



ROMÂNIA
JUDEȚUL ARAD
MUNICIPIUL ARAD
CONSILIUL LOCAL

H O T Ă R Ă R E A nr. 610
din 2 decembrie 2019

privind preluarea prin dare în plată a terenului înscris în CF nr. 338919 Arad
în suprafață de 689.612 mp și a construcției înscrise în CF nr. 338919 - C1
aflate în proprietatea SC Centrala Electrică de Termoficare Arad SA

Având în vedere inițiativa Primarului Municipiului Arad, exprimată în referatul de aprobare, înregistrat cu nr. 92.088 /28.11.2019

Având în vedere raportul Direcției Venituri, Direcției Patrimoniu și Direcției Edilitare din cadrul Primăriei Municipiului Arad, înregistrat cu nr. 92.090/28.11.2019

Luând în considerare avizele comisiilor de specialitate ale Consiliului Local al Municipiului Arad, Conform art. 1492 și art. 1615 din Legea nr. 287/2009, privind Codul civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

Având în vedere adoptarea hotărârii cu 16 voturi pentru și un consilier nu a participat la vot (17 de consilieri prezenți din totalul de 23),

În temeiul art. 129 alin. (1), alin. (2) lit. b), alin. (4) lit. c), alin. (14), art. 136, art. 139 alin. (2) și art. 196 alin.(1) lit. a), art. 355 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ,

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ARAD
H O T Ă R Ă Ș T E

Art.1. Se însușește raportul de evaluare înregistrat la SC CET Arad SA cu nr. 1751 din 15.05.2019 efectuat de N.A.I. România, privind valoarea de piață a terenului situat în Arad, str. 6 Vânători FN, aflat în proprietatea SC CET ARAD SA și a construcției înscrise în CF nr. 338919 - C1, în sumă de 500.000 Euro (valoare de piață construcție: 20.000 Euro, valoare de piață teren: 480.000 Euro) și o valoare de lichidare în sumă de 375.000 Euro (valoare de lichidare construcție: 15.000 Euro, valoare de lichidare teren: 360.000 Euro), conform anexei, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 2. Se aprobă preluarea prin dare în plată a terenului înscris în CF nr. 338919 Arad, în suprafață de 689.612 mp și a construcției înscrise în CF nr. 338919 - C1, aflate în proprietatea SC Centrala Electrică de Termoficare Arad SA în cadrul procedurii de insolvență, în vederea stingerii obligațiilor fiscale ale debitorului până la concurența sumei de 2.179.493 lei.

Art. 3. Se mandatează funcționarii publici din cadrul Direcției Venituri a Primăriei Municipiului Arad pentru a realiza demersurile necesare în vederea achiziționării terenului înscris în CF nr. 338919 Arad, în suprafață de 689.612 mp și a construcției înscrise în CF nr. 338919 - C1, aflate în proprietatea SC Centrala Electrică de Termoficare Arad SA, prin modalitatea dării în plată, conform art. 2 din prezenta hotărâre.

Art. 4. Prezenta hotărâre se aduce la îndeplinire de către Direcția Venituri din cadrul Primăriei Municipiului Arad

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
SZABO Mihai-Iosif

Contrasemnează pentru legalitate
SECRETAR GENERAL
Lilioara STEPANESCU

H O T Ă R Ă R E A nr. _____
din _____ 2019

privind preluarea prin dare în plată a terenului înscris în CF nr. 338919 Arad în suprafață de 689.612 mp și a construcției înscrise în CF nr. 338919 - C1 aflate în proprietatea SC Centrala Electrică de Termoficare Arad SA

Având în vedere inițiativa Primarului Municipiului Arad, exprimată în referatul de aprobare, înregistrat cu nr. 92.088 /28.11.2019

Având în vedere raportul Direcției Venituri, Direcției Patrimoniu și Direcției Edilitare din cadrul Primăriei Municipiului Arad, înregistrat cu nr. 92.090/28.11.2019

Luând în considerare avizele comisiilor de specialitate ale Consiliului Local al Municipiului Arad,

Conform art. 1492 și art. 1615 din Legea nr. 287/2009, privind Codul civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

În temeiul art. 129 alin. (1), alin. (2) lit. b), alin. (4) lit. c), alin. (14), art. 136, art. 139 alin. (2) și art. 196 alin. (1) lit. a), art. 355 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ,

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ARAD
H O T Ă R Ă Ș T E

Art.1. Se însușește raportul de evaluare înregistrat la SC CET Arad SA cu nr. 1751 din 15.05.2019 efectuat de N.A.I. România, privind valoarea de piață a terenului situat în Arad, str. 6 Vânători FN, aflat în proprietatea SC CET ARAD SA și a construcției înscrise în CF nr. 338919 - C1, în sumă de 500.000 Euro (valoare de piață construcție: 20.000 Euro, valoare de piață teren: 480.000 Euro) și o valoare de lichidare în sumă de 375.000 Euro (valoare de lichidare construcție: 15.000 Euro, valoare de lichidare teren: 360.000 Euro), conform anexei, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 2. Se aprobă preluarea prin dare în plată a terenului înscris în CF nr. 338919 Arad, în suprafață de 689.612 mp și a construcției înscrise în CF nr. 338919 - C1, aflate în proprietatea SC Centrala Electrică de Termoficare Arad SA în cadrul procedurii de insolvență, în vederea stingerii obligațiilor fiscale ale debitorului până la concurența sumei de 2.179.493 lei.

Art. 3. Se mandatează funcționarii publici din cadrul Direcției Venituri a Primăriei Municipiului Arad pentru a realiza demersurile necesare în vederea achiziționării terenului înscris în CF nr. 338919 Arad, în suprafață de 689.612 mp și a construcției înscrise în CF nr. 338919 - C1, aflate în proprietatea SC Centrala Electrică de Termoficare Arad SA, prin modalitatea dării în plată, conform art. 2 din prezenta hotărâre.

Art. 4. Prezenta hotărâre se aduce la îndeplinire de către Direcția Venituri din cadrul Primăriei Municipiului Arad

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

SECRETAR GENERAL

ROMÂNIA

JUDEȚUL ARAD
MUNICIPIUL ARAD
PRIMAR
NR. 92.088 /28.11.2019

REFERAT DE APROBARE

Primarul Municipiului Arad,

Având în vedere:

Oportunitatea dobândirii terenului înscris în CF nr. 338919 Arad în suprafață de 689.612 mp și a construcției înscrise în CF nr. 338919 - C1 aflate în proprietatea SC Centrala Electrică de Termoficare Arad SA prin modalitatea dării în plată în vederea stingerii obligațiilor fiscale ale societății datorate bugetului local

În temeiul prevederilor art. 136 alin. (1) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ și ale art. 37 din Anexa la Hotărârea Consiliului Local al municipiului Arad nr. 216/30.06.2016 privind aprobarea regulamentului de organizare și funcționare a Consiliului Local al municipiului Arad pentru mandatul 2016-2020, îmi exprim inițiativa de promovare a unui proiect de hotărâre cu următorul obiect:

- preluarea prin dare în plată a terenului înscris în CF nr. 338919 Arad în suprafață de 689.612 mp și a construcției înscrise în CF nr. 338919 - C1 aflate în proprietatea SC Centrala Electrică de Termoficare Arad SA în cadrul procedurii de insolvență, în vederea stingerii obligațiilor fiscale ale debitorului până la concurența sumei de 2.179.493 lei.

P R I M A R

Călin BIBART

RAPORT DE SPECIALITATE

Referitor la: referatul de aprobare înregistrat cu nr. 92.088/28.11.2019 a d-lui Călin Bibarț, Primarul municipiului Arad.

Obiect: preluarea prin dare în plată a terenului înscris în CF nr. 338919 Arad în suprafață de 689.612 mp și a construcției înscrise în CF nr. 338919 - C1 aflate în proprietatea SC Centrala Electrică de Termoficare Arad SA.

Considerații de ordin general:

Societatea SC CET ARAD SA se află în insolvență din data de 27.06.2018. La data intrării în insolvență, societatea avea datorii față de Municipiul Arad în sumă de 1.194.030,21 lei. La data de 20.11.2019 societatea Centrala Electrică de Termoficare Arad SA a mai acumulat datorii curente (din timpul procedurii insolvenței), datorii care trebuie plătite cu prioritate față de datoriile anterioare deschiderii procedurii, în sumă totală de 2.179.493 lei. Datoriile acestei societăți față de Municipiul Arad sunt în continuă creștere, atât timp cât societatea nu a efectuat, de la intrarea în insolvență, nici o plată. În situația în care se aprobă de către adunarea creditorilor, terenul și construcția ar putea fi dobândite prin dare în plată (stingerea datoriilor reciproce până la concurența sumei celei mai mici. Dacă nu se aprobă această modalitate de înstrăinare a imobilului, acesta va fi vândut la licitație publică.

Considerații de ordin economic:

În raportul de evaluare se stabilește o valoare de piață a terenului și a construcției aferente aflate în proprietatea SC CET ARAD SA în sumă de 500.000 Euro (valoare de piață construcție: 20.000 Euro, valoare de piață teren: 480.000 Euro) și o valoare de lichidare în sumă de 375.000 Euro (valoare de lichidare construcție: 15.000 Euro, valoare de lichidare teren: 360.000 Euro).

Suprafața totală a terenului este de 689.612 mp. Rezultă așadar o valoare de lichidare a terenului de 0,52 Euro/mp.

În condițiile în care pe piața liberă valoarea unui teren intravilan în aceeași zonă este de 7-10 Euro/mp (ANEXA NR. 2) considerăm oportună achiziționarea acestui imobil, deși terenul în discuție este un fost depozit de zgură și cenușă defațat și care necesită din partea deținătorului luarea unor măsuri speciale privind protecția mediului pe o perioadă minimă de 30 de ani.

Conform punctului V din raportul de evaluare terenul se pretează pentru o utilizare agricolă, în special pentru plantarea de flori. Cum obiectivele administrației publice locale vizează și extinderea spațiilor verzi și a cultivării materialului dendrofloricol, terenul la care se face referire prezintă interes în vederea atingerii acestor obiective.

Având în vedere cele de mai sus, s-a solicitat responsabililor cu administrarea spațiilor verzi din cadrul Primăriei Arad punctul de vedere cu privire la oportunitatea trecerii acestui teren în patrimoniul Municipiului Arad, iar prin adresa nr. 71805/Z3/18.09.2019 a Direcției Edilitare – Biroul Spații Verzi, Mediu s-a comunicat faptul că există interesul din partea Primăriei Arad de a amenaja întreaga zonă, mărind astfel suprafața de spațiu verde din Municipiul Arad prin crearea unei zone de agrement.

Considerații de ordin juridic: Legea nr. 85/2014, Raportul de evaluare întocmit de NAI România

Având în vedere cele de mai sus,

P R O P U N E M

Preluarea prin dare în plată a terenului înscris în CF nr. 338919 Arad în suprafață de 689.612 mp și a construcției înscrise în CF nr. 338919-C1 aflate în proprietatea SC Centrala Electrică de Termoficare Arad SA și mandatarea funcționarilor responsabili din cadrul Direcției Venituri în vederea întreprinderii demersurilor necesare asigurării procedurii dării în plată în cadrul procedurii de insolvență, în vederea stingerii obligațiilor fiscale ale debitorului până la concurența sumei de 2.179.493 lei.

DIRECTOR EXECUTIV
Pavel NEAMȚIU

DIRECTOR EXECUTIV
Ștefan SZUCHANSZKI

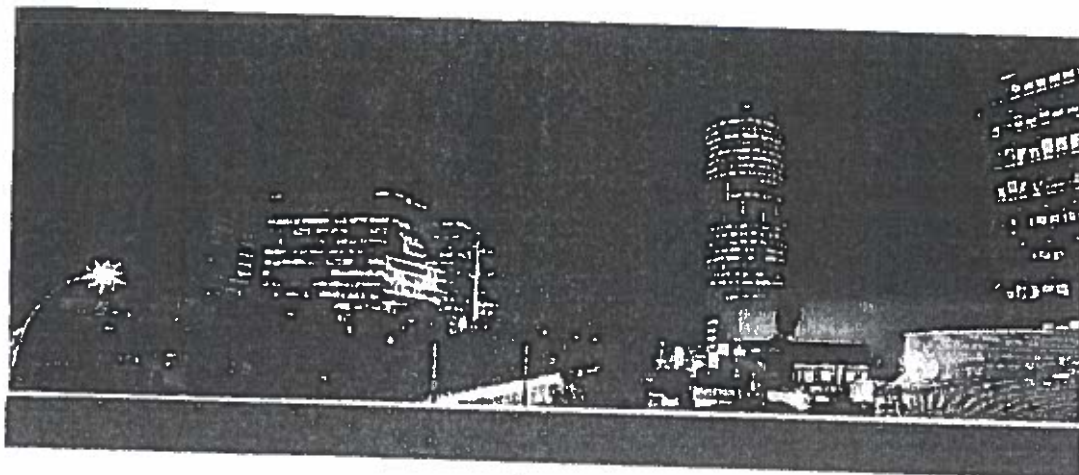
ȘEF SERVICIU URMĂRIRE VENITURI
Cristian AVRAM

DIRECTOR EXECUTIV
Liliana FLOREA

ȘEF BIROU SPAȚII VERZI
Simona PAȘCA

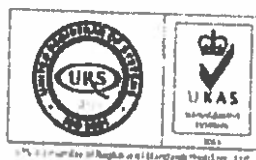
Vizat serviciul juridic, contencios

ANEXA Nr. _____
la Hotărârea Consiliului Local al
Municipiului Arad
Nr. 610 din 2.12.2019



Raport de Evaluare E.P.I.

Destinatar: SC CET ARAD SA
Număr raport: EPI-24042-300419





Appraisal & Valuation SRL este divizia de evaluări din cadrul **NAI Romania**, reprezentantul exclusiv al **NAI Global** în România. Appraisal & Valuation este membru corporativ **ANEVAR** din anul 2010 având numărul de certificat 0110, activitatea sa principală constând în evaluarea de active (imobile, echipamente, active financiare și societăți comerciale).

400+
Offices

7000 +
Professional Staff

55+
Markets

NAI Romania oferă servicii imobiliare complete, **NAI România** oferă și servicii de certificare a clădirilor verzi: **LEED**, **BREEAM** și **DGNB**.

Nume: Appraisal & Valuation SRL

Cod Unic de Identificare: RO 26760786

Nr. Registrul Comerțului: J40/3736/2010

Sediul: EKA Business Center, Bvd-ul Nicolae Caramfil, nr. 87, etaj 4, sector 1, București

Telefon: +40 31 1011 890

office@nairomania.ro

www.nairomania.ro

Member of

ANEVAR



ROMANIA
GREEN
BUILDING
COUNCIL





30 Aprilie 2019

Către : SC CET ARAD SA

RE: Teren intravilan – Strada 6 Vanatori, nr. FN, Loc. Arad, Jud. Arad

Ne bucurăm asupra faptului că sunteți client NAI România și vă mulțumim pe această cale pentru solicitarea de a realiza un raport de evaluare pentru activul de mai sus.

Având în vedere solicitarea dumneavoastră cu privire la evaluarea proprietății menționate mai sus, am acționat ca și evaluator extern efectuând raportul de evaluare pe care îl anexăm prezentei scrisori.

Raportul de evaluare reprezintă oglinda profesionalismului evaluatorului și elementul principal prin care este perceput rezultatul analizei și investigațiilor efectuate și în care este stabilită și argumentată valoarea de piață.

Analizând datele expuse în raportul de evaluare, opinia noastră asupra valorii de piață a proprietății menționate este următoarea:

500.000 Euro (cincisutemii Euro)

Valoarea de piață a fost stabilită de către un Evaluator, membru al Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România, având la bază Standardele de evaluare a bunurilor, ediția 2018. În completarea misiunii de evaluare am utilizat informațiile și documentele furnizate de către client cât și date furnizate din piața de sector și baza de date proprie. Totodată, confirmăm că NAI România nu are niciun interes direct asupra activului sau asupra părților asociate acestuia și, de aceea, este capabilă să ofere consultanță, independent.

Vă rugăm să luați la cunostință că datorită contextului economic internațional caracterizat de fluctuații economice importante, dar și datorită lipsei de transparență a informațiilor, contextul actual al pieței imobiliare nu reflectă condițiile unei piețe normale și de aceea riscul de garanție poate să fie crescut.

Cu stimă,

Andrei Botiș,
Director General
NAI România



Cuprins

Rezumatul Evaluării	4
I. DECLARAȚIE DE CONFORMITATE	5
II. TERMENI DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII	6
III. PREZENTAREA DATELOR	12
IV. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE	16
V. CEA MAI BUNĂ UTILIZARE (CMBU)	22
VI. EVALUAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE	23
Anexa 1 – Documente	31
Anexa 2 – Hartă localizare	57
Anexa 3 – Comparabile utilizate	58
Anexa 4 – Fotografii	61



Rezumatul Evaluării

Proprietatea evaluată: Dreptul absolut de proprietate asupra terenului intravilan în suprafața de 689.612 mp identificat cu numărul cadastral 338919 și construcției C1 în suprafața construită de 307 mp identificată cu numărul cadastral 338919-C1

Tip imobil: Teren intravilan și construcție

Destinatar: SC CET ARAD SA

Adresa: Strada 6 Vanatori, nr. FN, Loc. Arad, Jud. Arad

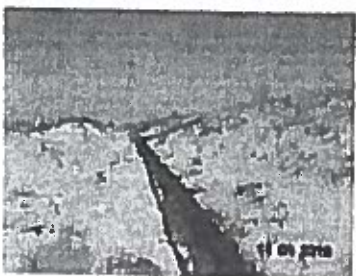
Nr. Înregistrare: EPI-24042-300419



Valoarea de piață
proprietate din care: 500.000 EUR
2.379.050 LEI

Valoare de plată teren 480.000 EUR

Valoare de piață
construcție 20.000 EUR



Valoarea de lichidare din
care: 375.000 EUR
1.784.288 LEI

Valoare de lichidare teren 360.000 EUR

Valoare de lichidare
construcție 15.000 EUR

Valori rezultate:

Abordarea prin cost:
500.000 EUR

Membru Titular
Sorin Mihail Huidu
Evaluator E.I., E.P.I., E.B.M.
Sef Departament
Legitimatie: 13179



Curs: 1 EUR = 4.7581 RON

Data evaluare: 30.04.2019

Data inspecție: 11.01.2019

Membru Titular
Ana-Maria Deaconescu
Evaluator E.P.I.
Legitimatie: 18539



I. DECLARAȚIE DE CONFORMITATE

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, precizăm că afirmațiile prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate și corecte și au fost verificate, în limita posibilităților, din mai multe surse. De asemenea, menționăm că analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele considerate și condițiile limitative specifice și sunt analize, opinii și concluzii nepărtinitoare din punct de vedere profesional. În plus, precizăm că nu avem niciun interes prezent sau de perspectivă cu privire la imobilul care face obiectul prezentului raport de evaluare și niciun interes sau influență legată de părțile implicate.

Onorariul ce ne revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nicio legătură cu declararea în raport a unei anumite valori sau interval de valori care să favorizeze clientul și nu este influențată de apariția unui eveniment ulterior.

În elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistență externă din partea niciunei alte persoane în afara evaluatorilor care semnează raportul.

Analizele, opiniile și concluziile exprimate au fost realizate respectând codul de etică și în conformitate cu cerințele, recomandările și metodologia de lucru ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România).

Prezentul raport a fost efectuat în concordanță cu Standardele de evaluare a bunurilor SEV 2018, respectiv se supune normelor naționale ANEVAR și poate fi expertizat (la cerere) și verificat. Acest raport de evaluare este confidențial atât pentru client cât și pentru evaluator și este valabil numai pentru scopul menționat în prezentul raport, nu se acceptă nicio responsabilitate dacă este transmis altei persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru oricare alt scop. Raportul de evaluare nu va putea fi inclus, în întregime sau parțial, în documente, circulare sau în declarații, nici publicat sau menționat în alt fel, fără acordul scris și prealabil al evaluatorului și al clientului acestuia, cu specificația formei și a contextului în care ar urma să apară.

Evaluatorul nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță referitor la proprietatea imobiliară care face obiectul prezentului raport de evaluare, decât în baza unui angajament special pentru acest scop și în limita permisa de reglementările deontologice și de conduită ale profesiei și respectiv cu respectarea legislației în vigoare.

Prezentul raport de evaluare trebuie luat ca un întreg (scrisoare, declarație de conformitate, prezentare raport evaluare, anexe), nefiind acceptată utilizarea divizată a acestuia. A fost redactat exclusiv pentru a fi folosit de către destinatar și pentru scopul precizat.

Membru Titular
Sorin Mihail Huidu
 Evaluator E.I., E.P.I., E.B.M.
 Șef Departament
 Legitimăție: 13179



II. TERMENI DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

1. Identificarea și competența evaluatorului

SC Appraisal & Valuation SRL
 Huidu Mihail Sorin - Legitimatie numar 13179 – E.I., E.P.I., E.B.M.
 Bd-ul Nicolae Caramfil, nr. 87, et. 4, sector 1, Bucuresti
 Telefoane: 031 101 1890; Fax: 0372 250 626
 E-mail: sorin.huidu@nairomania.ro

SC Appraisal & Valuation SRL
 Deaconescu Ana-Maria - Legitimatie numar 18539 – E.P.I.
 Bd-ul Nicolae Caramfil, nr. 87, et. 4, sector 1, Bucuresti
 Telefoane: 031 101 1890; Fax: 0372 250 626
 E-mail: anamaria.deaconescu@nairomania.ro

SC Appraisal & Valuation SRL declară că nu are niciun interes prezent sau de perspectivă direct sau prin angajați săi cu privire la imobilul care face obiectul prezentului raport de evaluare și niciun interes sau influență legate de părțile implicate. Onorariul ce ne revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nicio legătură cu declararea în raport a unei anumite valori sau interval de valori care să favorizeze clientul și nu este influențată de apariția unui eveniment ulterior. În elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistență externă din partea niciunei alte persoane în afara evaluatorilor care semnează raportul și a celor menționați ca efectuând inspecția imobilului. Analizele, opiniile și concluziile exprimate au fost realizate respectând codul de etică și în conformitate cu Standardele de evaluare a bunurilor ANEVAR 2018 (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România) de către evaluatori membri acreditați ANEVAR calificați pentru acest tip de proprietate și în această locație.

2. Identificarea clientului și a oricăror utilizatori desemnați

Client: S.C. CENTRALA ELECTRICĂ DE TERMOFICARE ARAD S.A. (C.E.T. Arad),
 CUI: RO14593668

Numar de identificare Reg. Com.: J02/336/2002.

Sediu social: Arad, Calea 6 Vânători, FN, Jud. Arad

Acest raport de evaluare este confidențial atât pentru client cât și pentru evaluator și utilizatorii desemnați și este valabil numai pentru scopul menționat în prezentul raport; nu se acceptă nicio responsabilitate dacă este transmis altei persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru oricare alt scop.

Utilizator

Acest raport de evaluare este adresat SC CET ARAD SA și CITR nu poate fi utilizat în alte scopuri sau de către alți destinatari.

3. Scopul evaluării

Estimarea valorii de piață și de recuperare a activelor în vederea valorificării în procedura de

insolventa. Acest raport de evaluare este valabil numai pentru scopul menționat în prezentul raport; nu se acceptă nicio responsabilitate dacă este transmis altei persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru oricare alt scop.

4. Identificarea activului supus evaluării

Dreptul absolut de proprietate asupra terenului intravilan în suprafața de 689.612 mp identificat cu numărul cadastral 338919 și a construcției C1 în suprafața construită de 307 mp identificată cu numărul cadastral 338919-C1 situat pe Strada 6 Vanatori, nr. FN, Loc. Arad, Jud. Arad.

Cu ocazia inspecției proprietății nu s-au identificat diferențe între situația descrisă juridic în documente și cea existentă faptic

Activul se evaluează de sine stătător, independent de alte active.

