arad și a Hotărârii nr. 11/25.11.2021 Adunării Generale a Acționarilor a SC C.E.T. H. SA Arad,

Ținând seama de avizele comisiilor de specialitate ale Consiliului Local al Municipiului Arad, În temeiul prevederilor art. 129 alin. (1), alin. (2) lit. b), 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

H O T Ă R Ă R E

Art. 1. Se însușește raportul de evaluare cu privire la evaluarea imobilelor - terenuri aflate în patrimoniul SC CET Hidrocarburi SA Arad, elaborat de SC Just Eval Invest SRL Arad, prin reprezentant evaluator autorizat – Bojan Nicolae - Emanoil, având legitimația 17637, membru titular ANEVAR și rapoartele de verificare a valorilor de piață, elaborate de SC Value Management Consult SRL, prin evaluator autorizat VE EPI – Manațe Daniel – legitimație ANEVAR nr.13804, cu nr. 10.2.1.1/21.12.2021, nr. 10.2.1.2 /21.12.2021 și nr. 10.2.1.3/21.12.2021, conform Anexelor, care fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 2. (1) Se aprobă trecerea cu plată a imobilelor - terenuri, din patrimoniul SC CET Hidrocarburi SA Arad, în domeniul public al Municipiului Arad, la valorile menționate în rapoartele de verificare a valorii de piață: nr.10.2.1.1/21.12.2021, nr.10.2.1.2/21.12.2021 și nr.10.2.1.3/21.12.2021, 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.

(2) Plata se va efectua în lei la cursul leu - euro comunicat de B.N.R. din ultima zi bancară anterioară operațiunii.

(3) Plata TVA -ului se va asigura în condițiile legii.

Art. 3. 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. Se mandatează reprezentantul Unității Administrativ – Teritoriale Municipiul Arad, în adunarea generală de la S.C. CET Hidrocarburi S.A. Arad să aprobe trecerea cu plată a imobilelor - terenuri, din patrimoniul SC CET Hidrocarburi SA Arad, în domeniul public al Municipiului Arad, la valorile menționate în rapoartele de verificare a valorii de piață: nr.10.2.1.1/21.12.2021, nr.10.2.1.2/21.12.2021 și nr.10.2.1.3/21.12.2021.

Art. 6. Prezenta hotărâre se duce la îndeplinire de către Direcția Patrimoniu, Direcția Comunicare și Direcția Economică din cadrul Primăriei Municipiului Arad, de reprezentanții legali ai SC CET Hidrocarburi SA Arad, precum și de reprezentantul Unității Administrativ – Teritoriale Municipiul Arad în adunarea generală de la S.C. CET Hidrocarburi S.A. Arad și se comunică celor interesați prin grija Serviciului Administrație Publică Locală.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

SECRETAR GENERAL

Lilioara Stepanescu

PRIMARUL MUNICIPIULUI ARAD

Nr. _____/_____ 2022

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. 2 din Hotărârea nr. 316/2021 a Consiliului Local al Municipiului Arad privind aprobarea Scrisorilor de așteptări ale autorității publice tutelare pentru întreprinderile publice la care Municipiul Arad este acționar unic sau majoritar, 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

În municipiul Arad, agentul termic pentru încălzirea locuințelor și apa caldă menajeră se asigură în sistem centralizat de către SC CET Hidrocarburi SA, astfel că Municipiul Arad a demarat proiecte cu finanțare europeană, prin care se urmărește modernizarea sistemului de distribuție a energiei termice în conformitate cu "Strategia de alimentare cu energie termică a Municipiului Arad 2020-2030", care a fost aprobată prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Arad nr. 95/2020.

Ținând cont de cele prezentate, 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 trei imobile – terenuri.

P R I M A R
Călin BIBART

R A P O R T

Având în vedere faptul că Municipiul Arad a demarat proiecte cu finanțare europeană, prin care se urmărește modernizarea sistemului de distribuție a energiei termice în conformitate cu "*Strategia de alimentare cu energie termică a Municipiului Arad 2020-2030*", care a fost aprobată prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Arad nr. 95/2020, este necesar trecerea în proprietatea publică a unității administrativ-teritoriale a unor terenuri aflate în proprietatea SC CET H SA, prin procedurile prevăzute de lege.

Precizăm că Municipiul Arad este proprietarul sistemului de alimentare centralizată cu energie termică și, potrivit art.1 alin.(2) din Legea nr.51/2006 - Legea serviciilor comunitare de utilități publice, *serviciile comunitare de utilități publice, denumite în continuare servicii de utilități publice, sunt definite ca totalitatea activităților reglementate prin prezenta lege și prin legi speciale, care asigură satisfacerea nevoilor esențiale de utilitate și interes public general cu caracter social ale colectivităților locale, cu privire la: d) alimentarea cu energie termică în sistem centralizat;*

Ținând cont de:

- Ordinul MLPDA nr.3194/2019 pentru aprobarea Regulamentului privind implementarea Programului Termoficare;

- Raportul de evaluare a terenurilor aflate în proprietatea SC CET Hidrocarburi SA Arad, nr. 5658/24.11.2021 elaborat de SC Just Eval Invest SRL Arad, prin reprezentant evaluator autorizat – Bojan Nicolae - Emanoil, legitimația 17637 membru titular ANEVAR;

- Rapoartele: nr. 10.2.1.1 din 21.12.2021 de verificare a raportului de evaluare în vederea stabilirii valorii juste (de piață) a terenului intravilan (curți construcții), nr. 10.2.1.2 din 21.12.2021 de verificare a raportului de evaluare în vederea stabilirii valorii juste (de piață) a terenului intravilan (curți construcții), și nr. 10.2.1.3 din 21.12.2021 de verificare a raportului de evaluare în vederea stabilirii valorii juste (de piață) a terenului intravilan (curți construcții), situate în Arad Calea Iuliu Maniu nr.65-71, de către SC Value Management Consult SRL, prin evaluator autorizat VE EPI Manaș Daniel;

- Dispoziția nr.147/2021 a Primarului Municipiului Arad privind delegarea calității de reprezentant al unității administrativ-teritoriale Municipiul Arad în Adunarea Generală de la SC CET H SA Arad,

P R O P U N E M:

1. Însușirea de către Consiliul Local al Municipiului Arad a raportului de evaluare cu privire la evaluarea imobilelor - terenuri aflate în patrimoniul SC CET Hidrocarburi SA Arad, elaborat de SC Just Eval Invest SRL Arad, prin reprezentant evaluator autorizat – Bojan Nicolae - Emanoil, legitimația 17637, membru titular ANEVAR și a rapoartelor de verificare a valorii de piață, elaborate de SC Value Management Consult SRL, prin evaluator autorizat VE EPI – Manaș Daniel – legitimație ANEVAR nr.13804, cu nr. 10.2.1.1/21.12.2021, nr. 10.2.1.2 /21.12.2021 și nr. 10.2.1.3/21.12.2021, conform Anexelor la prezentul proiect de hotărâre.

2. Trecerea cu plată a imobilelor - terenuri, din patrimoniul SC CET Hidrocarburi SA Arad, în domeniul public al Municipiului Arad, la valorile menționate în raportul de evaluare la pct. 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.

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

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.

DIRECTOR EXECUTIV,
Ștefan Szuchanski

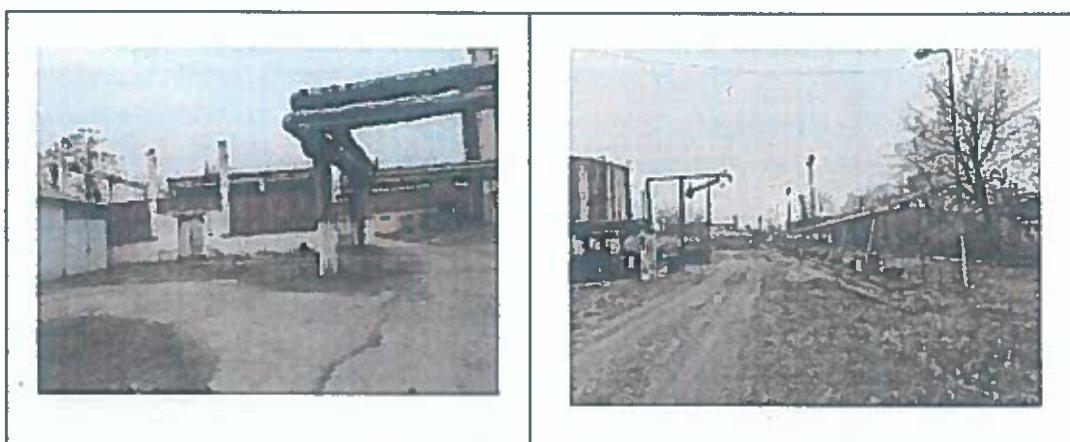
ȘEF SERVICIU,
Mihaela Balaș

C CET HIDROCARBURI S.A
 INTRARE NR. 3857
 DATA 25 NOV. 2021

RAPORT DE EVALUARE

5658 / 24 noiembrie 2021

« Teren intravilan »



ADRESA PROPRIETATII:	Mun. Arad, str. Iuliu Maniu, nr. 65-71, jud. Arad, cod poștal 310169
PROPRIETAR:	C.E.T. HIDROCARBURI SA, ARAD
CLIENT:	CENTRALA ELECTRICA DE TERMOFICARE HIDROCARBURI (C.E.T. HIDROCARBURI) SA
Adresa client:	Mun. Arad, B-dul Iuliu Maniu, nr. 65-71, JUD. Arad
UTILIZATOR / DESTINATAR:	C.E.T. HIDROCARBURI SA și Mun. Arad

Evaluator: Bojan Nicolae-Emanoil
legitimția ANEVAR: 17637 - valabilă 2021

SINTEZA EVALUĂRII

Executant raport de evaluare	SC JUST EVAL INVEST S.R.L.
Reprezentant legal	Bojan Nicolae – Emanoil
Prin evaluator autorizat	Bojan Nicolae-Emanoil leg. 17637 - valabilă 2021
Data predării raportului:	24 noiembrie 2021
 Semnătura și Ștampila	

Imobil evaluat	
Teren identificat în	CF 359603 / Arad, CF 307811 / Arad și CF 307809 / Arad
Cadastral / topografic	Cad: 259603, 307811 și 307809
Adresa	Mun. Arad, str. Iuliu Maniu, nr. 65-71, jud. Arad, cod poștal 310169
Nota* Conform termenilor de referință ai evaluării, s-a estimat valoarea terenului fără a lua în considerare construcțiile edificate pe acestea (teren considerat liber) și fără alte costuri de demolare a construcțiilor sau instalațiilor edificate pe terenuri.	
Proprietar conform CF	C.E.T. HIDROCARBURI SA, ARAD
Client Denumire	CENTRALA ELECTRICA DE TERMOFICARE HIDROCARBURI (C.E.T. HIDROCARBURI) SA
Utilizator / Destinatar	C.E.T. HIDROCARBURI SA și Mun. Arad

Tipul valorii: Valoarea de piață conform SEV 104 – Tipuri ale valorii:

„Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere”.

Descrierea raportului

Prezentul raport de evaluare este unul narativ, detaliat, întocmit în conformitate cu Standardele de evaluare a bunurilor, ediția 2020, adoptate de ANEVAR, 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 SEV 103 Raportare (IVS 103).

Prezentul raport poate fi identificat sub nr. 5658 / 24 noiembrie 2021 în baza de date a evaluatorului. Raportul este identificat (în forma electronică - pdf), cu semnătura electronică a evaluatorului.

CARACTERISTICILE IMOBILULUI EVALUAT

Imobil

Identificare scriptică: conform CF	Teren intravilan, categoria de folosință curți construcții, clădiri și construcții speciale aparținând CET HIDROCARBURI SA
Dreptul de proprietate evaluat:	Integral (deplin) asupra terenului, considerat liber
Amplasare în localitate:	zona mediană
Denumire cartier:	Zona Polivalentă
Utilizarea actuală:	Teren intravilan – construibil, incinta CET Hidrocarburi SA, industrial
CMBU : actuală/vitoare	Teren intravilan construibil - industrial

Caracteristici teren

Intravilan	intravilan
Categoria de folosință: conform CF	Curți construcții
Suprafața:	20.692 m ² (total cele trei parcele) astfel:
CF 359603 / Arad	1.700 m ²
CF 307811 / Arad	9.470 m ²
CF 307809 / Arad	9.522 m ²
Utilități la front stradal:	complete

Caracteristici construcții (amenajări)

Tip :	Construcții și construcții speciale necesare îndeplinirii obiectului de activitate al CEH HIDROCARBURI SA
-------	---

Nota* O parte din clădiri și construcții speciale sunt active în stare de uzură fizică sau economică avansată, propuse spre casare /demontare.

Ipoteză semnificativă: Conform termenilor de referință ai evaluării, cea mai bună utilizare a terenului va avea aceeași utilizare ca și utilizarea actuală – teren intravilan, curți construcții cu dezvoltare industrială (nepoluantă). Alte ipoteze semnificative sunt cuprinse în cap. 1.11.

Cursul de schimb leu - € folosit pentru transpunerea calculelor în evaluare: 1 € = 4.9490 lei

Valoare de piață pentru terenul considerat liber

703.500 € echivalent a 3.165.047 lei

Cuprins

1	TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII.....	1
1.1	Identificarea și competența evaluatorului	1
1.2	Identificare/Descrierea raportului	2
1.3	Identificarea clientului și a beneficiarilor desemnați.....	2
1.4	Identificarea utilizatorilor desemnați	2
1.5	Scopul evaluării	2
1.6	Identificarea activului sau a datoriei supuse evaluării (obiectul evaluării)	2
1.7	Tipul și premisa valorii	3
1.8	Data evaluării.....	4
1.9	Natura și amploarea activității evaluatorului și oricare limitări ale acestora	4
1.10	Natura și sursa informațiilor utilizate.....	4
1.11	Ipoteze semnificative – Ipoteze speciale semnificative.....	4
1.12	Restricții de utilizare, difuzare sau publicare. Condiții limitative	6
1.13	Reglementări / Conformitatea cu standardele de evaluare aplicate.....	7
2	PREZENTAREA DATELOR.....	8
2.1	Identificarea proprietății imobiliare subiect. Descrierea juridică	8
2.2	Date despre zonă, oraș, vecinătăți și amplasare	8
2.3	Informații despre amplasament. Descriere fizică	9
	Fotografii ale proprietății.....	12
2.4	Istoric, incluzând vânzările anterioare și ofertele sau cotațiile curente.....	14
3	ANALIZA PIEȚEI	15
3.1	Analiza cererii	15
3.2	Analiza ofertei	16
3.3	Echilibrul pieței.....	16
4	CEA MAI BUNĂ UTILIZARE	17
5	EVALUARE	18
5.1	Abordarea prin piață	18
5.2	Tehnici (metode) alternative.....	26
6	ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII.....	27
7	Anexe	28
7.1	Documente ale proprietății	28
7.2	Prezentarea evaluatorului	47

RAPORT DE EVALUARE

1 TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

1.1 Identificarea și competența evaluatorului

Identificarea evaluatorului¹:

- SC JUST EVAL INVEST SRL
- Autorizație Membru Corporativ ANEVAR – 0366
- Adresa evaluatorului - date de corespondență
 - Mun. Arad
 - Strada: Cozia, nr. 8, Corp A, ap. 3, jud. Arad
 - Telefon: 0744.871.229
 - Fax: +40.257.338.429
 - E-mail: arad@justeval.ro
- Reprezentant legal: ○ Bojan Nicolae Emanoil – administrator

Prin Evaluator Autorizat – Membru Titular ANEVAR:

- Bojan Nicolae-Emanoil, 17637 - valabilă 2021

Certificare:

- Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, certificăm că afirmațiile prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate și corecte;
- Certificăm că analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele – ipotezele speciale semnificative prezentate și sunt analizele, opiniile și concluziile personale, fiind nepărtinitoare din punct de vedere profesional;
- Certificăm faptul că nu avem niciun interes prezent sau de perspectivă cu privire la imobilele care fac obiectul prezentului raport și niciun interes sau influență legată de părțile implicate în deciziile care se vor lua pe baza acestui raport;
- În elaborarea lucrării au fost luați în considerare toți factorii care au influență asupra valorii, nefiind omisă în mod deliberat nicio informație;
- Suma ce revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nicio legătură cu declararea în raport a unei anumite valori sau interval de valori (din evaluare) care să favorizeze clientul/utilizatorul/destinatarul sau a altor persoane care au interese legate de client/utilizator/destinatar, și nu este influențată de apariția unui eveniment ulterior din partea evaluatorului;
- Rezultatele prezentului raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obținerii unei anumite valori, iar remunerarea evaluării nu se face în funcție de satisfacerea unei asemenea solicitări;
- În elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistență semnificativă din partea nici unei alte persoane în afara evaluatorului care semnează raportul acesta respectând Codul Deontologic al profesiei de evaluator;
- Certificăm faptul că JUST EVAL INVEST SRL, nu se află sub incidența unor sancțiuni din partea ANEVAR, nu există o condamnare definitivă pentru săvârșirea unei infracțiuni cu

¹ În anexa raportului este prezentat evaluatorul

intenție iar evaluatorul care semnează prezentul raport nu se află în situația de conflict de interese cu clientul / utilizatorul / destinatarul raportului.

1.2 Identificare/Descrierea raportului

Identificare raport / Tip raport:

- Prezentul raport poate fi identificat sub nr. 5658 / 24 noiembrie 2021 în baza de date a evaluatorului;
- Prezentul raport de evaluare este unul narativ, detaliat, întocmit în conformitate cu Standardele de evaluare a bunurilor, adoptate de ANEVAR, în vigoare, 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 SEV 103 Raportare (IVS 103).
- Raportul este identificat (în forma electronică - pdf), cu semnătura electronică a evaluatorului.

1.3 Identificarea clientului și a beneficiarilor desemnați

Client

- CENTRALA ELECTRICA DE TERMOFICARE
HIDROCARBURI (C.E.T. HIDROCARBURI) SA

Adresa clientului

- Mun. Arad, B-dul Iuliu Maniu, nr. 65-71, JUD. Arad

Destinatarul raportului

- C.E.T. HIDROCARBURI SA
și
▪ Mun. Arad

1.4 Identificarea utilizatorilor desemnați

Utilizatorul raportului

- C.E.T. HIDROCARBURI SA
și
▪ Mun. Arad
- Acest raport de evaluare nu va putea fi utilizat pentru nici un alt scop decât cel declarat, de nicio altă persoană fizică sau juridică, datele și informațiile prezentate în raport sunt confidențiale.

1.5 Scopul evaluării

Evaluare pentru informarea utilizatorilor desemnați, în luarea unor decizii de management, o eventuală tranzacției (vânzare-cumpărare)

1.6 Identificarea activului sau a datoriei supuse evaluării (obiectul evaluării)

Proprietate imobiliară:

- Teren intravilan, înscris în CF 359603 / Arad, CF 307811 / Arad și CF 307809 / Arad, nr. Top/Cad Cad: 259603, 307811 și 307809.

Descriere:

- Teren intravilan în suprafață totală de 20.692, categoria de folosință Curți construcții.
- Pe teren sunt edificate clădiri și construcții speciale necesare îndeplinirii obiectului de activitate al CEH

HIDROCARBURI SA. O parte dintre acestea sunt active în stare de uzură fizică sau economică avansată, propuse spre casare /demontare.

