

# RAPORT DE EVALUARE

Nr. 7024 / 22 aprilie 2024

Teren intravilan și construcții tip "Industrial"



**ADRESA PROPRIETATII:**

Municipiul Arad, Bd.Iuliu Maniu, nr. 65-71, jud. Arad, 310169, cod poștal 310169

**PROPRIETAR:**

C.E.T. HIDROCARBURI S.A. ARAD (CF 359602/ Arad, CF 307815/ Arad), C.E.T. HIDROCARBURI S.A. ARAD și MUNICIPIUL ARAD – domeniul public (CF 307811/ Arad, CF 307809/ Arad, CF 359603/ Arad)

**CLIENT:**

CET HIDROCARBURI S.A., CUI RO26176052, R.C. J02/1141/02.11.2009

**Adresa / sediul:**

Municipiul Arad, Bd.Iuliu Maniu, nr. 65-71, jud. Arad, 310169, cod poștal 310169

**UTILIZATOR:**

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

<b>Evaluator</b>	Bojan Nicolae-Emanoil
<b>legitimația ANEVAR</b>	17637- valabilă 2024

<b>REZUMAT BUNURI IMOBILE</b>	
<b>Executant raport de evaluare JUST EVAL INVEST S.R.L.</b>	
<b>Reprezentant legal</b> Bojan Nicolae – Emanoil	
<b>Prin evaluator autorizat:</b> Bojan Nicolae-Emanoil, leg. 17637- valabilă 2024	
Evaluatorul care a participat la inspecție: Andreiana Alexandra Flavia, leg. 18927/2024	
Data predării raportului: 22 aprilie 2024	
Data de referință a evaluării / Data inspecției: 15 aprilie 2024	
Semnătura și Ștampila	 

<b>Imobil evaluat</b>	
Nr. CF / localitate CF 307811/ Arad, CF 307809/ Arad, CF 359602/ Arad, CF 359603/ Arad, CF 307815/ Arad	
Cadastral / topografic Cad: 307811, 307811-C1, 307811-C2, 307811-C3, 307811-C4, 307811-C5, 307811-C6, 307811-C7, 307811-C8, 307811-C9, 307811-C10, 307811-C11, 307811-C12, 307811-C13, 307811-C14, 307811-C15, 307811-C16, 307811-C17, 307811-C18, 307811-C19, 307811-C20 307809, 307809-C1, 307809-C2, 307809-C3, 307809-C4, 307809-C5, 307809-C6, 307809-C7, 307809-C8, 307809-C9, 307809-C10, 307809-C11, 307809-C12, 307809-C13, 307809-C14, 307809-C15, 307809-C16, 359602, 359602-C1, 359602-C2, 359602-C3, 359602-C4, 359602-C5, 359602-C6, 359602-C7, 359602-C8, 359602-C9, 359602-C10, 359602-C11, 359602-C12, 359603, 359603-C1, 359603-C2, Top: 5534/2	
Adresa	Municipiul Arad, Bd.Iuliu Maniu, nr. 65-71, jud. Arad, 310169, cod poștal 310169
Proprietar conform CF	C.E.T. HIDROCARBURI S.A. ARAD (CF 359602/ Arad, CF 307815/ Arad), C.E.T. HIDROCARBURI S.A. ARAD și MUNICIPIUL ARAD – domeniul public (CF 307811/ Arad, CF 307809/ Arad, CF 359603/ Arad)
<b>Client</b> Denumire	CET HIDROCARBURI S.A., CUI RO26176052, R.C. J02/1141/02.11.2009
<b>Utilizator</b>	S.C. C.E.T. HIDROCARBURI S.A.

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

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

**Descrierea raportului**

Prezentul raport de evaluare este unul narativ, detaliat, întocmit în conformitate cu Standardele de evaluare a bunurilor, ediția 2022, adoptate de ANEVAR, cuprinde descrierea tuturor datelor, faptelor, analizelor, calculelor și judecăților relevante pe care s-a bazat opinia privitoare la indicația asupra valorii raportate, nefiind necesară nicio excludere sau abatere de la SEV 103 Raportare (IVS 103).

Prezentul raport poate fi identificat sub nr. Nr. 7024 / 22 aprilie 2024 în baza de date a evaluatorului. Raportul este identificat (în forma electronică - pdf), cu semnătura electronică a evaluatorului.

## CARACTERISTICILE IMOBILELOR EVALUATE

Nr. Crt.	Teren		CONSTRUCȚII INDUSTRIALE					Notă subsol
	Nr. CF	Suprafata (mp)	Identificare/Denumire CF	Nr. Cad.	Nr. Inv.	PIF	Sc sol (mp)	
1	307811 / Arad	9.470 mp	Teren curți construcții	307811	-	-	-	*
		-	Rezervor spălare	307811-C1	-	-	16 mp	**
		-	Estacadă conducte	307811-C2	-	-	279 mp	**
		-	2 conducte	307811-C3	-	-	263 mp	**
		-	Atelier dulgherie	307811-C4	-	-	32 mp	**
		-	Linie cale ferată uzinală	307811-C5	-	-	42 mp	**
		-	Linie cale ferată uzinală	307811-C6	-	-	256 mp	**
		-	Linie cale ferată uzinală	307811-C7	-	-	221 mp	**
		-	Decantor	307811-C8	-	-	12 mp	**
		-	Bazin	307811-C9	-	-	4 mp	**
		-	Bazin	307811-C10	-	-	13 mp	**
		-	Cabină poartă	307811-C11	-	-	5 mp	**
		-	WC	307811-C12	-	-	3 mp	**
		-	Clădire CAF	307811-C13	100032	-	143 mp	**
		-	Clădire CAF	307811-C14	100032	1967	661 mp	**
		-	Tur răcire	307811-C15	-	-	1.072 mp	**
		-	Depozit chimicale	307811-C16	100038	-	258 mp	**
		-	PL descărcare HCL	307811-C17	-	-	55 mp	**
		-	Magazie sare	307811-C18	-	-	60 mp	**
		-	Drum	307811-C19	-	-	33 mp	**
-	Drum	307811-C20	-	-	85 mp	**		
<b>Total 1</b>		<b>9.470 mp</b>				<b>3.513 mp</b>		
2	307809 / Arad	9.522 mp	Teren curți construcții	307809	-	-	-	*
		-	Linie CFU	307809-C1	-	1979	604 mp	**
		-	Linie CFU	307809-C2	-	1979	536 mp	**
		-	Conductă supraterană	307809-C3	-	1979	283 mp	**
		-	Conductă supraterană	307809-C4	-	1979	76 mp	**
		-	Sperator păcură	307809-C5	-	1979	17 mp	**
		-	Rezervor condens păcură	307809-C6	-	1979	10 mp	**
		-	Rezervor păcură 3150MC	307809-C7	-	1979	1.172 mp	**
		-	Rezervor păcură subteran	307809-C8	-	1993	261 mp	**
		-	Rezervor păcură subteran	307809-C9	-	1993	255 mp	**
		-	Rezervor păcură subteran	307809-C10	-	1993	720 mp	**
		-	Clădire stație pompe incendiu	307809-C11	100053	1979	41 mp	**
		-	Bazin(Rez. apă incendiu) subteran	307809-C12	-	1979	111 mp	**
		-	Drum acces CET PE HIDROCARBURI N-E	307809-C13	-	1979	453 mp	**
		-	Rampă descărcare	307809-C14	-	1979	221 mp	**
		-	Casă pompe gospodărie păcură	307809-C15	100018	1957	43 mp	**
-	Clădire stație pompe păcură	307809-C16	100052	1979	202 mp	**		
<b>Total 2</b>		<b>9.522 mp</b>				<b>5.005 mp</b>		



## Defalcăt ca valori juste:

Nr. Crt.	Teren		CONSTRUCȚII INDUSTRIALE			Valoare estimată (rotunjit)		Notă subsol
	Nr. CF	Suprafata (mp)	Identificare/Denumire CF	Nr. Cad.	Nr. Inv.			
1	307811 / Arad	9.470 mp	Teren curți construcții	307811	-	0 €	0 lei	*
		-	Rezervor spălare	307811-C1	-	0 €	0 lei	**
		-	Estacadă conducte	307811-C2	-	0 €	0 lei	**
		-	2 conducte	307811-C3	-	0 €	0 lei	**
		-	Atelier dulgherie	307811-C4	-	0 €	0 lei	**
		-	Linie cale ferată uzinală	307811-C5	-	0 €	0 lei	**
		-	Linie cale ferată uzinală	307811-C6	-	0 €	0 lei	**
		-	Linie cale ferată uzinală	307811-C7	-	0 €	0 lei	**
		-	Decantor	307811-C8	-	0 €	0 lei	**
		-	Bazin	307811-C9	-	0 €	0 lei	**
		-	Bazin	307811-C10	-	0 €	0 lei	**
		-	Cabină poartă	307811-C11	-	0 €	0 lei	**
		-	WC	307811-C12	-	0 €	0 lei	**
		-	Clădire CAF	307811-C13	100032	0 €	0 lei	**
		-	Clădire CAF	307811-C14	100032	0 €	0 lei	**
		-	Turn răcire	307811-C15	-	0 €	0 lei	**
		-	Depozit chimicale	307811-C16	100038	0 €	0 lei	**
		-	PL descărcare HCL	307811-C17	-	0 €	0 lei	**
		-	Magazie sare	307811-C18	-	0 €	0 lei	**
		-	Drum	307811-C19	-	0 €	0 lei	**
-	Drum	307811-C20	-	0 €	0 lei	**		
	<b>Total 1</b>	<b>9.470 mp</b>			<b>0 €</b>	<b>0 lei</b>		
2	307809 / Arad	9.522 mp	Teren curți construcții	307809	-	0 €	0 lei	*
		-	Linie CFU	307809-C1	-	0 €	0 lei	**
		-	Linie CFU	307809-C2	-	0 €	0 lei	**
		-	Conductă supraterană	307809-C3	-	0 €	0 lei	**
		-	Conductă supraterană	307809-C4	-	0 €	0 lei	**
		-	Sperator păcură	307809-C5	-	0 €	0 lei	**
		-	Rezervor condens păcură	307809-C6	-	0 €	0 lei	**
		-	Rezervor păcură 3150MC	307809-C7	-	0 €	0 lei	**
		-	Rezervor păcură subteran	307809-C8	-	0 €	0 lei	**
		-	Rezervor păcură subteran	307809-C9	-	0 €	0 lei	**
		-	Rezervor păcură subteran	307809-C10	-	0 €	0 lei	**
		-	Clădire stație pompe incendiu	307809-C11	100053	0 €	0 lei	**
		-	Bazin(Rez. apă incendiu) subteran	307809-C12	-	0 €	0 lei	**
		-	Drum acces CET PE HIDROCARBURI N-E	307809-C13	-	0 €	0 lei	**
		-	Rampă descărcare	307809-C14	-	0 €	0 lei	**
		-	Casă pompe gospodărie păcură	307809-C15	100018	0 €	0 lei	**
-	Clădire stație pompe păcură	307809-C16	100052	0 €	0 lei	**		
	<b>Total 2</b>	<b>9.522 mp</b>			<b>0 €</b>	<b>0 lei</b>		

Nr. Crt.	Teren		CONSTRUCȚII INDUSTRIALE			Valoare estimată (rotunjit)		Notă subsol
	Nr. CF	Suprafata (mp)	Identificare/Denumire CF	Nr. Cad.	Nr. Inv.	€	lei	
3	359602 / Arad	13.591 mp	Teren curți construcții LOT 1	359602	-	462.100 €	2.297.284 lei	
		-	Clădire adm.-birouri	359602-C1	100005	232.720 €	1.156.944 lei	
		-	Depozit	359602-C2	-	0 €	0 lei	**
		-	Depozit	359602-C3	-	0 €	0 lei	**
		-	Depozit	359602-C4	-	0 €	0 lei	**
		-	Depozit	359602-C5	-	9.270 €	46.085 lei	
		-	Clădire CET	359602-C6	100007/ 100069	591.030 €	2.938.247 lei	
		-	Clădire mașini și cazane	359602-C7	100027	1.529.460 €	7.603.557 lei	
		-	Clădire stație pompe termoficare	359602-C8	100051	32.670 €	162.416 lei	
		-	Clădire epurare chimică	359602-C9	100039	153.150 €	761.370 lei	
		-	Clădire din zid (PSI)	359602-C10	100020	5.980 €	29.729 lei	
		-	Depozit	359602-C11	-	0 €	0 lei	**
-	Gospodărie combustibil gazar si Cladire Instalatie de Tratare Apa	359602-C12	100065/ 100031	22.240 €	110.564 lei			
Total 3		13.591 mp			3.038.620 €	15.106.195 lei		
4	359603 / Arad	1.700 mp	Teren curți construcții LOT 2	359603	-	0 €	0 lei	**
		-	Depozit	359603-C1	-	0 €	0 lei	**
		-	Clădire atelier forjă	359603-C2	100009	0 €	0 lei	**
Total 4		1.700 mp						
5	307815/ Arad	2.231 mp	Teren curți construcții	307815	-	75.900 €	377.300 lei	***
		-	Rezervor păcură	5534/2	-	0 €	0 lei	***
		-	Stație pompe transvazare	5534/3	-	0 €	0 lei	***
		-	Rezervor păcură	5534/3	-	0 €	0 lei	***
Total 5		2.231 mp			75.900 €	377.300 lei		
Total General						3.114.520 €	15.483.495 lei	

#### Notă

\* Nu face obiectul evaluării, proprietar MUNICIPIUL ARAD

\*\* Întrucât construcțiile urmează a fi demolate, pentru re tehnologizare prin edificarea de noi construcții și instalații aferente centralei de termoficare, durata de viață a construcțiilor este considerată expirată, deprecierea externă fiind semnificativă, valoarea acestora ar rezulta din recuperarea materialelor rezultate în urma demolării. Neexistând o autorizație de demolare, demolarea/ecologizarea rămâne în sarcina proprietarului terenului Municipiul Arad

\*\*\* C.F.307815/Arad fără actualizare date cadastrale (coordonate stereo 70). Conform Geoportal A.N.C.P.I.-pe amplasamentul indicat la inspecție este intabulat Extrasul de Carte Funciară nr. 340839/Arad (LINIA 217 - INTERVAL: TIMISOARA-ARAD, Km CF 53+521 - Km CF 56+398) -proprietar STATUL ROMÂN. Proprietățile înscrise în C.F.307815/Arad se vor 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 .....	2
1.4	Identificarea utilizatorului raportului .....	2
1.5	Scopul evaluării .....	2
1.6	Identificarea activului supus evaluării (obiectul evaluării) .....	2
1.7	Tipul și premisa valorii .....	4
1.8	Data evaluării .....	5
1.9	Natura și amploarea activităților evaluatorului. Documente puse la dispoziție .....	5
1.10	Natura și sursa informațiilor utilizate .....	6
1.11	Ipoteze semnificative – Ipoteze speciale semnificative .....	6
1.12	Restricții de utilizare, difuzare sau publicare .....	8
1.13	Conformitatea cu standardele de evaluare / Reglementări .....	8
2	PREZENTAREA DATELOR .....	9
2.1	Identificarea proprietății imobiliare subiect. Descrierea juridică .....	9
2.2	Date despre zonă, comuna, vecinătăți și amplasare .....	10
2.3	Informații despre amplasament. Descriere fizică .....	11
	Terenul de amplasare-mai multe parcele alăturate .....	11
	Clădiri .....	17
2.4	Date privind impozitele și taxele .....	28
2.5	Istoric, incluzând vânzările anterioare și ofertele sau cotațiile curente .....	28
3	ANALIZA PIEȚEI .....	28
3.1	Analiza cererii .....	29
3.2	Analiza ofertei .....	29
3.1	Echilibrul pieței .....	30
3.2	Condițiile pieței – “Analiza prețurilor” .....	30
4	CEA MAI BUNĂ UTILIZARE .....	32
4.1	Abordarea prin piață .....	34
4.2	Abordarea prin venit .....	34
4.3	Abordarea prin cost .....	39
	Estimarea valorii terenului .....	39
	Estimarea costului de înlocuire depreciat al construcțiilor .....	41
5	ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII .....	46
6	ANEXE .....	49
6.1	Oferte / tranzacții .....	49
6.2	Documente ale proprietății .....	63
6.3	Prezentarea evaluatorului .....	89

# RAPORT DE EVALUARE

## 1 TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

### 1.1 Identificarea și competența evaluatorului

#### Identificarea evaluatorului<sup>1</sup>:

- SC JUST EVAL INVEST SRL
- Autorizație Membru Corporativ ANEVAR – 0366
- Asigurare profesională – 1.000.000 €
- Adresa evaluatorului - date de corespondență
  - Mun. Arad
  - Strada: Cozia, nr. 8, Corp A, ap. 3
  - Telefon: 0744.871.229; 0745.555.823
  - Fax: +40.257.338.429
  - E-mail: [arad@justeval.ro](mailto:arad@justeval.ro); [justeval2012@gmail.com](mailto:justeval2012@gmail.com)
- Reprezentant legal: ○ Bojan Nicolae Emanoil – administrator

#### Prin Evaluator Autorizat – Membru Titular ANEVAR:

- Bojan Nicolae-Emanoil, 17637- 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 semnificative – 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 (client sau destinatar / utilizator);
- În elaborarea lucrării au fost luați în considerare toți factorii care au influență asupra valorii, nefiind omisă în mod deliberat nicio informație;
- Suma ce revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nicio legătură cu declararea în raport a unei anumite valori sau interval de valori (din evaluare) care să favorizeze clientul/destinatarul sau a altor persoane care au interese legate de client/destinatar sau de proprietatea supusă evaluării, și nu este influențată de apariția unui eveniment ulterior din partea evaluatorului;
- Rezultatele prezentului raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obținerii unei anumite valori, iar remunerarea evaluării nu se face în funcție de satisfacerea unei asemenea solicitări;
- În elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistență semnificativă din partea nici unei alte persoane în afara evaluatorului care semnează raportul acesta respectând Codul Deontologic al profesiei de evaluator;
- Certificăm faptul că JUST EVAL INVEST SRL sau evaluatorul care semnează prezentul raport nu se află în situația de conflict de interese cu clientul / utilizatorul / destinatarul raportului.

<sup>1</sup> În anexa raportului este prezentat evaluatorul



---

## 1.2 Identificare/Descrierea raportului

---

**Identificare raport /  
Tip raport:**

- Prezentul raport poate fi identificat sub Nr. 7024 / 22 aprilie 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 2022, 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

---

**Client**

- CET HIDROCARBURI S.A., CUI RO26176052, R.C. J02/1141/02.11.2009

**Adresa clientului**

- Municipiul Arad, Bd.Luliu Maniu, nr. 65-71, jud. Arad, 310169, cod poștal 310169

---

## 1.4 Identificarea utilizatorului raportului

---

**Utilizatorul raportului**

- S.C. C.E.T. HIDROCARBURI S.A. și
- Mun. Arad
- Raportul de evaluare sau valorile opiniate în acesta, nu vor putea fi utilizate pentru niciun alt scop decât cel declarat;
- Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea niciodată și în nicio altă circumstanță sau context în care raportul de evaluare ar putea fi utilizat în alte scopuri (ex: raportare financiară, în scopul asigurării etc.)

---

## 1.5 Scopul evaluării

---

Evaluare pentru informarea utilizatorilor desemnați, în luarea unor decizii de management, o eventuală tranzacției (vânzare-cumpărare) între cele două entități, Municipiul Arad și C.E.T. HIDROCARBURI S.A.

---

## 1.6 Identificarea activului supus evaluării (obiectul evaluării)

---

**Proprietate imobiliară:****Descriere:**

- Teren intravilan și construcțiile de tip industrial (aferele producerii, transportului, distribuția și furnizarea energiei termice în Mun. Arad):

Nr. Cr.	Teren		CONSTRUCȚII INDUSTRIALE										Notă subsol		
	Nr. CF	Suprafata (mp)	Identificare/Denumire CF	Identificat	Nr. Cad.	Nr. Inv.	PIF	valoarea inventar	valoarea amortizată	valoarea contabilă	Utilizare	Sc sol (mp)			
1	307811 / Arad	9.470 mp	Teren curți construcții	-	307811	-	-	-	-	-	industrial	-	*		
		-	Rezervor spălare	NU	307811-C1	-	-	-	-	-	-	16 mp	**		
		-	Estacadă conducte		307811-C2	-	-	-	-	-	-	279 mp	**		
		-	2 conducte		307811-C3	-	-	-	-	-	-	263 mp	**		
		-	Atelier dulgherie	NU	307811-C4	-	-	-	-	-	-	depozitare	32 mp	**	
		-	Linie cale ferată uzuală		307811-C5	-	-	-	-	-	-	-	42 mp	**	
		-	Linie cale ferată uzuală		307811-C6	-	-	-	-	-	-	-	256 mp	**	
		-	Linie cale ferată uzuală		307811-C7	-	-	-	-	-	-	-	221 mp	**	
		-	Decantor	NU	307811-C8	-	-	-	-	-	-	-	12 mp	**	
		-	Bazin	NU	307811-C9	-	-	-	-	-	-	-	4 mp	**	
		-	Bazin		307811-C10	-	-	-	-	-	-	-	13 mp	**	
		-	Cabină poartă		307811-C11	-	-	-	-	-	-	adm.	5 mp	**	
		-	WC	NU	307811-C12	-	-	-	-	-	-	-	3 mp	**	
		-	Clădire CAF		307811-C13		100032		1967	365.650,04	365.650,04	0,00	producție	143 mp	**
		-	Clădire CAF		307811-C14		100032		1967	365.650,04	365.650,04	0,00	producție	661 mp	**
		-	Turn răcire		307811-C15		100038		1967	365.650,04	365.650,04	0,00	depozitare	1.072 mp	**
		-	Depozit chimicale		307811-C16		100038		1967	365.650,04	365.650,04	0,00	depozitare	258 mp	**
		-	PL descărcare HCL		307811-C17								-	55 mp	**
		-	Magazie sare	NU	307811-C18	-	-	-	-	-	-	-	depozitare	60 mp	**
		-	Drum		307811-C19	-	-	-	-	-	-	-	-	33 mp	**
-	Drum		307811-C20	-	-	-	-	-	-	-	-	85 mp	**		
Total 1		9.470 mp										3.513 mp			
2	307809 / Arad	9.522 mp	Teren curți construcții		307809	-	-	-	-	-	industrial	-	*		
		-	Linie CFU		307809-C1	-	1979	-	-	-	-	604 mp	**		
		-	Linie CFU		307809-C2	-	1979	-	-	-	-	536 mp	**		
		-	Conductă supraterană		307809-C3	-	1979	-	-	-	-	283 mp	**		
		-	Conductă supraterană		307809-C4	-	1979	-	-	-	-	76 mp	**		
		-	Sperator păcură		307809-C5	-	1979	-	-	-	-	17 mp	**		
		-	Rezervor condens păcură		307809-C6	-	1979	-	-	-	-	10 mp	**		
		-	Rezervor păcură 3150MC		307809-C7	-	1979	-	-	-	-	1.172 mp	**		
		-	Rezervor păcură subteran	NU	307809-C8	-	1993	-	-	-	-	261 mp	**		
		-	Rezervor păcură subteran	NU	307809-C9	-	1993	-	-	-	-	255 mp	**		
		-	Rezervor păcură subteran		307809-C10	-	1993	-	-	-	-	720 mp	**		
		-	Clădire stație pompe incendiu		307809-C11	100053	1979	-	-	-	-	producție	41 mp	**	
		-	Bazin(Rez apă incendiu) subteran		307809-C12	-	1979	-	-	-	-	-	111 mp	**	
		-	Drum acces CET PE HIDROCARBURI N-E		307809-C13	-	1979	-	-	-	-	-	453 mp	**	
		-	Rampă descărcare		307809-C14	-	1979	-	-	-	-	-	221 mp	**	
		-	Casă pompe gospodărie păcură		307809-C15	100018	1957	25.420,00	25.420,00	0,00	0,00	depozitare	43 mp	**	
		-	Clădire stație pompe păcură		307809-C16	100052	1979	118.689,16	118.689,16	0,00	0,00	depozitare	202 mp	**	
Total 2		9.522 mp										5.005 mp			

Nr. Cr.	Teren		CONSTRUCȚII INDUSTRIALE										Notă subsol	
	Nr. CF	Suprafata (mp)	Identificare/Denumire CF	Identificat	Nr. Cad.	Nr. Inv.	PIF	valoarea inventar	valoarea amortizată	valoarea contabilă	Utilizare	Sc sol (mp)		
3	359602 / Arad	13.591 mp	Teren curți construcții LOT 1	-	359602	-	-	-	-	-	industrial	-	*	
		-	Clădire adm.-birouri		359602-C1	100005	1910	62.727,61	62.727,61	0,00	0,00	administrativ	265 mp	
		-	Depozit		359602-C2	-	1982	35.429,00	35.429,00	0,00	0,00	depozitare	32 mp	**
		-	Depozit		359602-C3	-	1982	-	-	-	-	depozitare	13 mp	**
		-	Depozit		359602-C4	-	1982	-	-	-	-	depozitare	47 mp	**
		-	Depozit		359602-C5	-	1982	-	-	-	-	depozitare	50 mp	**
		-	Clădire CET		359602-C6	100007/100069	1938	353.500,77	353.500,77	0,00	0,00	adm./depozitare	2.079 mp	
		-	Clădire mașini și cazane		359602-C7	100027	1966	856.200,34	856.200,34	0,00	0,00	adm./depozitare	2.279 mp	
		-	Clădire stație pompe termoficare		359602-C8	100051	1979	90.788,35	90.788,35	0,00	0,00	producție	161 mp	
		-	Clădire epurare chimică		359602-C9	100039	1967	344.196,38	344.196,38	0,00	0,00	producție	699 mp	
		-	Clădire din zid (PSI)		359602-C10	100020	1957	38.560,00	38.560,00	0,00	0,00	depozitare	51 mp	
		-	Depozit	NU	359602-C11	-	1982	-	-	-	-	depozitare	36 mp	**
-	Gospodărie combustibil gazar si Cladire Instalatie de Tratare Apa		359602-C12	100065/100031	1967 și 1982	45.680,00	45.680,00	0,00	0,00	producție	120 mp			
Total 3		13.591 mp										5.832 mp		
4	359603 / Arad	1.700 mp	Teren curți construcții LOT 2	-	359603	-	-	-	-	-	industrial	-	**	
		-	Depozit		359603-C1	-	1982	23.029,24	23.029,24	0,00	0,00	depozitare	107 mp	**
		-	Clădire atelier forjă		359603-C2	100009	1938	-	-	-	-	depozitare	20 mp	**
Total 4		1.700 mp										127 mp		
5	307815/ Arad	2.231 mp	Teren curți construcții	NU	307815	-	-	-	-	-	industrial	-	***	
		-	Rezervor păcură	NU	5534/2	-	-	-	0,00	0,00	-	-	***	
		-	Stație pompe transvazare	NU	5534/3	-	1993	25.400,00	18.562,40	6.837,60	-	-	***	
		-	Rezervor păcură	NU	5534/3	-	1993	-	-	-	-	-	***	
Total 5		2.231 mp												

<b>Notă</b>
* Nu face obiectul evaluării, proprietar MUNICIPIUL ARAD
** Întrucât construcțiile urmează a fi demolate, pentru re tehnologizare prin edificarea de noi construcții și instalații aferente centralei de termoficare, durata de viață a construcțiilor este considerată expirată, deprecierea externă fiind semnificativă, valoarea acestora ar rezulta din recuperarea materialelor rezultate în urma demolării. Neexistând o autorizație de demolare, demolarea/ecologizarea rămâne în sarcina proprietarului terenului Municipiul Arad
***
C.F.307815/Arad fără actualizare date cadastrale (coordonate stereo 70). Conform Geoportul A.N.C.P.I.-pe amplasamentul indicat la inspecție este intabulat Extrasul de Carte Funciară nr. 340839/Arad (LINIA 217 - INTERVAL: TIMISOARA-ARAD, Km CF 53+521 - Km CF 56+398) -proprietar STATUL ROMÂN. Proprietățile înscrise în C.F.307815/Arad se vor tranzaționa după clarificarea situației tehnice.