5. Tipul valorii

Se estimează valoarea de piață a proprietății supuse evaluării.

Definiția valorii de piață

În conformitate cu Standardul de Evaluare a bunurilor SEV 104 – Tipuri ale valorii "Valoarea de piață reprezintă suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumparator hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere".

1. Data evaluării 30.04.2019
Data raportului 30.04.2019

2. Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării

Prezentul raport de evaluare a fost întocmit folosind următoarele documente furnizate de client :

- Extras de Carte Funciara nr. cerere 58919 din 31.05.2018;
- Proces verbal de recepție la terminarea lucrărilor nr. 76 din 08.04.2015;
- Autorizație de gospodărire a apelor nr. 328 din 03.10.2018;
- Proces verbal de recepție la terminarea lucrărilor nr. 81 din 29.11.2016;
- Proces verbal de recepție finală nr. 81 din 14.12.2018;
- Proces verbal de recepție la terminarea lucrărilor nr. 77 din 08.04.2015;
- Autorizație de desființare nr. 1038 din 02.11.2015.

Inspecția proprietății s-a efectuat de către evaluator Andrasescu Adrian, la data de 11.01.2019 în prezența domnului Giura Virgil Ovidiu.

În procesul de evaluare, evaluatorul s-a bazat pe informații din baza de date proprie, din cea a companiilor de profil imobiliar (agenții imobiliare, companii de consultanță imobiliară etc), precum și pe informații verificate pe site-uri de specialitate – www.imobiliare.ro, www.olx.ro, www.ieftine.eu, www.publi24.ro, www.homezz.ro și pe date macroeconomice furnizate de instituții publice de specialitate (Institutul Național de Statistică, Banca Națională a României etc).

3. Natura și sursa informațiilor pe care se va baza evaluarea

Prezentul raport de evaluare se bazează pe informațiile din documentele transmise de client. Evaluatorul nu are competența de a verifica informațiile din documentele legale sau tehnice



furnizate de client pe care le considerăm corecte în prezenta evaluare. În măsura în care unele dintre informațiile conținute în aceste documente se dovedesc inexacte, ne rezervăm dreptul de a revizui evaluarea.

Evaluatorul a avut de asemenea în vedere informațiile obținute cu ocazia inspecției proprietății conform celor expuse mai sus, precum și informații din baza de date proprie a evaluatorului, din cea a companiilor de profil imobiliar (agenții imobiliare, companii de consultanță imobiliară etc), precum și informații verificate pe site-uri de specialitate – www.imobiliare.ro, www.olx.ro, www.iefine.eu, www.publi24.ro, www.homezz.ro și date macroeconomice furnizate de instituții publice de specialitate (Institutul Național de Statistică, Banca Națională a României etc). De asemenea, în măsura în care s-au dovedit necesare, au fost utilizate informații din cataloagele de costuri de profil respectiv catalogul "Costuri de reconstrucție-costuri de înlocuire" – C. Schiopu și Indreptar tehnic pentru evaluarea imediată, la prețul zilei, a costurilor elementelor și construcțiilor de locuințe – procentual și valoric, Editura Matrix Rom. București.

4. Ipoteze și ipoteze speciale

Nu s-a făcut nicio investigație și nici nu s-au inspectat acele părți ce erau acoperite, neexpuse sau inaccesibile și s-a presupus astfel că aceste părți sunt în stare tehnică bună. Nu se poate exprima nicio opinie despre starea tehnică a părților neinspectate și acest raport nu trebuie considerat că ar valida integritatea elementelor.

- Nu îmi asum nicio responsabilitate pentru orice vicii ascunse sau informații neconcludente ale dreptului de proprietate, structurilor sau infrastructurilor care ar putea afecta valoarea imobilului. Mai mult, nu fac investigații pentru a le descoperi.
- Suprafețele pe baza cărora se estimează valoarea sunt cele din documentele puse la dispoziția evaluatorului. Calitatea de evaluator autorizat nu oferă competențe în domeniul măsurării suprafețelor, responsabilitatea corectitudinii acestora fiind a persoanelor ce au întocmit documentele ce stau la baza evaluării.
- Nu s-au realizat estimări cu privire la starea structurală a îmbunătățirilor sau la dimensiunea și adecvarea sistemelor mecanice și a altor componente precum încălzire, canalizare, sistemul electric, etc. Valorile estimate în raportul de față au plecat de la premisa că imobilul evaluat este construit și utilizat în concordanță cu toate autorizațiile de construcție, neexistând nicio dispută cu vecinii, ocupanții spațiilor învecinate sau administrația locală.
- Evaluatorul a presupus că imobilul evaluat se conformează restricțiilor urbanistice din zonă, deține toate licențele, autorizațiile, certificatele necesare utilizării sale.
- Am considerat că toate informațiile obținute de la client sunt adevărate și corecte. Toate informațiile (inclusiv situațiile financiare, estimări și avize) obținute de la terțe părți se presupun a fi adevărate și corecte. Nu îmi asum nicio responsabilitate pentru neconcordanțele generate de informații eronate oferite de client.

Dacă nu este precizat, se presupune că nu există abuzuri sau încălcări ale legii, care să afecteze proprietatea evaluată.

Se presupune că proprietatea este în deplină conformitate cu toate codurile, legile, consimțămintele, licențele sau reglementările relevante la nivel național, orașenesc, local sau privat, și că toate autorizațiile, permisele, certificatele, francizele și așa mai departe pot fi reînnoite și / sau transferate către un eventual cumpărător sau alt ocupant;

- Evaluatorul, prin reglementările profesionale cărora se supune, nu are calitatea juridică de a certifica corectitudinea, din punct de vedere legal, a actelor menționate și nici a dreptului deplin de proprietate asupra bunului imobil evaluat, considerat existent în prezenta lucrare, ca ipoteză de lucru.

- Nu s-a efectuat nicio investigație referitoare la prezența sau absența substanțelor poluante și, prin urmare, nu se poate oferi nicio asigurare a potențialului sau impact asupra evaluării. În consecință, pentru scopul acestei evaluări, am presupus că nu există, pe sau în cadrul proprietății, niciun fel de substanță poluantă, care ar putea contamina proprietatea și diminua valoarea acesteia. Orice identificare ulterioară nu îmi este imputabilă.
- Valorile estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuie a acestora pe interese fracționate va invalida valorile estimate.
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietatea în chestiune.
- În cazul în care cititorul este pe punctul de a lua o decizie pe plan investițional, chiar și personal, fiduciar sau corporativ, și are orice nelămurire în ceea ce privește conținutul material al acestui raport, se recomandă contactarea evaluatorului.
- Evaluatorul nu își asuma nicio responsabilitate pentru orice eveniment, condiție sau circumstanțe care pot să afecteze valoarea proprietății, ce pot apărea ulterior, fie datei de evaluare menționată în acest raport, fie datei inspecției, oricare ar fi ordinea.
- Calitatea managementului proprietății are un efect direct asupra viabilității economice și valorii de piață a acesteia. Previzunile financiare prezentate în acest raport presupun un drept de proprietate responsabil și competența managerială. Orice variație de la această ipoteză ar putea avea un impact semnificativ asupra estimărilor de valoare rezultate.
- Estimarea rezultatelor prezentate în acest raport se bazează pe o evaluare a economiei actuale la nivel național și local, fără a exclude niciun element și fără a face previziuni cu privire la efectele de creștere sau scădere bruscă, în condițiile economice locale. Nu pot și nu garantez că estimările vor fi atinse, însă acestea au fost întocmite pe baza informațiilor obținute în cursul acestui studiu, și sunt destinate să țină seama de experiența investitorilor.
- Unele dintre cifrele prezentate în acest raport se poate să fi fost generate de modele financiare, făcând calcule bazate pe numere cu trei sau mai multe zecimale. Din motive de claritate și simplificare, cele mai multe cifre prezentate în acest raport au fost rotunjite și pot fi, prin urmare, pasibile de mici erori de rotunjire, în anumite cazuri.
- Evaluarea proprietăților imobiliare trebuie să fie considerată ca fiind în același timp o știință și o artă. Deși această evaluare utilizează diferite calcule matematice pentru a oferi indicații de valoare, decizia finală a valorii este subiectivă și poate fi influențată de experiența anterioară a evaluatorului și de alți factori care sunt sau nu, specificați în prezentul raport.
- Dreptul deplin de proprietate se presupune a fi transmisibil cu ușurință, fără nicio restricție nejustificată, cu excepția cazurilor în care este altfel specificat.
- Chiar dacă toate informațiile conținute în acest raport sunt considerate a fi corecte, acestea se pot schimba. Nicio parte a conținutului acestui raport nu trebuie să fie interpretată ca o garanție de orice fel.
- Nu s-au făcut verificări în ceea ce privește probleme legate de buget, de sarcini și monitorizări ale construcției. În acest domeniu, ne-am bazat, încă o dată, pe informațiile furnizate de către proprietar / dezvoltator.
- Evaluatorul nu își asumă nicio responsabilitate pentru evenimentele ce influențează valoarea proprietății care au avut loc după data evaluării sau data inspecției și care nu au fost indicate. Raportul de evaluare nu poate fi folosit ca probă în instanță fiind o expertiză extrajudiciară.
- Natura piețelor emergente cum este și România presupune anumite dificultăți în cuantificarea unor valori de piață. Oricum, valorile exprimate în cadrul acestui raport trebuie să fie considerate ca fiind cea mai bună estimare a proprietății în cauză. Subliniez că valoarea recomandată a fost determinată strict prin perspectiva situației pieței, la data de referință a



- evaluării, situație care se poate modifica, într-un interval mai scurt sau mai lung, în funcție de dinamica economică, ceea ce ar implica reconsiderarea poziției mele.
- În cazul în care clientul sau destinatarul raportului de evaluare solicită în mod expres, evaluatorul poate realiza alocarea valorii pe elemente componente ale proprietății (de exemplu, teren și construcții) în conformitate cu metodologia agreată de ANEVAR. Vă rugăm să luați în considerare că valoarea alocată pe fiecare element al proprietății nu exprimă valoarea de piață a respectivului element considerat separat, ci este estimată exclusiv în scop administrativ.

Ipoteze speciale

- CET-ul va da drept de racordare la toate utilitățile pentru lotul evaluat.
- Accesul la imobilul evaluat se realizează astfel: din drumul principal se virează la dreapta pe loturile 15, 16 identificate cu numărul cadastral 318371. După aproximativ un kilometru și jumătate se virează la stânga pe lotul 8 identificat cu numărul cadastral 338919.

5. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

Prezentul raport de evaluare este valabil numai pentru scopul menționat în prezentul raport și destinat exclusiv utilizării de către utilizatorii desemnați în Termenii de referință ai evaluării. Evaluatorul nu își asumă nicio responsabilitate dacă este transmis altei persoane sau utilizat de către alte persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru oricare alt scop.

Raportul de evaluare nu este destinat asiguratorului proprietății, iar valoarea prezentată în prezentul raport de evaluare nu are nicio legătură cu valoarea de asigurare.

Raportul de evaluare nu poate fi folosit ca probă în instanță fiind o expertiză extrajudiciară.

Raportul de evaluare sau orice referire la acesta nu pot fi publicate, nici incluse într-un document destinat publicității, fără acordul scris și prealabil al S.C. Appraisal & Valuation S.R.L. cu specificarea formei și contextului în care ar urma să fie reprodus sau publicat.

Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia. Nicio parte a acestui raport nu poate fi reprodusă sub nicio formă fără acordul prealabil al evaluatorului, și nici nu poate fi distribuită în raport prin publicitate, relații publice, știri, de vânzare sau de alte mijloace media.

6. Declararea conformității cu SEV

Prezentul raport a fost efectuat în concordanță cu Standardele de evaluare a bunurilor SEV 2018, respectiv se supune normelor naționale ANEVAR și poate fi expertizat (la cerere) și verificat.

Standarde de evaluare:

- SEV 100 – Cadrul general
- SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării
- SEV 102 – Implementare
- SEV 103 – Raportare
- SEV 104 – Tipuri ale valorii
- SEV 310 – Evaluări ale dreptului asupra proprietății imobiliare pentru garantarea împrumutului
- SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare
- GEV 520 – Evaluarea pentru garantarea împrumutului
- GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile
- Cadrul legal – Legislația în vigoare





7. Descrierea raportului de evaluare

Prezentul raport de evaluare este întocmit în conformitate cu Standardele de evaluare a bunurilor ANEVAR 2018.

Prezentul raport de evaluare trebuie luat ca un întreg (scrisoare, declarație de conformitate, prezentare raport evaluare, anexe), nefiind acceptată utilizarea divizată a acestuia.



III. PREZENTAREA DATELOR

1. Adresa și proprietarul

1.1 Descrierea și adresa

Dreptul absolut de proprietate asupra terenului intravilan în suprafața de 689.612 mp identificat cu numărul cadastral 338919 și construcției C1 în suprafața construită de 307 mp identificată cu numărul cadastral 338919-C1.

Proprietatea este înscrisă în Cartea Funciară nr. 338919 a localității Arad. Identificată cu numărul cadastral 338919.

Adresa proprietății este: 6 Vanatori, nr. FN, Arad, jud. Arad

1.2. Proprietar și situația juridică

Se evaluează dreptul absolut de proprietate asupra imobilului descris mai sus.

Proprietatea este deținută de SC CET ARAD SA, în baza:

- Extras de Carte Funciara nr. cerere 58919 din 31.05.2018.

1.3 Date privind documentația cadastrală

Proprietatea este înscrisă în Cartea Funciară nr. 338919 a localității Arad, identificată cu numărul cadastral 338919 – terenul și 338919-C1 construcția.

1.4 Sarcini

Conform Extrasului de Carte Funciară nr. cerere 58919 din 31.05.2018, la Partea III. Sarcini sunt notate somatii cu privire la umarirea imobilului formulate de creditoarea SC Energomontaj SA, S.N.T.F.M CFR Marfa SA și E.ON Energie Romania SA.

În prezentul raport terenul este evaluat ca fiind liber de sarcini.

1.5 Utilizarea actuală

Teren liber

1.6 Identificare

Identificarea imobilului s-a realizat pe baza numărului cadastral cu ajutorul site-ului <http://geoportal.ancpi.ro/geoportal/immobile/Harta.html>.

1.7 Acces

Accesul la teren se realizează astfel: din drumul principal se virează la dreapta pe loturile 15, 16 identificate cu numărul cadastral 318371. După aproximativ un kilometru și jumătate se virează la stânga pe lotul 8 identificat cu numărul cadastral 338919.



2. Analiza locației

2.1 Informații generale

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 Sânicolaul mic), România. Municipiul Arad este principala poartă de intrare în România, fiind cel mai important nod rutier și feroviar din vestul țării. Astfel, Aradul se află situat la 17 km de Curtici - cel mai mare punct vamal pe căi ferate din vestul țării. De asemenea, Aradul beneficiază de un acces extrem de facil în ceea ce privește punctele de frontieră pe cale rutieră și aeriană.

2.2 Zona

Proprietatea este situată în partea nordică a municipiului Arad. Zona unde este amplasată proprietatea este de tip industrial.

2.3 Informații specifice

Amplasarea

Terenul este amplasat în partea de NE față de CET SA Arad, la circa 1.5 km de Arad, la aproximativ 5.5 km de malul drept al râului Mureș și la cca. 450 m de canalul de desecare al râului Ier.



Transportul public

Proprietatea nu este conectată la mijloacele de transport în comun.

Puncte de interes

Locația beneficiază de învecinarea cu spații industriale și cu DN7.

3. Teren

3.1 Descriere

Proprietatea evaluată este formată din teren intravilan în suprafața de 689.612 mp identificat cu numărul cadastral 338919. Terenul a fost utilizat ca depozit de zgură și cenușă, însă în prezent toate instalațiile de ardere de pe amplasamentul CET Arad funcționează exclusiv cu gaz natural (s-a renunțat la utilizarea combustibilului solid, lignit, în anul 2014). În acest context, nu s-au mai produs deseuri tehnologice de tip zgură și cenușă iar depozitul aferent a fost închis și ecologizat.

Terenul a fost împărțit în trei compartimente separate de diguri de contur. Halda a fost amenajată pe teren natural, într-o zonă în care grosimea stratului superior de argilă variază între 1.4-4.6 m. Suplimentar s-a executat impermeabilizarea fundului depozitului cu un strat de argilă.

Datorită schimbării de combustibil în cadrul CET SA și a renunțării la funcționarea pe carbune s-a renunțat la utilizarea depozitului. Dîndu-se de 31.05.2014 s-a sistat depunerea de amestec hidraulic zgură și cenușă pe halda.

Suprafața fostei halde de zgură și cenușă a fost împărțită în 3 compartimente ce au fost închise și ecologizate etapizat.

Inchiderea depozitului s-a făcut etapizat astfel:

- În prima etapă s-a închis compartimentul III. Compartimentul s-a amenajat până la cota digurilor +114 mdMN.
- În etapa următoare, în anul 2014, s-a închis compartimentul I. Acesta a fost amenajat până la cota digului +117 mdMN.
- În ultima etapă, în anul 2016 s-a închis compartimentul II. Acesta a fost amenajat până la cota digului +117 mdMN.

Au fost dezafectate conductele de transport zgură și cenușă în depozit.

Au fost executate următoarele lucrări:

- Lucrări de copertare a depozitului;
- Lucrări de captare și evacuare a apelor infiltrate – drenaj;
- Lucrări de captare și evacuare a apelor pluviale;
- Lucrări de amenajare și întreținere postînchidere; lucrări de demolare.

Pentru monitorizarea calității apei freatice s-au păstrat cele 9 foraje de control existente în jurul amplasamentului fostei halde de zgură închisă și ecologizată. Cele nouă foraje au fost astfel amplasate: 6 foraje în zona amonte și 3 foraje în zona aval.

3.2 Acces	Accesul la teren se realizeaza astfel: din drumul principal se vireaza la dreapta pe loturile 15, 16 identificate cu numarul cadastral 318371. Dupa aproximativ un kilometru si jumatate se vireaza la stanga pe lotul 8 identificat cu numarul cadastral 338919.
3.3 Deschidere	Terenul are deschidere la loturile 15, 16 identificate cu numarul cadastral 318371.
3.4 Caracteristici topografice	Terenul are o formă regulată și este plan. Imobilul este încadrat în categoria de importanță B, clasa a-II-a de importanță – baraj de importanță deosebită (în conformitate cu Legea nr. 466/2001 – NTLH – 021/2002) și categoria 2 (conform STAS 4273/83)
3.5 Utilități	Proprietatea beneficiază de utilitățile disponibile din rețeaua publică: gaze naturale Nu electricitate Da apă Nu canalizare Nu
3.6 Împrejurimi	La data inspecției terenul nu era împrejmuit.
3.7 Vecinătăți	Proprietăți industriale
3.8 Indicatori urbanistici	Nu ni s-a pus la dispoziție Certificatul Urbanistic.
3.9 Mențiuni	Ni s-a pus la dispoziție Planul de amplasament și delimitare al imobilului cu propunere de dezlipire în două loturi și anume: lotul 1 în suprafața 684.210 mp și lotul 2 în suprafața de 5402 mp.
4. Construcție	
Descriere	Construcția amplasată pe teren are regimul de înălțime P și este reprezentată de hală cu structură de beton cu închideri din plăci prefabricate. Acoperișul este tip terasă de beton. Tamplăria exterioară este metalică cu geamuri simple, iar tamplăria interioară este din lemn. Clădirea este edificată în anul 1997. Finisajele interioare sunt satisfăcătoare și constau în pardoseala din beton, iar pereții sunt zugrăviți cu var simplu. Clădirea dispune de electricitate.
Mențiuni	Pe teren a fost identificat un bazin de beton, iar în jurul terenului există construcții pentru pompe foraje apă și sant de beton.



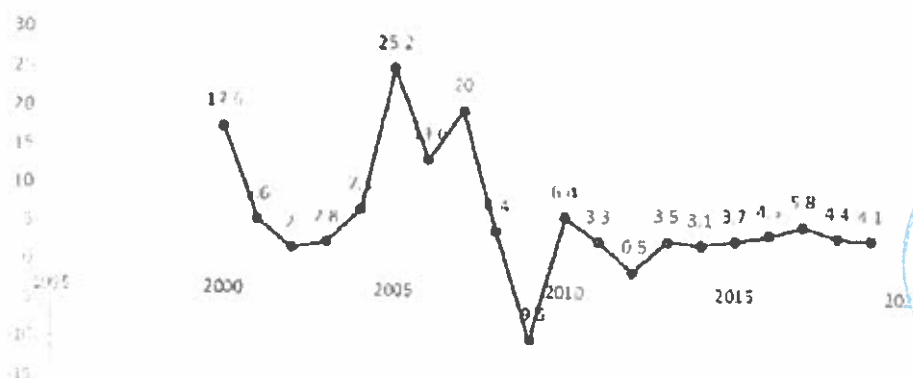
IV. ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE

Economia românească dintr-o privire

Anul 2017 a înregistrat o creștere economică record în România de 7%. Aceasta a permis acumularea de resurse bănești în economie, creând premisele unei piețe imobiliare active și în anii următori.

Pentru anul 2018, analiștii economici interni și internaționali previzionează o temperare a creșterii economice care va rămâne totuși importantă – peste 4%. O asemenea evoluție va conduce probabil la o menținere a lichidității pe piața imobiliară pe termen mediu.

Creșterea economică a României în perioada 1995-2017 și proiecții pentru anii 2018-2019



Sursa: Comisia Europeană

Creșterea economică a rămas și în 2017 bazată în special pe consum. Banca Națională a României, Consiliul Fiscal, dar și Comisia Europeană și analiștii internaționali au avertizat asupra pericolului nesustenabilității creșterii economice semnalat de o rată de creștere a consumului mai ridicată decât cea a veniturilor populației. În plus, pe parcursul anului 2017 alți doi indicatori importanți de echilibru macroeconomic s-au deteriorat semnificativ – deficitul bugetului general consolidat și balanța comercială.

Pentru anul 2018 se așteaptă o orientare a economiei spre creșterea nivelului investițiilor private, corespunzător unei stabilizări macroeconomice previzibile conform teoriei ciclurilor economice. Acest fapt ar trebui să se reflecte și într-o îmbunătățire a indicatorilor de echilibru macroeconomic, în special a celui referitor la echilibrul balanței de cont curent.

Principalii factori de risc de pe piața românească sunt legați nu de funcționarea pieței, în ansamblul său, ci de decizia publică referitoare la politicile macroeconomice care până acum a avut un efect prociclic. În măsura în care autoritățile publice vor manifesta interes în limitarea deficitului bugetar și stabilitatea cadrului legislativ și disciplină ridicată în apelul la împrumuturi de stat și în realizarea de investiții publice cu potențial de susținere a creșterii economice pe termen lung, percepția mediului de afaceri se va îmbunătăți, cu efect în impulsivitatea investițiilor private.

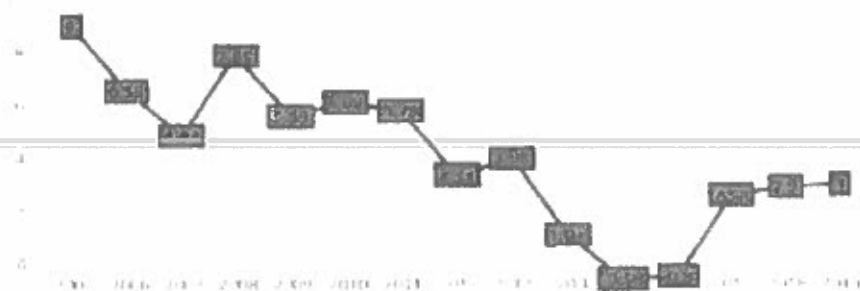
Un element de risc ce caracterizează contextul economic general al anului 2018 în România este creșterea semnificativă a gradului de incertitudine legată de coerența politicilor financiare publice. Schimbările dese și neașteptate ale legislației fiscale, coroborate cu numeroase remanieri guvernamentale, dar și cu persistența protestelor de stradă împotriva unor măsuri

guvernamentale intens controversate atât în plan național, cât și internațional, au condus la scăderea atractivității investițiilor. În plus, instituții financiare internaționale și autorități publice străine au luat în mod direct atitudine, atrăgând atenția asupra efectelor negative ale promovării unor astfel de măsuri, exacerbând nivelul de risc perceput asociat investițiilor de pe piața românească.