- Adresa proprietății:**
- Mun. Arad, str. Iuliu Maniu, nr. 65-71, jud. Arad, cod poștal 310169
- Proprietar:**
- C.E.T. HIDROCARBURI SA, ARAD
- Dreptul de proprietate evaluat:**
- Considerat dreptul absolut (integral) de proprietate asupra terenului înscris în CF 359603 / Arad, CF 307811 / Arad și CF 307809 / Arad, nr. Top/cad: Cad: 259603, 307811 și 307809.
- Alte mențiuni ale evaluatorului:**
- Evaluatorul a avut la dispoziție copii ale extraselor de carte funciară, puse la dispoziție de către client, din care s-au extras datele mai sus prezentate, – anexat prezentului raport și considerat parte integrantă. Conform extraselor de carte funciară prezentat proprietatea imobiliară NU este liberă de sarcini.
 - Valoarea proprietății a fost determinată în ipoteza că proprietatea este liberă de sarcini;
 - Evaluatorului nu i s-a adus la cunoștință existența unui titlu definitiv și executoriu care să știrbească integritatea dreptului de proprietate (nu sunt sarcini asupra proprietății care să ducă la executare silită).

1.7 Tipul și premisa valorii

- Recomandări**
- Conform scopului evaluării, s-a apelat la estimarea "valorii de piață" așa cum este definită în SEV 104 Tipuri ale valorii.
- Definiție**
- „Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere”.
- Ipoteză:**
- Opinia finală a evaluării este prezentată în € și lei. Exprimarea în € a opiniei finale este adecvată doar atât vreme cât principalele premise care au stat la baza evaluării nu suferă modificări semnificative (nivelul riscurilor asociate unei investiții similare, cursul de schimb și evoluția acestuia comparativ cu puterea de cumpărare și cu nivelul tranzacțiilor pe piața imobiliară specifică etc.).
- Curs de schimb:**
- Cursul de schimb leu - € folosit pentru transpunerea calculelor în evaluare a fost 1 € = 4.9490 lei.
- Modalități de plată:**
- Valoarea exprimată ca opinie în prezentul raport reprezintă suma care urmează a fi plătită integral în ipoteza unei tranzacții fără a lua în calcul condiții de plată deosebite (rate, eșalonări) etc.
- Premisa valorii:**
- Valoarea opinată reflectă cea mai bună utilizare a activului supus evaluării, utilizarea curentă / existentă (a se vedea cap. 4 – C.M.B.U.).
 - Valoarea opinată nu include costurile vânzătorului generate

de vânzare sau costurile cumpărătorului generate de cumpărare și fără eventuale ajustări pentru orice taxă plătită de oricare dintre părți, ca efect direct al tranzacționării.

1.8 Data evaluării

- Data predării raportului:** ▪ 24 noiembrie 2021
- Data inspecției :** ▪ Inspecția proprietății a fost efectuată de către evaluator Bojan Nicolae Emanoil, leg. 17634 în prezența reprezentantului proprietarului la data de 22 noiembrie 2021
- Data de referință a evaluării:** ▪ 22 noiembrie 2021

1.9 Natura și amploarea activității evaluatorului și oricare limitări ale acestora

- Documentarea:**
- În vederea identificării proprietății evaluatorul a avut la dispoziție:
 - Extrase de CF 359603 / Arad, CF 307811 / Arad și CF 307809 / Arad, care cuprind Detaliile liniare ale imobilelor.
 - Inspecția proprietății (accesul) a fost asigurată de către reprezentantul clientului și au fost vizualizate toate componentele proprietății, cu excepția părților care, prin natura lor, sunt ascunse sau ne-vizibile;
 - În vederea documentării și colectării datelor despre vecinătate și zonă, precum și a celor despre localitate, evaluatorul a avut acces la toate informațiile considerate relevante;
- Restricții:**
- Nu a fost cazul – pentru teren

1.10 Natura și sursa informațiilor utilizate

- Informații primite de la client / proprietar:**
- Situația juridică a proprietății imobiliare, suprafața terenului;
 - Proprietarul / Clientul - pentru informațiile legate de proprietatea imobiliară evaluată (situație – precizată prin extras de carte funciară, (anexate prezentului raport);
 - Istoricul proprietății
 - Scopul evaluării
- Informații colectate de evaluator:**
- Informații privind piața imobiliară specifică (prețuri, etc.);
 - Baza de date a evaluatorului;
 - Informații existente pe site-urile de specialitate (ex: www.imobiliare.ro; www.olx.ro; www.storia.ro; www.remax.ro etc;
 - Date preluate din baza de date a Institutului National de Statistica (<http://www.insse.ro/cms/>).

1.11 Ipoteze semnificative – Ipoteze speciale semnificative

- Ipoteze semnificative:** Raportul de evaluare a fost realizat pe baza următoarelor ipoteze, inclusiv a celor care pot să apară în raport:

▪ Evaluatorul nu își asumă nici o răspundere pentru descrierea juridică pusă la dispoziție sau pentru chestiuni legate de considerente juridice sau de proprietate. Titlul/Dreptul de proprietate se presupune valabil și tranzacționabil; Evaluatorul nu este responsabil pentru problemele de natură legală, care afectează fie proprietatea imobiliară evaluată, fie titlul/dreptul de proprietate asupra acesteia și care nu sunt cunoscute de către evaluator. În acest sens se precizează că nu au fost făcute cercetări specifice la arhive, iar evaluatorul presupune că titlul/dreptul de proprietate este valabil și se poate tranzacționa, că nu există datorii care au legătură cu proprietatea evaluată și aceasta nu este ipotecată sau închiriată. În cazul în care există o asemenea situație și este cunoscută, aceasta este menționată în raport. Proprietatea imobiliară se evaluează pe baza premisei că aceasta se află în posesie legală (titlul de proprietate este valabil).

▪ Proprietatea este evaluată fără ipotece sau datorii (dreptul integral (absolut) de proprietate);

▪ Se presupune că proprietatea imobiliară în cauză respectă reglementările privind documentațiile de urbanism, legile de construcție și regulamentele sanitare sau de mediu, iar în cazul în care nu sunt respectate aceste cerințe, valoarea de piață va fi afectată.

▪ Evaluatorul a examinat extrasele de carte funciară privitoare la proprietate, anexate, și a identificat proprietatea împreună cu reprezentantul clientului. Evaluatorul nu este topograf / topometrist și nu are calificarea necesară pentru a măsura și garanta că locația și limitele proprietății așa cum au fost ele indicate de reprezentantul clientului și descrise în raport corespund cu documentele de proprietate/cadastrale;

▪ Acest raport are menirea de a estima o valoare a proprietății identificată și descrisă în raport în ipoteza în care aceasta corespunde cu cea din documentele de proprietate/cadastrale.

▪ Orice neconcordanță între proprietatea identificată și cea din documentele de proprietate invalidează corespondența dintre valoarea estimată și proprietatea atestată de documentele de proprietate dar păstrează validă valoarea estimată pentru proprietatea identificată în raport. Dacă eventuale lucrări topografice cu referire la proprietatea evaluată vor invalida aceste măsurători, evaluarea va trebui reconsiderată.

Alte ipoteze semnificative:

▪ Evaluatorul nu are cunoștință de posibilele litigii generate de elemente ascunse sau vecinătăți care să afecteze proprietatea evaluată; Nu au fost luate în considerare astfel de ipoteze;

▪ Informația furnizată de către terți este considerată de încredere dar nu i se acordă garanții pentru acuratețe; Evaluatorul obține informații, estimări și opinii necesare întocmirii raportului de evaluare, din surse pe care le consideră a fi credibile și evaluatorul consideră că acestea sunt adevărate și corecte, surse indicate în raportul de evaluare. Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea în privința acurateții informațiilor furnizate de terțe părți;

▪ Previziunile, proiecțiile sau estimările conținute în raport se bazează pe condițiile curente de pe piață, pe factorii cererii și ofertei, anticipate pe termen scurt și pe o economie stabilă în

timp. Aceste previziuni sunt, prin urmare, supuse schimbării condițiilor viitoare;

- Presupunem că nu există nici un fel de contaminanți și costul activităților de decontaminare nu afectează valoarea;

Ipoteze speciale semnificative:

- Terenul s-a evaluat conform documentelor și termenilor de referință ai evaluării, fără a lua în considerare construcțiile edificate pe acestea (teren considerat liber) și fără alte costuri de demolare a construcțiilor sau demontare a instalațiilor edificate pe terenuri. Evaluarea terenului a fost estimată fără a lua în considerare eventuale cheltuieli de ecologizare a terenurilor, dacă este cazul.

- Având în vedere că terenurile sunt adiacente, evaluarea s-a realizat în ipoteza formării unui corp individual, ca un tot unitar de proprietate;

- Conform termenilor de referință ai evaluării, cea mai bună utilizare a terenului va avea aceeași utilizare ca și utilizarea actuală – teren intravilan, curți construcții cu dezvoltare industrială (nepoluantă).

1.12 Restricții de utilizare, difuzare sau publicare. Condiții limitative

Restricții:

- Acest raport de evaluare este destinat numai scopului precizat și numai pentru uzul clientului /utilizatorilor desemnați. Raportul de evaluare 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; Prezentă evaluare a fost întocmită pentru scopul declarat în cadrul raportului și asumat prin contractul de prestări servicii întocmit între evaluator și client. Acest raport de evaluare nu va putea fi utilizat pentru niciun alt scop decât cel declarat.

- Datele și informațiile din raport sunt confidențiale;

- Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane nu atrage după sine răspunderea evaluatorului;

- Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea față de terți în afara clientului și utilizatorilor evaluării, nu se acceptă responsabilitatea pentru nici un fel de pagube suferite de orice terț, pagube rezultate în urma deciziilor sau acțiunilor întreprinse pe baza acestui raport.

- Orice alocare a valorii totale estimate în acest raport, se aplică numai la programul de utilizare stabilit, aceasta nu poate fi utilizată în combinație cu nicio altă evaluare; în caz contrar nu este validă;

Condiții limitative:

- Evaluatorul nu va acorda despăgubiri clientului sau altor persoane ca urmare a unor greșeli în executarea prestărilor de servicii (din culpa sa, a serviciilor sale), decât în limita asigurării de răspundere profesională pe care evaluatorul o are încheiată conform reglementărilor în vigoare;

- Eventualele despăgubiri prevăzute la alin. anterior sunt aplicabile numai în cazul în care culpa evaluatorului este dovedită conform legislației în vigoare;

- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță

relativ la proprietatea în chestiune.

1.13 Reglementări / Conformitatea cu standardele de evaluare aplicate

- Standarde de evaluare:** Prezentul raport de evaluare s-a întocmit în conformitate cu Standardele de evaluare a bunurilor, adoptate de ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România), în vigoare la data de referință a evaluării:
- 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)
 - GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile
- Reglementări:**
- Prezentul raport de evaluare a fost realizat în concordanță cu reglementările standardelor de evaluare menționate anterior, cu normele și cu metodologia de lucru recomandate în materie de evaluare, și cu ipotezele semnificative cuprinse în prezentul raport;
 - Prezentul raport de evaluare este realizat cu respectarea propriilor proceduri interne de calitate. JUST EVAL INVEST SRL are implementat și menținut un SISTEM DE MANAGEMENT AL CALITATII în conformitate cu cerințele standardului SR EN ISO 9001:2015/ISO 9001:2015, pentru domeniul de activitate COD CAEN 7022 – Activități de consultanță pentru afaceri și management – certificat seria Q Nr. 195);
 - Atât JUST EVAL INVEST SRL cât și evaluatorul care semnează prezentul raport de evaluare au încheiată asigurarea de răspundere profesională.
- Devieri de la standarde**
- Nu au fost

2 PREZENTAREA DATELOR

2.1 Identificarea proprietății imobiliare subiect. Descrierea juridică

Identificarea

- Proprietatea evaluată « Teren intravilan » este identificată în extrasul CF 359603 / Arad, CF 307811 / Arad și CF 307809 / Arad, top/cad Cad: 259603, 307811 și 307809.
- Proprietatea evaluată *Teren intravilan* este situată în Mun. Arad, str. Iuliu Maniu, nr. 65-71, jud. Arad, cod poștal 310169, această adresă se află în zona mediană a localității, Zona Polivalentă. Accesul la terenurile supuse evaluării se face prin drumurile de incintă ale CET HIDROCARBURI SA, iar dacă le considerăm unitar accesul se poate face prin sudul proprietății aproape de intersecția străzi Bdul Nicolae Titulescu cu str. Iuliu Maniu, iar în nord din strada Neculce. În schita de amplasare a terenurilor sunt evidențiate accesul pe proprietate.

Descrierea juridică

- Descrierea imobilului, „Teren intravilan”, categoria de folosință Curți construcții, în suprafață de 20.692 mp (1.700 mp + 9.470 mp + 9.522 mp), constructibil, nr. cadastral/nr. topografic: Cad: 259603, 307811 și 307809, cuprins în extrasul de carte funciară CF 359603 / Arad, CF 307811 / Arad și CF 307809 / Arad;
- Construcții și construcții speciale necesare îndeplinirii obiectului de activitate al CEH HIDROCARBURI SA
 - Conform înscrierilor privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale, dreptul de proprietate aparține C.E.T. HIDROCARBURI SA, ARAD, iar conform înscrierii privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturilor reale de garanție și sarcini proprietatea NU este liberă de sarcini.

Ipoteza:

- Valoarea proprietății a fost determinată în ipoteza că proprietatea este liberă de sarcini;

2.2 Date despre zonă, oraș, vecinătăți și amplasare

Zona de amplasare

- Proprietatea este situată în Mun. Arad, str. Iuliu Maniu, nr. 65-71, jud. Arad, cod poștal 310169, zona mediană, Zona Polivalentă;
- Mun. Arad este o localitate *urbană, importantă*, de dimensiuni *medii*, cu un număr (aproximativ) de *159.000 locuitori*. Veniturile medii realizate de locuitori sunt *la nivelul mediei pe țară*;
- Raportat la contextul național, localitatea are o economie *destul de dezvoltată, relativ diversificată din punct de vedere al industriilor*;
- Zona în care se află amplasat imobilul evaluat este o zonă *preponderent rezidențială*.

Caracterul zonei de amplasare:

- În zonă numărul terenurilor libere este limitat, funcțiunea dominant a zonei este rezidențială, funcțiunile complementare admise - spații comerciale, prestări servicii și alte funcțiuni complementare zonei de locuit;

În zonă se află:

- Rețea de transport în comun *în apropiere*, cu mijloace de transport *suficiente*;
- Unități comerciale *în apropiere*; magazine în zonă *suficiente*, bine aprovizionate.
- Unități de învățământ (mediu/superior): *la distanță medie*
- Unități medicale: *la distanță medie*
- Instituții de cult: *la distanță medie*
- Sedii de bănci: *la distanță medie*
- Parcuri – în apropiere

Utilități edilitare:

În zonă se află:

- Rețea urbană de energie electrică: *existentă*;
- Rețea urbană de apă: *existentă*;
- Rețea urbană de termoficare: *existentă*;
- Rețea urbană de gaze: *existentă*;
- Rețea urbană de canalizare: *existentă*;
- Rețea urbană de telefonie/cablu intern: *existentă*

Gradul de poluare

orientativ (rezultat din observații sau informații ale evaluatorului, fără expertizare sau determinări de laborator ale noxelor)

- Poluare fonică ⇒ medie;
- Poluare cu noxe auto: ⇒ medie
- Poluare chimică: ⇒ considerat fără;

Concluzii generale privind zona de amplasare

- Proprietatea este amplasată în Zona Polivalentă, Mun. Arad, str. Iuliu Maniu, nr. 65-71, jud. Arad, cod poștal 310169.
- Zona este caracterizată ca una cu potențial *mediu* de dezvoltare - *mixtă, preponderent rezidențială*, fiind bine localizată.
- Distanța față de centrul localității: *medie*;
- Densitatea construcțiilor în zonă: *75%<*;
- Infrastructură: *bună*;
- Economia zonei: *în stagnare*;
- Șomaj: *stagnare*;

2.3 Informații despre amplasament. Descriere fizică

Parcele de teren înscrise în CF 359603 / Arad, CF 307811 / Arad și CF 307809 / Arad, Cad: 259603, 307811 și 307809 în suprafață totală de 20.692 , categoria de folosință Curți construcții.

Tipul:

- *Teren intravilan*;
- Categoria de folosință: Curți construcții;
- Proprietate: personală;
- Cota: exclusivă;
- Drept de proprietate: Deplin;
- Front stradal (acces): da, suficient;
- Forma: neregulată, totuși construibil;
- Topografie: Amplasamentul este plan. Nu se cunosc probleme legate de condițiile de fundare ale terenului.

Amenajări:

- Împrejmuit

- Ziduri de sprijin: Nu
- Terase pe porțiuni: Nu
- Stare teren: Terenul este *fără* denivelări și impedimente de relief care să-i afecteze utilizarea. *Nu necesită* cheltuieli de adecvare, în afara demolării clădirilor și construcțiilor speciale propuse spre demolare
- Destinație conform PUG, subzone unități industriale nepoluante.

