

RAPORT DE EVALUARE

7081 / 12 iunie 2024

« Terenuri intravilane și construcție rezidențială »

**ADRESA PROPRIETATII:**

Mun. Arad, str. Dimitrie Bonciu, nr. 1-2B, jud. Arad, cod poștal 310208 (terenuri) și Mun. Arad, str. Pionierilor, nr. 44, bl. 81/a, ap. 3, et. 1, jud. Arad, cod postal 310068 (apartament), respectiv 144 mp teren situat în Bdul Decebal F.N.

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

Evaluator: Micalacian Bogdan
legitimația ANEVAR: 18187 - valabilă 2024

CARACTERISTICILE IMOBILULUI EVALUAT

Imobil

Identificare **scriptică**:
conform CF

- Terenuri intravilane, categoria de folosință curți construcții, clădiri și construcții speciale aparținând CET HIDROCARBURI SA și
- Construcție rezidențială de tip apartament la bloc.

Dreptul de proprietate
evaluat:

Integral (deplin) asupra terenului, considerat liber. Pe terenurile înscrise în CF 340589 / Arad, CF 340478 / Arad și CF 340482 / Arad sunt edificate construcții fără utilitate, demolabile

Amplasare în localitate:

zone periferice, respectiv central 144 mp teren B-dul Decebal

Denumire cartier:

Zona fostelor sere, Grădiște – pentru terenuri, zona cartier Alfa – pentru apartament, respectiv zona centrala teren Bdul Decebal.

CMBU: **actuală** / viitoare

Terenuri intravilane construibile – industrial
Proprietate rezidențială – apartament
Terenul identificat în CF 301223 / Arad, fără clarificarea situației tehnice considerat teren pentru parcare autoturisme

Caracteristici teren

Intravilan	intravilan
Categoria de folosință: conform CF	Curți construcții
Suprafața:	3.952 m ² (total cele trei parcele) astfel:
↳ CF 340589 / Arad	1.657 m ²
✓ CF 340478 / Arad	764 m ²
✓ CF 340482 / Arad	1.531 m ²
✓ CF 301213-C1-U8 / Arad	31/420 m ² (teren aferent apartament)
↳ CF 301223 / Arad	144 m ² (teren parcare)
Utilități la front stradal:	Energie electrică – pentru terenuri zona Grădiște / energie electrică, apă, canalizare, gaz – pentru apartament zona Alfa.

Caracteristici construcții (amenajări)

Tip:

- Construcții și construcții speciale în afara exploatarei CEH HIDROCARBURI SA
- Construcție rezidențială de tip apartament la bloc.

Nota:

Clădirile și construcțiile speciale (identificate în CF 340589 / Arad, CF 340478 / Arad și CF 340482 / Arad) sunt active în stare de uzură fizică sau economică avansată, propuse spre casare /demontare.

Apartamentul este în stare satisfăcătoare, cu finisaje vechi.

Terenul identificat în CF 301223 / Arad, fără clarificarea situației tehnice.

Cursul de schimb leu - € folosit pentru transpunerea calculelor în evaluare: 1 € = 4.9760 lei

Valoare de piață

196.263 € echivalent a 976.605 lei

Defalcăt

Adresa	Nr. CF	Tip prop.	Suprafata	Valoare de piață	
Arad, Str. Dimitrie Bonciu, nr. 1, nr. 2B, jud. Arad	340589 / Arad	teren	1.657 mp	31.483 €	156.659 lei
	340478 / Arad	teren	764 mp	18.336 €	91.240 lei
	340482 / Arad	teren	1.531 mp	36.744 €	182.838 lei
Arad, Str. Pionierilor, nr. 44, bl. 81/a, ap. 3, et. 1, jud. Arad	301213 - C1 - U8 / Arad	Apartam.	125 mp, constr.	62.000 €	308.512 lei
Arad, Bdul Decebal, FN	301223 / Arad	teren	144 mp	47.700 €	237.355 lei
Total				196.263 €	976.605 lei

Nota* Activele supuse evaluării sunt considerate active în afara exploatării (activitate CET). Valorile sunt valabile în caz de "pornire" în negociere, acestea putând fi majorate sau diminuate într-un interval de 10%, în funcție de necesarul de numerar al proprietarului la data negocierii.

** Construcțiile cuprinse în CF 340589 / Arad, 340478 / Arad, 340482 / Arad, fără valoare (zero), fără utilizare.

***Terenul identificat în CF 301223 / Arad, se va tranzacționa după clarificarea situației tehnice.

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 (solicitantul) și a oricăror alți destinatari 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	5
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	9
2.3	Informații despre amplasament. Descriere fizică	10
	Fotografii ale proprietății.....	13
	Apartamentul.....	15
2.4	Istoric, incluzând vânzările anterioare și ofertele sau cotațiile curente.....	17
3	ANALIZA PIEȚEI.....	17
3.1	Analiza cererii	18
3.2	Analiza ofertei	19
3.3	Echilibrul pieței.....	20
3.4	Condițiile pieței - "Analiza prețurilor"	21
4	CEA MAI BUNĂ UTILIZARE	21
5	EVALUARE.....	23
5.1	Abordarea prin piață.....	23
6	ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII.....	31
7	Anexe	32
7.1	Comparabile teren.....	32
7.2	Comparabile apartament.....	35
7.3	Documente ale proprietății	38
7.4	Prezentarea evaluatorului	54

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:**

- Micalacian Bogdan, 18187 - valabilă 2024

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 influențat 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/destinatarul sau a altor persoane care au interese legate de client/destinatar sau de produsul bancar garantat, 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 de etică al profesiei de evaluator;
- Certificăm faptul că JUST EVAL INVEST SRL sau evaluatorul care semnează prezentul raport nu se află în situația de conflict de interese cu clientul / utilizatorul / destinatarul raportului.

¹În anexa raportului este prezentat evaluatorul

1.2 Identificare/Descrierea raportului

Identificare raport / Tip raport:

- Prezentul raport poate fi identificat sub nr. 7081 / 12 iunie 2024 în baza de date a evaluatorului;
- Prezentul raport de evaluare este unul narativ, detaliat, întocmit în conformitate cu Standardele de evaluare a bunurilor, ediția 2020, adoptate de ANEVAR, în vigoare la data de referință a evaluării, 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 (solicitantul) și a oricărui alți destinatari 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

1.4 Identificarea utilizatorilor desemnați

Utilizatorul raportului

- C.E.T. HIDROCARBURI SA
- 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, suport în luarea unor decizii de management, o eventuală tranzacției (vânzare-cumpărare)

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

Proprietate imobiliară:

- Terenuri intravilane și construcție rezidențială, conform tabel

Adresa	Proprietar	Teren			Construcții				
		Nr. CF	Nr.top./CAD.	Tip teren	Suprafața (mp)	Identificare	Nr.top. / Cad.	Tip	Aria desfășurată (mp)
Arad, Str. Dimitrie Bonciu, nr. 1, nr. 2B, jud. Arad	SC CET HIDROCARBURI SA	340589 / Arad	340589	intravilan	1.657 mp	Rezervor apa	CAD: 340589-C1	industrial	158,00 mp
						Rezervor apa	CAD: 340589-C2	industrial	158,00 mp
						Rezervor apa	CAD: 340589-C3	industrial	128,00 mp
						Construcție industrială	CAD: 340589-C4	industrial	82,00 mp
						Construcție industrială	CAD: 340589-C5	industrial	33,00 mp
Arad, Str. Pionierilor, nr. 44, bl. 81/a, ap. 3, et. 1, jud. Arad		340478 / Arad	340478		764 mp	Construcție industrială	CAD: 340478-C1	industrial	764,00 mp
						Clădire dispecerat	CAD: 340482-C1	industrial	72,00 mp
Arad, Str. Pionierilor, nr. 44, bl. 81/a, ap. 3, et. 1, jud. Arad		301213 - C1 - U8 / Arad			31/420 mp	Apartament 3 camere	Top: 2058-2062/ 9; 2118- 2133/ 20/ III	rezidențial	125,00 mp
Arad, Bdul Decebal, FN		301223 / Arad	CAD: 9105 Top 8637	intravilan	144 mp		CAD: 9105 Top 8637	parcare	144,00 mp
					4.096 mp				

- Terenuri intravilane, categoria de folosință curți construcții, clădiri și construcții speciale aparținând CET HIDROCARBURI SA.
- Apartament cu 3 camere, baie, bucătărie, cămară alimente, debara, hol, grup sanitar, balcon. Cota construită este de 125/1725. Cota de teren este de 31/420-proprietate de stat, în folosință, înscris în CF 301213-C1-U8/Arad, nr. Cad/Top: 2058-2062/ 9: 2118- 2133/ 20/ III

Descriere:

- Terenuri intravilane în suprafață totală de 3.952 mp, (1.657 mp + 1.531 mp + 764 mp), categoria de folosință Curți construcții.
- Pe terenuri sunt edificate clădiri și construcții speciale. Construcțiile edificate pe terenuri sunt în stare avansată de degradare și sunt propuse spre demolare, cu costurile de ecologizare aferente.
- Apartament cu 3 camere, baie, bucătărie, cămară alimente, debara, hol, grup sanitar, balcon, în suprafață construită de 125 mp, amplasat în cartierul Alfa, zonă periferică a localității.
- Teren în suprafață de 144 mp, situat în Bdul Decebal FN, Arad, fără clarificare situație tehnică.

Adresa proprietății:

- Mun. Arad, str. Dimitrie Bonciu, nr. 1-2B, jud. Arad, cod poștal 310208 (terenuri) și Mun. Arad, str. Pionierilor, nr. 44, bl. 81/a, ap. 3, et. 1, jud. Arad, cod poștal 310068 (apartament), respectiv 144 mp teren situat în Bdul Decebal F.N.

Proprietar:

- C.E.T. HIDROCARBURI SA, ARAD

Dreptul de proprietate evaluat:

- Considerat dreptul absolut (integral) de proprietate asupra terenurilor înscrise în CF 340589 / Arad, CF 340478 / Arad și CF 340482 / Arad, respectiv CF 301223 / Arad și CF 301213 - C1 - U8 / Arad - apartamentul

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 prezentate proprietățile imobiliare sunt libere de sarcini.
- Valoarea proprietăților a fost determinată în ipoteza că acestea sunt libere 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 atâta 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 € = 4.9760 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, leasing) 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:**
- 12 iunie 2024
- Data inspecției :**
- Inspecția proprietății a fost efectuată de către evaluator Micălăcian Bogdan, leg. 18781, la data de 10 iunie 2024
- Data de referință a evaluării:**
- 10 iunie 2024

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 340589 / Arad, CF 340478 / Arad și CF 340482 / Arad, respectiv CF CF 301223 / Arad – terenuri și CF 301213-C1-U8 / Arad - apartament
 - ✓ Extrasele de CF pentru terenuri cuprind detaliile liniare ale imobilelor, exclusiv terenul în suprafață de 144 mp identificat în CF 301223 / Arad.
 - 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.

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);

Informații colectate de evaluator:

- Istoricul proprietății
- Scopul evaluării
- 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 nicio 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 în arhive, iar evaluatorul presupune că titlul/dreptul de proprietate este valabil și se poate tranzacționa. 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 ipoteci 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, iar în cazul în care nu sunt respectate aceste cerințe, valoarea de piață va fi afectată.
- Evaluatorul a examinat extrasele de carte funciară, anexate prezentului raport și a identificat proprietatea cu ajutorul aplicației <http://geoportal.ancpi.ro/geoportal/imobile/Harta.html> corelate cu datele din teren. 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 proprietar 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.

Ipoteze speciale 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, prețul materialelor și lucrărilor de construcție anticipate pe termen scurt și pe o economie stabilă în timp. Aceste previziuni sunt, prin urmare, supuse schimbării condițiilor viitoare;
- Presupunem că nu există niciun fel de contaminanți atât pe terenul de amplasare cât și asupra construcțiilor și costul activităților de decontaminare nu afectează valoarea; nu am fost informați de nici o inspecție sau raport care să indice prezența contaminanților sau a materialelor periculoase
- Terenurile înscrise în CF 340589 / Arad, CF 340478 / Arad și CF 340482 / Arad s-au evaluat conform documentelor și termenilor de referință ai evaluării, fără a lua în considerare construcțiile edificate pe acestea (terenuri considerate libere) dar include costurile de demolare a construcțiilor sau demontare a instalațiilor edificate pe terenuri precum și eventuale cheltuieli de ecologizare a terenurilor.
- Conform termenilor de referință ai evaluării, cea mai bună utilizare a terenilor va avea aceeași utilizare ca și utilizarea actuală – terenuri intravilane, curți construcții cu dezvoltare industrială.
- Terenul identificat în CF 301223 / Arad, în suprafață de 144 mp, se va tranzacționa după clarificarea situației tehnice. În cazul schimbării destinației valoarea trebuie reconsiderată.

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 și destinatarului. 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 și/sau comanda de evaluare. 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;

Condiții limitative:

- Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea față de terți în afara clientului și destinatarului 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.
- Evaluatorul nu va acorda despăgubiri clientului sau altor persoane ca urmare a unor greșeli în executarea prestațiilor 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 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);
- Atât JUST EVAL INVEST SRL cât și evaluatorul care semnează prezentul raport de evaluare au încheiat 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 « *Terenuri intravilane și construcție rezidențială* » este identificată conform tabel centralizator CF 340589 / Arad, CF 340478 / Arad și CF 340482 / Arad, respectiv CF CF 301223 / Arad – terenuri și CF 301213-C1-U8 / Arad - apartament

Adresa	Teren				Construcții			
	Nr. CF	Nr.top./CAD.	Tip teren	Suprafața (mp)	Identificare	Nr.top. / Cad.	Tip	Aria desfășurată (mp)
Arad, Str. Dimitrie Bonciu, nr. 1, nr. 2B, jud. Arad	340589 / Arad	340589	Intravilan	1.657 mp	Rezervor apa	CAD: 340589-C1	industrial	158,00 mp
					Rezervor apa	CAD: 340589-C2	industrial	158,00 mp
					Rezervor apa	CAD: 340589-C3	industrial	128,00 mp
					Construcție industrială	CAD: 340589-C4	industrial	82,00 mp
					Construcție industrială	CAD: 340589-C5	industrial	33,00 mp
Arad, Str. Pionierilor, nr. 44, bl. 81/a, ap. 3, et. 1, jud. Arad	340478 / Arad	340478	-	764 mp	Construcție industrială	CAD: 340478-C1	industrial	764,00 mp
	340482 / Arad	340482		1.531 mp	Clădire dispecerat	CAD: 340482-C1	industrial	72,00 mp
Arad, Str. Pionierilor, nr. 44, bl. 81/a, ap. 3, et. 1, jud. Arad	301213 - C1 - U8 / Arad	-	-	31/420 mp	Apartament 3 camere	Top: 2058-2062/ 9; 2118- 2133/ 20/ III	rezidențial	125,00 mp
Arad, Bdul Decebal, FN	301223 / Arad	CAD:9105 Top 8637	intravilan	144 mp		CAD:9105 Top 8637	parcare	144,00 mp

- Proprietatea evaluată *Terenuri intravilane și construcție rezidențială*, este situată în Mun. Arad, str. Dimitrie Bonciu, nr. 1-2B, jud. Arad, cod poștal 310208 (terenuri) și Mun. Arad, str. Pionierilor, nr. 44, bl. 81/a, ap. 3, et. 1, jud. Arad, cod poștal 310068 (apartament), respectiv 144 mp teren situat în Bdul Decebal F.N. Aceste adrese se află în zone periferice ale localității, Zona fostelor sere, Grădiște – pentru terenuri, zona cartier Alfa – pentru apartament, respectiv zona centrala teren Bdul Decebal. Accesul la terenurile supuse evaluării se face din drum de acces beton (public) pentru terenurile înscrise în CF 340589/Arad și 340482/Arad, și din CF340467/Arad pentru terenul înscris în CF 340478/Arad.
- Apartamentul are acces din strada Pionierilor, strada asfaltată cu o bandă pe sens.

Descrierea juridică

Descrierea imobilului, „ *Terenuri intravilane și construcție rezidențială*”, categoria de folosință Curți construcții, în suprafață de 3.952mp (1.657 mp + 764 mp + 1.531 mp), constructibil, nr. cadastral/nr. topografic: Cad: 340589, 340478 și 340482, respectiv Cad: 9105 Top:8637 cuprinse în extrasele de carte funciară CF 340589 / Arad, CF 340478 / Arad și CF 340482 / Arad, respectiv CF CF 301223 / Arad – terenuri și CF 301213-C1-U8 / Arad - apartament

- Conform înscrisurilor privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale, dreptul de proprietate aparține C.E.T. HIDROCARBURI SA, ARAD, iar conform înscrisurilor privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturilor reale de garanție și sarcini proprietățile sunt libere de sarcini

Ipoteza:

- Valoarea proprietăților a fost determinată în ipoteza că acestea sunt libere de sarcini;

2.2 Date despre zonă, oraș, vecinătăți și amplasare

Zona de amplasare

- Proprietățile sunt situate în: Mun. Arad, str. Dimitrie Bonciu, nr. 1-2B, jud. Arad, cod poștal 310208 (terenuri) și Mun. Arad, str. Pionierilor, nr. 44, bl. 81/a, ap. 3, et. 1, jud. Arad, cod poștal 310068 (apartament), respectiv 144 mp teren situat în Bdul Decebal F.N. zone periferice, Zona fostelor sere, Grădiște – pentru terenuri, zona cartier Alfa – pentru apartament, respectiv zona centrala teren Bdul Decebal.;
- 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, diversificată din punct de vedere al industriilor*;
- Zona în care se află amplasate imobilele evaluate sunt o *zonă mixtă (industrial-comercială) – pentru terenuri și o zonă rezidențială – apartament*.

Caracterul zonei de amplasare zona Grădiște:

- În zonă au fost identificate terenuri libere, construcții comerciale, industriale și agro-industriale;
- 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 mare*
- Unități medicale: *la distanță mare*
- Instituții de cult: *la distanță mare*
- Sedii de bănci: *la distanță mare*
- Parcuri—la distanță

Utilități edilitare zona Grădiște:

- În zonă se află:
- Rețea urbană de energie electrică: *existentă*
- Rețea urbană de apă: *existentă; în zonă*
- Rețea urbană de termoficare: *inexistentă*
- Rețea urbană de gaze: *existentă; în zonă*
- Rețea urbană de canalizare: *existentă; în zonă*
- Rețea urbană de telefonie/cablu intern: *existentă*

Caracterul zonei de amplasare zona Alfa:

- În zonă au fost identificate construcții de tip casa P, P+M, P+E și blocuri de tip P+4E;
- 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 mare*
- Unități medicale: *la distanță mare*
- Instituții de cult: *la distanță mare*
- Sedii de bănci: *la distanță mare*
- Parcuri—la distanță

Utilități edilitare zona Alfa:

- În zonă se află utilități complete pentru construcții rezidențiale – apartamente la bloc

Gradul de poluare

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

- Poluare fonică ⇒ scăzută;
- Poluare cu noxe auto: ⇒ scăzută
- Poluare chimică: ⇒ Considerat fără;

**Concluzii generale
privind zona de
amplasare**

Proprietatea este amplasată în Zona fostelor sere, Grădiște – pentru terenuri, zona cartier Alfa – pentru apartament, respectiv zona centrala teren Bdul Decebal., Mun. Arad, str. Dimitrie Bonciu, nr. 1-2B, jud. Arad, cod poștal 310208 (terenuri) și Mun. Arad, str. Pionierilor, nr. 44, bl. 81/a, ap. 3, et. 1, jud. Arad, cod postal 310068 (apartament), respectiv 144 mp teren situat în Bdul Decebal F.N.

- Zona Gradiste este caracterizată ca una cu potențial *mediu* de dezvoltare - *mixtă, preponderent industrială*, fiind bine localizată.
- Distanța față de centrul localității: *mare*;
- Densitatea construcțiilor în zonă: 25%-50%;
- Infrastructură: *bună*;
- Economia zonei: *în stagnare*;
- Șomaj: *stagnare*;
- Zona Alfa este caracterizată ca una cu potențial *mediu* de dezvoltare - *mixtă, preponderent rezidențială*, fiind bine localizată, departe de sursele poluante.
- Distanța față de centrul localității: *mare*;
- Densitatea construcțiilor în zonă: 75%<;
- Infrastructură: *bună*;
- Economia zonei: *în dezvoltare*;
- Șomaj: *în scădere*

2.3 Informații despre amplasament. Descriere fizică

Adresa	Teren			Construcții				
	Nr. CF	Nr.top./CAD.	Tip teren	Suprafața (mp)	Identificare	Nr.top. / Cad.	Tip	Aria desfășurată (mp)
Arad, Str. Dimitrie Bonciu, nr. 1, nr. 2B, jud. Arad	340589 / Arad	340589	Intravilan	1.657 mp	Rezervor apa	CAD: 340589-C1	industrial	158,00 mp
					Rezervor apa	CAD: 340589-C2	industrial	158,00 mp
					Rezervor apa	CAD: 340589-C3	industrial	128,00 mp
					Construcție industrială	CAD: 340589-C4	industrial	82,00 mp
					Construcție industrială	CAD: 340589-C5	industrial	33,00 mp
Arad, Str. Pionierilor, nr. 44, bl. 81/a, ap. 3, et. 1, jud. Arad	340478 / Arad	340478		764 mp	Construcție industrială	CAD: 340478-C1	industrial	764,00 mp
					Clădire dispecerat	CAD: 340482-C1	industrial	72,00 mp
					Apartment 3 camere	Top: 2058-2062/ 9; 2118- 2133/ 20/ III	rezidențial	125,00 mp
Arad, Bdul Decebal, FN	301223 / Arad	CAD:9105 Top 8637	intravilan	144 mp		CAD:9105 Top 8637	parcare	144,00 mp

Tipul:

- Terenuri intravilane și construcție rezidențială;

Terenuri cartier Gradiste

- 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.