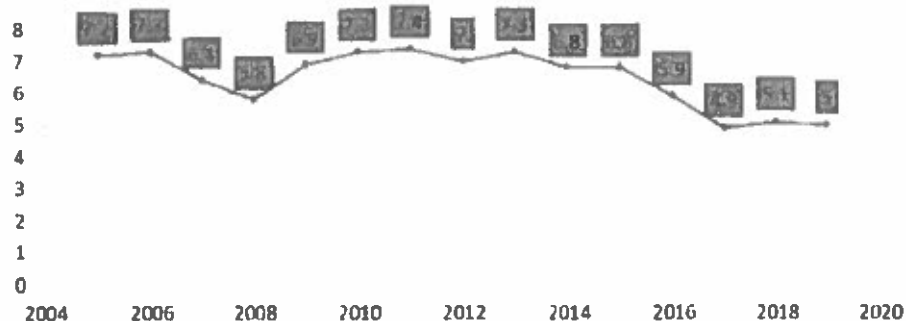
Piețele financiare au reacționat la această modificare a nivelului de risc prin creșterea cursului de schimb leu/euro, dar și a ratelor de dobândă ROBOR, care a avut o evoluție explozivă la finele anului 2017. Situația este delicată, deoarece cea mai mare parte a creditelor acordate de sistemul bancar sunt la rată de dobândă variabilă. La începutul anului 2018, Banca Națională a României nu a făcut decât să confirme aceste tendințe de înrăutățire a mediului de afaceri prin creșterea ratei dobânzii de referință bancară pentru prima dată de la începutul crizei financiare din 2008 de la 1,75% la 2%. Pe de altă parte, perioada anterioară a fost caracterizată de niveluri reduse ale ratelor de dobândă, ceea ce limitează pericolul unui dezechilibru financiar major asociat creșterii dobânzii.

Rata inflației a intrat în domeniul pozitiv în 2017 atingând nivelul de 2,58%, în timp ce pentru anii următori se preconizează în continuare o creștere semnificativă. Deși gradul de ocupare rămâne ridicat, activitatea economică este concentrată în câțiva poli urbani importanți, restul teritoriului având o contribuție redusă la formarea venitului național.

Evoluția ratei inflației în perioada 2005 - 2017



Evoluția ratei șomajului în perioada 2005-2017 și previziuni pentru anii 2018-2019



Sursa: Comisia Europeană

Contextul general al anului 2018 pe piața românească este marcat de o economie în creștere cu o rată importantă și de o piață activă, dar a cărei evoluție va fi temperată de creșterea gradului de

incertitudine perceput de mediul de afaceri, de scăderea atractivității investițiilor private pe fondul creșterii ratelor de dobândă și inconsecvenței politicilor fiscale și de un nivel al disparităților regionale ce rămâne ridicat.

Piața Imobiliară românească în 2018

Evoluția așteptată a economiei românești, cu o creștere a gradului de incertitudine perceput de participanții de pe piață și corespunzător a ratelor de dobândă și cu inflație crescătoare nu este favorabilă unei intensificări a activității pieței imobiliare, nici în ceea ce privește activitatea de dezvoltare, nici în sectorul tranzacțiilor imobiliare.

Politicile publice prociclice din ultimii ani și rata de creștere economică importantă, chiar dacă, bazată în cea mai mare parte, pe creșterea consumului, creează premisele unei piețe active în continuare. Așadar, perioada 2018 este probabil să fie caracterizată de o evoluție moderată a pieței imobiliare. Chiar dacă este de așteptat ca aceasta să își tempereze activitatea în 2018, cel mai probabil nu va suferi un șoc major. O moderare a nivelului de activitate pe piața imobiliară este previzibilă cu atât mai mult cu cât principala sursă de finanțare rămâne cea prin credite bancare, ale căror condiții de acordare s-au înăspriț semnificativ în ultimele luni ale anului 2017 și la începutul anului 2018.

Privită într-un context mai larg, piața imobiliară românească începe anul 2018 după o perioadă de dezvoltare intensă de proiecte imobiliare și în care volumul tranzacțiilor imobiliare s-a menținut foarte ridicat. Cea mai importantă tranzacție a anului 2017 o reprezintă vânzarea hotelului Radisson din București, împreună cu spațiile adiacente între care hotelul Park Inn și un ansamblu de apartamente, pentru o sumă estimată de analiști la aproximativ 170 mil. Euro. Numeroase alte tranzacții importante, precum și continuarea unei activități intense de dezvoltare de proiecte rezidențiale medii și mari arată că și anul 2017 a fost unul favorabil pieței imobiliare românești.

Pentru 2018 este de așteptat o modificare a comportamentului investitorilor de pe piața imobiliară, în sensul orientării spre proiecte cu un nivel redus de risc și o capacitate ridicată de preservare a valorii capitalurilor investite. Corespunzător, putem anticipa o creștere a primelor de risc așteptate pentru investițiile imobiliare, dar și a spread-ului dintre ratele de rentabilitate așteptate la proiecte investiționale riscante comparativ cu cele caracteristice proiectelor imobiliare premium.

Deja o astfel de tendință de concentrare spre proiecte imobiliare puțin riscante fusese identificată încă de pe parcursul anului 2017. Astfel s-a identificat o diminuare semnificativă a activității de dezvoltare pe segmentul spațiilor comerciale de retail din orașele mari și concentrarea spre obiectivul de retenție a vechilor chiriași. Pe piața spațiilor de birouri, proiectele imobiliare mari au fost concentrate, în special, pe dezvoltarea sau modernizarea de spații premium, cu caracteristici de clădiri verzi, localizate în zone cu potențial comercial foarte ridicat și acces la o infrastructură bogată de transport, care să permită dezvoltatorilor preservarea în timp a valorii capitalurilor investite.

Piața rezidențială a cunoscut și în 2017 o activitate importantă pe segmentul de dezvoltare imobiliară, care pare însă să se fi moderat spre finalul anului, o dată cu înăsprirea condițiilor de creditare. Chiar dacă în unele zone sau în anumite poli urbane cu dezvoltare rapidă, piața rămâne activă pe segmentul rezidențial, totuși, la nivel global se constată o moderare a acestuia, atât în ceea ce privește proiectele de dezvoltare imobiliară, cât și din perspectiva volumului tranzacțiilor. Având în vedere principalele tendințe relevate mai sus, este de așteptat ca anul 2018 să aducă o temperare a pieței imobiliare românești, atât din perspectiva volumului tranzacțiilor, cât și sub aspectul activității de dezvoltare de noi proiecte. Deși remarcăm existența în continuare a unei cereri potențiale mari pe toate segmentele pieței imobiliare, premisă unei dezvoltări potențiale pe termen lung, activitatea pieței imobiliare este limitată pe termen scurt de înăsprirea condițiilor de creditare și percepția unui nivel mai ridicat de risc în mediul economic. Astfel este predictibilă o



temperare a ritmului creștere sau chiar la o stagnare sau involuție a pieței pe unele segmente în perioada următoare.

Acest lucru se datorează faptului că o creștere a ratelor de dobândă este de așteptat să aibă ca efect reorientarea investițiilor dinspre domeniul pieței imobiliare spre cel al producției de bunuri și servicii, capabil să ofere rentabilități mai mari.

Cu toate acestea, creșterea economică din perioada anterioară a creat în sistemul financiar acumulări suficiente pentru a permite ca, în absența unor evenimente neașteptate pe plan național sau internațional, să nu fie generate șocuri semnificative pe piața imobiliară.

Piața terenurilor pentru construcții

Tendențele pieței terenurilor pentru construcții sunt date, în general, de apetitul pentru dezvoltarea de noi proiecte imobiliare, dar trebuie subliniat că, în egală măsură, importante sunt și deținerile de către dezvoltatori de loturi de teren adecvate pentru proiectele avute în vedere și care au fost achiziționate anterior.

Piața terenurilor pentru construcții a fost activă în România în perioada 2014-2017, cu o modificare a caracteristicilor cererii în ultimul an, când aceasta s-a axat în special pe loturi de teren care se pretează pentru investiții cu un nivel redus de risc. Astfel, tranzacțiile au vizat terenuri cu poziționare centrală și semicentrală, bine deservite de rețeaua de utilități și de transport urban, care permit dezvoltarea de proiecte de dimensiune medie, cu certe avantaje pe segmentul de piață respectiv.

În ceea ce privește nivelul prețurilor, acesta rămâne la valori ridicate. Cererea importantă de terenuri din ultimii ani a condus la o creștere a prețurilor care s-a reflectat totodată în așteptări mai mari ale ofertanților. Pe măsură ce apetitul pentru investiții în sectorul imobiliar va scădea, fapt așteptat pentru anul 2018, se adâncește dezechilibrul între așteptările vânzătorilor și disponibilitatea cumpărătorilor potențiali de a plăti pentru loturile de teren. Acest fapt va conduce probabil la o creștere a perioadei de marketabilitate și la reducerea volumului de tranzacții. Tendința a fost deja remarcată pe unele subsegmente ale pieței terenurilor încă din 2017.

În paralel, în unele cazuri, s-a înregistrat un fenomen de reorientare a investitorilor spre loturi de teren cu caracteristici inferioare, dar al căror preț permitea obținerea ratelor de rentabilitate așteptate în urma dezvoltării proiectelor. Fenomenul este întâlnit, mai ales, în zonele periferice sau semicentrale ale marilor orașe, care au beneficiat de o dezvoltare rapidă pe o perioadă scurtă.

Având în vedere aceste evoluții, prețurile terenurilor pentru construcții se vor menține cel mai probabil la niveluri apropiate celor din 2017. Cererea se va concentra și în 2018 pe loturi de teren cu indicatori urbanistici buni, bine deservite de rețelele publice de utilități și transport și localizate în zone centrale și semicentrale, potrivite pentru dezvoltarea unor proiecte imobiliare cu risc redus.

O altă tendință este orientarea investitorilor și spre terenuri în orașele de provincie, în special în polii urbani importanți ai țării. Aceasta este, în parte, motivată de faptul că ne aflăm într-o perioadă favorabilă a ciclului economic, după câțiva ani de creștere economică importantă care a permis cumpărătorilor să acumuleze capitalul necesar pentru achiziția unei locuințe, ceea ce constituie un impuls pentru dezvoltatori. Nivelul de risc al acestor investiții rămâne însă mediu, având în vedere creșterea ratelor de dobândă și înăsprirea condițiilor de creditare, care va afecta cererea prin creșterea dificultăților asociate accesului la finanțare.

Printre tranzacțiile importante ale anului 2017 putem aminti achiziția de către Impact a unui teren de aproximativ două hectare în zona Romexpo pentru construirea unui ansamblu rezidențial. Prețul tranzacției este estimat la aproximativ 12 mil. Euro. Același dezvoltator a mai achiziționat și alți 4.000 mp de teren în zona Greenfield pe care intenționează să construiască imobile colective cu destinație rezidențială.

Achiziții de terenuri pentru dezvoltări imobiliare semnificative s-au făcut și în afara capitalei. Astfel, Immochan a cumpărat un teren în suprafață de aproximativ 7 ha destinat extinderii mall-ului din oraș și construirii unui ansamblu rezidențial, iar Agro Group Limited, deținător a două centre comerciale în Oradea și Suceava și fost proprietar al Shopping City Sibiu, vândut în 2016 către fondul de investiții NEPI Rockcastle a achiziționat un teren în Iași pe care intenționează să realizeze un ansamblu cu destinație rezidențială.

O altă tranzacție mult mediatizată începută în 2017 și așteptată să se finalizeze la începutul lui 2018 este cea în care Globalworth este interesată de cumpărarea a două terenuri în zona Aurel Vlaicu-Barbu Văcărescu, unul în suprafață aproximativă de 6.500 mp, celălalt de 4.000 mp la un preț estimat al tranzacției de 16 milioane Euro.

De remarcat că proprietățile mai sus amintite au în comun faptul că prin caracteristicile și indicatorii urbanistici asociați, permit dezvoltarea de proiecte imobiliare cu cerere ridicată și nivel redus de risc, ceea ce asigură investitorii de posibilitatea prezervării valorii terenului fie prin dezvoltare, fie prin revânzare ulterioară.

În linii generale, ne așteptăm la o moderare a volumului de tranzacții pe piața terenurilor pentru construcții, cu o creștere a perioadelor de marketabilitate și orientare a tranzacțiilor cu precădere către terenuri mici și medii, bine servite de rețelele de transport și utilități și indicatori urbanistici buni, permițând dezvoltarea imediată.

Delimitarea pieței specifice

Piața specifică a proprietății analizate este reprezentată de ansamblul terenurilor agricole situate în Arad și în imediata apropiere a municipiului Arad.

Analiza cererii

Cererea pentru proprietăți de tipul celei analizate s-a observat a fi asigurată de persoane juridice și mai puțin de persoane fizice.

Analiza ofertei

Pe site-urile de specialitate exista un număr redus de oferte de vânzare. Având în vedere cele prezentate mai sus, apreciem că piața locală pentru segmentul de proprietăți similare celei analizate este caracterizată de o lichiditate scăzută, cu un număr mic de tranzacții și perioade relativ lungi de expunere a proprietăților pe piață.

Analiza cererii și ofertei efectuată mai sus arată că pentru imobile de tipul celui analizat, piața este una cu activitate scăzută, atractivitatea pentru cumpărători fiind scăzută, în condițiile unei oferte stagnante ceea ce conduce la o cerere care este ușor inferioară ofertei. Putem vorbi așadar de o piață a cumpărătorului, cu un număr scăzut de tranzacții și perioade lungi de expunere a proprietăților.

Analiza interacțiunii dintre cerere și ofertă

Având în vedere cele prezentate mai sus, apreciem că piața locală pentru segmentul de proprietăți similare celei analizate este caracterizată de o lichiditate medie, cu un număr mediu de

tranzacții și perioade mari de expunere a proprietăților pe piață.

Analiza cererii și ofertei efectuată mai sus arată că pentru imobile de tipul celui analizat, atractivitatea pentru cumpărători fiind medie conduce la o cerere inferioară ofertei. Putem vorbi așadar de o piață a cumpărătorului, cu tranzacții nu foarte frecvente, marje mari de negociere și perioade mari de expunere a proprietăților pe piață.

Previziunea absorbției proprietății subiect în piață

Din punctul de vedere al gradului de absorbție a proprietăților de tipul celor analizate, având în vedere elementele expuse mai sus apreciem că proprietatea, având în vedere caracteristicile sale constructive și de localizare prezintă un grad moderat de absorbție. Estimăm că perioada de expunere pe piață a unei proprietăți similare în condițiile actuale este mai mare de 12 luni.

Concluzii

Oferta de proprietăți similare

În stagnare

Cererea de proprietăți similare

În stagnare

Echilibrul pieței

Dezechilibru în favoarea cumpărătorului.

Plaja de valori oferite spre vânzare pentru proprietăți similare

Terenuri

Minim: 0.5 euro/mp

Maxim: 1 euro/mp

V. CEA MAI BUNĂ UTILIZARE (CMBU)

Ca și valoarea de piață, cea mai bună utilizare este un concept de piață. Conceptul de cea mai bună utilizare 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 abordărilor de evaluare.

Cea mai bună utilizare este definită de Standardele Internaționale de Evaluare (SEV) ca fiind *"utilizarea cea mai probabilă a unui activ, posibilă din punct de vedere fizic, permisibilă din punct de vedere legal, fezabilă financiar, justificată corespunzător și din care rezultă cea mai mare valoare a activului supus evaluării"*.

Analiza CMBU este un studiu economic al Impactului forțelor de piață asupra proprietății analizate. CMBU se bazează pe datele colectate și analizate pentru estimarea valorii proprietății prin analizarea fezabilității legate, respectiv, de estimarea profitului potențial generat de proprietate, de investiții, precum și de creșterea potențială a valorii.

Cea mai bună utilizare a unei proprietăți imobiliare trebuie să îndeplinească patru criterii:

- Posibilă fizic.
- Permisă legal.
- Fezabilă financiar.
- Maxim productivă.

Potrivit standardelor de evaluare a bunurilor ediția 2018, utilizarea curentă se presupune a fi cea mai bună utilizare dacă nu există indicații din piață sau alți factori care să conducă la concluzia că există o altă utilizare care ar maximiza valoarea subiectului evaluării.

Cea mai bună utilizare a terenului considerat liber

În cadrul acestei analize se are în vedere evidențierea celei mai bune destinații pe care o poate avea terenul evaluat dacă acesta nu ar fi construit la data evaluării.

Aplicarea secvențială a celor patru criterii de analiză a celei mai bune utilizări conduce la următoarele rezultate.

- Posibilă fizic. Localizarea într-o zonă cu vizibilitate slabă, exclude destinația comercială, utilizarea agricolă fiind apreciată ca fiind cea mai potrivită pentru dezvoltarea terenului.
- Permisă legal. Având în vedere că terenul analizat nu este constructibil, utilizarea cea mai potrivită pentru dezvoltarea terenului este cea agricolă-plantare flori.
- Fezabilă financiar. Aplicarea secvențială a criteriilor de mai sus a relevat că utilizarea terenului pentru dezvoltarea agricolă este singura alternativă posibilă. Fezabilitatea sa financiară este relevată în capitolul de Evaluare a proprietății imobiliare.
- Maxim productivă. Din aplicarea secvențială a criteriilor de mai sus rezultă că utilizarea maxim productivă este cea agricolă-plantare flori.

Având în vedere suprafața, forma și localizarea terenului supus evaluării, cât și specificul zonei din care face parte proprietatea evaluată, opinia evaluatorului este că CMBU este agricolă – plantare flori.

VI. EVALUAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE

1. Metodologia de evaluare

Pentru determinarea valorii de piață a unei proprietăți imobiliare de tipul celei de față, Standardele Internaționale de Evaluare prevăd posibilitatea utilizării a mai multor abordări de evaluare și anume: abordarea prin piață, abordarea prin venit și abordarea prin cost.

În cazul de față s-a considerat oportun a se aplica abordarea prin cost. Nu am considerat relevantă abordarea prin piață, deoarece nu au fost găsite suficiente oferte la vânzare de proprietăți similare.

2. Evaluare teren

Pentru determinarea valorii de piață a unei proprietăți imobiliare de tipul celei de față, Standardele Internaționale de Evaluare prevăd posibilitatea utilizării a mai multor metode de evaluare și anume: metoda comparației directe, metoda extracției, metoda alocării, metoda reziduală, metoda capitalizării rentei funciare și metoda parcelării și dezvoltării.

Metoda comparației directe presupune analiza, compararea și corectarea vânzărilor de loturi similare în vederea obținerii unei indicații asupra valorii terenului supus evaluării. Aceasta este metoda recomandată și cea mai des folosită în practică, atunci când există suficiente tranzacții în piață și se au la dispoziție suficiente informații despre tranzacțiile cu terenuri similare.

Metoda extracției are în vedere estimarea valorii terenului prin deducerea din prețul total de vânzare a costului net al construcțiilor existente pe acesta. Metoda se aplică pentru terenurile construite în condițiile în care contribuția construcțiilor la valoarea totală a proprietății este în general scăzută și ușor de identificat sau când construcțiile sunt noi și valoarea lor este cunoscută, deprecierea fiind nesemnificativă sau inexistentă.

Metoda alocării se aplică în cazul terenurilor construite, în special loturilor ocupate de proprietăți rezidențiale și are la bază obținerea unui raport adecvat între valoarea terenului și valoarea proprietății prin analiza vânzărilor comparabile, raport care va fi ulterior aplicat valorii proprietății pentru a determina valoarea terenului.

Metoda reziduală are în vedere determinarea venitului net din exploatare aferent dezvoltării terenului prin construire conform celei mai bune utilizări a acestuia și conform Standardelor de Evaluare a Bunurilor (2018) poate fi aplicată numai în cazul îndeplinirii cumulative a următoarelor condiții: valoarea construcției existente sau ipotetice, reprezentând CMBU a terenului ca fiind liber, este cunoscută sau poate fi estimată cu precizie, venitul anual net din exploatare generat de proprietatea imobiliară este stabilizat și este cunoscut sau poate fi estimat, pot fi identificate pe piață ratele de capitalizare atât pentru teren, cât și pentru construcție și există autorizație de construire. Conform aceluiași surse, Aplicabilitatea metodei reziduale este limitată deoarece pe piața internă, în prezent, există puține informații despre chirii pentru terenuri și despre rate de capitalizare numai pentru teren și, respectiv, numai pentru clădiri.

Metoda capitalizării rentei funciare constă în aplicarea unei rate de capitalizare obținută de pe piață rentei funciare a proprietății evaluate. Metoda este utilizată atunci când rentele, ratele și factorii de capitalizare pot fi determinați din analiza vânzărilor de teren arendați/închiriați, aplicându-se corecții în măsura în care renta din contract este diferită de cea de piață.

Metoda analizei parcelării și dezvoltării se aplică pentru loturile de teren mari pentru care cea mai bună utilizare este aceea de parcelare și dezvoltare a loturilor mai mici rezultate în urma acestui proces. Valoarea terenului rezultă prin deducerea din prețul brut de vânzare anticipat al



loturilor finalizate a tuturor costurilor directe și indirecte, precum și a stimulentului dezvoltatorului, veniturile nete astfel obținute fiind actualizate cu o rată obținută de pe piață pentru perioada adecvată de dezvoltare și absorbție.

În cazul de față am considerat oportun să aplicăm metoda comparației directe. Nu am considerat posibil să aplicăm celelalte cinci metode deoarece: metoda extracției și metoda alocării nu pot fi aplicate fiindcă nu se pot identifica loturi similare dezvoltate prin construire care să se vândă ca atare, metoda parcelării și dezvoltării nu este adecvată, deoarece dezvoltarea unor loturi mai mici rezultate din dezmembrarea proprietății nu este oportună, iar metoda rentei funciare nu a putut fi aplicată deoarece nu există o piață a închirierilor de astfel de loturi. Potrivit Standardelor de Evaluare a Bunurilor 2018, metoda reziduală se poate aplica numai în cazul existenței unei autorizații de construire valabile, condiție care nu este îndeplinită în cazul proprietății evaluate.

Metoda comparației directe

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

În aplicarea acestei metode sunt analizate, comparate și ajustate informațiile privind tranzacțiile și/sau ofertele și alte date privind terenuri similare, în scopul evaluării terenului subiect.

În procesul de comparare sunt luate în considerare asemănările și deosebirile dintre loturi, acestea fiind analizate în funcție de elementele de comparație.

Această metodă utilizează analiza pieței în vederea identificării de tranzacții ale unor proprietăți similare și comparării acestora cu subiectul de evaluat. Astfel, valorile și informațiile referitoare la tranzacțiile și ofertele de imobile similare sunt analizate, comparate și corectate în funcție de asemănări și diferențieri.

Metoda comparației directe reprezintă un proces prin care se stabilesc diferențele între proprietatea supusă evaluării și comparabile, prin cuantificarea ajustărilor. Ajustările care se aplică prețurilor unor tranzacții comparabile, reflectă superioritatea sau inferioritatea proprietății comparabile, având în vedere elementele de comparație.

Elementele de comparație includ: drepturile de proprietate transmise, condițiile de finanțare, condițiile de vânzare, cheltuielile efectuate imediat după cumpărare, condițiile de piață, localizarea, caracteristicile fizice, utilitățile disponibile și zonarea.