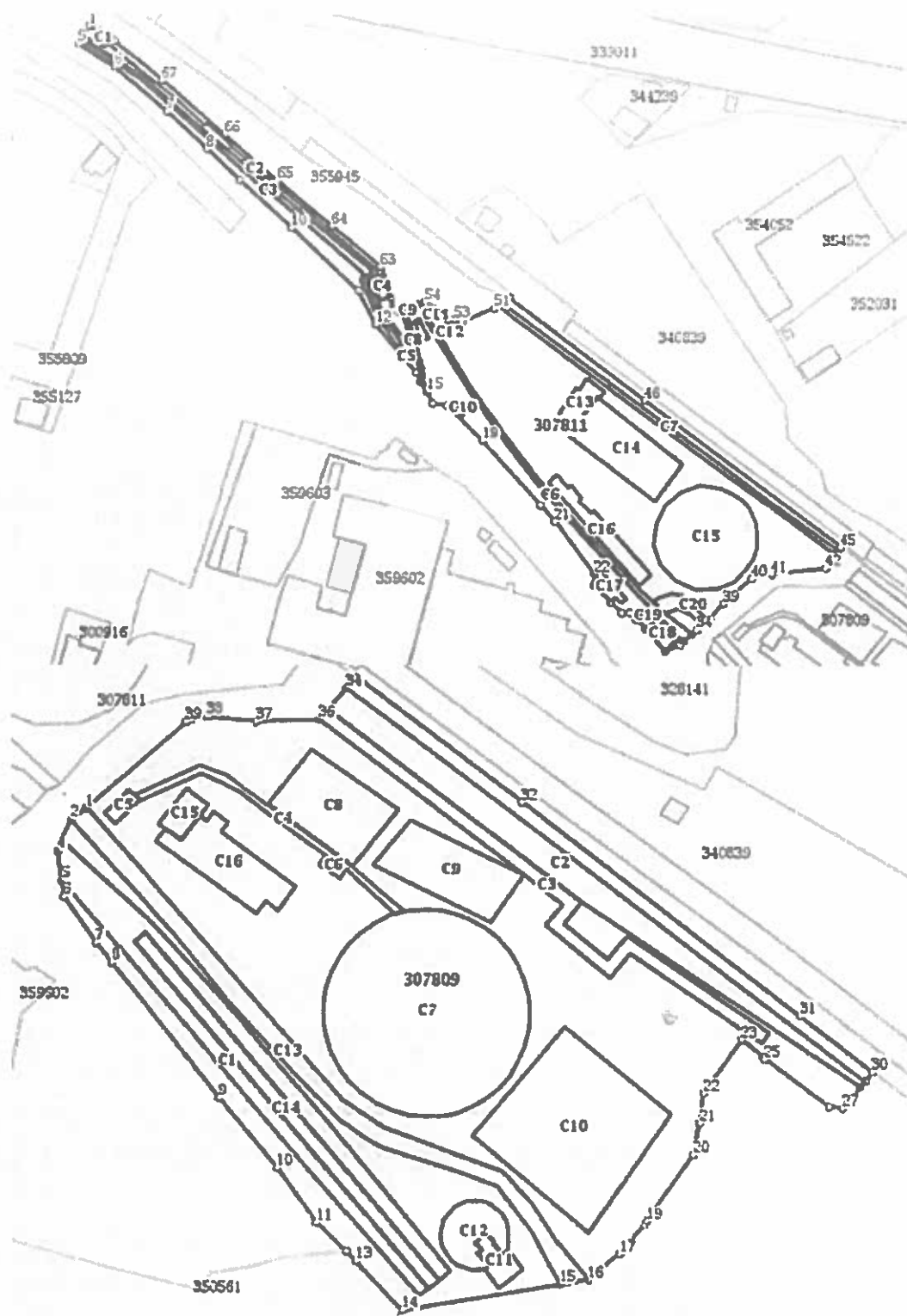
Regim economic:

Amplasamentul este schițat în zona de amplasare astfel:



Conform CF





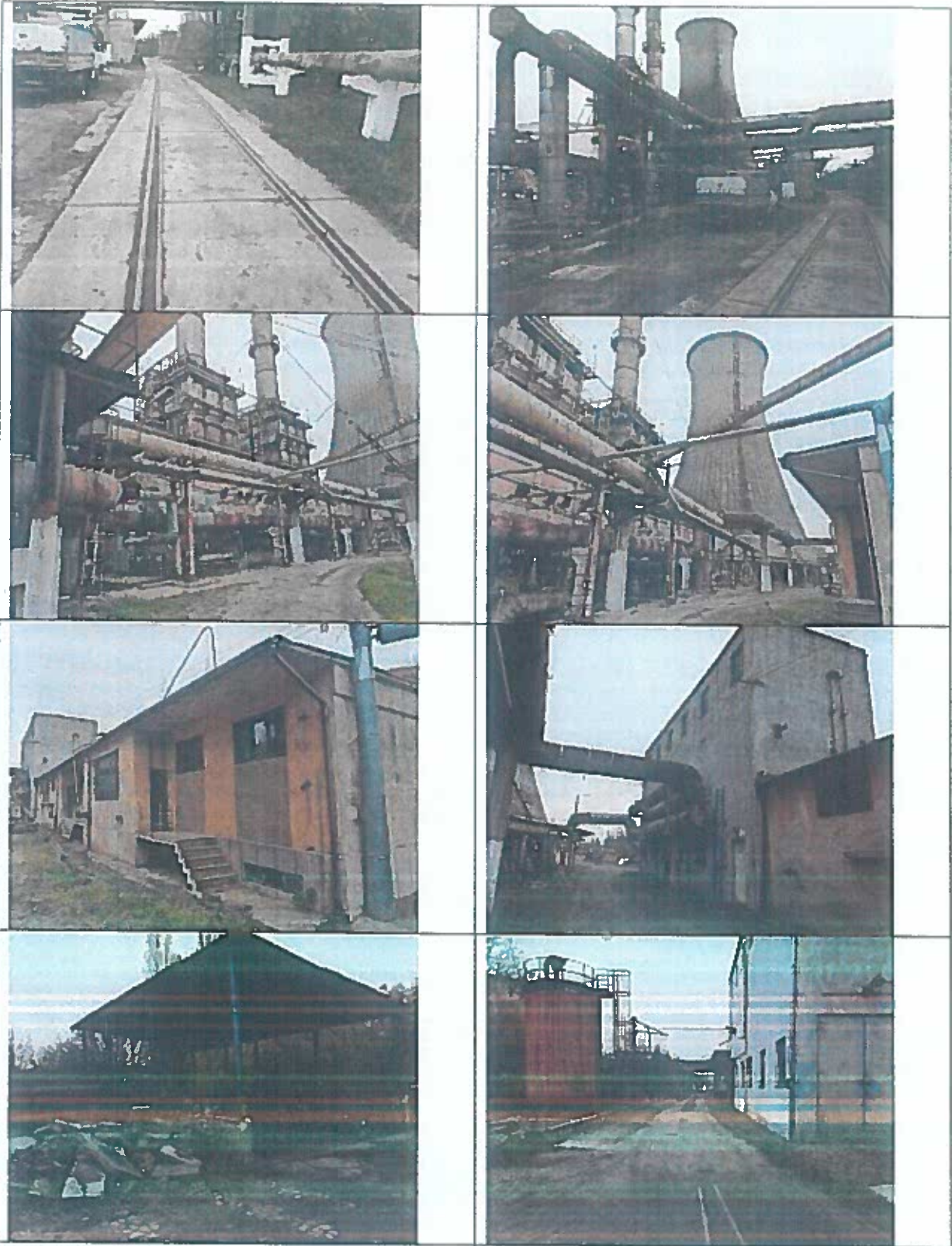
Fotografii ale proprietății

CF 359603 / Arad

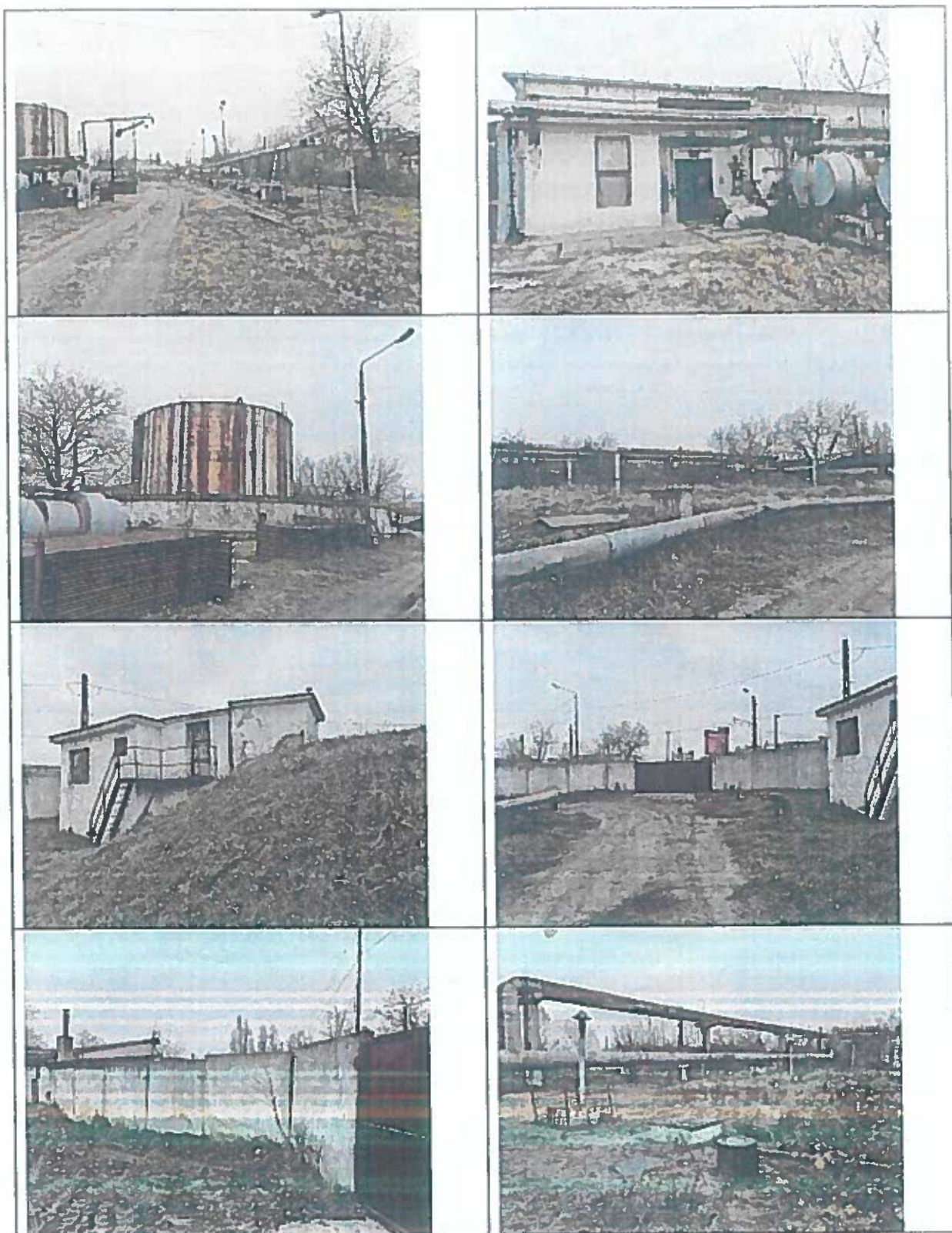


CF 307811 / Arad





CF 307809 / Arad



2.4 Istoric, incluzând vânzările anterioare și ofertele sau cotațiile curente

Istoric, incluzând vânzările anterioare

Oferte sau cotații curente:

- Necunoscut. Conform ultimei înscriseri din CF;
- Conform analizei de piață.

3 ANALIZA PIEȚEI

Considerente generale:

- Piața reprezintă mediul în care se tranzacționează bunurile și serviciile, între cumpărători și vânzători, printr-un mecanism al prețului. Conceptul de piață presupune că bunurile sau serviciile se pot comercializa fără restricții între participanți (cumpărători și vânzători).
- Participanții reacționează la raporturile dintre cerere și ofertă și la alți factori de stabilire a prețului, precum și la propria ei înțelegere a utilității relative a bunurilor sau serviciilor și la nevoile și dorințele individuale.
- Pentru a estima prețul cel mai probabil care ar fi plătit pentru o proprietate imobiliară, este fundamentală înțelegerea dimensiunii pieței pe care acea proprietate s-ar comercializa. Prețul obținabil va depinde de numărul cumpărătorilor și al vânzătorilor de pe o anumită piață, la data evaluării.

Tipul proprietății, identificarea pieței proprietății subiect:

- Caracteristicile și elementele proprietăților evaluate duc la identificarea segmentului de piață a proprietății de tipul *Teren intravilan*, piață locală, amplasată în zona mediană a localității, cartier *Zona Polivalentă*, și alte zone cu caracter industrial din mun. Arad

Arealul analizat:

- Zona de amplasare a proprietății și zone similare de dezvoltare din localitatea de amplasare, CMBU teren dezvoltare industrial.

3.1 Analiza cererii

Cererea reflectă în cea mai mare măsură nevoile, cerințele materiale în strânsă concordanță cu puterea de cumpărare, precum și preferințele consumatorilor. Factorii importanți analizați:

Populația din "aria" proprietății	☐ dezavantaj	☒ neinfluentabil	☐ avantaj
Venitul pe gospodărie	☐ < med. națională	☒ ~ med. națională	☐ > med. națională
Puterea de cumpărare ²	☐ < med. națională	☒ ~ med. națională	☐ > med. națională
Rata vânzărilor ³	☐ în scădere	☒ stagnare	☐ în creștere
Accesul în zonă	☐ dezavantaj	☒ neinfluentabil	☐ avantaj
Politici publice zonale	☐ dezavantaj	☒ neinfluentabil	☐ avantaj
Creșterea economică a zonei	☐ dezavantaj	☒ neinfluentabil	☐ avantaj

Concluzii

- în cazul în care proprietatea ar fi expusă pe piață în vederea vânzării ei, cu respectarea condițiilor din definiția valorii de piață, aceasta ar suscita un interes considerat *mediu* din partea potențialilor cumpărători;
- potențiali cumpărători există, sau pot fi atrași în aria de piață definită, numărul acestora fiind considerat *mediu*;
- profilul potențialului cumpărător este, cel mai probabil, "persoană juridică cu venituri peste media pe economie, capabil să-și finanțeze sau să obțină finanțare și să poată susține rambursarea", în vederea achiziționării / dezvoltării proprietății.

² Procentajul din venitul gospodăriei disponibil cheltuit pentru diverse categorii de achiziții

³ Rata de raportare a vanzarilor din aria comerciala

3.2 Analiza ofertei

Oferta competitivă se referă la „producția” și disponibilitatea produsului imobiliar.

Factorii importanți analizați:

Disponibilitate proprietăți similare ☐ Mare ☐ Medie ☒ Mică
 Tendința prețului ☐ scădere ☐ stagnare ☒ Creștere
 Costuri de construire ☐ scădere ☐ stagnare ☒ Creștere

Condiții și circumstanțe economice speciale:

a. Condițiile politice ☐ favorabile ☒ neinfluențabile ☐ dezavantajoase
 b. Condițiile juridice ☐ favorabile ☒ neinfluențabile ☐ dezavantajoase
 c. Condițiile econom. generale ☐ favorabile ☒ neinfluențabile ☐ dezavantajoase
 d. Condițiile sociale ☐ favorabile ☒ neinfluențabile ☐ dezavantajoase

Impactul administrativ / reglementari locale ☒ Favorabil ☐ nefavorabil

Disponibilitatea de finanțare / creditare ☐ mică ☒ medie ☐ mare

Concluzii

- există puține proprietăți similare în zona de amplasare a proprietății evaluate, nivelul fiind considerat „mic”;
- în aria de piață definită, există proprietățile *similare calitativ* cu cea evaluată, disponibilitatea fiind considerată *medie*;
- proprietățile „disponibile” predominante în aria de piață sunt *atât terenuri intravilane cât și extravilane cu posibilitate de construire / dezvoltare*;
- tendința de utilizare probabilă în mod rezonabil spre utilizări alternative cu o fezabilitate și o productivitate ridicată (față de utilizarea teren pentru dezvoltare): *Nu există*

3.3 Echilibrul pieței

O caracteristică de bază (generală) a piețelor imobiliare este aceea în care cererea și oferta de proprietăți imobiliare nu se afla în echilibru. În momentul evaluării cât și pe termen scurt evaluatorul consideră activitatea și tendința pieței proprietății subiect astfel:

Nu	Piața activă: <i>Caracterizată de o cerere în creștere, un decalaj corespunzător în ofertă și o creștere a prețurilor</i>
DA	“Echilibru relativ” <i>Caracterizat prin decalaj minim între cerere și ofertă o ușoară creștere a prețurilor unitare față de perioada precedentă, număr relativ mic de tranzacții</i>
Nu	Piață în declin: <i>Scăderea cererii este însoțită de o ofertă relativ excedentară și o scădere a prețurilor</i>
Da	Piață a cumpărătorului <i>O piață în care cumpărătorii sunt în avantaj (atunci când prețurile de piață sunt relativ scăzute datorită unui surplus de proprietăți sau un număr redus de cumpărători potențiali)</i>
Nu	Piață a vânzătorului <i>O piață activă, în care vânzătorii (dezvoltatorii) de proprietăți similar disponibile pot obține prețuri mai mari decât cele obținute în perioada imediat precedentă. O piață în care puținele proprietăți disponibile sunt solicitate la prețuri predominante de către mai mulți utilizatori și potențiali utilizatori. Marjele de profit ale dezvoltatorilor peste media pe economie.</i>

4 CEA MAI BUNĂ UTILIZARE

Cea mai bună utilizare (C.M.B.U.) reprezintă alternativa de utilizare a proprietății selectată din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare.

Cea mai bună utilizare este utilizarea care, din perspectiva *unui participant* de pe piață, are ca rezultat cea mai mare *valoare* a unui *activ*.

Cea mai bună utilizare *trebuie* să fie posibilă fizic (dacă este cazul), fezabilă din punct de vedere financiar, permisă din punct de vedere legal și să genereze cea mai mare *valoare* a *activului*.

Cea mai bună utilizare este analizată uzual în una din următoarele situații:

- cea mai bună utilizare a terenului liber
- cea mai bună utilizare a terenului construit.

Terenul analizat: intravilan, categoria de folosință Curți construcții, cu posibilitate de dezvoltare – construcții.

Cea mai bună utilizare a terenului liber este aceea de dezvoltare cu construcții, fiind fezabilă financiar.

Terenul intravilan construibil, este amplasat în zona mediană a localității, Zona Polivalentă, zonă mediu populată. Având în vedere aceste aspecte, împreună cu caracterizarea zonei, dacă amplasamentul ar fi construit la data evaluării, el ar prezenta interes maxim pentru o dezvoltare și putem afirma că amplasamentul analizat se află în CMBU a sa, fără a fi nevoie de o altă validare a fezabilității financiare– teren pentru dezvoltare.

Conform amplasării terenului și destinației conform PUG, **subzone unități industriale nepoluante**, dezvoltarea terenului este cea industrială.

Practic, ținând cont de amplasament, cea mai bună utilizarea probabilă în mod rezonabil și justificată adecvat pentru proprietatea evaluată este cea de proprietate imobiliară *teren intravilan cu destinație dezvoltare industrială*. Prin prisma criteriilor care definesc noțiunea de C.M.B.U. aceasta abordare:

- este permisibilă legal;
- îndeplinește condiția de **fizic posibilă**.
- este **fezabilă financiar**
- este **maxim productivă** se refera la valoarea proprietății imobiliare în condițiile celei mai bune utilizări (destinații)

5 EVALUARE

În evaluarea terenului liber se pot utiliza șase metodele de (uneori numite și tehnici): comparația directă, extracția, alocarea, metoda reziduală, capitalizarea rentei funciare, analiza parcelării și dezvoltării.

Atunci când nu există suficiente vânzări /ofertări de terenuri similare pentru a se aplica comparația directă, se pot utiliza metode alternative, precum: *extracția de pe piață*, *alocarea (proporția)* și *metode de capitalizare a venitului*.

5.1 Abordarea prin piață

Abordarea prin piață cuprinde metode care aplică informațiile culese urmărind raportul cerere - ofertă pe piața imobiliară, reflectate în mass-media sau alte surse de informare.

Valoarea de piață se bazează pe teoria economică convențională, care susține existența unui preț unic conducător la punctul în care oferta este egală cu cererea, pe o piață concurențială.

Conceptele anticipării și schimbării, care fundamentează principiile cererii și ofertei, substituției și echilibrului, precum și cel al condițiilor externe sunt esențiale în abordarea prin piață.

Metoda este cea mai utilizată și preferată atunci când există date comparabile. Prin această metodă, prețurile referitoare la loturi similare sunt analizate, comparate și ajustate în funcție de asemănări sau diferențieri. Metoda se bazează pe valoarea pe metru pătrat a terenurilor libere tranzacționate sau expuse pe piața imobiliară locală.

Elementele de comparație luate în considerare sunt de obicei cele specifice tranzacțiilor, condițiile pieței (timpul) și elementele specifice proprietății (caracteristici fizice, utilizare, etc).

Unitatea de comparație adecvată a fost considerată €/m².

Datorita naturii imperfecte a pietei imobiliare, a caracteristicilor terenurilor supuse evaluării, evaluatorul a considerat relevant a folosi analiza comparațiilor relative.

Această analiză constă în studiul relațiilor indicate de datele de piață fara a recurge la cuantificări exacte. Pentru a aplica această tehnică se analizează vânzarile comparabile, pentru a determina dacă acestea au caracteristici inferioare, superioare sau egale față de proprietatea evaluate. Analiza este similară cu analiza pe perechi de date, exceptând faptul că ajustările nu sunt exprimate ca valoare absolută sau procentual, de obicei sunt exprimate ca și interval.

Se folosește apoi analiza clasamentului pentru a sorta datele comparabile în funcție de diferențele dintre elementele specifice de comparație. Se testează astfel sensibilitatea față de piață a elementelor specifice de comparație. Această analiză clasifică vânzarile comparabile în conformitate cu comparabilitatea lor globală, astfel încât să fie clară poziția relativă a fiecărei vânzări comparabile față de proprietatea subiect. În cazul unui interval redus, ținând cont de caracteristicile comparabilelor opinia asupra valorii poate fi și o singură valoare.