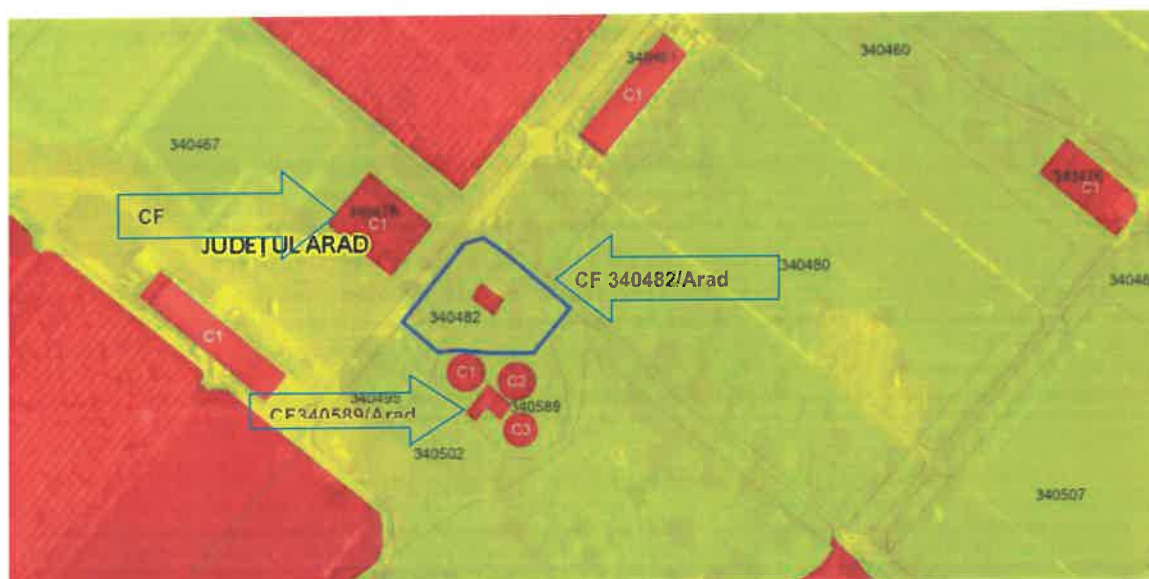
**Amenajări terenuri
Grădiște:**

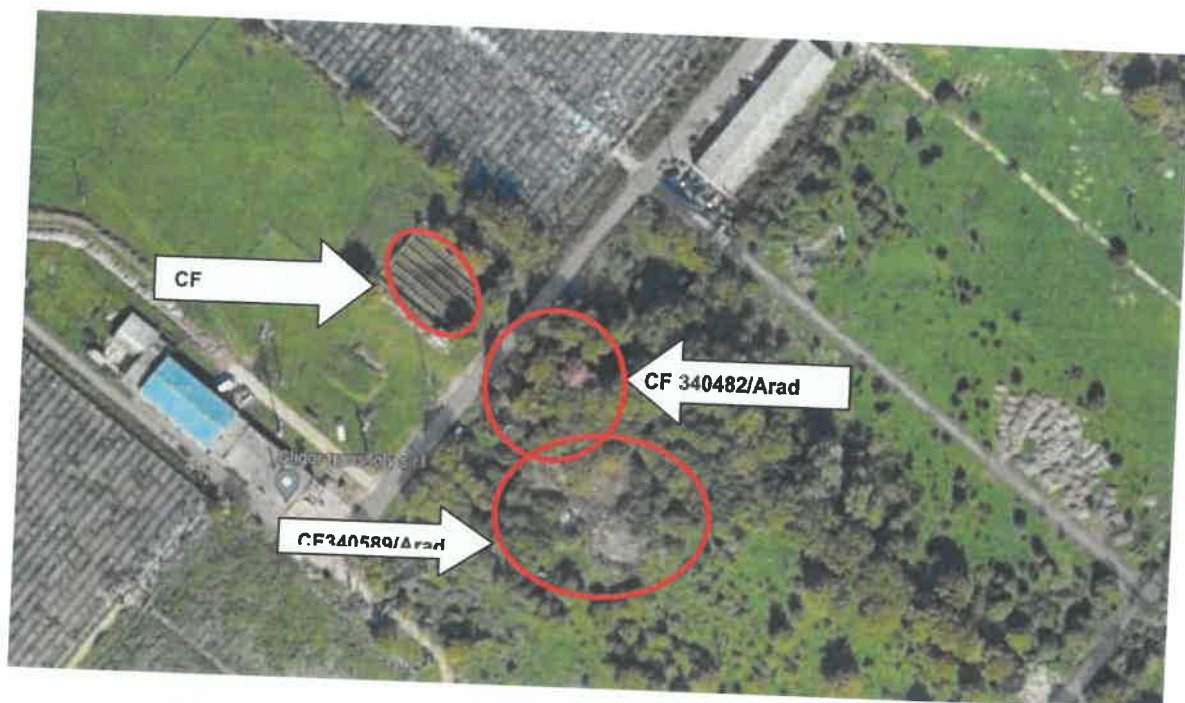
- Parțial Împrejmuit
- Ziduri de sprijin: Nu
- Terase pe porțiuni: Nu
- Stare teren: Terenul este *fără* denivelări și impedimente de relief care să-l afecteze utilizarea. *Necesită* cheltuieli de adecvare, demolării clădirilor și construcțiilor speciale propuse precum și ecologizarea terenului

Regim economic:

- Categoria de folosință – terenuri intravilane construibile (curți-construcții).

Amplasamentul este schițat în zona de amplasare astfel:

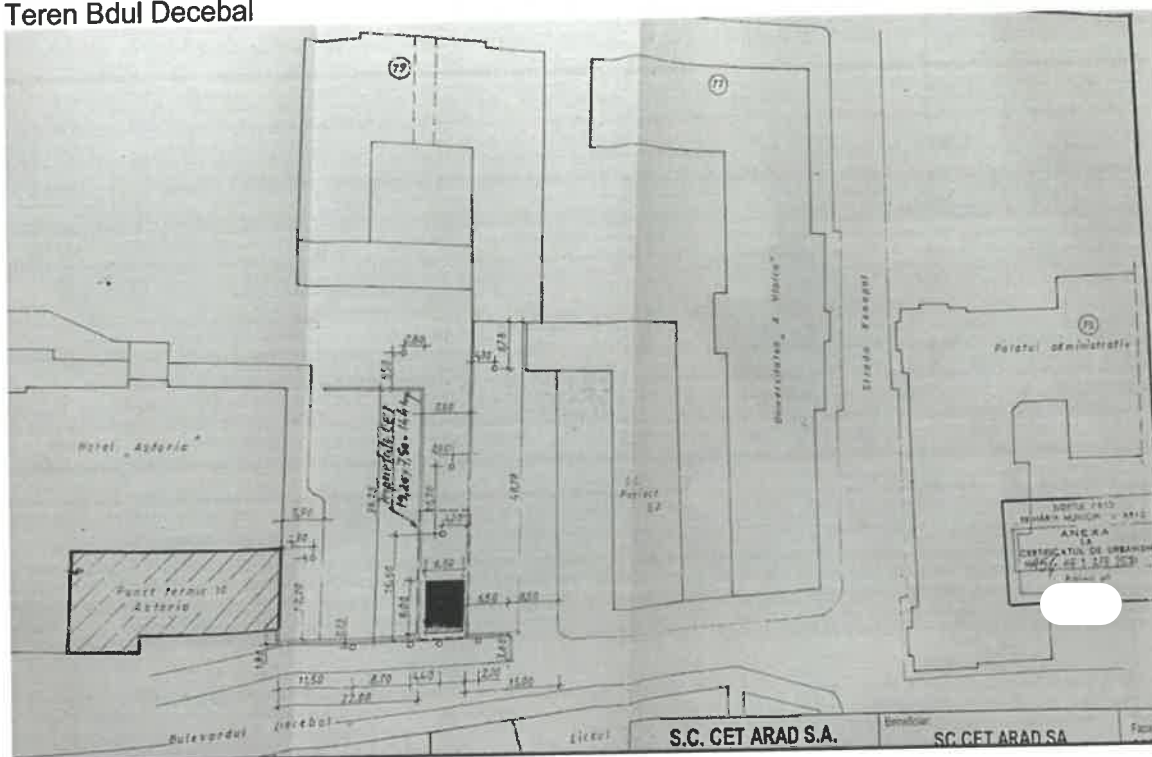




Amplasare apartament identificat în CF 301213 - C1 - U8 / Arad



Teren Bdul Decebal

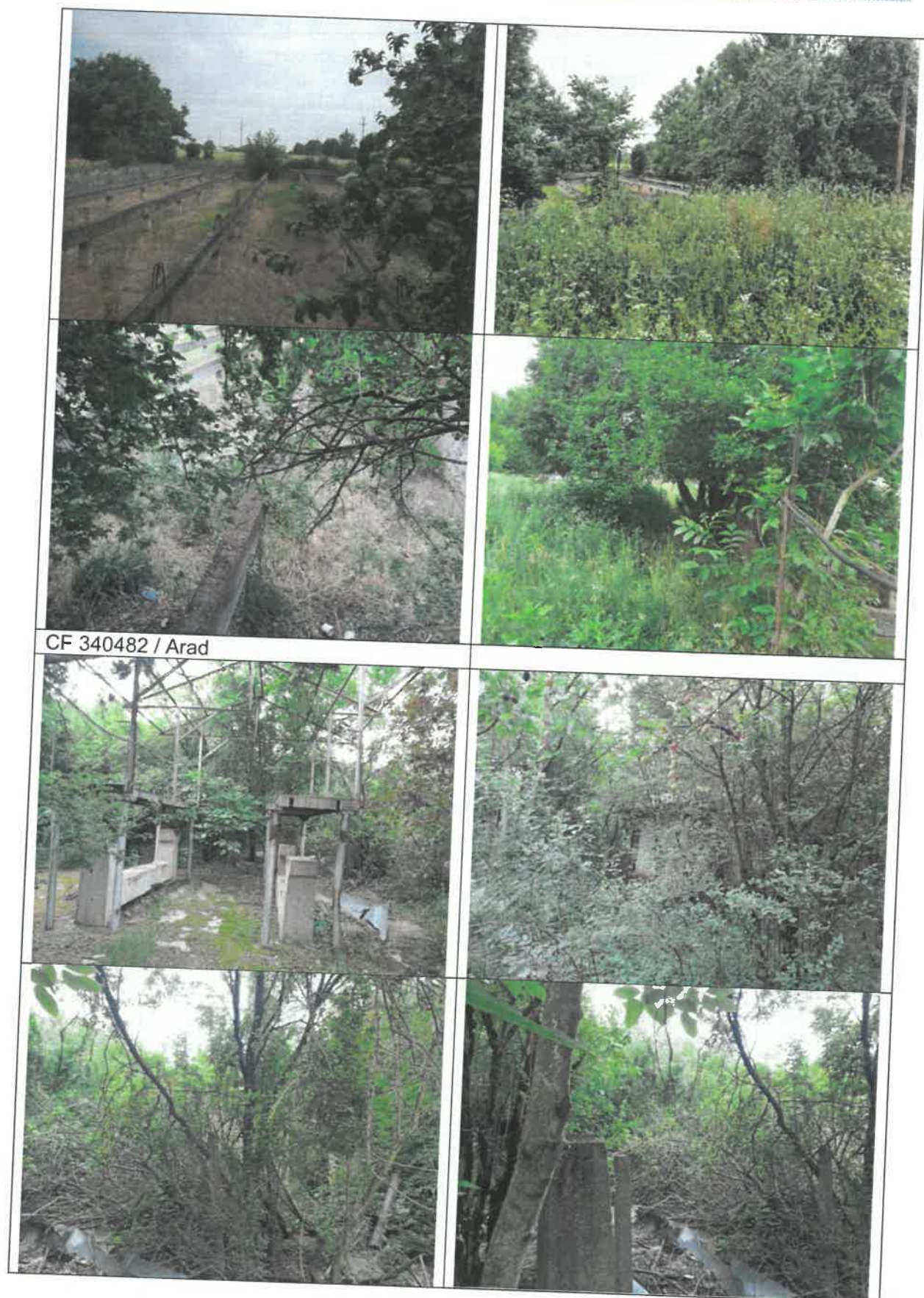


Fotografii ale proprietății

CF 340589 / Arad



CF 340478 / Arad



Pentru apartament CF 301213 - C1 - U8 / Arad, **Construcția de bază**

Blocul

- Proprietate pe lista monumentelor istorice: Nu;
- Proprietate pe lista clădirilor cu risc seismic ridicat: Nu;
- Număr nivele: S+P+4E;
- An construcție (vârsta): 1980-1990;
- Calitatea construcției: *bună*
- Aspect exterior: *bun*
- Aspect interior: *bun*
- Întreținere: *bună*
- Funcționalitate: *bună*
- Aspect General: *bun*

**Structura constructivă
construcția de bază**

- Fundație: beton armat
- Închideri exterioare: *prefabricate*
- Compartimentări interioare: *zidărie cărămidă*
- Acoperiș: *șarpanta lemn, învelitoare țiglă*
- Finisaje: *medii*

**Instalații construcția de
bază:**

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

**Sistem de încălzire
construcția de bază:**

- rețea termoficare centralizată localitate;

**Lift propriu construcția de
bază:**

- Nu;

Parcare proprie:

- Nu;

Garaje proprii:

- Nu;

**Concluzii privind
construcția de bază:**

- Starea generală a construcției de bază este bună, aspectul este îngrijit;
- Utilități necesare complete;

Fotografii construcția de bază:**Apartamentul****Tip apartament:
Orientare:**

- decomandat;
- Nord-Vest;

Etajul:

Suprafețe:

Finisaje:

Instalații:

Încălzire, apa caldă:

Fotografii apartament:

- 1 din S+P+4E;
- S construită 125,00 m²; Conform Extras CF
- Tâmplărie exterioară: lemn, ușa intrare lemn
- Tâmplărie interioară: lemn și lemn cu sticlă;
- Pardoseli: parchet lemn în camere, gresie în baie și bucatărie.
- Pereți, tavan: tencuit, gletuit, vopsele lavabile, placaje cu faianța la bucatărie și baie.
- Instalații electrice interioare: 220V, curenți slabi, prize, întrerupătoare;
- Instalații apă, canalizare: da
- Instalații gaz: da, la bucatărie.
- Instalație antiefracție: nu
- termoficare centralizată localitate;





**Concluzii
generale privind
apartamentul**

- Stare fizică generală satisfăcătoare, utilități suficiente;
- Deprecieri identificate: conform cu vârsta;
- Necesar de lucrări / cheltuieli pentru aducerea în stare de funcțiune: nu;
- Finisaje medii/vechi, nu necesită renovare imediată;

2.4 Istoric, incluzând vânzările anterioare și ofertele sau cotațiile curente

**Istoric, incluzând
vânzările anterioare**

- Necunoscut. Conform ultimei înscriseri din CF;

**Oferte sau cotații
curente:**

- 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 *Terenuri intravilane și construcție rezidențială*, piață locală, amplasate în zone periferice a localității, cartier Zona fostelor sere, Grădiște – pentru terenuri, zona cartier Alfa – pentru apartament, respectiv zona centrala teren Bdul Decebal., și alte zone cu caracter similar din mun. Arad

Arealul analizat:

- Zona de amplasare a proprietății și zone similare de dezvoltare din localitatea de amplasare, CMBU teren dezvoltare industrial/comercial și de spațiu rezidențial – apartament. Terenul în suprafață de 144 mp fără situație

tehnică clarificată – considerat parcare autoturisme zona centrală.

3.1 Analiza cererii

Pentru terenuri - 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	<input type="checkbox"/> dezavantaj	<input checked="" type="checkbox"/> neinfluentabil	<input type="checkbox"/> avantaj
Venitul pe gospodărie	<input type="checkbox"/> < med. națională	<input checked="" type="checkbox"/> ~ med. națională	<input type="checkbox"/> > med. națională
Puterea de cumpărare²	<input type="checkbox"/> < med. națională	<input checked="" type="checkbox"/> ~ med. națională	<input type="checkbox"/> > med. națională
Rata vânzărilor³	<input type="checkbox"/> în scădere	<input checked="" type="checkbox"/> stagnare	<input type="checkbox"/> în creștere
Accesul în zonă	<input type="checkbox"/> dezavantaj	<input checked="" type="checkbox"/> neinfluentabil	<input type="checkbox"/> avantaj
Politici publice zonale	<input type="checkbox"/> dezavantaj	<input checked="" type="checkbox"/> neinfluentabil	<input type="checkbox"/> avantaj
Creșterea economică a zonei	<input type="checkbox"/> dezavantaj	<input checked="" type="checkbox"/> neinfluentabil	<input type="checkbox"/> 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.

Pentru apartament - 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	<input type="checkbox"/> dezavantaj	<input checked="" type="checkbox"/> neinfluentabil	<input type="checkbox"/> avantaj
Venitul pe gospodărie	<input type="checkbox"/> < med. națională	<input checked="" type="checkbox"/> ~ med. națională	<input type="checkbox"/> > med. națională
Puterea de cumpărare⁴	<input type="checkbox"/> < med. națională	<input checked="" type="checkbox"/> ~ med. națională	<input type="checkbox"/> > med. națională
Rata vânzărilor⁵	<input type="checkbox"/> în scădere	<input checked="" type="checkbox"/> stagnare	<input type="checkbox"/> în creștere
Accesul în zonă	<input type="checkbox"/> dezavantaj	<input checked="" type="checkbox"/> neinfluentabil	<input type="checkbox"/> avantaj
Politici publice zonale	<input type="checkbox"/> dezavantaj	<input checked="" type="checkbox"/> neinfluentabil	<input type="checkbox"/> avantaj
Creșterea economică a zonei	<input type="checkbox"/> dezavantaj	<input checked="" type="checkbox"/> neinfluentabilă	<input type="checkbox"/> avantaj

- Concluzii generale**
- 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 fizică / juridică cu venituri medii (putere economică normală) capabil să obțină finanțare și să susțină rambursarea*", în vederea achiziționării proprietății.

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

³Rata de reportare a vanzarilor din aria comerciala

⁴Procentajul din venitul gospodăriei disponibil cheltuit pentru diverse categorii de achizitii

⁵Rata de reportare a vanzarilor din aria comerciala

3.2 Analiza ofertei

Pentru terenuri - 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 si 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 proprietăți 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

Pentru apartament - 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 si circumstanțe economice speciale:

e. **Condițiile politice** ☐ favorabile ☒ neinfluențabile ☐ dezavantajoase
f. **Condițiile juridice** ☐ favorabile ☒ neinfluențabile ☐ dezavantajoase
g. **Condițiile econom. generale** ☐ favorabile ☐ neinfluențabile ☒ dezavantajoase
h. **Condițiile sociale** ☐ favorabile ☐ neinfluențabile ☒ dezavantajoase

Impactul administrativ / reglementari locale ☒ Favorabil ☐ nefavorabil

Disponibilitatea de finanțare /creditare ☐ mică ☒ medie ☐ mare

- Concluzii generale**
- există proprietăți similare în zona de amplasare a proprietății evaluate, nivelul fiind considerat „mediu”;
 - 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 vechi cât și noi;

- tendința de utilizare probabilă în mod rezonabil spre utilizări alternative cu o fezabilitate și o productivitate ridicată (față de utilizarea rezidențială): *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:

Pentru terenuri:

Nu	Piață activă: Caracterizată de o cerere în creștere, un decalaj corespunzător în ofertă și o creștere a prețurilor.
DA	"Echilibru relativ" Caracterizat de o cerere „în stagnare”, un decalaj minim între ofertă și cerere, o ușoară creștere a prețurilor față de perioada anterioară, fără a acoperii deprecierea monedei naționale.
Nu	Piață în declin: Scăderea cererii este însoțită de o ofertă relativ excedentară și o scădere a prețurilor
Da	Piață a cumpărătorului 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)
Nu	Piață a vânzătorului O piață activă, în care vânzătorii (dezvoltatorii) de proprietăți similare 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.

Pentru apartament:

Nu	Piață activă: Caracterizată de o cerere în creștere, un decalaj corespunzător în ofertă și o creștere a prețurilor
Da	"Echilibru relativ" Caracterizată de o cerere în stagnare, un decalaj minim între ofertă și cerere, o creștere minimă a prețurilor.
Nu	Piață în declin: Scăderea cererii este însoțită de o ofertă relativ excedentară și o scădere a prețurilor
Da	Piață a cumpărătorului 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)
Nu	Piață a vânzătorului O piață activă, în care vânzătorii (dezvoltatorii) de proprietăți similare 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.

Schițat, se pot desprinde următoarele observații:

Nivelul cererii	<input type="checkbox"/> Scăzut	<input checked="" type="checkbox"/> „Echilibru relativ”	<input type="checkbox"/> Peste ofertă
Nivelul ofertei	<input type="checkbox"/> Scăzut	<input type="checkbox"/> „Echilibru relativ”	<input checked="" type="checkbox"/> Peste cerere
Val. de piață a prop. similare în zonă	<input type="checkbox"/> În creștere	<input checked="" type="checkbox"/> „Echilibru relativ”	<input type="checkbox"/> În scădere
Perioada de marketabilitate	<input type="checkbox"/> < 6 luni	<input checked="" type="checkbox"/> 6 -12 luni	<input type="checkbox"/> >12 luni
Lichiditate	<input type="checkbox"/> Mică	<input checked="" type="checkbox"/> Medie	<input type="checkbox"/> Mare
Interes la cumpărare	<input type="checkbox"/> Mare	<input checked="" type="checkbox"/> Mediu	<input type="checkbox"/> Mic
Interes la închiriere	<input type="checkbox"/> Mare	<input checked="" type="checkbox"/> Mediu	<input type="checkbox"/> Mic

3.4 Condițiile pieței - “Analiza prețurilor”

Proprietăți comparabile – terenuri de vânzare

tranzacții / oferte	sursa		Preț total	Preț unitar
	C1	https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-zona-gradiste-suprafata-1200-mp-IDvTIJ.html	42.900 €	35,75 €/mp
	C2	https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-20-800-mp-grdite-IDvg8e.html	249.900 €	12,01 €/mp
	C3	https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-arad-1-6-ha-IDA3ab	624.000 €	39 €/mp

Proprietăți comparabile – apartamente de vânzare

tranzacții / oferte	sursa		Preț total	Preț unitar
	C1	https://www.storia.ro/ro/oferta/apartament-cu-3-camere-de-vanzare-zona-alfa-IDxu7v.html	76.000 €	1.027 €/mp
	C2	https://www.storia.ro/ro/oferta/apartament-cu-3-camere-decomandat-79-mpu-zona-alfa-comision-0-IDAeJ9.html	62.300 €	789 €/mp
	C3	https://www.storia.ro/ro/oferta/apartament-3-camere-zona-alfa-IDzKss.html	60.800 €	770 €/mp

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.

Proprietățile terenuri - Grădiște

Terenurile analizate: 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.

Terenurile intravilane construibile, sunt amplasate în zone periferice a localității, zona fostelor sere, Grădiște. 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 dezvoltarea terenului este cea industrial (industrie nepoluantă).

Construcțiile cuprinse în CF 340589 / Arad, 340478 / Arad, 340482 / Arad, fără valoare (zero), fără utilizare, degradate.

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

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

Proprietatea apartament

Terenul: cota 31/420 indiviza, proprietate de stat.

Construcție: apartament, rezidențial

Datorita localizării proprietății și caracteristicilor tehnico – constructive, posibilele utilizări alternative rezonabile și justificate adecvat, fizice și posibil (probabil) legale NU SUNT



Practic, ținând cont de tipul construcției de bază, amplasarea acesteia și tipul proprietății evaluate cea mai bună utilizarea probabilă în mod rezonabil și justificată adecvat pentru proprietatea evaluată este cea de proprietate imobiliară rezidențială. Prin prisma criteriilor care definesc noțiunea de C.M.B.U. aceasta abordare

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

Pentru terenul identificat în CF 301223 /Arad

Conform amplasării terenului și destinației actuale (parcare autoturisme, fără clarificarea situației tehnice), acesta nu are vocația de teren dezvoltare cu clădiri economice.

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

- o **Este** permisibilă legal;
- o Îndeplinește condiția de **fizic posibilă**.
- o Este **fezabilă financiar**
- o 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 (proportia)* 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 altesurse 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 directe.

Metoda comparațiilor directe este o metodă 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 comparația directă.

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).

Sursele de informații pentru imobilele de comparație au fost din baza proprie de date, de la agențiile imobiliare colaboratoare și parțial de la instituțiile și persoanele direct implicate în tranzacții.