Comparabilele trebuie selectate dintre cele care au aceeași cea mai bună utilizare, diferențele identificate fiind legate de optimizarea utilizării și nu de natură/ tipul acesteia.

Instrumentul de lucru pentru efectuarea ajustărilor este grila de piață care reprezintă un tablou ce are pe linii elementele de comparație, pe prima coloană proprietatea evaluată iar pe celelalte coloane, proprietățile comparabile. Uneori pentru fiecare element de comparație se alocă două linii: una pentru comparare și alta pentru ajustare.

În partea de jos a grilei există o secțiune de analiză a rezultatelor cu două linii: total ajustări exprimate absolut și procentual din prețul de vânzare. Cu aceste rezultate, evaluatorul poate

estima comparabilitatea tranzacțiilor față de proprietatea evaluată și să selecteze valoarea finală. Tranzacțiile care necesită cele mai mici ajustări vor avea importanța cea mai mare în alegerea valorii finale. În același timp, importanța va reflecta și încrederea pe care o are evaluatorul în datele privind tranzacțiile comparabile.

Ca surse de informații s-au folosit ofertele de vânzare pentru loturi similare aflate în vecinătate, precum și informații de pe site-urile web de specialitate, din discuțiile cu agenții imobiliari și din baza de date proprie a evaluatorului. Trebuie precizat faptul că, pentru toate proprietățile comparabile, s-a considerat că dreptul de proprietate transmis este integral, iar condițiile de vânzare – plata cash.

Grila datelor de piață este prezentată mai jos.

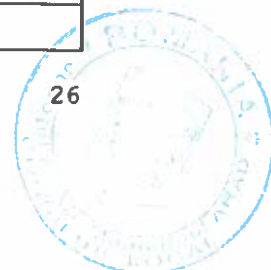
În acest raport de evaluare tehnicile cantitative folosite pentru estimarea ajustărilor sunt analiza pe perechi de date și analiza datelor secundare.

Detalii despre proprietățile comparabile folosite sunt prezentate în anexa 3.

Ajustările considerate în evaluare sunt prezentate în grila de mai jos:

ABORDARE PRIN PIATA, METODA COMPARATIILOR DE PIATA (TEREN)				
ELEMENTE DE COMPARATIE	Subiect	PROPRIETATI COMPARABILE		
		A	B	C
Suprafata teren (mp)	689,612.00	68,800	29,200	900,000
Pret (oferta/vanzare) (EURO/mp)		1.0	0.99	0.93
Date disponibile		Oferta	Oferta	Oferta
Marja negociere (%)		-25%	-25%	-25%
Marja negociere (EURO/mp)		-0.25	-0.25	-0.23
Pret corectat (EURO/mp)		0.75	0.74	0.70
Motivare corectie	Ca urmare a discutiilor avute cu proprietarii/agentii, am aplicat o ajustare de 25% pentru toate comparabilele (oferte), reprezentand marja de negociere. Aceasta a fost obtinuta prin aplicarea analizei datelor secundare rezultand in urma prelucrarii informatiilor obtinute de la ofertantii si agenti imobiliari.			
Ajustari specifice tranzactiei				
Drepturi de proprietate	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EURO/mp)		0	0	0
Pret ajustat (EURO/mp)		0.75	0.74	0.70
Motivare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
Condiții de finanțare	Normale	Normale	Normale	Normale
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EURO/mp)		0	0	0
Pret ajustat (EURO/mp)		0.75	0.74	0.70
Motivare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
Condiții de vânzare	Independent	Independent	Independent	Independent
Ajustare (%)		0%	0%	0%

Ajustare (EURO/mp)		0	0	0
Pret ajustat (EURO/mp)		0.75	0.74	0.70
Motivare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
Cheltuieli necesare imediat dupa cumparare	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul
Ajustare (EURO)		0	0	0
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Pret ajustat (EURO)		1	1	
Motivare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
Conditii de piata	Aprilie 2019	Aprilie 2019	Aprilie 2019	Aprilie 2019
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EURO/mp)		0.00	0.00	0.00
Pret ajustat (EURO/mp)		0.75	0.74	0.70
Motivare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
Ajustari specifice proprietatii				
Localizare	Str. 6 Vanatori	Arad - Zimandcuz	Arad - Zona CET	Arad
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EURO/mp)		0.00	0.00	0.00
Motivare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
Drum acces	In incinta - asfaltat	Exploatare	Exploatare	Exploatare
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EURO/mp)		0.00	0.00	0.00
Motivare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
Clasificare teren	Intravilan	Extravilan	Extravilan	Extravilan
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EURO/mp)		0.00	0.00	0.00
Motivare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
Utilitati	Fara utilitati	Similar	Similar	Similar
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EURO/mp)		0.00	0.00	0.00
Motivatia ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
Suprafata	689,612	68,800	29,200	900,000
Ajustare (%)		-7%	-7%	0%
Ajustare (EURO/mp)		-0.05	-0.05	0.00
Motivatia ajustare	Ajustare negativa pentru comparabilele A, B intrucat conform analizei de piata terenurile cu suprafete mari sunt mai greu vandabile.			
Relieful/forma terenului	Plan, Regulat	Plan, Regulat	Plan, Regulat	Plan, Regulat
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EURO/mp)		0.00	0.00	0.00
Motivatia ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			



Utilizare	Agricol	Agricol	Agricol	Agricol
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EURO/mp)		0.00	0.00	0.00
Motivatie ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
Altele	Teren contaminat	Nu	Nu	Nu
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EURO/mp)		0.00	0.00	0.00
Motivatie ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
<i>Ajustare neta pentru caracteristici specifice proprietatii</i>		-0.05	-0.05	0.00
Pret ajustat (EURO/mp)		0.70	0.69	0.70
Ajustare totală netă (EURO)		-0.05	-0.05	0.00
Ajustare totală netă (%)		-5%	-5%	0%
Ajustare totală brută (EURO)		0.0525	0.05	0.00
Ajustare totală brută (%)		5.25%	5.25%	0.00%
Suprafata teren (mp)	689,612	mp		
Valoarea estimata (EURO/mp)	0.70	EURO/mp		
VALOARE ESTIMATA (EURO)	480,000	EURO		
* cea mai mica ajustare totala bruta s-a efectuat pentru comparabila:				C

Valoarea de piață a proprietății prin metoda comparației directe este estimată la:
480.000 Ron

3. Abordarea prin cost

Abordarea prin cost presupune că terenul (ca fiind liber) și construcțiile să fie evaluate separat la care se adaugă, dacă este cazul, profitul antreprenorului imobiliar.

Pentru estimarea valorii de piață a terenului: se utilizează o metodă globală care aplică informațiile de piață urmărind raportul cerere-ofertă pe piața imobiliară, reflectate în mass-media sau alte surse de informare. Aceasta se bazează pe valoarea pe metru patrat rezultată în urma analizării ofertelor - tranzacțiilor cu terenuri libere în zonă (vezi oferte cuprinse în Anexa 4).

Estimarea costului de înlocuire a clădirii se face prin stabilirea costului prezent (de înlocuire) din care se deduc o serie de elemente de depreciere: fizică, funcțională și economică. Costul de înlocuire se determină prin aplicarea metodologiei de evaluare rapidă, caz particular al metodei costurilor segregate, ceea ce presupune folosirea Costuri de reconstrucție – Costuri de înlocuire Corneliu Schiopu , Cladiri Industriale, Comerciale si Agricole, editura IROVAL 2012; indici actualizare Iroval 2018-2019.

a) Deprecierea fizică reprezintă pierderea de valoare ca rezultat al uzurii unui activ în funcțiune și expunerea factorilor de mediu. Deprecierea fizică a fost estimată diferențiat pe elemente constructive ținând cont de observațiile de la momentul inspecției și de durata de viață economică a respectivului element constructiv.

Deprecierea (uzura) fizică poate fi:



- recuperabilă (reparații neefectuate la timp). Pentru proprietatea evaluată nu s-au constatat elemente de depreciere fizică recuperabilă/s-au constatat următoarele elemente de depreciere fizică recuperabilă:
- nerecuperabilă – elemente cu viață scurtă. Pentru proprietatea evaluată, aceasta s-a stabilit prin metoda varstă cronologică - durată de viață fizică.
- nerecuperabilă – elemente cu viață lungă. Pentru proprietatea evaluată, aceasta s-a stabilit prin metoda varstă cronologică- durata de viață fizică.

b) Deprecierea funcțională constă în pierderea de valoare datorată progresului tehnologic, supradimensionării clădirii, stilului arhitectonic sau instalațiilor și echipamentelor atașate. Deprecierea (neadecvarea) funcțională, ce poate fi:

- recuperabilă. Pentru proprietatea evaluată nu s-au constatat elemente de depreciere fizică recuperabilă/
- nerecuperabilă.

c) Deprecierea economică constă în pierderea de valoare datorată unor factori externi proprietății, cum ar fi modificarea cererii, urbanismul, finanțarea și reglementările legale. Deprecierea externă (economică).

Deprecierea utilizată în prezenta evaluare este de 40%, stabilită pe baza calculelor realizate.

Relația de calcul este:

Valoarea bunului = Cost de înlocuire – (Depreciere fizică + Depreciere funcțională și economică).



Nr Crt	Denumire / Simbol	Suprafață Sc / Sdc (mp)	Cost catalog (euro/mp)	Total cost (euro)	Coef corecție distanță de transport	Coef corecție manoperă	Coeficient actualizare 2018-2019	Cost total (euro)
		A	B	C=AxB	D	E		F=CxDxE
					1.003	1.000		
Nota								
Structura								
1	78CLDP1	307.00	174.80	53,602.2	1.003	1.000	1.0289	55,300.1
	Total							55,300.1
Finisaj interioare								
1	FINCLDP1	307.00	68.3	21,088.1	1.003	1.000	1.1502	24,189.6
	Total							24,189.6
Instalații electrice								
1	ELCLDP1	307.00	14.8	4,543.6	1.003	1.000	0.9861	4,483.0
	Total							4,483.0
TOTAL COST (CIB) CU TVA (EURO)								85,435.6
TOTAL COST (CIB) CU TVA (EUROMP)								278.3
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (EURO)								71,794.6
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (EUROMP)								233.9
Nr Crt	Denumire substructură	Cost de înlocuire brut CIB (euro)	Uzură fizică (%)	Valoare rămasă actualizată (CIB minus uzură fizică) (euro)				
1	Structura	55,300.1	28%	40,062.6				
4	Finisaj interioare	24,189.6	88%	3,075.9				
3	Instalații electrice	4,483.0	55%	2,026.3				
	Total cost actualizat (Euro)	85,435.6		45,164.8				
	Total cost actualizat (Euro/mp)	278.3		147.2				
	Total cost fără TVA (Euro)	71,794.6		37,978.8				
	Total cost fără TVA (Euro/mp)	233.9		123.7				
TOTAL COST				37,978.8				
	Depreciere economică și funcțională	Procentual	Valoarea	Val depreciată				
		40%	15,192 €	22,787 €				
	Valoare de piață (rotund)		20,000 €					
			85 € /mp					

Abordarea prin cost: 500.000 euro

Din care

Teren : 480.000 Euro

Construcție: 20.000 Euro



1. Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii

Prezentarea rezultatelor:

Abordarea prin cost 500.000 EUR

Selectarea **valorii finale** a fost efectuată în conformitate cu criteriile de analiză a rezultatelor:

- adecvarea;
- precizia;
- cantitatea și calitatea informațiilor

Criterii	Abordarea prin cost
Adecvarea	+
Precizia	+
Cantitatea și calitatea informațiilor	+

Valoarea de piață a fost stabilită utilizând abordarea prin cost datorită următoarelor considerente:

- valoarea obținută prin această metodă este cea mai adecvată și precisă întrucât la baza aplicării abordării au existat numai informații de pe piață.

Pentru determinarea valorii de piață a proprietății analizate am ales metoda menționată mai sus ca fiind cea mai relevantă în acest caz. Având în vedere cantitatea, calitatea informațiilor deținute ca urmare a analizelor noastre, adecvarea abordărilor prezentate și condițiile limitative expuse în prezentul raport de evaluare, evaluatorul opinează că valoarea de piață a proprietății imobiliare supuse evaluării așa cum se prezenta la data inspecției, este estimată prin abordarea prin cost la:

500.000 EUR

Valoarea estimată nu include TVA.



27v



Anexa 1 – Documente

Lotul 8

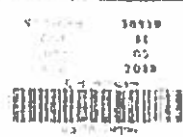
S.C. CET ARAD S.A.
nr. 1906 din 20.06.2016



Oficiu de Cadastru și Publicitate Imobiliară ARAD
Birou de Cartarea și Publicitate Imobiliară

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară nr. 1109/19 Arad



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN INTERZIS

Adresa: Loc. Arad Str. 6 Ianuarie Nr. 11, Jud. Arad

Nr. Crt.	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața (mp)	Observatii / Referinta
A1	339319	609.412	reabilitare în conformitate cu 337114

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscripții privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
83058 / 21/10/2013 Act Administrativ nr. 1109/2013 din 14/07/2013 emis de PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD CAZ FIȘTANTĂ, SA SENZITIV 04/2013 ÎNMS DE FĂCUTIU PENTRU ÎCANI SE ÎNFINȚĂZĂ CARTEA FUNCIARĂ 323114 A JUDEȚULUI ARAD NUMARUL CADASTRAL 323114 SARAD. REZULTAT DIN DEZMEMBRARE IMOBILULUI CU NUMARUL CADASTRAL 311139 INSCRIS ÎN CARTEA FUNCIARĂ 54117 (IDENTIFICATOR ELECTRONIC 311139) OBSERVAȚIA încheiere 22/04/2012	
Act Administrativ nr. 0045 din 13/09/2002 emis de CĂMARA MUNCILOR ARAD B) Încheierea drept de PROPRIETATE TESTARE ÎN RAZĂ 1/03/2013 Încheierea preluării, care activează 1/1 SC CET ARAD SA SA 1420166 OBSERVAȚIA încheiere 22/04/2012	

105319 / 09/11/2016

Act Administrativ nr. 105420 din 27/10/2015 emis de CJPI ARAD
B) Încheierea autorizării recepției și punerii în funcțiune a
construcției nr. 100420/27.10.2015

C. Partea III. SARCINI

Inscripții privind dezmembrările dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
115802 / 28/12/2015 Sentința nr. 105420/2015 din 27/10/2015 emisă de CJPI ARAD PRIMITIVĂ JUDEȚUL ARAD SA CAZ FIȘTANTĂ Se anulează următoarea încheiere încheiată de Căminul nr. 54 ENERGOMONTAJ SA din 2004 înscris în nr. 1420166 în CJPI C) Prin prezenta încheiere se anulează următoarea încheiere nr. 1420166 din 2004 înscris în nr. 1420166 în CJPI OBSERVAȚIA încheiere 22/04/2012	
115855 / 28/12/2015 Sentința nr. 105420/2015 din 27/10/2015 emisă de CJPI ARAD PRIMITIVĂ JUDEȚUL ARAD SA CAZ FIȘTANTĂ Se anulează următoarea încheiere încheiată de Căminul nr. 54 ENERGOMONTAJ SA din 2004 înscris în nr. 1420166 în CJPI C) Prin prezenta încheiere se anulează următoarea încheiere nr. 1420166 din 2004 înscris în nr. 1420166 în CJPI OBSERVAȚIA încheiere 22/04/2012	
3504 / 19/01/2016 Sentința nr. 105420/2015 din 27/10/2015 emisă de CJPI ARAD PRIMITIVĂ JUDEȚUL ARAD SA CAZ FIȘTANTĂ	



Angka No. 1 La Partea I

Teran

1946-1947-1948-1949-1950-1951-1952-1953-1954-1955-1956-1957-1958-1959-1960-1961-1962-1963-1964-1965-1966-1967-1968-1969-1970-1971-1972-1973-1974-1975-1976-1977-1978-1979-1980-1981-1982-1983-1984-1985-1986-1987-1988-1989-1990-1991-1992-1993-1994-1995-1996-1997-1998-1999-2000-2001-2002-2003-2004-2005-2006-2007-2008-2009-2010-2011-2012-2013-2014-2015-2016-2017-2018-2019-2020-2021-2022-2023-2024-2025-2026-2027-2028-2029-2030-2031-2032-2033-2034-2035-2036-2037-2038-2039-2040-2041-2042-2043-2044-2045-2046-2047-2048-2049-2050-2051-2052-2053-2054-2055-2056-2057-2058-2059-2060-2061-2062-2063-2064-2065-2066-2067-2068-2069-2070-2071-2072-2073-2074-2075-2076-2077-2078-2079-2080-2081-2082-2083-2084-2085-2086-2087-2088-2089-2090-2091-2092-2093-2094-2095-2096-2097-2098-2099-2100-2101-2102-2103-2104-2105-2106-2107-2108-2109-2110-2111-2112-2113-2114-2115-2116-2117-2118-2119-2120-2121-2122-2123-2124-2125-2126-2127-2128-2129-2130-2131-2132-2133-2134-2135-2136-2137-2138-2139-2140-2141-2142-2143-2144-2145-2146-2147-2148-2149-2150-2151-2152-2153-2154-2155-2156-2157-2158-2159-2160-2161-2162-2163-2164-2165-2166-2167-2168-2169-2170-2171-2172-2173-2174-2175-2176-2177-2178-2179-2180-2181-2182-2183-2184-2185-2186-2187-2188-2189-2190-2191-2192-2193-2194-2195-2196-2197-2198-2199-2200-2201-2202-2203-2204-2205-2206-2207-2208-2209-2210-2211-2212-2213-2214-2215-2216-2217-2218-2219-2220-2221-2222-2223-2224-2225-2226-2227-2228-2229-2230-2231-2232-2233-2234-2235-2236-2237-2238-2239-2240-2241-2242-2243-2244-2245-2246-2247-2248-2249-2250-2251-2252-2253-2254-2255-2256-2257-2258-2259-2260-2261-2262-2263-2264-2265-2266-2267-2268-2269-2270-2271-2272-2273-2274-2275-2276-2277-2278-2279-2280-2281-2282-2283-2284-2285-2286-2287-2288-2289-2290-2291-2292-2293-2294-2295-2296-2297-2298-2299-2300-2301-2302-2303-2304-2305-2306-2307-2308-2309-2310-2311-2312-2313-2314-2315-2316-2317-2318-2319-2320-2321-2322-2323-2324-2325-2326-2327-2328-2329-2330-2331-2332-2333-2334-2335-2336-2337-2338-2339-2340-2341-2342-2343-2344-2345-2346-2347-2348-2349-2350-2351-2352-2353-2354-2355-2356-2357-2358-2359-2360-2361-2362-2363-2364-2365-2366-2367-2368-2369-2370-2371-2372-2373-2374-2375-2376-2377-2378-2379-2380-2381-2382-2383-2384-2385-2386-2387-2388-2389-2390-2391-2392-2393-2394-2395-2396-2397-2398-2399-2400-2401-2402-2403-2404-2405-2406-2407-2408-2409-2410-2411-2412-2413-2414-2415-2416-2417-2418-2419-2420-2421-2422-2423-2424-2425-2426-2427-2428-2429-2430-2431-2432-2433-2434-2435-2436-2437-2438-2439-2440-2441-2442-2443-2444-2445-2446-2447-2448-2449-2450-2451-2452-2453-2454-2455-2456-2457-2458-2459-2460-2461-2462-2463-2464-2465-2466-2467-2468-2469-2470-2471-2472-2473-2474-2475-2476-2477-2478-2479-2480-2481-2482-2483-2484-2485-2486-2487-2488-2489-2490-2491-2492-2493-2494-2495-2496-2497-2498-2499-2500-2501-2502-2503-2504-2505-2506-2507-2508-2509-2510-2511-2512-2513-2514-2515-2516-2517-2518-2519-2520-2521-2522-2523-2524-2525-2526-2527-2528-2529-2530-2531-2532-2533-2534-2535-2536-2537-2538-2539-2540-2541-2542-2543-2544-2545-2546-2547-2548-2549-2550-2551-2552-2553-2554-2555-2556-2557-2558-2559-2560-2561-2562-2563-2564-2565-2566-2567-2568-2569-2570-2571-2572-2573-2574-2575-2576-2577-2578-2579-2580-2581-2582-2583-2584-2585-2586-2587-2588-2589-2590-2591-2592-2593-2594-2595-2596-2597-2598-2599-2600-2601-2602-2603-2604-2605-2606-2607-2608-2609-2610-2611-2612-2613-2614-2615-2616-2617-2618-2619-2620-2621-2622-2623-2624-2625-2626-2627-2628-2629-2630-2631-2632-2633-2634-2635-2636-2637-2638-2639-2640-2641-2642-2643-2644-2645-2646-2647-2648-2649-2650-2651-2652-2653-2654-2655-2656-2657-2658-2659-2660-2661-2662-2663-2664-2665-2666-2667-2668-2669-2670-2671-2672-2673-2674-2675-2676-2677-2678-2679-2680-2681-2682-2683-2684-2685-2686-2687-2688-2689-2690-2691-2692-2693-2694-2695-2696-2697-2698-2699-2700-2701-2702-2703-2704-2705-2706-2707-2708-2709-2710-2711-2712-2713-2714-2715-2716-2717-2718-2719-2720-2721-2722-2723-2724-2725-2726-2727-2728-2729-2730-2731-2732-2733-2734-2735-2736-2737-2738-2739-2740-2741-2742-2743-2744-2745-2746-2747-2748-2749-2750-2751-2752-2753-2754-2755-2756-2757-2758-2759-2760-2761-2762-2763-2



Date referitoare la teren

[illegible]

Data referitoare la construcții

[illegible]

Lungline Segments

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiectie în plan

Punct	X	Punct	X	Length	Punct	X	Punct	X	Length	Punct	X	Punct	X	Length
Input	Y	Input	Y	segment	Input	Y	Input	Y	segment	Input	Y	Input	Y	segment
5.000000	1.0	5.000000	1.0	1.0	5.000000	1.0	5.000000	1.0	1.0	5.000000	1.0	5.000000	1.0	1.0
6.000000	2.0	6.000000	2.0	2.0	6.000000	2.0	6.000000	2.0	2.0	6.000000	2.0	6.000000	2.0	2.0
7.000000	3.0	7.000000	3.0	3.0	7.000000	3.0	7.000000	3.0	3.0	7.000000	3.0	7.000000	3.0	3.0
8.000000	4.0	8.000000	4.0	4.0	8.000000	4.0	8.000000	4.0	4.0	8.000000	4.0	8.000000	4.0	4.0
9.000000	5.0	9.000000	5.0	5.0	9.000000	5.0	9.000000	5.0	5.0	9.000000	5.0	9.000000	5.0	5.0
10.000000	6.0	10.000000	6.0	6.0	10.000000	6.0	10.000000	6.0	6.0	10.000000	6.0	10.000000	6.0	6.0
11.000000	7.0	11.000000	7.0	7.0	11.000000	7.0	11.000000	7.0	7.0	11.000000	7.0	11.000000	7.0	7.0
12.000000	8.0	12.000000	8.0	8.0	12.000000	8.0	12.000000	8.0	8.0	12.000000	8.0	12.000000	8.0	8.0
13.000000	9.0	13.000000	9.0	9.0	13.000000	9.0	13.000000	9.0	9.0	13.000000	9.0	13.000000	9.0	9.0
14.000000	10.0	14.000000	10.0	10.0	14.000000	10.0	14.000000	10.0	10.0	14.000000	10.0	14.000000	10.0	10.0
15.000000	11.0	15.000000	11.0	11.0	15.000000	11.0	15.000000	11.0	11.0	15.000000	11.0	15.000000	11.0	11.0
16.000000	12.0	16.000000	12.0	12.0	16.000000	12.0	16.000000	12.0	12.0	16.000000	12.0	16.000000	12.0	12.0
17.000000	13.0	17.000000	13.0	13.0	17.000000	13.0	17.000000	13.0	13.0	17.000000	13.0	17.000000	13.0	13.0
18.000000	14.0	18.000000	14.0	14.0	18.000000	14.0	18.000000	14.0	14.0	18.000000	14.0	18.000000	14.0	14.0
19.000000	15.0	19.000000	15.0	15.0	19.000000	15.0	19.000000	15.0	15.0	19.000000	15.0	19.000000	15.0	15.0
20.000000	16.0	20.000000	16.0	16.0	20.000000	16.0	20.000000	16.0	16.0	20.000000	16.0	20.000000	16.0	16.0
21.000000	17.0	21.000000	17.0	17.0	21.000000	17.0	21.000000	17.0	17.0	21.000000	17.0	21.000000	17.0	17.0
22.000000	18.0	22.000000	18.0	18.0	22.000000	18.0	22.000000	18.0	18.0	22.000000	18.0	22.000000	18.0	18.0
23.000000	19.0	23.000000	19.0	19.0	23.000000	19.0	23.000000	19.0	19.0	23.000000	19.0	23.000000	19.0	19.0
24.000000	20.0	24.000000	20.0	20.0	24.000000	20.0	24.000000	20.0	20.0	24.000000	20.0	24.000000	20.0	20.0
25.000000	21.0	25.000000	21.0	21.0	25.000000	21.0	25.000000	21.0	21.0	25.000000	21.0	25.000000	21.0	21.0
26.000000	22.0	26.000000	2											

[illegible]

[illegible]

Distanta dintre puncte este formata din segmente copulate in toate mai mult decat o parte din puncte

[illegible]

72-82 1000000000
54-54-45 15
73-84 45000000

1086

CONFIDENTIAL
2014 11/04

05 JUN 2018



ADMINISTRAȚIA NAȚIONALĂ A APELOR ROMÂNIE
ADMINISTRAȚIA NAȚIONALĂ DE APĂ URDEȘ

50, Bulevardul Ștefan cel Mare, 060037, FLOREȘTI

Tel: 0263 260200 - 260201 - 260202 - 260203

Fax: 0263 260204 - 260205 - 260206

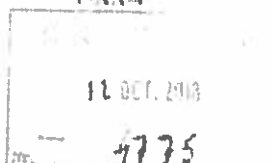
E-mail: ANAR@anar.ro, ANAR@anar.ro, ANAR@anar.ro, ANAR@anar.ro

http://www.anar.ro

anar.ro



E-AA-4



TITULAR DE AUTORIZAȚIE:
S.C. CENTRALA ELECTRICĂ DE TERMIFICARE-ARAD S.A.