În cazul proprietății subiect au fost folosite cele două tehnici (analiza comparațiilor relative și analiza clasamentului) astfel:

Comparabile folosite:

Comparabila 1

<https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-industrial/anunt/vand-teren-2-ha-arad/i3979ie1ie8e7ff7e7i78985332fad84.html>

[illegible]

Descrivere

*Vand teren in suprafata de 20.300 m2 (se poate vinde și mai puțin) , se poate parcela .
 *PUZ aprobat construcții industriale
 * Terenul aparține de comuna Livada
 *Terenul este situat la 500 m dinspre sensul giratoriu cu Oradea spre Selgros
 *Front stradal 110 m
 Pret 30 € / m2 / negociabil

Comparabila 2

<https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-industrial/anunt/teren-centura-arad/7b0065707f686354.html>

Teren centura arad I

Arad, Arad Nord • 0 Valoarea

40 EUR

0722747400

Specificatii

Suprafata terenului:	13500 m²	Front strada:	41m.
----------------------	----------	---------------	------

Descriere

Teren de vanzare pe centura Arad valoarea NETO, deservind la centura 4 km, adancime 325 m total 13500 mp P=140 Euro/mp. Servitute utilitat. 13500, Front strada 41

+ Adauga iter ?

Tine L...

Comparabila 3

<https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/arad/nord-vest/teren-constructii-de-vanzare-XV0403NP5?lista=2350061&listing=1&sla=lista>

Vand parcele de 5.000 mp la iesire din Arad spre Nadlac langa Lukoil pe DN 7

Arad zona Nord-Vest - Vezi harta

150.000 EUR + TVA

30 EUR + IVA / mp Comision 0% cumparator



ADRIAN LUCU

Imobiliare

0743.177.477

Alte telefoane:

0728 943 095

[Contact prin WhatsApp](#)

Pentru o identificare usoră comunică
anuntului XV0403NP5 de pe imobila.ro

[Email](#)

[Telefon](#)

[Numere tău](#)

Aș dori să primesc mai multe

Detalii

Vand parcele de 5.000 mp - 10.000 mp teren intravilan la iesire din Arad spre Nadlac langa Lukoil
cu front stradal si acces direct din DN7. Posibilitati de plata in rate pe 12 luni.

Caracteristici

Suprafață teren	5000 mp	Tip teren	construcții
Front stradal	50 m	Clasificare teren	intravilan
		Construcție pe teren	Nu



Comparabila 4

<https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/arad/nord/teren-constructii-de-vanzare-XV0403NOR?lista=2350061&listing=1&sla=lista>

Vand parcele de 5000 mp - pret 30 - 35 EUR mp cu PUZ, UTILITATI, DRUM ASFALTAT

Arad zona nord - Vezi hartă

175.000 EUR + IVA

35 EUR + TVA / mp Comision 0% cumpărător



Anunț publicat de:



ADRIAN LEICA

Agent Imobiliar

0743.177.477

Alte telefoane:

0728.945.095

[Contact prin WhatsApp](#)

Pentru o identificare ușoară comunică dinți anunțu ui XV0403NOR de pe Imobiliare.ro

Email

Telefon

Numele tău

Aș dori să primesc mai multe informații despre proprietatea <https://www.imobiliare.ro/anunt/XV0403NOR> găzduită pe Imobiliare.ro



Caracteristici

Suprafață teren

5000 mp

Tip teren

constructii

Front strada

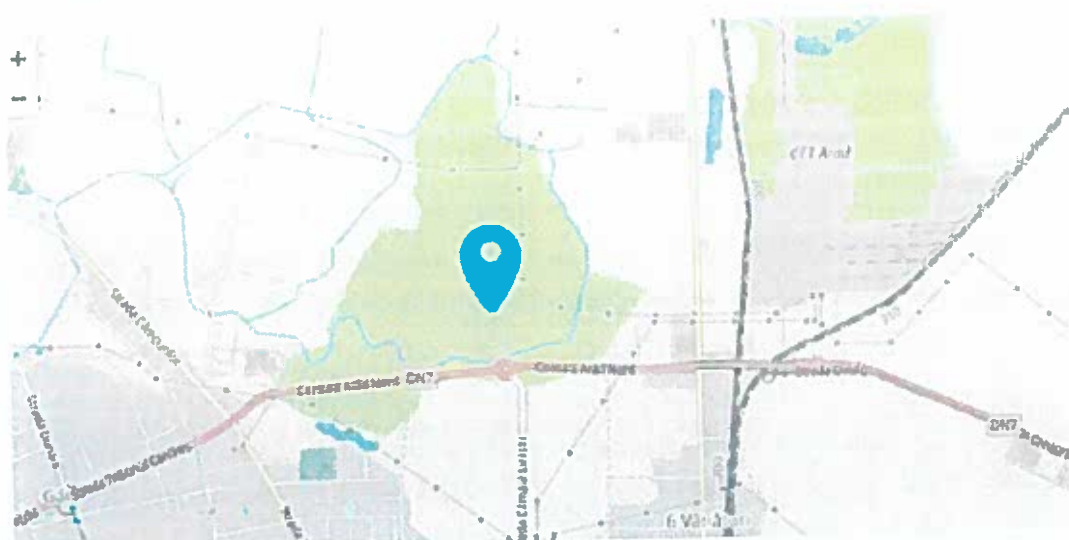
50 m

Clasificare teren

intravilan

Construcție pe teren

NU



Comparabila 5

<https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/arad/gai/teren-constructii-de-vanzare-XV0603HEJ?lista=2350061&listing=1&sla=lista#modal-galerie-mare>

Teren, Constructii, 8500 mp, F.S. de 82 m, Strada III Zona Industria Vest Arad

Arad, zona Gai - [Vezi hartă](#)

Actualizat in:

340.000 EUR

40 EUR / mp Comision 0% cumpărător

Teren: 8 500 mp
Prăvălie - GA: Emulsion - MZ,
Categorie de înlocuire: 121 CUV Construcii Industriale
Plan detalii



Salvare



Adaugă notă

Anunț publicat de



CRSDANIELA
proprietar

0726.563.029

[Contact prin WhatsApp](#)

Pentru o identificare ușoară comunică
anunțul **XV0603HEJ** de pe [imobiliare.ro](#)

E-mail

Telefon

Numele tău

Aș dori să primesc mai multe
informații despre proprietatea
<https://www.imobiliare.ro/anunt-XV0603HEJ> găsită pe [Imobiliare.ro](#)

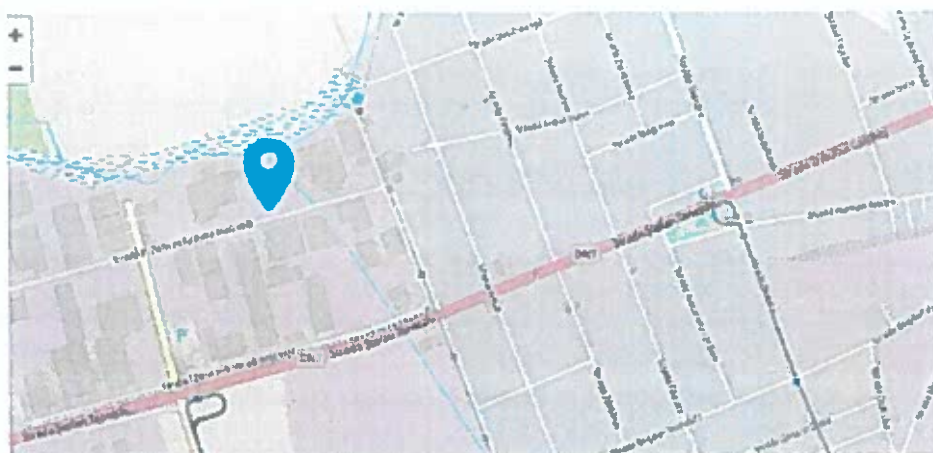
Sunt de acord cu termenii și condițiile
[imobiliare.ro](#)

Detalii

Direct proprietar. Teren constructii in zona industriala Vest Arad, strada asfaltata si racordata la utilitati, pretabil hala depozitare, fabrica, biroul vanal se afla pe aceasi strada

Caracteristici

Suprafată teren	8500 mp	Tip teren	constructii
Front strada	62.51 m	Clasificare teren	intravilan
Construcție pe teren		Nu	



Comparabila 6

<https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/arad/nord/teren-constructii-de-vanzare-X0CM1300C?lista=2350061&listing=1&sla=lista#modal-galerie-mare>

Teren cu PUZ pentru hala, parcelabil la cerere

Arad, zona Nord - Vezi hartă

Actualizat în 22.09.2020

390.000 EUR • TVA

39 EUR • TVA / mp | Comision: 3%



Anunț publicat de



CASA DOMIN ARAD

0724.249.298

Contact prin WhatsApp

Pentru a vedea lista noastră de anunțuri, vizitați <https://www.imobiliare.ro> sau contactați-ne direct.

• Email

• Telefon

• Număr de telefon

Aș dori să primesc mai multe informații despre acest anunț <https://www.imobiliare.ro> sau să vizitez site-ul X0CM1300C găsit pe Imobiliare.ro

Am primit informații despre acest anunț de la Imobiliare.ro

Caracteristici

Suprafața teren	10000 mp	Tip teren	construcții
		Clasificare teren	intravilan
		Construcții pe teren	Nu

Specificații

Utilități

- Apa
- Canalizare
- Gaz
- Curent

Alte detalii zonă

- Amenajare străzi: asfaltate

Alte detalii

Teren intravilan în zona industrială de nord, zona BAT, cu acces din sos. de centura, cu PUZ finalizat pentru construire hale de producție sau depozitare, 10 000 mp cu posibilitate de parcelare la cerere, toate utilitățile în zona, 2 drumuri de acces, POT 50%, regim de înălțime P+2E, 39 Euro/mp+TVA.



Grila de piață se prezintă astfel:

Elementul de comparație	Termin intravilan	Comparabila 1 intravilan	Comparabila 2 intravilan	Comparabila 3 intravilan	Comparabila 4 intravilan	Comparabila 5 intravilan	Comparabila 6 intravilan
PREȚ VÂNZARE / CERTARE		600.000 €	640.000 €	160.000 €	175.000 €	340.000 €	390.000 €
Suprafața	20.692 mp	20.300 mp	13.500 mp	5.000 mp	5.000 mp	10.000 mp	10.000 mp
Preț unitar		30,00 €/mp	40,00 €/mp	30,00 €/mp	35,00 €/mp	40,00 €/mp	39,00 €/mp
Tip comparabil	clasa	clasa	clasa	clasa	clasa	clasa	clasa
Ajustare (%) / Ajustare valorică		-10% -3,00 €	-10% -4,00 €	-10% -3,00 €	-10% -3,50 €	-10% -4,00 €	-10% -3,90 €
Preț unitar ajustat		27,00 €/mp	36,00 €/mp	27,00 €/mp	31,50 €/mp	36,00 €/mp	35,10 €/mp

Ajustări specifice tranzacționării								
1. Drepturi de proprietate transmise	Deplin (integral)	Deplin (integral)	Deplin (integral)	Deplin (integral)	Deplin (integral)	Deplin (integral)	Deplin (integral)	Deplin (integral)
Ajustare (%) / total	0,0% 0,00 €/mp	0,0% 0,00 €/mp	0,0% 0,00 €/mp	0,0% 0,00 €/mp	0,0% 0,00 €/mp	0,0% 0,00 €/mp	0,0% 0,00 €/mp	0,0% 0,00 €/mp
Preț ajustat - drepturi de proprietate transmise	27,00 €/mp	36,00 €/mp	27,00 €/mp	31,50 €/mp	36,00 €/mp	35,10 €/mp	35,10 €/mp	35,10 €/mp
2. Restricții legale - coeficient urbanistici	intravilan/medi	intravilan/medi	intravilan/medi	intravilan/medi	intravilan/medi	intravilan/medi	intravilan/medi	intravilan/medi
Ajustare (%) / total	0,0% 0,00 €	0,0% 0,00 €	0,0% 0,00 €	0,0% 0,00 €	0,0% 0,00 €	0,0% 0,00 €	0,0% 0,00 €	0,0% 0,00 €
Preț ajustat Restricții legale - coeficient urbanistici	27,00 €/mp	36,00 €/mp	27,00 €/mp	31,50 €/mp	36,00 €/mp	35,10 €/mp	35,10 €/mp	35,10 €/mp
3. Condiții de finanțare	considerat numerar	similar	similar	similar	similar	similar	similar	similar
Ajustare (%) / Ajustare valorică	0,0% 0,00 €/mp	0,0% 0,00 €/mp	0,0% 0,00 €/mp	0,0% 0,00 €/mp	0,0% 0,00 €/mp	0,0% 0,00 €/mp	0,0% 0,00 €/mp	0,0% 0,00 €/mp
Preț ajustat	27,00 €/mp	36,00 €/mp	27,00 €/mp	31,50 €/mp	36,00 €/mp	35,10 €/mp	35,10 €/mp	35,10 €/mp
3. Condiții de vânzare	Tranzacție de repărmțire	similar	similar	similar	similar	similar	similar	similar
Ajustare (%) / Ajustare valorică	0,0% 0,00 €/mp	0,0% 0,00 €/mp	0,0% 0,00 €/mp	0,0% 0,00 €/mp	0,0% 0,00 €/mp	0,0% 0,00 €/mp	0,0% 0,00 €/mp	0,0% 0,00 €/mp
Preț ajustat	27,00 €/mp	36,00 €/mp	27,00 €/mp	31,50 €/mp	36,00 €/mp	35,10 €/mp	35,10 €/mp	35,10 €/mp
4. Cheltuieli imediat următoare după cumpărare	fără	fără	fără	fără	fără	fără	fără	fără
Ajustare (%) / Ajustare valorică	0,0% 0,00 €/mp	0,0% 0,00 €/mp	0,0% 0,00 €/mp	0,0% 0,00 €/mp	0,0% 0,00 €/mp	0,0% 0,00 €/mp	0,0% 0,00 €/mp	0,0% 0,00 €/mp
Preț ajustat	27,00 €/mp	36,00 €/mp	27,00 €/mp	31,50 €/mp	36,00 €/mp	35,10 €/mp	35,10 €/mp	35,10 €/mp
5. Condiții ale pieței (timpul)	data evaluării	data evaluării	data evaluării	data evaluării	data evaluării	data evaluării	data evaluării	data evaluării
Ajustare (%) / Ajustare valorică	0,0% 0,00 €/mp	0,0% 0,00 €/mp	0,0% 0,00 €/mp	0,0% 0,00 €/mp	0,0% 0,00 €/mp	0,0% 0,00 €/mp	0,0% 0,00 €/mp	0,0% 0,00 €/mp
Preț ajustat	27,00 €/mp	36,00 €/mp	27,00 €/mp	31,50 €/mp	36,00 €/mp	35,10 €/mp	35,10 €/mp	35,10 €/mp

Ajustări specifice imobilei								
6. Localizare	zona Adăruș Nou (năsalu Muresului)	substanț la 500 m de drumul comunal ghiorului sau Oradea spre Sebeș	via-a-via de METRO,	la ieșire din Arad spre Nadlac	Arad, zona Nord	Strada III Zona Industriala Vest	zona industrială de nord, zona BAT	
Ajustare (%) / Ajustare valorică		15,0% 4,05 €/mp	10,0% 3,60 €/mp	15,0% 4,05 €/mp	15,0% 4,73 €/mp	5,0% 1,80 €/mp	10,0% 3,51 €/mp	
Preț ajustat		31,05 €/mp	39,60 €/mp	31,05 €/mp	36,23 €/mp	37,90 €/mp	38,61 €/mp	

AJUSTĂRI CALITATIVE								
Caracteristici	Suprafața	lot mare	lot mare	lot mediu	lot mic	lot mic	lot mic	lot mediu
Calificativ		similar	superior	superior	superior	superior	superior	superior
Front stradal / raport front adâncime	suficient / bun	suficient / bun	suficient / bun	suficient / bun	suficient / bun	suficient / bun	suficient / bun	suficient / bun
Calificativ		similar	similar	similar	similar	similar	similar	similar
Topografie	plan	plan	plan	plan	plan	plan	plan	plan
Calificativ		similar	similar	similar	similar	similar	similar	similar
UTILITĂȚI								
energie electrică	da	în zona	da	în zona	da	da	da	da
Calificativ		inferior	similar	inferior	similar	similar	similar	similar
apă canalizată	da	în zona	da	în zona	da	da	da	da
Calificativ		inferior	similar	inferior	similar	similar	similar	similar
gaze metan	fără	în zona	în zona	da	da	fără	fără	fără
Calificativ		inferior	inferior	inferior	similar	similar	similar	similar
Utilizare	Industrial	Industrial	med/Industrial	Industrial	Industrial	Industrial	Industrial	Industrial
Calificativ		similar	superior	similar	similar	similar	similar	similar
Preț ajustat (robuștit)		31,05 €/mp	39,60 €/mp	31,05 €/mp	36,23 €/mp	37,90 €/mp	38,61 €/mp	

SITUAȚIE AJUSTĂRI CALITATIVE							
	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3	Comparabila 4	Comparabila 5	Comparabila 6	
Calificativ "inferior"	3	1	3	0	0	0	
Calificativ "superior"	0	2	1	1	1	1	
Calificativ "similar"	4	4	3	6	6	6	
Total Calificativ	inferior	superior	inferior	superior	superior	superior	

Analiza clasamentului			
Calificativ	inferior	Identificator	Opinie (euro)
Calificativ	inferior	Comparabila 1	31,05 €/mp
Calificativ	inferior	Comparabila 3	31,05 €/mp
Calificativ	inferior	Comparabila 4	36,23 €/mp
Calificativ	superior	Comparabila 5	37,90 €/mp
Calificativ	superior	Comparabila 6	38,61 €/mp
Calificativ	superior	Comparabila 2	39,60 €/mp

Ținând cont de intervalul relativ redus al valorilor din clasament, de comparabilele adiacente proprietății subiect, opinia evaluatorului este o mediană a comparabilelor, astfel:

Opinie	Suprafața	Opinie	Opinie unitară
CF 359603 / Arad	1.700 mp	57.800 €	34,0 €/mp
CF 307811 / Arad	9.470 mp	321.980 €	
CF 307809 / Arad	9.522 mp	323.748 €	
Total	20.692 mp	703.528 €	

Rotunjit: 703.500 €

5.2 Tehnici (metode) alternative

Extracția de pe piață este o metodă prin care valoarea terenului este extrasă din prețul de vânzare al unei proprietăți construite, prin scăderea valorii contribuției construcțiilor, estimată prin metoda costului de înlocuire net.

Metoda alocării, cunoscută și ca metoda proporției, se bazează pe principiul echilibrului și pe principiul contribuției, care afirmă că există un raport tipic sau normal între valoarea terenului și valoarea proprietății imobiliare, pentru anumite categorii de proprietăți imobiliare, din anumite localizări. *Metoda alocării nu este recomandată atunci când există informații suficiente privind tranzacții cu terenuri comparabile libere.*

Metoda reziduală poate fi utilizată în estimarea valorii terenului atunci când sunt îndeplinite cumulativ următoarele condiții:

- a) valoarea construcției existente sau ipotetice, reprezentând CMBU a terenului ca fiind liber, este cunoscută sau poate fi estimată cu precizie;
- b) venitul anual net din exploatare generat de proprietatea imobiliară este stabilizat și este cunoscut sau poate fi estimat;
- c) pot fi identificate pe piață ratele de capitalizare atât pentru teren, cât și pentru construcție;
- d) dacă există autorizație de construire.