Unități și elemente de comparație	Teren de evaluat	Terenuri de comparație		
		Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Preț vânzare / ofertare - total		42.900 €	249.900 €	624.000 €
Prețul de vânzare / ofertare unitar		35,75 €/mp	12,01 €/mp	39,00 €/mp
Tipul comparabilei		oferta	oferta	oferta
Elemente specifice tranzacției				
Drepturi de proprietate transmise	Deplin (integral)	Deplin (integral)	Deplin (integral)	Deplin (integral)
Restricții legale	extravilan/medii	intravilan/medii	intravilan/medii	intravilan/medii
Condiții de finanțare	Obiective/numerar	Obiective/numerar	Obiective/numerar	Obiective/numerar
Condiții de vânzare	Tranzacție nepărtinitoare	Tranzacție	Tranzacție	Tranzacție
Cheltuieli imediat după cumpărare	fara	fara	fara	fara
Condițiile pieței	prezent / data evaluării	data evaluării	data evaluării	data evaluării
Elemente specifice proprietății				
Localizare	Arad, Str. Dimitrie Bonciu, nr. 1, nr. 2B, jud. Arad	Arad, zona Grădiște	Arad, zona Grădiște	Arad, zona Grădiște
Caracteristici fizice				
Suprafața totală teren:	764 mp < x < 1657 mp	1.200 m.p.	20.800 m.p.	16.000 m.p.
Forma:	regulata / construitibil	regulata / construitibil	regulata / construitibil	regulata / construitibil
Front stradal - aprox. da		~ 50,0 ml	~ 30,0 ml	~ 80,0 ml
Raport front / adâncime:	suficient	2 1/16	1/16	6/16
Topografie:	plan	plan	plan	plan
Acces	secundar / beton	similar	similar	similar
Utilități				
Energie electrică (distanță):	~ 0,0 ml	~ 0 ml	~ 100 ml	~ 10 ml
Apă (distanță):	~ 20,0 ml	~ 0 ml	~ 100 ml	~ 20 ml
Canalizare / fosa septică (distanță):	~ 20,0 ml	~ 0 ml	~ 100 ml	~ 20 ml
Gaz metan (distanță):	~ 50,0 ml	~ 0 ml	~ 100 ml	~ 50 ml
Zonarea	Comercial/Industrial	Comercial/Industrial	Comercial/Industrial	Comercial/Industrial

Explicarea ajustărilor:

Au fost aplicate atât ajustări cantitative cât și calitative:

S-au ajustat comparabilele oferite datorită faptului că aceste proprietăți sunt oferite și nu tranzacții. Din analizele de piață efectuate și din informațiile de piață obținute (interviuri) rezultând că prețul final de tranzacționare al proprietăților de acest fel este mai mic în comparație cu prețul de ofertă

Drepturi de proprietate transmise	Nu au fost necesare ajustări, toate comparabilele având dreptul de proprietate deplin (integral)
Restricții legale - coeficienți urbanistici	Nu au fost necesare ajustări, comparabilele având coeficienți urbanistici asemănători
Condiții de finanțare	Nu au fost necesare ajustări, condițiile de finanțare fiind numerar / obiective atât la proprietatea subiect cât și la comparabile
Condiții de vânzare	Nu au fost necesare ajustări, neexistând motivări ale cumpărătorului sau vânzătorului - constrângeri privind tranzacția

Nu au fost necesare ajustări, comparabilele fiind pregătite pentru vânzare

	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Construcții demolabile	~ 0 mp	~ 0 mp	~ 0 mp
Cost unitar demolare	0,00 €/mp	0,00 €/mp	0,00 €/mp
Total cost demolare	0 €	0 €	0 €
Aria afectată teren	~ 0 mp	~ 0 mp	~ 0 mp
Cost unitar adecvare	0,00 €/mp	0,00 €/mp	0,00 €/mp
Total cost adecvare	0 €	0 €	0 €
Aria afectată contaminanți	~ 0 mp	~ 0 mp	~ 0 mp
Cost unitar decontaminare	0,00 €/mp	0,00 €/mp	0,00 €/mp
Total cost decontaminare	0 €	0 €	0 €
Total costuri	0 €	0 €	0 €

Condiții ale pieței (timpul)

Localizare	Nu au fost necesare ajustări, comparabilele fiind valabile la data evaluării
	Nu au fost necesare ajustări
Caracteristici fizice	
Mărime (dimensiune)	Au fost ajustate comparabilele 2 și 3 cu -5% și -3% pentru suprafața mai mică decât proprietatea subiect. Din analiza de piață rezultă că terenurile cu suprafață mai mare se vând cu prețuri unitare mai mici.
Front stradal / raport front adâncime	Nu au fost necesare ajustări
Topografie	Nu au fost necesare ajustări
Acces	Nu au fost necesare ajustări
Utilități	
Energie electrică	Ajustări aplicate comparabilelor pentru lipsa utilității, reprezentând costul cu bransarea acestora la proprietățile comparabile
Apă	
Canalizare / fosa septică	
Gaz metan	

Zonarea

Nu au fost ajustate comparabilele pentru utilizare.

Valoarea estimată a fost asimilabilă valorii cu cele mai puține ajustări (ajustarea brută procentuală cea mai mică)

Grila de piață pentru terenuri se prezintă astfel:

Elementul de COMPARAȚIE	Proprietatea subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Identificare	Arad, Str. Dimitrie Bonciu, nr. 1, nr. 2B, jud. Arad	Arad, zona Gradiste	Arad, zona Gradiste	Arad, zona Gradiste
Suprafața	764 mp < x < 1657 mp	1.200 m.p.	20.800 m.p.	16.000 m.p.
Preț vânzare / ofertare - total		42.900 €	249.900 €	624.000 €
Prețul de vânzare / ofertare unitar		35,75 €/mp	12,01 €/mp	39,00 €/mp
Tip comparabilă		oferta	oferta	oferta
Marja negociere (%) / total		-10% -3,6 €	-10% -1,2 €	-10% -3,9 €
Preț de vânzare ajustat		32,0 €	10,8 €	35,1 €
Ajustări specifice tranzacționării				
1. Drepturi de proprietate transmise	Deplin (integral)	Deplin (integral)	Deplin (integral)	Deplin (integral)
Ajustare (%) / total		0% 0,00 €	0% 0,0 €	0% 0,0 €
Preț ajustat - drepturi de proprietate transmise		32,00 €/mp	10,81 €/mp	35,10 €/mp
2. Restricții legale - coeficienți urbanistici	extravilan/medii	intravilan/medii	intravilan/medii	intravilan/medii
Ajustare (%) / total		0,0% 0,00 €	0,0% 0,0 €	0,0% 0,0 €
Preț ajustat Restricții legale - coeficienți urbanistici		32,00 €/mp	10,81 €/mp	35,10 €/mp
3. Condiții de finanțare	Obiective/numerar	Obiective/numerar	Obiective/numerar	Obiective/numerar
Ajustare (%) / total		0,0% 0,00 €	0,0% 0,0 €	0,0% 0,0 €
Preț ajustat Condiții de finanțare		32,00 €/mp	10,81 €/mp	35,10 €/mp
4. Condiții de vânzare	Tranzacție nepărtinitoare	Tranzacție nepărtinitoare	Tranzacție nepărtinitoare	Tranzacție nepărtinitoare
Ajustare (%) / total		0% 0,00 €	0% 0,0 €	0% 0,0 €
Preț ajustat Condiții de vânzare		32,00 €/mp	10,81 €/mp	35,10 €/mp
5. Cheltuieli imediat după cumpărare	fara	fara	fara	fara
Ajustare (%) / total		0% 0,00 €	0% 0,00 €	0% 0,00 €
Preț ajustat cu ch. Imediat după cumpărare		32,00 €/mp	10,81 €/mp	35,10 €/mp
6. Condiții ale pieței (timpul)	prezent / data evaluării	data evaluării	data evaluării	data evaluării
Ajustare (%) / total		0% 0,00 €	0% 0,0 €	0% 0,0 €
Preț ajustat Condiții ale pieței		32,00 €/mp	10,81 €/mp	35,10 €/mp
Ajustări specifice proprietății				
7. Localizare	Arad, Str. Dimitrie Bonciu, nr. 1, nr. 2B, jud. Arad	Arad, zona Gradiste	Arad, zona Gradiste	Arad, zona Gradiste
Ajustare (%) / total		0,0% 0,00 €	0,0% 0,0 €	0,0% 0,0 €
Preț ajustat Localizare		32,00 €/mp	10,81 €/mp	35,10 €/mp
8. Caracteristici fizice				
a Mărime (dimensiune) și formă	764 mp < x < 1657 mp /	1200mp / regulata /	20800mp / regulata /	16000mp / regulata /
Ajustare (%) / total		-5,0% -1,60 €	10,0% 1,1 €	10,0% 3,5 €
b Front stradal / raport front adâncime	da suficient	~ 50 ml 2 1/16	~ 30 ml 1/16	~ 80 ml 6/16
Ajustare (%) / total		0,0% 0,00 €	0,0% 0,0 €	0,0% 0,0 €
c Topografie	plan	plan	plan	plan
Cheltuieli totale adecvare planeitate		0,0 €	0,0 €	0,0 €
Ajustare (%) / total		0,00% 0,00 €	0,00% 0,0 €	0,00% 0,0 €
d. Acces	secundar / beton	similar	similar	similar
Cheltuieli adecvare acces		0,0 €	0,0 €	0,0 €
Ajustare (%) / total		0,00% 0,00 €	0,00% 0,0 €	0,00% 0,0 €
Ajustare caracteristici fizice (%) / total		-5,0% -1,6 €	10,0% 1,1 €	10,0% 3,5 €
Preț ajustat caracteristici fizice		30,40 €/mp	11,89 €/mp	38,61 €/mp
9. Utilități				
a. Energie electrică	~ 0,0 ml	~ 0 ml	~ 100 ml	~ 10 ml
Diferență distanță branșament		~ 0 ml	~ 100 ml	~ 10 ml
Cost total diferență branșament	cost unitar 25 €	0 €	2.500 €	250 €
Ajustare (%) / total		0,00% 0,00 €	1,01% 0,1 €	0,04% 0,0 €
b. Apă	~ 20,0 ml	~ 0 ml	~ 100 ml	~ 20 ml
Diferență distanță branșament		~ 20 ml	~ 80 ml	~ 0 ml
Cost total diferență branșament	cost unitar 20 €	-400,0 €	1.600,0 €	0,0 €
Ajustare (%) / total		-1,10% -0,33 €	0,65% 0,1 €	0,00% 0,0 €
c. Canalizare / fosa septică	~ 20,0 ml	~ 0 ml	~ 100 ml	~ 20 ml
Diferență distanță branșament		~ 20 ml	~ 80 ml	~ 0 ml
Cost total diferență branșament	cost unitar 15 €	-300,0 €	1.200,0 €	0,0 €
Ajustare (%) / total		-0,82% -0,25 €	0,49% 0,1 €	0,00% 0,0 €
d. Gaz metan	~ 50,0 ml	~ 0 ml	~ 100 ml	~ 50 ml
Diferență distanță branșament		~ 50 ml	~ 50 ml	~ 0 ml
Cost total diferență branșament	cost unitar 30 €	-1.500,0 €	1.500,0 €	0,0 €
Ajustare (%) / total		-4,11% -1,25 €	0,61% 0,07 €	0,00% 0,0 €
Total cost diferență branșament		-2.200,0 €		250,0 €
Ajustare utilități (%) / total		-6,0% -1,83 €	2,7% 0,33 €	0,0% 0,02 €
Preț ajustat utilități		28,57 €/mp	12,22 €/mp	38,63 €/mp
10. Zonarea	Comercial/Industrial	Comercial/Industrial	Comercial/Industrial	Comercial/Industrial
Ajustare (%) / total		0,0% 0,00 €	0,0% 0,0 €	0,0% 0,0 €
Preț ajustat Utilizare		28,57 €/mp	12,22 €/mp	38,63 €/mp
Preț ajustat (rotund)		28,6 €/mp	12,2 €/mp	38,6 €/mp
Ajustare netă (%) / total		-11% -3,4 €	13% 1,4 €	10% 3,5 €
Ajustare totală brută		€ 3,43	€ 1,41	€ 3,53
Ajustare brută procentuala		11%	13%	10%
Număr ajustări negative		4	0	0
Număr ajustări pozitive		0	5	2
Total număr ajustări		4	5	2

Opinie unitara

39,0 €/mp

Valorii rezultate în urma aplicării metodei comparației directe i-au fost aplicate cheltuielile necesare ecologizării terenurilor, rezultând următoarele valori:

Adresa	Proprietar	Teren				Construcții					Costuri ecologizare (€/mp)	Valoare de piață		
		Nr. CF	Nr. top. CAD	Tip teren	Suprafața (mp)	Identificare	Nr. top. CAD	Tip	Area construită (mp)	Area desfasurată (mp)			Observații	
Arad, Str. Dimitrie Bonciu, nr. 1, nr. 2B, Jud. Arad	SC CET HIDROCARBURI SA	340589 / Arad	340589	Industria	1.657 mp	Rezervor apa	CAD: 340589-C1	Industrial	158,00 mp	158,00 mp	Construcții demolabile	20,00 €/mp	31.483 €	156.659 lei
						Rezervor apa	CAD: 340589-C2	Industrial	158,00 mp	158,00 mp				
						Rezervor apa	CAD: 340589-C3	Industrial	128,00 mp	128,00 mp				
						Construcție industrială	CAD: 340589-C4	Industrial	82,00 mp	82,00 mp				
		340478 / Arad	340478	Industria	764 mp	Construcție industrială	CAD: 340589-C5	Industrial	33,00 mp	33,00 mp	Construcții demolabile	15,00 €/mp	18.336 €	91.240 lei
						Construcție industrială	CAD: 340478-C1	Industrial	784,00 mp	784,00 mp				
		340482 / Arad	340482	Industria	1.531 mp	Cădere de apă	CAD: 340482-C1	Industrial	72,00 mp	72,00 mp		15,00 €/mp	36.744 €	182.838 lei
		Total				3.952 mp							86.563 €	432.737 lei

Teren (St în mp)		Construcții	Costuri ecologizare (€/mp)	Valoare de piață	
Nr. CF	Suprafața (mp)				
340589 / Arad	1.657 mp	Construcții demolabile	20 €/mp	31.483 €	156.659 lei
340478 / Arad	764 mp		15 €/mp	18.336 €	91.240 lei
340482 / Arad	1.531 mp		15 €/mp	36.744 €	182.838 lei

Metoda comparației vânzărilor pentru apartament

Metoda comparației vânzărilor, cunoscută și sub numele de metoda vânzărilor de referință, utilizează informații despre vânzările unor *proprietăți* identice sau asemănătoare cu *proprietatea* subiect, pentru obținerea unei indicații asupra *valorii*. Premisa importantă a abordării este aceea că valoarea subiectului de evaluat este în directă legătură cu prețurile proprietăților comparabile

Metoda este cea mai utilizată și preferată atunci când există date comparabile. Prin această metodă, prețurile referitoare la proprietăți similare sunt analizate, comparate și ajustate în funcție de asemănări sau diferențieri. Metoda se bazează pe valoarea pe metru pătrat a proprietăților 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).

Unitățile și elementele de comparație ale comparabilelor finale luate în calcul pentru apartament, au fost:

Elemente luate în calcul Tipul comparabilei	Proprietatea subiect	Comparabila 1 oferta	Comparabila 2 oferta	Comparabila 3 oferta
Preț total	?	76.000 €	62.300 €	60.800 €
Preț unitar		1.027 €/mp	789 €/mp	770 €/mp
Elemente specifice tranzacției				
Drept de proprietate	integral	integral	integral	integral
Condiții de finanțare	considerat cash	similar	similar	similar
Condiții de vânzare	tranzacție nepărtinitoare	similar	similar	similar
Cheltuieli imediat după cumpărare	fără	fără	fără	fără
Condiții ale pieței (timpul)	Data evaluării	similar	similar	similar
Elemente specifice proprietății				
Localizare	Cartier Alfa, Arad	Apartament 3 camere,	Apartament 3 camere,	Apartament 3 camere,
7. Caracteristici fizice				
a. Tip apartament	decomandat	decomandat	decomandat	decomandat
b. Etaj	1 din P+4E	3/P+4E	4/P+4E	4/P+4E
c. Finisaje	medii / vechi	medii	medii	medii / vechi
d. Incalzire / apa caldă proprie	termoficare	CT gaz	CT gaz	termoficare
e. Vechime - an construcție	1980-1990	similar	similar	similar
f. Aria utilă	~ 80,00 mp	~ 74 mp	~ 79 mp	~ 79 mp
g. Balcon	fără	1 balcon	fără	fără
8. Garaj, parcare sau anexa imobiliară	fără	fără	fără	fără
9. Utilizare	rezidențial	rezidențial	rezidențial	rezidențial
10. Componente non-imobiliare ale valorii	fără	mobilat și utilat	parțial mobilat	fără

Grila de piață se prezintă astfel:

Element de comparatie	Proprietatea subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Identificare	Ap. 3 camere localizat in Mun. Arad, str. Pionierilor, nr. 44, bl. 81/a, ap. 3, et.1	Apartament 3 camere, zona Alfa, Arad	Apartament 3 camere, zona Alfa, Arad	Apartament 3 camere, zona Alfa, Arad
Preț vânzare / ofertă		76.000 €	62.300 €	60.800 €
Preț vânzare / ofertă (unitar)		1.027 €/mp	789 €/mp	770 €/mp
Tip comparabilă		oferta	oferta	oferta
Marja de negociere		-10,0% -7.600 €	-10,0% -6.230 €	-10,0% -6.080 €
Preț ajustat		68.400 €	56.070 €	54.720 €
Ajustari specifice tranzacționării				
1. Drept de proprietate transferat	Integral	integral	integral	Integral
Ajustare (%) / total		0% 0 €	0% 0 €	0% 0 €
Preț ajustat		68.400 €	56.070 €	54.720 €
2. Conditii de finantare	considerat cash	similar	similar	similar
Ajustare (%) / total		0% 0 €	0% 0 €	0% 0 €
Preț ajustat		68.400 €	56.070 €	54.720 €
3. Conditii de vanzare	tranzacție nepărtinitoare	similar	similar	similar
Ajustare (%) / total		0% 0 €	0% 0 €	0% 0 €
Preț ajustat		68.400 €	56.070 €	54.720 €
4. Cheltuieli imediat dupa cumparare	fără	fără	fără	fără
Ajustare (%) / total		0,0% 0 €	0,0% 0 €	0,0% 0 €
Preț ajustat		68.400 €	56.070 €	54.720 €
5. Conditii de piata (timpul)	Data evaluării	similar	similar	similar
Ajustare (%) / total		0% 0 €	0% 0 €	0% 0 €
Preț ajustat		68.400 €	56.070 €	54.720 €
Ajustari specifice proprietății				
6. Localizare	Cartier Alfa, Arad	Apartament 3 camere, zona Alfa,	Apartament 3 camere, zona Alfa,	Apartament 3 camere, zona Alfa,
Ajustare (%) / total		0% 0 €	0% 0 €	0% 0 €
Preț ajustat		68.400 €	56.070 €	54.720 €
7. Caracteristici fizice				
a. Tip apartament	decomandat	decomandat	decomandat	decomandat
Ajustare (%) / total		0% 0 €	0% 0 €	0% 0 €
b. Etaj	1 din P+4E	3/P+4E	4/P+4E	4/P+4E
Ajustare (%) / total		8% 5.470 €	10% 5.610 €	10% 5.470 €
c. Finisaje	medii / vechi	medii	medii	medii / vechi
Ajustare (%) / total		-50 €/mp -3.700 €	-50 €/mp -3.950 €	10 €/mp 790 €
d. Incalzire / apa calda proprie	termoficare	CT gaz	CT gaz	termoficare
Ajustare (%) / total		-4,4% -3.000 €	-5,4% -3.000 €	0,0% 0 €
e. Vechime - an constructie	1980-1990	similar	similar	similar
Ajustare (%) / total		0% 0 €	0% 0 €	0% 0 €
f. Aria utilă	~ 80,00 mp	~ 74 mp	~ 79 mp	~ 79 mp
Ajustare unitara de referinta		924 €/mp	710 €/mp	693 €/mp
Ajustare (%) / total		8,1% 5.550 €	1,3% 710 €	1,3% 690 €
Preț ajustat caracteristici fizice		72.720 €	55.440 €	61.670 €
8. Garaj, parcare sau anexa imobiliara	fără	fara	fara	fara
Ajustare (%) / total		0,0% 0 €	0,0% 0 €	0,0% 0 €
Preț ajustat		72.720 €	55.440 €	61.670 €
9. Utilizare	rezidential	rezidential	rezidential	rezidential
Ajustare (%) / total		0% 0 €	0% 0 €	0% 0 €
Preț ajustat		72.720 €	55.440 €	61.670 €
10. Componente non-imobiliare ale valorii	fără	mobilat si utilat	partial mobilat	fara
Ajustare (%) / total		-6,9% -5.000 €	-3,6% -2.000 €	0,0% 0 €
Preț ajustat		68.000 €	53.000 €	62.000 €
Ajustare netă (%) / absolută		1,0% 680	4,7% 2.630	12,7% 6.950
Ajustare totală brută absolută		22.720	15.270	6.950
Ajustare totală brută procentuală		33%	27%	13%
Număr ajustări negative		3	3	0
Număr ajustări pozitive		2	2	3
Total număr ajustări		5	5	3

Valoarea de piață determinată prin comparații (rotunjit)

62.000 € echivalent a 308.512 lei

unitar 780 €/mp

Curs folosit in calcul Curs 1 euro = 4,9760 lei

la data de: 10-iun.-24

Explicarea ajustarilor:	
Au fost aplicate atat ajustari cantitative cat si calitative. Ajustari cantitative au fost aplicate sub forma procentuala sau valoric.	
S-au ajustat comparabilele oferite din cauza faptului ca aceste proprietati sunt oferite si nu tranzacții. Din analizele de piață efectuate și din informațiile de piață obținute (interviuri) rezulta că prețul final de tranzacționare al proprietăților de acest fel este mai mic în comparație cu prețul de ofertă, intervalul fiind destul de mare (-2% pana la -10%). A fost aplicata o marja medie de negociere situată la limita superioară.	
1. Drept de proprietate transferat	Nu au fost necesare ajustari.
2. Conditii de finantare	Nu au fost necesare ajustari.
3. Conditii de vanzare	Nu au fost necesare ajustari.
4. Cheltuieli imediat dupa	Nu au fost necesare ajustari.
5. Conditii de piata (timpul)	Nu au fost necesare ajustari.
6. Localizare	Nu au fost necesare ajustari
a. Tip apartament	Nu au fost necesare ajustari.
b. Etaj	S-au ajustat comparabilele 2 si 3 cu 10% pentru amplasare la ultimul etaj vs etaj intermediar si comparabila 1 pentru amplasare la etajul 3 considerat de asemenea inferior amplasarii proprietatii subiect. Quantumul ajustarilor a fost obtinut din analiza de piata a
c. Finisaje	Ajustari aplicate comparabilelor pentru finisaje, pentru aducerea la acelasi nivel cu proprietatea subiect. Ajustari rezultate din analiza de piata a evaluatorului.
d. Incalzire / apa calda proprie	Ajustari aplicate comparabilelor 1 si 2 pentru sistem de incalzire, reprezentand costul cu achizitia si instalarea unei centrale termice (inclusiv corpuri de incalzit).
e. Vechime - an constructie	Nu au fost necesare ajustari.
f. Aria utilă	Ajustari aplicate comparabilelor pentru diferenta de suprafata. Acolo unde diferența este mică "piața nu o observă", nu au fost aplicate ajustări
g. Balcon	Nu au fost necesare ajustari.
8. Garaj, parcare sau anexa imobiliara	Nu au fost necesare ajustari.
9. Utilizare	Nu au fost necesare ajustari.
10. Componente non-Imobiliare ale valorii	S-au ajustat negativ comparabilele 1 cu -4.000 euro si 2 cu -2.000 Euro pentru componentele mobiliare cu care sunt oferite spre vânzare. Quantumul ajustarilor a fost obtinut din analiza de piata a evaluatorului.
Valoarea estimată a fost asimilabilă valorii ajustate cu cele mai puține ajustari (ajustarea brută procentuală cea mai mică)	

Abordarea prin venit – teren identificat în CF 301223 /Arad

În abordarea prin venit evaluatorul analizează capacitatea imobilizărilor de a genera venituri viitoare (beneficii). Veniturile viitoare sunt capitalizate pentru a determina o opinie asupra valorii actualizate, principiul fundamental este cel al anticipării.