Arad, str. Ștefan cel Mare 174, jud. Arad

CUI: RO14593668

AUTORIZAȚIE DE GOSPODĂRIRE A APELOR
MONITORIZARE POSTÎNCHEIERE

Nr. 328 din 03.10.2018

Valabilitate: 03.10.2020

pentru "Monitorizarea postînceierii depozitului (haldei) de zgură și cenușă S.C. CET Arad S.A.", Jud. Arad

Sprijinit de S.C. Arad

Indicatori cadastrali de identificare a obiectului

Denumire obiectiv cadastral	cod obiectiv cadastral	jud.	nr. de cont captare/evacuare
Evacuare ape pluviale în canal ter în sistemul de colectare pluvial aferent zonei tehnologice CET Arad	RA	AR	

Curs peștelui cadastral IV-1 000.00.00.00.00 cîm Mureș

IV-1 004.00.00.00.00 canal ter

Căminul Mureș, sector, conf. Ștefan cel Mare, cîm. Zădărlac, cod RORW4 100 H11

Căminul apelor ter. RORW4 101

Curs de ape subterană în curs RORW20

Curs de ape subterană de adăncime RORW22

Cu urmări a solicitării prezentate de S.C. CET ARAD S.A. nr. 4402 din 04.09.2018, înregistrată la Administrația Națională de Apă Merce nr. 17633 EMI/ 27748 G 109 2018.

În temeiul Legii Apelor nr. 107/1996 cu modificările și completările ulterioare, a O.U. nr. 107/2002 privind instituirea A.N. "Apele Române" cu modificările și completările ulterioare și a Ordinului nr. 662/2006 al ministrului mediului și gospodăririi apelor privind procedura și competențele de emitere a avizelor și autorizațiilor de gospodărire a apelor, se pune în aplicare următoarea autorizație de gospodărire a apelor obligată să monitorizeze postînceierii depozitului (haldei) de zgură și cenușă - S.C. CET Arad S.A.", Jud. Arad după cum urmează:

Acte de reglementare emise anterior:

- Aviz de gospodărire a apelor nr. 336 din 20.04.2004, emis de S.C. Arad privind "CET Arad pe lângă S.A. Depozit de zgură și cenușă - Extensie pe verticală supraînălțare mine cochi, 114.0 117.0 mld.311"
- Autorizație nr. 221 din 15.12.2005 de funcționare în condiții de siguranță a depozitului de zgură și cenușă CET Arad amplasat în zona municipiului Arad emisă de Ministerul Mediului și Gospodăririi Apelor

- Aviz nr. 224 din 09.12.2005 privind documentația de expertiză tehnică a unității de depozitare a depozitului de zgură și cenușă C.F.I. H. Arad, amplasat în zona municipiului Arad emis de Comisia Centrală de evaluare a documentațiilor de evaluare a stării de siguranță în exploatarea barajelor din cadrul MAREX.
- Autorizație de gospodărire a apelor - monitorizare periodică nr. 329 din 11.11.2016 cu valabilitate 11.11.2018 pentru "Monitorizarea periodică a depozitului (baldr) de zgură și cenușă - S.C. C.F.I. Arad S.A.", jud. Arad.

Conform prevederilor H.G. nr. 149/2005 privind depozitarea depozitelor de zgură și cenușă emise de C.F.I. Arad S.A. are termenul de sistare a depozitului înainte de 31.12.2017 în legătură cu aceasta există:

• Aviz de gospodărire a apelor nr. 133/11.09.2012 (genul investiției - închiderea depozitului de zgură și cenușă C.F.I. pe Lignu Arad amplasat în municipiul Arad, jud. Arad emis de Administrația Regională de Apă Mureș;

• Aviz de gospodărire a apelor nr. 168/25.10.2012 (modificarea avizului nr. 133/11.09.2012 genul investiției - închiderea depozitului de zgură și cenușă C.F.I. pe Lignu Arad amplasat în municipiul Arad, jud. Arad;

• Aviz nr. 70 din 28.05.2012 privind documentația de expertiză tehnică. Referat de expertiză a unității a proiectului tehnic de închidere și monitorizare și stocare a depozitului de zgură și cenușă C.F.I. Arad amplasat în zona de nord a municipiului Arad, bazinul hidrografic Mureș, jud. Arad.

• Acord nr. 70 din 28.05.2012 de funcționare în siguranță pentru soluția tehnică proiectată a proiectului tehnic de închidere și monitorizare periodică a depozitului de zgură și cenușă C.F.I. Arad amplasat în zona de nord a municipiului Arad, bazinul hidrografic Mureș, jud. Arad.

1. Date generale:

C.F.I. Arad are ca sursă de activitate producerea combinate de energie electrică pentru Sistemul Energetic Național și energiei termice pentru alimentare cu apă fierdinte a populației terțelor care deservesc populația și punctelor termice aflate în jurul orașului Arad.

În prezent, toate instalațiile de ardere de pe amplasamentul C.F.I. Arad S.A. funcționează exclusiv cu gaz natural (s-a renunțat la utilizarea combustibilului solid lignit în anul 2014).

În acest context, nu s-a mai produs deșeură tehnologică de tip zgură și cenușă în depozitul situat în zona de nord a municipiului Arad.

2. Descrierea fostului depozitului (baldr) de zgură și cenușă, anterior ecologizării:

Fosta haldă depozit de zgură și cenușă este amplasată în partea de SE de C.F.I. S.A. Arad, la o distanță de 5 km, la cca. 55 km de traseul drept al râului Mureș și la cca. 150 m de canalul de descărcare al râului Ier. Accesul la haldă se face de pe DN Arad Sădile.

Conform prevederilor H.G. nr. 149/2005 privind depozitarea depozitelor, depozitul de zgură și cenușă al C.F.I. Arad S.A. a avut termen de sistare a depozitului de zgură înainte de 31.12.2017.

Încadrarea în categorii de importanță: categoria de importanță I, B, clasa III de importanță - bazin de importanță deosebită (în conformitate cu Legea nr. 466/2001 nr. 111/02.12.2002 și anexa nr. 2 conform S.I.A.S. 4271/51).

Suprafața inițială a baldrului este de 5,65 ha fiind împărțită în 3 compartimente separate de diguri de beton. Haldă a fost amenajată pe teren natural, într-o zonă în care gravitatea stratului superior de argilă variază între 1,4-1,6 m. Suplimentar s-a executat impermeabilizarea fundului depozitului cu un strat de argilă.

Capacitatea inițială de depozitare era de 1.990.450 tone. Digurile perimetrale au fost amenajate între cotele 107,5 mdM și 111 mdM iar ulterior au fost apropiate până la cota 114,0 mdM.

Suprafața acoperită la finele anului 2004 - după prima supraînălțare până la cota 114,0 mdM a fost de cca. 8-10 ha. Capacitatea de depozitare a fost egalizată în tot durata în compartimentele 1 și 2 și parțial în compartimentul nr. 3.

Problema creșterii capacității de depozitare a baldrului din cauza creșterii nivelului de înălțare a fost urmat de obținerea Avizului de gospodărire a apelor nr. 336/10.04.2004 privind creșterea nivelului de zgură și cenușă în studierea pe verticală, amenajându-se între cotele 113,0-117,0 mdM.

În urma execuției lucrărilor de supraînălțare din 21.08.2004 baldrul are, cotele 113,0-117,0 mdM, volumul de depozitare pentru a fost de 1.550.000 mc.

Haldă de zgură și cenușă a fost ecologizată în anul 2017.

- drenaj interior amplasat la nivelul taluzului interior al digurilor de contur, din tuburi cu DN 80 mm și lungime 1 – 3,1 km, cu îmbacane peste care s-au așezat în filtru invers, drenul subteranează digul de contur și se conectează la ogola exterioară
- șauca drenantă (figura 1 – 2) cu și grosime 0,5 m) amenajată pe toată lungimea digurilor de contur spre aval;
- prasin drenant amplasat la nivelul taluzului exterior (aval) realizat din tuburi de drenaj peste care s-au așezat straturi de pietriș și nisip prin care se face trecerea apelor exfiltrate din saltelele drenantă spre ogola exterioară;
- prasin drenant amplasat la nivelul taluzului exterior realizat din tuburi de drenaj peste care s-au așezat straturi de pietriș și nisip;
- ogola exterioară ce conduce apele drenate spre bazinul de acumulare al pompelor de interceptie
- puțuri prezometrice de 10 m adâncime de urmărire a infiltrațiilor (borme de testare)
- 14 puțuri de interceptie, 9 puțuri de control și 5 puțuri deversoare;

Datorită schimbării de comportament în cadrul C.E.L.S. A. Veid. 22.12.12, la funcționarea pe schimburi, s-a intervenit la influențarea depozitului.

Din data de 21.05.2014 s-a scutit depozitul de amestec hidrolic (zgură + cenușă) pe balda de bazinul de zgură și cenușă.

3. Monitorizarea calității apelor fizice din zona baldei de zgură anterior finalizării închiderii și ecologizării;

1. Borme de interceptie

Pentru captarea apelor exfiltrate din depozitul de zgură și cenușă, s-au executat **14 puțuri/foraje de interceptie** (Pi1-Pi14), cu adâncimi cuprinse între 10,5 m (Pi11) – 18 m (Pi1-Pi12+Pi13, Pi14).

Puțurile de interceptie au fost amenajate în exploatare și după închiderea compartimentelor nr 1 și nr 2. Forajele de interceptie au fost echipate cu pompe submersibile și au avut rolul de a limita apa exfiltrată din balda de zgură și cenușă fizic.

Apa captată din puțurile de interceptie împreună cu o parte din apa captată din puțurile deversoare a fost trimisă la cele 2 stații de pompare bagger (prin intermediul unei stații de pompare intermediare) amplasată pe amplasamentul depozitului de zgură și cenușă, fiind utilizată pentru stropirea compartimentului nr 2 al baldei de zgură și cenușă în perioada de vară.

Apa captată în urma noului tehnologic era fost utilizată strict pentru stropirea și stropirea baldei.

2. Pompe deversoare

Pentru captarea apelor deversate din depozitul de zgură și cenușă s-au executat **6 puțuri/foraje deversoare**, amplasate astfel: Pd1 și Pd2 amplasate în compartimentul nr 1 al depozitului, Pd3, Pd4 amplasate în compartimentul nr 2; Pd7 și Pd6 amplasate în compartimentul nr 3 al depozitului.

Apa captată în forajele deversoare, împreună cu apa captată în puțurile forajele de interceptie, au fost utilizate la stropirea compartimentelor baldei de zgură.

3. Foraje de control

În scopul verificării eventualelor infiltrații de apă impurificată spre zona de captare a apelor municipiului Arad, Frontul Nord al 1. zonei II, captare amplasată la est de balda de cenușă s-au executat **9 puțuri/foraje de control**, amplasate la Nord, Est și Sud-Est de depozit.

Pentru probele de apă prelevate din forajele de control s-au efectuat analize chimice pentru următorii indicatori: pH, duritate totală, Calciu (Ca^{2+}), Magneziu (Mg^{2+}), Sodiu (Na^{+}), Clorură (Cl^{-}), Azotați (NO_3^{-}), Sulfati (SO_4^{2-}), Cloruri (Cl^{-}), Plumb (Pb^{2+}).

Scopul acestor analize era constatarea tendinței evoluției în timp a calității apelor fizice și prin aceasta evidențierea influenței baldei asupra apelor fizice.

4. Depozitul de zgură și cenușă închis și ecologizat:

Suprafața fostei balde de zgură și cenușă a fost împărțită în 3 compartimente care au fost închise și ecologizate etapizat.

Pentru lucrările de închidere și ecologizare au fost emise:

- Proces-verbal de recepție la terminarea lucrărilor nr 76 din 08.04.2015 privind lucrarea "Inchidere depozit de zgură și cenușă la S.C. C.E.L. Veid. 22.12.12 - compartiment nr 1".

- Proces-verbal de recepție la terminarea lucrărilor nr 77 din 08.04.2015 privind lucrarea "Inchidere depozit de zgură și cenușă la S.C. C.E.L. Veid. 22.12.12 - compartiment nr 2".

Autorizație nr 1058/02.11.2013 emisă de Primăria Municipiului Arad de executare a lucrărilor de destinație pentru "închiderea compartimentului nr. 1 al depozitului de zgură și cenășă C11-Arad pe liguri" urmând a se încheia ultimul proces verbal de recepție a lucrărilor.

4.1. Amplasament

Halda de zgură și cenășă ecologizată, aparținând S.C. C11 S.A. Arad, este amplasată pe malul drept al râului Mureș, și la circa 450 m de câmpul de joare al râului ter.

Amplasarea haldei de zgură și cenășă, în apropierea Săgești.

Suprafață	N (est)	S (vest)
1	4526,696	5.27.175
2	4526,125	5.27.175
3	1576,187	5.27.180
4	4526,850	5.27.180

4.2. Vecinătăți

Sud: comuna Săgești cu Valea Zărandului Nou,

Sud: teritoriul administrativ al municipiului Arad,

Est: teritoriul administrativ al municipiului Arad,

Vest: teritoriul administrativ al municipiului Arad,

Localitatea cea mai apropiată este municipiul Arad

4.3. Pregătirea și executarea în faza de proiectare și execuție

- Aviz de gospodărire a apelor nr. 132/11.09.2011 pentru investiția "Încălzirea depozitului de zgură și cenășă C11 pe liguri Arad" amplasat în municipiul Arad, județul Arad, com. de Administrație Bazinală de Apă Mureș,
- Aviz de gospodărire a apelor nr. 168/29.10.2012 modificat cu avizul nr. 193/11.09.2011 pentru investiția "Încălzirea depozitului de zgură și cenășă C11 pe liguri Arad" amplasat în municipiul Arad, județul Arad

4.4. Descrierea lucrărilor de ecologizare a haldei de zgură și cenășă executate:

Închiderea depozitului (haldei) s-a făcut etapizat astfel:

În prima etapă s-a închis compartimentul III. Compartimentul I s-a amenajat până la ora de lucru

- 114,0 mldMS;

- în etapa următoare, în anul 2014, s-a închis compartimentul I. Compartimentul I s-a amenajat până la ora de lucru - 117,0 mldMS;

- în ultima etapă în anul 2016 s-a închis compartimentul II. Compartimentul II s-a amenajat până la ora de lucru la - 117,0 mldMS;

Au fost dezafectate conductele de transport zgură și cenășă în depozit

Au fost executate următoarele lucrări:

- Lucrări de cupertare a depozitului (haldei);
- Lucrări de captare și evacuare a apelor infiltrate și de supra;
- Lucrări de captare și evacuare a apelor pluviale;
- Lucrări de amenajare și întreținere postîncălzire în funcție de caz.

4.4.1. Lucrări de cupertare a depozitului (haldei)

Soluția de cupertare a depozitului C11-Arad este următoarea:

- Încălzirea exterioară ale depozitului nu funcționează în situația actuală fiind necesare din intervenții
- S-a încheiat suprapunerea depozitului de zgură și cenășă cu partea din partea de captare a apelor de supra în depozit (pârâuri de versare).

Până la suprapunerea depozitului s-a format în timpul exploatării depozitului în mediu natural o serie de scurgeri în împrejurimile de zgură și cenășă spre pârâurile din vecinătate și pârâul nou. Pentru evitarea în funcționarea compartimentului zgură în bune condiții scurgerea apelor de pluviale din suprafața depozitului

• Suprapunerea depozitului de zgură și cenășă s-a realizat în funcție de pârâurile de supra și de pârâul nou, după care s-a cupertat cu un sistem de pârâuri compartiment peste care s-a amenajat un sistem termic și furturi de apă.

4.4.2. Lucrări de captare și evacuare a apelor infiltrate:

După perioada de utilizare a depozitului, apelor infiltrate și pe suprafața depozitului, apele rămase în masa de zgură și cenășă prezintă o cantitate din precipitațiile ulterioare sunt în continuă creștere și se acumulează în exterior.

Depozitul de zgură și cenușă prin construcția lui a avut asigurată în sistemul de drenare al apelor, sistem din care nu pluiază în funcțiune în urma lucrărilor de ecologizare, următoarele dotări:

- drenaj interior (amplasat la piciorul taluzului interior al digurilor de contur, din tub aflat, cu furcăcare peste care s-a nșezat un filtru învers, drenul subtraversază digul de contur și se reconduce în rigola exterioară);
- saltea drenantă (15) cm $1 \times 2,5$ m și grosime 0,5 m amenajată pe toată lungimea digurilor de contur ale haldei;
- prismă drenantă amplasată la piciorul digurilor de contur prin care se face trecerea apelor exfiltrate din saltea drenantă din corpul digului de contur spre rigola exterioară;
- rigola exterioară ce conduce apele drenate spre bazinul de aspirație al pompelor stației pompare SP;
- stație de pompare -SP- cu pomparea apelor colectate prin sistemul de drenaj în rigola de colectare a apelor pluviale cu direcționarea acestora la stația de pompare Bagger, situată pe amplasamentul CET Arad (unde sunt verificate calitatea). Tot prin intermediul stației de pompare Bagger, apele pluviale pot fi direcționate astfel:

- în bazinul de retenție pluvial ($V=10000$ mc), cu evacuarea acestora în canalul ter (împreună cu totalitatea apelor pluviale și tehnologie epurate provenite de pe amplasamentul CET Arad);
- utilizarea acestora la stropirea vegetației suprafeței haldei închise și ecologizate;

Stația de pompare este amplasată la baza compartimentului III al depozitului Observație: Evacuarea în canalul ter face obiectul autorizăției de gospodărire a apelor pentru C.T.T.S.A. Arad

4.4.3. Lucrări de captare și evacuare a apelor pluviale:

Suprafața totală a depozitului de zgură și cenușă este de $S = 65,0$ ha.

Apele provenite din precipitații, colectate de pe suprafața depozitului, sunt colectate și evacuate astfel:

- Apele pluviale de pe suprafața superioară a depozitului sunt dirijate spre cele 6 puțurile de versoare: PD1-PD6; puțurile de versoare sunt astfel amplasate: 2 puțuri în compartimentul I (PD1-PD2), 2 puțuri în compartimentul II (PD3-PD4), și 2 puțuri în compartimentul III (PD6-PD7);
- Puțurile de versoare au fost amenajate prin amplasarea cu bușuri până la colul conductelor de evacuare a apelor din precipitații;

- din puțuri apele pluviale sunt colectate în 3 cămine de deversare - colectare astfel:
 - C.D.1 - pentru colectarea apelor pluviale din puțurile PD1-PD2;
 - C.D.2 - pentru colectarea apelor pluviale din puțurile PD3-PD4;
 - C.D.3 - pentru colectarea apelor pluviale din puțurile PD6-PD7;

- conductă de canalizare ape pluviale cu pentru transportul apelor de la puțuri spre căminele de colectare

La ieșirea din depozit canalurile de recirculare au fost blindate cu tablă din oțel în care s-a prevădut un strat din țesătură de oțel pentru evacuarea eventualelor ape pluviale ce vor fi colectate de puțurile de versoare. Totalitatea apelor pluviale colectate în cele trei cămine sunt trimise în rigola exterioară de contur de unde sunt dirijate la stația de pompare-SP, amplasată la baza compartimentului III.

Apa poate fi utilizată conform descrierilor de la pct.4.4.2.

Puțurile de captare/deversare s-au amenajat prin execuția la partea superioară a unui grătar metalic, pentru a se opri pătrunderea în penetrarea existentă a rășinilor vegetale sau a animalelor.

Apele pluviale colectate de pe versanții din zona depozitului sunt colectate și evacuate în rigola exterioară de contur existentă de unde sunt dirijate la stația de pompare-SP.

Apa pluvială poate fi utilizată conform descrierilor de la pct.4.4.2.

Su pluiază melul de simțire în simțire conductă ce va fi utilizat (sigur) stropirea, gazelele a depozitului închis și ecologizat în zona deversării vegetale.

Din cadrul depozitului de zgură închis și ecologizat nu se evacuează direct apă pluvială în canalul ter. Apa pluvială poate fi utilizată conform descrierilor de la pct.4.4.2.

4.4.4. Lucrări de amenajare și întreținere postînchidere:

După închiderea și dezvoltarea vegetației, se vor efectua lucrări de întreținere a covorului vegetal.

4.4.5. Lucrări de demolare și lucrări ce se mențin în funcțiune:

Lucrările aferente funcționării depozitului de zgură și cenușă C.E.T. Arad pe lângă, în faza de închidere se împart în 2 categorii:

- Lucrări ce s-au mențin în funcțiune;
- Lucrări ce s-au demolat.

Lucrări ce s-au menținut în funcțiune:

Pentru învecinarea și monitorizarea postînchiderea a depozitului s-au menținut în funcțiune următoarele construcții:

- stația de pompare apă «SP» utilizată pentru pomparea tuturor categoriilor de ape pluviale spre instalajul de neutralizare+pompe Bagger din cadrul C.E.T.S.A.;
- atelierul și clădirea personalului necesar pentru asigurarea condițiilor de lucru în perioada de postînchidere;
- toate amenajările de C.C. existente:

- reperi fierși;
- borne de tasare -deplasare;
- puțurile piezometrice de pe taluz;
- puțurile de control (9 lucrări) a calității apei freatică amplasate în zona depozitului;
- sistemul de drenaj al apelor de infiltrație (drenate din depozit);
- lucrările de colectare și evacuare a apelor pluviale;
- forajele de interceptie (PI1-PI14) - apele captate din forajele de interceptie vor fi dirijate în rigola de contur de unde vor fi dirijate spre stația de pompare SP (după cum se vede pe planurile de execuție). Apa poate fi utilizată conform descrierii de la pct.4.4.2.