- Adresa proprietății:** ▪ Municipiul Arad, Bd.Iuliu Maniu, nr. 65-71, jud. Arad, 310169, cod poștal 310169
- Proprietar:** ▪ C.E.T. HIDROCARBURI S.A. ARAD (CF 359602/ Arad, CF 307815/ Arad), C.E.T. HIDROCARBURI S.A. ARAD și MUNICIPIUL ARAD – domeniul public (CF 307811/ Arad, CF 307809/ Arad, CF 359603/ Arad)
- Dreptul de proprietate evaluat:** ▪ Considerat dreptul deplin(integral) de proprietate înscris în CF.
- Alte mențiuni ale evaluatorului:** ▪ Evaluatorul a avut la dispoziție copii ale extraselor de CF 359602 Arad, eliberat conform cererii nr. 34215 din 20.03.2024, CF 307815 Arad, eliberat conform cererii nr. 34223 din 20.03.2024, CF 307811 Arad, eliberat conform cererii nr. 34216 din 20.03.2024, CF 359603 Arad, eliberat conform cererii nr. 34226 din 20.03.2024, CF 307809 Arad, eliberat conform cererii nr. 34218 din 20.03.2024 , puse la dispoziție de către destinatar, din care s-au extras datele mai sus prezentate, – anexate prezentului raport și considerat parte integrantă. Conform extrasului de carte funciară prezentat proprietatea imobiliară este liberă de sarcini
- Valoarea proprietății a fost determinată în ipoteza că proprietatea este liberă de sarcini;
- Imobilul nu este grevat de contracte de concesiune / închiriere, conform declarației clientului;
- 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 cerințelor, din oferta de evaluare, 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”.
- Specificitate:** ▪ Ținând cont de specificul terenului de amplasare (o parte a terenului de amplasare) pe care sunt edificate o serie de construcții):  
✓ Fiind vorba de domeniul public - Bunurile din domeniul public sunt inalienabile, insesizabile și imprescriptibile, valoarea opinată poate fi mai degrabă o valoare echitabilă, pentru o serie de imobilizări supuse evaluării.
- “Valoarea echitabilă este prețul estimat pentru transferul unui activ sau a unei datorii între părți identificate, aflate în cunoștință de cauză și hotărâte, preț care reflectă interesele acelor părți”.
- Valoarea echitabilă cere estimarea prețului care este just pentru ambele părți specifice, identificate, luând în considerare avantajele sau dezavantajele pe care fiecare parte le va obține din tranzacție.
- Spre deosebire de valoarea echitabilă, valoarea de piață cere ca orice avantaj sau dezavantaj, care nu s-ar putea obține sau suporta de către *participanții* de pe piață, să nu fie luat în considerare.
- Valoarea echitabilă este un concept mai larg decât valoarea de piață.
- Deși, în multe cazuri, prețul care este just pentru ambele părți va fi egal cu cel care se poate obține pe piață, vor fi situații în care

- estimarea valorii echitabile va presupune luarea în considerare a unor aspecte care *nu trebuie* considerate în estimarea valorii de piață, cum ar fi anumite elemente ale valorii sinergiei rezultate în urma combinării drepturilor asupra proprietății
- Ipoteză:**
- Opinia finală a evaluării este prezentată în € și lei. Exprimarea în € a opiniei finale este adecvată doar atât vreme cât principalele premise care au stat la baza evaluării nu suferă modificări semnificative (nivelul riscurilor asociate unei investiții similare, cursul de schimb și evoluția acestuia comparativ cu puterea de cumpărare și cu nivelul tranzacțiilor pe piața imobiliară specifică etc.).
- Curs de schimb:**
- Cursul de schimb leu - € folosit pentru transpunerea calculelor în evaluare a fost 1 € = 4, 9714 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 (se va stabili prin contract, conform negocierilor între cele două părți implicate).
- Premisa valorii:**
- Valoarea opinată este valabilă în cazul unei tranzacții nepărtinitoare.
  - Valoarea opinată reflecta 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 oricare taxă plătită de oricare dintre părți, ca efect direct al tranzacționării. Valoarea nu cuprinde TVA

## 1.8 Data evaluării

---

- Data predării raportului:** 22 aprilie 2024
- Data inspecției**
- Inspecția a fost efectuată de către evaluator Andreiana Alexandra Flavia, leg. 18927/2024, accesul fiind asigurat de reprezentantului clientului d-nul Buftea Marius la data de 15 aprilie 2024
- Data de referință a evaluării:** 15 aprilie 2024
- 

## 1.9 Natura și amploarea activităților evaluatorului. Documente puse la dispoziție

---

- Documentarea:**
- În vederea identificării proprietății evaluatorul a avut la dispoziție:
    - CF 307811/ Arad, CF 307809/ Arad, CF 359602/ Arad, CF 359603/ Arad, CF 307815/ Arad, eliberat conform cererii 32789 din data de 12.09.2022
    - Certificat de Urbanism Nr. 621 din 16.04.2024
- Inspecția proprietății (accesul) a fost asigurată de către reprezentantul clientului și au fost vizualizate toate componentele proprietății, cu excepția părților care, prin natura lor, sunt ascunse sau ne-vizibile;
- Cu ocazia inspecției au fost culese date cu privire la tipul și natura constructivă a imobilelor, uzura fizică și adecvarea funcțională a construcțiilor, modul de utilizare/exploatare. Informațiile cu privire la identificarea proprietăților, starea tehnică și funcțională a acestora au fost primite de la reprezentantul proprietarului cu ocazia realizării inspecției;
  - 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

<b>Informații primite de la client / proprietar:</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Situația juridică a proprietății imobiliare, suprafața terenului și construcțiilor;</li><li>▪ Proprietarul/solicitantul - pentru informațiile legate de proprietatea imobiliară evaluată (situație – precizată prin CF);</li><li>▪ Istoricul proprietății</li><li>▪ Scopul evaluării</li></ul>
<b>Informații colectate de evaluator:</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Informații privind piața imobiliară specifică (prețuri, etc.);</li><li>▪ Baza de date a evaluatorului;</li><li>▪ Informații existente pe site-urile de specialitate (ex: <a href="http://www.szekelyhirdeto.info">www.szekelyhirdeto.info</a>; <a href="http://www.olx.ro">www.olx.ro</a>; <a href="http://www.imobiliare.ro">www.imobiliare.ro</a>; <a href="http://www.romimo.ro">www.romimo.ro</a>; <a href="http://www.publi24.ro">www.publi24.ro</a>; etc;</li><li>▪ Informații existente în revista Valoarea oriunde este ea;</li><li>▪ Date preluate din baza de date a Institutului Național de Statistica (<a href="http://www.insse.ro/cms/">http://www.insse.ro/cms/</a>).</li><li>▪ Date preluate din baza de date a Comisiei Naționale de Prognoză <a href="http://www.cnp.ro/ro/prognoze">http://www.cnp.ro/ro/prognoze</a></li></ul>
<b>Publicații de specialitate:</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Standardele de evaluare a bunurilor, adoptate de ANEVAR, în vigoare la data de referință a evaluării;</li><li>▪ Manuale și cataloage de costuri publicate IROVAL;</li></ul>

## 1.11 Ipoteze semnificative – Ipoteze speciale semnificative

<b>Ipoteze semnificative:</b>	<p>Raportul de evaluare a fost realizat pe baza următoarelor ipoteze semnificative, inclusiv a celor care pot să apară în raport:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Evaluatorul nu își asumă nici o răspundere pentru descrierea juridică pusă la dispoziție sau pentru chestiuni legate de considerente juridice sau de proprietate. Titlul/Dreptul de proprietate se presupune valabil și tranzacționabil; Evaluatorul nu este responsabil pentru problemele de natură legală, care afectează fie proprietatea imobiliară evaluată, fie titlul/dreptul de proprietate asupra acesteia și care nu sunt cunoscute de către evaluator. În acest sens se precizează că nu au fost făcute cercetări specifice 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).</li><li>▪ Proprietatea este evaluată fără ipoteci sau datorii (dreptul integral (absolut) de proprietate);</li><li>▪ 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.</li><li>▪ Evaluatorul a examinat extrasele de carte funciară anexate prezentului raport și a identificat proprietatea împreună cu reprezentantul clientului d-nul Buftea Marius. 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;</li><li>▪ 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.</li></ul>
-------------------------------	---

- 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.
- Evaluatorul nu are nicio informație privitoare la faptul că proprietatea evaluată este traversată de rețele magistrale de utilități sau zone de restricționare care ar limita dezvoltarea/construirea acesteia altele decât cele descrise în raport; în urma inspecției pe teren nu au fost descoperite indicii care să arate o astfel de restricție; evaluatorul nu a făcut nicio investigație suplimentară pentru a descoperi aceste restricții și nici nu are abilitatea de a întocmi eventuale studii care să certifice dacă proprietatea este afectată de o astfel de restricție sau nu.
- Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport;
- 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 acurateței 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 nici un 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;
- Din informațiile deținute de către evaluator și din discuțiile purtate cu proprietarul nu există nici un indiciu privind existența unor contaminări naturale sau chimice la data evaluării care afectează valoarea terenurilor (nici terenul supus evaluării nici în zona de amplasare) sau a construcțiilor edificate pe acesta. Evaluatorul nu are cunoștință de efectuarea unor inspecții sau a unor rapoarte care să indice prezența contaminanților sau materialelor periculoase. Valorile sunt estimate în ipoteza că nu există așa ceva. Dacă se va stabili ulterior că există contaminări pe teren sau construcții, că au fost sau sunt puse în funcțiune mijloace care ar putea să contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate.
- Ținând cont de amplasament, *teren intravilan și construcții cu destinație industrială nepoluantă ce deserveșc serviciul public de alimentare cu energie termică a municipiului Arad*, atât terenul de amplasare cât și construcțiile edificate pe acestea își păstrează destinația actuală.

**Ipoteze speciale semnificative:**

- În cazul construcțiilor ce urmează a fi demolate, conform planului de re tehnologizare a CET Hidrocarburi, valoarea acestora este zero, nu au valoare de piață, atât cheltuielile de demolare cât și beneficiile din vânzarea materialelor rezultate în urma demolării fiind în sarcina deținătorului terenului.
- Dacă există cheltuieli de ecologizare sau decontaminare a terenului, aceste sunt în sarcina deținătorului de drept.
- În CF 307811 / Arad – C12 (WC) a fost un WC ecologic folosit la o organizare de santier anterioară, autodemolat, chiar dacă se exclude din CF valoarea nu trebuie reconsiderată
- În CF 307809 / Arad, C11, figurează ca fiind construcție „fără acte”. Aceasta situație va fi rectificată printr-o lucrare topografică / cadastrală ce este în curs.
- C.F.307815/Arad fără actualizare date cadastrale (coordonate stereo 70). Conform Geoportal A.N.C.P.I.-pe amplasamentul indicat la inspecție este intabulat Extrasul de Carte Funciară nr. 340839/Arad (LINIA 217 - INTERVAL: TIMISOARA-ARAD, Km CF 53+521 - Km CF 56+398) -proprietar STATUL ROMÂN. Proprietățile înscrise în C.F.307815/Arad se vor tranzacționa după clarificarea situației tehnice.

### 1.12 Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

#### Restricții:

- Acest raport de evaluare este destinat numai scopului precizat și numai pentru uzul clientului și destinatarului/utilizatorului. Raportul de evaluare sau oricare altă referință 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; Prezentarea evaluării a fost întocmită pentru scopul declarat în cadrul raportului și asumat prin contractul de prestări servicii întocmit între evaluator și client sau utilizator. Acest raport de evaluare nu va putea fi utilizat pentru niciun alt scop decât cel declarat.
- Datele și informațiile din raport sunt confidențiale;
- Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane nu atrage după sine răspunderea evaluatorului;
- Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea față de terți în afara clientului și destinatarului/utilizatorului 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;

### 1.13 Conformitatea cu standardele de evaluare / Reglementări

#### Standarde de evaluare:

- Prezentul raport de evaluare s-a întocmit în conformitate cu Standardele de evaluare a bunurilor, ediția 2022, adoptate de ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România), în vigoare la data de referință a evaluării
- SEV 100 – Cadrul general
  - SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării
  - SEV 102 – Documentare și conformare
  - SEV 103 – Raportare
  - SEV 104 – Tipuri ale valorii

**Reglementări:**

- SEV 105 – Abordări și metode de evaluare
  - SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare
- Ghiduri metodologice
- GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile.
- 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 – certificat seria Q Nr. 195);
  - Atât JUST EVAL INVEST SRL cât și evaluatorul care semnează prezentul raport de evaluare au încheiate asigurarea de răspundere profesională.

## 2 PREZENTAREA DATELOR

### 2.1 Identificarea proprietății imobiliare subiect. Descrierea juridică

**Identificarea**

- În CF 307811 / Arad, CF 307809 / Arad, 359602 / Arad, CF 359603 / Arad, CF 307815/ Arad
- Proprietatea evaluată Teren intravilan și construcții de tip industrial nepoluant / de depozitare este situată în Municipiul Arad, Bd.Luliu Maniu, nr. 65-71, jud. Arad, 310169, cod poștal 310169, această adresă se află în zona Polivalentă.
- La data inspecției, imobilul a fost identificat (cu ajutorul <http://geoportal.ancpi.ro/geoportal/imobile/Harta.html> și în baza numărului cadastral) ca având front stradal la o stradă secundară asfaltată. Accesul la imobil se face pe partea dreaptă a bulevardului Luliu Maniu, sens de mers spre bulevardul Revoluției înainte de intersecția cu strada Ioan Alexandru.

**Descrierea juridică**

- Descrierea imobilului, Teren intravilan și construcții de tip industrial nepoluant / de depozitare, înscris în CF 307811/ Arad, CF 307809/ Arad, CF 359602/ Arad, CF 359603/ Arad, CF 307815/ Arad.
- Conform înscrierii privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale proprietate este *obținută prin cumpărare inițială în 2017 respectiv reevidențiere în baza Certificatului de atestare a edificării construcțiilor nr. 384 din 25.01.2019 de către C.E.T. HIDROCARBURI S.A. ARAD (CF 359602/ Arad, CF 307815/ Arad), C.E.T. HIDROCARBURI S.A. ARAD și MUNICIPIUL ARAD – domeniul public (CF 307811/ Arad, CF 307809/ Arad, CF 359603/ Arad)*
- Conform înscrierii privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale Proprietatea este liberă de sarcini, nu sunt înscrieri, proprietatea este liberă de sarcini

**Ipoteza:**

- Valoarea proprietății a fost determinată în ipoteza că proprietatea este liberă de sarcini;
- Cea mai bună utilizare a terenului va avea aceeași utilizare ca și utilizarea actuală – teren intravilan, curți construcții cu dezvoltare industrială (nepoluantă), pentru edificarea de construcții privind re tehnologizarea actualului CET.



## 2.2 Date despre zonă, comuna, vecinătăți și amplasare

### Zona de amplasare

- Proprietatea este situată în Municipiul Arad, Bd. Iuliu Maniu, nr. 65-71, jud. Arad, 310169, cod poștal 310169, zona Polivalentă
- Arad (în maghiară Arad, sârbă Арад/Arad, germană Arad) este municipiul de reședință al județului cu același nume, la limita între regiunile istorice Banat și Crișana, România. Se află pe ambele maluri ale râului Mureș în Crișana și Banat (cartierele Aradul Nou, Mureșel și Sânnicolaul Mic), România.
- Populația orașului, conform recensământului din 2021 este de 145.078 de locuitori, în scădere față de recensământul românesc anterior din 2011, când se înregistraseră 159.074 de locuitori.
- Economia acestui oraș este susținută de activități în domeniul: fabricării mobilierului, construcțiilor, fabricării oțelurilor speciale, industriei alimentare (prin procesarea cărnii și prelucrarea laptelui), comerțului și serviciilor. Un rol important îl are agricultura (cultivarea terenurilor) și creșterea animalelor. Veniturile medii realizate de locuitori sunt sub media pe țară;
- Raportat la contextul național, localitatea are o economie *mediu dezvoltată, slab diversificată din punct de vedere al industriilor*;
- Zona în care se află amplasat imobilul evaluat este o zonă *mixtă (industrial-comercială dar și rezidențială)*;
- Zona analizată este una dens populată (cu tendință de stagnare), vârsta medie fiind la nivel cu media pe localitate (cu tendință de stagnare).

### Caracterul zonei de amplasare:

- În zonă sunt amplasate construcții industriale și comerciale, rezidențiale;

În zonă se află:

- Unități comerciale *în apropiere*; magazine în zonă *suficiente, bine aprovizionate*.
- Unități de învățământ (mediu): *la distanță medie*
- Unități medicale: *la distanță medie*
- Instituții de cult: *la distanță medie*
- Sedii de bănci: *la distanță medie*
- Parcuri - în centrul orașului

### Utilități edilitare:

În zonă se află:

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

### Gradul de poluare

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

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

### Concluzii generale privind zona de amplasare

- Proprietatea este amplasată în Municipiul Arad, Bd. Iuliu Maniu, nr. 65-71, jud. Arad, 310169, cod poștal 310169.
- Zona este caracterizată ca una cu potențial *mediu* de dezvoltare - *mixtă, preponderent rezidențială*, fiind bine localizată, departe de sursele poluante.
- Conform cu înscrierea din Cărțile funciare, cu certificatul de urbanism anexat, prezentului raport, pe teren sunt edificate

construcții ce deserveșc serviciului public de alimentare cu energie termică a municipiului Arad, și se dorește retehnologizarea instalațiilor.

## 2.3 Informații despre amplasament. Descriere fizică

### Terenul de amplasare-mai multe parcele alăturate

Nr. Crt.	Adresa	Terenuri industriale				
		Nr. CF	Nr.cad.	Suprafata (mp)	Identificare/Denumire	Utilizare
1	Loc. Arad, Calea Iuliu Maniu, Nr. 65-71, Jud. Arad	307811 / Arad	307811	9.470 mp	Teren curți construcții	industrial
2		307809 / Arad	307809	9.522 mp	Teren curți construcții	industrial
3		359602 / Arad	359602	13.591 mp	Teren curți construcții LOT 1	industrial
4		359603 / Arad	359603	1.700 mp	Teren curți construcții LOT 2	industrial
5		307815/ Arad	307815	2.231 mp	Teren curți construcții	industrial
		<b>Total</b>		<b>36.514 mp</b>		

- Nu face obiectul evaluării, proprietar MUNICIPIUL ARAD
- C.F.307815/Arad fără actualizare date cadastrale (coordonate stereo 70). Conform Geoportal A.N.C.P.I.-pe amplasamentul indicat la inspecție este intabulat Extrasul de Carte Funciară nr. 340839/Arad (LINIA 217 - INTERVAL: TIMISOARA-ARAD, Km CF 53+521 - Km CF 56+398) - proprietar STATUL ROMÂN. ***Ipoteza semnificativă: Proprietățile înscrise în CF 307815/Arad se vor tranzacționa după clarificarea situației tehnice.***

#### Tipul terenului:

- Teren intravilan
- Categoria de folosință: curți-construcții
- Proprietate: personală
- Cota: exclusivă
- Drept de proprietate: Deplin
- Front stradal (acces): da
- Forma: deptunghiulară (*totala*)
- Topografie: Amplasamentul este plan. Nu se cunosc probleme legate de condițiile de fundare ale terenului.

#### Amenajări:

- Împrejmuit
- Ziduri de sprijin: Nu
- Terase pe porțiuni: Nu
- Canale de desecare: Nu
- Stare teren: Terenul este *fără* denivelări și impedimente de relief care să-i afecteze utilizarea. *Nu necesită* cheltuieli de adecvare semnificative.

#### Regim economic:

- Categoria de folosință – teren construibil.

#### Restricții de construire

(Limitări legale ale dreptului de proprietate prevăzute de reglementări legale sau speciale):

- Nu avem cunoștință de existența unor rețele sau conducte care să traverseze terenul sau alte servituți și sarcini, care au putut fi identificate vizual cu ocazia inspecției, sau din actele puse la dispoziția evaluatorului, nu au putut fi observate suprafețe de teren afectate de restricții de construire.