Abordarea prin venit include două metode de bază:

- capitalizarea venitului, numită și capitalizarea directă, se utilizează când există informații suficiente de piață, când nivelul veniturilor și cel al gradului de neocupare sunt la nivelul pieței
- fluxul de numerar actualizat (analiza DCF), se utilizează pentru evaluarea proprietăților pentru care se estimează că veniturile și/sau cheltuielile se modifică în timp. Metoda fluxului de numerar actualizat necesită luarea în considerare a veniturilor și cheltuielilor probabile din perioada de previziune. Când se folosește această metodă, evaluatorul trebuie să utilizeze previziuni ale veniturilor și cheltuielilor din această perioadă, precum și valoarea terminală, care apoi sunt convertite în valoare prezentă prin tehnici de actualizare. Previziunile sunt, de regulă, puse la dispoziția evaluatorului de către client sau pot fi realizate de către evaluator.

Se înțelege deci că cele două metode nu se pot substitui una celeilalte; capitalizarea se aplică în evaluarea proprietăților imobiliare ajunse la maturitate, aflate pe piațe, ideal, în echilibru, cu un comportament liniar al variațiilor; actualizarea fluxului de numerar se aplică în evaluarea proprietăților imobiliare care nu au ajuns la maturitate și/sau aflate pe piațe în care schimbările sunt dese, imprevizibile sau greu previzibile, înregistrând salturi mari, neliniare.

Pentru evaluarea proprietății analizate, s-a considerat adecvată utilizarea metodei capitalizării veniturilor din închiriere, ca teren cu destinație parcare autoturisme.

Venitul brut potențial (reproductibil) (VBP) poate fi determinat fie pornind de la analiza evoluției nivelului și structurii veniturilor și cheltuielilor activului evaluat, fie identificându-l cu așa numită capacitate beneficiară, definită prin veniturile pe care le poate genera activul (parcare auto) pentru furnizorii capitalului pus la dispoziție. În cadrul prezentului raport de evaluare pentru determinarea VBP s-a utilizat nivelul rentabilității care s-ar putea obține din exploatarea proprietății, reflectat de veniturile care s-ar putea percepe prin închiriere locuri de parcare.

Venitul brut potențial a fost calculat la un număr de 10 locuri de parcare, iar tariful practicat a fost de 2,5 lei/oră, cca 9 ore/zi.

Pentru estimarea venitului brut efectiv (VBE) evaluatorul a ajustat VBP cu gradul de neocupare, pornind de la zilele lucrătoare /an cca 252 zile, ajustate cu un grad de neocupare locuri de parcare.

Scazând cheltuielile de exploatare din venitul brut efectiv (VBE- 2000 lei/lună) evaluatorul a estimat venitul net din exploatare (VNE). Acesta a fost capitalizat (împărțit la rata de capitalizare) rezultând valoarea capitalizată.

Rata de capitalizare, în cazul de față, a fost reprezentată de relația dintre câștig și valoare și este un divizor prin intermediul căruia un venit se transformă în capital, respectiv valoare a investiției, indiferent de forma în care aceasta este realizată.

Rata este influențată de mai mulți factori printre care gradul de risc, atitudinile pieței față de evoluția inflației în viitor, ratele de fructificare așteptate pentru investiții alternative, randamentul realizat în trecut de proprietăți similare, cererea și oferta de bani și de capital, nivelurile de impozitare etc.

Rata de capitalizare exprimă rata rentabilității (profit / capital investit * 100) pe care o acceptă un investitor pentru a-și plasa capitalul într-o afacere pe care o preferă altor alternative de plasament.

Evaluatorul a considerat o rată de capitalizare ca și rentabilitate medie a pieței (pentru investiții în terenuri intravilane), constantă și perpetuu iar veniturile crescătoare perpetuu cu o rată anuală de creștere constantă (2,5% - nivelul inflației în zona euro pe termen lung) păstrând rentabilitatea de 6,75%.

Calculul se prezintă astfel:

Nr. crt.	Identificare teren	Suprafata	Lungime	Locuri de parcare	tarif parcare / ora	Preț parcare/zi		Venit brut potential	Grad de ocupare
						lei/zi	Euro/zi		
1	2	3			4	5		6	7
1	CF 307223 Arad	144 mp	19,20 ml	10,00	2,5 lei/ora	225,00	45,2 €	16.549,4 €	41,3%

Venit brut efectiv	Taxe și impozite	Taxare, management, întreținere	Venit Net	Rata capitalizare (rentabilitate capital) (%)	Rata de creștere (g)	Venit net anual la finele primului an de previziune	Valoare estimată
8		9	10	11		12	13
6.837 € / an	36 €	4.823 €	1.977 €	6,75%	2,50%	2.027 €	47.687 €

Valoarea de piață determinată prin venit (rotunjit)

**47.700 € echivalent
unitar 331 € / mp**

237.355 lei

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**196.263 € echivalent a 976.605 lei**

Adresa	Nr. CF	Tip prop.	Suprafata	Valoare de piață	
Arad, Str. Dimitrie Bonciu, nr. 1, nr. 2B, jud. Arad	340589 / Arad	teren	1.657 mp	31.483 €	156.659 lei
	340478 / Arad	teren	764 mp	18.336 €	91.240 lei
	340482 / Arad	teren	1.531 mp	36.744 €	182.838 lei
Arad, Str. Pionierilor, nr. 44, bl. 81/a, ap. 3, et. 1, jud. Arad	301213 - C1 - U8 / Arad	Apartam.	125 mp, constr.	62.000 €	308.512 lei
Arad, Bdul Decebal, FN	301223 / Arad	teren	144 mp	47.700 €	237.355 lei
Total				196.263 €	976.605 lei

Nota* Activele supuse evaluării sunt considerate active în afara exploatării (activitate CET). Valorile sunt valabile în caz de "pornire" în negociere, acestea putând fi majorate sau diminuate într-un interval de 10%, în funcție de necesarul de numerar al proprietarului la data negocierii

Valoarea nu cuprinde TVA

Evaluator
Micalacian Bogdan**JUST EVAL INVEST SRL**

7 Anexe

7.1 Comparabile teren

Comparabile 1

<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-zona-gradiste-suprafata-1200-mp-IDvTIJ.html>



Teren intravilan, zona Gradiste, suprafata 1200 mp

Strada Gheorghiuța, Grădite, Arad, Arad

42 900 €
36 €/m²
[Propune un preț](#)

Prezentare generală

Suprafață utilă	1.200 m ²	Tip teren	Intravilan
Locație	Cere informații	Dimensiuni	Cere informații
Vizionare la distanță	Cere informații	Tip vânzător	agenție

Descriere

ID anunț: P6348

Golden Real Estate vă propune spre vânzare un teren intravilan cu suprafața de 1200 mp (inițial au fost 1500 mp, din care 300 mp au fost cedat pentru drum și spații verzi), front stradal 34 m!, localizat în zona Grădite, aproape de spital și școală. Terenul este prestabil pentru construcție casă și poate fi parcat în două loturi pentru a fi construite două proprietăți care pot fi în lucru (are aprobarea primăriei).

Preț: 42.900 euro, negociabil.

Agent exclusiv Golden Real Estate.

Pentru acest mobil se oferă servicii de intermediere a tranzacției imobiliare între vânzător și cumpărător și se plătește comision în cazul cumpărării.


Informații suplimentare:


- Amplasament: Strada Gheorghiuța, Grădite, Arad, Arad
- Suprafață utilă: 1.200 m²
- Preț: 42.900 €
- Tip teren: Intravilan
- Tip vânzător: Agenție

[Trimite mesajul](#)

Comparabila 2

<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-20-800-mp-grădiște-lDvg8e.html>





Emanuel Ghereben
Agent
0755 814 751

+10

Am nevoie de mai multe info

Sunt interesat/ă de acest teren de vânzare și aș vrea să fac o vizionare. Aștept cu interes răspunsul dvs. Mulțumesc!

118 / 2000

Administrația Județului Arad - Serviciu S.C. D.P. Județ Arad - Serviciu S.C. D.P. Județ Arad

249 900 €

Trimite mesajul

Teren intravilan 20.800 mp. Grădiște
Strada Școlilor - Gheseșghe Gheza, Grădiște, Arad, Arad

Prezentare generală

Suprafață utilă	20.800 m²	Tip teren	Intravilan
Locație	Care informații	Dimensiuni	Care informații
Vizionare la distanță	Video	Tip vânzător	agenție

Descriere

Vă oferim o oportunitate unică de investiție într-un teren intravilan cu destinație rezidențială, situat în cartierul Grădiște din Arad. Acest teren generos are o suprafață de 20.800 de mp și este potrivit pentru dezvoltarea de locuințe colective.

DETALII CHEIE ALE TERENULUI:

Suprafață: 20.800 metri pătrați (2,08 hectare).

Localizare: Cartierul Grădiște, Arad.

Destinație: Teren cu potențial rezidențial pentru locuințe colective.

Accesibilitate: Situat într-o zonă bine conectată la infrastructura principală, cu acces facil la drumurile principale și la mijloacele de transport în comun.

Avantajele terenului:

Dimensiuni generoase: Terenul de 20.800 mp oferă posibilități ample de proiectare și construire a unui complex rezidențial de amploare.

Destinație rezidențială: Terenul este ideal pentru dezvoltarea de locuințe colective, oferind posibilitatea de a răspunde cererii actuale de locuințe în zonă.

Posiționare excelentă: Situat în cartierul Grădiște, terenul beneficiază de proximitatea față de facilități importante, cum ar fi școli, grădinițe, magazine și alte puncte de interes.

Această proprietate reprezintă o oportunitate excelentă pentru investitori, dezvoltatori sau constructori care doresc să se implice în dezvoltarea proiectelor rezidențiale într-o zonă în creștere.

Pentru mai multe informații sau pentru a programa o vizionare a terenului, vă rugăm să ne contactați la numărul de telefon sau adresa de e-mail de mai jos.

Ghereben Emanuel - Consultant Imobiliar - 0755814751

Alexandra Tighean - consultant imobiliar PropertyLab
0741 129 063

Nu ratați ocazia de a investi într-un teren cu potențial extraordinar în cartierul Grădiște din Arad!

Comparabila 3

<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-arad-1-6-ha-IDA3ab>



Teren Intravilan Arad 1,6 ha

Gradina, Arad, Arad

624 000 €

Preț estimativ

Prezentare generală

Suprafață utilă

16.000 m²

Tip teren

Intravilan

Locație

[Cere informații](#)

Dimensiuni

[Cere informații](#)

Vizionare la distanță

[Cere informații](#)

Tip vânzător

agenție

Descriere

Vand doua terenuri intravilane situate in Zona Sere Arad. Suprafata acestora este de 1,6ha si respectiv 1,9 ha.

Terenul este pretabil pentru dezvoltarea imobiliară.

Prețul solicitat este de 39 € . TVA inclus, negociabil

Pentru detalii sunați la: 0799929444.

Mirel Abrudan
Agenție
0799 929 444

+40

Am nevoie de mai multe info

Sunt interesat/ă de acest teren de vânzare și aș vrea să fac o vizionare. Aștept cu interes răspunsul dvs. Mulțumesc!

118 - 1000
Administrația Locală Arad, Serviciu S.C. CCR
Oficiu Servicii S.R.L. (S.R.L.) [mai mult](#)

[Trimite mesajul](#)

7.2 Comparabile apartament

Comparabila 1

<https://www.storia.ro/ro/oferta/apartament-cu-3-camere-de-vanzare-zona-alfa-IDxu7v.html>



1 / 13

PETRU FELIX
Agenție
0723 535 000

Sunt interesat(ă) de acest apartament de vânzare. Aș vrea să aflu mai multe detalii. Aștept cu nerăbdare răspunsul tău.

Mulumesc

331 / 2002

Online Services S.R.L. (SRL) [mai mult](#)

Trimite mesajul

Apartament cu 3 camere de vanzare, zona Alfa

Strada Lucăseștenilor, Alfa, Arad, Arad

76 000 €

784 €/m²

[Propune un pret](#)

Prezentare generală

Suprafață utilă	97 m²	Forma de proprietate	Cere informații
Numărul de camere	3	Stare	gata de utilizare
Etaj	3/4	Balcon/grădină/terasă	Cere informații
Chirie	Cere informații	Garaj/loc de parcare	Cere informații
Vizionare la distanță	Cere informații	Încălzire	centrală pe gaz

Descriere

Fedă Imobiliare va propune spre vânzare un apartament cu 3 camere în zona Alfa.

Apartamentul este situat la etajul 3/4 cu o suprafață de 74 mp utili și este compus din:

- bucatărie cu balcon open space
- hol din care se face intrarea în celelalte încăperi
- living
- 2 dormitoare
- baie cu geam

Imobilul dispune de toate utilitățile (apa, gaz, curent, canalizare internă, etc.)

Dotări:

- centrală termică proprie
- aragaz+hotă
- 2 clipe
- tv-uni
- frigider
- mașină de spălat rufe
- cuptor cu microunde


Apartamentul este complet mobilat și utilitar cu tot ce este nevoie. Singurul lucru pe care mai trebuie să-l facă noul proprietar este să-și mute hainele.

Pentru informații suplimentare, contactați-mă cu încredere la telefon!

Felix - Fedă Imobiliare

Comparabila 2

<https://www.storia.ro/ro/oferta/apartament-cu-3-camere-decomandat-79-mpu-zona-alfa-comision-0-IDAeJ9.html>



Zoltan Kiss
Agenție
0770 139 549

+40

Am nevoie de mai multe info

Sunt interesat/ă de acest apartament de vânzare. Aș vrea să aflu mai multe detalii. Aștept cu nerăbdare răspunsul tău.

Mulțumesc

1 / 12

Apartment cu 3 camere,decomandat,79 mpu,zona Alfa Comision 0

%

Alte Aste Aste

62 300 €

789 €/m²

Prezentare generală

Suprafață utilă	79 m²	Forma de proprietate	Cere informații
Numărul de camere	3	Stare	Cere informații
Etaj	4	Balcon/grădină/terasă	balcon
Chirie	Cere informații	Garaj/loc de parcare	Cere informații
Vizionare la distanță	Cere informații	Încălzire	centralizată

Descriere

APOSTU ESTATE va ofera spre vanzare un apartament cu 3 camere, decomandat si 2 bai in zona Alfa. Zona este foarte linistita apartamentul se afla la 5 minute de parcare, statie de autobuz, market sau scoala.

Apartment are o suprafata utila de 79 mp, fiind compartimentat astfel:

- hol acces
- bucatarie cu loc de servit masa
- living
- baie de servici
- baie cu vana
- 2 dormitoare
- 2 balcoane inchise

Vicinatati:

- Cafie Anonymus
- Carrefour Market
- Profi
- Restaurant Millennium Garden
- Padurea Ceeia
- Piaza Obor

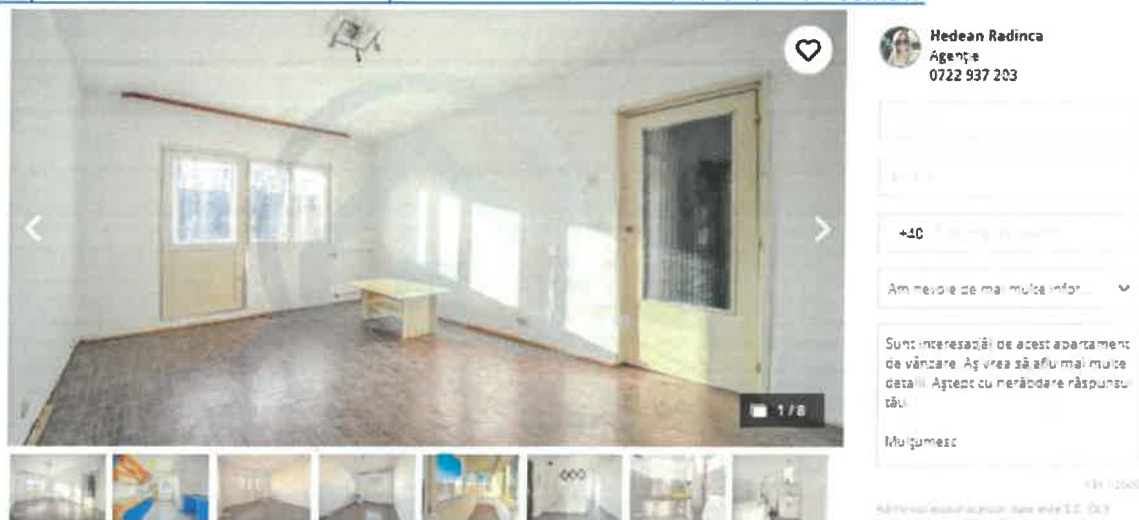
Confortul termic este realizat prin centrala proprie sistem de incalzire cu calorifer.

Offerim consultanta bancara prin colaboratorii nostri pentru alegerea celui mai potrivit credit imobiliar. Va asteptam cu drag la o vizionare chiar astazi!

Disponibil imediat!

Comparabila 3

<https://www.storia.ro/ro/oferta/apartament-3-camere-zona-alfa-IDzKss.html>



Apartment 3 camere zona Alfa

Alfa, Arad, Arad

60 800 €

620 €/m²

Promie sin pret

Prezentare generală

Suprafață utilă	98 m²	Forma de proprietate	Cere informații
Numărul de camere	3	Stare	Cere informații
Etaj	Cere informații	Balcon/grădină/terasă	Cere informații
Chirie	Cere informații	Garaj/loc de parcare	Cere informații
Vizionare la distanță	Cere informații	Încălzire	Cere informații

Descriere

Apartment de vanzare arad zona Alfa, având suprafata de 98 mp, compartimentare total deconandat, situat la etajul 4/4 (acoperisul nu are probleme de umezeala, igrasie, muzegeai sau alte inconveniente). Apartamentul este format din:

- trei camere
- doua balcoane
- bucatarie
- doua bai
- hol in forma de Z

Imobilul este situat in zona linistita aproape de parc, mijloace de transport in comun, magazine, supermarket si multe altele.

Pretul de promovare al acestui imobil este 60.800 euro negociabil.

Pentru informatii suplimentare puteti contacta consultantul agentiei neta imobiliara arad la numarul de telefon: 0722.937.203

7.3 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. 340589 Arad

Nr. cerere	171260
Ziua	19
Luna	11
Anul	2021



Cod verificare
100109810318

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN intravilan

Adresa: Loc. Arad, Jud. Arad

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	340589	1.657	imobil înscris în CF sporadic 307789; 9262_IE307789.CGXML

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	340589-C1	Loc. Arad, Jud. Arad	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:158 mp; REZERVOR APA
A1.2	340589-C2	Loc. Arad, Jud. Arad	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:158 mp;
A1.3	340589-C3	Loc. Arad, Jud. Arad	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:128 mp;
A1.4	340589-C4	Loc. Arad, Jud. Arad	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:82 mp;
A1.5	340589-C5	Loc. Arad, Jud. Arad	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:33 mp;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
84728 / 21/10/2013		
nr. 1587/2003, din 01/01/1950 emis de BNP Fildan (ACT DE VÂNZARE CUMPĂRARE 1819);		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) S.C. C.E.T. HIDROCARBURI S.A. ARAD, CIF:9999999999999 OBSERVATII: încheiere 6288/2003;	A1, A1.1, A1.2, A1.3, A1.4, A1.5
Act Administrativ nr. 61473/1/A6, din 18/11/2009 emis de PRIMARIA ARAD (ADMINISTRATIVE 1);		
B3	se noteaza faptul ca imobilul este situat intravilan OBSERVATII: încheiere 78243/2009;	A1, A1.1, A1.2, A1.3, A1.4, A1.5
Act Administrativ nr. 2572, din 05/05/2010 emis de SC CENTRALA ELECTRICA DE TERMOFICARE HIDROCARBURI (ADMINISTRATIVE_1 act administrativ nr. 7/29-09-2009 emis de SC CENTRALA ELECTRICA DE TERMOFICARE HIDROCARBURI ; act administrativ nr. 4/28-04-2010 emis de SC CENTRALA ELECTRICA DE TERMOFICARE HIDROCARBURI ; act administrativ nr. 76310/04-12-2009 emis de ORC ARAD; hotarare judecatoreasca nr. 11364/07-12-2009 emis de TRIBUNALUL ARAD; act administrativ nr. 69209/30-10-2009 emis de ORC ARAD; hotarare judecatoreasca nr. 10264/02-11-2009 emis de TRIBUNALUL ARAD; act administrativ nr. 76486/07-12-2009 emis de ORC ARAD; hotarare judecatoreasca nr. 11434/09-12-2009 emis de TRIBUNALUL ARAD; act administrativ nr. 24842/30-04-2010 emis de ORC ARAD; act administrativ nr. 102/1141/02-11-2009 emis de ORC ARAD;);		
B4	se noteaza modificarea numelui proprietarului de sub B.1 in urma divizarii din SC CET ARAD SA in SC CET HIDROCARBURI SA ARAD OBSERVATII: încheiere 35919/2010;	A1, A1.1, A1.2, A1.3, A1.4, A1.5

C. Partea III. SARCINI .

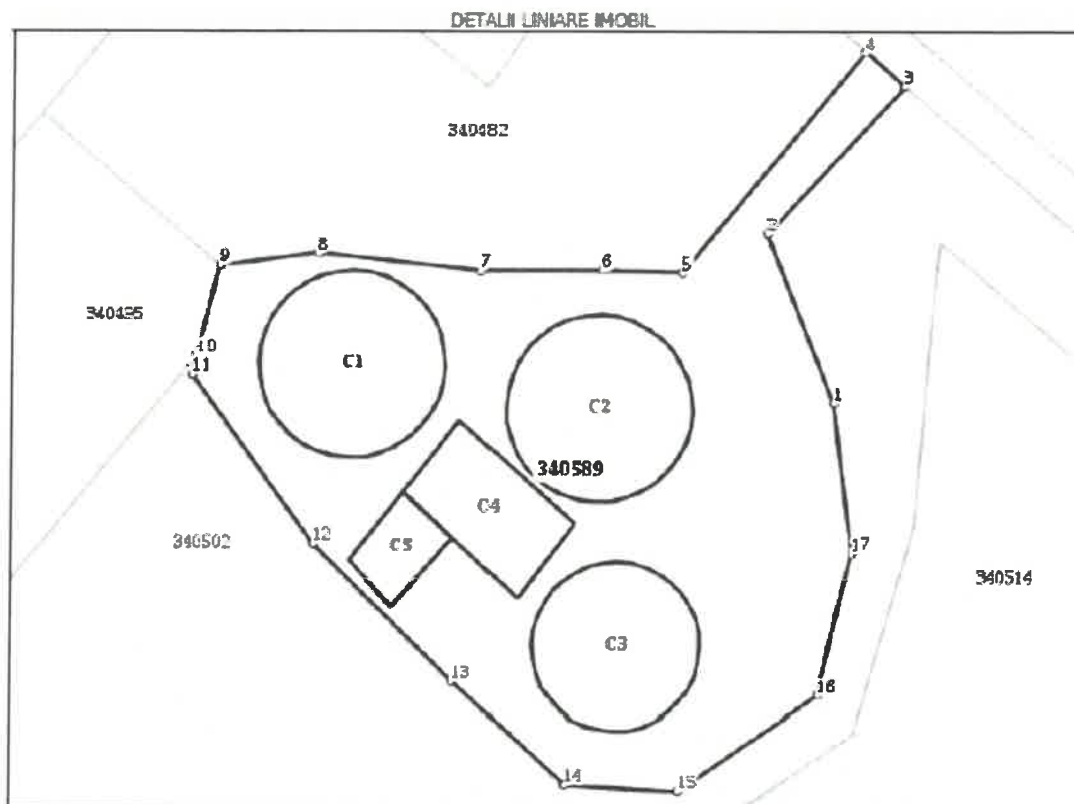
Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Carte Funciară Nr. 340589 Comuna/Oraș/Municipiu: Arad
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
340589	1.657	imobil înscris în CF sporadic 307789; 9262_JE307789.CGXML