Aplicabilitatea metodei reziduale este limitată deoarece pe piața internă, în prezent, există puține informații despre chirii pentru terenuri și despre rate de capitalizare numai pentru teren și, respectiv, numai pentru clădiri.

Metoda capitalizării rentei funciare reprezintă o metodă prin care renta funciară este capitalizată cu o rată de capitalizare adecvată extrasă de pe piață pentru a estima valoarea de piață a dreptului de proprietate asupra terenului arendat/închiriat, adică adreptului de proprietate afectat de locațiune.

Analiza parcelării și dezvoltării este o metodă foarte specializată, utilă numai în anumite cazuri de evaluare a terenurilor care sunt suficient de mari pentru a fi divizate în parcele mai mici și vândute cumpărătorilor sau utilizatorilor finali; metoda este utilizată pentru evaluarea unui teren liber, având potențial de parcelare și (re)dezvoltare, prin analiza fluxului de numerar actualizat (analiza DCF); Metoda parcelării și dezvoltării este utilizată în studii de fezabilitate și în evaluări în care tranzacțiile/oferte de loturi mari comparabile sunt rare.

Tehnicile (metodele) alternative menționate anterior nu au fost folosite în prezenta evaluare fiind considerate neaplicabile sau nerelevante în cazul proprietății evaluate.

6 ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Având în vedere rezultatele obținute prin aplicarea metodei de evaluare (adecvarea), relevanța și precizia acesteia, informațiile de piață care au stat la baza aplicării (inclusiv cantitatea informațiilor) și scopul evaluării, în opinia evaluatorului valoarea de piață estimată a proprietății imobiliare descrise este:

Valoarea de piață - rotunjit

703.500 € echivalent a 3.165.047 lei

Valoarea nu cuprinde TVA

Evaluator
Bojan Nicolae-Emanoil



JUST EVAL INVEST SRL



7 Anexe

7.1 Documente ale proprietății



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 359603 Arad

Nr. cerere	171261
Ziua	19
Luna	11
Anul	2021
Cod verificare 100109810327	

TEREN Intravilan

A. Partea I. Descrierea imobilului

Adresa: Loc. Arad, Str Iuliu Maniu, Nr. 65-71, Jud. Arad

Nr. Crt	Nr. cadastral topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	359603	1.700	PARTIAL IMPREJMUIT

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	359603-C1	Loc. Arad, Str Iuliu Maniu, Nr. 65-71, Jud. Arad	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:107 mp; Depozit.regim inaltime P. an edificare 1982 Nr. niveluri:1; S. construita la sol:20 mp; S. construita desfasurata:20 mp; Cladire atelier forja ,edificata in anul 1938
A1.2	359603-C2	Loc. Arad, Str Iuliu Maniu, Nr. 65-71, Jud. Arad	

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
163334 / 03/11/2021	
Act Notarial nr. 2180, din 03/11/2021 emis de Campan Mihail;	
B1 Se inființeaza cartea funciara 359603 a imobilului cu numarul cadastral 359603 / UAT Arad, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 307712 inscris in cartea funciara 307712;	A1
Certificat Atestare nr. a dreptului de proprietate asupra terenurilor seria AR nr. 0085 emis de Ministerul Agriculturii și Alimentatiei in baza H.G. 834/1991;	
B2 Intabulare, drept de PROPRIETATE atestare, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1, A1.1, A1.2
1) S.C. C.E.T. HIDROCARBURI SA ARAD	
OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 307712/Arad, inscrisa pnn incheierea nr. 9782 din 08/06/2004; (provenita din conversia CF 64148).	

C. Partea III. SARCINI .

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

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
359603	1.700	PARTIAL IMPREJMUIT

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	1.700	-	-	-	LOT 2

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	359603-C1	construcții industriale și edilitare	107	Cu acte	S. construită la sol:107 mp; Depozit,regim înaltim P. an edificare 1982
A1.2	359603-C2	construcții industriale și edilitare	20	Cu acte	S. construită la sol:20 mp; S. construită desfasurata:20 mp; Clădire atelier forja , edificata în anul 1938

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (= m)
1	2	18.575

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
2	3	3.955
3	4	0.742
4	5	2.97
5	6	0.742
6	7	3.989
7	8	8.725
8	9	12.755
9	10	12.536
10	11	9.293
11	12	53.374
12	13	4.456
13	14	6.843
14	15	14.779
15	16	16.193
16	17	34.397
17	18	7.816
18	19	8.221
19	20	12.405
20	1	10.468

** 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.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul Informatic Integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în anet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

19/11/2021, 10:38

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 307809 Arad

Nr. cerere 171257
Zisă 19
Luna 11
Anul 2021

Cod verificare
100109810326



A. Partea I. Descrierea imobilului

Nr. CF vechi: 67661

Nr. topografic: 5334/5, 5333/3, 5331/1/2,

5331/2/2, 5331/3/1, 5332, 5331/5/2,

5331/4/1

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Arad, Calea Iuliu Maniu, Nr. 65-71, Jud. Arad

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	307809	9.522	Teren împrejmuit;

Construcții

Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	307809-C1	Loc. Arad, Calea Iuliu Maniu, Nr. 65-71, Jud. Arad	Nr. niveluri: 1; S. construită la sol: 604 mp; S. construită desfasurată: 604 mp; Linie CFU
A1.2	307809-C2	Loc. Arad, Calea Iuliu Maniu, Nr. 65-71, Jud. Arad	Nr. niveluri: 1; S. construită la sol: 536 mp; S. construită desfasurată: 536 mp; Linie CFU
A1.3	307809-C3	Loc. Arad, Calea Iuliu Maniu, Nr. 65-71, Jud. Arad	Nr. niveluri: 1; S. construită la sol: 283 mp; S. construită desfasurată: 283 mp; Conductă supratereană
A1.4	307809-C4	Loc. Arad, Calea Iuliu Maniu, Nr. 65-71, Jud. Arad	Nr. niveluri: 1; S. construită la sol: 76 mp; S. construită desfasurată: 76 mp; Conductă supratereană
A1.5	307809-C5	Loc. Arad, Calea Iuliu Maniu, Nr. 65-71, Jud. Arad	Nr. niveluri: 1; S. construită la sol: 17 mp; S. construită desfasurată: 17 mp; Sperator pacura
A1.6	307809-C6	Loc. Arad, Calea Iuliu Maniu, Nr. 65-71, Jud. Arad	Nr. niveluri: 1; S. construită la sol: 10 mp; S. construită desfasurată: 10 mp; Rezervor condens pacura
A1.7	307809-C7	Loc. Arad, Calea Iuliu Maniu, Nr. 65-71, Jud. Arad	Nr. niveluri: 1; S. construită la sol: 1172 mp; S. construită desfasurată: 1172 mp; Rezervor pacura 3150MC, an edificare 1979
A1.8	307809-C8	Loc. Arad, Calea Iuliu Maniu, Nr. 65-71, Jud. Arad	Nr. niveluri: 1; S. construită la sol: 261 mp; S. construită desfasurată: 261 mp; Rezervor pacura subteran, an edificare 1993
A1.9	307809-C9	Loc. Arad, Calea Iuliu Maniu, Nr. 65-71, Jud. Arad	Nr. niveluri: 1; S. construită la sol: 255 mp; S. construită desfasurată: 255 mp; Rezervor pacura subteran, an edificare 1993
A1.10	307809-C10	Loc. Arad, Calea Iuliu Maniu, Nr. 65-71, Jud. Arad	Nr. niveluri: 1; S. construită la sol: 720 mp; S. construită desfasurată: 720 mp; Rezervor pacura subteran, an edificare 1993
A1.12	307809-C12	Loc. Arad, Calea Iuliu Maniu, Nr. 65-71, Jud. Arad	Nr. niveluri: 1; S. construită la sol: 111 mp; S. construită desfasurată: 111 mp; Bazin (Rezervor apa incendiu) subteran, an edificare 1979
A1.13	307809-C13	Loc. Arad, Calea Iuliu Maniu, Nr. 65-71, Jud. Arad	Nr. niveluri: 1; S. construită la sol: 453 mp; S. construită desfasurată: 453 mp; Drum acces-CET PE HIDROCARBURI N-E
A1.14	307809-C14	Loc. Arad, Calea Iuliu Maniu, Nr. 65-71, Jud. Arad	Nr. niveluri: 1; S. construită la sol: 221 mp; S. construită desfasurată: 1 mp; Rampa descarcare
A1.15	307809-C15	Loc. Arad, Calea Iuliu Maniu, Nr. 65-71, Jud. Arad	Nr. niveluri: 1; S. construită la sol: 43 mp; S. construită desfasurată: 43 mp; Casa pompe gospodarie pacura, regim înaltim P, an edificare 1957
A1.16	307809-C16	Loc. Arad, Calea Iuliu Maniu, Nr. 65-71, Jud. Arad	Nr. niveluri: 1; S. construită la sol: 202 mp; S. construită desfasurată: 202 mp; Clădire stație pompe pacura, regim înaltim P, an edificare 1979

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
14469 / 01/09/2004		
Lege nr. 834/1991;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlul de atestare, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) S.C. CET HIDROCARBURI S.A. OBSERVAȚII: (provenita din conversia CF 67661).	A1, A1.1 / B.4

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
136678 / 02/09/2021		
Act Notarial nr. 2160, din 14/09/2021 emis de BNP MEMET DIANA ELENA; Act Administrativ nr. 65538, din 26/08/2021 emis de MUNICIPIUL ARAD:		
B7	Intabulare, drept de PROPRIETATE, in rangul încheierii nr. 14469/2004, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1.2, A1.3, A1.4, A1.5, A1.6, A1.7, A1.8, A1.9, A1.10, A1.12, A1.13, A1.14, A1.15, A1.16
	1) S.C. C.E.T. HIDROCARBURI S.A., CIF:26176052	

C. Partea III. SARCINI .

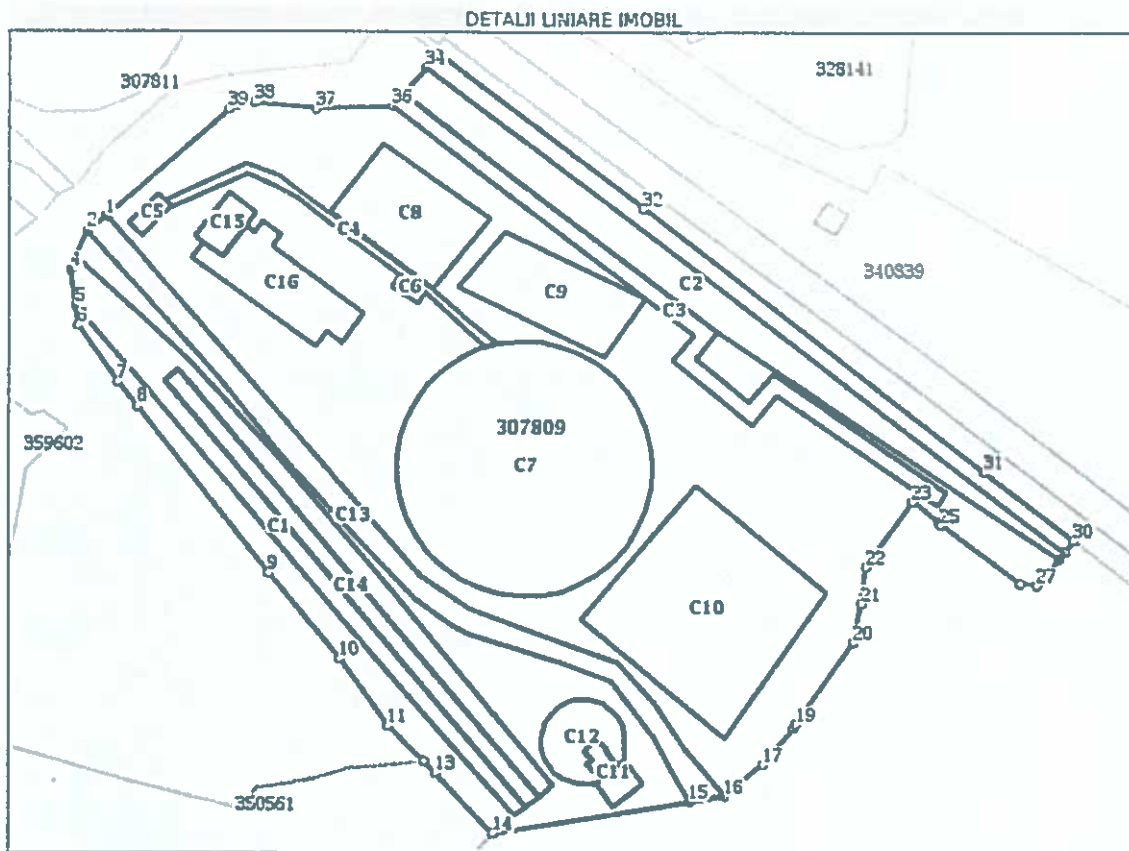
Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
NU SUNT		

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
307809	9.522	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr. Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construite	DA	9.522	-	-	5334/5	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	307809-C1	construcții industriale și edilitare	604	Cu acte	S. construită la sol: 604 mp; S. construită defasurată: 604 mp; Linie CFU
A1.2	307809-C2	construcții industriale și edilitare	536	Cu acte	S. construită la sol: 536 mp; S. construită defasurată: 536 mp; Linie CFU
A1.3	307809-C3	construcții industriale și edilitare	283	Cu acte	S. construită la sol: 283 mp; S. construită defasurată: 283 mp; Conducta supratereană
A1.4	307809-C4	construcții industriale și edilitare	76	Cu acte	S. construită la sol: 76 mp; S. construită defasurată: 76 mp; Conducta supratereană
A1.5	307809-C5	construcții industriale și edilitare	17	Cu acte	S. construită la sol: 17 mp; S. construită defasurată: 17 mp; Spermator pacura
A1.6	307809-C6	construcții industriale și edilitare	10	Cu acte	S. construită la sol: 10 mp; S. construită defasurată: 10 mp; Rezervor condens pacura

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.7	307809-C7	construcții industriale și edilitare	1.172	Cu acte	S. construită la sol:1172 mp; S. construită desfasurata:1172 mp; Rezervor pacura 3150MC ,an edificare 1979
A1.8	307809-C8	construcții industriale și edilitare	261	Cu acte	S. construită la sol:261 mp; S. construită desfasurata:261 mp; Rezervor pacura subteran,an edificare 1993
A1.9	307809-C9	construcții industriale și edilitare	255	Cu acte	S. construită la sol:255 mp; S. construită desfasurata:255 mp; Rezervor pacura subteran,an edificare 1993
A1.10	307809-C10	construcții industriale și edilitare	720	Cu acte	S. construită la sol:720 mp; S. construită desfasurata:720 mp; Rezervor pacura subteran,an edificare 1993
A1.11	307809-C11	construcții industriale și edilitare	41	Fara acte	S. construită la sol:41 mp; S. construită desfasurata:41 mp; Cladire statie pompe incendiu,an edificare 1979
A1.12	307809-C12	construcții industriale și edilitare	111	Cu acte	S. construită la sol:111 mp; S. construită desfasurata:111 mp; Bazin(Rezervor apa incendiu) subteran, an edificare 1979
A1.13	307809-C13	construcții industriale și edilitare	453	Cu acte	S. construită la sol:453 mp; S. construită desfasurata:453 mp; Drum acces-CET PE HIDROCARBURI N-E
A1.14	307809-C14	construcții industriale și edilitare	Din acte: 211 Masurata: 221	Cu acte	S. construită la sol:221 mp; S. construită desfasurata:1 mp; Rampa descarcare
A1.15	307809-C15	construcții industriale și edilitare	43	Cu acte	S. construită la sol:43 mp; S. construită desfasurata:43 mp; Casa pompe gospodarie pacura, regim inaltime P, an edificare 1957
A1.16	307809-C16	construcții industriale și edilitare	202	Cu acte	S. construită la sol:202 mp; S. construită desfasurata:202 mp; Cladire statie pompe pacura, regim inaltime P ,an edificare 1979

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (= m)	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (= m)
1	2	3.743	2	3	4.228
3	4	2.105	4	5	5.613
5	6	3.052	6	7	10.487
7	8	4.663	8	9	32.165
9	10	16.925	10	11	12.505
11	12	7.627	12	13	2.499
13	14	12.522	14	15	30.08
15	16	5.378	16	17	7.587
17	18	7.266	18	19	0.7
19	20	15.133	20	21	6.127
21	22	5.564	22	23	12.241
23	24	5.118	24	25	0.513
25	26	14.953	26	27	2.561
27	28	5.17	28	29	1.376
29	30	2.269	30	31	17.012
31	32	65.787	32	33	38.817
33	34	2.705	34	35	5.2
35	36	2.505	36	37	11.791
37	38	9.424	38	39	4.082
39	1	24.628			

** 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.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

19/11/2021, 10:38

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 307811 Arad

Nr. cerere 171259
Zica 19
Luna 11
Anul 2021

Ced. verificare
100109810332



A. Partea I. Descrierea imobilului

Nr. CF vechi: 67661

Nr. topografic: 5334/3, 5334/4, 5333/2,

5333/5, 5674/2/2

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Arad, Calea Iuliu Maniu, Nr. 65-71. Jud. Arad

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	307811	9.470	Imobil parțial împrejmuit cu gard de beton