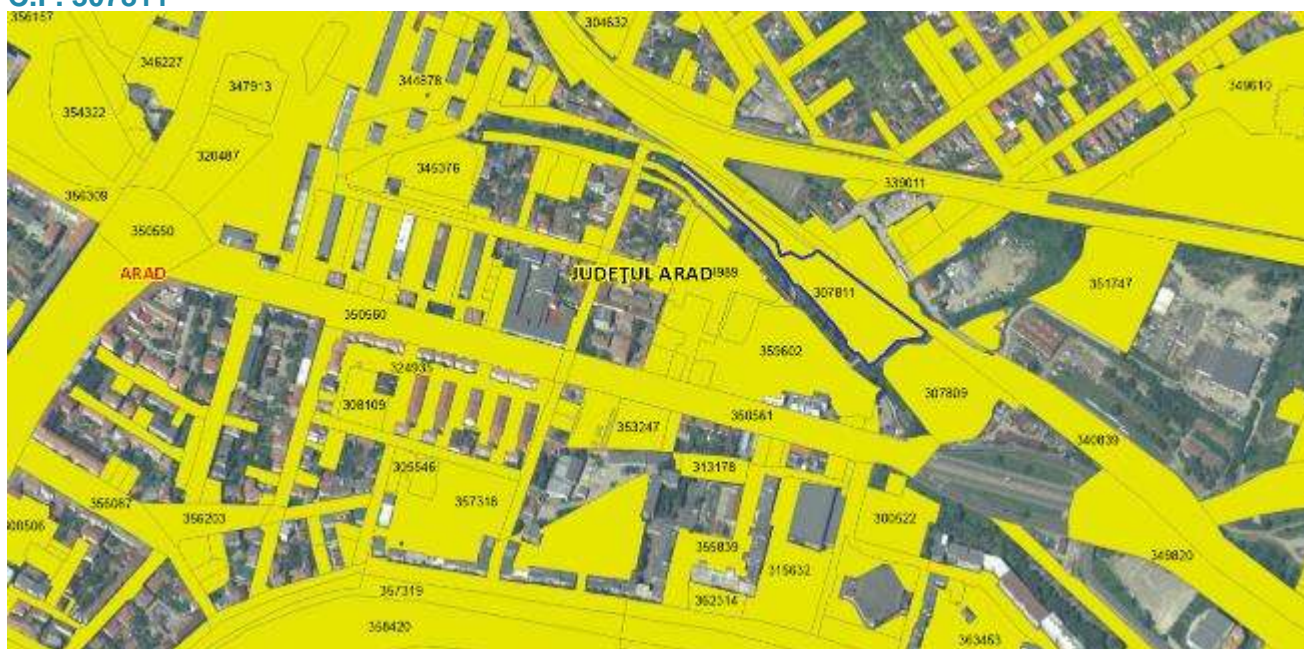
Astfel:

- Păstrarea integrității mediului: *Nu este cazul*
- Zonă (areal) natural protejat: *Nu*
- Patrimoniu arheologic: *Nu*
- Zonă protejată conform normelor de igienă și sănătate publică: *Nu*
- Zonă de protecție și siguranță pentru obiectivele cu riscuri tehnologice limitări impuse de:
  - Sisteme de alimentare cu energie electrică: *Nu*

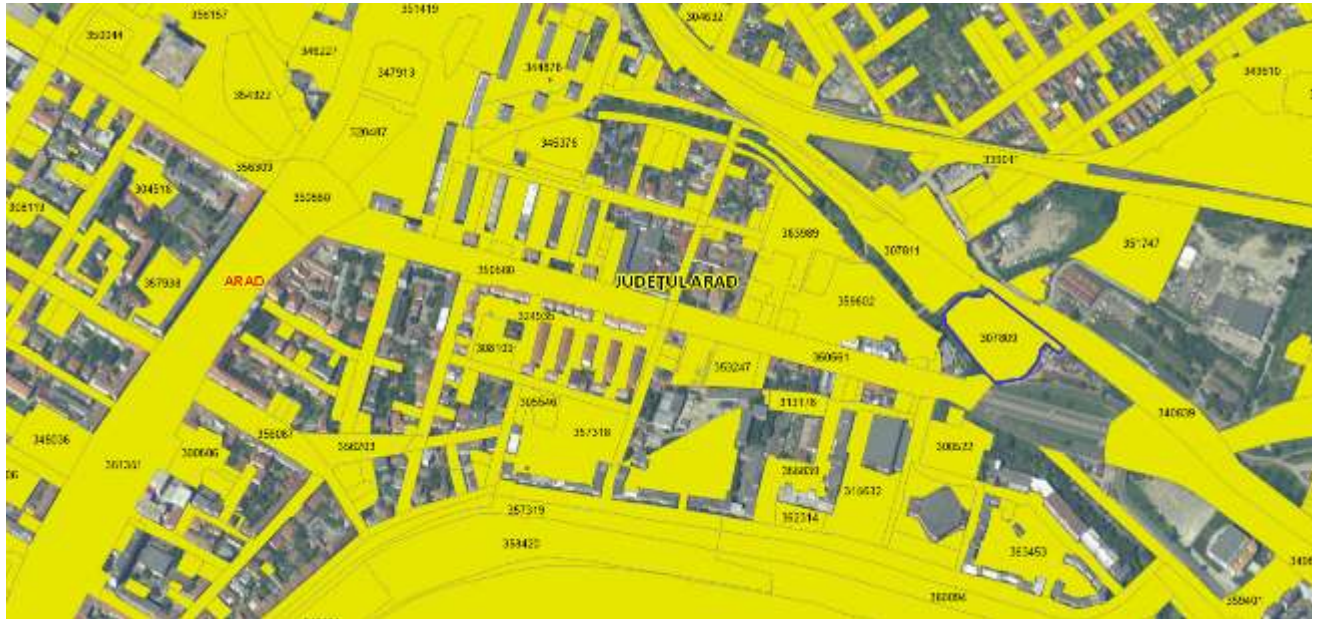
- Conducte de gaze: *Nu*
- Instalații de alimentare cu apă: *Nu*
- Infrastructuri publice: *Nu*
- Zonă expusă la riscuri naturale: *Nu*
- Alunecări de teren: *Nu*
- Zonă inundabilă: *Nu*

Amplasamentul este schițat în zona de amplasare astfel (sursă ANCP)

### C.F. 307811



C.F. 307809



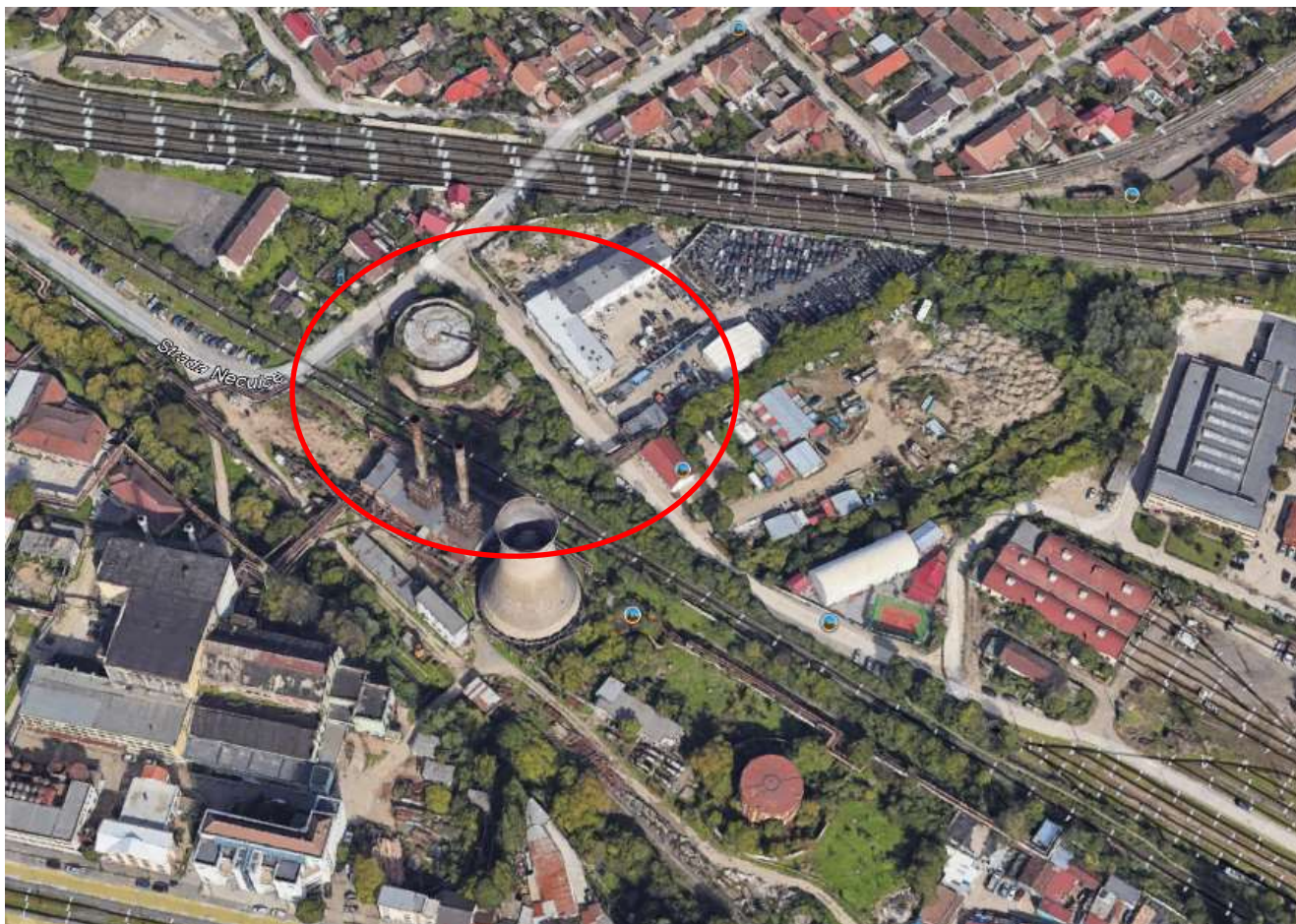
**C.F. 359602**



C.F. 359603



C.F.307815/Arad fără actualizare date cadastrale (coordonate stereo 70). Conform Geoportal A.N.C.P.I.-pe amplasamentul indicat la inspecție este intabulat Extrasul de Carte Funciară nr. 340839/Arad (LINIA 217 - INTERVAL: TIMISOARA-ARAD, Km CF 53+521 - Km CF 56+398) -proprietar STATUL ROMÂN.



Accesul la proprietate:










**Clădiri**

Proprietatea este constituită din un teren cu o suprafață totală de 34.283 mp în acte, dar doar 7.404 mp în urma măsurătorii cadastrale pe care sunt edificate următoarele construcții:

CF 307811-nu s-a evaluat		
		
307811-C2 și 307811-C3 – 2 conducte și estacanda fără valori de piață, zona urmează a fi supusă noi dezvoltări		
		
307811-C5 – Linie cale, iden para, anterior	307811-C6 – Linie cale, iden para, anterior	
		
307811-C7 – Linie cale, iden para, anterior		
		



<p>307811-C10 - Bazin- iden para, anterior</p> 	<p>307811-C11 – cabină poartă- iden para, anterior</p> 	
		
		
		



307811-C15 – Turn răcire



307811-C16 – Depozit chimicale



307811-C17 - PL descărcare HCL  
CF 307809



307809-C1 – Linie CFU



307809-C2 – Linie CFU



307809-C3 – Conductă suprateană

307809-C4 – Conductă suprateană



307809-C5 – Separator păcură



307809-C6 – Rezervor condens păcură



307809-C7 - Rezervor păcură 3150MC



307809-C10 - Rezervor păcură subteran



307809-C11 și 307809-C12 – Clădire stație pompe incendiu rezervor subteran



307809-C13 - Drum acces- CET PE HIDROCARBURI N-E



307809-C14 – Rampă descărcare



307809-C15 – Casă pompe gospodărie păcură





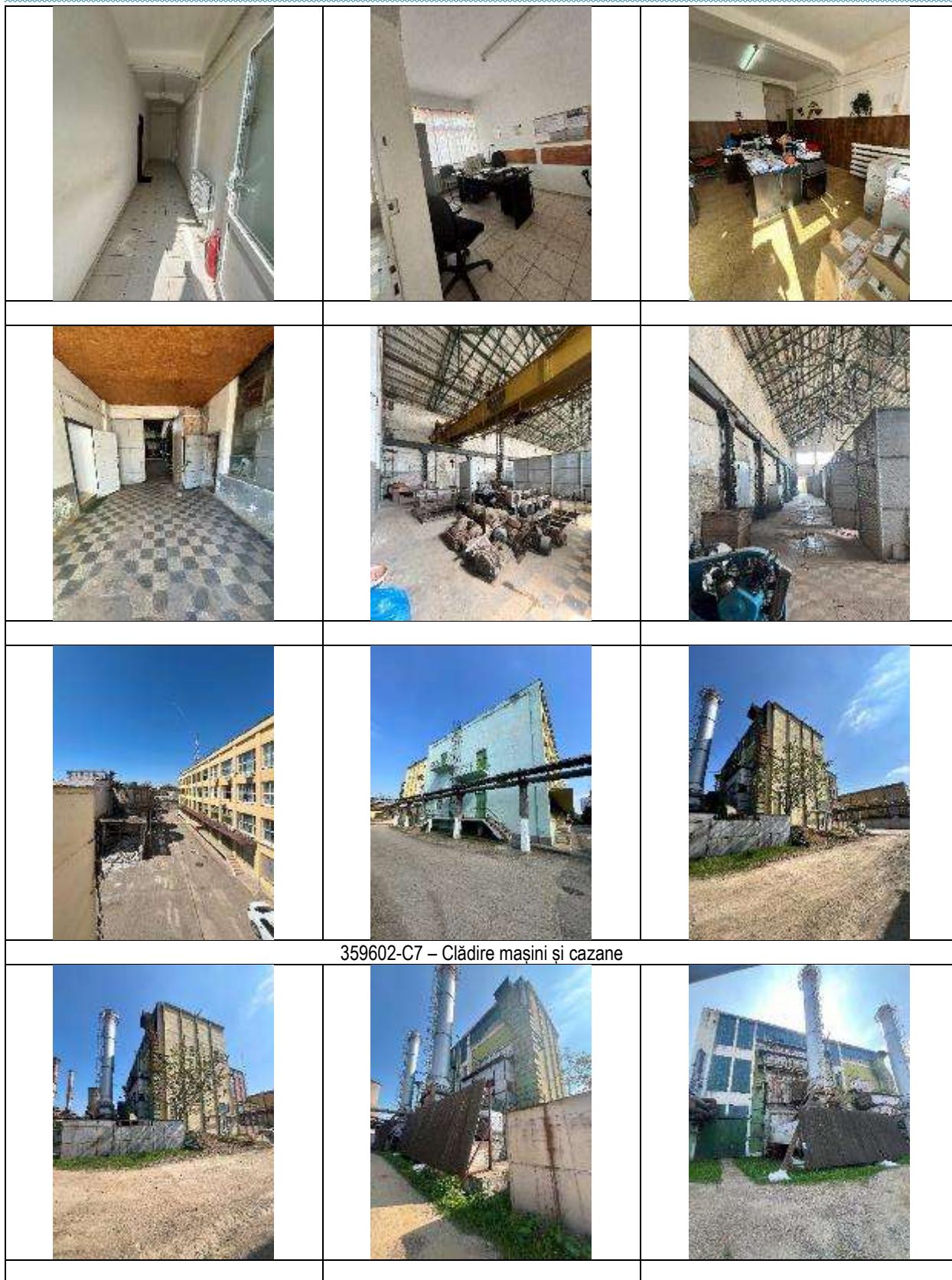
CF 359602-



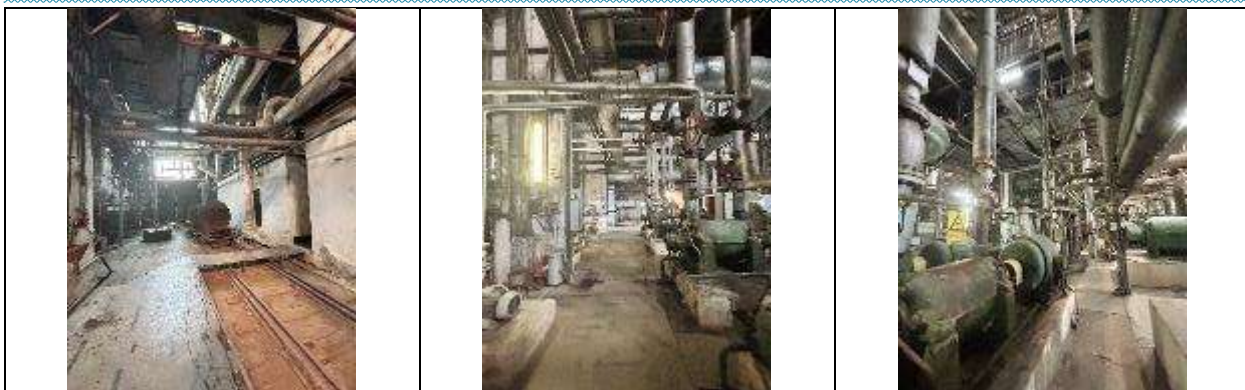
359602-C1 – Cladire administrativă - birouri



		
359602-C2 - Depozit		359602-C3 - Depozit
		
359602-C4 - Depozit		
		
359602-C5 - Depozit		
		
359602-C6 – Clădire CET		







359602-C8 – Clădire stație pompe termoficare

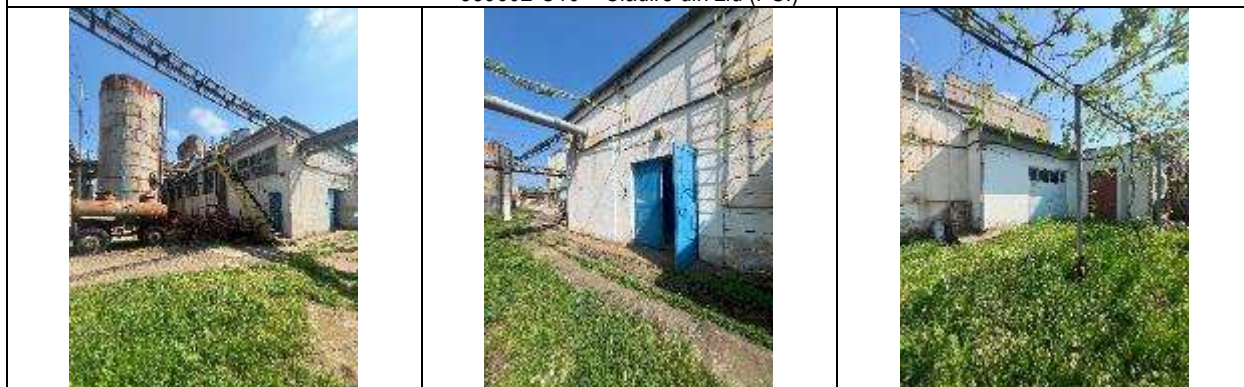


359602-C9 – Clădire epurare chimică

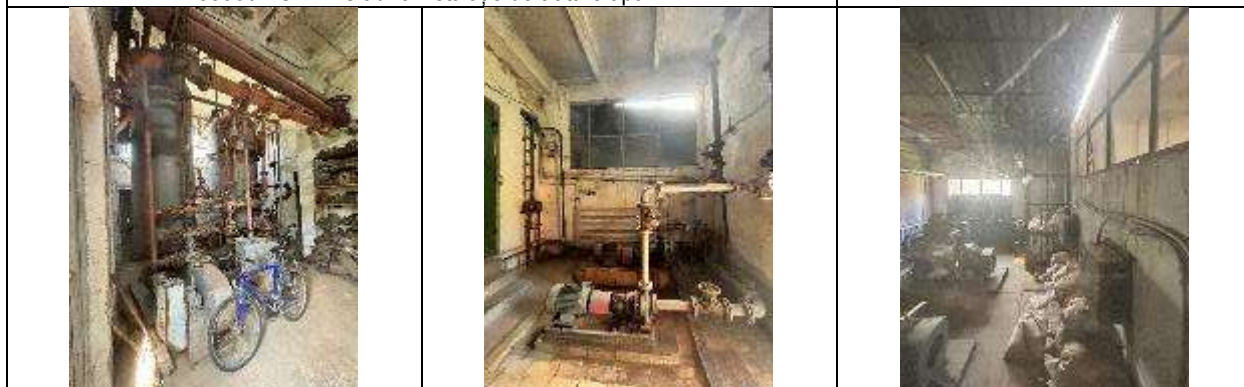




359602-C10 – Clădire din zid (PSI)



359602-C12 – Clădire instalație de tratare apă



CF359603



359603-C1 – Depozit

359603-C2 – Clădire atelier forjă



- Împrejmuire:
  - Da, parțial cu gard cu structură mixtă
- Platforme betonate:
  - Curtea este parțial amenajată cu platformă betonată și asfaltată, iar restul spațiu pietruit și spațiu verde
- Alte construcții speciale (imobiliare)
  - La data inspecției s-a constatat existența și a unor construcții speciale și copertine ușoare (metalice), dar nefiind notate în CF nu au fost luate în considerare.

## 2.4 Date privind impozitele și taxele

- Impozite**
  - În conformitate cu prevederile privind CODUL FISCAL cu NORMELE METODOLOGICE DE APLICARE;
  - În conformitate cu prevederile;
- Taxe:**
  - Idem Impozite
- Ipoteza:**
  - Fără

## 2.5 Istoric, incluzând vânzările anterioare și ofertele sau cotațiile curente

- Istoric, incluzând vânzările anterioare**
  - Necunoscut. Conform ultimei înscrieri din CF;
- Oferte sau cotații curente:**
  - Conform analizei de piață.

## 3 ANALIZA PIEȚEI

### Schitat – analiza specifica a activelor evaluate

- Considerente generale:**
  - Bunurile din domeniul public sunt inalienabile, insesizabile și imprescriptibile, după cum urmează:
    - a) nu pot fi instrainate; ele pot fi date numai în administrare, concesionate sau inchiriate, în condițiile legii;
    - b) nu pot fi supuse executării silite și asupra lor nu se pot constitui garanții reale;
    - c) nu pot fi dobândite de către alte persoane prin uzucapiune sau prin efectul posesiei de buna-credință asupra bunurilor mobile.
- Nota\* se referă la terenurile proprietate publică – Mun. Arad.  
Pentru bunurile ce se doresc a fi achiziționate de Mun.
- 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.

**Tipul proprietății, identificarea pieței proprietății subiect:**

**Arealul analizat:**

▪ 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 optim va depinde de numărul cumpărătorilor și al vânzătorilor de pe o anumită piață, la data evaluării.

▪ *Caracteristicile și elementele proprietăților evaluate duc la identificarea segmentului de piață a proprietății de tipul Teren intravilan și construcții de tip "Industrial nepoluant / de depozitare, ce deservește serviciului public de alimentare cu energie termică a municipiului Arad", piață locală.*

▪ Zona de amplasare a proprietății și zone similare ca dezvoltare din localitatea de amplasare.

În concluzie, ținând cont de toate aspectele prezentate anterior, precum și de specificul zonei, putem afirma că piața specifică este cea a proprietăților de tip industrial, aparținând serviciului public de alimentare cu energie termică a municipiului Arad

### 3.1 Analiza cererii

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

<b>Proprietăți competitive (nr.)</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Mic	<input type="checkbox"/> Mediu	<input type="checkbox"/> mare
<b>Disponibilitatea curentă</b>	<input type="checkbox"/> Mică	<input checked="" type="checkbox"/> Medie	<input type="checkbox"/> mare
<b>Bariere comerciale</b>	<input type="checkbox"/> Dezavantaj	<input checked="" type="checkbox"/> Neinfluentabil	<input type="checkbox"/> avantaj
<b>Fluxul de mărfuri</b>	<input type="checkbox"/> Dezavantaj	<input checked="" type="checkbox"/> Neinfluentabil	<input type="checkbox"/> avantaj

<b>Rata vânzărilor<sup>2</sup></b>	<input type="checkbox"/> în scădere	<input checked="" type="checkbox"/> stagnare	<input type="checkbox"/> în creștere
<b>Rata închirierilor</b>	<input type="checkbox"/> Mică	<input checked="" type="checkbox"/> medie	<input type="checkbox"/> mare
<b>Ocuparea forței de muncă</b>	<input type="checkbox"/> Mică	<input checked="" type="checkbox"/> medie	<input type="checkbox"/> mare
<b>Accesul în zonă</b>	<input type="checkbox"/> dezavantaj	<input checked="" type="checkbox"/> neinfluentabil	<input type="checkbox"/> avantaj
<b>Politici publice zonale</b>	<input type="checkbox"/> dezavantaj	<input checked="" type="checkbox"/> neinfluentabil	<input type="checkbox"/> avantaj
<b>Creșterea economică a zonei</b>	<input type="checkbox"/> dezavantaj	<input checked="" type="checkbox"/> neinfluentabil	<input type="checkbox"/> avantaj

**Concluzii generale**

- În general, nivelul cererii solvabile este scăzut, scăderea fiind cauzată de criza economică de după anul 2007, efectele imprevizibile a pandemiei COVID-19 și a războiului ruso-ucrainean, criza energetică și a lanțurilor de aprovizionare, diminuarea interesului investițional și scăderea nivelului creditării, pot determina o stare de instabilitate pe piața imobiliară, cu posibile efecte negative printre care reducerea cererii pentru proprietăți imobiliare, reducerea numărului de tranzacții, scăderea prețurilor de tranzacționare, etc. Având în vedere că evoluția viitoare a pandemiei și a războiului ruso-ucrainean și durata acestora nu pot fi prevăzute, nu se poate estima în mod realist o viitoare evoluție a pieței.
- 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 o persoană juridică care să opereze serviciul public de alimentare cu energie termică a municipiului Arad.

### 3.2 Analiza ofertei

<sup>2</sup> Rata de reportare a vanzarilor din aria comerciala

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

Factorii importanți analizați:

Disponibilitate proprietăți similare  Mare  Medie  Mică  
 Tendința prețului  scădere  stagnare  Creștere  
 Proprietăți în construcție (nr.)  Mic  mediu  Mare  
 Costuri de construire  scădere  stagnare  Creștere

Condiții și circumstanțe economice speciale:

a. Condițiile politice  favorabile  neinfluențabile  dezavantajoase  
 b. Condițiile juridice  favorabile  neinfluentabile  dezavantajoase  
 c. Condițiile econom. generale  favorabile  neinfluentabile  dezavantajoase  
 d. Condițiile sociale  favorabile  neinfluentabile  dezavantajoase  
 e. Costul forței de muncă  favorabile  neinfluentabile  dezavantajoase

Impactul administrativ / reglementari locale  Favorabil  nefavorabil

Disponibilitatea de finanțare /creditare  mică  medie  mare

**Concluzii  
generale**

- Nu există proprietăți similare în zona de amplasare a proprietății evaluate
- în aria de piață definită, nu există proprietățile *similare calitativ* cu cea evaluate.
- tendința de utilizare probabilă în mod rezonabil spre utilizări alternative cu o fezabilitate și o productivitate ridicată (față de utilizarea actuală): *Nu există*

### 3.1 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:

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

Schițat, se pot desprinde următoarele observații:

Nivelul cererii  Scăzut  „Echilibru relativ”  Peste ofertă  
 Nivelul ofertei  Scăzut  „Echilibru relativ”  Peste cerere  
 Val. de piață a prop. similare în zonă  În creștere  „Echilibru relativ”  În scădere

### 3.2 Condițiile pieței – “Analiza prețurilor”

**Terenuri libere:** ▪ Minim: 27 €/m<sup>2</sup>, Max: 55 €/m<sup>2</sup>

**Costuri edificare spații de depozitare/comerciale:**

- Minim: 400 €/m<sup>2</sup>, Max: 8000 €/m<sup>2</sup>

**Profituri ale dezvoltatorilor:**

- 5% -10%

**Chirii pentru proprietăți asimilabile:**

- Conform analizelor publicate, a se vedea premisele Revista VALOAREA nr. 42 din martie 2024 Pentru orașe/municipii secundare

Revista Valoarea Nr. 42/03.2024

Chirie Unitară	Spații industriale		Spații birou clasa A	
	Min	Max:	Min	Max:
CBRE Romania	3.4 €/mp	4.5 €/mp	7.0 €/mp	12.0 €/mp
Colliers International	4.0 €/mp	5.0 €/mp	8.0 €/mp	12.0 €/mp
Darian DRS	2.5 €/mp	4.5 €/mp	7.0 €/mp	10.0 €/mp
Cushman & Wakefield Echinox	4.10 €/mp	4.4 €/mp	9.00 €/mp	13.0 €/mp
IO Partners JLL	3.80 €/mp	4.75 €/mp	10.00 €/mp	13.00 €/mp
Knight Frank	3.5 €/mp	4.5 €/mp	8.0 €/mp	12.0 €/mp
		Min: 2.5 €/mp	Min: 7.0 €/mp	
		Max: 5.0 €/mp	Max: 13.0 €/mp	

**Rata medie de neocupare proprietăți asemănătoare:**

Revista Valoarea Nr. 42/03.2024

rata medie de neocupare	Spații industriale		Spații birou clasa A	
	Min	Max:	Min	Max:
CBRE Romania	3.6%	3.6%	10.0%	14.0%
Colliers International	n/a	n/a	n/a	n/a
Darian DRS	10.0%	15.0%	10.0%	15.0%
Cushman & Wakefield Echinox	n/a	n/a	n/a	n/a
IO Partners JLL	4.3%	4.3%	n/a	n/a
Knight Frank	n/a	n/a	n/a	n/a
		Min: 3.6%	Min: 10.0%	
		Max: 15.0%	Max: 15.0%	

**Rate de capitalizare**

Revista Valoarea Nr. 42/03.2024

rata de capitalizare	Spații industriale		Spații birou clasa A	
	Min	Max:	Min	Max:
CBRE Romania	8.35%	10.35%	9.25%	9.75%
Colliers International	7.75%	8.50%	n/a	n/a
Darian DRS	9.0%	10.5%	8.5%	10.0%
Cushman & Wakefield Echinox	8.4%	9.1%	9.3%	9.8%
IO Partners JLL	9.0%	10.0%	9.0%	10.5%
Knight Frank	9.5%	10.0%	9.0%	10.0%
		Min: 7.8%	Min: 8.5%	
		Max: 10.5%	Max: 10.5%	

## 4 CEA MAI BUNĂ UTILIZARE

---

Deși conceptual de cea mai bună utilizare se folosește în special în valoarea de piață, analiza CMBU a unei proprietăți este o etapă importantă a procesului de evaluare prin care se identifică contextul în care participanții de pe piață și evaluatorii selectează informațiile comparabile de piață. În anumite situații o astfel de analiză este necesară și adecvată.