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr. Crt.	Categorie folosință	Intravilan	Suprafața (mp)	Taria	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	1.657	208	66/1	-	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	340589-C1	construcții industriale și edilitare	158	Cu acte	S. construita la sol: 158 mp; REZERVOR APA
A1.2	340589-C2	construcții industriale și edilitare	158	Cu acte	S. construita la sol: 158 mp;
A1.3	340589-C3	construcții industriale și edilitare	128	Cu acte	S. construita la sol: 128 mp;
A1.4	340589-C4	construcții industriale și edilitare	82	Cu acte	S. construita la sol: 82 mp;
A1.5	340589-C5	construcții industriale și edilitare	33	Cu acte	S. construita la sol: 33 mp;

Lungime Segmente

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

Punct început	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungime segment --- (m)
1	218.280,619 528.518,609	2	218.275,481 528.531,471	13.85
2	218.275,481 528.531,471	3	218.285,502 528.542,645	15.279
3	218.285,502 528.542,645	4	218.282,844 528.545,224	4.0
4	218.282,844 528.545,224	5	218.265,033 528.528,492	21.696
5	218.265,033 528.528,492	6	218.262,574 528.528,676	6.062
6	218.262,574 528.528,676	7	218.253,788 528.528,66	9.186
7	218.253,788 528.528,66	8	218.241,4 528.529,961	12.456
8	218.241,4 528.529,961	9	218.233,966 528.529,033	7.492
9	218.233,966 528.529,033	10	218.232,25 528.522,197	7.048
10	218.232,25 528.522,197	11	218.231,883 528.520,734	1.508
11	218.231,883 528.520,734	12	218.241,154 528.507,867	15.859
12	218.241,154 528.507,867	13	218.251,771 528.497,478	14.854
13	218.251,771 528.497,478	14	218.260,378 528.485,678	11.616
14	218.260,378 528.485,678	15	218.268,557 528.489,245	8.59
15	218.268,557 528.489,245	16	218.275,552 528.496,428	12.8
16	218.275,552 528.496,428	17	218.282,059 528.507,2	11.06
17	218.282,059 528.507,2	1	218.280,619 528.518,609	11.5

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

xxx 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 ANCPİ 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. 340478 Arad

Nr. cerere	171258
Ziua	19
Luna	11
Anul	2021

Cod verificare

100109810333



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Arad, Str Dumitrie Bonciu, Nr. 1, Jud. Arad

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	340478	764	imobil înscris în CF sporadic 305989; NR TOP VECHI: 45

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	340478-C1	Loc. Arad, Str Dumitrie Bonciu, Nr. 1, Jud. Arad	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:764 mp; NR TOP VECHI: 45

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale			Referințe
84617 / 21/10/2013			
Act Notarial nr. 1587/2003, din 01/01/1950;			
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE CUMPARARE, dobandit prin Convenție, cota actuala 1/1 1) S.C. C.E.T. HIDROCARBURI S.A., CIF:26176052 OBSERVATII: incheiere 6288/2003;		A1, A1.1
Act Administrativ nr. 61473/2/A6, din 18/11/2009 emis de PRIMARIA ARAD;			
B3	se noteaza faptul ca imobilul este situat in intravilan in strada Dimitrie Bonciu, nr. 1 OBSERVATII: incheiere 76245/2009;		A1, A1.1
Act Administrativ nr. 7, din 29/09/2009 emis de SC CENTRALA ELECTRICA DE TERMOFICARE HIDROCARBURI (act administrativ nr. 24842/30-04-2010 emis de ORC ARAD; act administrativ nr. 76310/04-12-2009 emis de ORC ARAD; hotarare judecatoreasca nr. 11364/07-12-2009 emis de TRIBUNALUL ARAD; act administrativ nr. 69209/30-10-2009 emis de ORC ARAD; hotarare judecatoreasca nr. 10264/02-11-2009 emis de TRIBUNALUL ARAD; act administrativ nr. 76486/07-12-2009 emis de ORC ARAD; hotarare judecatoreasca nr. 11434/09-12-2009 emis de TRIBUNALUL ARAD; act administrativ nr. 4/28-04-2010 emis de SC CENTRALA ELECTRICA DE TERMOFICARE HIDROCARBURI ; act administrativ nr. 2572/05-05-2010 emis de SC CENTRALA ELECTRICA DE TERMOFICARE HIDROCARBURI ; act administrativ nr. 102/1141/02-11-2009 emis de ORC ARAD);			
B4	Se noteaza modificarea numelui proprietarului de sub B1.1 in urma divizarii din SOCIETATEA COMERCIALA CENTRALA ELECTRICA DE TERMOFICARE ARAD SA in SC CET HIDROCARBURI SA ARAD OBSERVATII: incheiere 35928/2010;		A1, A1.1
30373 / 14/04/2014			
Act Notarial nr. 836, din 01/06/2007 emis de NF IUGA DANA FELICIA;			
B5	se noteaza respingerea cererii petentului Societate Profesionala Notariala "Iuga", avind ca obiect notarea promisiunii in favoarea lui Dume Lucian Ioan, casatorit cu Dume Alina, precum si a interdictiei de instrainare si grevare conform actului		A1, A1.1

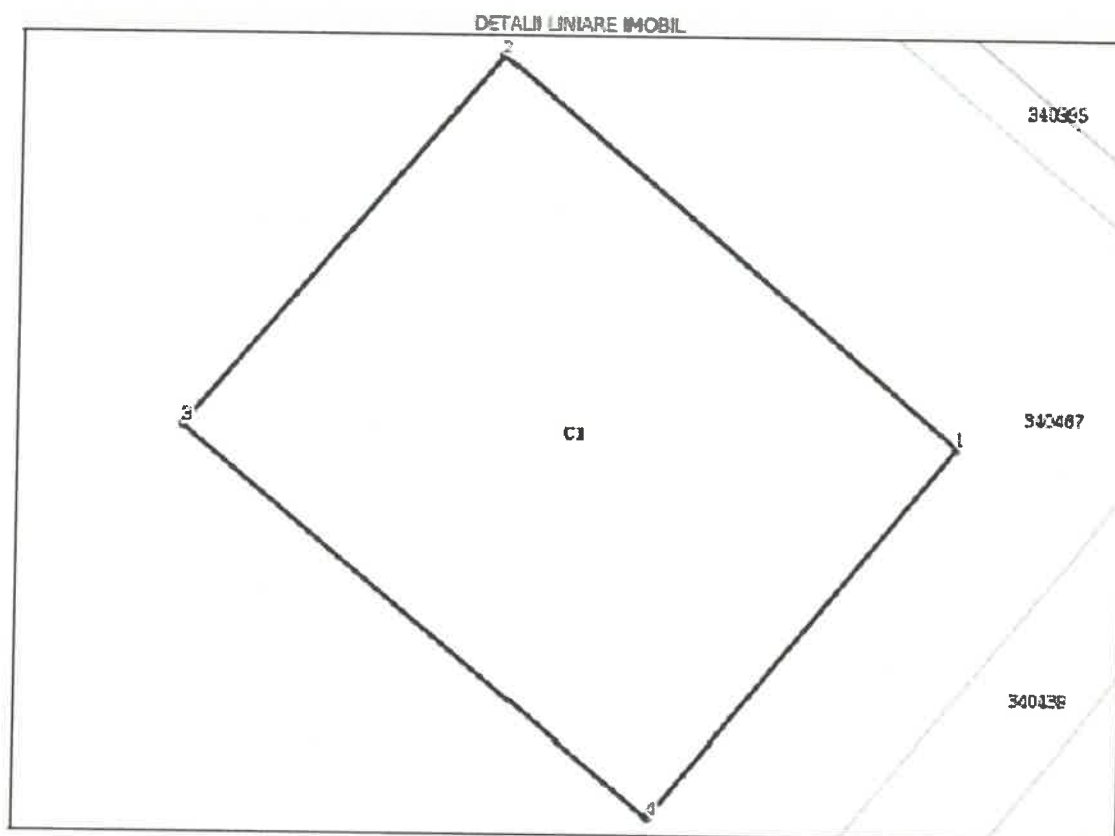
C. Partea III. SARCINI .

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

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
340478	764	imobil înscris în CF sporadic 305989; NR TOP VECHI: 45

* 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	alte	DA	764	208	A1838/1/4	-	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	340478-C1	construcții industriale și edilitare	764	Cu acte	5. construită la sol: 764 mp; NR TOP VECHI: 45

Lungime Segmente

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

Punct început	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungime segment (m)
1	218.231.813 528.576.521	2	218.208.387 528.536.342	30.686
2	218.208.387 528.536.342	3	218.192.235 528.577.384	24.903
3	218.192.235 528.577.384	4	218.216.251 528.557.546	31.154

Punct început	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungime segment m (m)
4	218.216,261 528.557,546	1	218.231,813 528.576,521	24.534

^{xxx} Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

^{xxxx} 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



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 340482 Arad

Nr. cerere	171256
Ziua	19
Luna	11
Anul	2021

Cod verificare
100109810330



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Arad, Str Dimitrie Bonciu, Nr. 2B, Jud. Arad

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	340482	1.531	imobil înscris în CF sporadic 307649; 9262_IE307649.CGXML

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	340482-C1	Loc. Arad, Str Dimitrie Bonciu, Nr. 2B, Jud. Arad	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:72 mp; cladire dispecerat

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
84621 / 21/10/2013		
Act Notarial nr. 4691/2002, din 01/01/1950 (CONTRACT_VANZARE-CUMPARARE);		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATEcumpărare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) S.C. C.E.T. HIDROCARBURI S.A., CIF:26176052 OBSERVATII: incheiere 14732/2002;	A1, A1.1
Act Administrativ nr. 66041/A6, din 18/11/2009 emis de PRIMARIA ARAD (ADMINISTRATIVE 1);		
B3	in baza adeverintei nr.66041/A6/2009 emisa de Primaria Municipiului Arad se noteaza faptul ca imobilul se afla in intravilan si se afla in str Dimitrie Bonciu nr.2B OBSERVATII: incheiere 78240/2009;	A1, A1.1
Act Administrativ nr. 24842, din 30/04/2010 emis de ORC ARAD (ADMINISTRATIVE_1 act administrativ nr. 76310/04-12-2009 emis de ORC ARAD; hotarare judecatoreasca nr. 11364/07-12-2009 emis de TRIBUNALUL ARAD; act administrativ nr. 69209/30-10-2009 emis de ORC ARAD; hotarare judecatoreasca nr. 10264/02-11-2009 emis de TRIBUNALUL ARAD; act administrativ nr. 76486/07-12-2009 emis de ORC ARAD; hotarare judecatoreasca nr. 11434/09-12-2009 emis de TRIBUNALUL ARAD; act administrativ nr. 7/29-09-2009 emis de SC CENTRALA ELECTRICA DE TERMOFICARE HIDROCARBURI ; act administrativ nr. 4/28-04-2010 emis de SC CENTRALA ELECTRICA DE TERMOFICARE HIDROCARBURI ; act administrativ nr. J02/1141/02-11-2009 emis de ORC ARAD; act administrativ nr. 2572/05-05-2010 emis de SC CENTRALA ELECTRICA DE TERMOFICARE HIDROCARBURI);		
B4	se noteaza modificarea numelui proprietarului de sub B-1 in urma divizarii din SC CET SA in SC CET HIDROCARBURI SA ARAD OBSERVATII: incheiere 25939/2010;	A1, A1.1

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
84621 / 21/10/2013		
Act Notarial nr. 4691/2002, din 01/01/1950 (CONTRACT_VANZARE-CUMPARARE);		
C1	Intabulare, drept de SERVITUTEasupra imobilului top. 41/1/1 de sub A-I-56, top.115/1 de sub A-I-37, top.116/1/1/1 de sub A-I-50, top.83 de sub A-I-26, top.96 de sub A-I-32, top.109 de sub A-I-33. top.37 de sub A-I-2 din cf 59466 se intabuleaza dreptul de servitute de trecere în favoarea imobilului de sub A1 OBSERVATII: incheiere 14732/2002;	A1

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

Pagina 1 din 4

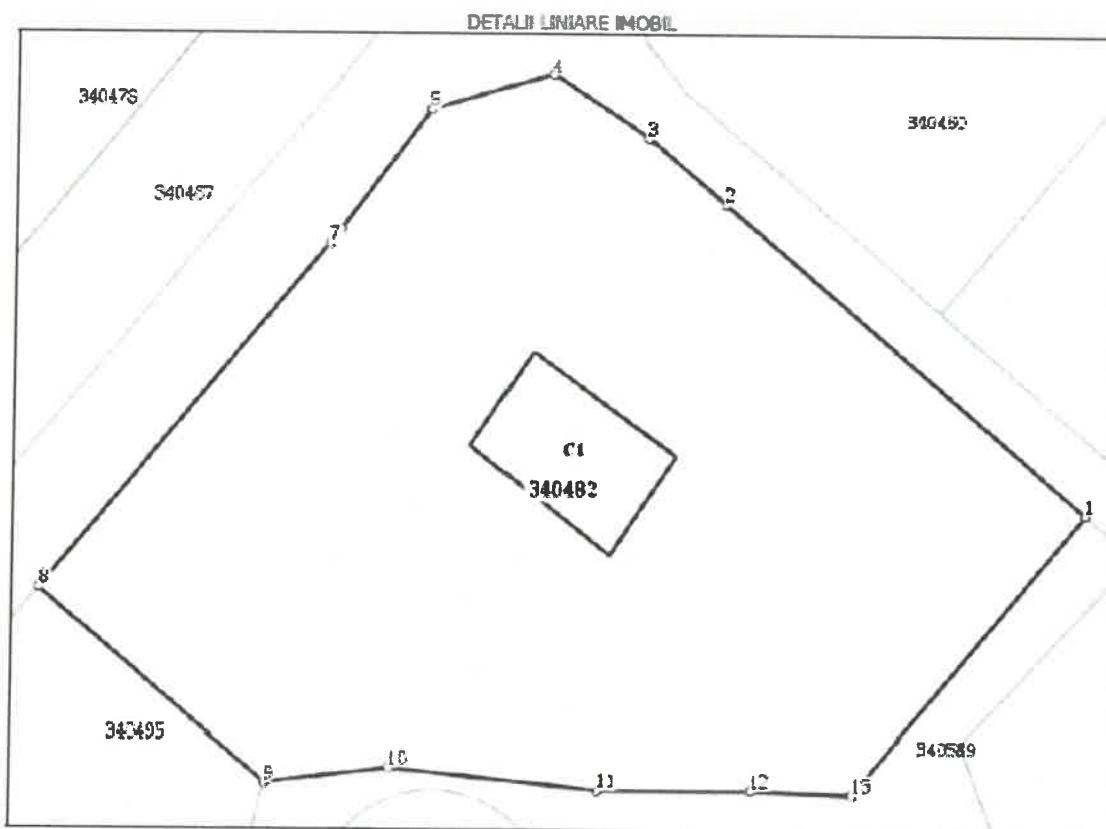
Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
Act Notarial nr. 5474/2002, din 01/01/1950 (ACT):		
C2	Intabulare, drept de SERVITUTE asupra imobilelor din CF 59466 de sub - A-I-53 top.116/1/1/4 în cota de 50% reprezentind 904 mp. - A-I-55 top.116/1/1/6 în suprafața de 1692 mp. - A-I-51 top.116/1/1/2 în suprafața de 2100 mp. - A-I-37 top.115/1 în cota de 27% reprezentind 511 mp. se intabuleaza dreptul de servitute de trecere în favoarea imobilului de sub A1	A1
OBSERVAȚII: încheiere 17522/2002;		

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
340482	1.531	imobil înscris în CF sporadic 307649; 9252_IE307649.CGXML

* 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 construcții	DA	1.531	208	66/2	-	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A11	340482-C1	construcții administrative și social culturale	72	Cu acte	S. construită la sol: 72 mp; clădire dispacerat

Lungime Segmente

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

Punct început	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungime segment (m)
1	218.282,844 528.545,224	2	218.261,01 528.563,636	28.561
2	218.261,01 528.563,636	3	218.256,332 528.567,581	6.119

Punct început	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungime segment m (m)
3	218.256,332 528.567,581	4	218.250,63 528.571,388	6.856
4	218.250,63 528.571,388	5	218.243,455 528.569,264	7.479
5	218.243,455 528.569,264	6	218.238,154 528.562,09	8.922
6	218.238,154 528.562,09	7	218.237,46 528.561,23	1.105
7	218.237,46 528.561,23	8	218.220,297 528.540,56	26.867
8	218.220,297 528.540,56	9	218.233,566 528.529,033	17.881
9	218.233,566 528.529,033	10	218.241,4 528.529,961	7.492
10	218.241,4 528.529,961	11	218.253,788 528.528,66	12.456
11	218.253,788 528.528,66	12	218.262,974 528.528,676	9.186
12	218.262,974 528.528,676	13	218.265,033 528.528,452	6.062
13	218.265,033 528.528,452	1	218.282,944 528.545,224	21.696

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

xxxx 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



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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 301213-C1-U8 Arad

Nr. cerere	68316
Ziua	12
Luna	06
Anul	2024

Cod verificare
100169265503



A. Partea I. Descrierea imobilului

Unitate individuală

Nr. CF vechi: 54828

Adresa: Loc. Arad, Str. PIONIERILOR, Nr. 44, Bl. 81/a, Et. I, Ap. 3, Jud. Arad

Părți comune: pentru ap. 1-16: intrarea la parter, casa scării, 2 uscătorii, camera pubele, antena radio-TV pentru toate apartamentele; terenul, fațadele, acoperis șarpanta, țigle, racord instalații.

Nr crt	Nr. cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	Top: 2058-2062/9; 2118-2133/20/III	125	-		31/420	compus din: 3 camere, baie, bucatarie, camera alimente, debara, hol, grup sanitar, balcon. Cota construită este de 125/1725. Cota de teren este de 31/420-proprietate de stat, în folosință.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
1137 / 25/01/2001		
Act nr. 0;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Construire, cota actuala 1/1	A1
	1) S.C. C.E.T. HIDROCARBURI S.A. ARAD	
	OBSERVAȚII: (provenita din conversia CF 54828)	
51368 / 09/07/2010		
Act Administrativ nr. 7, din 29/09/2009 emis de SC CET ARAD (act administrativ nr. 4/28-04-2010 emis de SC CET ARAD; act administrativ nr. J2/1141/2009/17-12-2009 emis de ORC ARAD; hotărâre judecătorească nr. 11364/07-12-2009 emis de TRIBUNALUL ARAD; act administrativ nr. J2/336/2002/11-11-2009 emis de ORC ARAD; act administrativ nr. 10364/02-11-2009 emis de TRIBUNALUL ARAD; hotărâre judecătorească nr. 11364/07-12-2009 emis de TRIBUNALUL ARAD; act administrativ nr. 24842/30-04-2010 emis de ORC ARAD; act administrativ nr. 102/1141/11-11-2009 emis de ORC ARAD;);		
B2	Se notează modificarea societății din S.C. TERMoeLECTRICA S.A. BUCUREȘTI S.E. ARAD în S.C. C.E.T. HIDROCARBURI S.A. ARAD, în urma divizării	A1

C. Partea III. SARCINI

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

Anexa Nr. 1 La Partea I

Unitate individuală, Adresa: Loc. Arad, Str PIONIERILOR, Nr. 44, Bl. 81/a, Et. I, Ap. 3, Jud. Arad
Părți comune: pentru ap. 1-16: intrarea la parter, casa scarilor, 2 uscatorii, camera pubele, antena radio-TV
pentru toate apartamentele: terenul, fatadele, acoperis sarpanta, tigle, racord instalatii.

Nr crt	Nr cadastral	Suprafata construita	Suprafata utila (mp)	Cote parti comune	Cote teren	Observatii / Referinte
A1	Top: 2058-2062/9: 2118-2133/20/III	125	-	-	31/420	compus din: 3 camere, baie, bucatarie, camera alimente, debara, hol, grup sanitar, balcon. Cota construita este de 125/1725. Cota de teren este de 31/420-proprietate de stat, in folosinta.

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.

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

S-a achitat tariful de 20 RON, -Online nr.6952349/12-06-2024 în suma de 20, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 272.

Data soluționării,
13-06-2024

Asistent Registrator,
OLIMPIA ELENA STEFANUT

Referent,

Data eliberării,
//____

(parafa și semnătura)

(parafa și semnătura)



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 301213 Arad

Nr. cerere	69316
Ziua	12
Luna	06
Anul	2024

Cod verificare
130149245503



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi: 42858

Adresa: Loc. Arad, Str PIONIERILOR, Nr. 44, Jud. Arad

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	Top: 2058-2062/9: 2118-2133/20	420	Construcția C1 înscrisă în CF 301213-C1;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
14070 / 09/12/1992		
Act nr. 0:		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE drept de proprietate, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1 1) STATUL OBSERVAȚII: (provenita din conversia CF 42858)	A1

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
48268 / 03/05/2018		
Act Notarial nr. 402, din 02/05/2018 emis de Besliu Mihaela Nicoleta;		
C6	Intabulare, drept de FOLOSINTA, dobândit prin Convenție, cota actuală 31/420 1) necasătorit OBSERVAȚII: reprezintă cota de 31/420 mp, af. ap. nr. 14	A1
25019 / 13/03/2019		
Contract De Vânzare-Cumpărare nr. 549, din 13/03/2019 emis de Farcutiu Petru Ioan;		
C7	Intabulare, drept de FOLOSINTA, cota actuală 31/420 1) EU, și soția 2) SIMONA ELEONORA MANNELORE OBSERVAȚII: asupra 31 mp teren aferent apart. nr. 10	A1
54580 / 18/06/2020		
Contract De Vânzare-Cumpărare nr. 374, din 17/06/2020 emis de Besliu Mihaela Nicoleta;		
C10	Intabulare, drept de FOLOSINTA, dobândit prin Convenție, cota actuală 13/420 1) divorțată OBSERVAȚII: asupra 13 mp teren af. ap. 1	A1
11340 / 01/02/2021		
Act Notarial nr. 36, din 29/01/2021 emis de Toile Nicoleta Maria;		
C11	Intabulare, drept de FOLOSINTA, dobândit prin Lege, cota actuală 13/420 1) și soția 2) bun comun OBSERVAȚII: asupra 13/420 mp teren af. ap. 8, et. II	A1
30097 / 09/03/2023		

Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2002.