Construcții

Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	307811-C1	Loc. Arad, Calea Iuliu Maniu, Nr. 65-71, Jud. Arad	Nr. niveluri: 1; S. construită la sol: 16 mp; S. construită desfasurată: 16 mp; rezervor spalare
A1.2	307811-C2	Loc. Arad, Calea Iuliu Maniu, Nr. 65-71, Jud. Arad	Nr. niveluri: 1; S. construită la sol: 279 mp; S. construită desfasurată: 279 mp; estacada conducte
A1.3	307811-C3	Loc. Arad, Calea Iuliu Maniu, Nr. 65-71, Jud. Arad	Nr. niveluri: 1; S. construită la sol: 263 mp; S. construită desfasurată: 263 mp; 2 conducte
A1.4	307811-C4	Loc. Arad, Calea Iuliu Maniu, Nr. 65-71, Jud. Arad	Nr. niveluri: 1; S. construită la sol: 32 mp; S. construită desfasurată: 32 mp; atelier dulgherie (clădire în stadiu avansat de degradare)
A1.5	307811-C5	Loc. Arad, Calea Iuliu Maniu, Nr. 65-71, Jud. Arad	Nr. niveluri: 1; S. construită la sol: 42 mp; S. construită desfasurată: 42 mp; linie cale ferată uzinală
A1.6	307811-C6	Loc. Arad, Calea Iuliu Maniu, Nr. 65-71, Jud. Arad	Nr. niveluri: 1; S. construită la sol: 256 mp; S. construită desfasurată: 256 mp; linie cale ferată uzinală
A1.7	307811-C7	Loc. Arad, Calea Iuliu Maniu, Nr. 65-71, Jud. Arad	Nr. niveluri: 1; S. construită la sol: 221 mp; S. construită desfasurată: 221 mp; linie cale ferată uzinală
A1.8	307811-C8	Loc. Arad, Calea Iuliu Maniu, Nr. 65-71, Jud. Arad	Nr. niveluri: 1; S. construită la sol: 12 mp; S. construită desfasurată: 12 mp; decantor
A1.9	307811-C9	Loc. Arad, Calea Iuliu Maniu, Nr. 65-71, Jud. Arad	Nr. niveluri: 1; S. construită la sol: 4 mp; S. construită desfasurată: 4 mp; bazin
A1.10	307811-C10	Loc. Arad, Calea Iuliu Maniu, Nr. 65-71, Jud. Arad	Nr. niveluri: 1; S. construită la sol: 13 mp; S. construită desfasurată: 13 mp; bazin
A1.11	307811-C11	Loc. Arad, Calea Iuliu Maniu, Nr. 65-71, Jud. Arad	Nr. niveluri: 1; S. construită la sol: 5 mp; S. construită desfasurată: 5 mp; cabina poartă
A1.12	307811-C12	Loc. Arad, Calea Iuliu Maniu, Nr. 65-71, Jud. Arad	Nr. niveluri: 1; S. construită la sol: 3 mp; S. construită desfasurată: 3 mp; WC
A1.13	307811-C13	Loc. Arad, Calea Iuliu Maniu, Nr. 65-71, Jud. Arad	Nr. niveluri: 1; S. construită la sol: 143 mp; S. construită desfasurată: 143 mp; clădire CAF
A1.14	307811-C14	Loc. Arad, Calea Iuliu Maniu, Nr. 65-71, Jud. Arad	Nr. niveluri: 1; S. construită la sol: 661 mp; S. construită desfasurată: 661 mp; clădire CAF
A1.15	307811-C15	Loc. Arad, Calea Iuliu Maniu, Nr. 65-71, Jud. Arad	Nr. niveluri: 1; S. construită la sol: 1072 mp; S. construită desfasurată: 1072 mp; turn racire
A1.16	307811-C16	Loc. Arad, Calea Iuliu Maniu, Nr. 65-71, Jud. Arad	Nr. niveluri: 1; S. construită la sol: 258 mp; S. construită desfasurată: 258 mp; depozit chimicale
A1.17	307811-C17	Loc. Arad, Calea Iuliu Maniu, Nr. 65-71, Jud. Arad	Nr. niveluri: 1; S. construită la sol: 55 mp; S. construită desfasurată: 55 mp; PL. descarcare HCL
A1.18	307811-C18	Loc. Arad, Calea Iuliu Maniu, Nr. 65-71, Jud. Arad	Nr. niveluri: 1; S. construită la sol: 60 mp; S. construită desfasurată: 60 mp; magazie sare
A1.19	307811-C19	Loc. Arad, Calea Iuliu Maniu, Nr. 65-71, Jud. Arad	Nr. niveluri: 1; S. construită la sol: 33 mp; drum
A1.20	307811-C20	Loc. Arad, Calea Iuliu Maniu, Nr. 65-71, Jud. Arad	Nr. niveluri: 1; S. construită la sol: 85 mp; S. construită desfasurată: 85 mp; drum

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
14469 / 01/09/2004	
Lege nr. 834/1991:	
B1 Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlul de atestare în baza HG 834/1991, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1	A1, A1.1

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
1) S.C. C.E.T. HIDROCARBURI S.A. ARAD		
OBSERVAȚII: (provenita din conversia CF 67661)		
114871 / 22/11/2017		
Act Administrativ nr. CF 307811, din 23/02/2016 emis de OCPI Arad:		
B6	Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlul de atestare în baza HG 834/1991, în rangul înch.nr. 14469/01.09.2004, dobândit prin Lege, cota actuala 1/1	A1.2, A1.3, A1.4, A1.5, A1.6, A1.7, A1.8, A1.9, A1.10, A1.11, A1.12, A1.13, A1.14, A1.15, A1.16, A1.17, A1.18, A1.19, A1.20
1) S.C. C.E.T. HIDROCARBURI S.A., CIF:26176052		
C. Partea III. SARCINI .		
Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
NU SUNT		

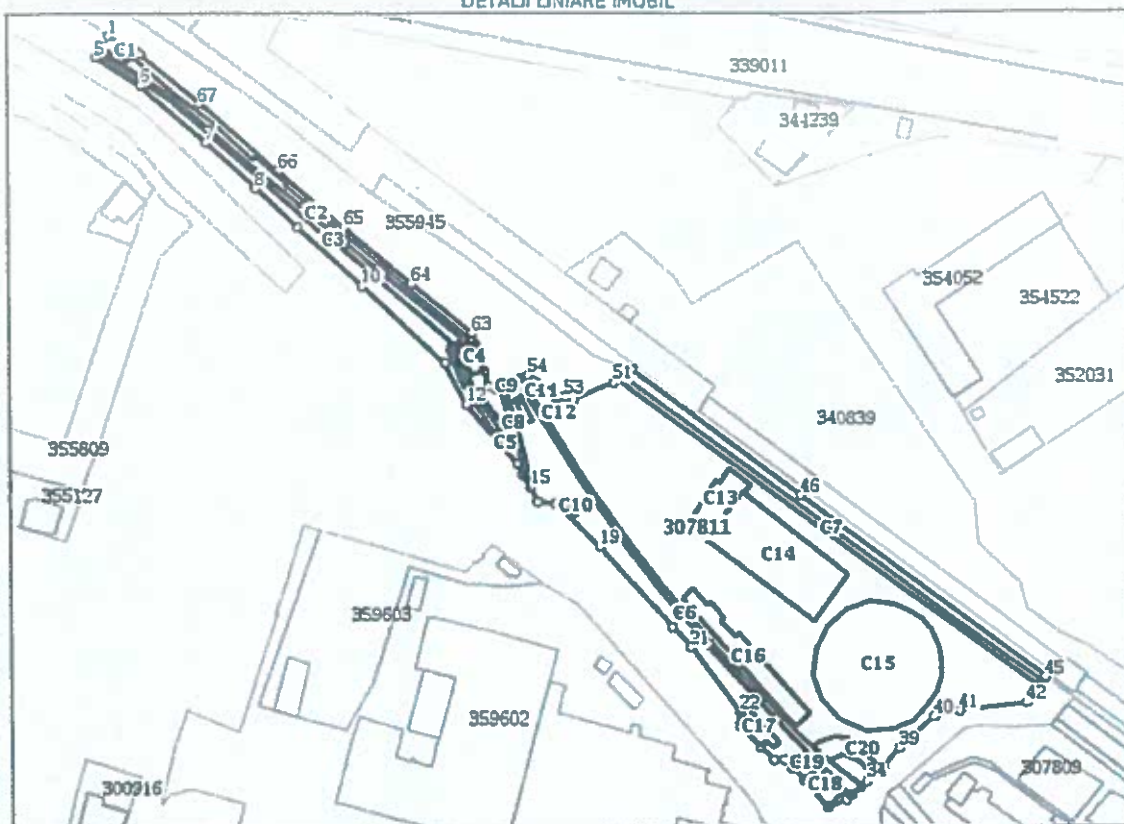
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
307811	9.470	imobil partial împrejmuit cu gard de beton

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți constructii	DA	9.470	-	-	5334/3	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	307811-C1	construcții industriale și edilitare	16	Cu acte	S. construita la sol:16 mp; S. construita desfasurata:16 mp; rezervor spalare
A1.2	307811-C2	construcții industriale și edilitare	279	Cu acte	S. construita la sol:279 mp; S. construita desfasurata:279 mp; estacada conducte
A1.3	307811-C3	construcții industriale și edilitare	263	Cu acte	S. construita la sol:263 mp; S. construita desfasurata:263 mp; 2 conducte
A1.4	307811-C4	construcții industriale și edilitare	32	Cu acte	S. construita la sol:32 mp; S. construita desfasurata:32 mp; atelier dulgherie (cladire in stadiu avansat de degradare)
A1.5	307811-C5	construcții industriale și edilitare	42	Cu acte	S. construita la sol:42 mp; S. construita desfasurata:42 mp; linie cale ferata uzinala
A1.6	307811-C6	construcții industriale și edilitare	256	Cu acte	S. construita la sol:256 mp; S. construita desfasurata:256 mp; linie cale ferata uzinala

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.7	307811-C7	construcții industriale și edilitare	221	Cu acte	S. construită la sol:221 mp; S. construită desfasurata:221 mp; linie cale ferata uzinala
A1.8	307811-C8	construcții industriale și edilitare	12	Cu acte	S. construită la sol:12 mp; S. construită desfasurata:12 mp; decantor
A1.9	307811-C9	construcții industriale și edilitare	4	Cu acte	S. construită la sol:4 mp; S. construită desfasurata:4 mp; bazin
A1.10	307811-C10	construcții industriale și edilitare	13	Cu acte	S. construită la sol:13 mp; S. construită desfasurata:13 mp; bazin
A1.11	307811-C11	construcții industriale și edilitare	5	Cu acte	S. construită la sol:5 mp; S. construită desfasurata:5 mp; cabina poarta
A1.12	307811-C12	construcții industriale și edilitare	3	Cu acte	S. construită la sol:3 mp; S. construită desfasurata:3 mp; WC
A1.13	307811-C13	construcții industriale și edilitare	143	Cu acte	S. construită la sol:143 mp; S. construită desfasurata:143 mp; cladire CAF
A1.14	307811-C14	construcții industriale și edilitare	661	Cu acte	S. construită la sol:661 mp; S. construită desfasurata:661 mp; cladire CAF
A1.15	307811-C15	construcții industriale și edilitare	1.072	Cu acte	S. construită la sol:1072 mp; S. construită desfasurata:1072 mp; turn racire
A1.16	307811-C16	construcții industriale și edilitare	258	Cu acte	S. construită la sol:258 mp; S. construită desfasurata:258 mp; depozit chimicale
A1.17	307811-C17	construcții industriale și edilitare	55	Cu acte	S. construită la sol:55 mp; S. construită desfasurata:55 mp; PL descarcare HCL
A1.18	307811-C18	construcții industriale și edilitare	60	Cu acte	S. construită la sol:60 mp; S. construită desfasurata:60 mp; magazie sare
A1.19	307811-C19	construcții industriale și edilitare	33	Cu acte	S. construită la sol:33 mp; drum
A1.20	307811-C20	construcții industriale și edilitare	85	Cu acte	S. construită la sol:85 mp; S. construită desfasurata:85 mp; drum

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment
1	2	4.052	2	3	1.239	3	4	0.963
4	5	1.184	5	6	15.299	6	7	24.794
7	8	19.389	8	9	16.462	9	10	25.122
10	11	32.456	11	12	13.319	12	13	22.217
13	14	3.751	14	15	4.005	15	16	4.742
16	17	5.064	17	18	2.978	18	19	14.833
19	20	30.98	20	21	7.915	21	22	23.363
22	23	3.903	23	24	0.453	24	25	8.118
25	26	5.52	26	27	2.832	27	28	3.19
28	29	4.697	29	30	10.51	30	31	5.892
31	32	1.695	32	33	4.103	33	34	2.239
34	35	2.286	35	36	0.317	36	37	2.846
37	38	0.562	38	39	7.542	39	40	13.412
40	41	7.644	41	42	19.296	42	43	6.052
43	44	1.572	44	45	1.635	45	46	87.704

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment
46	47	60.705	47	48	1.553	48	49	2.278
49	50	1.478	50	51	1.623	51	52	12.607
52	53	2.478	53	54	12.532	54	55	2.191
55	56	1.483	56	57	3.534	57	58	1.557
58	59	1.003	59	60	2.542	60	61	4.689
61	62	8.0	62	63	3.402	63	64	22.255
64	65	25.239	65	66	24.877	66	67	29.82
67	68	22.087	68	69	1.87	69	70	4.441
70	1	4.149						

** 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.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al Instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

19/11/2021, 10:38

ROMÂNIA
JUDEȚUL ARAD
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD

Nr. 70476 din 13.09.2021



CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 1865 din 22 SEP. 2021

În scopul :
Alte scopuri: INFORMARE

Ca urmare a cererii adresate de SC CET HIDROCARBURI SA pers. juridica cu sediul în județul ARAD, municipiul ARAD, satul , sectorul , cod poștal , B-dul. IULIU MANIU , nr. 65-71, bloc , sc. , etaj , ap. , telefon , e-mail contact@cethurad.ro, înregistrată la nr. 70476 din 13.09.2021

pentru imobilul - teren și/sau construcții - situat în județul ARAD, municipiul ARAD, satul , sectorul , cod poștal , B-dul. IULIU MANIU , nr. 65-71, bloc , sc. , etaj , ap. sau identificat prin CF 307811 ARAD

TOP: 307811.

În temeiul reglementărilor documentației de urbanism nr. / faza PUG, aprobată cu hotărârea Consiliului Local ARAD nr. 502/ 2018 .

În conformitate cu prevederile Legii nr. 50 / 1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare,

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC

Teren situat în intravilanul municipiului Arad, proprietatea S.C. CET HIDROCARBURI S.A. ARAD

2. REGIMUL ECONOMIC

Destinație conform PUG: subzona unitati industriale nepoluante

Funcțiunea dominantă a zonei: zona rezidențială

Funcțiuni complementare admise ale zonei- spații comerciale, prestări servicii și alte funcțiuni complementare zonei de locuit

Folosința actuală: curți construcții, incinta S.C. CET HIDROCARBURI S.A. ARAD

Se solicită: INFORMARE

3. REGIMUL TEHNIC

Teren în suprafață de 9470,00mp conform CT307811 ARAD, situat în intravilanul Municipiului Arad, UTR nr 5 conform PUG Arad, în subzona Ip5b- unitati industriale nepoluante

Se vor autoriza lucrări de întreținere și renovare pentru clădirile existente. Nu se vor autoriza construcții de unități industriale și de depozitare în afara incintelor unităților existente. Pentru zonele industriale nu este prevăzut un procent maxim de ocupare a terenului.

Prezentul certificat de urbanism POATE fi utilizat, în scopul declarat pentru **INFORMARE**

Certificatul de urbanism nu ține loc de autorizație de construire/desființare
și nu conferă dreptul de a executa lucrări de construcții

4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții - de construire/de desființare - solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului: Agenția pentru Protecția Mediului ARAD, Splaiul Mureșului F.N.

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE și prin Directiva Consiliului și Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri și programe în legătură cu mediul și modificarea, cu privire la participarea publicului și accesul la justiție, a Directivei 85/337/CEE și a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligația de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze și să decidă, după caz, încadrarea / neîncadrarea proiectului investiției publice/private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.

În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfășoară după emiterea Certificatului de urbanism, anterior depunerii documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții la autoritatea administrației publice competente.

În vederea satisfacerii cerințelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opțiunilor publicului și formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiției în acord cu rezultatele consultării publice.

În aceste condiții:

După primirea prezentului Certificat de urbanism, TITULARUL are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și stabilirii necesității evaluării efectelor acesteia asupra mediului. În urma evaluării inițiale a investiției se va emite actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului.

În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește necesitatea evaluării efectelor investiției asupra mediului, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente cu privire la menținerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții.

În situația în care, după emiterea Certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a efectelor investiției asupra mediului solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției, acesta are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente.

5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE/DESFINȚARE va fi însoțită de următoarele documente:

- a) certificatul de urbanism;
 b) dovada titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel (copie legalizată);
 La autorizare se va prezenta extras de Carte Funciara, original, actualizat

c) documentația tehnică - D.T., după caz:

☐ D.T.A.C.

☐ D.T.O.E.

☐ D.T.A.D.

d) Avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism.

d.1. Avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura:

☐ alimentare cu apă

☐ canalizare

☐ alimentare cu energie electrică

☐ alimentare cu energie termică

☐ gaze naturale

☐ telefonie

☐ salubritate

☐ transport urban

d.2. Avize și acorduri privind:

☐ securitatea la incendiu

☐ protecția civilă

☐ sănătatea populației

d.3. avizele/acordurile specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora;

d.4. Studii de specialitate;

e) Actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului;

f) Dovada privind achitarea taxelor legale.

Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie):

Prezentul certificat de urbanism are valabilitate de 12 luni de la data emiterii.

PRIMAR,
Calin Biliu

22 SEP 2021

SECRETAR GENERAL,
Cons. Jur. Lilioar

ARHITECT SEF,
Arh. Emilian S Ciurariu

Achitat taxa de 100.09 lei, conform chitanței seria AR XWF nr. 0193893 din 13.09.2021, taxă de urgență - RON și taxă pentru avizarea Certificatului de urbanism de către Comisia de Urbanism și Amenajare a Teritoriului în valoare de RON, conform chitanței seria nr. din .

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/ prin poștă la data de 23 09 2021

Ing. Herbei Daniela /

În conformitate cu prevederile legii nr 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare

**SE PRELUNGEȘTE VALABILITATEA
CERTIFICATULUI DE URBANISM**

de la data de _____ până la data de _____

Dupa aceasta data, o noua prelungire a valabilitatii nu este posibila, solicitantul urmand sa obțină, în condițiile legii, un alt certificat de urbanism.

PRIMAR,

SECRETAR GENERAL,

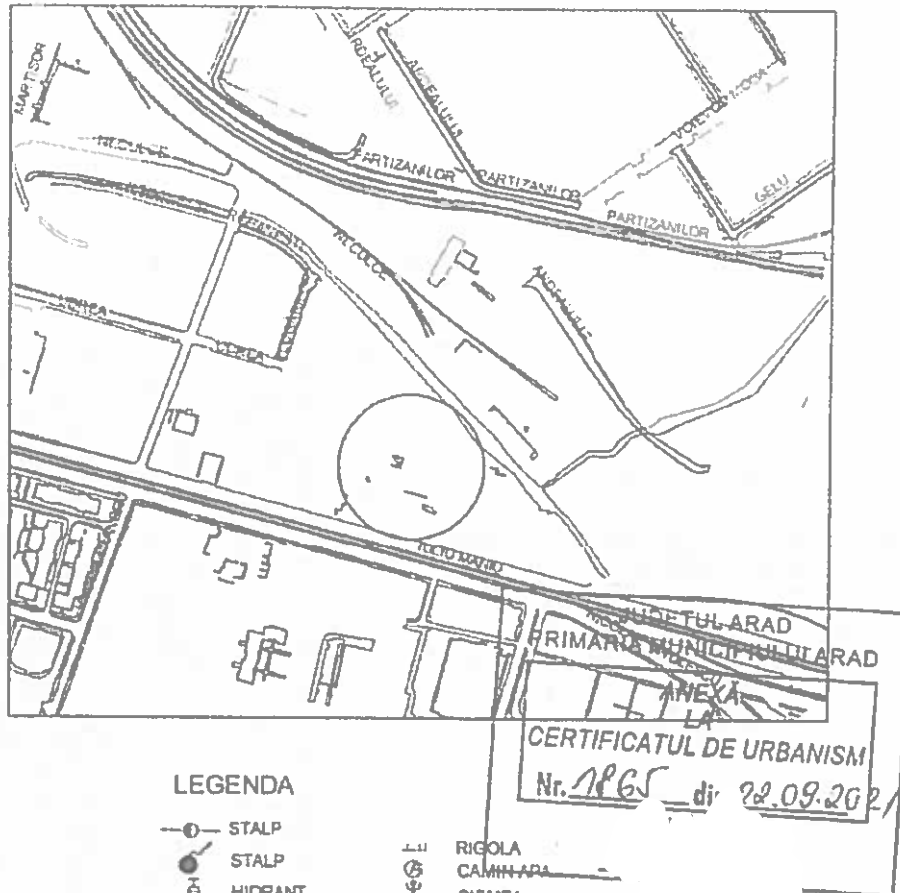
ARHITECT ȘEF,

Data prelungirii valabilității _____

Achitat taxa de _____ lei, conform chitanței nr. _____ din _____

Transmis solicitantului la data de _____ direct/ prin poștă.

PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ZONA
SCARA 1:5000



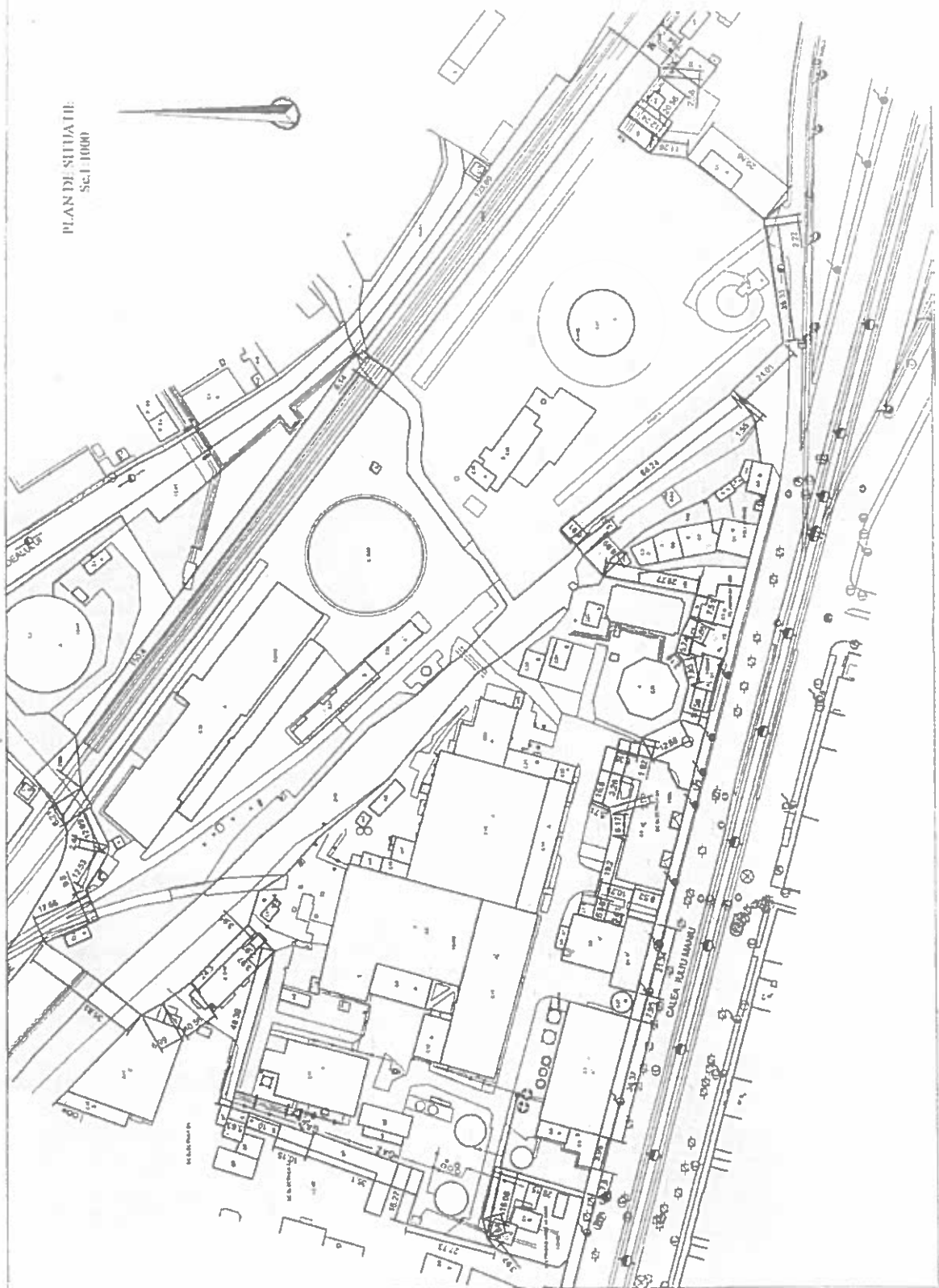
LEGENDA

- | | | | |
|---|---------------|---|-------------------------|
| ● | STALP | — | RIGOLA |
| ● | STALP | — | CAMIN APA |
| ○ | HIDRANT | — | CISMEA |
| ○ | CAMIN TELEFON | — | CAPAC FONTA GAZE |
| ○ | STALP | — | AERISIRE GAZE |
| ○ | STALP | — | CAMIN DE VIZITARE CANAL |

Suprafata totala teren intreg imobil conf. masuratori=37132 mp
LIMITA PROPRIETATII CONFORM FOLOSINTEI

Nota: Planul de situatie constituie un extras din Lucrarea de introducere a cadastrului imobiliar editor si constituirea bazei de date urbane in Municipiul Arad, lucrare receptionata si avizata de catre D.C.P.I. Arad in anul 2003, masurata in sistem de proiectie sterea 70
Achitat taxa de 67.20 lei la Trezoreria Municipiului Arad

EXECUTANT:			BENEFICIAR:		PLANSĂ 01
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD ARHITECT SEF SERVICIUL DATE URBALE SI SPATIALE, EVIDENȚA CONSTRUCȚIILOR			SC CET HIDROCARBURI SA ARAD Loc. ARAD		
ACȚIUNEA	NUMELE	SEMNAȚURA	Scara 1:1000 1:5000	PLAN DE SITUAȚIE al imobilului situat în municipiul Arad, Calea Iuliu Maniu- CET HIDROCARBURI (pt. informare) PMA-A2-03	
Măsurat	S.C.Terra International S.R.L.				
Intocmit	H.I.E.D.		Data		
Verificat	JOLDEA M.		SEPT 2021		



7.2 Prezentarea evaluatorului

JUST EVAL INVEST SRL societate cu obiectul principal de activitate *consultanta pentru afaceri și management (7022)*, a fost înființată de către evaluatori autorizați – membrii titulari ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România) și experți contabili C.E.C.C.A.R. (Corpul Experților Contabili și Contabililor Autorizați din România).

JUST EVAL INVEST S.R.L. funcționează ca membru corporativ ANEVAR în baza autorizației nr. 0366, emisă în conformitate cu art.20 din Ordonanța Guvernului 24/2011 privind unele măsuri în domeniul evaluării bunurilor, aprobată cu modificări prin Legea 99/2013.

Pentru promovarea eficienței și calității precum și pentru acoperirea tuturor regiunilor țării, JUST EVAL INVEST SRL, își desfășoară activitatea cu personal colaborator societăți comerciale și persoane fizice - evaluatori autorizați ANEVAR.

Departamentul evaluare este format din grup de evaluatori autorizați ANEVAR, colaboratori atestați pentru secțiunile

- Evaluări de Intreprinderi, de Fond de Comerț și alte Active Necorporale
- Evaluări de Bunuri Imobile;
- Evaluări de Bunuri Mobile
- Evaluări de Acțiuni și alte Instrumente Financiare.

Experiența în domeniul evaluării personal / colaboratori:

Întocmirea unui număr de peste 5.000 lucrări din care peste 4.500 lucrări (terenuri libere, apartamente, case, spații comerciale și industriale, mijloace de transport și utilaje specializate) destinate garantării împrumuturilor pentru o serie de bănci, evaluări destinate cuprinderii în situațiile financiare a UAT sau societăților comerciale, evaluări pentru impozitare etc. Practica în evaluare a personalului colaborator, peste 2.500 lucrări de evaluare

Atât personalul practicant (evaluatorii) cât și societatea au încheiate polițe asiguratorii de răspundere profesională.

JUST EVAL INVEST SRL are implementat și menținut un SISTEM DE MANAGEMENT AL CALITĂȚII în conformitate cu cerințele standardului SR EN ISO 9001:2015/ISO 9001:2015, pentru domeniul de activitate COD CAEN 7022 – Activități de consultanță pentru afaceri și management – certificat seria Q Nr. 195;

Date de contact:

Administrator: Bojan Nicolae Emanoil
Telefon: 0744 871 229;
arad@justeval.ro

Director General: Drăgan Larisa
Telefon: 0745 555 823
larisa.dragan@justeval.ro

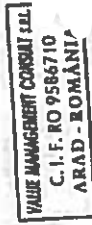
Tel. Fix/Fax: 0257 338 429
site: www.justeval.ro

Rapoartele de evaluare realizate de JUST EVAL INVEST S.R.L. sunt realizate cu respectarea standardelor de evaluare adoptate de ANEVAR, în vigoare, și a Codului Deontologic al Profesiei de Evaluator adoptat de către ANEVAR.

RAPORT DE VERIFICARE A VALORII DE PIAȚĂ 10.2.1.1 / 21.12.2021
Teren intravilan 1.700 mp construit

Verificare cu Obiectiv Extins (VOE)

Verificare RAPORT DE EVALUARE 5658/24.11.2021 Teren intravilan
CF359603 Arad (RESV)



Autor Raport evaluare verificat JUST EVAL INVEST S.R.L.

prin Evaluator VE EPI / legitimație Bojan Nicolae - Emanoil / 17.634

Clientul raportului verificat Societatea C.E.T. HIDROCARBURI S.A.

Utilizator desemnat al evaluării Municipiul Arad

Clientul verificării Municipiul Arad

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

Data evaluării 22.11.2021

Data raportului de evaluare verificat 24.11.2021

Data de referință a VOE 21.12.2021

Verificator VALUE MANAGEMENT CONSULT S.R.L.

prin Evaluator VE EPI / legitimație MANAȚE DANIEL / 13.804

Termenii de referință ai verificării			
Identificarea evaluatorului verificator Denumire CUI prin evaluator verificator autorizat / Legitimatie ANEVAR MANATE 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 CUI prin evaluator autorizat / Legitimatie ANEVAR JUST EVAL INVEST S.R.L. 41381484 Bojan Nicolae - Emanoil / 17.634		Adresa Autorizație membru corporativ / Legitimatie ANEVAR Arad, str. COZIA, Nr. 8, Corp A, Apartament 3, Judet Arad / 17.634	
Raportul de evaluare supus verificării RAPORT DE EVALUARE 5658/24.11.2021 Teren Intravilan CF359603 Arad (RESV)		Dreptul de proprietate evaluat Dreptul de proprietate asupra Terenului Intravilan, categoria de folosință Curți construcții, înabuzat în extrasul CF359603 Arad, în suprafață de 1700 mp. în proprietatea C.E.T. HIDROCARBURI S.A. Pe teren sunt edificate o serie clădiri demoliabile, proprietatea Societății C.E.T. HIDROCARBURI S.A.	
Clientul raportului verificat Client CIF Utilizator desemnat al evaluării Municipiul Arad, Direcția patrimoniului Serviciul Evidență și Administrare Domeniul Privat Societatea C.E.T. HIDROCARBURI S.A. RO28176052 Tip Calitatea Persoana Juridică Titlul de proprietate asupra construcțiilor edificate pe terenul subiect			
Adresa Arad, Bd. Revoluției nr. 75		Judet Arad	
Adresa Arad, Bd. Revoluției nr. 75		Judet Arad	
Adresa Arad		Judet 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 de piață a bunului evaluat în RESV, pentru luarea unor decizii manageriale de către client și destinatar. Opinia verificatorului asupra valorii de piață va fi la data evaluării cu obiectiv extins. 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 tranzacționării.			

Obiectivul verificării: Verificare cu obiectiv extins (VOE)						
Date relevante ale bunului evaluat în raportul verificat, preluate din raport:						
Adresă	Denumire, tip și categorie teren	Suprafața totală înscrisă în CF (mp)	Suprafața măsurată totală înscrisă în CF (mp)	Drept de proprietate	Valoarea de piață	
str. Iuliu Maniu 65-71, CF359603	Teren intravilan, curți construcții	1.700	1.700	C.E.T. HIDROCARBURI S.A.	286.052 lei	57.800 €
Data evaluării în raportul verificat	Abordări / Reconciliere	Utilități	Scop și utilizare evaluare declarate în RESV		Valoarea de piață unitară	
22.11.2021	Abordarea prin Piață. Analiza comparațiilor relative și Analiza clasamentului	EE, Apă-Canal, Gaz, Termoficare	Estimarea valorii de piață a terenului pentru o eventuală achiziție de către Municipiul Arad		168,27 lei	34,00 €
Tipul valorii estimate "Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, 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 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 minimă necesară pentru efectuarea evaluării și a VOE RESV cu toate anexele sale. După caz, date, informații și documente suplimentare din Dosarul de lucru al evaluatorului autor al raportului de evaluare verificat. Descrierea terenului: amplasament, caracteristici fizice, informații relevante din piața specifică (ex. prețuri de tranzacție / ofertă la vânzare / închiriere etc.). Extrasul de carte funciară a imobilului; plan de amplasament; certificat de urbanism. Orice alte elemente relevante în evaluare, după caz.						
Comunicarea cu evaluatorul Comunicarea cu evaluatorul s-a făcut telefonic și prin e-mail (nicolaeboban@yahoo.com) prin adresa 9.1/20.12.2021, anexată VOE.						
Natura și sursele informațiilor utilizate pe care se bazează verificarea. Părți preluate din raportul de evaluare verificat. Documentarea verificării RESV cu toate anexele sale. Părțile din RESV preluate de verificator sunt: RESV integral. Data și informații publice privind piața imobiliară specifică: diverse platforme sau portaluri de anunțuri, inclusiv imobiliare, agenții imobiliare etc. Metodologia de evaluare a proprietăților imobiliare - ANEVAR, Manual EPI ANEVAR 2020. Având în vedere existența unor chiri de piață pentru proprietăți comparabile (4 oferte și o tranzacție recentă) singura abordare în evaluare aplicată a fost cea prin piață, metoda comparațiilor.						
Data evaluării în raportul verificat		Curs de schimb RON/ EUR Indicativ în RESV		Data RESV	Data raportului de verificare	
22.11.2021		21.12.2021		24.11.2021	21.12.2021 *	
Data de referință la care se raportează rezultatul verificării cu obiectiv extins		Curs de schimb RON/ EUR		Curs de schimb RON/ EUR la data relevantă pentru verificare (21.12.2021)		
21.12.2021		4.9490		4.9491		

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		Standardele de evaluare a bunurilor SEV 2020 Standardele de evaluare a bunurilor SEV 2020	Tip verificare Cu inspecție Inspecția a fost realizată în prezența doamnei Linda Ocenic, Șef Serviciu Evidență și Administrare Domeniul
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 parafa de verificator (în specializarea corespunzătoare raportului de evaluare supus verificării - în cazul analizat, specializarea necesară este EPI) 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 RESV cu anexele sale, astfel cum acestea au fost puse la dispoziție de către clientul verificării. Existența unor alte versiuni ale RESV 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 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. portalul internet de informații inclusiv imobiliare - ok.ro, publi24.ro 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 mărfuri 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 referință 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. Cadru 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 indubtabilă 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 intenționat, în posesia prezentului raport. Părțile colectează și prelucreză 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 și 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 cenzurări de a ajunge la concluzii nedreptățite.
- Nu am niciun interes financiar în obținerea rezultatelor evaluării sau de părțile implicate în această activitate de verificare.
- Nu sunt influențat de nicio constrângere legală 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 nedreptățite.
- Onorariul plătit de către client nu are nicio legătură cu obținerea unor rezultate nedreptățite 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
- Anexe (RESV)
- Alte date: în Dosarul de lucru al evaluatorului verficator

Semnatura
Stampila

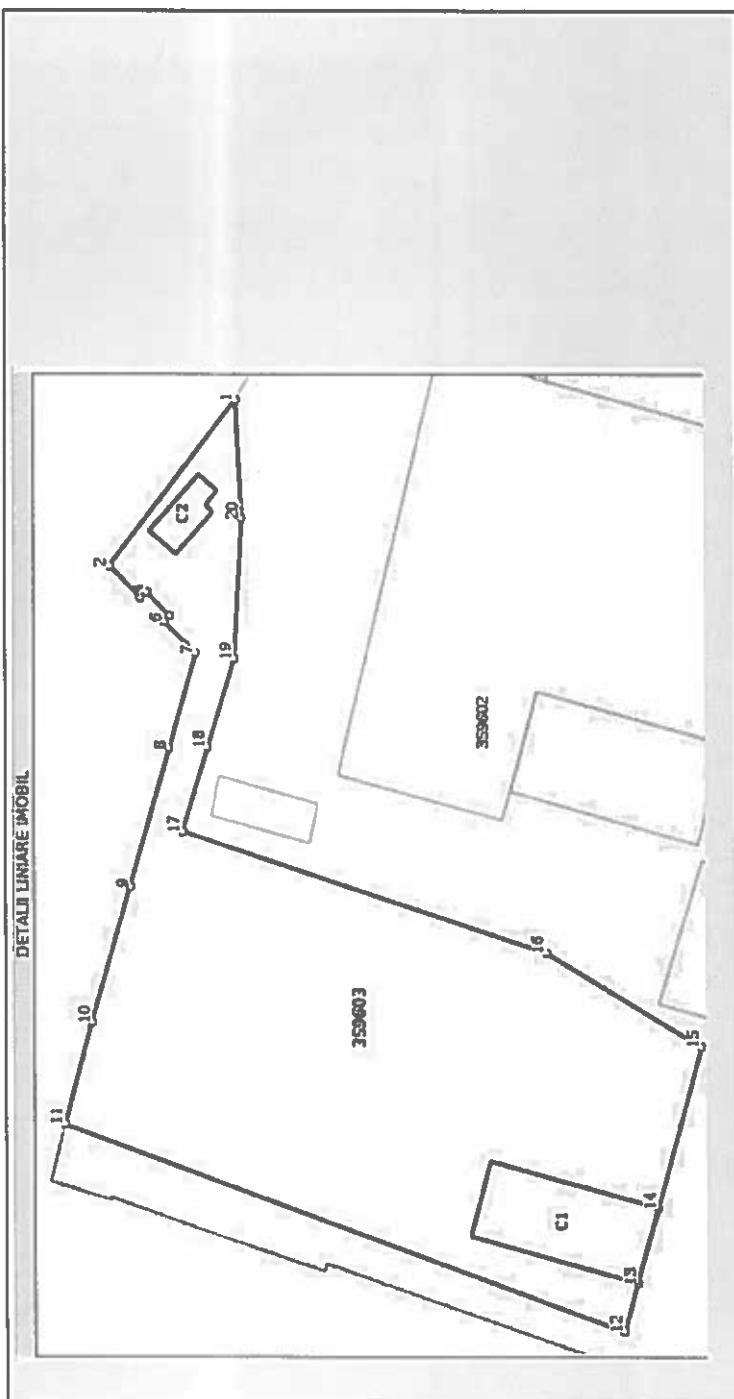


Tip verificare

Cu inspecție

Inspecția a fost realizată în prezența doamnei Linda Ocenic, Șef Serviciu Evidență și Administrare Domeniul Privat.





Rezultatele verificării

Verificare cu Obiectiv Extins (VOE) 

Calculul independent al valorii de piață a terenului a condus la următoarea opinie

Denumire Imobil evaluat	Suprafața (mp)	Localitate	Adresa	Valoare de piață teren	Valoare unitară de piață teren
Teren intravilan, curți construcții	1.700	Arad	str. Iuliu Maniu 65-71, CF359603	57.800 €	34 €

Semnatura
Stampila



RAPORT DE VERIFICARE A VALORII DE PIAȚĂ 10.2.1.2 / 21.12.2021
Teren intravilan 9.470 mp construit.

Verificare cu Obiectiv Extins (VOE)

Verificare RAPORT DE EVALUARE 5658/24.11.2021 Teren intravilan
CF307811 Arad (RESV)

VALUE MANAGEMENT CONSULT S.R.L.
C.I.F. RO 9586710
ARAD - ROMANIA

Autor Raport evaluare verificat JUST EVAL INVEST S.R.L.

prin Evaluator VE EPI / legitimație Bojan Nicolae - Emanoil / 17.634

Clientul raportului verificat Societatea C.E.T. HIDROCARBURI S.A.