- ❖ Pornind de la considerațiile valorii proprietăților publice (ghidate de țintele sociale și politicile publice) cea mai bună utilizare a activelor aflate în domeniul public se referă la utilizarea lor naturală (pentru care au fost achiziționate / construite).
- ❖ Datorită utilizării nelucrative a acestui segment de active (proprietăți) acestea nu răspund întotdeauna la forțele de piață, astfel de utilizări nu pot da naștere valorii de piață, a cărei bază poate fi numai cea mai bună utilizare economică. Cea mai bună utilizare în cazul activelor (proprietăților) publice poate fi exprimată numai prin prisma potențialului de acordare de beneficii publice (calitate a serviciilor).

Ca și valoare de piață se poate face referire la:

*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.

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

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

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

*Terenul analizat:* Intravilan, categoria de folosință curți-construcții, cu posibilitate de dezvoltare – construcții.

Conform C.U. nr.621/16.04.2024

### 2. REGIMUL ECONOMIC

Destinația conform PUG: Teren situat în UTR 5- Funcțiunea dominantă a zonei - subzona unitati industriale nepoluante Ip5a.

Folosința actuală conform CF: curți construcții.

Destinația construcțiilor: construcții industriale și edilitare.

### 3. REGIMUL TEHNIC

Terenuri în suprafața de 13.591mp conform CF 359602 Arad, 9.470.00mp conform CF 307811 Arad, 9.522mp conform CF 307809 Arad, 1.700mp conform CF 359603 Arad, respectiv 2.231mp conform CF 307815 Arad, situate în intravilanul Municipiului Arad, UTR. 5, subzona funcțională Ip5a - subzona unitati industriale nepoluante -Ip5a- în conformitate cu Regulamentul aferent PUG.

Equipare cu utilități: apă, canalizare, energie electrică, energie termică, gaz, telefonie.

Utilizări permise; se vor putea autoriza lucrări de întreținere și renovare pentru clădirile existente.

Interdicții permanente; nu se vor autoriza demolări de construcții cu valoare de patrimoniu numai cu avizul serviciilor publice descentralizate din județ, subordonate M.C. și M.L.P.A.T.

Indicatorii P.O.T. și C.U.T.: pentru zonele industriale existente - nu este prevăzut un procent maxim de ocupare a terenului.

Având în vedere aceste aspecte, împreună cu caracterizarea zonei, dacă amplasamentul nu ar fi construit la data evaluării, el ar prezenta interes maxim pentru dezvoltarea unor spații industriale nepoluante / de depozitare sau prestări servicii – și putem afirma că amplasamentul analizat se află în CMBU a sa, fără a fi nevoie de o altă validare a fezabilității financiare sau a productivității maxime – teren pentru dezvoltare (construibil-industrial).

Cea mai bună utilizare pentru o proprietate construită o urmează (de regulă) pe cea a terenului liber este și cazul de față și astfel utilizările rezonabile, posibile fizic și permise legal ale proprietății evaluate sunt:

- spații industriale, ce deservește serviciul public de alimentare cu energie termică a municipiului Arad, fără schimbarea destinației, cu re tehnologizarea instalațiilor existente.
- Întrucât se dorește demolarea și edificarea altor construcții, pentru o serie de construcții supuse demolării aceste NU au valoare de piață, fiind amortizate integral, au o depreciere externă ridicată 100%, astfel valoarea în cazul transferului este zero.

Având în vedere anul edificării construcțiilor, starea lor fizică și funcțională, CMBU a amplasamentului este utilizarea actuală, cu păstrarea clădirilor ce aduc aport pozitiv terenului.

Practic, ținând cont de amplasament, cea mai bună utilizarea probabilă în mod rezonabil și justificată adecvat pentru proprietatea evaluată este cea de proprietate imobiliară *teren intravilan și construcții cu destinație industrială nepoluantă / de depozitare*, ce deservește serviciul public de alimentare cu energie termică a municipiului Arad.

Prin prisma criteriilor care definesc noțiunea de C.M.B.U. aceasta abordare:

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



## 4.1 Abordarea prin piață

### Metoda comparației vânzărilor

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

Elementele de comparație luate în considerare sunt de obicei cele specifice tranzacției (drepturile de proprietate transmise, termenii financiari, condițiile de vânzare, cheltuielile necesare imediat după cumpărare, condițiile pieței și elementele specifice proprietății (caracteristici fizice, caracteristici economice, utilizare, componente nonimobiliare ale valorii).

Abordarea prin piață este aplicabilă tuturor tipurilor de proprietăți imobiliare, atunci când există suficiente informații credibile privind tranzacții și/sau oferte recente, credibile.

Din cauza lipsei datelor relevante, a specificului proprietății, abordarea prin piață nu a putut fi aplicată.

## 4.2 Abordarea prin venit

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 chiriei și cel al gradului de neocupare sunt la nivelul pieței și când există informații despre tranzacții sau oferte de vânzare de proprietăți imobiliare comparabile.
- fluxul de numerar actualizat (analiza DCF), se utilizează pentru evaluarea proprietăților imobiliare 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 piețe, 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 piețe 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*.

Formula de calcul utilizată:  $V_{randament} = \text{Venitul net din exploatare} / c$

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 (proprietatea imobiliară: teren +

construcții) pentru furnizorii capitalului permanent pus la dispoziție (capital propriu sau capital împrumutat pe termen lung).

**Pentru o serie de construcții care au putut fi asimilabile în piață, a fost folosită abordarea prin venit.**

În cadrul prezentului raport de evaluare pentru determinarea VBP s-a utilizat nivelul rentabilității care s-ar putea obține din exploatarea proprietății, reflectat de chiria care s-ar putea percepe de la un potențial chiriaș.

Pentru estimarea venitului brut efectiv (VBE) evaluatorul a ajustat VBP cu gradul de neocupare (*pierderile din neocupare și necolectarea chiriei, din intervalul de piață al proprietăților asemănătoare.*)

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

Rata de capitalizare reprezintă 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 (cumpărarea unei întreprinderi, achiziționarea de acțiuni, plasamente în domeniul imobiliar etc.).

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 ( $\text{profit} / \text{capital investit} * 100$ ) pe care o acceptă un investitor pentru a-și plasa capitalul într-o afacere pe care o preferă altor alternative de plasament.

Calculul ratei de capitalizare se face în cel mai corect mod pornind de la informații concrete furnizate de piața imobiliară privind tranzacții (închirieri, vânzări, cumpărări) încheiate. Dacă aceste informații lipsesc estimarea ratei de capitalizare poate fi efectuată pornind de la o rată de bază deflatată la care se adaugă o primă de risc.

Pentru atingerea performanțelor pieței, valoarea capitalizată a fost ajustată cu necesarul de investit (alocări pentru înlocuiri) pentru atingerea performanțelor pieței specifice.

Calcul chirie-spații administrative:

**Chirie selectată în baza raționamentului:**

Clădire adm.-birouri	6,0 €/mp
Clădire CET	6,0 €/mp
Clădire mașini și cazane	3,5 €/mp

Estimarea valorii chiriei. Clasament					
Elemente comparatie	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3	Comparabila 4
<b>Preț de ofertă /închiriere</b>		<b>25.000,0 €</b>	<b>900,0 €</b>	<b>7.349,4 €</b>	<b>14.250,0 €</b>
<b>Suprafața</b>	<b>5.490,00</b>	4.600 mp	150 mp	893 mp	1.500 mp
	Clădire adm.-birouri	875,00 mp			
	Clădire CET	1.732,50 mp			
	Clădire mașini și cazane	2.882,50 mp			
<b>Preț unitar ofertă / închiriere</b>		<b>5,4 €/mp</b>	<b>6,0 €/mp</b>	<b>8,2 €/mp</b>	<b>9,5 €/mp</b>
<b>Tip comparabilă</b>		ofertă	oferta	oferta	oferta
negociere		0,5 €	0,6 €	0,8 €	1,0 €
Ajustare (%)		10%	10%	10%	10%
Ajustare pentru ofertă		-0,5	-0,6	-0,8	-1,0
<b>Preț ajustat ofertă</b>		<b>4,9 €/mp</b>	<b>5,4 €/mp</b>	<b>7,4 €/mp</b>	<b>8,6 €/mp</b>
<b>Cheltuieli efectuate imediat după închiriere</b>	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul
Comparabilitate		similara	similara	similara	similara
Ajustare		0	0	0	0
<b>Condiții de piață</b>	prezent	prezent	prezent	prezent	prezent
Comparabilitate		similara	similara	similara	similara
Ajustare		0	0	0	0
<b>Localizare</b>	Zona Polivalentă (CET - industrial)	Arad Central	Parc UTA	Arad-zona Aurel Vlaicu	Arad Central
Comparabilitate		superior	inferioara	similar	superior
Ajustare		-	+	0	-
<b>Teren pentru parcare</b>	da	nu	da	da	nu
Comparabilitate		inferior	similară	similară	inferior
Ajustare		+	0	0	+
<b>Acces, trafic</b>	bun	bun	bun	bun	f.bun
Comparabilitate		similară	similară	similară	superior
Ajustare		0	0	0	-
<b>Suprafața inchiriabilă</b>	5.490,00 mp	4.600 mp	150 mp	893 mp	1.500 mp
Comparabilitate		superior	superioară	superioară	superior
Ajustare		-	-	-	-
<b>Stare tehnică construcție</b>	buna	satisfăcătoare	bună	buna	buna
Comparabilitate		inferior	similară	similară	similară
Ajustare		+	0	0	0
<b>Finisaje/dotari</b>	medii	inferioare	inferioare	superioare	superioare
Comparabilitate		inferioară	inferioară	superioară	superior
Ajustare		+	+	-	-
<b>Utilități (en.el., apă, canalizare, gaz)</b>	da/da/da/nu	da/da/da/da	da/da/da/da	da/da/da/da	da/da/da/da
Comparabilitate		superior	superior	superior	superior
Ajustare		-	-	-	-
<b>Spații de birou amenajate</b>	da	mixt	nu, necesită amenajare	da	da
Comparabilitate		inferior	inferior	similară	similară
Ajustare		+	+	0	0
<b>Număr ajustări pozitive</b>		4	3	0	1
<b>Număr ajustări negative</b>		3	2	3	5
<b>Ajustare totală</b>		+	+	-	-
<b>Comparabile</b>	<b>Chirie</b>	<b>Comparabilitate</b>	<b>Ajustare totala</b>		
Comparabila 1	4,9 €/mp	inferioara	+		
Comparabila 2	5,4 €/mp	inferioara	+		
<b>subiect</b>					
Comparabila 3	7,4 €/mp	superioara	-		
Comparabila 4	8,6 €/mp	superioara	-		

Calcul chirie-spații industriale

Estimarea valorii chiriei. Clasament					
Elemente comparatie	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3	Comparabila 4
Preț de ofertă /închiriere		2.000,0 €	362,1 €	2.500,0 €	3.500,0 €
Suprafața închiriabilă	5.490,00 mp	2.000 mp	300 mp	1.000 mp	1.255 mp
Preț unitar ofertă /închiriere		1,0 €/mp	1,2 €/mp	2,5 €/mp	2,8 €/mp
Tip comparabilă		ofertă	ofertă	ofertă	ofertă
negociere		-0,2 €	-0,2 €	-0,4 €	-0,4 €
Ajustare (%)		-15%	-15%	-15%	-15%
Ajustare pentru ofertă		-0,2	-0,2	-0,4	-0,4
Preț ajustat ofertă		0,9 €/mp	1,0 €/mp	2,1 €/mp	2,4 €/mp
Cheltuieli efectuate imediat după închiriere	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul
Comparabilitate		similara	similara	similara	similara
Ajustare		0	0	0	0
Condiții de piață	prezent	prezent	prezent	prezent	prezent
Comparabilitate		similara	similara	similara	similara
Ajustare		0	0	0	0
Localizare	Zona Polivalentă (CET - industrial)	Arad, zona Sud-Vest	zona Parneava (strada Padurii)	iesirea Aeroport - Calea Bodrogului	Arad, acces la sos. de centura
Comparabilitate		inferior	inferior	superioară	superioară
Ajustare		+	+	-	-
Teren pentru parcare	da	da	da	da	da
Comparabilitate		similara	similară	similară	similară
Ajustare		0	0	0	0
Acces, trafic	bun	slab	slab	bun	f.bun
Comparabilitate		inferior	inferior	similar	superior
Ajustare		+	+	0	-
Suprafața închiriabilă	5.490,00 mp	2.000 mp	300 mp	1.000 mp	1.255 mp
Comparabilitate		superior	superioară	superioară	superioară
Ajustare		-	-	-	-
Stare tehnică construcție	buna	buna	buna	buna	buna
Comparabilitate		similara	similara	similara	similara
Ajustare		0	0	0	0
Finisaje/dotari	inferioare	inferioare	inferioare	medii	inferioare
Comparabilitate		similar	similar	superioare	similară
Ajustare		-	0	0	0
Utilități (en.el., apă, canalizare, gaz)	da/da/da/nu	da/nu/nu/nu	da/da/da/da	da/da/da/nu	da/da/da/da
Comparabilitate		inferioară	superioara	similara	superioara
Ajustare		+	-	0	-
<b>Număr ajustări pozitive</b>		<b>3</b>	<b>2</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Număr ajustări negative</b>		<b>2</b>	<b>2</b>	<b>2</b>	<b>4</b>
<b>Ajustare totală</b>		<b>+</b>	<b>0</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

Comparabile	Chirie	Comparabilitate	Ajustare totala
Comparabila 1	0,9 €/mp	inferioara	+
<b>Comparabila 2</b>	<b>1,0 €/mp</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Comparabila 3	2,1 €/mp	superioara	-
Comparabila 4	2,4 €/mp	superioara	-

Calculul abordării prin venit se prezintă astfel:

Nr. crt.	Nr. Cad.	Denumire corp constructie	Scd	S închiriabilă	Utilizare	Chiria Unitară	Venit brut lunar	Venit brut potential anual		Grad de neocupare	Venit Brut Efectiv (VBE)
			(mp)	(mp)				(€/an)	(lei/an)		
1	359602-C1	Clădire adm.-birouri	1.050	875	administrativ	6,0	5.250	63.000	313.198	10%	56.700
2	359602-C5	Depozit	50	42	depozitare	1,0	42	500	2.486	10%	450
3	359602-C6	Clădire CET	4.158	1.733	administrativ	6,0	10.395	124.740	620.132	10%	130.977
				1.733	producție	1,0	1.733	20.790	103.355		
4	359602-C7	Clădire mașini și cazane	6.918	2.883	administrativ	3,5	10.089	121.065	601.863	10%	140.090
				2.883	depozitare	1,0	2.883	34.590	171.961		
5	359602-C8	Clădire stație pompe termoficare	161	134	producție	1,0	134	1.610	8.004	10%	1.449
6	359602-C9	Clădire epurare chimică	946	788	producție	1,0	788	9.460	47.029	10%	8.514
7	359602-C10	Clădire din zid (PSI)	51	43	depozitare	1,0	43	510	2.535	10%	459
8	359602-C12	Clădire instalație de tratare apă	120	100	producție	1,0	100	1.200	5.966	10%	1.080
TOTAL / Randament amplasament			13.454,0	11.211,7		2,8	31.455,4	377.465,0	1.876.529,5		339.719

Nr. crt.	Nr. Cad.	Denumire corp constructie	Cheltuieli exploatare			Total cheltuieli exploatare	Rata cheltuielilor din VBE	Venit net	Rata capitalizare	Valoarea capitalizată	
			Impozite, asigurari (calc. CIN fara depre. Ext.)	Management, contabilitate	Alocări pentru înlocuiri					(€)	(lei)
			1,60%	5000 lei/luna	4,00%					(€)	(%)
1	359602-C1	Clădire adm.-birouri	3.666 €	2.014 €	2.268 €	7.948	14,0%	48.752	9,0%	541.690 €	2.692.958 lei
2	359602-C5	Depozit	146 €	16 €	18 €	180	40,0%	270	9,0%	3.000 €	14.914 lei
3	359602-C6	Clădire CET	9.310 €	4.653 €	5.239 €	19.202	14,7%	111.775	9,0%	1.241.940 €	6.174.181 lei
4	359602-C7	Clădire mașini și cazane	24.092 €	4.977 €	5.604 €	34.673	24,8%	105.417	9,0%	1.171.300 €	5.823.001 lei
5	359602-C8	Clădire stație pompe termoficare	515 €	51 €	58 €	624	43,1%	825	9,0%	9.170 €	45.588 lei
6	359602-C9	Clădire epurare chimică	2.412 €	302 €	341 €	3.055	35,9%	5.459	9,0%	60.650 €	301.515 lei
7	359602-C10	Clădire din zid (PSI)	94 €	16 €	18 €	129	28,1%	330	9,0%	3.670 €	18.245 lei
8	359602-C12	Clădire instalație de tratare apă	350 €	38 €	43 €	432	40,0%	648	9,0%	7.200 €	35.794 lei
TOTAL / Randament amplasament			40.586 €	12.069 €	13.589 €	66.244	19,5%	273.475		3.038.620 €	15.106.195 lei

Prin adaugarea terenului în exces (CF 307815/Arad, val. 75.900 €) valoarea devine

### Rezultatele abordării prin venit

**3.114.520 € echivalent a 15.483.495 lei**

### 4.3 Abordarea prin cost

#### Metoda costului de înlocuire

Costul de înlocuire este relevant pentru determinarea prețului pe care l-ar plăti un participant de pe piață.

Scopul metodei costului de înlocuire este stabilirea valorii de piață a proprietății subiect prin estimarea costurilor de achiziționare a terenului (valoarea de piață a terenului) și de construire a unei noi proprietăți, cu aceeași utilitate, sau de adaptare a unei proprietăți vechi la aceeași utilizare, fără costuri legate de timpul de construcție / adaptare. Costul terenului se adaugă la costul total al construcțiilor.

Dacă este cazul, în mod uzual la costurile de construcție se adaugă și stimulentele / profitul promotorului imobiliar. În cazul unei proprietăți vechi pentru estimarea unei valori care să reflecte aproximativ valoarea de piață, se scad apoi sume reprezentând cuantificarea diferitelor forme de depreciere: deteriorare fizică, depreciere funcțională (tehnologică) și depreciere externă (economică). După aplicarea ajustărilor enumerate anterior costul este cunoscut sub denumirea de cost de înlocuire depreciat sau cost de înlocuire net.

#### Estimarea valorii terenului

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.

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

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

Se folosește apoi analiza clasamentului pentru a sorta datele comparabile în funcție de diferențele dintre elementele specifice de comparație. Se testează astfel sensibilitatea față de piața a elementelor specifice de comparație. Această analiză clasifică vânzarile comparabile în conformitate cu comparabilitatea lor globală, astfel încât să fie clară poziția relativă a fiecărei vânzări comparabile

față de proprietatea subiect. În cazul unui interval redus, ținând cont de caracteristicile comparabilelor opinia asupra valorii poate fi și o singură valoare.

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

Elementul de comparație	teren industrial	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3	Comparabila 4	Comparabila 5	Comparabila 6
Tip	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Pret total vanzare / ofertare		225.180 €	960.000 €	700.000 €	110.000 €	1.000.000 €	284.625 €
Suprafata	15.822 mp	8.340 mp	32.000 mp	20.000 mp	2.500 mp	20.000 mp	5.175 mp
Pret unitar		27 €/mp	30 €/mp	35 €/mp	44 €/mp	50 €/mp	55 €/mp
Tip comparabilă		Ofertă	Ofertă	Ofertă	Ofertă	Ofertă	Ofertă
Ajustare (%) / Ajustare valorică		-15% / -4 €	-15% / -5 €	-15% / -5 €	-15% / -7 €	-15% / -8 €	-15% / -8 €
Preț unitar ajustat		23 €/mp	26 €/mp	30 €/mp	37 €/mp	43 €/mp	47 €/mp
<b>Ajustari specifice tranzacționării (AJUSTĂRI CANTITATIVE)</b>							
1.Drept de proprietate transmis	absolut (integral)	absolut (integral)	absolut (integral)	absolut (integral)	absolut (integral)	absolut (integral)	absolut (integral)
Ajustare (%) / Ajustare valorică		0,0% / 0,00 €/mp	0,0% / 0,00 €/mp	0,0% / 0,00 €/mp	0,0% / 0,00 €/mp	0,0% / 0,00 €/mp	0,0% / 0,00 €/mp
Preț ajustat		23 €/mp	26 €/mp	30 €/mp	37 €/mp	43 €/mp	47 €/mp
2.Restrictii legale / de mediu	intravilan/medii	similar	similar	similar	similar	similar	similar
Ajustare (%) / Ajustare valorică		0,0% / 0,00 €/mp	0,0% / 0,00 €/mp	0,0% / 0,00 €/mp	0,0% / 0,00 €/mp	0,0% / 0,00 €/mp	0,0% / 0,00 €/mp
Preț ajustat		23 €/mp	26 €/mp	30 €/mp	37 €/mp	43 €/mp	47 €/mp
3.Condiții de finanțare	numerar (cash)	similar	similar	similar	similar	similar	similar
Ajustare (%) / Ajustare valorică		0,0% / 0,00 €/mp	0,0% / 0,00 €/mp	0,0% / 0,00 €/mp	0,0% / 0,00 €/mp	0,0% / 0,00 €/mp	0,0% / 0,00 €/mp
Preț ajustat		23 €/mp	26 €/mp	30 €/mp	37 €/mp	43 €/mp	47 €/mp
4.Condiții de vânzare	tranz. nepărtinitoare	nepărtinitoare	nepărtinitoare	nepărtinitoare	nepărtinitoare	nepărtinitoare	nepărtinitoare
Ajustare (%) / Ajustare valorică		0,0% / 0,00 €/mp	0,0% / 0,00 €/mp	0,0% / 0,00 €/mp	0,0% / 0,00 €/mp	0,0% / 0,00 €/mp	0,0% / 0,00 €/mp
Preț ajustat		23 €/mp	26 €/mp	30 €/mp	37 €/mp	43 €/mp	47 €/mp
5.Condiții ale pieței (timpul)	data evaluării	data evaluării	data evaluării	data evaluării	data evaluării	data evaluării	data evaluării
Ajustare (%) / Ajustare valorică		0,0% / 0,00 €/mp	0,0% / 0,00 €/mp	0,0% / 0,00 €/mp	0,0% / 0,00 €/mp	0,0% / 0,00 €/mp	0,0% / 0,00 €/mp
Preț ajustat		23 €/mp	26 €/mp	30 €/mp	37 €/mp	43 €/mp	47 €/mp
<b>Ajustari specifice imobilului</b>							
6.Localizare	Zona Polivalentă (CET - industrial)	Arad, DN 7, Zona Industrială Vest. (lângă Rip Rap Spedition Arad)	Centura Nord str. Dovidiu nr 53/55 între str. G vanatori si sensul giratoriu pe Centura cu str Campul liniști	DN ARAD-Timișoara acces direct din DN 69	Zona Nord-Str. Socrate la 600 m de E68	Arad, zona Bujac	zona Industrială Nord 2 f.s. La E 68
Ajustare (%) / Ajustare valorică		-10,0% / -2,30 €/mp	-15,0% / -3,83 €/mp	-15,0% / -4,46 €/mp	-15,0% / -5,61 €/mp	-10,0% / -4,25 €/mp	-15,0% / -7,01 €/mp
Preț ajustat		21 €/mp	22 €/mp	25 €/mp	32 €/mp	38 €/mp	40 €/mp
<b>AJUSTĂRI CALITATIVE</b>							
<b>Caracteristici</b>							
Marime ( dimensiune/parcelă)	lot mediu	lot mic	lot mare	lot mediu	lot mic	lot mediu	lot mic
Calificativ		superior	inferior	similar	superior	similar	superior
Front stradal / raport front adâncime	suficient/bun	suficient/bun	suficient/bun	suficient/bun	suficient/bun	suficient/bun	suficient/bun
Calificativ		similar	similar	similar	similar	similar	similar
acces	asfaltat	beton	asfaltat	asfaltat	pietruit/pământ	asfaltat	asfaltat
Calificativ		similar	similar	similar	inferior	similar	similar
Utilități							
energie electrică	da	în zonă	în zonă	în zonă	în zonă	da	da
Calificativ		inferior	inferior	inferior	inferior	similar	similar
apă+canalizare	da	în zonă	în zonă	în zonă	da	da	da
Calificativ		inferior	inferior	inferior	similar	similar	similar
gaz metan	la teren fără racord	în zonă	în zonă	în zonă	în zonă	da	în zonă
Calificativ		inferior	inferior	inferior	inferior	similar	superior
Utilizare	industrial	industrial	industrial	mixt	industrial	mixt	mixt
Calificativ		similar	similar	superior	similar	superior	superior
Preț ajustat (rotunjit)		21 €/mp	22 €/mp	25 €/mp	32 €/mp	38 €/mp	40 €/mp
<b>SITUAȚIE AJUSTĂRI CALITATIVE</b>							
	Calificativ	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3	Comparabila 4	Comparabila 5	Comparabila 6
	Calificativ "inferior"	3	4	3	3	0	0
	Calificativ "superior"	1	0	1	1	1	3
	Calificativ "similar"	3	3	3	3	6	4
	Total Calificativ	inferior	inferior	inferior	inferior	superior	superior