Pagina 1 din 3

Extrase pentru informare on-line la adresa eapay.ancpi.ro

Formular cerșinșor 1.1

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
Act Notarial nr. 397, din 08/03/2023 emis de Besliu Mihaela Nicoleta;		
C13	Intabulare, drept de FOLOSINTA, cota actuala 31/420	A1
	1) _____ vaduva	
	OBSERVAȚII: supra 30 mp teren ap.2	
95059 / 22/06/2023		
Act Notarial nr. 1605, din 21/06/2023 emis de HUPLEA RAUL-ANDREI;		
C14	Intabulare, drept de FOLOSINTA, dobandit prin Conventie, cota actuala 30/420	A1
	1) _____ si sotia	
	2) _____	
	OBSERVAȚII: asupra 30 mp teren aferent apart. nr. 15	

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
Top: 2058-2062/9: 2118-2133/20	420	

* 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	420	-	-	2058-2062/9: 2118-2133/20	

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.

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

S-a achitat tariful de 20 RON, -Online nr.6952349/12-06-2024 în suma de 20, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 272.

Data soluționării,

13-06-2024

Data eliberării,

//___

Asistent Registrator,

OLIMPIA ELENA STEFANUT

(parafe și semnătură)

Referent,

(parafe și semnătură)



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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciara Nr. 301223 Arad

Nr. vechi: 72063
Zua: 12
Luna: 07
Anul: 2019



A. Partea I. Descrierea Imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi: 72438

Adresa: Loc. Arad, Bdul Decebal, Nr. FN, Jud. Arad

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinta
A1	CAD: 9105 Top: 8637	144	

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referinta
40043 / 09/11/2006	
Contract De Schimb nr. 5801/2006.	
B) Infiabulare, drept de PROPRIETATE dobandit prin Construire, cola actuala 1/1	A1 / B.2
1) SC CET HIDROCARBURI SA, Arad	
OBSERVATII (provenita din conversia CF 72438)	

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garantie și sarcini	Referinta
NIL SUNT	

7.4 Prezentarea evaluatorului

JUST EVAL INVEST SRL societate cu obiectul principal de activitate *consultanta pentru afaceri si 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 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 7.000 lucrări din care peste 6.000 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 încheiat polițe asigurătorii 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;

Date de contact:

Administrator: Bojan Nicolae Emanoil
Telefon: 0744 871 229;
arad@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 de etică al Profesiei de Evaluator adoptat de către ANEVAR.

**PRIMARIA MUNICIPIULUI ARAD**

DIRECTIA PATRIMONIULUI

SERVICIUL EVIDENTA SI ADMINISTRARE DOMENIUL PUBLIC

COMPARTIMENTUL GUVERNANTA CORPORATIVA

Referitor la: Mandat Special de Reprezentare AGA SC CET HIDROCARBURI SA

Prin prezenta va aducem la cunostinta ca in data de 09.07.2024 a avut loc Sedinta Consiliului de Administratie a SC CET HIDROCARBURI SA ARAD care a Aprobat printre altele: **Raportul de Evaluare nr. 7081/2024 intocmit de SC JUST EVAL INVEST SRL privind unele active aflate in afara exploatarii „Terenuri intravilane si constructie rezidentiala” precum si vanzarea acestor active aflate in afara exploatarii, prin licitatie publica, in conditiile legii, la valoarea de piata stabilita prin Raportul de Evaluare nr. 7081/2024 intocmit de SC JUST EVAL INVEST SRL.**

Avand in vedere cele de mai sus, vă rugăm să înaintați spre aprobare Consiliului Local Municipal Arad un proiect de Hotărâre care sa aiba ca obiect **Acordarea unui Mandat Special de Reprezentare pentru D-l Ladislau Albert in vederea Aprobării Raportului de Evaluare nr. 7081/2024 intocmit de SC JUST EVAL INVEST SRL privind unele active aflate in afara exploatarii „Terenuri intravilane si constructie rezidentiale” si aprobarea vanzarii acestor active aflate in afara exploatarii, prin licitatie publica, in conditiile legii, la valoarea de piata stabilita prin Raportul de Evaluare nr. 7081/2024 intocmit de SC JUST EVAL INVEST SRL.**

Anexăm prezentei:

- Decizia Nr.10/09.07.2024 a Consiliului de Administratie a SC CET HIDROCARBURI SA ARAD (conform cu originalul).
- Raport de Evaluare nr.7081/2024 (conform cu originalul).

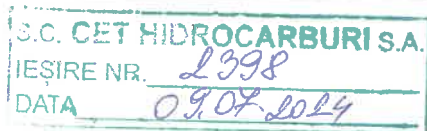
Cu stimă,

DIRECTOR GENERAL
Ing. VICTOR CIULEAN

DIRECTOR FINANCIAR
Ec. MARIUS BUCULEA

COMPARTIMENT JURIDIC
Cons. jur. CĂLIN PĂRARIAN





DECIZIA nr. 10

din 09 iulie 2024

Consiliul de Administrație al SC CET Hidrocarburi SA Arad,

Având in vedere:

- prevederile Legii nr. 31/1990, Legea societăților, republicată, cu modificările și completările ulterioare,
- prevederile Actului constitutiv al SC CET Hidrocarburi SA Arad, înscris la ORC de pe lângă Tribunalul Arad,

Urmarea ședinței din 9 iulie 2024 și în conformitate cu procesul-verbal al ședinței:

DECIDE :

Art. 1. Se aproba Actul Additional nr. 1 la Contractul de vanzare - cumparare a energie termice produse de operatorii economici afloati in competenta de reglementare a ANRE – AOT Energy SRL, nr. 12/11.03.2024 si 19/E/29.03.2024.

Art. 2. Se aproba tariful pentru serviciul de hidrofor, conform antecalculatiei privind lucrarile de intretinere, exploatare a statiilor de hidrofor, inregistrata cu nr. 2389/09.07.2024

Art.3. Se aproba tarifele pentru serviciile de avizare, proiectare si inventariere, conform anexei nr. 1.

Art.4. (1) Se aproba Raportul de evaluare nr. 7081/2024 intocmit de SC JUST EVAL INVEST SRL privind unele active aflate in afara exploatarii < Terenuri intravilane si constructie rezidentiala >

(2) Se aproba vanzarea prin licitatie publica, in conditiile legii, la valoarea de piata stabilita prin Raportul de evaluare nr. 7081/2024 intocmit de SC JUST EVAL INVEST SRL privind unele active aflate in afara exploatarii < Terenuri intravilane si constructie rezidentiala >, a activelor aflate in afara exploatarii.

Art.5. Se aproba Actul Adititional nr.1/2024 si Actul adititional nr.2/2024 la Contractul de inchiriere F.V.C. nr. 7/03.04.2023.

Art.6. Se aproba solicitarea Serviciului Resurse Umane nr. 1019/09.07.2024, referitoare la cumulul pensiei cu salariul pana la data de 31.12.2024 pentru urmatoarii angajati:

Morar Rodica - laborant – Atelier Tratare Chimica,

Ardeleanu Florentin - operator retele de termoficare - Atelier Intretinere si Rep Termomecanice si Retele de Transport,

Cosmuta Adrian - lacatus - Atelier Intretinere si Rep Termomecanice si Retele de Transport,

Radeoala Dan - sudor - Atelier Intretinere si Rep Termomecanice si Retele de Transport,

Ilica Ovidiu Dumitru – electrician EMM – Atelier Electric PRAM EMM,

Huzur Sorin -operator cazane – Atelier Exploatare Termomecanica.

PREȘEDINTE CONSILIU DE ADMINISTRAȚIE
Ing. Neamtiu Corneliu Paul

SECRETAR
Cons. jur. Marian Calin



**ACTUL CONSTITUTIV
AL
S.C. CENTRALA ELECTRICĂ DE TERMIFICARE HIDROCARBURI S.A. ARAD
(S.C. C.E.T. HIDROCARBURI S.A. ARAD)**

.....Subsemnatul, **VICTOR CIULEAN**, născut în jud. la data de
cu domiciliul în Arad, str. județului Arad, identificat cu cartea
de identitate seria Arad la data de
CNP
In calitate de reprezentant legal al S.C. C.E.T.
HIDROCARBURI S.A. ARAD, Imputernicit prin Hotărârea Adunării Generale a
Acționarilor nr. 5 din data de 24.05.2017.....

.....În temeiul dispozițiilor art. 204 (7) din Legea nr. 31/1990, republicată, procedez la
rescrierea actului constitutiv cu modificările intervenite de la constituirea societății și
până în prezent și solicit autentificarea prezentului act constitutiv, cu clauzele ce
urmează:

.....SC Centrala Electrica de Termificare **HIDROCARBURI SA (C.E.T.
HIDROCARBURI SA Arad)** s-a înființat ca urmare a divizării, prin transferul unei părți
din patrimoniul SC Centrala Electrica de Termificare **ARAD SA (C.E.T. ARAD SA)**.
Sediul social al societății SC Centrala Electrica de Termificare **HIDROCARBURI SA
(C.E.T. HIDROCARBURI SA Arad)** este Arad, Calea Iuliu Maniu, nr. 65-71.....

.....Baza legala a divizării este data de titlul VI "Dizolvarea, fuziunea și divizarea
societăților comerciale", Cap.II "Fuziunea și divizarea societăților", art. 238 și
următoarele din legea 31/1990 republicată. Conform acestor prevederi legale, adunarea
generală extraordinară a acționarilor societății SC Centrala Electrica de Termificare
ARAD SA (C.E.T. ARAD SA), a aprobat divizarea de principiu. Ulterior, după publicarea
Hotărârii Adunării Generale Extraordinare din data de 08.05.2009, Consiliul de
Administrație al SC Centrala Electrica de Termificare **ARAD SA (C.E.T. ARAD SA)** a
Întocmit proiectul de divizare, admis la publicare de judecătorul delegat la data de
17.07.2009 și publicat în MO din 23.07.2009.....

.....SC CET HIDROCARBURI SA Arad este organizată și funcționează sub
autoritatea Consiliului Local al Municipiului Arad, care are o influență determinantă în
relațiile cu societatea.....

CAP.I.DENUMIREA, FORMA JURIDICĂ, SEDIUL ȘI DURATA SOCIETĂȚII.....

Art.1.(1) Denumirea societății este S.C. CET HIDROCARBURI S.A ARAD

(2) În toate actele, facturile, anunțurile, publicațiile emanând de la societate se va scrie
denumirea societății, care va fi precedată sau urmată de cuvintele "societate pe acțiuni"
sau inițialele S.A. și se va preciza numărul de înregistrare în Registrul Comerțului, sediul
societății, codul fiscal.....

Art.2. Societatea comercială SC CET HIDROCARBURI SA ARAD este persoană
juridică română, are forma juridică de societate pe acțiuni și își desfășoară activitatea în
conformitate cu legile române și cu prevederile prezentului act constitutiv.....

Art.3.(1) Sediul societății este în România, Municipiul Arad, B-dul Iuliu Maniu nr. 65-71

- (2) Sediul societății poate fi schimbat în alt loc din municipiul Arad, în baza hotărârii adunării generale a acționarilor, potrivit legii.
- (3) Prin hotărârea adunării generale, societatea va putea deschide filiale, sucursale, agenții, reprezentanțe, birouri, depozite, alte sedii secundare, în orice localitate din țară, precum și în străinătate, proprii sau în participație cu alți parteneri. Asocierea în alte societăți comerciale se va putea face numai cu respectarea principiului specialității capacității de folosință a SC CET Hidrocarburi SA Arad.....
- Art.4.** Durata societății este nedeterminată, începând de la data înregistrării în Registrul Comerțului.....
- CAP.II.OBIECTUL DE ACTIVITATE AL SOCIETĂȚII.....**
- Art.5.** Domeniul principal : 35 PRODUCTIA SI FURNIZAREA DE ENERGIE ELECTRICA SI TERMICA, GAZE, APA CALDA SI AER CONDITIONAT
- Art.6.** Activitățile principale sunt:
- 3511 producția de energie electrică.....
- Art.7.** Activitățile secundare:
- 2932 Fabricarea altor piese și accesorii pentru autovehicule și pentru motoare de autovehicule
- 3312 Repararea mașinilor
- 3320 Instalarea mașinilor și echipamentelor industriale.....
- 3512 Transportul energiei electrice
- 3513 Distribuția energiei electrice
- 3514 Comercializarea energiei electrice
- 3530 Furnizarea de abur și aer condiționat.....
- 3600 Captarea, tratarea și distribuția apei.....
- 3700 Colectarea și epurarea apelor uzate
- 3811 Colectarea deșeurilor nepericuloase
- 3812 Colectarea deșeurilor periculoase.....
- 3821 Tratarea și eliminarea deșeurilor nepericuloase
- 3822 Tratarea și eliminarea deșeurilor periculoase
- 3831 Demontarea (dezasamblarea) mașinilor și a echipamentelor scoase din uz pentru recuperarea materialelor
- 3832 Recuperarea materialelor reciclabile sortate.....
- 3900 Activități și servicii de decontaminare
- 4110 Dezvoltare (promovare) imobiliară
- 4120 Lucrări de construcții a clădirilor rezidențiale și nerezidențiale.....
- 4221 Lucrări de construcții a proiectelor utilitare pentru fluide
- 4222 Lucrări de construcții a proiectelor utilitare pentru electricitate și telecomunicații.....
- 4299 Lucrări de construcții a altor proiecte ingineresti n.c.a
- 4311 Lucrări de demolare a construcțiilor
- 4312 Lucrări de pregătire a terenului
- 4313 Lucrări de foraj și sondaj pentru construcții
- 4321 Lucrări de instalații electrice
- 4322 Lucrări de instalații sanitare, de încălzire și de aer condiționat

4329	Alte lucrari de instalatii pentru constructii
4331	Lucrari de ipsoserie
4332	Lucrari de tamplarie si dulgherie
4333	Lucrari de pardosire si placare a peretilor
4334	Lucrari de vopsitorie, zugraveli si montari de geamuri
4339	Alte lucrari de finisare
4391	Lucrari de invelitori, sarpante si terase la constructii
4399	Alte lucrari speciale de constructii
4612	Intermedieri in comertul cu combustibili, minereuri, metale si produse chimice pentru industrie.....
4614	Intermedieri in comertul cu masini, echipamente industriale, nave si avioane.....
4618	Intermedieri in comertul specializat in vanzarea produselor cu caracter specific.....
4619	Intermedieri in comertul cu produse diverse
4651	Comert cu ridicata al calculatoarelor, echipamentelor periferice si software-lui.....
4652	Comert cu ridicata de componente si echipamente electronice si de telecomunicatii
4671	Comert cu ridicata al combustibililor solizi, lichizi si gazosi si al produselor derivate
4672	Comert cu ridicata al metalelor si minereurilor metalice.....
4673	Comert cu ridicata al materialului lemnos si a materialelor de constructie si echipamentelor sanitare.....
4674	Comert cu ridicata al echipamentelor si furniturilor de fierarie pentru instalatii sanitare si de incalzire.....
4675	Comert cu ridicata al produselor chimice
4676	Comert cu ridicata al altor produse intermediare
4677	Comert cu ridicata al deseurilor si resturilor
4690	Comert cu ridicata nespecializat.....
4920	Transport de marfa pe cale ferata.....
4941	Transporturi rutiere de marfuri
4942	Servicii de mutare
4950	Transporturi prin conducte.....
5210	Depozitari.....
5221	Activitati de servicii anexe pentru transporturi feroviare.....
5224	Manipulari
5812	Activitati de editarea de ghiduri, compendii, liste de adrese si similare
5814	Activitati de editare a revistelor si periodicelor
5819	Alte activitati de editare
5829	Activitati de editare a altor produse software.....
6110	Activitati de telecomunicatii prin retele cu cablu.....
6120	Activitati de telecomunicatii prin retele fara cablu (exclusiv prin satelit)
6130	Activitati de telecomunicatii prin satelit
6190	Alte activitati de telecomunicatii.....
6201	Activitati de realizare a soft-ului la comanda (software orientat client)
6202	Activitati de consultanta in tehnologia informatiei
6203	Activitati de management (gestiune si exploatare) a mijloacelor de calcul
6209	Alte activitati de servicii privind tehnologia informatiei.....

6311 Prelucrarea datelor, administrarea paginilor web si activitati conexe.....	
6312 Activitati ale portalurilor web	
6391 Activitati ale agentilor de stiri	
6399 Alte activitati de servicii informationale.....	
6910 Activitati juridice	
6920 Activitati de contabilitate si audit financiar; consultanta in domeniul fiscal.....	
7010 Activitati ale directiilor(centralelor), birourilor administrative centralizate.....	
7021 Activitati de consultanta in domeniul relatiilor publice si al comunicarii.....	
7022 Activitati de consultanta pentru afaceri si management.....	
7112 Activitati de inginerie si consultanta tehnica legate de acestea	
7120 Activitati de testari si analize tehnice.....	
7219 Cercetare-dezvoltare in alte stiinte naturale si inginerie.....	
7320 Activitati de studiere a pietei si de sondare a opiniei publice.....	
7490 Alte activitati profesionale, stiintifice si tehnice n.c.a.....	
7711 Activitati de inchiriere si leasing cu autoturisme si autovehicule rutiere usoare.....	
7712 Activitati de inchiriere si leasing cu autovehicule rutiere grele.....	
7721 Activitati de inchiriere si leasing cu bunuri recreationale si echipament sportive.....	
7732 Activitati de inchiriere si leasing cu masini si echipamente pentru constructii.....	
7733 Activitati de inchiriere si leasing cu masini si echipamente de birou (inclusiv calculatoare).....	
7739 Activitati de inchirierea si leasing cu alte masini, echipamente si bunuri tangibile...	
7740 Leasing cu bunuri intangibile (exclusiv financiare).....	
7820 Activitati de contractare, pe baze temporare, a personalului.....	
7830 Servicii de furnizare si management a fortei de munca.....	
8110 Activitat de servicii suport combinate	
8121 Activitati generale de curatenie a cladirilor.....	
8122 Activitati specializate de curatenie	
8129 Alte activitati de curatenie	
8211 Activitati combinate de secretariat	
8219 Activitati de fotocopiere, de pregatire a documentelor si alte activitati specializate de secretariat.....	
8220 Activitati ale centrelor de intermediere telefonica (call center).....	
8299 Alte activitati de servicii suport pentru intreprinderi n.c.a.....	
8424 Activitati de ordine publica si de protectie civila.....	
8425 Activitati de lupta impotriva incendiilor si de prevenire a acestora.....	
8559 Alte forme de invatamant n.c.a.....	
8560 Activitati de servicii suport pentru invatamant.....	
8690 Alte activitati referitoare la sanatatea umana.....	
9311 Activitati ale bazelor sportive	
9312 Activitati ale cluburilor sportive.....	
9313 Activitati ale centrelor de fitness	
9319 Alte activitati sportive	
9412 Activitati ale organizatiilor profesionale	

- 9511 Repararea calculatoarelor si a echipamentelor periferice
- 9512 Repararea echipamentelor de comunicatii.....
- 9609 Alte activitati de servicii n.c.a.....
-Activitățile de întreținere, reparare și instalare a mașinilor și echipamentelor sunt incluse în aceeași clasă (cod de clasificare) cu cele specializate pentru producerea bunurilor respective, conform punctului 3 alineatul 3 din HG 656/1997 (Monitorul Oficial nr. 301 bis din 05.11.1997 pagina 3).....
- Art.8. Mențiuni privind regimul serviciilor publice și bunurilor aferente.....
- CAP.III.CAPITALUL SOCIAL.....**
- Art.9. Capitalul social subscris și vărsat al societății este fixat la valoarea de 8.755.570 lei și este divizat în 875.557 acțiuni.....
- Art.10.(1) Aportul acționarilor la constituirea capitalului social și numărul de acțiuni ce revine fiecărui acționar este următorul:.....
-Acționar unic, Municipiul Arad, persoană juridică română, reprezentat prin Consiliul Local al Municipiului Arad, cu sediul în Arad, B-dul Revoluției nr. 75, are un aport la capitalul social în valoare de de 8.755.570 lei, divizat în 875.557 acțiuni nominative, a câte 10 lei fiecare, reprezentând 100% din capitalul social
- | | | |
|-----------------------|------------------|-----------|
| Capital social..... | Nr. acțiuni..... | %..... |
| Total= 8.755.570..... | 875.557..... | 100%..... |
- (2) Acțiunile societății sunt nominative, nu se eliberează în formă materială și conferă acționarilor drepturile prevăzute de lege.....
- (3) Societatea va ține evidența acțiunilor și acționarilor într-un registru al acționarilor. Registrul se păstrează la sediul societății, prin grija consiliului de administrație.....
- (4) Fiecare acțiune dă dreptul la un vot în adunările societății.....
- (5) Consiliul Local al Municipiului Arad are drept de preemțiune la cumpărarea/preluarea acțiunilor societății care se înstrăinează de ceilalți acționari.....
- (6) Este nul de drept orice acord încheiat cu încălcarea dreptului de preemțiune prevăzut la alineatul (5).
- Art.11.Capitalul social poate fi redus sau majorat în condițiile și cu procedura stabilită de Legea nr. 31/1990, republicată, cu modificările și completările ulterioare, în temeiul Hotărârii Adunării Generale a Acționarilor.....
- Art.12 (1) Drepturile și obligațiile ce decurg din deținerea de acțiuni în societate sunt:....
- dreptul la vot proporțional cu numărul acțiunilor deținute și dreptul de a fi ales în organele de conducere;.....
 - dreptul de a primi din profitul net al societății un dividend proporțional cu numărul acțiunilor deținute;.....
- (2) Deținerea acțiunii implică aderarea de drept la actul constitutiv al societății.....
- (3) În cazul trecerii acțiunilor în proprietatea unor terțe persoane, în condițiile legii, drepturile și obligațiile decurgând din deținerea acțiunii se transferă de drept asupra noului proprietar.....
- (4)Obligațiile societății sunt garantate cu capitalul social al acesteia, iar acționarii răspund în limita acțiunilor ce le dețin.....
- (5) Acțiunile sunt indivizibile și de valoare egală. Ele conferă posesorilor drepturi egale....
- (6) Societatea nu recunoaște decât un singur proprietar pentru fiecare acțiune.....

CAP. IV. CONDUCEREA SOCIETĂȚII.....

Art. 13. (1) Conducerea societății este asigurată de Adunarea Generală a Acționarilor. Sedințele adunărilor generale sunt ordinare și extraordinare.....

(2) În Adunarea Generală a Acționarilor, Consiliul Local al Municipiului Arad va fi reprezentat de maximum două persoane, alese de regulă dintre consilierii locali, prin hotărâre a Consiliului Local al Municipiului Arad

(3) Reprezentanții Consiliului Local al Municipiului Arad exercită dreptul lor de vot în adunarea generală în conformitate cu prevederile contractului de reprezentare aprobat prin Hotărâre a Consiliului Local.....

(4) Hotărârile adunării se iau prin vot deschis. Votul secret este obligatoriu pentru alegerea membrilor consiliului de administrație, pentru revocarea lor și pentru adoptarea hotărârilor referitoare la răspunderea administratorilor.....