Forajele de interceptie (PI1-PI14) sunt amplasate în zonele de vest și sud ale depozitului și sunt echipate cu pompe submersibile tip Helix.

Lucrări ce s-au demolat:

- pasarele și scheletul puțurilor de evacuare din toate compartimentele depozitului;
- conductele de evacuare zgură de pe depozit;
- scările și conductele de transport și evacuare zgură și cenușă de la C.E.T. spre depozit;
- puțul colector PI15 din compartimentul II;
- conductele de deversare.

5. Alimentarea cu apă: preexistență și consumul de apă

6. Descărcare pluvial-concluzie finală:

Totalitatea apelor pluviale colectate din cele 4 compartimente incluse și ecologizate (prin intermediul puțurilor de deversare și a puțurilor piezometrice) precum și cele provenite de pe pantele externe, sunt colectate în rigola de contur de unde sunt dirijate spre stația de pompare «SP».

Stația de pompare «SP» este echipată cu: 2 pompe tip Sadu, 2 pompe tip Brega și 4 pompe tip «SDS» și bazin de aspirare a pompei.

Apele colectate sunt pompare (spre instalajul de neutralizare+pompe Bagger din cadrul amplasamentului C.E.T.S.A. Arad) prin intermediul unei conducte din 300 mm echipată cu aparat de măsură tip Weg 150.

7. Monitorizare:

Monitorizarea calității apei subterane:

Monitorizarea calității apei subterane din zona amplasamentului forajelor balde de zgură inclusă și ecologizată.

Pentru monitorizarea calității apei freatică s-au păstrat cele 9 foraje de control existente în jurul amplasamentului forajelor balde de zgură inclusă și ecologizată.

Cele 9 foraje sunt amplasate astfel:

Zona amonte:

foraj PC1 amplasat în zona de Sud-Est a amplasamentului forajelor balde de zgură inclusă și ecologizată.

Amplasamentul PC1 în coordonate STEREO70

X: 4651202,53, Y: 1817065,90

foraj PC2 amplasat în zona de Sud-Est a amplasamentului fosei halde de zgură închisă și ecologizată.

Amplasamentul forajului PC2 în coordonate STEREO70
X 46506,39,20, Y 1816689,35

foraj PC3, amplasat în zona de Sud-Est a amplasamentului fosei halde de zgură închisă și ecologizată;

Amplasamentul forajului PC3 în coordonate STEREO70
X 4649177,06, Y 1816404,51

foraj PC4, amplasat în zona de Est a amplasamentului fosei halde de zgură închisă și ecologizată.

Amplasamentul forajului PC4 în coordonate STEREO70
X 4648613,94, Y 1816600,13

foraj PC5, amplasat în zona de Est a amplasamentului fosei halde de zgură închisă și ecologizată.

Amplasamentul forajului PC5 în coordonate STEREO70
X 4647249,82, Y 1816067,05

foraj PC6 amplasat în zona de Est a amplasamentului fosei halde de zgură închisă și ecologizată.

Amplasamentul forajului PC6 în coordonate STEREO70
X 4646340,47, Y 1815711,69

Zona nr. 6:

foraj PC7, amplasat în zona de Nord a amplasamentului fosei halde de zgură închisă și ecologizată.

Amplasamentul forajului PC7 în coordonate STEREO70
X 4648391,35, Y 1816656,62

foraj PC8, amplasat în zona de Nord a amplasamentului fosei halde de zgură închisă și ecologizată.

Amplasamentul forajului PC8 în coordonate STEREO70
X 4648288,57, Y 1816387,29

foraj PC9, amplasat în zona de Nord a amplasamentului fosei halde de zgură închisă și ecologizată.

Amplasamentul forajului PC9 în coordonate STEREO70
X 4647930,23, Y 1817008,31

Pentru a evidenția influența fosei halde de zgură asupra apei frete și a apelor subterane, se vor realiza următoarele activități:

Indicatori	Frecvență de monitorizare	Observații
nivelul apei frete	semestral (2 măsurători/an)	se va lua ca punct de reper nivelul solului
Amplasament Anonim (N1)		
Clasa (C1)	semestral (2 probe în rezultate din cel puțin 3 puncte foraje de control)	la recurența probelor de apă frete și a apelor subterane
Sulfat (SO ₄)		se va extrage prin pompă un volum de apă cel puțin egal cu triplicul volumului forajului și abia apoi se va recolta proba propriu-zisă
Foraj (FO)		
Foraj (FO)		

În cazul în care pentru un indicator se obține rezultatul „N.D.” (sub limita de detecție) titularul autorizării va menționa în scris acest fapt emitențului prezentei autorizații, iar în baza acceptului scris al emitențului prezentei autorizații se va putea renunța la obligativitatea monitorizării indicatorului respectiv, cu mențiunea că analizele vor fi efectuate la un laborator acreditat.

Observații:

1. La solicitarea emitențului autorizării se va realiza determinarea indicatorilor: *Zgura, Cărbuni, Nichel*

Plumb, Crom, Arsen deoarece în perioada de timp 2016-2018 (termen de valabilitate al autorizării) nu s-a realizat analiza de detecție determinarea a menționează analiză (N.D.)

2. La prelevarea probelor din forajele avute se va face seama de mărimea de curgere a apei frete și a apelor subterane fiind prelevate de la o adâncime de cel puțin 10 cm de la suprafața apei.

Monitorizarea calității apelor subterane este obligatorie titularului.



Scopul acestor analize îl constituie urmărirea evoluției în timp a calității apei fecale și prin aceasta evidențierea influenței depozitului asupra calității acesteia.

Analizele vor fi efectuate de către un laborator acreditat, dotat cu aparatură necesară. Rezultatele analizelor vor fi puse la dispoziția organelor de gospodărire a apelor la cerere.

În cazul în care, prin determinările efectuate din probele prelevate, se constată diferențe între valorile indicatorilor de calitate corespunzătoare forajelor amplasate amonte față de cele corespunzătoare celor două foraje amplasate aval sau se constată atingerea unei valori de prag, se repetă prelevarea și se refac determinările efectuate; dacă nivelul de poluare este confirmat, trebuie urmat planul de intervenție.

Rezultatele analizelor efectuate de SA Comșana de Apă Trăd. S.A. din anul 2015 (foraj PC6) și de INC D-14 OHND Timisoara (foraje PC5, PC7, PC9) din tren II 2016 sunt considerate probe staton din punct de vedere al existenței la scurțurile fonde de inchidere a depozitului.

Din aceste foraje s-au luat și unele probe de apă

Indicator	PC1	PC2	PC3	PC4	PC5	PC6	PC7	PC8	PC9
Cl					7.1	5.67	7.3		7.1
Proteine d					24.6	9.93	6.17		5.93
Amoniu					0.21 mg/l	0.2 mg/l	0.33 mg/l		0.176 mg/l
Azotați					0.071 mg/l	0.05 mg/l	0.316 mg/l		0.443 mg/l
Sulfat					111.0 mg/l	12.25 mg/l	192 mg/l		1607 mg/l
Cloruri					46.1 mg/l	33.4 mg/l	56.8 mg/l		46.1 mg/l
Cupru					0.12 mg/l	0.1 mg/l	0.13 mg/l		0.12 mg/l
Nichel					0.11 mg/l	0.1 mg/l	0.11 mg/l		0.11 mg/l
Plumb					0.13 mg/l	0.1 mg/l	0.13 mg/l		0.13 mg/l
Arsen					0.2 mg/l	0.1 mg/l	0.2 mg/l		0.2 mg/l
Zn					0.12 mg/l	0.1 mg/l	0.12 mg/l		0.12 mg/l
Crom					0.10 mg/l	0.1 mg/l	0.1 mg/l		0.12 mg/l
Fluor					5917.60 mg/l	2934 mg/l	1099 mg/l		1424 mg/l

R. TITULARUL DE AUTORIZAȚIE ESTE OBLIGAT:

R.1. Să monitorizeze activitatea și condițiile de funcționare a echipamentelor de monitorizare post închidere.

R.2. Să urmărească parametrii funcționării de monitorizare post închidere și să transmită semestrial unității prezentă autorizată rezultatele monitorizării.

R.3. Prezenta autorizație se revizuieste odată la 2 ani. Titularul autorizației va prezenta cu 60 zile înainte de trecerea a celor 2 ani următoarele: raport privind sistemele de monitorizare pentru colectare, tranzitare a apelor provenite din precipitații și ape subterane conform frecvenței specificate la pct.5 din prezenta autorizație.

Nerespectarea prevederilor prezentei autorizații atrage pierderea validității acestora precum și răspunderea administrativă, după caz, pecuniară și răspunderea civilă sau penală conform prevederilor Legii apelor 107/1996, cu modificările și completările ulterioare.

Solicitarea de reînnoire a autorizației de gospodărire a apelor se face cu cel puțin o lună înainte de expirarea acesteia. Solicitarea de reînnoire a autorizației de gospodărire a apelor va fi însoțită în mod obligatoriu de copii ale buletinelor de analiză apă uzată conform celor specificate la punctul 5 din prezenta autorizație.

DIRECTOR
Ing. Cristian Brănușcu

DIRECTOR TEHNIC R.A. P.M.
Ing. Lumina Maria Zahar

Sec. Serviciu Avize și Autorizații
Ing. Lucia Aneta Brustur

Intocmit,
Ing. Simona Eugenia Ionescu

S.C. CET ARAD S.A.
Nr. 2235 / 08.04.2015

**PROCES-VERBAL
DE RECEPTIE LA TERMINAREA LUCRARILOR**
Nr. 76 din 08.04.2015

Privind, lucrarea **"ÎNCHIDERE DEPOZIT DE ZGURĂ ȘI CENUȘĂ LA S.C. CET ARAD S.A. - COMPARTIMENT Nr.3"** executată în cadrul contractului nr. **AL/8** din **03.09.2013**, încheiat între **SC CET ARAD S.A.** și **S.C. INTECO HOLDING SRL** pentru lucrările de închidere a depozitului de zgură și cenușă - compartiment 3.

1. Lucrările au fost executate în baza autorizației Nr. 51, eliberată de Primăria Arad la 28.01.2013, cu valabilitate până la 17.11.2014.

2. Comisia de recepție și-a desfășurat activitatea în intervalul 07.04.2015 - 10.04.2015 fiind formată din:

Președinte	ing. Maloș Robert	-director tehnic
Secretar	ing. Rada Ioan	-diriginte de șantier
Membri	ing. Bogoșel Sorin-Daniel	-șef serviciu tehnic
	ing. Piscot Radu-Ilie	-ing. serviciu tehnic
	ing. Olaru Virgil-Ovidiu	-șef serviciu mecanic-șef
	ing. Iova Gheorghe	-ing. spec. servic. mec. șef
	ing. Mang Ioan	-secție reparații
	ing. Nedeicu Daniela-Viorica	-șef birou calitate mediu SSM
	ing. Vaida Tănase	-șef secție exploatare TM
	ing. Șumălan Grigore Ioan	-I.J.C. Arad
	ing. Brînușiu Doina	- reprezentant primăria Arad

3. Au mai participat la recepție

ing. Halint Iosif	-ISPE Timișoara
ing. Popa Alexandru	-S.C. Inteco Holding S.R.L.

4. Constatările comisiei de recepție.

4.1 Din documentația scrisă și desenată necesară a fi prezentată au lipsit sau sunt incomplete prevederile cuprinse în lista anexa nr. 1 - **NU ESTE CAZUL**

4.2 Cantitățile de lucrări cuprinse în lista anexa nr. 2 nu au fost executate - **LISTA ANEXA NR. 2**

4.3 Observațiile comisiei sunt prezentate în Anexa nr.3.

4.4 Valoarea declarată a investiției este de 1.349.822,490 lei

5. Comisia de recepție, în urma constatărilor făcute, propune

Admite recepția cu observațiile prevăzute în anexa nr. 3

6. Comisia de recepție motivează propunerea făcută prin:

Lucrările au fost realizate în conformitate cu prevederile proiectului și reglementărilor tehnice în vigoare.



34v

Deoarece densitatea înierbării nu asigură scopul pentru care a fost prevăzută acoperirea, comisia recomandă refacerea suprafețelor degradate prin însămânțare

Există deșeurile sub formă de moloz rezultat din dezafectarea structurilor de beton, care nu au fost evocate de pe amplasament

7. Comisia de recepție recomandă următoarele:

Refacerea suprafețelor prin însămânțare, conform proiectului

Evacuarea deșeurilor rezultate din dezafectarea structurilor din beton și amenajarea terenului afectat

2 8. Prezentul proces-verbal, conștințind 2 (două) fișe și 2 (două) anexe numerotate, cu un total de 4 (patru) fișe, a fost încheiat astăzi 08.04.2015 la S.C. CFT Arad S.A. în 5(cinci) exemplare

Președinte
Secretar
Membru

ing. Maloș Robert
ing. Rada Ioan
ing. Bogușel Sorin-Daniel
ing. Pișcor Radu-Ilie
ing. Giura Virgil-Ovidiu
ing. Iova Gheorghe
ing. Mang Ioan
ing. Nedelcu Daniela-Viorica
ing. Vaida Tănase
ing. Șumălan Grigore Ioan
ing. Brănușu Doina

REGISTRUL DE STAT AL
CONSTRUCTIILOR
SERIA ISC NR. 194

Invitați

ing. Balint Iosif
ing. Popa Alexandru



Anexa 2



S.C. CENTRALA ELECTRICĂ DE TERMIFICARE - ARAD S.A.

36042 Arad, Calea 6 Vădășeni 198, (CP - 30, CP-36, Arad)
Tel 0257 213 194, Fax 0257 213 164 e-mail: secretariat@cet-arad.ro, directia@cet-arad.ro
Nr. Reg. J. 41/304202, C. 101/RO459384 B, Cont RO44 ROMB 0001 0001 0001 0001
<http://www.cet-arad.ro>

S.C. CET ARAD S.A.

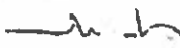
nr. 2693 / 25.5.2016

PROCES VERBAL

Încheiat azi 25.05.2016 cu ocazia întrunirii comisiei de recepție pentru lucrările „Închidere depozit zgură și cenură la CET Arad-compartiment 1” și „Închidere depozit zgură și cenură la CET Arad -compartiment 3” ca urmare a notificării SC Inteco Holding SRL privind finalizarea lucrărilor din Anexa3 la procesele verbale de recepție la terminarea lucrărilor nr 76 și 77/08.04.2015

În urma deplasării la fata locului s-a constatat ca toate lucrările au fost remediate drept pentru care Comisia a hotărât „ANULAREA” observatiilor

Comisie de recepție

- ing. Malos Robert 
- ing. Rada Ioan 
- ing. Bogosel Daniel 
- ing. Piscot Radu 
- ing. Giura Virgil 
- ing. Iova Gheorghe 
- ing. Giura Virgil 
- ing. Mangi Ioan 
- ing. Negru Daniela 
- ing. Vaida Tanase 
- ing. Sumalan Grigora 
- ing. Brantutu Doina 



S.C. CET ARAD S.A.

Nr. 2254 / 08.04.2015

PROCES-VERBAL DE RECEPTIE LA TERMINAREA LUCRARILOR

Nr. 77 din 08.4.2015

Privind, lucrarea **"INCHIDERE DEPOZIT DE ZGURĂ ȘI CENUȘĂ LA S.C. CET ARAD S.A. - COMPARTIMENT Nr.1"** executată în cadrul contractului nr. A/L/8 din 03.09.2013, încheiat între SC CET ARAD S.A și S.C. INTECO HOLDING SRL pentru lucrările de închidere a depozitului de zgură și cenușă - compartiment nr.1

1. Lucrarile au fost executate în baza autorizatiei nr.1114, eliberată de Primăria Arad la 18.11.2013, cu valabilitate până la 17.11.2014

2. Comisia de receptie și-a desfășurat activitatea în intervalul 07.04.2015 - 10.04.2015, fiind formată din:

Președinte	ing. Maloș Robert	-director tehnic
Secretar	ing. Rada Ioan	-diriginte de șantier
Membri	ing. Bogosel Sorin-Daniel	-șef serviciu tehnic
	ing. Pișcoi Radu-Ilie	-ing. Serviciul tehnic
	ing. Ciura Virgil-Ovidiu	-șef serviciu mecanic șef
	ing. Iova Gheorghe	-ing. Spec. serv. Mec. șef
	ing. Mang Ioan	-secție reparații
	ing. Nedelciu Daniela-Viorica	-șef birou calitate mediu SSM
	ing. Vaida Tănase	-șef secție exploatare TM
	ing. Șumălan Gîngore Ioan	-I.J.C. Arad
	ing. Brănuțiu Doina	- reprezentant primăria Arad
	ing. ...	- reprezentant primăria Arad

3. Au mai participat la receptie

ing. Balint Iosif	-ISPE Timișoara
ing. Popa Alexandru	-S.C. Inteco Holding S.R.L.

4. Constatările comisiei de receptie

4.1. Din documentația scrisă și desenată necesară a fi prezentată au lipsit sau sunt incomplete piesele cuprinse în lista anexa nr. 1 - **NU ESTE CAZUL**

4.2. Cantitățile de lucrări cuprinse în lista anexa nr. 2 nu au fost executate - **NU ESTE CAZUL**

4.3. Observațiile comisiei sunt prezentate în Anexa nr.3.

4.4 Valoarea declarată a investiției este de 893 300, 270 lei.

5. Comisia de receptie, în urma constatarilor facute propune

Admite recepția cu observațiile prevăzute în anexa Nr. 3

6. Comisia de receptie motivează propunerea făcută prin



Lucrările au fost realizate în conformitate cu prevederile proiectului și reglementărilor tehnice în vigoare. Deoarece densitatea înierbării nu asigură scopul pentru care a fost prevăzută acoperirea, comisia recomandă refacerea suprafețelor degradate prin înșămânțare.

7. Comisia de recepție recomandă următoarele:

Refacerea suprafețelor prin înșămânțare, conform proiectului.

8. Prezentul proces-verbal, conținând 2 (două) file și 1 (una) anexă, numerotate, cu un total de 3 (trei) file, a fost încheiat astăzi 08.04.2015 la S.C. CET Arad S.A. în 5(cinci) exemplare.

Președinte
Secretar
Membri

ing. Maloș Robert
ing. Rada Ioan
ing. Bogoșel Sorin-Daniel
ing. Pișcoi Radu-Ilie
ing. Giura Virgil-Ovidiu
ing. Iova Gheorghe
ing. Mang Ioan
ing. Nedelciu Daniela-Viorica
ing. Vaida Tănase
ing. Șumălan Grigore Ioan
ing. Brănuțiu Doina

INSPECTORATUL DE STAT ÎN
CONSTRUCȚII
SERIA ISC NR. 194

Invitați

ing. Balint Iosif
ing. Popa Alexandru



INVESTITOR
S.C. CET ARAD S.A.
S.C. CET ARAD S.A.

nr. 655 / 29.11.2016

PROCES – VERBAL DE RECEPTIE LA TERMINAREA LUCRARILOR
Nr. 81 / 29.11.2016

privind lucrarea « OB. 01.13 – Inchiderea compartimentului nr. 2 al depozitului de zgura si cenusa al CET Arad pe lignit » executata in cadrul contractului nr A/L/8 din 03.09.2013 incheiat intre S.C. CET ARAD S.A. si S.C. INTECO HOLDING SRL pentru lucrarile de inchidere a depozitului de zgura si cenusa.

1. Lucrarile au fost executate in baza autorizatie de construire nr. 1038 / 02.11.2015 eliberata de Primaria Municipiului Arad la data de 02.11.2015 cu valabilitate pana la data de 13.01.2017.

2. Comisia de receptie si-a desfasurat activitatea in intervalul 28.11.2016 – 29.11.2016 fiind formata din:

Presedinte :	Ing. Malos Robert	- Director Tehnic
Secretar :	Ing. Sarca Dumitru	- Drijinite de santier
Membri :	Ing. Moisă Pavel	- Inginer sef
Membri :	Ing. Bogosel Sorin -Daniel	- Sef Serviciul Tehnic
	Ing. Piscol Radu – Ilie	- Ing. Serviciul Tehnic
	Ing. Giura Virgil-Ovidiu	- Sef Serviciul Mecanic Sef
	Ing. Mang Ioan	- Sef Sectie Reparatii
	Ing. Negru Daniela-Viorica	- Sef Birou Calitate Mediu SSM
	Ing. Valda Tanase	- Sef Sectie Exploatare TM
	Ing. Şumălan Grigore	- Reprezentant ISC
	Ing. Truj Dumitru	- Rep. Aut publice locale

3. Invitati :

- Ing. Sebastian Sacuiu - din partea ISPE Timisoara
- Ing. Aurelian Fatu - din partea ISPE Timisoara
- Marian Marius - din partea constructorului SC INTECO HOLDING SRL

4. Constatările comisiei de receptie :

4.1. Documentatia scrisa si desenaata prezentata este completa, nu are piese lipsa sau incomplete.

4.2. Au fost executate toate cantitatile de lucrari cuprinse in devizele oferta.

4.3. Lucrarile cuprinse in Anexa nr 3 urmeaza a fi solutionate pana in data de _____ nu este cazul _____

4.4. Valoarea declarata a investitiilor este de 1.291.686,64 lei

5. Comisia de receptie, in urma constatarilor facute, propune:
admiterea receptiei pentru lucrarile din anexa nr. 2 la o valoare de 1.291.686,64 lei





6. Comisia de receptie motiveaza propunerea facuta prin :
executarea lucrarilor cu respectarea prevederilor proiectului.

7. Comisia de receptie recomanda urmatoarele :
recomandare conform anexa I

8. Prezentul proces – verbal, contine 2 file si 3 anexe numerotate cu un total de 3 file, a
fost incheiat azi 29.11.2016 la sediul S.C. CET ARAD S.A. str. 6 Vinatori F.N. in 5 (cinci)
exemplare.

COMISIA DE RECEPTIE

Presedinte : Ing. Matos Robert
Secretar : Ing. Săra Dumitru
Membri : Ing. Moisă Pavel
Ing. Bogosel Sorin Daniel
Ing. Piscot Radu Ilie
Ing. Giura Virgil Ovidiu
Ing. Mang Ioan
Ing. Negru Daniela Viorica
Ing. Valde Tanase
Ing. Şumălan Grigore
Ing. Truţ Dumitru

INVITATI

Ing. Sebastian Saculu

Ing. Aurelian Fatu

Marian Martus



PROCES VERBAL DE RECUPERARE A
PROPRIETAR
S.C. CETARAD S.A.

[Signature]



S.C. CETARAD S.A.

14. DEC. 2018

Nr.