Analiza clasamentului		
Identificator comparabilă	Calificativ	Opinie (euro)
Comparabila 1	inferior	21 €/ mp
Comparabila 2	inferior	22 €/ mp
Comparabila 3	inferior	25 €/ mp
Comparabila 4	inferior	32 €/ mp
Proprietatea subiect	interval	
Comparabila 5	superior	38 €/ mp
Comparabila 6	superior	40 €/ mp

<b>Selectat</b>	<b>34 €/ mp</b>
Curs valutar folosit in calcul 1 € =	4,9714 lei
la data	15-apr.-24

Extras CF	Suprafata	Valoare estimată (rotunjit)
<b>359602 / Arad</b>	<b>13.591 mp</b>	<b>462.100 €</b>
<b>307815/ Arad</b>	<b>2.231 mp</b>	<b>75.900 €</b>
<b>Total</b>	<b>15.822 mp</b>	<b>538.000 €</b>

### Estimarea costului de înlocuire depreciat al construcțiilor

Pentru estimarea costului de înlocuire depreciat s-a pornit de la un cost de înlocuire (bazat pe o copie a utilității activului supus evaluării, și nu a caracteristicilor fizice exacte ale acestuia) denumit și cost de înlocuire brut (CIB) apoi au fost scăzute diferitele forme de depreciere fizice și depreciere relevante) după formula:

$$\text{COSTUL DE ÎNLOCUIRE DEPRECIAT (CIN}^3\text{)} = \{[(\text{CIB} - \text{D}_{\text{fizică}}) - \text{D}_{\text{funcțională}}] - \text{D}_{\text{externă}}\}$$

În ceea ce urmează pentru aflarea costului de nou (CIB) am apelat la o estimare a costului de înlocuire de nou (brut) pe o metodă de estimare a costurilor, respectiv în baza cataloagelor "COSTURI DE RECONSTRUCTIE - COSTURI DE INLOCUIRE, Editor IROVAL (Corneliu Schiopu)" actualizate prin catalogul "INDICI DE ACTUALIZARE COSTURI DE RECONSTRUCTIE - COSTURI DE INLOCUIRE CLADIRI, Editor IROVAL 2022-2023 (Corneliu Schiopu)" corectate cu un coeficient de corectie "zonal" preluat de evaluator din devizele de lucrari cunoscute de acesta la data evaluarii.

CIB –urile se prezintă astfel:

Denumire	Simbol	pag. Catalog	Elementul (suprafata)	Cost unitar (lei/mp)	K1 transport	K2 manopera	K3 corectie devize	CIB unitar cu TVA	CIB unitar - TVA	Valoare (€)	CIB Unitar
								(lei/mp)	(€/mp)		
Structura	7CLVEST	87	1.050,00	2.305,8	1,00	1,00	1,00	462,4	389	408.030 €	740 €/mp
Finisaj	FINCLVEST	87	1.050,00	1.834,8	1,00	1,00	1,00	368,0	309	324.671 €	
Instalații electrice	ELCLVEST	87	1.050,00	90,0	1,00	1,00	1,00	18,1	15	15.932 €	
Instalații sanitare	SACLVEST	87	1.050,00	40,0	1,00	1,00	1,00	8,0	7	7.074 €	
Instalații de încălzire	ICLVEST	87	1.050,00	119,3	1,00	1,00	1,00	23,9	20	21.110 €	
<b>Total</b>										<b>776.816 €</b>	

<sup>3</sup>Costul de înlocuire reprezinta costul de obtinere al unui activ inlocuitor cu o utilitate echivalentă (echivalent modern cu aceeași funcționalitate).



359602-C5		Depozit	Scd	50,00 mp	Sc sol			50,00 mp				
Denumire	Simbol	pag. Catalog	Elementul (suprafata)	Cost unitar (lei/mp)	K1 transport	K2 manopera	K3 corectie devize	depozitare		beton/cărămidă		CIB Unitar
								CIB unitar cu TVA (lei/mp)	CIB unitar - TVA (€/mp)	Valoare (€)		
Structura	7STRMAGP	99	50,00	1.599,9	1,00	1,00	1,00	320,9	270	13.482 €	443 €/mp	
Finisaj	FINSCLDP1	86	50,00	775,1	1,00	1,00	1,00	155,4	131	6.531 €		
Instalații electrice	ELSCLDP1	86	50,00	90,1	1,00	1,00	1,00	18,1	15	759 €		
Instalații sanitare	SASCLDP1	86	50,00	40,3	1,00	1,00	1,00	8,1	7	340 €		
Instalații de încălzire	ISCLDP1	86	50,00	121,5	1,00	1,00	1,00	24,4	20	1.023 €		
<b>Total</b>										<b>22.135 €</b>		

359602-C6		Clădire CET	Scd	4.158,00 mp	Sc sol			2.079,00 mp				
Denumire	Simbol	pag. Catalog	Elementul (suprafata)	Cost unitar (lei/mp)	K1 transport	K2 manopera	K3 corectie devize	adm./dep.		beton/cărămidă		CIB Unitar
								CIB unitar cu TVA (lei/mp)	CIB unitar - TVA (€/mp)	Valoare (€)		
Structura	7CLVEST	87	4.158,00	2.305,8	1,00	1,00	1,00	462,4	389	1.615.797 €	596 €/mp	
Finisaj	FINCLVEST	87	2.079,00	1.834,8	1,00	1,00	1,00	368,0	309	642.848 €		
Instalații electrice	ELCLVEST	87	4.158,00	90,0	1,00	1,00	1,00	18,1	15	63.089 €		
Instalații sanitare	SACLVEST	87	4.158,00	40,0	1,00	1,00	1,00	8,0	7	28.014 €		
Instalații de încălzire	ICLVEST	87	4.158,00	119,3	1,00	1,00	1,00	23,9	20	83.597 €		
Finisaj depozit	FINSCLDP1	86	2.079,00	128,0	1,00	1,00	1,00	25,7	22	44.839 €		
<b>Total</b>										<b>2.478.183 €</b>		

359602-C7		Clădire mașini și cazane	Scd	6.918,00 mp	Sc sol			2.279,00 mp				
Denumire	Simbol	pag. Catalog	Elementul (suprafata)	Cost unitar (lei/mp)	K1 transport	K2 manopera	K3 corectie devize	adm./dep.		beton/cărămidă		CIB Unitar
								CIB unitar cu TVA (lei/mp)	CIB unitar - TVA (€/mp)	Valoare (€)		
Structura	7CLVEST	87	6.918,00	2.305,8	1,00	1,00	1,00	462,4	389	2.688.332 €	596 €/mp	
Finisaj	FINCLVEST	87	3.459,00	1.834,8	1,00	1,00	1,00	368,0	309	1.069.558 €		
Instalații electrice	ELCLVEST	87	6.918,00	90,0	1,00	1,00	1,00	18,1	15	104.966 €		
Instalații sanitare	SACLVEST	87	6.918,00	40,0	1,00	1,00	1,00	8,0	7	46.609 €		
Instalații de încălzire	ICLVEST	87	6.918,00	119,3	1,00	1,00	1,00	23,9	20	139.087 €		
Finisaj depozit	FINSCLDP1	86	3.459,00	128,0	1,00	1,00	1,00	25,7	22	74.602 €		
<b>Total</b>										<b>4.123.153 €</b>		

359602-C8		Clădire stație pompe termoficare	Scd	161,00 mp	Sc sol			161,00 mp				
Denumire	Simbol	pag. Catalog	Elementul (suprafata)	Cost unitar (lei/mp)	K1 transport	K2 manopera	K3 corectie devize	producție		beton/cărămidă		CIB Unitar
								CIB unitar cu TVA (lei/mp)	CIB unitar - TVA (€/mp)	Valoare (€)		
Structura	7STRMAGP	99	161,00	1.599,9	1,00	1,00	1,00	320,9	270	43.410 €	443 €/mp	
Finisaj	FINSCLDP1	86	161,00	775,1	1,00	1,00	1,00	155,4	131	21.031 €		
Instalații electrice	ELSCLDP1	86	161,00	90,1	1,00	1,00	1,00	18,1	15	2.445 €		
Instalații sanitare	SASCLDP1	86	161,00	40,3	1,00	1,00	1,00	8,1	7	1.094 €		
Instalații de încălzire	ISCLDP1	86	161,00	121,5	1,00	1,00	1,00	24,4	20	3.296 €		
<b>Total</b>										<b>71.275 €</b>		

359602-C9		Clădire epurare chimică	Scd	946,00 mp	Sc sol			699,00 mp				
Denumire	Simbol	pag. Catalog	Elementul (suprafata)	Cost unitar (lei/mp)	K1 transport	K2 manopera	K3 corectie devize	producție		beton/cărămidă		CIB Unitar
								CIB unitar cu TVA (lei/mp)	CIB unitar - TVA (€/mp)	Valoare (€)		
Structura	7SCLDP1	86	946,00	1.657,1	1,00	1,00	1,00	332,3	279	264.182 €	452 €/mp	
Finisaj	FINSCLDP1	86	946,00	775,1	1,00	1,00	1,00	155,4	131	123.571 €		
Instalații electrice	ELSCLDP1	86	946,00	90,1	1,00	1,00	1,00	18,1	15	14.364 €		
Instalații sanitare	SASCLDP1	86	946,00	40,3	1,00	1,00	1,00	8,1	7	6.428 €		
Instalații de încălzire	ISCLDP1	86	946,00	121,5	1,00	1,00	1,00	24,4	20	19.364 €		
<b>Total</b>										<b>427.908 €</b>		

359602-C10		Clădire din zid (PSI)		Scd		51,00 mp		Sc sol		51,00 mp			
				depozitare						beton/cărămidă			
Denumire	Simbol	pag. Catalog	Elementul (suprafata)	Cost unitar	K1 transport	K2 manopera	K3 corectie devize	CIB unitar cu TVA	CIB unitar - TVA	Valoare	CIB Unitar		
				(lei/mp)				(lei/mp)				(€/mp)	(€)
Structura	7STRMAGP	99	51,00	1.599,9	1,00	1,00	1,00	320,9	270	13.751 €	443 €/mp		
Finisaj	FINSCLDP1	86	51,00	775,1	1,00	1,00	1,00	155,4	131	6.662 €			
Instalații electrice	ELSCLDP1	86	51,00	90,1	1,00	1,00	1,00	18,1	15	774 €			
Instalații sanitare	SASCLDP1	86	51,00	40,3	1,00	1,00	1,00	8,1	7	347 €			
Instalații de încălzire	ISCLDP1	86	51,00	121,5	1,00	1,00	1,00	24,4	20	1.044 €			
<b>Total</b>										<b>22.578 €</b>			
359602-C12		Clădire instalație de tratare apă		Scd		120,00 mp		Sc sol		120,00 mp			
				producție						beton/cărămidă			
Denumire	Simbol	pag. Catalog	Elementul (suprafata)	Cost unitar	K1 transport	K2 manopera	K3 corectie devize	CIB unitar cu TVA	CIB unitar - TVA	Valoare	CIB Unitar		
				(lei/mp)				(lei/mp)				(€/mp)	(€)
Structura	7STRMAGP	99	120,00	1.599,9	1,00	1,00	1,00	320,9	270	32.356 €	443 €/mp		
Finisaj	FINSCLDP1	86	120,00	775,1	1,00	1,00	1,00	155,4	131	15.675 €			
Instalații electrice	ELSCLDP1	86	120,00	90,1	1,00	1,00	1,00	18,1	15	1.822 €			
Instalații sanitare	SASCLDP1	86	120,00	40,3	1,00	1,00	1,00	8,1	7	815 €			
Instalații de încălzire	ISCLDP1	86	120,00	121,5	1,00	1,00	1,00	24,4	20	2.456 €			
<b>Total</b>										<b>53.124 €</b>			

Costul de înlocuire brut se prezintă astfel:

Centralizator costuri

Nr. crt.	Nr. Cad.	Denumire corp construcție	Acid	CIB unitar	CIB total	Ponderea valorică pe elemente					Total cost de înlocuire brut		
						structură	închideri	acoperiș	finisaje	instalații			
												(%)	(%)
1	359602-C1	Clădire adm.-birouri	1.050,00	739,8	776.816				52,5%		41,8%	5,7%	776.816 €
2	359602-C5	Depozit	50,00	442,7	22.135				60,9%		29,5%	9,6%	22.135 €
3	359602-C6	Clădire CET	4.158,00	596,0	2.478.183				65,2%		27,7%	7,0%	2.478.183 €
4	359602-C7	Clădire mașini și cazane	6.918,00	596,0	4.123.153				65,2%		27,7%	7,0%	4.123.153 €
5	359602-C8	Clădire stație pompe termoficare	161,00	442,7	71.275				60,9%		29,5%	9,6%	71.275 €
6	359602-C9	Clădire epurare chimică	946,00	452,3	427.908				61,7%		28,9%	9,4%	427.908 €
7	359602-C10	Clădire din zid (PSI)	51,00	442,7	22.578				60,9%		29,5%	9,6%	22.578 €
8	359602-C12	Clădire instalație de tratare apă	120,00	442,7	53.124				60,9%		29,5%	9,6%	53.124 €
<b>Total clădiri</b>			<b>13.454,00</b>	<b>4.154,97</b>	<b>7.975.173,19</b>								<b>7.922.049 €</b>

Abordarea prin cost presupune de asemenea o estimare a deprecierei, care include deteriorarea fizică, deprecierea funcțională și deprecierea externă (economică).

- deteriorarea fizică \_ o formă a deprecierei în care pierderea de valoare sau utilitate deplină a unui activ este atribuită cauzelor fizice, cum sunt uzura fizică și expunerea la diverși factori agresivi (mediu acid, mediu salin, agenți atmosferici, etc.);
- deprecierea funcțională \_ o formă de depreciere în care pierderea de valoare este datorată unor factori inerenti proprietății (cauzele pot fi: schimbări în proiect, materiale, procese care fac proprietatea să devină inadecvată pentru scopul propus, nevoia de o capacitate de producție mai mare, lipsa de utilitate, cheltuieli de exploatare excedentare, etc.);
  - prin folosirea costului de înlocuire anumite forme ale deprecierei funcționale sunt eliminate.
- deprecierea economică (externă) \_ pierderea în valoare sau utilitate a unei proprietăți, cauzată de factori exteriori proprietății (cum ar fi scăderea cererii pentru un produs, ascuțirea concurenței, reglementari restrictive guvernamentale, inflația, etc.).

În urma metodologiei au rezultat următoarele valori:

Uzură fizică nerecuperabilă

Nr. crt.	Nr. Cad.	Denumire corp construcție	Costul de înlocuire rămas după scăderea Dfr	UZF structura	UZF închideri	UZF acoperiș	UZF finisaje	UZF instalații	D fizică nerecuperabilă	Deteriorarea fizică nerecuperabilă
			(€)	(%)	(%)	(%)	(%)	(%)	(%)	absolut (€)
1	359602-C1	Clădire adm.-birouri	776.816		80,0%		60,0%	60,0%	70,5%	547.696
2	359602-C5	Depozit	22.135		50,0%		70,0%	80,0%	58,8%	13.011
3	359602-C6	Clădire CET	2.478.183		80,0%		70,0%	70,0%	76,5%	1.896.308
4	359602-C7	Clădire mașini și cazane	4.123.153		60,0%		70,0%	70,0%	63,5%	2.617.374
5	359602-C8	Clădire stație pompe termoficare	71.275		50,0%		60,0%	70,0%	54,9%	39.107
6	359602-C9	Clădire epurare chimică	427.908		60,0%		70,0%	80,0%	64,8%	277.133
7	359602-C10	Clădire din zid (PSI)	22.578		70,0%		80,0%	80,0%	73,9%	16.687
8	359602-C12	Clădire instalație de tratare apă	53.124		50,0%		70,0%	80,0%	58,8%	31.225
<b>Total Uzură fizică nerecuperabilă</b>										<b>5.438.541</b>

Depreciere funcțională ; Valoare rămasă după deducere deprecieri fizice și funcționale

Nr. crt.	Nr. Cad.	Denumire corp construcție	Metoda folosită în estimarea costului	Depreciere funcțională		Valoare rămasă după deducere deprecieri fizice și funcționale	
				%	absolut	%	absolut (€)
1	359602-C1	Clădire adm.-birouri	Cost înlocuire	0%	0	29,5%	229.120,58
2	359602-C5	Depozit	Cost înlocuire	0%	0	41,2%	9.124,60
3	359602-C6	Clădire CET	Cost înlocuire	0%	0	23,5%	581.875,30
4	359602-C7	Clădire mașini și cazane	Cost înlocuire	0%	0	36,5%	1.505.779,17
5	359602-C8	Clădire stație pompe termoficare	Cost înlocuire	0%	0	45,1%	32.167,67
6	359602-C9	Clădire epurare chimică	Cost înlocuire	0%	0	35,2%	150.775,16
7	359602-C10	Clădire din zid (PSI)	Cost înlocuire	0%	0	26,1%	5.890,68
8	359602-C12	Clădire instalație de tratare apă	Cost înlocuire	0%	0	41,2%	21.899,04
<b>Valoare rămasă după deducere deprecieri fizice și funcționale</b>							<b>2.536.632,19</b>

Pentru calculul deprecierilor s-a folosit o metodă de segregare a deprecierilor. Metoda solicită evaluatorului să analizeze separat fiecare cauză a deprecierii, să o cuantifice și apoi să totalizeze o sumă globală.

În practică se cuantifică mai întâi deprecierea recuperabilă și apoi cea nerecuperabilă și externă.

Nr. crt.	Nr. Cad.	Denumire corp construcție	Valoare rămasă după deducere deprecieri fizice și funcționale	Depreciere externă		Cost de înlocuire net clădiri
			(€)	%	absolut (€)	absolut (€)
1	359602-C1	Clădire adm.-birouri	229.121	0,0%	0	229.120,6
2	359602-C5	Depozit	9.125	0,0%	0	9.124,6
3	359602-C6	Clădire CET	581.875	0,0%	0	581.875,3
4	359602-C7	Clădire mașini și cazane	1.505.779	0,0%	0	1.505.779,2
5	359602-C8	Clădire stație pompe termoficare	32.168	0,0%	0	32.167,7
6	359602-C9	Clădire epurare chimică	150.775	0,0%	0	150.775,2
7	359602-C10	Clădire din zid (PSI)	5.891	0,0%	0	5.890,7
8	359602-C12	Clădire instalație de tratare apă	21.899	0,0%	0	21.899,0
<b>Total Uzură fizică</b>			<b>2.536.632 €</b>			<b>2.536.632 €</b>

Prin adăugarea valorii nete a clădirilor și construcțiilor speciale la valoarea terenului, rezultatul abordării prin cost este:

Total CIN construcții				
	Nr. Cad.	Denumire corp construcție	Valoare	
1	359602-C1	Clădire adm.-birouri	229.121 €	1.139.050 lei
2	359602-C5	Depozit	9.125 €	45.362 lei
3	359602-C6	Clădire CET	581.875 €	2.892.735 lei
4	359602-C7	Clădire mașini și cazane	1.505.779 €	7.485.831 lei
5	359602-C8	Clădire stație pompe termoficare	32.168 €	159.918 lei
6	359602-C9	Clădire epurare chimică	150.775 €	749.564 lei
7	359602-C10	Clădire din zid (PSI)	5.891 €	29.285 lei
8	359602-C12	Clădire instalație de tratare apă	21.899 €	108.869 lei
	<b>Total</b>		<b>2.536.632 €</b>	<b>12.610.613 lei</b>

Extras CF	Suprafata	Valoare estimată teren
359602 / Arad	13.591 mp	462.100 €
307815/ Arad	2.231 mp	75.900 €
<b>Total</b>	<b>15.822 mp</b>	<b>538.000 €</b>

**CIN total al proprietății imobiliare: 3.074.632 € echivalent a 15.285.226 lei**

**5 ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII**

Aplicarea metodelor de evaluare prezentate a condus la obținerea următoarelor indicații asupra valorii de piață a proprietății:

<b>Rezultate obținute:</b>	Abordarea prin piață	Abordarea prin venit	Abordarea prin cost
<i>echivalent a (rotunjit) :</i>	neaplicabilă	3.114.520 € 15.483.495 lei	3.074.632 € 15.285.226 lei

*În analiza selectării indicației asupra valorii s-a ținut cont de:*

<i>Adecvarea metodei</i>	neaplicată	bună	bună
<i>Cantitatea și calitatea informațiilor</i>	insuficientă	mare	suficientă
<i>Precizia/ credibilitatea</i>	rezonabilă	rezonabilă	rezonabilă
<i>Relevanța</i>	slabă	rezonabilă	rezonabilă

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

**Valoarea de piață**

**3.114.520 € echivalent a 15.483.495 lei**

Valoarea nu cuprinde TVA

Defalcat ca valori juste

Nr. Cr.	Teren		CONSTRUCȚII INDUSTRIALE			Valoare estimată (rotunjit)		Notă subsoț
	Nr. CF	Suprafața (mp)	Identificare/Denumire CF	Nr. Cad.	Nr. Inv.			
1	307811 / Arad	9.470 mp	Teren curți construcții	307811	-	0 €	0 lei	*
		-	Rezervor spălare	307811-C1	-	0 €	0 lei	**
		-	Estacadă conducte	307811-C2	-	0 €	0 lei	**
		-	2 conducte	307811-C3	-	0 €	0 lei	**
		-	Atelier dulgherie	307811-C4	-	0 €	0 lei	**
		-	Linie cale ferată uzinală	307811-C5	-	0 €	0 lei	**
		-	Linie cale ferată uzinală	307811-C6	-	0 €	0 lei	**
		-	Linie cale ferată uzinală	307811-C7	-	0 €	0 lei	**
		-	Decantor	307811-C8	-	0 €	0 lei	**
		-	Bazin	307811-C9	-	0 €	0 lei	**
		-	Bazin	307811-C10	-	0 €	0 lei	**
		-	Cabină poartă	307811-C11	-	0 €	0 lei	**
		-	WC	307811-C12	-	0 €	0 lei	**
		-	Clădire CAF	307811-C13	100032	0 €	0 lei	**
		-	Clădire CAF	307811-C14	100032	0 €	0 lei	**
		-	Turn răcire	307811-C15	-	0 €	0 lei	**
		-	Depozit chimicale	307811-C16	100038	0 €	0 lei	**
		-	PL descărcare HCL	307811-C17	-	0 €	0 lei	**
		-	Magazie sare	307811-C18	-	0 €	0 lei	**
		-	Drum	307811-C19	-	0 €	0 lei	**
-	Drum	307811-C20	-	0 €	0 lei	**		
<b>Total 1</b>		<b>9.470 mp</b>				<b>0 €</b>	<b>0 lei</b>	
2	307809 / Arad	9.522 mp	Teren curți construcții	307809	-	0 €	0 lei	*
		-	Linie CFU	307809-C1	-	0 €	0 lei	**
		-	Linie CFU	307809-C2	-	0 €	0 lei	**
		-	Conductă supraterană	307809-C3	-	0 €	0 lei	**
		-	Conductă supraterană	307809-C4	-	0 €	0 lei	**
		-	Sperator păcură	307809-C5	-	0 €	0 lei	**
		-	Rezervor condens păcură	307809-C6	-	0 €	0 lei	**
		-	Rezervor păcură 3150MC	307809-C7	-	0 €	0 lei	**
		-	Rezervor păcură subteran	307809-C8	-	0 €	0 lei	**
		-	Rezervor păcură subteran	307809-C9	-	0 €	0 lei	**
		-	Rezervor păcură subteran	307809-C10	-	0 €	0 lei	**
		-	Clădire stație pompe incendiu	307809-C11	100053	0 €	0 lei	**
		-	Bazin(Rez. apă incendiu) subteran	307809-C12	-	0 €	0 lei	**
		-	Drum acces CET PE HIDROCARBURI N-E	307809-C13	-	0 €	0 lei	**
		-	Rampă descărcare	307809-C14	-	0 €	0 lei	**
		-	Casă pompe gospodărie păcură	307809-C15	100018	0 €	0 lei	**
-	Clădire stație pompe păcură	307809-C16	100052	0 €	0 lei	**		
<b>Total 2</b>		<b>9.522 mp</b>				<b>0 €</b>	<b>0 lei</b>	

Nr. Crt.	Teren		CONSTRUCȚII INDUSTRIALE			Valoare estimată (rotunjit)		Notă subso
	Nr. CF	Suprafata (mp)	Identificare/Denumire CF	Nr. Cad.	Nr. Inv.	€	lei	
3	359602 / Arad	13.591 mp	Teren curți construcții LOT 1	359602	-	462.100 €	2.297.284 lei	
		-	Clădire adm.-birouri	359602-C1	100005	232.720 €	1.156.944 lei	
		-	Depozit	359602-C2	-	0 €	0 lei	**
		-	Depozit	359602-C3	-	0 €	0 lei	**
		-	Depozit	359602-C4	-	0 €	0 lei	**
		-	Depozit	359602-C5	-	9.270 €	46.085 lei	
		-	Clădire CET	359602-C6	100007/ 100069	591.030 €	2.938.247 lei	
		-	Clădire mașini și cazane	359602-C7	100027	1.529.460 €	7.603.557 lei	
		-	Clădire stație pompe termoficare	359602-C8	100051	32.670 €	162.416 lei	
		-	Clădire epurare chimică	359602-C9	100039	153.150 €	761.370 lei	
		-	Clădire din zid (PSI)	359602-C10	100020	5.980 €	29.729 lei	
		-	Depozit	359602-C11	-	0 €	0 lei	**
-	Gospodarie combustibil gazar si Cladire Instalatie de Tratare Apa	359602-C12	100065/ 100031	22.240 €	110.564 lei			
<b>Total 3</b>		<b>13.591 mp</b>			<b>3.038.620 €</b>	<b>15.106.195 lei</b>		
4	359603 / Arad	1.700 mp	Teren curți construcții LOT 2	359603	-	0 €	0 lei	**
		-	Depozit	359603-C1	-	0 €	0 lei	**
		-	Clădire atelier forjă	359603-C2	100009	0 €	0 lei	**
<b>Total 4</b>		<b>1.700 mp</b>						
5	307815 / Arad	2.231 mp	Teren curți construcții	307815	-	75.900 €	377.300 lei	***
		-	Rezervor păcură	5534/2	-	0 €	0 lei	***
		-	Stație pompe transvazare	5534/3	-	0 €	0 lei	***
		-	Rezervor păcură	5534/3	-	0 €	0 lei	***
<b>Total 5</b>		<b>2.231 mp</b>			<b>75.900 €</b>	<b>377.300 lei</b>		
<b>Total General</b>						<b>3.114.520 €</b>	<b>15.483.495 lei</b>	

**Notă**

\* Nu face obiectul evaluării, proprietar MUNICIPIUL ARAD

\*\* Întrucât construcțiile urmează a fi demolate, pentru retehnologizare prin edificarea de noi construcții și instalații aferente centralei de termoficare, durata de viață a construcțiilor este considerată expirată, deprecierea externă fiind semnificativă, valoarea acestora ar rezulta din recuperarea materialelor rezultate în urma demolării. Neexistând o autorizație de demolare, demolarea/ecologizarea rămâne în sarcina proprietarului terenului Municipiul Arad

\*\*\* C.F.307815/Arad fără actualizare date cadastrale (coordonate stereo 70). Conform Geoportal A.N.C.P.I.-pe amplasamentul indicat la inspecție este intabulat Extrasul de Carte Funciară nr. 340839/Arad (LINIA 217 - INTERVAL: TIMISOARA-ARAD, Km CF 53+521 - Km CF 56+398) -proprietar STATUL ROMÂN. Proprietățile înscrise în C.F.307815/Arad se vor tranzacționa după clarificarea situației tehnice.