(5) Un proces-verbal al ședinței semnat de președinte și de secretar va constata îndeplinirea formalităților de convocare, data și locul adunării, reprezentanții acționarului prezent, numărul acțiunilor, dezbaterile în rezumat, hotărârile luate, iar la cererea reprezentanților, declarațiile formulate de ei în ședință.....

(6) La procesul-verbal se vor anexa actele referitoare la convocare, precum și listele de prezență a reprezentanților acționarilor. Procesul-verbal va fi evidențiat în registrul ședințelor și deliberărilor adunărilor generale ale acționarilor.....

(7) Adunarea Generală este condusă de președintele consiliului de administrație.....

(8) Adunarea generală se ține în localia indicată în convocare sau la sediul societății. Indiferent de localia stabilită, se va indica în convocare și localul desfășurării ședinței

Art. 14. Adunarea generală ordinară

(1) Adunarea generală ordinară se întrunește cel puțin o dată în an, în cel mult 5 luni de la încheierea exercitiului financiar

(2) În afară de dezbaterile altor probleme înscrise pe ordinea de zi, adunarea generală este obligată

a) să discute, să aprobe sau să modifice situațiile financiare anuale, pe baza rapoartelor prezentate de consiliul de administrație, respectiv de cenzori sau după caz de auditorul financiar și să fixeze dividendul,

b) să aleagă și să revoce membrii consiliului de administrație.....

b1) în cazul societăților ale căror situații financiare sunt auditate să numească și să fixeze durata minimă a contractului de audit financiar, precum și să revoce auditorul financiar,

c) să fixeze remunerația cuvenită pentru exercitiul în curs membrilor consiliului de administrație

d) să se pronunțe asupra gestiunii consiliului de administrație.....

e) să stabilească bugetul de venituri și cheltuieli și după caz programul de activitate pentru exercitiul financiar următor,

f) să hotărască gajarea, ipotecarea, închirierea sau desființarea uneia sau mai multor unități ale societăților,

(3) Pentru validarea deliberărilor adunării generale ordinare a acționarilor este necesară prezența acționarilor care să dețină cel puțin o pătrime din total de drepturi de vot. Hotărârile adunării generale ordinare se iau cu majoritatea voturilor exprimate.....

Dacă adunarea generală ordinară nu poate lucra din cauza neîndeplinirii condițiilor prevăzute la alineatul de mai sus, adunarea ce se va întruni la o a doua convocare poate să deliberaze asupra punctelor de pe ordinea de zi a celei dintâi adunări, indiferent de cворumul întrunit, luând hotărâri cu majoritatea voturilor exprimate.....

(4) Acționarul majoritar înțelege că voința sa, să fie exprimată în mod valabil chiar dacă la sedinta A.G.A. este prezent doar unul dintre reprezentanții sai, deoarece mandatul reprezentanților sai este comun, astfel ca un singur reprezentant este suficient pentru a exprima votul acționarului majoritar, fiind de natura a angaja sub toate aspectele voința și răspunderea acționarului majoritar cu privire la chestiunea supusă votului.....

Art.15. Adunarea generală extraordinară.....

(1) Adunarea generală extraordinară se întrunește ori de câte ori este necesar a se lua o hotărâre pentru:.....

- a) schimbarea formei juridice a societății;.....
- b) mutarea sediului societății;.....
- c) schimbarea obiectului de activitate al societății;.....
- d) înființarea sau desființarea unor sedii secundare: sucursale, agenții, reprezentanțe sau alte asemenea unități fără personalitate juridică;.....
- e) prelungirea duratei societății;.....
- f) majorarea capitalului social;.....
- g) reducerea capitalului social sau reîntregirea lui prin emisiune de noi acțiuni;.....
- h) fuziunea cu alte societăți sau divizarea societății;.....
- i) dizolvarea anticipată a societății;.....
- j) conversia acțiunilor dintr-o categorie în cealaltă;.....
- k) conversia unei categorii de obligațiuni în altă categorie sau în acțiuni;.....
- l) emisiunea de obligațiuni;.....
- m) înstrăinarea, gajarea sau ipotecarea, închirierea bunurilor societății, precum și cumpararea/vinzarea de părți sociale/acțiuni ale altor societăți comerciale.....

(2) Pentru validarea deliberărilor adunării generale extraordinare a acționarilor este necesară la prima convocare prezența acționarilor deținând cel puțin o pătrime din numărul total de drepturi de vot, iar la convocările următoare, prezența acționarilor reprezentând cel puțin o cincime din numărul total de voturi.....

Hotărârile sunt luate cu majoritatea voturilor deținute de acționarii prezenți sau reprezentați. Decizia de modificare a obiectului principal de activitate al societății, de reducere sau majorare a capitalului social, de schimbare a formei juridice, de fuziune, divizare sau de dizolvare a societății se ia cu o majoritate de cel puțin două treimi din drepturile de vot deținute de acționarii prezenți sau reprezentați.....

(3) Acționarul majoritar înțelege că voința sa, să fie exprimată în mod valabil chiar dacă la sedinta A.G.A. este prezent doar unul dintre reprezentanții sai, deoarece mandatul reprezentanților sai este comun, astfel ca un singur reprezentant este suficient pentru a exprima votul acționarului majoritar, fiind de natura a angaja sub toate aspectele voința și răspunderea acționarului majoritar cu privire la chestiunea supusă votului.....

Art.16. Convocarea adunării generale.....

(1) Adunarea generală este convocată de consiliul de administrație ori de câte ori este necesar, în conformitate cu dispozițiile prezentului act constitutiv.....

- (2) Termenul de întrunire nu poate fi mai mic de 30 de zile de la publicarea convocării în Monitorul Oficial al României, Partea a IV-a
- (3) Convocarea se publică în Monitorul Oficial al României, Partea a IV-a, și în unul dintre ziarele de largă răspândire din localitatea în care se află sediul societății sau din cea mai apropiată localitate. Convocarea va fi depusă la Regia Autonomă "Monitorul Oficial" în vederea publicării, în termen de cel mult 5 zile de la data adoptării de către consiliul de administrație a deciziei de întrunire a adunării generale. Convocarea poate fi făcută și numai prin scrisoare recomandată sau, prin scrisoare transmisă pe cale electronică având încorporată, atașată sau logic asociată semnătura electronică extinsă, expediată cu cel puțin 30 de zile înainte de data ținerii adunării, la adresa acționarului înscris în registrul acționarilor. Schimbarea adresei nu poate fi opusă societății, dacă nu i-a fost comunicată în scris de acționar.....
- (4) Convocarea va cuprinde locul și data ținerii adunării, precum și ordinea de zi, cu menționarea explicită a tuturor problemelor care vor face obiectul dezbaterilor adunării....
- (5) Când în ordinea de zi figurează propuneri pentru modificarea actului constitutiv, convocarea va trebui să cuprindă textul integral al propunerilor.....
- (6) În înștiințarea pentru prima adunare generală se va putea fixa ziua și ora pentru cea de-a doua adunare, când cea dintâi nu s-ar putea ține. A doua adunare generală nu se poate întruni în chiar ziua fixată pentru prima adunare.....
- (7) Acționarii reprezentând întreg capitalul social vor putea, dacă nici unul dintre ei nu se opune, să țină o adunare generală și să ia orice hotărâre de competența adunării, fără respectarea formalităților cerute pentru convocarea ei.....
- (8) Hotărârile adunării generale sunt obligatorii și pentru acționarii absenți sau nereprezentăți.....
- (9) Cu cel puțin 30 de zile înainte de data adunării generale și până la data desfășurării acesteia, societățile comerciale trebuie să publice pe pagina proprie de internet convocatorul adunării, precum și documentele care urmează a fi prezentate acționarilor în cadrul adunării generale a acționarilor. Dispozițiile art. 117 din Legea nr. 31/1990, republicată, cu modificările și completările ulterioare, se aplică în mod corespunzător.....
- (10) Accesul acționarilor la informațiile mai sus indicate nu poate fi limitat decât de cerințe necesare identificării acționarilor, confidențialității informațiilor, dacă este cazul și securității comunicării electronice, numai în măsura în care aceste limitări sunt proporționale cu realizarea acestor obiective.....
- (11) Convocatorul adunării generale trebuie să cuprindă descrierea precisă a procedurilor care trebuie respectate de acționari pentru a putea vota în una dintre modalitățile prevăzute în cele ce urmează
- (12) Hotărârea adunării generale adoptată cu nerespectarea prevederilor prezentului articol este anulabilă. Dispozițiile art. 132 din Legea nr. 31/1990, republicată, cu modificările și completările ulterioare, se aplică în mod corespunzător
- (13) Acționarii pot vota în adunarea generală a acționarilor personal, prin reprezentare, prin corespondență sau prin mijloace electronice.....
- (14) În cazul votului prin reprezentare, procura poate fi depusă la sediul societății, în original, cu 24 de ore înainte de adunare sau în termenul prevăzut de actul constitutiv ori

- poate fi comunicată pe cale electronică, având încorporată, atașată sau logic asociată semnătura electronică.....
- (15) Acționarii pot să își desemneze reprezentanții și prin mijloace electronice. Societățile comerciale sunt obligate să accepte notificarea desemnării prin mijloace electronice. În acest caz, procura și notificarea au încorporată, atașată sau logic asociată semnătura electronică.....
- (16) În procesul-verbal al adunării generale a asociațiilor se va face mențiune despre procurile primite în temeiul alin. de mai sus
- (17) Sub rezerva îndeplinirii cerințelor art. 125 alin. (2) și (5) din Legea nr. 31/1990, republicată, cu modificările și completările ulterioare, societatea comercială nu poate limita eligibilitatea persoanelor desemnate ca reprezentanți.....
- (18) Acționarii pot vota prin corespondență sau prin mijloace electronice înainte de adunarea generală.....
- (19) Societățile comerciale au obligația de a crea condițiile pentru exercitarea dreptului de vot al acționarilor prevăzut la alineatul precedent.....
- (20) Votul prin mijloace electronice și votul prin corespondență nu pot fi condiționate decât de cerințe necesare asigurării identificării acționarilor și securității comunicării electronice și numai în măsura în care sunt proporționale cu realizarea acestor obiective.
- (21) Administratorii sunt obligați să convoace de îndată adunarea generală a acționarilor la cererea acționarilor reprezentând, individual sau împreună, cel puțin 5 % din capitalul social , dacă cererea cuprinde dispoziții ce intră în atribuțiile adunării. Adunarea generală va fi convocată în termen de cel mult 30 de zile și se va întruni în termen de cel mult 60 de zile de la data primirii cererii.....
- (22) Directorul general și consiliul de administrație sunt convocați obligatoriu la toate ședințele Adunării generale
- (23) Au dreptul de a cere introducerea unor noi puncte pe ordinea de zi unul sau mai mulți acționari reprezentând, individual sau împreună, cel puțin 5% din capitalul social.
- (24) Cererile se înaintează consiliului de administrație, în cel mult 15 zile de la publicarea convocării, în vederea publicării și aduceri acestora la cunoștință celorlalți acționari. În cazul în care pe ordinea de zi figurează numirea administratorilor, și acționarii doresc sa formuleze propuneri de candidaturi, în cerere vor fi incluse informații cu privire la numele, localitatea de domiciliu și calificarea profesională ale persoanelor propuse pentru funcțiile respective.....
- (25) Ordinea de zi completată cu punctele propuse de acționari, ulterior convocării, trebuie publicată cu îndeplinirea cerințelor prevăzute de lege și/sau de actul constitutiv pentru convocarea adunării generale, cu cel puțin 10 zile înaintea adunării generale, la data menționată în convocatorul inițial.....
- (26) Nu pot fi adoptate hotărâri asupra unor puncte de pe ordinea de zi care nu au fost publicate în conformitate cu prevederile legale, cu excepția cazului în care toți acționarii au fost prezenți sau reprezentați și niciunul dintre aceștia nu s-a opus sau nu a contestat aceasta hotărâre.....
- (27) Pentru a fi opozabile terților, hotărârile adunării generale vor fi depuse în termen de 15 zile la Oficiul registrului Comerțului, spre a fi menționate în registru și publicate în Monitorul Oficial al României, Partea a IV-a

CAP.V.ADMINISTRAREA SOCIETĂȚII.

Art.17 Consiliul de Administrație.....

(1) Consiliul de administrație este format din 5-9 membri, temporari și revocabili, numiți și înlocuiți exclusiv de adunarea generală, persoane fizice sau juridice, cu experiență în activitatea de management sau de administrare/management al/ai unor societăți comerciale sau regii autonome. Cel puțin doi dintre membrii consiliului de administrație trebuie să aibă studii economice sau juridice și experiență în domeniul economic, juridic, contabilitate, de audit financiar de cel puțin 5 ani. Nu pot fi mai mult de doi membrii din rândul funcționarilor publici sau al altor categorii de personal din cadrul autorității publice tutelare ori din cadrul altor autorități sau instituții publice. O persoană fizică sau un reprezentant al unei persoane juridice, poate exercita concomitent cel mult 3 mandate de administrator, în societățile sau întreprinderile publice al căror sediu se afla pe teritoriul României

(2) Consiliul de administratie are urmatoarea componenta :

Com. cetatean român, fără antecedente penale, născut la data
jud. Arad, domiciliat în Arad,
jud Arad, identificat cu
eliberat de Arad la data de CNP durata mandat 4
ani, din până la data de puteri depline, funcție:
președinte.....
cetatean roman, fără antecedente penale, născută la data de
jud. Arad, domiciliată în Arad, str.
identificat cu CI seria nr. , eliberat de Arad la data de
durata mandat 4 ani, din data de până
puteri depline, funcție: membru consiliu de administrație.....
cetățean român, fără antecedente penale, născută la data de
19.09.1969 în mun. Arad, jud. Arad, domiciliată în Arad jud Arad,
identificata cu CI seria nr. eliberat de Arad la data de
durata mandat 4 ani, din data de până la data de
21.10.2025, puteri depline, funcție: membru consiliu de administrație.....
cetățean român, fără antecedente penale, născută
la data de 07.09.1966 în oraș Lipova, jud. Arad, domiciliată în Arad,
jud. Arad identificata cu CI seria nr. eliberat de SPCLEP Arad la data de
durata mandat 4 ani, din data de 22.10.2021 până la
data de puteri depline, funcție: membru consiliu de administrație.....
cetățean român, fără antecedente penale născută la
data de în mun. Arad, jud. Arad, domiciliată în Arad, nr.
identificata cu CI seria eliberat de SPCLEP Arad la data
de durata mandat 4 ani, din data de 22.10.2021
până la data de 21.10.2025, puteri depline, funcție: membru consiliu de administrație

(3) Membrii consiliului de administrație sunt desemnați de adunarea generală a acționarilor, la propunerea autorității publice tutelare, în numele acționarului.....

(4) În caz de vacanță a unuia sau a mai multor posturi de administratori, acționarii, inclusiv acționarul – Municipiul Arad, prin autoritatea publică tutelara, pot convoca adunarea generală a acționarilor în vederea numirii unuia sau mai multor administratori provizorii, până la finalizarea procedurii de selecție a administratorilor, potrivit OUG nr. 109/2011 Acționarii, inclusiv acționarul – Municipiul Arad, prin autoritatea publică tutelară, vor putea prezenta în adunarea generală a acționarilor propuneri de candidați...

- (5) Dacă vacanța determină scăderea numărului administratorilor sub minimul legal, acționarii, inclusiv acționarul – Municipiul Arad prin autoritatea publică tutelară, singuri sau împreună, vor convoca, de îndată, adunarea generală a acționarilor pentru completarea numărului de membri ai consiliului de administrație cu administratori privizorii, până la finalizarea procedurii de selecție a administratorilor, potrivit OUG nr 109/2011. În acest scop acționarii, inclusiv acționarul – Municipiul Arad, prin autoritatea publică tutelară, vor putea prezenta în adunarea generală a acționarilor propuneri de candidați.
- (6) Criteriile de selecție a administratorilor sunt stabilite de către comisiile numite la nivelul autorității publice tutelare și expertul independent, după caz, cu luarea în considerare a specificului și complexității activității societății și a cerințelor din scrisoarea de așteptare.
- (7) Anunțul privind selecția membrilor consiliului de administrație se publică, prin grija autorității publice tutelare, în cel puțin în două ziare economice și/sau financiare cu largă răspândire și pe pagina de internet a societății și a întreprinderii publice. Publicarea anunțului privind selecția membrilor consiliului de administrație, se va face cu cel puțin 30 de zile înainte de data-limită pentru depunerea candidaților specificată în anunț. Anunțul trebuie să includă condițiile ce trebuie îndeplinite de candidați și criteriile de evaluare a acestora. Selecția se realizează cu respectarea principiilor nediscriminării, tratamentului egal și transparenței și cu luarea în considerare a specificului domeniului de activitate al întreprinderii publice, asigurându-se totodată o diversificare a competențelor la nivelul consiliului de administrație. Numirea administratorilor se realizează de către adunarea generală a acționarilor din lista scurtă a candidaților. Lista scurtă a candidaților cuprinde maximum 5 candidați pentru fiecare post de membru în consiliul de administrație. Prin excepție de la cerințele privind publicitatea anunțului privind selecția membrilor consiliului de administrație, în cazul încetării mandatului unora dintre membrii consiliului de administrație, selecția noilor membri se poate face din lista scurtă alcătuită în procesul de selecție, dacă aceasta include persoane care nu au fost numite ca membri ai consiliului de administrație.
- (8) Lista membrilor consiliului de administrație și CV-urilor acestora sunt publicate, prin grija președintelui consiliului de administrație, pe pagina de internet a societății comerciale, pe întreaga durată a mandatului acestora.
- (9) Consiliul de administrație adoptă, în termen de 90 de zile de la data numirii, un cod de etică, care se publică, prin grija președintelui consiliului de administrație, pe pagina proprie de internet a societății și se revizuieste anual, dacă este cazul, cu avizul auditorului intern, fiind republicat la data de 31 mai a anului în curs.
- (10) În termen de maximum 30 de zile de la data numirii sale, consiliul de administrație elaborează o propunere pentru componenta de administrare a planului de administrare, în vederea realizării indicatorilor de performanță financiari și nefinanțari. Planul de administrare se supune analizei și aprobării consiliului de administrație. În termen de 5 zile de la aprobarea planului de administrare, prin grija președintelui consiliului de administrație, se convoacă adunarea generală a acționarilor, în vederea negocierii și aprobării indicatorilor de performanță financiari și nefinanțari rezultați din planul de administrare.

- (11) Negocierea indicatorilor de performanță financiari și nefinanciari fundamentați pe baza planului de administrare și scrisoarea de așteptări se face în termen de 45 de zile de la data comunicării acestora autorității publice tutelare. Dacă la expirarea acestui termen negocierea nu este finalizată, termenul se poate prelungi o singură dată cu maximum 30 de zile, la solicitarea oricăreia dintre părțile implicate.....
- (12) În cazul eșuării negocierii în cele două runde, membrii consiliului de administrație sunt revocați, fără a fi îndreptățiți la plata unor daune-interese. În acest caz rezultatul negocierii trebuie motivat și publicat pe pagina de internet proprie a societății.....
- (13) Evaluarea activității administratorilor se face anual de către adunarea generală a acționarilor, după caz, cu sprijinul unor experți în astfel de evaluări, și vizează atât execuția contractului de mandat, cât și a planului de administrare. În cazul în care, din motive imputabile, administratorii nu îndeplinesc indicatorii de performanță stabiliți prin contractele de mandat, adunarea generală a acționarilor îi revocă din funcție și hotărăște, în termenul de 45 de zile și declanșează procedura de selecție pentru desemnarea de noi administratori.....
- (14) Mandatul administratorilor este de 4 ani. Mandatul administratorilor care și-au îndeplinit în mod corespunzător atribuțiile poate fi reinnoit ca urmare a unui proces de evaluare.....
- (15) În cazul în care candidații propuși de consiliul de administrație sunt administratori în funcție, cererea pentru reinnoirea mandatului se adresează adunării generale a acționarilor cu obligația candidatului de a prezenta un raport de activitate pentru perioada mandatului efectuat.....
- (16) Consiliul de Administrație alege dintre membrii săi un președinte. În caz de vacanță a mandatului președintelui, precum și în cazurile în care președintele se află în imposibilitate temporară de exercitare a mandatului său, consiliul de administrație va alege un președinte temporar până la completarea componenței consiliului de administrație și alegerea unui președinte, respectiv până la revenirea președintelui în funcție
- (17) Sedințele consiliului de administrație au loc lunar și ori de câte ori este necesar. Sedința se ține, de regulă, la sediul societății. Președintele convoacă consiliul de administrație, stabilește ordinea de zi și veghează asupra informării adecvate a membrilor consiliului cu privire la punctele aflate pe ordinea de zi și prezidează întrunirea.....
- (18) Consiliul de administrație este de asemenea convocat la cererea motivată a unui număr de cel puțin 2 dintre membrii săi sau a directorului general. În acest caz ordinea de zi este stabilită de către autorii cererii. Președintele este obligat să dea curs unei astfel de cereri.....
- (19) Convocarea pentru întrunirea consiliului de administrație va fi transmisă administratorilor cu suficient timp înainte de data întrunirii, termenul putând fi stabilit prin decizie a consiliului de administrație. Convocarea va cuprinde data, locul unde se va ține sedința și ordinea de zi. Asupra punctelor care nu sunt prevăzute pe ordinea de zi se pot lua decizii doar în cazuri de urgență.....
- (20) La fiecare sedință se va întocmi un proces-verbal, care va cuprinde numele participanților, ordinea deliberărilor, decizii luate, numărul de voturi întrunite și opiniile

separate. Procesul verbal este semnat de catre presedintele de sedinta si de catre cel putin un alt administrator.....

(21) Pentru valabilitatea deciziilor Consiliului de Administrație este necesară prezența a cel puțin jumătate din numărul membrilor consiliului, iar deciziile se iau cu votul majorității membrilor prezenți. În caz de paritate de voturi, votul președintelui este decisiv.....

(22) Administratorii societății vor participa la toate adunările generale.....

(23) Administratorii răspund individual sau solidar, după caz, față de societate, pentru prejudiciile rezultate din infracțiuni sau abateri de la prevederile actului constitutiv sau pentru greșeli în administrare.....

(24) Remunerația membrilor consiliului de administrație este stabilită de adunarea generală a acționarilor. Forma contractului de mandat ce va fi încheiat cu administratorii și remunerația fixă a administratorilor se aprobă în cadrul adunării generale a acționarilor care are pe ordinea de zi numirea membrilor consiliului de administrație.....

(25) Indicatorii de performanță financiari și nefinanțari negociați și aprobați de adunarea generală a acționarilor constituie elemente față de care se determină componenta variabilă a remunerației pentru administratorii societății. Actul adițional la contractul de mandat încheiat de societate cu administratorii cuprinde remunerația variabilă, obiectivele și indicatorii de performanță financiari și nefinanțari stabiliți de adunarea generală a acționarilor, precum și cele din scrisoarea de așteptări. Se prevăd în mod obligatoriu obiective cuantificabile privind reducerea obligațiilor restante, modul de gestionare a creanțelor și recuperarea lor, realizarea planului de investiții și asigurarea cu cash-flow a activității desfășurate.....

Art. 18. Atribuțiile Consiliului de Administrație:

(1) Consiliul de administrație este însărcinat cu îndeplinirea tuturor actelor necesare și utile pentru realizarea obiectului de activitate al societății, cu excepția celor rezervate pentru adunarea generală a acționarilor.....