Utilizator desemnat al evaluării Municipiul Arad

Clientul verificării Municipiul Arad

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

Data evaluării 22.11.2021

Data raportului de evaluare verificat 24.11.2021

Data de referință a VOE 21.12.2021

Verificator VALUE MANAGEMENT CONSULT S.R.L.

prin Evaluator VE EPI / legitimație MANAȚE DANIEL / 13.804

Termenii de referinta ai verificării

Identificarea evaluatorului verficator

Denumire

CUJ

pin evaluator verficator autorizat / Legitimatie ANEVAR

VALUE MANAGEMENT CONSULT S.R.L.

20303980

MANATE DANIEL / 13.804

Adresa

Autorizatie membru corporativ / Legitimatie ANEVAR

Arad, str. Ștefan Cicio Pop, nr. 20

5115

Arad, str. Ștefan Cicio Pop, nr. 20

5115

Identificarea evaluatorului autor al raportului de evaluare verficat

Denumire

CUJ

pin evaluator autorizat / Legitimatie ANEVAR

JUST EVAL INVEST S.R.L.

41381484

Boian Nicolae - Emanoil / 17.834

Adresa

Autorizatie membru corporativ / Legitimatie ANEVAR

Arad, str. COZIA, Nr. 8, Corp A,

Apartament 3, Judet Arad

/ 17.834

Arad, str. COZIA, Nr. 8, Corp A,

Apartament 3, Judet Arad

/ 17.834

Raportul de evaluare supus verificării

RAPORT DE EVALUARE 5658/24.11.2021 Teren intravilan CF307811 Arad (RESV)

Dreptul de proprietate evaluat

Dreptul de proprietate asupra Terenului intravilan, categoria de folosință Curți construcții, intrabulat în extrasul CF307811 Arad, în suprafață de 9470 mp, în proprietatea C.E.T. HIDROCARBURI S.A. Pe teren sunt edificate o serie clădiri demolabile, proprietatea Societății C.E.T. HIDROCARBURI S.A.

Cientul raportului verficat

Cient

CIF

Utilizator desemnat al evaluării

Municipiul Arad, Direcția patrimoniului Serviciul Evidență și Administrare Domeniul Privat

Societatea C.E.T. HIDROCARBURI S.A.

RO26178052

Adresa

Arad, Bd. Revoluției nr. 75

Tip

Calitatea

Persoana juridica

Titulara Dreptului de proprietate asupra construcțiilor edificate pe terenul subiect

Arad

Judet

Arad

Cientul verificării

Municipiul Arad

Cod fiscal

3519925

Adresa

Arad, Bd. Revoluției nr. 75

Adresa

Arad

Utilizator desemnat al verificării

Direcția patrimoniului Municipiul Arad Serviciul Evidență și Administrare Domeniul Privat

Arad

Judet

Arad

Scopul verificării

Prezentul raport de verificare cu obiectiv extins (RVOE) este intocmit la cererea utilizatorului desemnat al evaluării în scopul prezentării de către verficator a propriei opinii asupra valorii de piață a bunului evaluat în RESV, pentru luarea unor decizii manageriale de către client și destinatar. Opinia verficatorului asupra valorii de piață va fi la data evaluării cu obiectiv extins. 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 tranzacționării.

Obiectivul verificării: Verificare cu obiectiv extins (VOE)									
Date relevante ale bunului evaluat în raportul verificat, preluate din raport:									
Adresă	Denumire, tip și categorie teren	Suprafața totală înscrisă în CF (mp)	Suprafața măsurată totală înscrisă în CF (mp)	Drept de proprietate	Valoarea de piață		Elemente cheie din Raportul de evaluare verificat		
str. Iuliu Maniu 85-71, CF307811	Teren intravilan, curți construcții	9.470	9.470	C.E.T. HIDROCARBURI S.A.	1.593.479 lei	321.980 €	Teren intravilan, categoria CC, în suprafață = 9470 mp, având edificate o serie de clădiri demolabile; utilități: EE, A-C, Gaz, Term.; formă teren: neregulată; acces: din Calea Iuliu Maniu; CMBU industrială		
Data evaluării în raportul verificat	Abordări / Reconciliere	Utilități	Scop și utilizare evaluare declarate în RESV		Valoarea de piață unitară				
22.11.2021	Abordarea prin Piață. Analiza comparațiilor relative și Analiza clasamentului	EE, Apă-Canal, Gaz, Termoficare	Estimarea valorii de piață a terenului pentru o eventuală achiziție de către Municipiul Arad		188,27 lei	34,00 €			
Tipul valorii estimate <i>"Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat floare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere."</i> 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 sale. După caz, date, informații și documente suplimentare din Dosarul de lucru al evaluatorului autor al raportului de evaluare verificat. Descrierea terenului: amplasament, caracteristici fizice, informații relevante din piața specifică (ex. prețuri de tranzacție / ofertă la vânzare / închiriere etc.). Extrasul de carte funciară a imobilului; plan de amplasament; certificat de urbanism. Orice alte elemente relevante în evaluare, după caz.									
Comunicarea cu evaluatorul Comunicarea cu evaluatorul s-a făcut telefonic și prin e-mail (nicolaebogan@yahoo.com) prin adresa 9.1/20.12.2021, anexată VOE.									
Natura și sursele informațiilor utilizate pe care se bazează verificarea. Părți preluate din raportul de evaluare verificat. Documentarea verificării RESV cu toate anexele sale. Părțile din RESV preluate de verificator sunt: RESV integral. Date și informații publice privind piața imobiliară specifică: diverse platforme sau portaluri de anunțuri, inclusiv imobiliare, agenții imobiliare etc. Metodologia de evaluare a proprietăților imobiliare - ANEVAR, Manual EPI ANEVAR 2020. Având în vedere existența unor chiri de piață pentru proprietăți comparabile (4 oferte și o tranzacție recentă) singura abordare în evaluare aplicată a fost cea prin piață, metoda comparațiilor.									
Data de referință la care se raportează rezultatul verificării cu obiectiv extins									
22.11.2021	21.12.2021	4.9490	Curs de schimb RON/ EUR indicat în RESV	Data RESV	Data raportului de verificare	Curs de schimb RON/ EUR la data relevantă pentru verificare (21.12.2021)			
				24.11.2021	21.12.2021	4.9491			

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	Standardele de evaluare a bunurilor SEV 2020	Tip verificare Cu inspecție	Inspecția a fost realizată în prezența doamnei Linda Oenric, Șef Serviciu Evidență și Administrare Domeniul
	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 EPI) 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 desășurau 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 RESV cu anexele sale, astfel cum acestea au fost puse la dispoziție de către clientul verificării. Existența unor alte versiuni ale RESV 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 al agenției 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. portalul internet de informații inclusiv imobiliare - olx.ro, publi24.ro 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 rețineră 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 RVOE. Părțile colectează și prelucreză 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 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 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 predefinite.
- 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 predefinite.
- Onorariul plătit de către client nu are nicio legătură cu obținerea unor rezultate predefinite 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 desemnate ale declarației privind verificarea.

Cuprins

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

Semnatura
Stampila

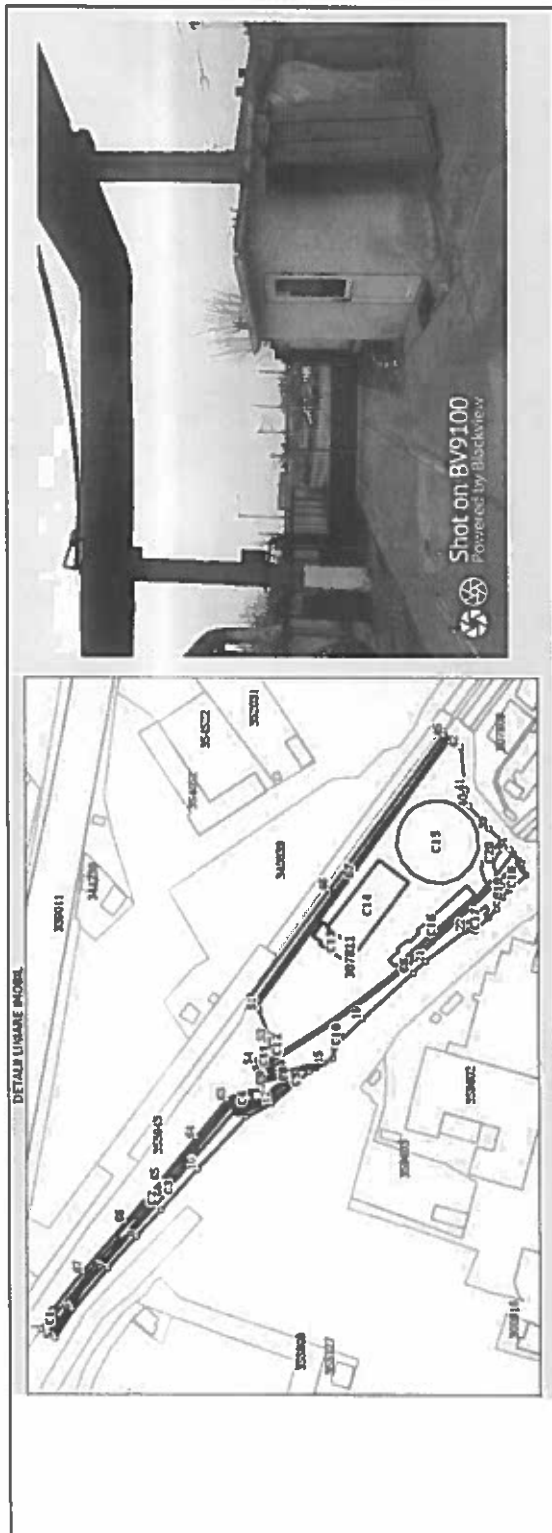


Tip verificare

Cu Inspecție

Inspecția a fost realizată în prezența doamnei Linda Ocenic, Șef Serviciu Evidență și Administrare Domeniul Privat.





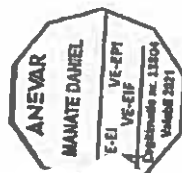
Rezultatele verificării

Verificare cu Obiectiv Extins (VOE) 

Calculul independent al valorii de piață a terenului a condus la următoarea opinie

Denumire Imobil evaluat	Suprafața (mp)	Localitate	Adresa	Valoare de piață teren	Valoare unitară de piață teren
Teren intravilan, curți construcții	9.470	Arad	str. Iuliu Maniu 65-71, CF307811	321.980 €	34 €

Semnatura
Stampila



RAPORT DE VERIFICARE A VALORII DE PIAȚĂ 10.2.1.3 / 21.12.2021
Teren intravilan 9.522 mp construit.

Verificare cu Obiectiv Extins (VOE)

Verificare RAPORT DE EVALUARE 5658/24.11.2021 Teren intravilan
CF307809 Arad (RESV)

VALUE MANAGEMENT CONSULT SRL
C. I. F. RO 9586710
ARAD - ROMANIA

Autor Raport evaluare verificat **JUST EVAL INVEST S.R.L.**
prin Evaluator VE EPI / legitimație **Bojan Nicolae - Emanoil / 17.634**
Clientul raportului verificat **Societatea C.E.T. HIDROCARBURI S.A.**
Utilizator desemnat al evaluării **Municipiul Arad**
Clientul verificării **Municipiul Arad**

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

Data evaluării **22.11.2021**
Data raportului de evaluare verificat **24.11.2021**
Data de referință a VOE **21.12.2021**
Verificator **VALUE MANAGEMENT CONSULT S.R.L.**
prin Evaluator VE EPI / legitimație **MANAȚE DANIEL / 13.804**

Termenii de referinta ai verificării			
Identificarea evaluatorului verficator			
Denumire	VALUE MANAGEMENT CONSULT S.R.L.	Adresa	Arad, str. Ștefan Cicio Pop, nr. 20
CUI	20303980		5115
prin evaluator verficator autorizat / Legitimatie ANEVAR			
MANAŢE DANIEL / 13.804			
Identificarea evaluatorului autor al raportului de evaluare verficat			
Denumire	JUST EVAL INVEST S.R.L.	Adresa	Arad, str. COZIA, Nr. 8, Corp A,
CUI	41381484		Apartment 3, Judet Arad
prin evaluator autorizat / Legitimatie ANEVAR			
Bojan Nicolae - Emanoil / 17.634			
Raportul de evaluare supus verificării		Dreptul de proprietate evaluat	
RAPORT DE EVALUARE 5658/24.11.2021 Teren intravilan CF307809 Arad (RESV)		Dreptul de proprietate asupra Terenului intravilan, categoria de folosință Curți construcții, intabulat în extrasul CF307809 Arad, în suprafață de 9.522 mp. în proprietatea C.E.T. HIDROCARBURI S.A. Pe teren sunt edificate o serie clădiri demoliabile, proprietatea Societății C.E.T. HIDROCARBURI S.A.	
Clientul raportului verficat			
Client	Societatea C.E.T. HIDROCARBURI S.A.	Persoana Juridica	
CIF	RO26178052	Titlul de proprietate asupra construcțiilor edificate pe terenul subiect	
Utilizator desemnat al evaluării			
Municipiul Arad, Direcția patrimoniului Serviciul Evidență și Administrare Domeniul Privat	Adresa		
	Arad, Bd. Revoluției nr. 75	Judet	Arad
Clientul verificării			
Municipiul Arad	Cod fiscal	Judet	Arad
	3518925		
Utilizator desemnat al verificării			
Direcția patrimoniului Municipiul Arad Serviciul Evidență și Administrare Domeniul 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 de piață a bunului evaluat în RESV, pentru luarea unor decizii manageriale de către client și destinatar. Opinia verficatorului asupra valorii de piață va fi la data evaluării cu obiectiv extins. 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 tranzacționării.			

Obiectivul verificării: Verificare cu obiectiv extins (VOE)						
Date relevante ale bunului evaluat în raportul verificat, preluate din raport:						
Adresă	Denumire, tip și categorie teren	Suprafața totală înscrisă în CF (mp)	Suprafața măsurată totală înscrisă în CF (mp)	Drept de proprietate	Valoarea de piață	
str. Iuliu Maniu 65-71, CF307809	Teren intravilan, curți construcții	9.522	9.522	C.E.T. HIDROCARBURI S.A.	1.602.189 lei	323.740 €
Data evaluării în raportul verificat	Abordări / Reconciliere	Utilități	Scop și utilizare evaluare declarate în RESV		Valoarea de piață unitară	
22.11.2021	Abordarea prin Piață, Analiza comparațiilor relative și Analiza clasamentului	EE, Apă-Canal, Gaz, Termoficare	Estimarea valorii de piață a terenului pentru o eventuală achiziție de către Municipiul Arad		168,26 lei	34,00 €
Tipul valorii estimate "Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepartinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în 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 minimă necesară pentru efectuarea evaluării și a VOE RESV cu toate anexele sale. După caz, date, informații și documente suplimentare din Dosarul de lucru al evaluatorului autor al raportului de evaluare verificat. Descrierea terenului: amplasament, caracteristici fizice, informații relevante din piața specifică (ex. prețuri de tranzacție / ofertă la vânzare / închiriere etc.). Extrasul de carte funciară a imobilului; plan de amplasament; certificat de urbanism. Orice alte elemente relevante în evaluare, după caz.						
Comunicarea cu evaluatorul Comunicarea cu evaluatorul s-a făcut telefonic și prin e-mail (nicolaeboban@yahoo.com) prin adresa 9.1/20.12.2021, anexată VOE.						
Natura și sursele informațiilor utilizate pe care se bazează verificarea. Părți preluate din raportul de evaluare verificat. Documentarea verificării RESV cu toate anexele sale. Părțile din RESV preluate de verificator sunt: RESV integral. Date și informații publice privind piața imobiliară specifică: diverse platforme sau portaluri de anunțuri, inclusiv imobiliare, agenții imobiliare etc. Metodologia de evaluare a proprietăților imobiliare - ANEVAR, Manual EPI ANEVAR 2020. Având în vedere existența unor chiri de piață pentru proprietăți comparabile (4 oferte și o tranzacție recentă) singura abordare în evaluare aplicată a fost cea prin piață, metoda comparațiilor.						
Data evaluării în raportul verificat	Data de referință la care se raportează rezultatul verificării cu obiectiv extins	Curs de schimb RON/ EUR indicat în RESV		Data RESV	Data raportului de verificare	
22.11.2021	21.12.2021	4.9480		24.11.2021	21.12.2021	
					Curs de schimb RON/ EUR la data relevantă pentru verificare (21.12.2021)	
					4.9491	

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		Standardele de evaluare a bunurilor SEV 2020 Standardele de evaluare a bunurilor SEV 2020	Tip verificare Cu inspecție Inspecția a fost realizată în prezența doamnei Linda Oenric, Șef Serviciu Evidență și Administrare Domeniul
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 parafa de verificator (în specializarea corespunzătoare raportului de evaluare supus verificării - în cazul analizat, specializarea necesară este EP1) 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 delinută 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 RESV cu anexele sale, astfel cum acestea au fost puse la dispoziție de către clientul verificării. Existența unor alte versiuni ale RESV 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 ale unor agenții imobiliare și ale unor publicații ce conțin anunțuri imobiliare, pe datele de piață furnizate de producători 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. portalul internet de informații inclusiv imobiliare - ok.ro, public24.ro 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 referință 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. Cadru legal actual din România nu permite accesul unui evaluator autorizat la astfel de documente, cu excepția unor situații – rare și specifice, în care acestea deține și calitatea de expert judiciar 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 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 RVOE. Părțile colectează și prelucresc 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.

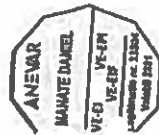
Declarația privind verificarea

- Afirmările 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 autoizolat.
- 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
Anexe (RESV)
Alte date: în Dosarul de lucru al evaluatorului verificator

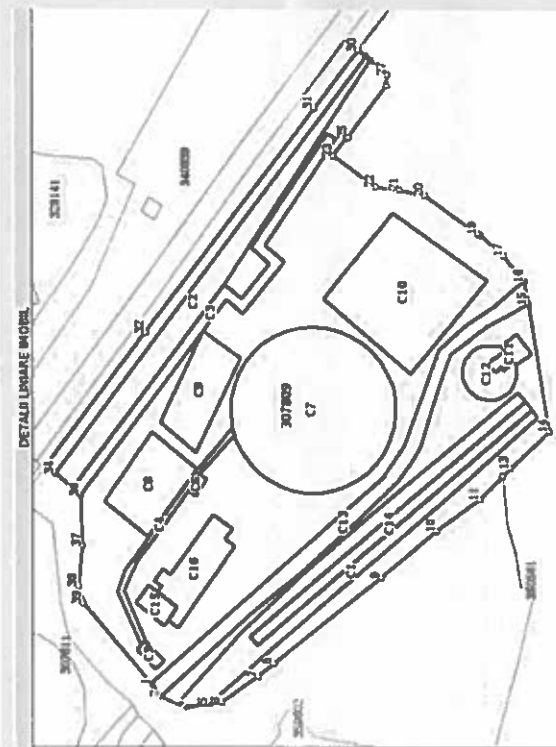
Semnatura
Stampila



Tip verificare

Cu inspecție

Inspecția a fost realizată în prezența doamnei Linda Ocenic, Șef Serviciu Evidență și Administrare Domeniul Privat.



Rezultatele verificării

Verificare cu Obiectiv Extins (VOE) ☒

Calculul independent al valorii de piață a terenului a condus la următoarea opinie

Denumire Imobil evaluat	Suprafața (mp)	Localitate	Adresa	Valoare de piață teren	Valoare unitară de piață teren
Teren intravilan, curți construcții	9.522	Arad	str. Iuliu Maniu 65-71, CF307809	323.740 €	34 €

Semnatura
Stampila