PROCES VERBAL DE RECUPERARE A
Nr. 01 din 14.12.2018

Amplasamentul, actelor de constructii aferente inregistratiilor INCHIRIERI A
CONSPARUTINTEI LOURNE AL DEPOZITULUI DE ZGURA SI CEMENT AL DE LA SP-01
A. FLORENTIN, inregistrat in cadrul contractului A.1.18 din 07.10.2018, in calitate de
S.C. CETARAD S.A. si S.C. INCHIRIINDING SRL

Amplasamentul este situat in zona de constructii si este inregistrat in cadrul contractului

- adresa amplasamentului: str. 6 Ianuarie, nr. 1

in cadrul cartii - 148/19

in cadrul cartii - 148/19

La data de 14.12.2018, s-a primit de la S.C. INCHIRIINDING SRL, in calitate de proprietar, actele de constructii si actele de constructii aferente inregistratiilor INCHIRIERI A
CONSPARUTINTEI LOURNE AL DEPOZITULUI DE ZGURA SI CEMENT AL DE LA SP-01
A. FLORENTIN

Actele de constructii si actele de constructii aferente inregistratiilor INCHIRIERI A

Actele de constructii si actele de constructii aferente inregistratiilor INCHIRIERI A
CONSPARUTINTEI LOURNE AL DEPOZITULUI DE ZGURA SI CEMENT AL DE LA SP-01
A. FLORENTIN

Actele de constructii si actele de constructii aferente inregistratiilor INCHIRIERI A

Actele de constructii si actele de constructii aferente inregistratiilor INCHIRIERI A

Actele de constructii si actele de constructii aferente inregistratiilor INCHIRIERI A

Actele de constructii si actele de constructii aferente inregistratiilor INCHIRIERI A

Actele de constructii si actele de constructii aferente inregistratiilor INCHIRIERI A

Amplasamentul este situat in zona de constructii si este inregistrat in cadrul contractului

- adresa amplasamentului: str. 6 Ianuarie, nr. 1

in cadrul cartii - 148/19

in cadrul cartii - 148/19

La data de 14.12.2018, s-a primit de la S.C. INCHIRIINDING SRL, in calitate de proprietar, actele de constructii si actele de constructii aferente inregistratiilor INCHIRIERI A

CONSPARUTINTEI LOURNE AL DEPOZITULUI DE ZGURA SI CEMENT AL DE LA SP-01

A. FLORENTIN, inregistrat in cadrul contractului A.1.18 din 07.10.2018, in calitate de

S.C. CETARAD S.A. si S.C. INCHIRIINDING SRL

Amplasamentul este situat in zona de constructii si este inregistrat in cadrul contractului

- adresa amplasamentului: str. 6 Ianuarie, nr. 1

in cadrul cartii - 148/19

in cadrul cartii - 148/19

La data de 14.12.2018, s-a primit de la S.C. INCHIRIINDING SRL, in calitate de proprietar, actele de constructii si actele de constructii aferente inregistratiilor INCHIRIERI A

CONSPARUTINTEI LOURNE AL DEPOZITULUI DE ZGURA SI CEMENT AL DE LA SP-01

A. FLORENTIN, inregistrat in cadrul contractului A.1.18 din 07.10.2018, in calitate de

S.C. CETARAD S.A. si S.C. INCHIRIINDING SRL





8. Conturi de recepție menținute de către unitatea prin
decontarea e responsabilitate a locatarilor
9. Conturi de recepție recomandate către unitățile de servicii
la care se află
10. Prezentul proces verbal este dat în 2 copii, din care 1 copie este menținută de către unitatea prin decontare a tuturor totalilor
de la care se decontează la 12.12.2018 în 2 exemplare
11. Se încheie

Conturi de recepție

Președinte: Bogdan Sorin Claudiu
Membru: Vișniuc Lavinia
Năstase Dana Virginia
Popescu Răduț Ilie

Vii participante:

Președinte: ISPI București
Ing. Aurelian Ioni
Președinte: SI INFECTIO HOLDING SRL
Marin Marius



38 ✓



ROMANIA
JUDEȚUL ARAD
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD
64965

- 2 10 2015

AUTORIZAȚIE DE DESFIINȚARE

Nr. 1038 - 2 10 2015Ca urmare a cererii adresate de **S.C. CET ARAD S.A. PRIN DIRECTOR****MOISA PAVEL**

cu domiciliul _____ municipiul/ _____
sediu în județul **ARAD** orașul comuna **ARAD**
satul _____ sectorul _____ cod poștal _____
6 VANATORI nr. **FN** bl. _____ sc. _____ et. _____ ap. _____

telefon/fax _____ e-mail _____
înregistrată în **64965** din **16 10 2015**

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

SE AUTORIZEAZĂ

executarea lucrărilor de desființare pentru:

INCHIDEREA COMPARTIMENTULUI NR. 2 AL DEPOZITULUI DE ZOLRA SI CENSA AL CET ARAD PE LIGNIT

Respectarea N.P.M. și N.P.S.I. Nu vor fi afectate proprietățile învecinate.
Surplusul de material rezultat din demolari va fi transportat la DUMPUL ECOLOGIC.

pe imobilul teren și/sau construcții situat în județul **ARAD**
municipiul orașul com. **ARAD** satul _____ sectorul _____
cod poștal **6 VANATORI** nr. **FN**
bl. _____ sc. _____ et. _____ ap. _____

Cartea funciară: **338919 ARAD**Fișa bunului imobil sau nr. cadastral: **338919**- lucrări în valoare de **1.083.251,46 RON**

F 11

- Anexa nr. 1





- în baza documentației tehnice - D.T. pentru autorizarea executării lucrărilor de construcție (D.T.A.C. + D.T.O.E.), respectiv desfășurarea (D.T.A.D.) nr. 15239/6944 din 2011 a fost elaborată de

cu sediul în _____ municipiul _____
 nr. 18-20 bl. _____ et. _____ ap. _____ respectiv de _____
 nr. _____ de _____ și _____ ap. _____ respectiv de _____
 în conformitate cu prevederile Legii nr. 154/2001 privind organizarea și exercitarea profesiei de arhitect, republicată,
 aflat în evidența Filialei teritoriale _____ a Ordinului Arhitecților din România

CU PRIVIRE LA AUTORIZAREA EXECUTĂRII LUCRĂRILOR SE FAC URMĂTOARELE PRECIZĂRI

A. Documentația tehnică - D.T. (D.T.A.C. + D.T.O.E. sau D.T.A.D.) - vizată spre neschimbare -, împreună cu toate avizele și acordurile obținute, precum și actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului, face parte integrantă din prezenta autorizație.

Nerespectarea întocmai a documentației - D.T. vizată spre neschimbare (inclusiv a avizelor și acordurilor obținute) constituie infracțiune sau contravenție, după caz, în temeiul prevederilor art. 24 alin.(1), respectiv ale art. 26 alin. (1) din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată.

În conformitate cu prevederile art. 7 alin. (15) - (15¹) din Legea nr. 50/1991 și cu respectarea legilor, pentru aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului în situația în care în timpul executării lucrărilor și numai în perioada de valabilitate a autorizației de construire surse modificări de tema privind lucrările de construcții autorizate care conduc la necesitatea modificării acestora, titularul are obligația de a solicita o nouă autorizație de construire.

B. Titularul autorizației este obligat:

1. Să anunțe data începerii lucrărilor autorizate, prin trimiterea înștiințării conform formularului anexat autorizației (formular model F.13) la autoritatea administrației publice locale ementă a autorizației.
2. Să anunțe data începerii lucrărilor autorizate, prin trimiterea înștiințării conform formularului anexat autorizației (formular model F.14) la Inspectoratul de Stat în Construcții Direcția Regională Vest, împreună cu dovada achitării cotei legale de 0,1% din valoarea autorizată a lucrărilor de construcții și instalații aferente acestora.
3. Să anunțe data finalizării lucrărilor autorizate, prin trimiterea înștiințării conform formularului anexat autorizației (formular model F.15) la Inspectoratul de Stat în Construcții Direcția Regională Vest, edată cu convocarea comisiei de recepție.
4. Să păstreze pe șantier - în perfectă stare - autorizația de construire și documentația tehnică - D.T. (D.T.A.C. + D.T.O.E./D.T.A.D.) vizată spre neschimbare, pe care le va prezenta la cererea organelor de control, potrivit legii, pe toată durata executării lucrărilor.
5. În cazul în care, pe parcursul executării lucrărilor, se descoperă vestigii arheologice (fragmente de ziduri, ansambluri de guri, fundații, pietre cioplite sau sculptate, osamențe, inventar monetar, ceramice etc.), să sisteze executarea lucrărilor, să ia măsuri de pază și de protecție și să anunțe imediat emitentul autorizației, precum și 1) județeană pentru cultură, culte și patrimoniu.
6. Să respecte condițiile impuse de utilizarea și protejarea domeniului public, precum și de protecție a mediului, potrivit normelor generale și locale.
7. Să desfășureze construcțiile provizorii de șantier în termen de 15 zile de la terminarea efectivă a lucrărilor.
8. La începerea execuției lucrărilor, să monteze la loc vizibil "Plăcuța de identificare a investiției" (vezi Anexa nr. 5 la Normele metodologice).
9. La finalizarea execuției lucrărilor, să monteze "Plăcuța de identificare a investiției".
10. În situația nefinalizării lucrărilor în termenul prevăzut de autorizație, să solicite prelungirea valabilității acestora, cu cel puțin 15 zile înainte termenului de expirare a valabilității autorizației de construire/desfășurare (inclusiv durata de execuție a lucrărilor).
11. Să prezinte "Certificatul de performanță energetică a clădirii" la efectuarea recepției la terminarea lucrărilor.
12. Să solicite în "Autorizația de securitate la incendiu" după efectuarea recepției la terminarea lucrărilor sau înainte de punerea în funcțiune a clădirilor pentru care s-a obținut "Avizul de securitate la incendiu".
13. Să regularizeze taxa de autorizare ce revine emitenților precum și celelalte obligații de plată ce îi revin potrivit legii la terminarea realizării investiției.
14. Să declare construcțiile proprii etape particulare, în vederea anunțării, la organele financiare teritoriale sau la unitățile subordonate acestora, după terminarea lor completă și nu mai târziu de 15 zile de la data expirării termenului de valabilitate a autorizației de construire/desfășurare (inclusiv durata de execuție a lucrărilor).

F II

C. Durata de execuție a lucrărilor este de 12 luni, calculată de la data începerii efective a lucrărilor cuprinsă în prealabil, situație în care perioada de valabilitate a autorizației se extinde pe întreaga durată de execuție a lucrărilor autorizate.

U. Termenul de valabilitate al autorizației este de 12 luni, de la data emiterii acesteia, timp în care trebuie începute lucrările de execuție autorizate.

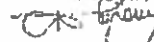
PRIMAR

Ing. Gheorghe Falca




SECRETAR

Cons. Jur. Ilieșan Ștefanescu



ARHITECT ȘEF

Arh. Radu Dragan



Taxa de autorizare în valoare de 10.832,51 lei a fost achitată prin chitanță nr. OP nr. 918 din 13/10/2015 și chitanței le seria ur din 10 nov 2015 însoțită de exemplar(e) din documentația tehnică, împreună cu avizele și acordurile obținute, vizate spre neschimbare.

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

SE PRELUNGESC VALABILITATEA
AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE

de la data de _____ până la data de _____

După acordarea unei noi prelungiri a valabilității nu este posibilă solicitarea urmând să obținem, în condițiile legii o altă autorizație de construire destinată.

PRIMAR

SECRETAR

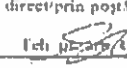
ARHITECT ȘEF

Data prelungirii valabilității:

Achitat taxa de _____ în conform cu chitanța nr. _____ din _____
Transmis solicitantului la data de _____ direct/prin poștă

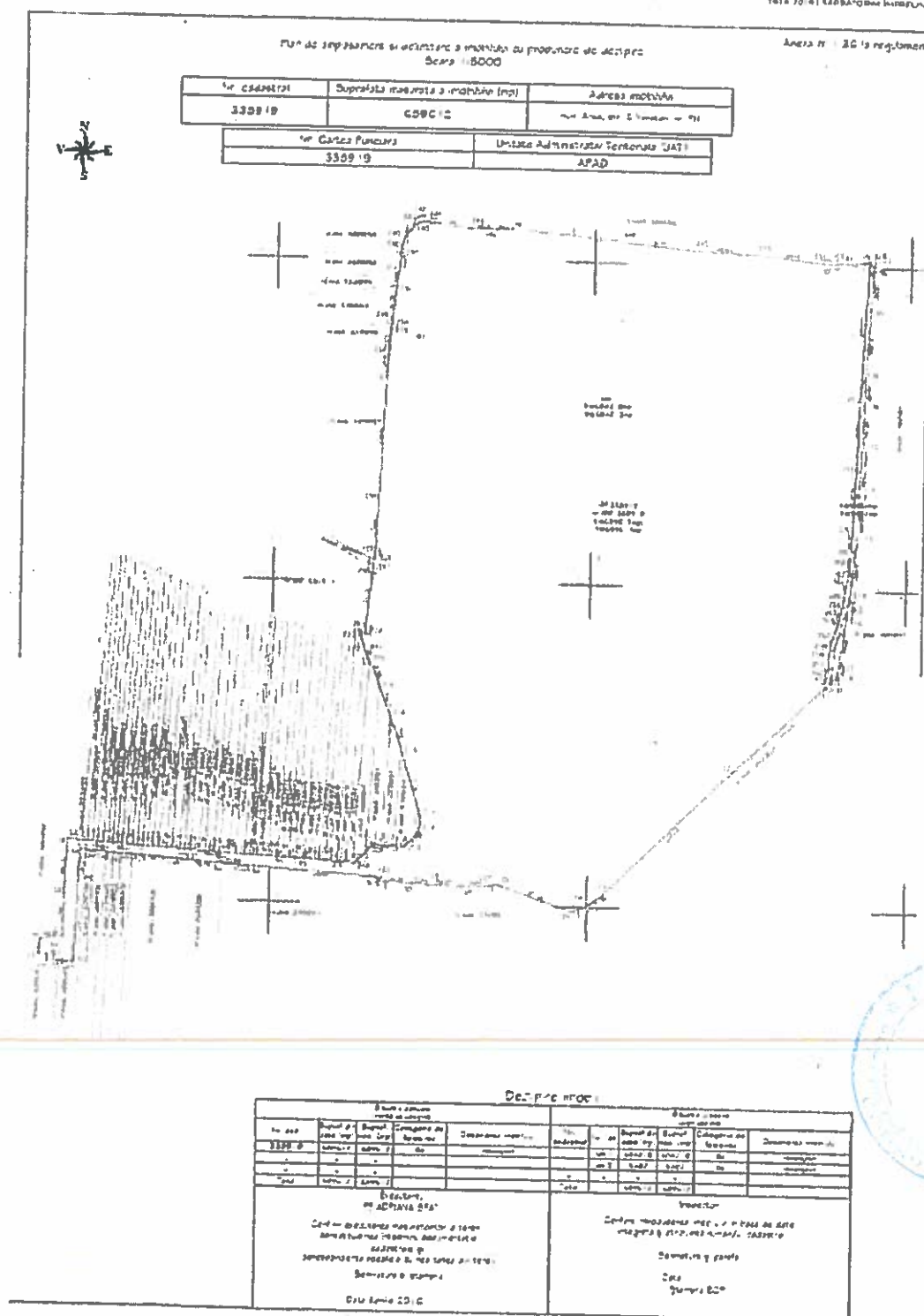


Ing. Gheorghe Falca



Cons. Jur. Ilieșan Ștefanescu





„Această pagină rămâne albă”

Anexa 2 – Hartă localizare



„Ecasiu pagină române albă”

Anexa 3 – Comparabile utilizate

PROPRIETATI COMPARABILE LA VANZARE
TERENURI LIBERE
COMPARABILA 1

<https://www.olx.ro/oferta/vand-6-88-ha-teren-extravilan-arad-zimandcuz-ID51L1Q.html#e1749c49c3>



68 800 €

12 Filme mesaj

1740 019 844

Arad, judet Arad
1000 m² teren

mapa

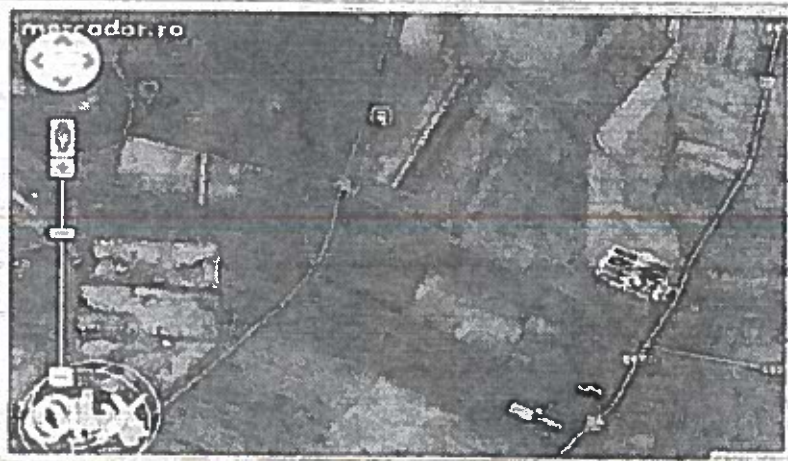
Vand 6,88 ha teren extravilan Arad,Zimandcuz

Arad, judet Arad
1000 m² teren
1740 019 844

Statiu de
Proprietar
Cămin / Locuință
Bucătărie

68 800 m²

Vand teren extravilan Arad,Zimandcuz, este la granița municipiului Arad (vezi harta
atașată) Vecinatimi: Carl Verde CET ARAD, Stația Uzinelor Nou Teren Intabulat Pret 10000
euro/ha.



EKA Business Center
82 Nicolae Caramia Blvd, 4th floor
Bucharest 1 014142
nonunuma.ro

„Această răcină rămâne albă”

COMPARABILA 2

<https://www.olx.ro/oferta/teren-arabil-zona-cet-IDb7uhZ.html#b2dbc3904d>

**29 000 €**

Contact prin Storya.ro

0724 249 398

 Avud Județ Arad
 Veri pe Bășca
**Casadom**

Peștera din Valea Cărbunării

Anunțarea proprietății

Teren arabil, zona CET

Cămin cultural

Agentie

ATK

București

Suprafata totala

29 200 m²

Vand teren agricol, 29 200 mp, zona Ialta Iltova, in apropierea drumului E 1 la Căminul Verde, deschidere de 42 m la drum de implanțare, cultivat: totdeauna.

Anunțarea publică de Casadom

Anunțarea teren arabil, zona CET, este adăugat pe peștera din Valea Cărbunării



EKA Business Center
 87 Nicolae Caramit Blvd 4th floor
 Bucharest 1, 011142
 nairomania.ro

59

„Fecare rădăcină rămâne albă”

COMPARABILA 3

<https://www.storia.ro/oferta/vand-90-ha-teren-arabil-in-jud-arad-IDaT30.html>

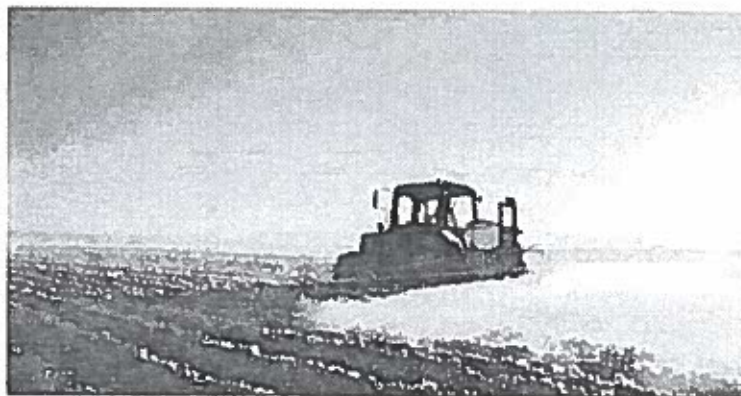
837 000 €

100 000 m²

Arad (judet), Caramanliu (sector)

Imobiliare

Imobiliare



Adresa
0756 295 043

Numele Tau *

E-mail *

Telefonul tau de la domiciliu

Eu sunt interesat de aceasta oferta de achizitie de teren agricol si doresc sa primesc mai multe detalii despre aceasta oferta.

Adresa email la care sa va contactez

Vreau sa primesc oferta de achizitie

Trimite-mi oferta

Adresa email la care sa va contactez

Prezentare generala

Suprafata teren: 90 000 m²

Tipul teren: teren agricol

Stare teren: bun

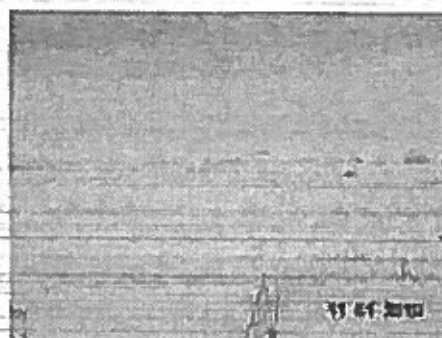
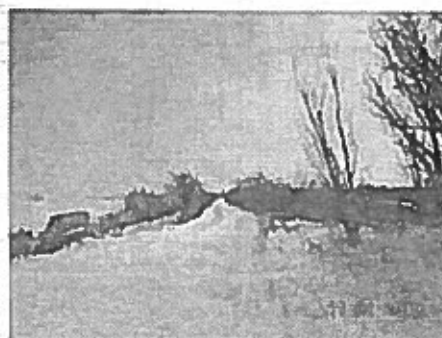
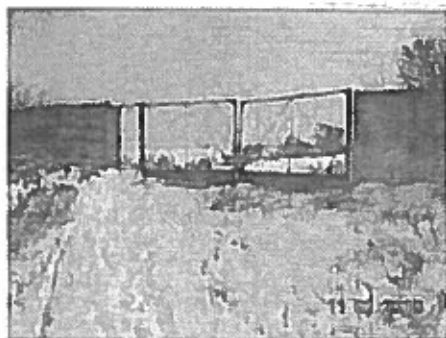
Descriere anunt

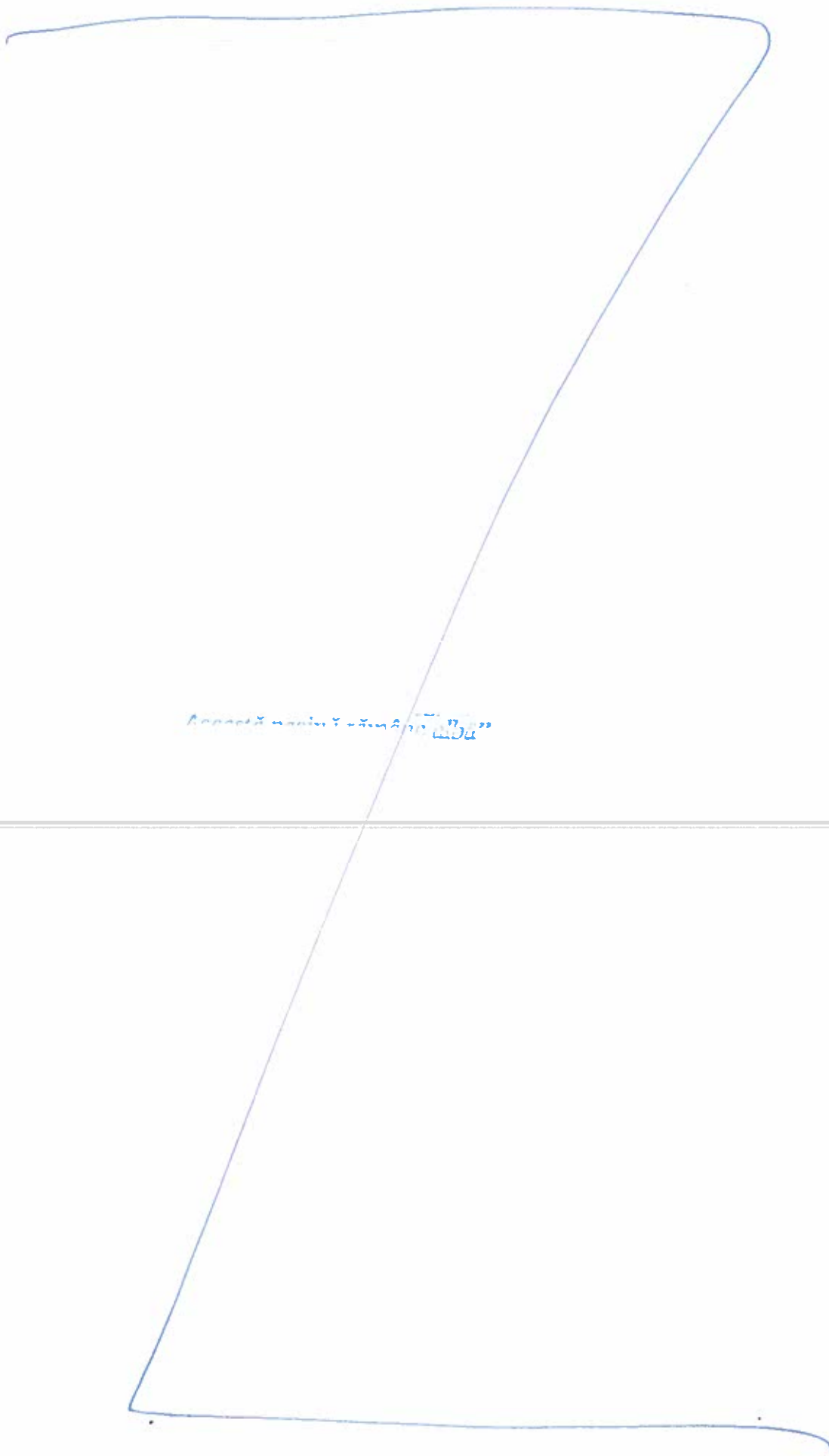
Vand 90 ha teren arabil in jud. Arad, sol cal 1 si 2. Terenul este compact 90 %, front la drum secundar. Are posibilitatea de apa in apropiere. Proprietatea este la CF. Are linie de curent electric in apropiere. pret 9300 euro/ha.