Evaluator  
**Bojan Nicolae-Emanoil**

**JUST EVAL INVEST SRL**

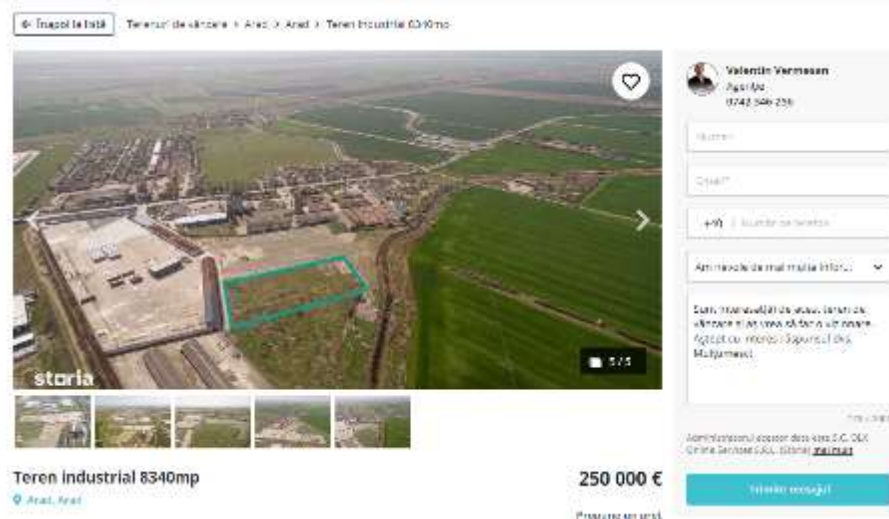


6 ANEXE

6.1 Oferte / tranzacții

COMPARABILA 1

[https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-industrial-8340mp-1DirYC.html?\\_gl=1\\*1y9zmsx\\*\\_ga\\*MjA4OTMzMjQUMTY3MjA3OTQ1NA.\\*\\_ga\\_NK3K3T1FT5\\*MTcxMzUyNDUxMi4xMDluMC4xNzEzNTI0NTEyLjAuMC4w](https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-industrial-8340mp-1DirYC.html?_gl=1*1y9zmsx*_ga*MjA4OTMzMjQUMTY3MjA3OTQ1NA.*_ga_NK3K3T1FT5*MTcxMzUyNDUxMi4xMDluMC4xNzEzNTI0NTEyLjAuMC4w)



**Teren industrial 8340mp**  
 250 000 €  
 Preț negociabil

**Prezentare generală**

Suprafață utilă	8.340 m <sup>2</sup>	Tip teren	intravilan
Locație	Cere informații	Dimensiuni	Cere informații
Vizionare la distanță	Video	Tip vânzător	agenție

**Descriere**

Teren industrial 8340mp

ProiectLab vă prezintă teren industrial 8340mp de vânzare. Terenul este încadrat în categoria intravilan, curți construite. Este localizat în Arad, Dn 7, Zona Industrială Vest (lângă Filip Speedition Arad). Aradul s-a afirmat ca unul dintre cele mai importante centre economice din regiune. În acest sens semnificativă este evaluarea făcută în anul 1937, potrivit căreia, raportat la activitatea celor 4001 societăți comerciale, orașul a fost considerat drept cel mai puternic centru economic din Transilvania și al patriei din România. În zăngerea acestui statut au contribuit factori precum poziția geografică a orașului, la intersecția unor drumuri comerciale de maximă importanță și diversitatea etnică și religioasă a locuitorilor săi. Acești factori fac din Arad astăzi unul dintre cele mai prospere orașe din România post-revoluționară.

La intrarea pe Autostrada A1, lângă Decelean și BrnoDepei  
 Suprafața terenului este de 8.340 mp.  
 Are un front stradal de 80 m.  
 Utilitățile sunt în proximitate: apă, gaz, curent.  
 Prețul este de 27 eur/mp.

Consultant Imobiliar:  
 Valentin Vermeșan  
 CNI: 0742 546 256

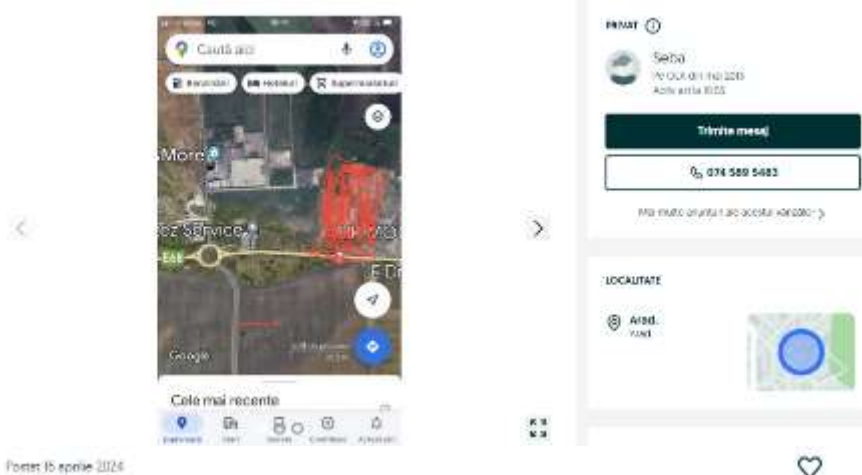
Cod proprietate 920752





**COMPARABILA 2**

<https://www.olx.ro/d/oferta/vand-3-2-ha-centura-cu-puz-str-ovidiu-nr-53-55-front-stradal-100-ml-IDh9LJX.html?isPreviewActive=0&sliderIndex=0>



Postat 16 aprilie 2024

**Vand 3,2 HA Centura cu PUZ str Ovidiu nr 53/55 Front stradal 100 ML**

**30 €** Prețul e negociabil

Publicitate

**RATA DE LA: 1 LEI**

PROMOVEAZĂ

REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizică

Suprafata utila: 32.000 m<sup>2</sup>

Extravilan / Intravilan: Intravilan

**DESCRIERE**

Vand teren intravilan industrial cu PUZ 3,2 ha (32000) mp cu front de 100 metri la Centura Nord strada Ovidiu nr 53/55 | Centura Nord Jampiasar intre strada 6 vanatori si sensul giratoriu pe Centura cu str Campul linigii | Mentionez ca tipul de teren se va construi o statie PECCO | pret 30 euro mp negociabil | Mentionez ca terenul are intrare aprobata din Centura si se vinde cu PUZ | Pretul este negociabil |

ID: 253520101

Vizualizări: 3670

 **Raportează**





**COMPARABILA 4**

<https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/arad/exterior-nord/teren-constructii-de-vanzare-X0CM130KE?lista=2350061&listing=1&pagina=lista&sla=lista&sla=lista&imoidusr=3111029>

Teren in parc industrial, cu acces din centura

44.1.1.1 - **110.000 €**

Notă: Prețurile sunt estimate și nu reprezintă o ofertă



0724 ...  
număr mobil

Trimite linkul unui prieten pe:

WhatsApp Facebook Messenger Email Print



**Specificații**

ID Anunț: X0CM130KE

Suprafață teren	2500 mp
Tip teren	constructii
Clasificare teren	intravilan
Front stradal	50 m
Nr. fronturi	2

Actualizat: 10/03/2025

**UTILITĂȚI**

- Apa
- Canalizare



**ALTE DETALII ZONĂ**

Amplasare strazi: asfaltate

**ALTE DETALII**

CASADOMI va propune spre achizitie un teren intravilan, cu acces pe drum asfaltat din soselele de centura, 2.500 mp, amplasat pe colt, front stradal 50 m/50 m, PUZ aprobat, zona industriala in curs de dezvoltare, utilitati (apa si canalizare), pretabil industrie nepoluanta: Depozite, camere, servicii.

**COMPARABILA 5**

<https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/arad/bujac/teren-constructii-de-vanzare-XAJV130CB?lista=2350061&listing=1&pagina=lista&sla=lista&sla=lista&imoidusr=3111029>

Teren intravilan Arad Bujac 20.000 mp, cu utilitati

50 € / m<sup>2</sup> / mp **1.000.000 €** + TVA

Francisc Ervin Racz  
 Telefon mobil: 0371 780 575  
 0371 780 575

Trimiteti mesaj

Trimiteti linkul unui prieten pe:

WhatsApp Facebook Email Print

**Descriere**

Va oferim la vanzare in exclusivitate teren intravilan pentru constructii cu suprafata de 20.000 mp, situat in cartierul Bujac din Arad.

Terenul se preteaza pentru:

- dezvoltarea unui complex rezidential de locuinte individuale si colective sau/si
- a unui complex de hale pentru mici afaceri de productie si servicii

Caracteristici de baza:

- teren in proiect si cu acces la utilitati;
- zona cu functiune mixta rezidentiala si comerciala;
- exces din 3 strazi;
- pret mult avantajos fata de alte zone din Arad cu preturi deja prohibitive.

Pentru detalii suplimentare sau pentru a programa o vizionare va rog sa ma contactati telefonic.

[citeşte mai puțin](#)

**Specificații**

ID Anunț: XAJV130CB	Anunțat în: 20.03.2024
Suprafață teren:	20000 mp
Tip teren:	constructii
Clasificare teren:	intravilan

**Notițe**

**ALTE DETALII ZONĂ**

- Amenajare strazi asfaltate, pietruite
- Mijloc de transport
- Terminat in total

**ALTE CARACTERISTICI**

- Parcelabil
- La scara
- Asfaltat
- Teren impregnat



**COMPARABILA 6**

<https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/arat/nord/teren-constructii-de-vanzare-XF0Q03000?lista=2350061&listing=1&pagina=lista&sla=lista&sla=lista&imoidusr=3111029>

Vand teren 5175 MP zona Industrială Nord - ID : RH-39889-property

95 €/mp **284.625 €**

Rata de 42.072 Serviciu Simulare credit



Erika Vando Biktar  
REAL ESTATEMENTS

**0744 555 443**  
Pensiune 24/7

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:

WhatsApp Facebook Email Print

**Descriere**

Vand teren zona industrială nord, lângă centura, teren intravilan, în suprafață de 5175 MP, cu două fronturi stradale, unul de 55 m și unul de 181 ML, acces din 2 părți, utilități la stradă: apă, canalizare, curent.

Proct. în curmă!

ID : RH-39889-property

**Specificații**

ID Anunț: XF0Q03000

Anunțat în: 29.02.2020

Suprafață teren:	5175 mp
Tip teren:	constructii
Clasificare teren:	intravilan
Front stradal:	55 m
Nr. fronturi:	2



**OFERTE CHIRII-SPAȚII ADMINISTRATIVE**

**Comparabila 1**

<https://www.imobiliare.ro/inchirieri-birouri/arat/ultracentral/birou-de-inchiriat-X0CM1400H?lista=197667738&listing=1&pagina=lista&imoidusr=3111029>

Spatiu multifunctional ultracentral SAZEA + TVA (10%) **25.000 €** / PAZI/LUNA

Imob. sensibilizata pentru - Vizitarea



0724 249 298  
 Tei Business  
 Trimite linkul unei persoane prietene.



**Specificații**

ID Anunț: X0CM1400H

Actualizat în: 07/03/2023

Tip imobil:	Clădire de birouri	Suprafață totală disponibilă:	4.600 mp
		Stadiu construcție:	există

**ALTE DETALII**

- imobil format din 2 corpuri, P+3E, fiecare având aprox. 1.300 mp, suprafața desfășurată,
  - zona de acces este cu vald comercial foarte bun,
  - posibilitate de închiriere a unui singur nivel,
  - lift de marfă, funcțional, capacitate 1.000 kg;
  - parțial amenajat;
  - pretabil clinică medicală, spital, centru comercial, hotel etc.
- pre/inchiriere unitar: 10  
 moneda: lei / moneda unitar: RON / lei

Casa.comi propune spre achiziție un imobil situat în zona ultracentrală a orașului, format din 2 corpuri S+P+3E, fiecare având o suprafață desfășurată de aprox. 1.300 mp și suprafața utilă 4.602 mp. Spațiul este parțial renovat și amenajat pentru birouri. Clădirea, foarte bine conservată, are acces din 2 străzi și dispune de o curte interioară cu o capacitate de 25 de locuri de parcare. Imobilul este echipat la toate utilitățile și este prevăzut cu 2 lifțuri de marfă cu o capacitate de 1.000 kg.

Spațiul este amplasat în cea mai bună zonă a orașului, cu acces rapid și facil către toate punctele de interes din oraș, precum și la o gamă largă de facilități și servicii: mijloace de transport, magazine, clinici medicale, școli, servicii bancare, parcuri, zone de agrement, restaurante și terase, servicii de administrare publică etc.

datorită amplasamentului excelent și a suprafețelor generoase cu posibilități mult ple de recompartimentare, clădirea poate fi locată potrivit pentru orice afacere: clinică medicală, sediu de firmă, spații pentru birouri, hotel, servicii educaționale, administrație publică etc. Spațiul este disponibil pentru vânzare sau închiriere și se poate ocupa imediat!

Spațiul este disponibil pentru vânzare sau închiriere și se poate ocupa imediat!

Structura: ancadru beton /  
 învelitoare: /  
 înălțimea: /  
 Suprafața construită: 1800 mp  
 Suprafața desfășurată: /  
 Capacitate curentă: /  
 Regimul: /  
 Nr. etaje: /  
 Etajul de parcare: /  
 Utilitate: /  
 Preț: /


preț: /  
 moneda: /  
 moneda unitar: /  
 moneda unitar: /


Disponibil în copie: /  
 în format: /

COMPARABILA 2

<https://www.storia.ro/oferta/spaiu-de-birou-de-inchiriat-in-parc-uta-IDzm4S>

← Înapoi la listă Spații comerciale de închiriat > Birouri de închiriat > Arad > Arad > Ion G. Duca > Spațiu de birou de închiriat în Parc Uta





**Diana Moraru**  
 Agenție  
 0371 760 966

Nume\*

Email\*

+40 | Număr de telefon

Am nevoie de mai multe infor... ▾

Sunt interesat(ă) de acest spațiu comercial de închiriat și aș vrea să fac o vizionare. Aștept cu interes răspunsul dvs. Mulțumesc!

151 / 2000

Administrația acelor spații este S.C. CLK Online Services S.R.L. (Scrisor) [mai mult](#)








[Trimite mesajul](#)

11 / 11

**Spațiu de birou de închiriat în Parc Uta** **840 €**  
6 €/mp<sup>2</sup>  
[Propune un pret](#)

Ion G. Duca, Arad, Arad

**Prezentare generală**

 Suprafață utilă	<b>150 m<sup>2</sup></b>	 Destinația proprietății	<b>birouri</b>
 Etaj	<a href="#">Cere informații</a>	 Tip clădire	<a href="#">Cere informații</a>
 Stare	<a href="#">Cere informații</a>	 Tip vânzător	<b>agenție</b>
 Vizionare la distanță	<a href="#">Cere informații</a>	 Liber de la	<a href="#">Cere informații</a>

**Descriere**

RE/MAX va propune spre inchiriere un spatiu de birou in Parc Industrial Uta 1. Biroul se afla la etajul 1 al cladirii si are o suprafata de 150mp. Pentru clientii care doresc o suprafata mai mica, se poate compartimenta. Biroul este proaspat zugravit si se va amenaja dupa cerintele clientului.

- Dotari:
- centrala pe gaz
  - electricitate
  - clima
  - grupuri sanitare
  - locuri de parcare.

Pretul este de 6 euro/mp si cheltuielile de mentenanta sunt in valoare 0,85 euro/mp.

COMPARABILA 3

<https://www.imobiliare.ro/inchirieri-birouri/aram/aurel-vlaicu/birou-de-inchiriat-XCUT1400H?lista=12506804&listing=1&pagina=lista&imoidusr=3111029>

Arbema Office Arad. Birouri de inchiriat

8.23 € + TVA / mp / lună **7.349,39 € + TVA / lună**

 Arad, zona Aurel Vlaicu - Vezi hartă



**MOS FLORIN**  
 Manager  
 ACASAARAD 

**0721 356 746**  
 0724-200 000

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:

Specificații

ID Anunț: XCUT1400H

Actualizat în 02/11/2024

Tip imobil	Clădire de birouri	Suprafață totală disponibilă	893 mp
	Clasă birouri		A
	Floaj		Parter
	Regim înălțime		P+2E
	Nr locuri parcare		29
	Apă caldă încălzire		1950

ALTE DETALII

Agentia imobiliara ACASA are plăcerea sa va ofere spre inchiriere in exclusivitate, o cladire de birouri, simbol al Aradului.  
 Cladirea a fost restaurata astfel incat sa si pastreze farmecul autentic dar sa si ofere locatarilor tot confortul necesar.  
 Datorita compartimentarilor, dotarilor si subincalzirilor, cladirea se preteaza mai multor functiuni cum ar fi: birouri, cabinete, clinica, etc.  
 Imobilul dispune de 29 birouri (camere), 6 grupuri sanitare (Jucă pentru fiecare nivel).  
 Fiecarui birou îi este asociat un loc de parcare în incinta privată a clădirii.

Pentru detalii și vizionare, apelați [vezi numărul](tel:0721356746)

ALTE DETALII PREȚ

Comision standard

Nr grupuri sanitare: 6  
 Suprafata construita: 893 mp  
 Nr incaperi: 29  
 Utilitati - Utilitati generale (Telefon)  
 Finisaje - Podele (Parchet)  
 Dotari - Diverse (Sistem de alarma)  
 Alte caracteristici - Alte spatii utile (Spatiu verde amenajat)  
 Servicii - Servicii imobili (Curatenie)

preinchiriere: 5500  
 monodinchiriere: EUR  
 preinchiriereunitar: 8.23  
 monodinchiriereunitar: EUR

Disponibilitate proprietate: imediat  
[citește mai puțin](#)



COMPARABILA 4

<https://www.imobiliare.ro/inchirieri-birouri/arad/central/birou-de-inchiriat-X1BR140H2?lista=197667738&listing=1&pagina=lista&imoidusr=3111029>

De inchiriat spatii imobil, destinatie birouri - comercial, Arad

Nr. de inchiriere: 14.250 € / luna

[Acces la planul de etaj](#)



Marius Schiopala  
 0730 124 636  
 Trimiti mesaj

Trimiti linkul unui prieten pe:  
 WhatsApp Facebook Email Contact



Specificații

ID Anunt: X1BR140H2

Actualizat în: 09.05.2024

Tip imobil:

Casa/Vila

Suprafață totală disponibilă:	1.500 mp
Clasa birouri:	C
Etaj:	Demisol
Regim înălțime:	P+3E
Nr locuri parcare:	10
An construcție:	1938

- Nr terase: 4
- Nr grupuri sanitare: 10
- Suprafata construita: 1800 mp
- Nr incaperi: 60
- Pret negociabil
- Utilitati - Utilitati generale (Telefon)
- Alte caracteristici - Alte spatii utile (Spatiu verde amenajat)
- Servicii - Servicii imobil (Curatenie)

ALTE DETALII

De inchiriat spatii imobil (localizat central), destinatie birouri - comercial - medical (samc), situata in Arad, strada Andrei Muresanu, judetul Arad.

Suprafata disponibila pentru inchiriere este de 1.500 metri patrati.

Spatiile de inchiriere au sardul actual, fer. out / in (sanitarizant) / in / in sanita / chi / toaleta

Alte detalii disponibile la cerere.

ALTE DETALII PREȚ

Comision: standard

pretinchiriere: 14250  
 monedainchiriere: EUR  
 pretinchiriereunitar: 9.5  
 monedainchiriereunitar: EUR

Disponibilitate proprietate: Imediat

Oferte spatii dep./prod.

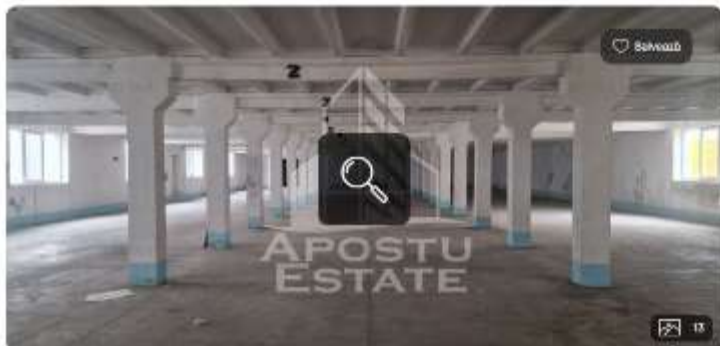
COMPARABILA 1

[Hala depozitare, productie, birouri, 2000mp, zona sud-vest - spatiu industrial de inchiriat in Arad, judetul Arad - XBAF140PR - 2.000 EUR \(imobiliare.ro\)](#)

Hala depozitare, productie, birouri, 2000mp, zona sud-vest

17 mp / luna **2.000 € / luna**


 Arad, zona Sud-Vest - Vezi harta



Cristina Motoc  
 0746 679 102  
 Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:



 Raportare fraudă

**Specificații**

ID Anunt: XBAF140PR

Actualizat azi

Tip imobil	Logistica	Suprafata totala disponibila	2.000 mp
		Suprafata totala cladiri:	2.000 mp
		Etag:	Parter
		Nr. locuri parcare:	15
		An constructie:	1967
		Suprafata teren:	2200 mp

**ALTE DETALII**

APOSTU ESTATE va propune spre inchiriere o hala de depozitare-productie-birouri, foarte spatioasa, 15 locuri de parcare, situata in zona Sud-Vest.  
 Spatiul are aproximativ 2100 m<sup>2</sup> utili.  
 Hala are o latime de 18 m si lungime de 64 m cu unele compartimente.  
 Dispune ca utilitati de curent trifazic, apa de la hidrofor, iar scurgerea se face intr-o tosa-septica.  
 Hala are podeaua din beton, alcatuita din se poate compartimentata de catre solicitant in mod corespunzator.  
[Citește mai mult.](#)

**ALTE DETALII PREȚ**

Comision standard

**Subspații**

Suprafata inchiriala	2.000 mp
Chirie / mp / luna	1 EUR/mp (total: 2.000 EUR/luna), Comision: standard
Disponibil	imediat
Inaltime spatiu	4 m

Divizia:

COMPARABILA2

[https://www.storia.ro/ro/oferta/spatiu-tip-hala-zona-parneava-IDzETq.html?\\_gl=1\\*12aoboi\\*\\_ga\\*MjA4OTMzMjQuMTY3MjMjA3OTQ1NA..\\*\\_ga\\_NK3K3T1FT5\\*MTcxMzcxwMjMyMS4xMDguMS4xNzEzNzAyMzcxLjAuMC4w](https://www.storia.ro/ro/oferta/spatiu-tip-hala-zona-parneava-IDzETq.html?_gl=1*12aoboi*_ga*MjA4OTMzMjQuMTY3MjMjA3OTQ1NA..*_ga_NK3K3T1FT5*MTcxMzcxwMjMyMS4xMDguMS4xNzEzNzAyMzcxLjAuMC4w)

← Înapoi la listă Depozite de închiriat Arazi Arazi Parneava Spatiu tip hala, zona Parneava



**Hilari Micalcean**  
 Agentie  
 0787 406 475

Forma\*

Email\*

+40 | Număr de telefon

Am nevoie de mai multe info...