(2) Consiliul de administrație are următoarele competente de bază, care nu pot fi delegate directorilor:

- stabilirea direcțiilor principale de activitate și de dezvoltare ale societății.....
- stabilirea sistemului contabil și de control financiar și aprobarea planificării financiare..
- numirea și revocarea directorilor și stabilirea remunerației lor
- supravegherea activității directorilor
- pregătirea raportului anual, organizarea adunării generale a acționarilor și implementarea hotărârilor acesteia.....
- introducerea cererii pentru deschiderea procedurii insolvenței societății

(3) Consiliul de administrație exercită și următoarele atribuții:

- a) aprobă organigrama, numărul de personal, statutul de funcțiuni și limitele salarizării, la propunerea directorului general;.....
- b) adoptă regulamentul de ordine interioară al societății, regulamentul de organizare și funcționare, funcțiile, atribuțiile, competențele și alte norme de funcționare.
- c) propune aprobarea înființării, desființării sau mutării sucursalelor, agențiilor sau reprezentanțelor sau altor asemenea unități fără personalitate juridică;.....

- d) avizează în prealabil, numirea/revocarea de către directorul general, directorilor executivi/adjuncți și a șefilor de compartimente.....
 - e) stabilește strategia de marketing.....
 - f) supune spre aprobare Adunării Generale a Acționarilor, în termenul legal, rapoarte anuale, la încheierea anului financiar, însoțite de raportul comisiei de cenzori sau al auditorului financiar, darea de seamă privind activitatea societății pe bază de bilanț, contul de profit și pierderi pentru anul precedent, precum și proiectul de program de activitate și proiectul de buget pentru anul în curs și orice altă situație financiară prevăzută de lege;.....
 - g) aprobă încheierea, modificarea și rezilierea contractelor, în condițiile legii;.....
 - h) convoacă adunarea generală a acționarilor ori de câte ori este necesar;.....
 - i) avizează programul anual al achizițiilor publice;.....
 - j) rezolvă orice alte probleme stabilite de Adunarea Generală a Acționarilor;.....
 - k) participă la toate ședințele adunării generale a acționarilor;.....
 - l) aprobă delegări de competențe către administratori, directorul general sau angajații societății, fixând și limitele acestora;.....
 - m) exercită orice alte atribuții privind conducerea societății, ce nu sunt date în competența Adunării Generale a Acționarilor sau a directorului general, inclusiv promovarea acțiunilor împotriva directorilor ce deriva din contractele de mandat ale acestora.....
 - n) adoptă, în termen de 90 de zile de la data numirii, un cod de etică, care se revizuieste anual, dacă este cazul, cu avizul auditorului intern.....
 - o) analizează și aprobă planul de administrare elaborat în colaborare cu directorul general, în acord cu scrisoarea de așteptări și cu declarațiile de intenție.....
 - p) negociază indicatorii de performanță financiari și nefinanțari cu adunarea generală a acționarilor.....
 - r) întocmește raportul anual privind activitatea întreprinderii publice și publică raportul pe pagina de internet a întreprinderii publice.....
 - s) supraveghează sistemul de transparență și de comunicare.....
 - t) raportează lunar autorității publice tutelare modul de îndeplinire a indicatorilor de performanță financiari și nefinanțari, anexa la contractul de mandate, precum și alte date și informații de interes pentru autoritatea publică tutelară, la solicitarea acesteia.....
- (4) În cadrul consiliului de administrație se constituie comitetul de nominalizare și remunerare și comitetul de audit.....
- (5) Comitetele de nominalizare și remunerare elaborează și propune consiliului de administrație procedura de selecție a candidaților pentru funcțiile de director și pentru alte funcții de conducere, recomandă consiliului de administrație candidați pentru funcțiile enumerate, formulează propuneri privind remunerarea directorilor și a altor funcții de conducere
- (6) Comitetele de audit îndeplinesc atribuțiile prevăzute la art. 47 din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 90/2008, aprobată cu modificări prin Legea nr. 278/2008, cu modificările și completările ulterioare
- (7) Comitetele sunt formate din administratori neexecutivi. Cel puțin unul dintre membrii fiecărui comitet este independent

- (8) Comitetele sunt formate dintr-un număr impar de membri. Calitatea de membru în comitetul de audit nu exclude calitatea de membru în comitetul de nominalizare și remunerare. Numarul de membri în aceste doua comitete este impar. Deciziile de iau cu majoritatea voturilor valabil exprimate. La sedintele în care se iau deciziile trebuie sa fie prezenti cel puțin 50% din numarul de membri. Dacă nu se poate lua o decizie datorita neindeplinirii conditiei majoritatii voturilor, votul presedintelui CA, chiar dacă nu este membru în comitet, va determina adoptarea sau nu a deciziei, în functie de votul acestuia.
- (9) Comitetele astfel constituite se vor întruni la sedintele CA, precum și independent de aceste sedinte, ori de câte ori este nevoie.
- (10) Deciziile comitetelor au valoare de recomandare/propunere și pentru a-si produce efectele, trebuie votate de CA, cu majoritatea voturilor valabil exprimate.
- (11) Ca efect al contractului de mandat dat de actionarul majoritar membrilor CA, se transfera asupra CA dreptul de a actiona în instanta directorii generali, directorii economici, directorii tehnici, precum și orice alta persoana angajata cu contract de munca la S.C. C.E.T. Hidrocarburi S.A., pentru recuperarea prejudiciilor cauzate de acestia societatii, prin faptele proprii sau ale prepusilor lor.
- (12) Cu exceptia atributiilor expres și limitativ indicate în actul constitutiv, date în competenta AGA sau cele prevazute ca fiind atributul exclusiv al AGA prin norme legale imperative, toate celelalte atributii, activitati sau acte de administrare necesare a fi indeplinite pentru corecta și judicioasa desfasurare a activitatii S.C. C.E.T. Hidrocarburi S.A. vor fi date în competenta exclusiva a CA, care le va putea delega pe baza de mandat special directorului general, cu exceptia celor date în competenta sa exclusiva de lege sau de actul constitutiv.
- (13) Consiliul de administrație convoacă adunarea generală a acționarilor pentru aprobarea oricărei tranzacții dacă aceasta are, individual sau într-o serie de tranzacții încheiate, o valoare mai mare de 10% din valoarea activelor nete ale întreprinderii publice sau mai mare de 10% din cifra de afaceri a întreprinderii publice potrivit ultimelor situații financiare auditate, cu administratorii ori directorii, cu angajații, cu acționarii care dețin controlul asupra societății sau cu o societate controlată de aceștia.
- Art.19. Președintele Consiliului de Administrație exercită, pe lângă atribuțiile de administrator, și următoarele responsabilități:**
- stabilește împreună cu directorul general ordinea de zi a ședințelor consiliului de administrație;
 - asigură, de regulă, convocarea consiliului de administrație;
 - deschide și conduce sedintele consiliului de administrație;
 - asigura relatia permanenta a consiliului de administratie cu directorul general și auditorul financiar;
 - stabileste impreuna cu directorul general ordinea de zi a sedintelor adunarii generale a actionarilor;
 - asigură, de regulă, convocarea adunării generale a acționarilor;
 - deschide și conduce sedintele adunării generale a acționarilor;
 - asigura relatia permanenta a adunării generale a actionarilor cu consiliului de administratie;

- i) vegheaza la buna functionare a organelor societatii;.....
j) asigura publicarea documentelor si informatiilor, pentru accesul actionarilor si al publicului, pe pagina proprie de internet a societatii.....

CAP.VI. DIRECTORUL GENERAL.....

Art. 20. (1) Consiliul de administrație delegă conducerea societății unui director general.....

(2) Directorul poate fi numit dintre administratori care devine astfel administrator executiv sau din afara consiliului de administrație. Delegarea conducerii societății se va face prin decizie a consiliului de administrație. Drepturile și obligațiile directorului general vor fi prevăzute prin contractul de mandat, încheiat între consiliul de administrație și directorul general.....

(3) Președintele consiliului de administrație al societății nu poate fi numit și director general.....

(4) Directorii, indiferent dacă sunt selectați din cadrul consiliului de administrație sau din afara acestuia, sunt numiți de consiliul de administrație, la recomandarea comitetului de nominalizare în urma unei proceduri de selecție pentru poziția respectivă, desfășurată după numirea membrilor consiliului de administrație. Consiliul de administrație poate decide să fie asistat sau ca selecția să fie efectuată de un expert independent, persoană fizică sau juridică specializată în recrutarea resurselor umane, ale cărui servicii sunt contractate în condițiile legii.....

(5) Consiliul de administrație sau, după caz, expertul independent, împreună cu membrii comitetului de nominalizare și remunerare, stabilește criteriile de selecție, care includ, cel puțin, dar fără a se limita la aceasta, o experiență relevantă în consultanță în management sau în activitatea de conducere a unor întreprinderi publice ori societăți din sectorul privat. Criteriile de selecție vor fi elaborate și selecția va fi efectuată cu respectarea principiilor liberei competiții, nediscriminării, transparenței și asumării răspunderii și cu luarea în considerare a specificului domeniului de activitate a societății.

(6) Anunțul privind selecția directorilor se publică, prin grija președintelui consiliului de administrație, în cel puțin două ziare economice și/sau financiare de largă răspândire și pe pagina de internet a întreprinderii publice. Anunțul include condițiile care trebuie să fie îndeplinite de candidați și criteriile de evaluare a acestora. Selecția se realizează cu respectarea principiilor nediscriminării, tratamentului egal și transparenței.....

(7) Numirea directorilor se realizează de către consiliul de administrație prin selectarea candidaților din lista scurtă.....

(8) Directorul financiar al întreprinderii publice, indiferent dacă acestuia îi sunt delegate atribuții de conducere de către consiliul de administrație sau nu, va fi selectat în conformitate cu prevederile alin (4) - (7).....

(9) Lista directorilor și CV-urile acestora sunt publicate, prin grija președintelui consiliului de administrație, pe pagina de internet a întreprinderii publice, pe întreaga durată a mandatului acestora.....

(10) În cazul în care postul de director rămâne vacant, consiliul de administrație poate desemna un director provizoriu până la finalizarea procedurii de selecție. Durata mandatului este de 4 luni, cu posibilitatea prelungirii acestuia, pentru motive temeinice, până la maximum 6 luni.....

- (11) În termen de 60 de zile de la numire, directorii elaborează și prezintă consiliului de administrație o propunere pentru componenta de management a planului de administrare pe durata mandatului, în vederea realizării indicatorilor de performanță financiari și nefinanciari.....
- (12) Consiliul de administrație poate cere completarea sau revizuirea componentei de management a planului de administrare dacă aceasta nu prevede măsurile pentru realizarea obiectivelor cuprinse în scrisoarea de așteptări și nu cuprinde rezultatele prognozate care să asigure evaluarea indicatorilor de performanță financiari și nefinanciari.....
- (13) Aprobarea componentei de management și a planului de administrare în integralitate de către consiliul de administrație se realizează în termen de maximum 20 de zile de la data îndeplinirii termenului prevăzut la alin. (8).
- (14) După aprobarea planului de administrare de către consiliul de administrație, componenta de management sau, după caz, indicatorii de performanță financiari și nefinanciari aprobați constituie anexă la contractul de mandat încheiat cu directorii sau membrii directoratului.....
- (15) Evaluarea activității directorilor, se face anual de către consiliul de administrație și vizează atât execuția contractului de mandat, cât și a componentei de management a planului de administrare. Raportul de evaluare se publică pe pagina de internet a autorității publice tutelare, la data de 31 mai a anului următor celui pentru care se efectuează evaluarea. Datele care conform legii au caracter confidențial sau secret sunt exceptate de la publicare.....
- (16) Directorii pot fi revocați de către consiliul de administrație, în condițiile stabilite prin contractul de mandat. În cazul în care revocarea survine fără justă cauză, directorul în cauză este îndreptățit la plata unor daune-interese, potrivit contractului de mandat
- (17) În cazul în care, din motive imputabile, directorii nu îndeplinesc indicatorii de performanță stabilit prin contractele de mandate, consiliul de administrație îl revocă din funcție și hotărâște, în termen de 45 de zile de la revocare, declansarea procedurii de selecție pentru desemnarea de noi directori.....
- (18) Directorii sunt responsabili cu luarea tuturor măsurilor aferente conducerii societății, în limitele obiectului de activitate al societății și cu respectarea competențelor exclusive rezervate de lege sau de actul constitutiv, consiliul de administrație și adunarea generală a acționarilor.
- (19) Directorul general exercită și următoarele atribuții specifice :
- a) poate propune adunării generale și consiliului de administrație, ordinea de zi a ședințelor acestora, sau includerea pe ordinea de zi a unor propuneri, prin intermediul președintelui consiliului de administrație, care va fi notificat în scris în acest sens.
 - b) participă la ședințele adunării generale a acționarilor și ale consiliului de administrație, formulează opinii, propuneri sau obiecții, care vor fi consemnate în procesul-verbal de ședință.....
 - c) angajează și concediază personalul, în condițiile legii; Pentru directorii executive/adjuncți și șefii de compartimente este necesar avizul prealabil al consiliului de administrație

- d) execută operațiunile de încasări și plăți, potrivit competențelor legale și prezentului statut.....
- e) negociază contractul colectiv de muncă și contractele individuale de muncă, în condițiile legii, asigurând corelarea prevederilor negociate cu limitele salarizării aprobate de consiliul de administrație.....
- f) asigură întocmirea situațiilor financiare ale societății și le înaintează în timp util consiliului de administrație.....
- g) aprobă operațiunile de încasări și plăți curente.....
- h) supune spre avizare, consiliului de administrație, în termenele legale, programul anual al achizițiilor publice.....
- i) asigură achizițiile publice conform programului anual, avizat de către consiliul de administrație.....
- j) hotărăște achiziția obiectelor de inventar și a consumabilelor, în limita bugetului aprobat.....
- k) încheie acte juridice în numele societății, cu respectarea prezentului act constitutiv, a contractului de mandat și a celorlalte prevederi legale în vigoare.....
- l) îndeplinește obligațiile și atribuțiile prevăzute în contractul de mandate.....
- (20) Directorul general are obligația de a supune aprobării consiliului de administrație orice tranzacție cu o valoare de cel puțin echivalentul în lei a 50.000 euro.....
- (21) În executarea hotărârilor adunării generale și deciziilor consiliului de administrație, precum și în exercitarea atribuțiilor proprii, directorul general emite decizii.....
- (22) Remunerația directorului general este stabilită de consiliul de administrație. Remunerația este formată dintr-o indemnizație fixă lunară și dintr-o componentă variabilă. Indicatorii de performanță financiară și nefinanciară aprobați constituie elemente față de care se determină componenta variabilă a remunerației pentru directorii societății.....
- (23) Politica și criteriile de remunerare a administratorilor și directorilor, precum și nivelul remunerației și celelalte avantaje oferite fiecărui administrator și director sunt făcute publice pe pagina de internet a societății comerciale prin grija consiliului de administrație.....
- (24) Societatea trebuie să dețină o pagină proprie de internet, prin intermediul căreia să permită accesul acționarilor la documentele și informațiile a căror publicitate este prevăzută de lege.....
- CAP. VI. AUDITUL STATUTAR ȘI AUDITUL INTERN.....**
- Art. 21. (1) Situațiile financiare ale societăților comerciale sunt supuse auditului statutar, care se efectuează de către auditori statutari, persoane fizice sau juridice autorizate în condițiile legii.....**
- (2) Situațiile financiare anuale, auditate potrivit legii, se depun la unitățile teritoriale ale Ministerului Finanțelor Publice.....**
- (3) Societățile comerciale contractează serviciile auditorului statutar în conformitate cu prevederile legislației privind achizițiile publice.....**
- (4) Auditul statutar va fi exercitat în condițiile prevăzute de Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 90/2008, aprobată cu modificări prin Legea nr. 278/2008, cu modificările și completările ulterioare.....**
- (5) Auditori statutari sunt numiți înainte de încheierea exercitiului financiar de către adunarea generală a acționarilor.....**

Art. 22. Societatile comerciale organizează auditul intern în conformitate cu dispozițiile Legii nr. 672/2002 privind auditul public intern, cu modificările și completările ulterioare. Auditorii interni raportează direct consiliului de administrație.

CAP. VII. EXERCITIUL ECONOMICO-FINANCIAR, SITUAȚIILE FINANCIARE, REPARTIZAREA PROFITULUI NET.

Art. 23. (1) Anul financiar al societății începe la 1 ianuarie și se încheie la 31 decembrie al fiecărui an, cu excepția primului an de exercițiu, care se derulează de la data obținerii Codului Fiscal.

(2) Consiliul de administrație prezintă semestrial, în cadrul adunării generale a acționarilor, un raport asupra activității de administrare, care include și informații referitoare la execuția contractelor de mandat ale directorilor, detalii cu privire la activitățile operaționale, la performanțele financiare ale societății și la raportările contabile semestriale ale societății.

(3) Comitetul de nominalizare și remunerare din cadrul consiliului de administrație elaborează un raport anual cu privire la remunerațiile și alte avantaje acordate administratorilor și directorilor în cursul anului financiar.

(4) Raportul comitetului de nominalizare și remunerare este prezentat adunării generale a acționarilor care aprobă situațiile financiare anuale. Raportul este pus la dispoziția acționarilor și cuprinde cel puțin informații privind:

a) structura remunerației, cu explicarea ponderii componentei variabile și componentei fixe;

b) criteriile de performanță ce fundamentează componenta variabilă a remunerației, raportul dintre performanța realizată și remunerație;

c) considerentele ce justifică orice schemă de bonusuri anuale sau avantaje nebănești;

d) eventualele scheme de pensii suplimentare sau anticipate;

e) informații privind durata contractului, perioada de preaviz negociată, cuantumul daunelor-interese pentru revocare fără justă cauză.

(5) Consiliul de administrație elaborează un raport anual privind activitatea întreprinderii publice, în luna mai a anului următor celui cu privire la care se raportează. Raportul se publică pe pagina de internet a societății comerciale.

(6) Directorul general are obligația să transmită Ministerului Finanțelor Publice trimestrial și ori de câte ori i se solicită fundamentări, analize, situații, raportări și orice alte informații referitoare la indicatorii economico-financiar din bugetele de venituri și cheltuieli, în formatul și la termenele stabilite prin ordin al ministrului finanțelor publice sau prin circulare.

(7) S.C. C.E.T. HIDROCARBURI S.A prin grija președintelui consiliului de administrație, trebuie să publice pe pagina proprie de internet, pentru accesul acționarilor și al publicului, următoarele documente și informații:

a) hotărârile adunărilor generale ale acționarilor, în termen de 48 de ore de la data adunării;

b) situațiile financiare anuale, în termen de 48 de ore de la aprobare;

c) raportările contabile semestriale, în termen de 45 de zile de la încheierea semestrului;

d) raportul de audit anual;

e) lista administratorilor și a directorilor, CV-urile membrilor consiliului de administrație și ale directorilor, precum și nivelul remunerației acestora.

- f) rapoartele consiliului de administrație;.....
- g) raportul anual cu privire la remunerațiile și alte avantaje acordate administratorilor și directorilor, în cursul anului financiar;.....
- h) codul de etică, în 48 de ore de la adoptare, respectiv la data de 31 mai a fiecărui an, în cazul revizuirii acestuia.".....
- (8) Situațiile financiare anuale și raportările contabile semestriale, rapoartele consiliului de administrație și raportul de audit anual sunt păstrate pe pagina de internet a societății comerciale pe o perioadă de cel puțin 3 ani.....
- (9) Profitul contabil rămas după deducerea impozitului pe profit se repartizează pe baza aprobării adunării generale ordinare a acționarilor, pe următoarele destinații :.....
- a) rezerve legale;.....
- b) alte rezerve reprezentând facilități fiscale prevăzute de lege;.....
- c) acoperirea pierderilor contabile din anii precedenți;.....
- d) constituirea surselor proprii de finanțare pentru proiectele cofinanțate din împrumuturi externe, precum și pentru constituirea surselor necesare rambursării ratelor de capital, plății dobânzilor, comisioanelor și a altor costuri aferente acestor împrumuturi externe;....
- e) alte repartizări prevăzute de lege;.....
- f) participarea salariaților la profit;
- g) dividende
- Profitul nerepartizat pe destinațiile prevăzute la lit. a) - f) se repartizează la alte rezerve și constituie sursa proprie de finanțare.....
- (10) Dividendele se plătesc în cel mult două luni de la aprobarea în Adunarea Generală de bilanț.....
- (11) În cazul înregistrării de pierderi, Adunarea Generală a Acționarilor analizează cauzele și hotărăște în consecință, în condițiile legii.....
- (12) În afară de evidențele prevăzute de lege, societatea comercială trebuie să dețină următoarele registre:.....
- a) un registru al acționarilor, care să arate după caz numele și prenumele, codul numeric personal, denumirea domiciliul sau sediul acționarilor cu acțiuni nominative, precum și varsamintele făcute în contul acțiunilor. Evidența acțiunilor tranzactionate pe o piață reglementată/sistem alternativ de tranzactionare se realizează cu respectarea legislației specifice pieței de capital.....
- b) un registru al ședințelor și deliberărilor adunărilor generale ale acționarilor.....
- c) un registru al ședințelor și deliberărilor consiliului de administrație.....
- d) un registru al deliberărilor și constatărilor auditorilor financiari și după caz al auditorilor interni, în exercitarea mandatului lor.....
- e) orice alte registre prevăzute de acte normative speciale
- (13) Registrele prevăzute la alin. (9) lit. a), b) și c) vor fi ținute prin grija consiliului de administrație, cel prevăzut la lit. d) prin grija auditorilor financiari; registrele prevăzute la lit. e) vor fi ținute în condițiile prevăzute de actele normative respective.....
- CAP.VIII. MODIFICAREA FORMEI JURIDICE, FUZIUNEA, DIVIZAREA, DIZOLVAREA ȘI LICHIDAREA. LITIGII.....**
- Art.24.(1)** Modificarea formei juridice, fuziunea, divizarea, dizolvarea și lichidarea societății se hotărăsc de către Adunarea Generală a Acționarilor și se realizează în

condițiile prevăzute de Legea nr. 31/1990, republicată, cu modificările și completările ulterioare, Codul Comercial Român și celelalte prevederi legale în vigoare...

(2) Litigiile între acționari, decurgând din interpretarea dispozițiilor prezentului act constitutiv se vor supune arbitrajului Camerei de Comerț, Industrie și Agricultură Arad, iar litigiile cu terți, după caz, vor fi deduse instanțelor de drept comun sau arbitrajului...

CAP. IX. DISPOZIȚII FINALE.....

Art. 25. (1) Consiliul Local al Municipiului Arad are calitatea de fondator al societății.....

(2) Prezentul act se completează cu Legea 31/1990, republicată, cu modificările și completările ulterioare, Codul Comercial, Codul Civil, Contractele de reprezentare ale reprezentanților Consiliului Local mandatați să reprezinte interesele capitalului municipiului Arad în adunările generale ale acționarilor, Contractele de administrație pentru membrii consiliilor de 26 administrație, Contractele de mandat ale directorilor general, precum și cu celelalte reglementări legale în vigoare aplicabile.....

(3) Prezentul act constitutiv a fost semnat în 3 (trei) exemplare originale, în limba română, la data de 08.11.2021.....

Director General,

Ina. VICTOR CALEAN