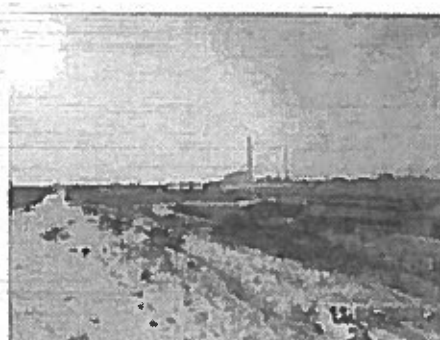
„Această rașină rămâne albă”

Anexa 4 – Fotografii
Acces imobil, imobil evaluat, vecinatati

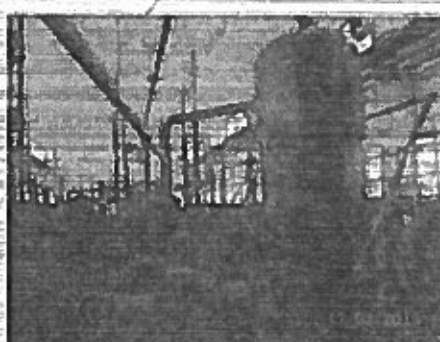
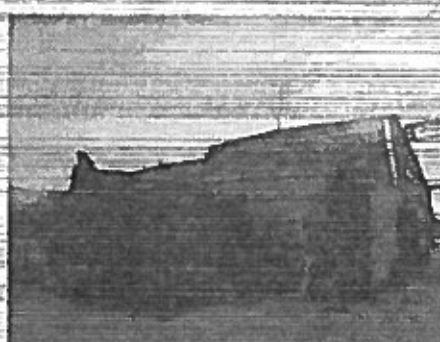
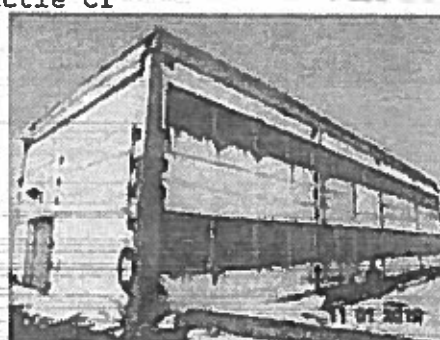




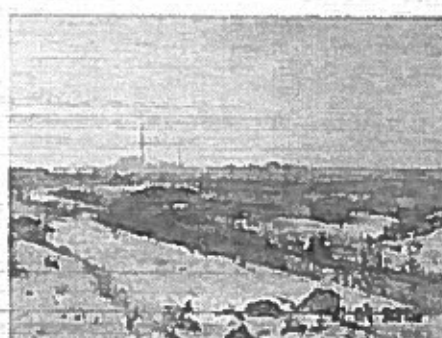
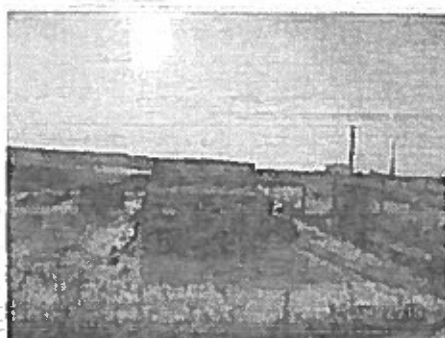
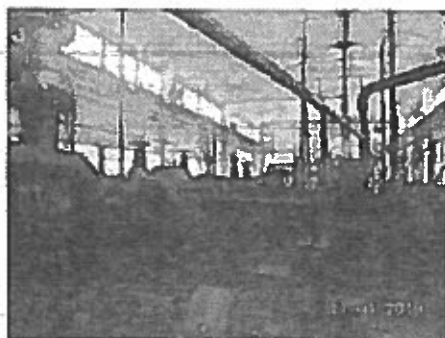
Розробка навчальних завдань



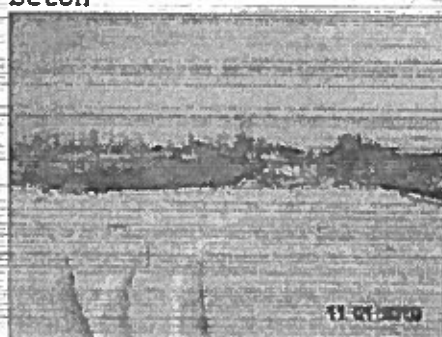
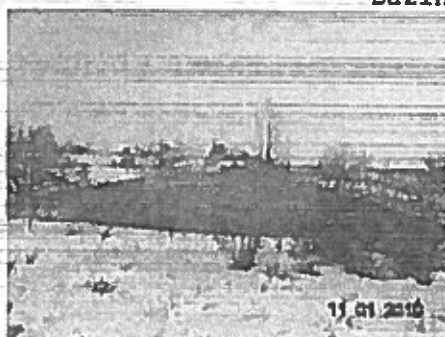
Constructie C1



„Această năcină rămâne albă”

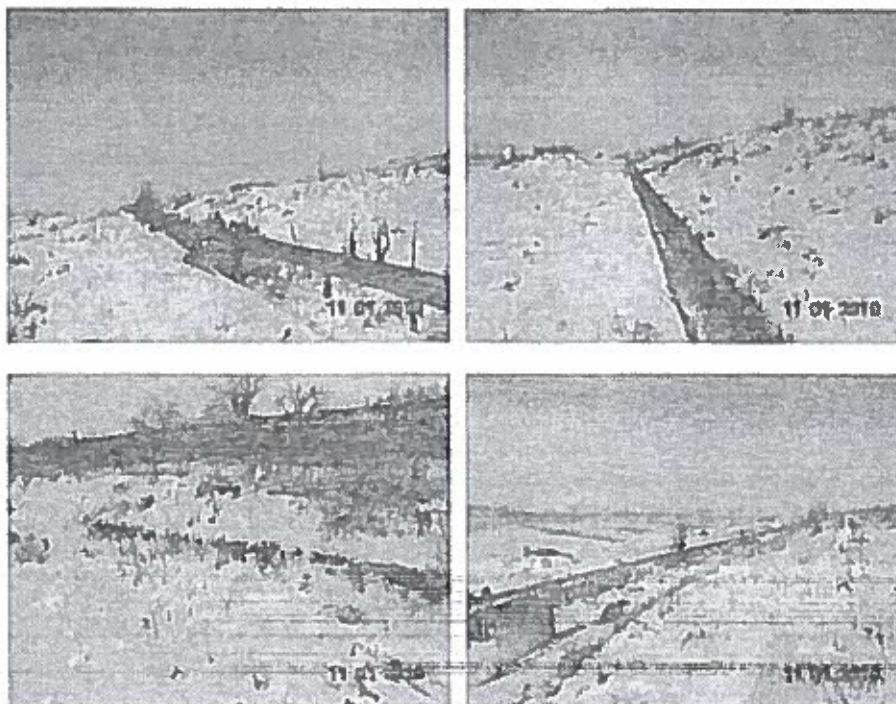


Bazin beton



„Această pagină rămâne albă”

construcții în jurul terenului - tevi-pompe foraje apa



„Această pagină rămâne albă”

« Inapoi la cautare » Teren de Vanzare » Arad (judetul) » Arad » Strada 6 Vanatori

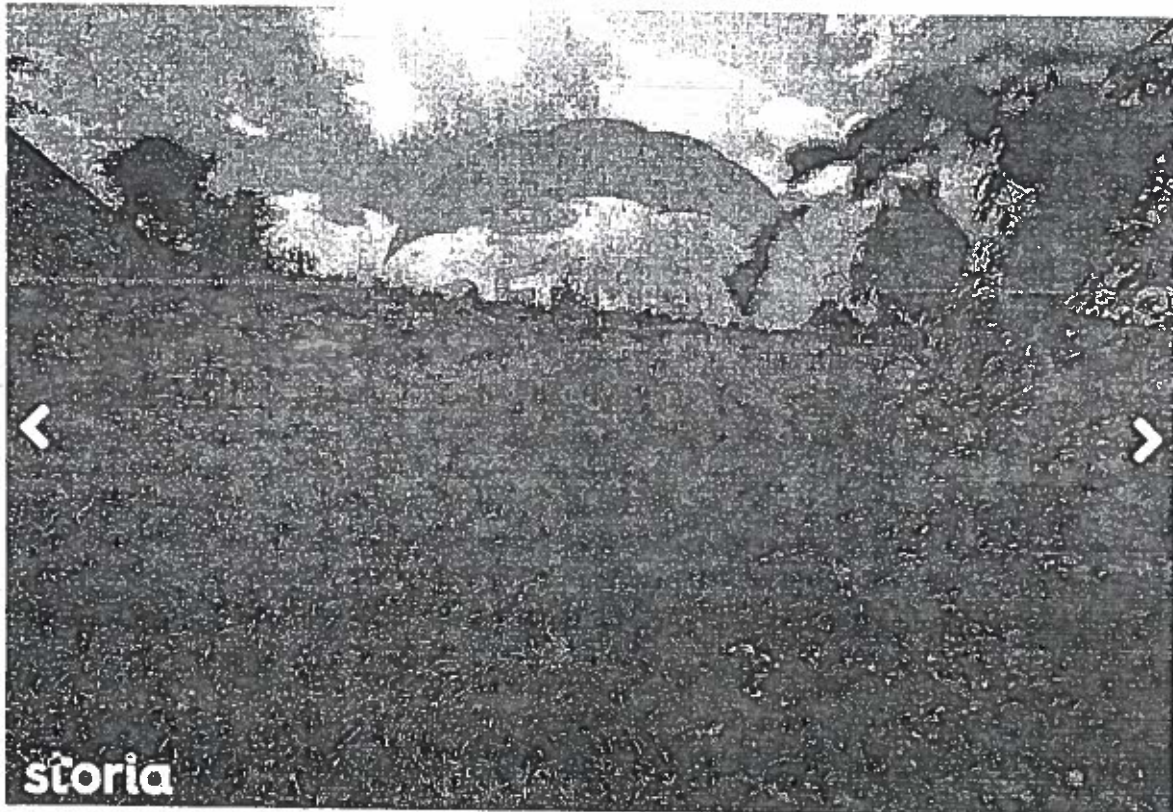
♡ Salveaza

OFERTA DE AFACERI

Teren Ocazie pe Calea 6 Vanatori

📍 Arad (judet), Strada 6 Vanatori

263 000 € 7 €/m²



Prezentare generala

Suprafata teren (m²): 36 000 m²

Tip proprietate: teren intravilan

Descriere anunt

REMAX Choice propune spre vanzare, comision 0% la cumparator, teren pe Strada 6 Vanatori Arad, cu suprafata de 36 000mp. Terenul este o oportunitate foarte buna de investitie el putand fi parcatat pentru constructii rezidentiale avand toate utilitatile.

Prin utilizarea serviciilor noastre, va exprimati acordul cu privire la faptul ca folosim module cookies si alte tehnologii similare in scopul imbunatatirii si personalizarii continutului nostru, in vederea analizei traficului, a furnizarii de publicitati si a serviciilor anti-spamsi anti-malware, precumsi impotriva utilizarii neautorizate. Aflat

Caracteristici

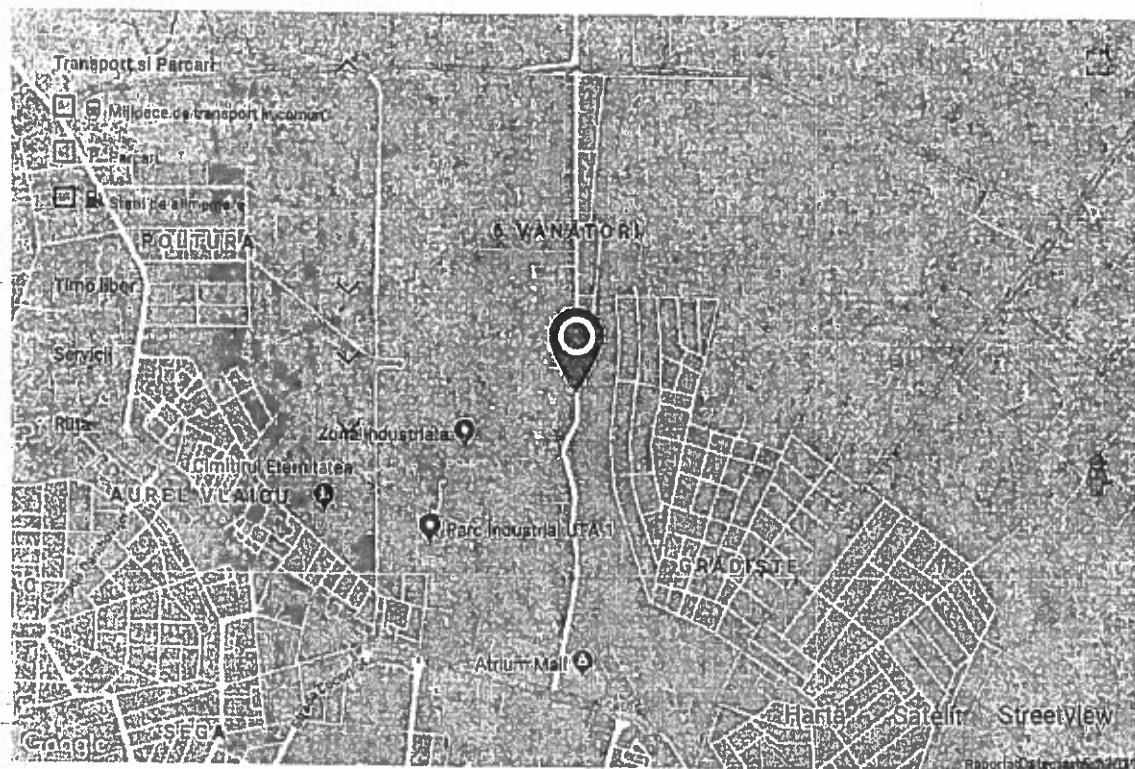
Transport public

Acces - drum asfaltat

Ok

Mesaj

Harta



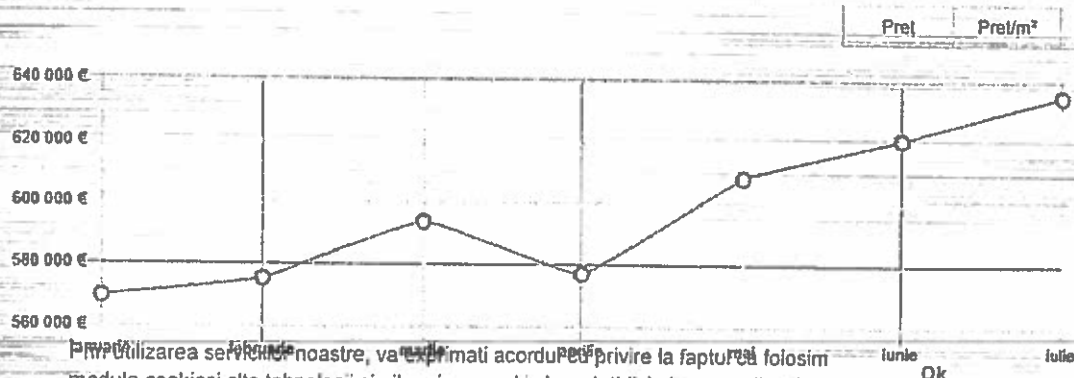
Pretul pietei

Arad (judet), Strada 6 Vanatori

263 000 €
Preturi medii: 835 119 €
↓ -59%

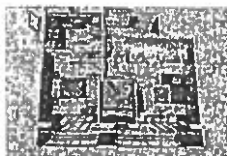
7.31 €/m²
Preturile medii (m²): 54.1 838 €/m²
↓ -87%

TRENDS



Prin utilizarea serviciilor noastre, va exprimati acordul privind faptul ca folosim module cookies si alte tehnologii similare in scopul imbunatatirii si al personalizarii continutului nostru, in vederea analizei traficului, a furnizarii de publicitati si a protectiei anti-spam si anti-malware, precum si impotriva utilizarii neautorizate. Aflati mai multe [Supra la](#) Continuuarea navigarii implica acceptarea lor.

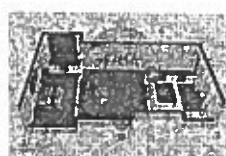
Mesaj



63 250 €
2, 65 m², 973 EUR/m²
Apartament cu 2 camere de
vânzare



80 004 €
3, 79 m², 1013 EUR/m²
Apartament cu 3 camere de
vânzare



67 253 €
2, 57 m², 1180 EUR/m²
Apartament 2 camere în zona
Lipovei



329 000 €
6, 360 m², 914 EUR/m²
Casă / Vîlă cu 8 camere de
vânzare

ID anunt Storia: 3630768
External id: 28855-1

Data publicarii: 3 luni în urmă
Data modificarii: 6 zile în urmă

 Raporteaza

Agentie imobiliara

RE/MAX Choice Timisoara

072 Afiseaza numarul

Str. Infratirii, nr. 2, Timisoara, Timisoara, Timis (localitate)

Vezi toate ofertele

storia

Despre noi | Ajutor | Contact | Preturi | Condiții de utilizare | Politica de confidentialitate | Blog

Servicii si instrumente

Publicitate

Harta site

Harta site | Localitati | Lista companii | Cariere

Follow us on



Prin utilizarea serviciilor noastre, va exprimati acordul cu privire la faptul ca folosim module cookies si alte tehnologii similare in scopul imbunatatirii si al personalizarii continutului nostru, in vederea analizei traficului, a furnizarii de publicitate si a protectiei anti-spamsi anti-malware, precumsi impotriva utilizarii neautorizate. Aflati mai multe Continund navigarii implica acceptarea lor.

Ok

Mesaj

Terenuri

Vânzare

Arad

Preț

Anunțuri Județul Arad / Anunțuri Arad / Anunțuri Terenuri în Arad

Anteriorul

Următorul

CÂȘTIGĂ 1 AN
FĂRĂ ORLA CAMPIONULUI

PARTICIPĂ

VÂNZARE

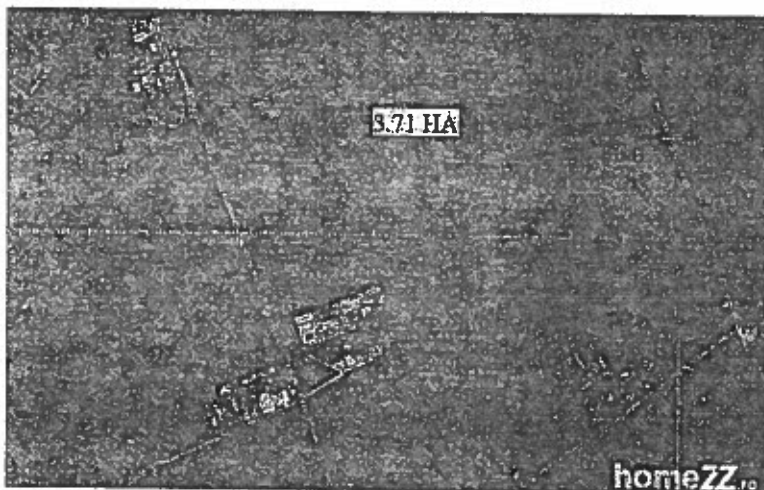
Teren 3.7 ha. zona Centura Arad - 16091

7 EUR

ID 1510592

Terenuri | 37000 m²

Arad, Arad / Nord-Est



Zona	Nord-Est	Suprafață teren	37000 m²
Tip teren	Agricol	Clasificare teren	Extravilan

Vand teren zona Gradiste, la centura, în suprafața de 3.7 ha, teren agricol extravilan.



Pret : 7 euro/mp.
Real Investments

Mijloace de transport Școli Bănci Sănătate Magazine Restaurante



INSCRIE-TE

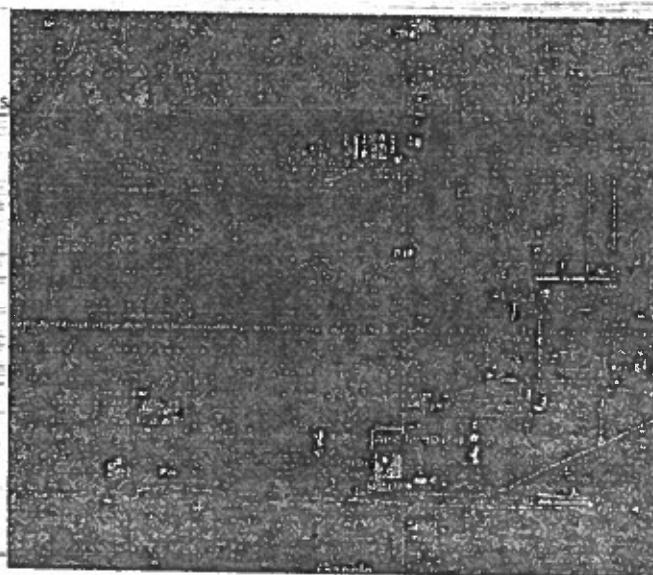
[Click aici](#) pentru a modifica setările în ceea ce privește partenerii de publicitate ai OLX

Accepts & Include



Ai telefonul scutit?
Pasa se afla in stoc la GSMnet.ro

CUMPARA



Vând (Schimb)teren 1,5 HA la sosea zona 6 vanatori

Arad, Judet Arad Adaugat de pe telefon. La 11:29, 4 iulie 2019, Numar anunt: 170543276

[Imi place 0](#) [Distribuie](#)

[Promoveaza anuntul](#)

[Actualizeaza anuntul](#)

Oferit de **Proprietar** Suprafata utila **15.000 m²**

Vând teren 15000 Mp (1,5 HA) la sosea asfaltata zona 6 vanatori in directia Sofronea la 600 ml de centura Nord cu un front stradal de 60 ml la sosea asfaltata si pe toata lungimea terenului un drum de exploatare, terenul este amplasat in zona industriala Nord a municipiului Arad ! Posibilitate vanzare si suprafata mai mare ! Accept si unele variante de schimb Cu Auto (Imobiliare) si diferenta etc !

Anunt adăugat prin aplicatia gratuita OLX.ro,
Disponibila pentru Android, iOS

Prin utilizarea serviciilor noastre, îți exprimi acordul cu privire la faptul că folosim module cookie și alte tehnologii similare în scopul îmbunătățirii și al personalizării conținutului nostru,

în vederea analizării traficului, a furnizării de publicitate și a protecției anti-spam și anti-malware, precum și împotriva utilizării neautorizate.

Afla mai multe detalii

Click aici pentru a modifica setările în ceea ce privește partenerii de publicitate ai OLX

10 €

Negociabil

Trimite mesaj

07xx XXX XXXX Arata telefon

Arad, Judet Arad
Vezi pe harta



Dan

Pe site din mai 2013

Anunturile utilizatorului

Raporteaza

TRANSPORT GRATUIT
PENTRU COMENZILE MAI MARI DE 300 RON

CUMPARA