Sunt interesat(ă) de acest depozit de închiriat și aș vrea să fac o vizionare. Aștept cu interes răspunsul dvs. Mulțumesc!

112 / 2000

Administrația de servicii statale din România  
 Serviciul Național de Registrare

Trimite mesajul

**Spatiu tip hala, zona Parneava**

Parneava, Arazi, Arazi

**1 800 RON**

1 C/m<sup>2</sup>

Prezentat

**Prezentare generală**

Suprafață utilă	300 m <sup>2</sup>	Destinația proprietății	Cere informații
Tip construcție	Cere informații	Înălțime	Cere informații
Stare	Cere informații	Tip vânzător	agenție
Vizionare la distanță	Cere informații		

**Descriere**

Apostu Estate va propune spre inchiriere un spatiu tip hala, în zona Parneava. Cu un bun acces auto, fiind aproape de strada Padurii, acest spatiu este ideal pentru activitati de productie sau spatiu de depozitare, mai ales pentru cine desfasoara activitati comerciale în zona, și nu numai.

Spatiul este alcatuit dintr-o camera mare, si doua camere mai mici.

Acest spatiu este dotat cu incalzire pe gaz cu termoteca, curent monofazic si trifazic, are apa si canalizare. Pentru gaz exista contor propriu.

Pentru mai multe informatii nu ezitati sa ne contactati.

CP1954613

Tip pardoseala	fără informații
Media	apă curentă, gaz, electricitate, canalizare
Siguranță	fără informații
Tip gard	fără informații
Gard	fără informații
Tip acces	asfaltat

### COMPARABILA 3

<https://www.olx.ro/d/oferta/hala-de-inchiriat-posibil-compartimentare-in-arad-zona-aeroport-IDh1jgg.html?isPreviewActive=0&sliderIndex=5>



Hala Foto: 1/10

**FIRMA**  **Francisc**  
17005611306400000000  
Act. la: 27 Februarie 2024

**Trimite mesaj**

+40 752 170174

VEZI OFERTĂ DE LA ALTE FIRME (1)

**LOCALITATE**

**Arad, Arad**



Hala de inchiriat, posibil compartimentare in Arad, zona Aeroport

**2 500 €**

PROMOVABILĂ  REACTUALIZARE

Titlu:  Suprafata utila [m<sup>2</sup>] 1000  Tip proprietate: Depozit, Zona productie, Diferita

inclinatie [m<sup>2</sup>]:  Etaj: Renovat  Acces: Aeroport, Autostrada, Zona comertiale

Infrastructura de Baza Acces pentru vehicule grele: Canalizare, Apa caldă

#### DESCRIERE

Oferta spre inchiriere hale cu suprafata utila maxima de 1000mp, pret 2.5 EUR/mp.

Spatiul este destinat depozitarii si activitatilor comerciale (productiei cu scara usor de pe autostrada intrarea Aradului - Calea Sotirogului nr 62. Pozele sunt editate pentru a fi mai atragatoare.

Spatiul se poate inchiria in totalitate sau numai 500 mp cu posibilitate de compartimentare in functie de nevoia clientului.

Persoana contact:  
Francisc: 07111111174

0.22/75280

Viewed: 45

 Express

## Comparabila 4

[Hala noua cu acces la sos. de centura - spatiu industrial de inchiriat in Arad, judetul Arad - X0CM140U8 - 3.500 EUR \(imobiliare.ro\)](#)

Hala noua cu acces la sos. de centura

2.78 € TVA / mp / lună **3.500 €** TVA / lună

📍 Zona Centura - Vestibul



**CARACON ARAD**

**0724 249 298**  
Apel gratuit

[Trimiti mesaj](#)

Trimite linkul unui prieten pe:






### Specificații

Denumire: X0CM140U8

Actualizat în: 18.05.2022

Tip imobil:

Depozitare

Suprafață totală disponibilă:

1.255 mp

Suprafață totală clădire:

1.255 mp

Stadiu construcție:

există

An construcție:

2005

Structură rezistență:

Metalică

#### ALTE DETALII

Hala cu acces rapid la sos. de centura, suprafața utilă 1.255 mp, înălțime 5 m, prevăzută cu birouri pe 2 niveluri, vestiare și grupuri sanitare, o poartă acces TIR cu înălțime de 3,2 m, curent trifazic (putere instalată în funcție de cerere, există transformator propriu), sistem de încălzire cu surlante pe gaz, parcare proprie, în stare foarte bună, incinta securizată, prețurile pentru producție și/sau depozitare, disponibile imediat.

Nr terase: 0

Nr grupuri sanitare: 2

Suprafața construită: 1255 mp

Suprafața terase: 0 mp

[citește mai mult](#)

### Subspații

Suprafață inchiriată:

1.255 mp

Chirie / mp / lună:

2,78 EUR/mp [total: 3.500 EUR/lună] + TVA

Disponibil:

imediat

6.2 Documente ale proprietății



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

**EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ  
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 307811 Arad

Nr. cerere	34216
Ziua	20
Luna	03
Anul	2024

Cod verificare  
100165515961



**A. Partea I. Descrierea imobilului**

Nr. CF vechi: b/66.1

Nr. topografic: 5334/3, 5334/4, 5333/2,  
5333/5, 5674/2/2

TEREN Intravilan

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

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	307811	9,470	Imobil partial împrejmuit cu gard de beton

**Construcții**

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	307811-C1	Loc. Arad, Calea Iuliu Maniu, Nr. 65-71, Jud. Arad	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:16 mp; S. construita desfasurata:16 mp; rezervor spalare
A1.2	307811-C2	Loc. Arad, Calea Iuliu Maniu, Nr. 65-71, Jud. Arad	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:279 mp; S. construita desfasurata:279 mp; estacada conducte
A1.3	307811-C3	Loc. Arad, Calea Iuliu Maniu, Nr. 65-71, Jud. Arad	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:263 mp; S. construita desfasurata:263 mp; 2 conducte
A1.4	307811-C4	Loc. Arad, Calea Iuliu Maniu, Nr. 65-71, Jud. Arad	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:32 mp; S. construita desfasurata:32 mp; atelier dulgherie (cladire in stadiu avansat de degradare)
A1.5	307811-C5	Loc. Arad, Calea Iuliu Maniu, Nr. 65-71, Jud. Arad	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:42 mp; S. construita desfasurata:42 mp; linie cale ferata uzinala
A1.6	307811-C6	Loc. Arad, Calea Iuliu Maniu, Nr. 65-71, Jud. Arad	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:256 mp; S. construita desfasurata:256 mp; linie cale ferata uzinala
A1.7	307811-C7	Loc. Arad, Calea Iuliu Maniu, Nr. 65-71, Jud. Arad	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:221 mp; S. construita desfasurata:221 mp; linie cale ferata uzinala
A1.8	307811-C8	Loc. Arad, Calea Iuliu Maniu, Nr. 65-71, Jud. Arad	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:12 mp; S. construita desfasurata:12 mp; decantor
A1.9	307811-C9	Loc. Arad, Calea Iuliu Maniu, Nr. 65-71, Jud. Arad	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:4 mp; S. construita desfasurata:4 mp; bazin
A1.10	307811-C10	Loc. Arad, Calea Iuliu Maniu, Nr. 65-71, Jud. Arad	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:13 mp; S. construita desfasurata:13 mp; bazin
A1.11	307811-C11	Loc. Arad, Calea Iuliu Maniu, Nr. 65-71, Jud. Arad	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:5 mp; S. construita desfasurata:5 mp; cabina poarta
A1.12	307811-C12	Loc. Arad, Calea Iuliu Maniu, Nr. 65-71, Jud. Arad	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:3 mp; S. construita desfasurata:3 mp; WC
A1.13	307811-C13	Loc. Arad, Calea Iuliu Maniu, Nr. 65-71, Jud. Arad	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:143 mp; S. construita desfasurata:143 mp; cladire CAF INR-281 100 032
A1.14	307811-C14	Loc. Arad, Calea Iuliu Maniu, Nr. 65-71, Jud. Arad	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:661 mp; S. construita desfasurata:661 mp; cladire CAF INR-281 100 032
A1.15	307811-C15	Loc. Arad, Calea Iuliu Maniu, Nr. 65-71, Jud. Arad	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:1072 mp; S. construita desfasurata:1072 mp; turn racire
A1.16	307811-C16	Loc. Arad, Calea Iuliu Maniu, Nr. 65-71, Jud. Arad	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:258 mp; S. construita desfasurata:258 mp; depozit chimicale 100 032
A1.17	307811-C17	Loc. Arad, Calea Iuliu Maniu, Nr. 65-71, Jud. Arad	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:55 mp; S. construita desfasurata:55 mp; PL descarcare HCL
A1.18	307811-C18	Loc. Arad, Calea Iuliu Maniu, Nr. 65-71, Jud. Arad	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:60 mp; S. construita desfasurata:60 mp; magazie sare 100 032
A1.19	307811-C19	Loc. Arad, Calea Iuliu Maniu, Nr. 65-71, Jud. Arad	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:33 mp; drum
A1.20	307811-C20	Loc. Arad, Calea Iuliu Maniu, Nr. 65-71, Jud. Arad	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:85 mp; S. construita desfasurata:85 mp; drum

**B. Partea II. Proprietari și acte**

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
14469 / 01/09/2004	
Lege nr. 834/1991;	
B1 Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlul de atestare in baza HG 834/1991, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1.1 / B.10

Carte Funciară Nr. 307811 Comuna/Oraș/Municipiu: Arad

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
1) S.C. C.E.T. HIDROCARBURI S.A. ARAD OBSERVAȚII: (provenita din conversia CF 67661).		
<b>114871 / 22/11/2017</b>		
Act Administrativ nr. CF 307811, din 23/02/2016 emis de OCPI Arad;		
B6	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlul de atestare în baza HG 834/1991, în rangul înch.nr. 14469/01.09.2004, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1	A1.2, A1.3, A1.4, A1.5, A1.6, A1.7, A1.8, A1.9, A1.10, A1.11, A1.12, A1.13, A1.14, A1.15, A1.16, A1.17, A1.18, A1.19, A1.20
1) S.C. C.E.T. HIDROCARBURI S.A., CIF:26176052		
<b>59781 / 13/05/2022</b>		
Act Notarial nr. 528, din 13/05/2022 emis de CIACHIR ADRIAN PETRU;		
B10	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlul de cumparare, dobândit prin Convenție, cota actuală 1/1	A1
1) MUNICIPIUL ARAD, CIF:3519925, domeniu public.		
<b>C. Partea III. SARCINI .</b>		
Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
NU SUNT		

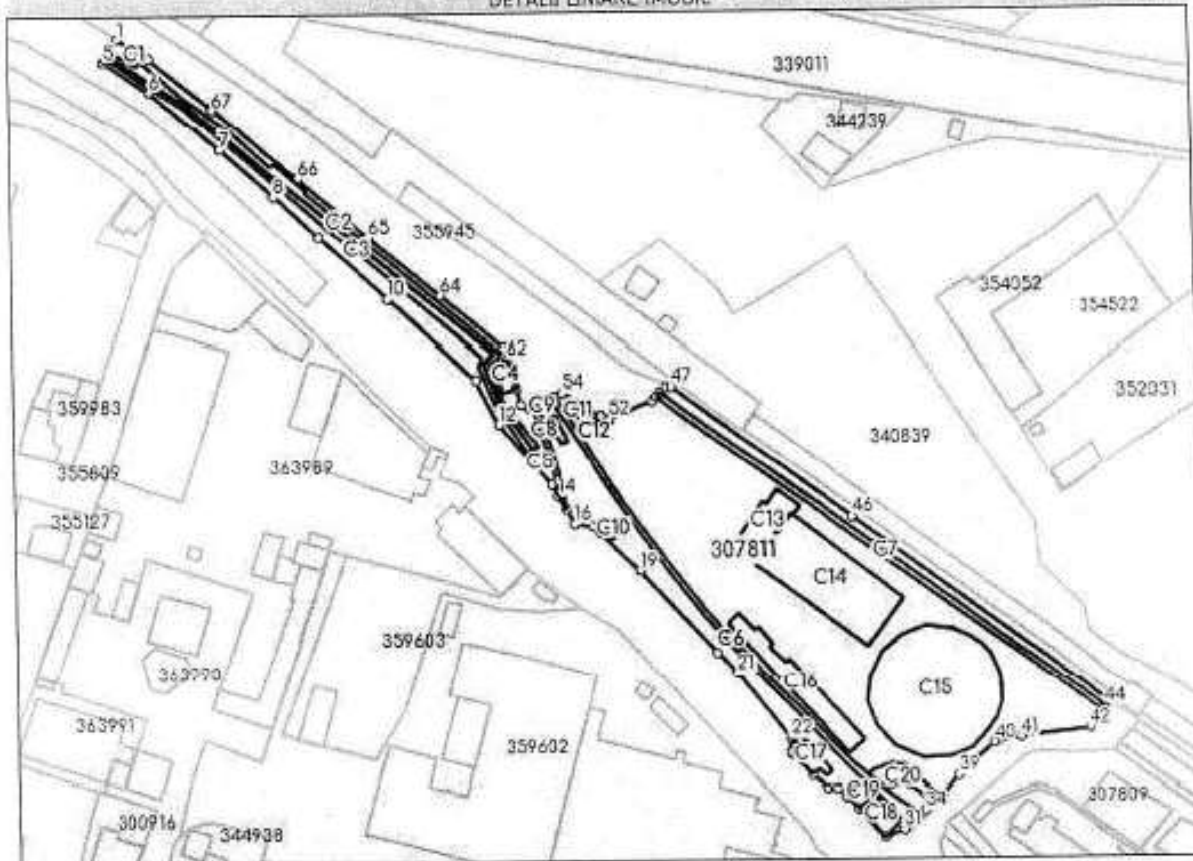
**Anexa Nr. 1 La Partea I**

**Teren**

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

\* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



**Date referitoare la teren**

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

**Date referitoare la construcții**

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



Carte Funciara Nr. 307811 Comuna/Draş/Municipiu: Arad

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

**Lungime Segmente**

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

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

Carte Funciară Nr. 307811 Comună/Oraș/Municipiu: Arad

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

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

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al 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.ancpl.ro/verificare](http://www.ancpl.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,

20/03/2024, 12:29



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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ  
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 307809 Arad

Nr. cerere	34218
Ziua	20
Luna	03
Anul	2024

Cod verificare  
100165516540



**A. Partea I. Descrierea imobilului**

Nr. CF vechi: 67661

Nr. topografic: 5334/5, 5333/3, 5331/1/2,  
5331/2/2, 5331/3/1, 5332, 5331/5/2,  
5331/4/1

TEREN Intravilan

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

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

**Construcții**

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	307809-C1	Loc. Arad, Calea Iuliu Maniu, Nr. 65-71, Jud. Arad	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:604 mp; S. construita desfasurata:604 mp; Linie CFU
A1.2	307809-C2	Loc. Arad, Calea Iuliu Maniu, Nr. 65-71, Jud. Arad	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:536 mp; S. construita desfasurata:536 mp; Linie CFU
A1.3	307809-C3	Loc. Arad, Calea Iuliu Maniu, Nr. 65-71, Jud. Arad	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:283 mp; S. construita desfasurata:283 mp; Conducta supraterana
A1.4	307809-C4	Loc. Arad, Calea Iuliu Maniu, Nr. 65-71, Jud. Arad	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:76 mp; S. construita desfasurata:76 mp; Conducta supraterana
A1.5	307809-C5	Loc. Arad, Calea Iuliu Maniu, Nr. 65-71, Jud. Arad	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:17 mp; S. construita desfasurata:17 mp; Sperator pacura
A1.6	307809-C6	Loc. Arad, Calea Iuliu Maniu, Nr. 65-71, Jud. Arad	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:10 mp; S. construita desfasurata:10 mp; Rezervor condens pacura
A1.7	307809-C7	Loc. Arad, Calea Iuliu Maniu, Nr. 65-71, Jud. Arad	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:1172 mp; S. construita desfasurata:1172 mp; Rezervor pacura 3150MC an edificare 1979
A1.8	307809-C8	Loc. Arad, Calea Iuliu Maniu, Nr. 65-71, Jud. Arad	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:261 mp; S. construita desfasurata:261 mp; Rezervor pacura subteran,an edificare 1993
A1.9	307809-C9	Loc. Arad, Calea Iuliu Maniu, Nr. 65-71, Jud. Arad	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:255 mp; S. construita desfasurata:255 mp; Rezervor pacura subteran,an edificare 1993
A1.10	307809-C10	Loc. Arad, Calea Iuliu Maniu, Nr. 65-71, Jud. Arad	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:720 mp; S. construita desfasurata:720 mp; Rezervor pacura subteran,an edificare 1993
A1.11	ELANIRE SA	Loc. Arad, Calea Iuliu Maniu, Nr. 65-71, Jud. Arad	
A1.12	307809-C12	Loc. Arad, Calea Iuliu Maniu, Nr. 65-71, Jud. Arad	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:111 mp; S. construita desfasurata:111 mp; Bazin(Rezervor apa incendiu) subteran, an edificare 1979
A1.13	307809-C13	Loc. Arad, Calea Iuliu Maniu, Nr. 65-71, Jud. Arad	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:453 mp; S. construita desfasurata:453 mp; Drum acces-CET PE HIDROCARBURI N-E
A1.14	307809-C14	Loc. Arad, Calea Iuliu Maniu, Nr. 65-71, Jud. Arad	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:221 mp; S. construita desfasurata:1 mp; Rampa descarcare
A1.15	307809-C15	Loc. Arad, Calea Iuliu Maniu, Nr. 65-71, Jud. Arad	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:43 mp; S. construita desfasurata:43 mp; Casa pompe gospodarie pacura, regim inaltime P, an edificare 1957 NR-100018
A1.16	307809-C16	Loc. Arad, Calea Iuliu Maniu, Nr. 65-71, Jud. Arad	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:202 mp; S. construita desfasurata:202 mp; Cladire statie pompe pacura, regim inaltime P, an edificare 1979 NR-100022

**B. Partea II. Proprietari și acte**

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
14469 / 01/09/2004	
Lege nr. 834/1991;	
B1 Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlul de atestare-, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1.1 / B.8
1) S.C. CET HIDROCARBURI S.A.	
OBSERVAȚII: (provenita din conversia CF 67661)-	

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

Pagina 1 din 5

Carte Funciară Nr. 307809 Comuna/Oraș/Municipiu: Arad

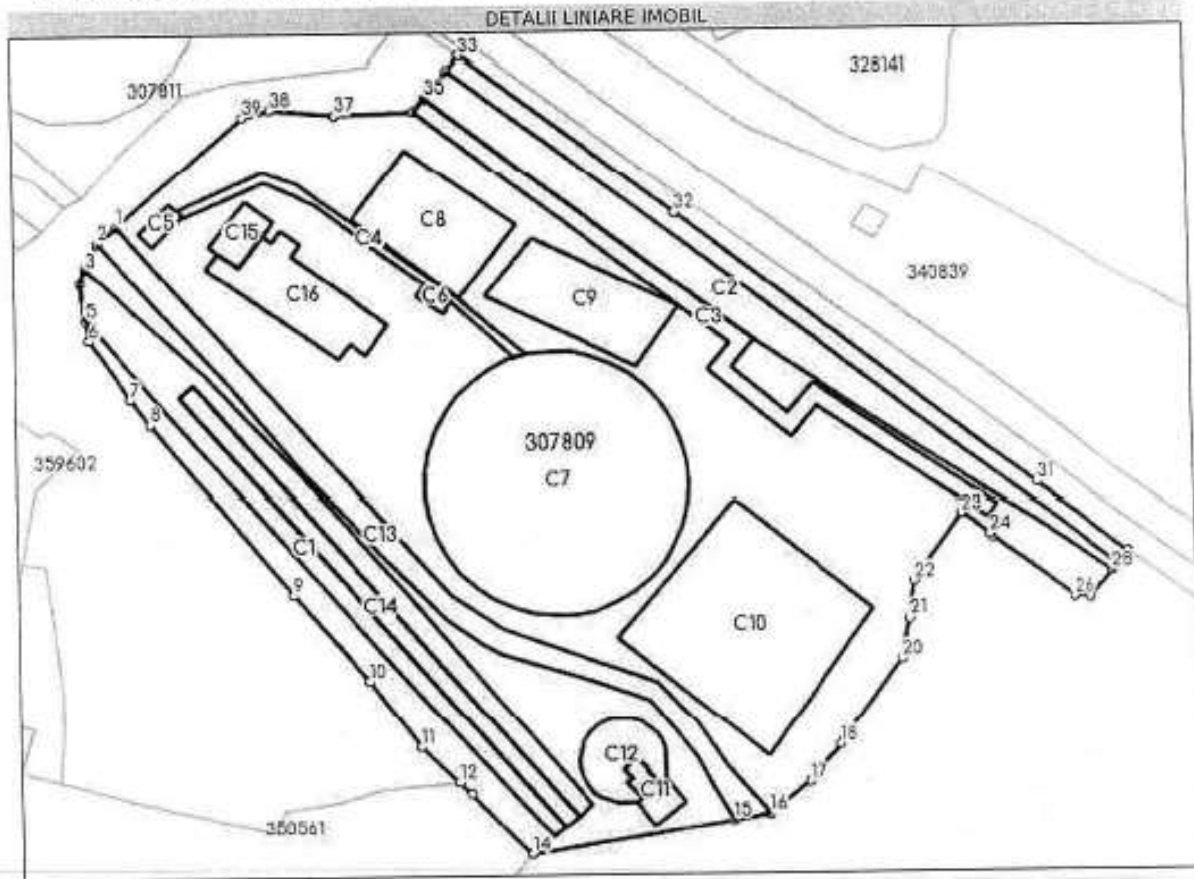
Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
<b>136678 / 02/09/2021</b>		
Act Notarial nr. 2160, din 14/09/2021 emis de BNP MEMET DIANA ELENA; Act Administrativ nr. 65538, din 26/08/2021 emis de MUNICIPIUL ARAD;		
B7	Intabulare, drept de PROPRIETATE, în rangul încheierii nr. 14469/2004, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1 1) S.C. C.E.T. HIDROCARBURI S.A., CIF:26176052	A1.2, A1.3, A1.4, A1.5, A1.6, A1.7, A1.8, A1.9, A1.10, A1.12, A1.13, A1.14, A1.15, A1.16
<b>59780 / 13/05/2022</b>		
Act Notarial nr. 528, din 13/05/2022 emis de CIACHIR ADRIAN PETRU;		
B8	Intabulare, drept de PROPRIETATE cumparare, dobândit prin Convenție, cota actuală 1/1 1) MUNICIPIUL ARAD, CIF:3519925, domeniu public	A1
<b>C. Partea III. SARCINI .</b>		
Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
NU SUNT		

**Anexa Nr. 1 La Partea I**

**Teren**

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

\* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



**Date referitoare la teren**

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

**Date referitoare la construcții**

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

Carte Funciară Nr. 307809 Comuna/Oraș/Municipiul: Arao

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

**Lungime Segmente**

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

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

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

*Carte Funciară Nr. 307809 Comuna/Oraș/Municipiu: Arad*

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.ancpl.ro/verificare](http://www.ancpl.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,**

20/03/2024, 12:30



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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ  
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 359602 Arad

Nr. cerere	34215
Ziua	20
Luna	03
Anul	2024

Cod verificare  
100165515873



**A. Partea I. Descrierea imobilului**

TEREN Intravilan

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

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	359602	13.591	PARTIAL IMPREJMUIT

**Construcții**

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	359602-C1	Loc. Arad, Str Iuliu Maniu, Nr. 65-71, Jud. Arad	Nr. niveluri:3; S. construita la sol:265 mp; S. construita desfasurata:1050 mp; Cladire administrativa-birouri ,an edificare 1910 <i>NR INV: 100005</i>
A1.2	359602-C2	Loc. Arad, Str Iuliu Maniu, Nr. 65-71, Jud. Arad	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:32 mp; S. construita desfasurata:38 mp; Depozit, regim inaltime P ,an edificare 1982 <i>NR INV: 100069</i>
A1.3	359602-C3	Loc. Arad, Str Iuliu Maniu, Nr. 65-71, Jud. Arad	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:13 mp; S. construita desfasurata:13 mp; Depozit,regim inaltime P,an edificare 1982 <i>100069</i>
A1.4	359602-C4	Loc. Arad, Str Iuliu Maniu, Nr. 65-71, Jud. Arad	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:47 mp; S. construita desfasurata:47 mp; Depozit,regim inaltime P,an edificare 1982 <i>100069</i>
A1.5	359602-C5	Loc. Arad, Str Iuliu Maniu, Nr. 65-71, Jud. Arad	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:50 mp; S. construita desfasurata:50 mp; Depozit,regim inaltime P,an edificare 1982 <i>100069</i>
A1.6	359602-C6	Loc. Arad, Str Iuliu Maniu, Nr. 65-71, Jud. Arad <i>NR INV: 100004</i>	Nr. niveluri:3; S. construita la sol:2079 mp; S. construita desfasurata:4158 mp; Cladire CET , edificata in anul1938
A1.7	359602-C7	Loc. Arad, Str Iuliu Maniu, Nr. 65-71, Jud. Arad	Nr. niveluri:4; S. construita la sol:2279 mp; S. construita desfasurata:6918 mp; Cladire masini si cazane,edificata in anul 1966 <i>NR INV: 100027</i>
A1.8	359602-C8	Loc. Arad, Str Iuliu Maniu, Nr. 65-71, Jud. Arad	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:161 mp; S. construita desfasurata:161 mp; Cladire statie pompe termoficare ,an edificare 1979 <i>NR INV: 100091</i>
A1.9	359602-C9	Loc. Arad, Str Iuliu Maniu, Nr. 65-71, Jud. Arad	Nr. niveluri:2; S. construita la sol:699 mp; S. construita desfasurata:946 mp; Cladire euprare chimica, an edificare 1967 <i>NR INV: 100035</i>
A1.10	359602-C10	Loc. Arad, Str Iuliu Maniu, Nr. 65-71, Jud. Arad	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:51 mp; S. construita desfasurata:51 mp; Cladire din zid (PSI) ,an edificare 1957 <i>NR INV: 100020</i>
A1.11	359602-C11	Loc. Arad, Str Iuliu Maniu, Nr. 65-71, Jud. Arad	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:36 mp; S. construita desfasurata:36 mp; Depozit,regim inaltime P,an edificare 1982 <i>100069</i>
A1.12	359602-C12	Loc. Arad, Str Iuliu Maniu, Nr. 65-71, Jud. Arad	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:120 mp; S. construita desfasurata:120 mp; Cladire intalatie de tratare apa ,an edificare 1982 <i>100061</i>

**B. Partea II. Proprietari și acte**

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
<b>163334 / 03/11/2021</b>	
Act Notarial nr. 2180, din 03/11/2021 emis de Campan Mihai;	
B1 Se infiinteaza cartea funciara 359602 a imobilului cu numarul cadastral 359602 / UAT Arad, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 307712 in scris in cartea funciara 307712;	A1
Certificat Atestare nr. a dreptului de proprietate asupra terenurilor seria AR nr. 0085 emis de Ministerul Agriculturii si Alimentatiei in baza H.G. 834/1991;	
B2 Intabulare, drept de PROPRIETATE atestare, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1, A1.1, A1.2, A1.3, A1.4, A1.5, A1.6, A1.7, A1.8, A1.9, A1.10, A1.11, A1.12

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

Pagina 2 din 5



Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
1) <b>S.C. C.E.T. HIDROCARBURI SA ARAD</b> <i>OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 307712/Arad, inscrisa prin Incheierea nr. 9782 din 08/06/2004. (provenita din conversia CF 64148).</i>	

**C. Partea III. SARCINI .**

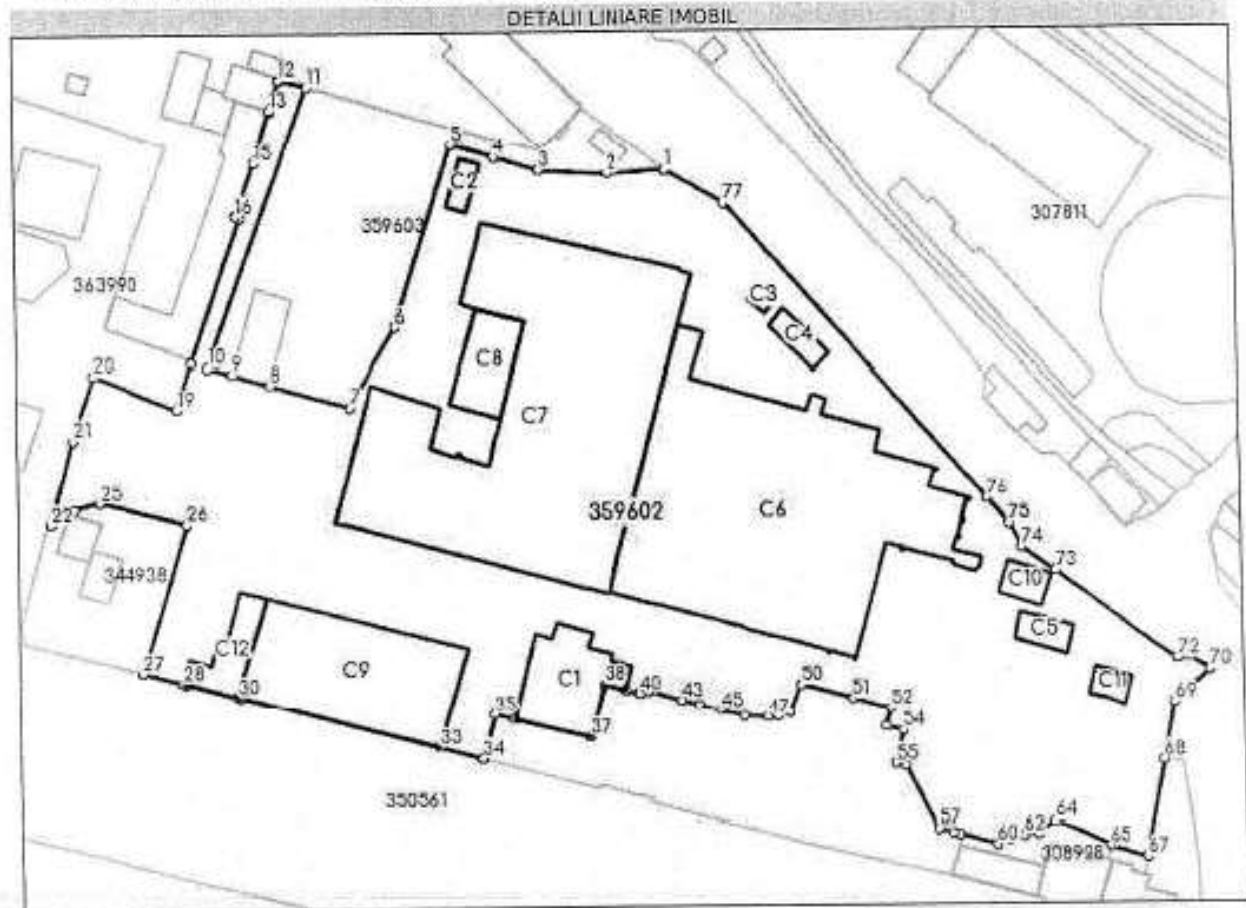
Inscrieri privind dezmembărintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

**Anexa Nr. 1 La Partea I**

**Teren**

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
359602	13.591	PARTIAL IMPREJMUIT

\* 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	curti constructii	DA	13.591	-	-	-	LOT 1

**Date referitoare la construcții**

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	359602-C1	construcții industriale și edilitare	265	Cu acte	S. construita la sol:265 mp; S. construita desfasurata:1050 mp; Clădire administrativa-biroouri ,an edificare 1910
A1.2	359602-C2	construcții industriale și edilitare	Din acte: 38 Masurata: 32	Cu acte	S. construita la sol:32 mp; S. construita desfasurata:38 mp; Depozit, regim inaltime P, an edificare 1982
A1.3	359602-C3	construcții industriale și edilitare	13	Cu acte	S. construita la sol:13 mp; S. construita desfasurata:13 mp; Depozit,regim inaltime P, an edificare 1982
A1.4	359602-C4	construcții industriale și edilitare	47	Cu acte	S. construita la sol:47 mp; S. construita desfasurata:47 mp; Depozit,regim inaltime P, an edificare 1982
A1.5	359602-C5	construcții industriale și edilitare	50	Cu acte	S. construita la sol:50 mp; S. construita desfasurata:50 mp; Depozit,regim inaltime P, an edificare 1982
A1.6	359602-C6	construcții industriale și edilitare	2.079	Cu acte	S. construita la sol:2079 mp; S. construita desfasurata:4158 mp; Clădire CET, edificata in anul1938

Carte Funciară Nr. 359602 Comuna/Oraș/Municipiu: Arad

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.7	359602-C7	construcții industriale și edilitare	2.279	Cu acte	S. construită la sol:2279 mp; S. construită desfasurata:6918 mp; Cladire masini și cazane,edificata în anul 1966
A1.8	359602-C8	construcții industriale și edilitare	161	Cu acte	S. construită la sol:161 mp; S. construită desfasurata:161 mp; Cladire statie pompe termoficare , an edificare 1979
A1.9	359602-C9	construcții industriale și edilitare	699	Cu acte	S. construită la sol:699 mp; S. construită desfasurata:946 mp; Cladire euprare chimica, an edificare 1967
A1.10	359602-C10	construcții industriale și edilitare	51	Cu acte	S. construită la sol:51 mp; S. construită desfasurata:51 mp; Cladire din zid (PSI) ,an edificare 1957
A1.11	359602-C11	construcții industriale și edilitare	36	Cu acte	S. construită la sol:36 mp; S. construită desfasurata:36 mp; Depozit.regim inaltime P, an edificare 1982
A1.12	359602-C12	construcții industriale și edilitare	120	Cu acte	S. construită la sol:120 mp; S. construită desfasurata:120 mp; Cladire intalatie de tratare apa ,an edificare 1982

### Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment
1	2	10.468	2	3	12.405	3	4	8.221
4	5	7.816	5	6	34.397	6	7	16.193
7	8	14.779	8	9	6.843	9	10	4.456
10	11	53.374	11	12	5.136	12	13	5.634
13	14	0.255	14	15	9.996	15	16	10.149
16	17	0.7	17	18	27.502	18	19	8.435
19	20	16.063	20	21	11.937	21	22	15.927
22	23	3.97	23	24	1.14	24	25	4.705
25	26	16.08	26	27	28.147	27	28	7.393
28	29	0.54	29	30	9.397	30	31	0.417
31	32	0.147	32	33	36.387	33	34	7.901
34	35	8.596	35	36	3.607	36	37	14.043
37	38	10.175	38	39	4.087	39	40	2.578
40	41	0.737	41	42	1.404	42	43	6.257
43	44	3.148	44	45	4.055	45	46	4.34
46	47	4.311	47	48	1.863	48	49	2.047
49	50	5.713	50	51	9.579	51	52	7.208
52	53	3.512	53	54	3.113	54	55	6.351
55	56	1.92	56	57	12.677	57	58	2.633
58	59	1.161	59	60	7.104	60	61	2.604
61	62	2.563	62	63	2.751	63	64	3.641
64	65	11.112	65	66	0.446	66	67	6.799
67	68	17.731	68	69	11.039	69	70	8.692
70	71	4.628	71	72	1.763	72	73	27.379
73	74	7.439	74	75	4.787	75	76	6.132
76	77	70.325	77	1	12.128			

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

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

Carte Funciară Nr. 359602 Comuna/Oraș/Municipiu: Arad

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](http://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,

20/03/2024, 12:28



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

### EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 359603 Arad

Nr. cerere	34226
Ziua	20
Luna	03
Anul	2024



## A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

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

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

### Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	359603-C1	Loc. Arad, Str Iuliu Maniu, Nr. 65-71, Jud. Arad	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:107 mp; Depozit,regim inaltime P, an edificare 1982
A1.2	359603-C2	Loc. Arad, Str Iuliu Maniu, Nr. 65-71, Jud. Arad	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:20 mp; S. construita desfasurata:20 mp; Cladire atelier forja ,edificata in anul 1938 NR - INV. 100.000

## B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
<b>163334 / 03/11/2021</b>		
Act Notarial nr. 2180, din 03/11/2021 emis de Campan Mihai;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara 359603 a imobilului cu numarul cadastral 359603 / UAT Arad, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 307712 in scris in cartea funciara 307712;	A1
Certificat Atestare nr. a dreptului de proprietate asupra terenurilor seria AR nr. 0085 emis de Ministerul Agriculturii si Alimentatiei in baza H.G. 834/1991;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE atestare, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) S.C. C.E.T. HIDROCARBURI SA ARAD OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 307712/Arad, in scrisa prin incheierea nr. 9782 din 08/06/2004; (provenita din conversia CF 64148)	A1.1, A1.2 / B.5
<b>59779 / 13/05/2022</b>		
Act Notarial nr. 528, din 13/05/2022 emis de CIACHIIR ADRIAN PETRU;		
B5	Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu de cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) MUNICIPIUL ARAD, CIF:3519925, DOMENIU PUBLIC	A1

## C. Partea III. SARCINI .

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

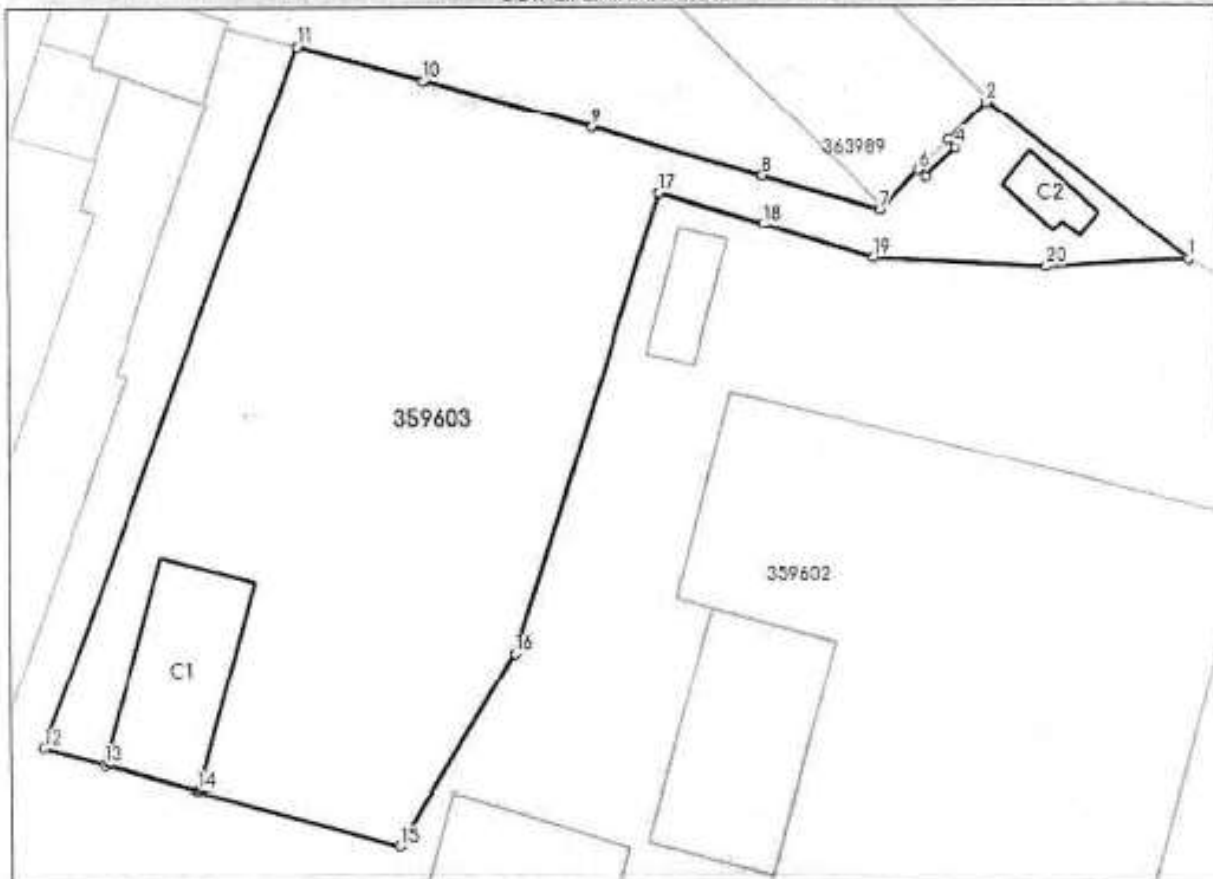
**Anexa Nr. 1 La Partea I**

**Teren**

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

\* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



**Date referitoare la teren**

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

**Date referitoare la construcții**

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

**Lungime Segmente**

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

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

Carte Funciară Nr. 359603 Comuna/Oraș/Municipiu: Arad

Punct Început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
2	3	3.955
3	4	0.742
4	5	2.97
5	6	0.742
6	7	3.989
7	8	8.725
8	9	12.755
9	10	12.536
10	11	0.293
11	12	53.374
12	13	4.456
13	14	6.843
14	15	14.779
15	16	16.193
16	17	34.397
17	18	7.816
18	19	8.221
19	20	12.405
20	1	10.468

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

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al 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](http://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,

20/03/2024, 12:33



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

### EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 307815 Arad

Nr. cerere	34223
Ziua	20
Luna	03
Anul	2024

Cod verificare  
100165516624



#### A. Partea I. Descrierea Imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi: 67661

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

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	Top: 5334/2	2.231	

#### Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	Top: 5534/2	Loc. Arad, Calea Iuliu Maniu, Nr. 65-71, Jud. Arad	drum- 2 conducte- depozit pacura- canal cabie- platforma pietruita si statie pompe- depozit pacura

#### B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
14469 / 01/09/2004		
H.G. nr. 834/1991;		
D1	Intabulare, drept de PROPRIETATE actuale 1/1 1) S.C. C.E.T. HIDROCARBURI S.A. ARAD, CIF:26176052 OBSERVAȚII: (provenita din conversia CF 67661)	A1, A1.1

#### C. Partea III. SARCINI .

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



## Anexa Nr. 1 La Partea I

## Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
Top: 5334/2	2.231	

\* 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	2.231	-	-	5334/2	

## Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	Top: 5534/2	construcții industriale și edilitare	-	Cu acte	drum- 2 conducte- depozit pacura- canal cable- platforma pietruita și stație pompe- depozit pacura

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](http://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,

20/03/2024, 12:31

F.6

PMA-A4-12

ROMÂNIA  
JUDEȚUL ARAD  
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD

Nr. 27179 din 28.03.2024

## CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 621 din 16.04.2024

În scopul :  
INFORMARE ÎN VEDEREA EVALUĂRII DE BUNURI IMOBILE

Ca urmare a cererii adresate de S.C.CET HIDROCARBURI S.A. ARAD pers. juridica cu sediul în județul ARAD, municipiul ARAD, satul , sectorul , cod poștal , Calea IULIU MANIU , nr. 65-71, bloc , sc. , etaj , ap. , telefon , e-mail contact@cetharad.ro, înregistrată la nr. 27179 din 28.03.2024

pentru imobilul - teren și/sau construcții - situat în județul ARAD, municipiul ARAD, satul , sectorul , cod poștal , Calea IULIU MANIU , nr. 65-71, bloc , sc. , etaj , ap. sau identificat prin CF 359602 Arad, 307811 Arad, 307809 Arad, 359603 Arad si 307815 Arad

TOP: 359602, 307811, 307809, 359603 si 5334/2.

În temeiul reglementărilor documentației de urbanism nr. / faza PUG, aprobată cu hotărârea Consiliului Local ARAD nr. 588/ 14 NOIEMBRIE 2023 .

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

### SE CERTIFICĂ:

#### 1. REGIMUL JURIDIC

Imobilele înscrise în CF nr. 359602 și CF nr. 307815 sunt situate în intravilanul municipiului Arad, proprietate privată a S.C. CET HIDROCARBURI S.A. ARAD.

Imobilele înscrise în CF nr. 307811, CF nr. 307809 și CF nr. 359603 sunt situate în intravilanul municipiului Arad, construcțiile proprietate S.C. CET HIDROCARBURI S.A. ARAD și terenul proprietatea municipiului Arad - Domeniu public.

#### 2. REGIMUL ECONOMIC

Destinația conform PUG: Teren situat în UTR 5- Funcțiunea dominantă a zonei - subzona unități industriale nepoluante Ip5a.

Folosința actuală conform CF: curți construcții.

Destinația construcțiilor: construcții industriale și edilitare.

Se solicită: EVALUARE BUNURI IMOBILE

### 3. REGIMUL TEHNIC

Terenuri in suprafata de 13.591mp conform CF 359602 Arad, 9.470.00mp conform CF 307811 Arad, 9.522mp conform CF 307809 Arad, 1.700mp conform CF 359603 Arad, respectiv 2.231mp conform CF 307815 Arad, situate in intravilanul Municipiului Arad. UTR. 5. subzona functionala Ip5a - subzona unitati industriale nepoluante -Ip5a- in conformitate cu Regulamentul aferent PUG.

Echipare cu utilitati: apa, canalizare, energie electrica, energie termica, gaz, telefonie.

Utilizari permise; se vor putea autoriza lucrari de intretinere si renovare pentru cladirile existente.

Interdictii permanente; nu se vor autoriza demolari de constructii cu valoare de patrimoniu numai cu avizul serviciilor publice descentralizate din judet, subordonate M.C. si M.L.P.A.T.

Indicatorii P.O.T. si C.U.T.: pentru zonele industriale existente - nu este prevazut un procent maxim de ocupare a terenului.

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitati de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute si numai daca se asigura accese pietonale, conform importantei si destinatiei constructiei. Se interzice autorizarea constructiilor la care nu sunt asigurate accesele carosabile corespunzatoare, in conformitate cu prevederile legii.

Cheltuielile pentru lucrarile de racordare si bransare care se realizeaza pe terenurile proprietate privata ale persoanelor fizice sau juridice sunt suportate in intregime de investitorul sau beneficiarul interesat.

Autorizarea executarii constructiilor care prin destinatie necesita spatii de parcare, se emite numai daca exista posibilitatea realizarii acestora in afara domeniului public. Autorizatia de construire va contine obligatia mentinerii sau creerii de spatii verzi si plantate, in functie de destinatia si capacitatea constructiei.

Prezentul certificat de urbanism **POATE** fi utilizat, in scopul declarat **pentru Informare in vederea evaluarii de bunuri imobile**

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

### 4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

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

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

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

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

În aceste condiții:

**După primirea prezentului Certificat de urbanism, TITULARUL are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și**

<p>stabilirii necesității evaluării efectelor acesteia asupra mediului. În urma evaluării inițiale a investiției se va emite actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului.</p>
<p>În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește necesitatea evaluării efectelor investiției asupra mediului, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente cu privire la menținerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții.</p>
<p>În situația în care, după emiterea Certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a efectelor investiției asupra mediului solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției, acesta are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente.</p>

F.6

PMA-A4-12

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

a) certificatul de urbanism;

b) dovada titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciara de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel (copie legalizată);

**La autorizare se va prezenta extras de Carte Funciara, original, actualizat**

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

 D.T.A.C. D.T.O.E. D.T.A.D.

d) Avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism.

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

 alimentare cu apa gaze naturale canalizare telefonie alimentare cu energie electrica salubritate alimentare cu energie termica transport urban

d.2. Avize și acorduri privind:

 securitatea la incendiu protecția civilă sănătatea populației

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

d.4. Studii de specialitate:

e) Actul administrativ al autoritatii competente pentru protectia mediului;

f) Dovada privind achitarea taxelor legale.

Documentele de plata ale urmatoarelor taxe (copie):

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

**p. PRIMAR,**  
Calin Bibart  
**VICEPRIMAR,**  
Lazar Faur

**SECRETAR GENERAL,**  
Cons. Jur. Lilioara Stepanescu

**ARHITECT ȘEF,**  
Arh. Emilian Sorin Ciurariu

Achitat taxa de 374,03 lei, conform chitanței seria AR XWF nr. 0245523 din 28.03.2024, taxă de urgență - RON și taxă pentru avizarea Certificatului de urbanism de către Comisia de Urbanism si Amenajare a Teritoriului în valoare de RON, conform chitanței seria nr. din .  
Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/ prin poștă la data de .

**SEF SERVICIU,**  
ing. Mirela Szasz

**CONSILIER JURIDIC,**  
Liliana Pașcalău

**INTOCMIT,**  
Ing. Liviu Both

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

**SE PRELUNGEȘTE VALABILITATEA  
CERTIFICATULUI DE URBANISM**

de la data de \_\_\_\_\_ pana la data de \_\_\_\_\_

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

**PRIMAR,**

**SECRETAR GENERAL,**

**ARHITECT ȘEF,**

Data prelungirii valabilității \_\_\_\_\_  
Achitat taxa de \_\_\_\_\_ lei, conform chitanței nr. \_\_\_\_\_ din

Transmis solicitantului la data de \_\_\_\_\_ direct/ prin poștă.

### 6.3 Prezentarea evaluatorului

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

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

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

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

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

Experiența în domeniul evaluării personal / colaboratori:

Întocmirea unui număr de peste 6.500 lucrări din care peste 5.500 lucrări (terenuri libere, apartamente, case, spații comerciale și industriale, mijloace de transport și utilaje specializate) destinate garantării împrumuturilor pentru o serie de bănci, evaluări destinate cuprinderii în situațiile financiare a UAT sau societăților comerciale, evaluări pentru impozitare, în cadrul procedurilor de insolvență etc. Practica în evaluare a personalului colaborator, peste 2.500 lucrări de evaluare

Atât personalul practicant (evaluatorii) cât și societatea au încheiate 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 – certificat seria Q Nr. 195;

Date de contact:

Administrator: Bojan Nicolae Emanoil  
Telefon: 0744.871.229;  
[arad@justeval.ro](mailto:arad@justeval.ro)

Tel. Fix/Fax: 0257 338 429  
site: [www.justeval.ro](http://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.