

Mo.

17 APR. 2024

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD
S. IV
35811
Nr.....data.....
17. APR. 2024



PROIECTARE

CONSULTANTA
ARHITECTURA SI DESIGN

CADASTRU | TOPOGRAFIE | GEODEZIE

RIDICARI TOPOGRAFICE
IDENTIFICARI DE TERENURI SI PUNERI IN POSESIE

EXPERTIZE | EVALUARI

PROPRIETATI IMOBILIARE
BUNURI MOBILE

REZISTENTA SI INSTALATI
URBANISTICA P.U.D. P.U.Z. SI P.U.G.

DE ZMEMBRARI, CONTOPIRI
DE DETERMINARI PUNCTE GPS

ACTIVE CORPORALE
ACTIVE NECORPORALE

CONSTRUCTII CIVILE SI INDUSTRIALE
STUDII DE FEZABILITATE

EXPERTIZE DE GRANITURE SI LITIGII DE HOTARE
INTABULARI TITLURI DE PROPRIETATE

SOCIETATI COMERCIALE
CONSULTANTA EXPERTIZE JUDICIARE



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

CONTACT

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

STR. GHEORGHE LAZAR NR 25, BRASOV
TEL: 0040-268-547169 | 0040-268-547168
STR. PRIMORDACA 5, ETAJ 3, SECTOR 1, BUCURESTI
TEL: 0040-752-071701

RAPORT DE EVALUARE

IN VEDEREA STABILIRII VALORII JUSTE A BUNURILOR DE RETUR DE LA STAȚIA DE SORTARE A DEȘEURILOR ARAD

BENEFICIAR: MUNICIPIUL ARAD
EVALUATOR: SC DANINA STAR SRL Brașov, Autorizație ANEVAR Nr. 0487
NR.CONTRACT: 8140 / 11 / 1 / 2024 (AC 44430 / 2020 - CS 2704 / 2024)



NR: 35811
DATA: 17/04/2024
COD: 26BF2

ADMINISTRATOR,





CUPRINS

- Elemente introductive și sinteza lucrării
Declarație de certificare
- 1. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII**
 - 1.1 Identificarea proprietății imobiliare – obiectul evaluării
 - 1.2 Scopul evaluării
 - 1.3 Utilizarea evaluării
 - 1.4 Baza de evaluare. Tipul valorii estimate
 - 1.5 Data inspecției
 - 1.6 Data estimării valorii
 - 1.7 Proprietarul bunurilor evaluate
 - 1.8 Moneda raportului
 - 1.9 Standardele aplicabile
 - 1.10 Sursele de informații care au stat la baza întocmirii raportului de evaluare
 - 1.11 Ipoteze generale
 - 1.12 Condiții limitative
 - 1.13 Clauza de nepublicare
 - 1.14 Responsabilitatea față de terți
 - 1.15 Verificarea evaluării - SEV 400
 - 2. PREZENTAREA DATELOR**
 - 2.1 Descrierea juridică a proprietății imobiliare
 - 2.2 Situația juridică
 - 2.3 Descrierea județului Arad
 - 2.4 Descrierea municipiului Arad
 - 2.5 Identificarea imobilelor
 - 3. REGULI GENERALE PRIVIND REEVALUAREA ACTIVELOR AFLATE ÎN PATRIMONIUL INSTITUȚIILOR**
 - 4. STANDARDE DE EVALUARE - RAPORTARE FINANCIARĂ (SEV 430)**
 - 5. ESTIMAREA VALORII**
 - 5.1 Construcții – abordări în evaluare
 - 6. EVALUAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE**
 - 6.1 Cea mai bună utilizare – CMBU
 - 7. RECONCILIAREA VALORILOR. OPINIA EVALUATORULUI**

Anexe – Fise de calcul și informații utilizate pentru stabilirea valorii juste a bunurilor de retur de la stația de sortare a deșeurilor Arad (acte de proprietate, planuri și imagini cu proprietățile evaluate, extrase din expertiza etc.)

Raportul de evaluare conține 134 de pagini





Referitor la: **EVALUAREA CONSTRUCȚIILOR AFERENTE STAȚIEI DE SORTARE ARAD (BUNURI DE RETUR CONFORM CONTRACT DE CONCESIONARE)**

1. Identificarea și competența evaluatorului – SC DANINA STAR SRL - societate membru corporativ ANEVAR, prin cj. Beres Aron – membru titular al ANEVAR cu legitimația nr. 10662 având specializările EPI și EBM, asigurat pentru răspundere civilă profesională cu asigurarea nr. 47057 / 11.12.2023 - nivel III - 250.000 Euro, la societatea de asigurări ALLIANZ ȚIRIAC, a efectuat raportul de evaluare al activelor corporale de natura construcțiilor aferente stației de sortare a deșeurilor - situate în mun. Arad - zona CET, reprezentând bunuri de retur (aferele contractului de concesiune încheiat cu SC POLARIS M. HOLDING SRL).

Date de contact evaluator ARON BERES:

tel: 0754.345.384

fax: 0368.780.127

e-mail: aron.beres@yahoo.com

adresa de corespondență: mun. Brașov, str. Tudor Vladimirescu, nr. 36A, bl. 3A, ap. 8

Evaluator BERES ARON - sunt evaluator de proprietati imobiliare (EPI) si de bunuri mobile (EBM), membru titular ANEVAR începând cu anul 2006 și expert judiciar la Ministerul Justiției începând cu anul 2014; în cei 18 ani de activitate în domeniu, am realizat rapoarte de evaluare pentru persoane fizice, asociații și fundații, organizații neguvernamentale, întreprinderi mici și mijlocii, societăți comerciale pe acțiuni, instituții financiare, regii autonome, importante instituții ale statului, executori judecătorești, dintre care enumăr următoarele:

- Ministerul Afacerilor Externe (evaluare ambasade)
- Ministerul Turismului
- Ministerul Finanelor Publice
- Ministerul Cercetării și Inovării
- Ministerul Culturii
- Administrația Fondului pentru Mediu
- Administrația Porturilor Maritime Constanța
- Fondul de Garantare a Asiguraților
- Santierul Naval Mangalia
- Inspectoratul Teritorial de Muncă Brașov
- Penitenciarul cu Regim de Siguranță Maximă București
- Penitenciarul Baia Mare
- Penitenciarul Poarta Alba
- Parchetul de pe lângă Curtea de Apel Brașov



- Parchetul de pe langa Tribunalul Brasov
- Parchetul de pe langa Tribunalul Covasna
- Parchetul de pe langa Tribunalul Harghita
- Parchetul de pe langa Tribunalul Teleorman
- Parchetul de pe langa Tribunalul Ialomita
- Curtea de Apel Alba
- Curtea de Apel Brasov
- Tribunalul Alba
- Tribunalul Brașov
- Judecătoria Brașov
- Consiliul Judetean Brasov
- Consiliul Judetean Covasna
- Consiliul Judetean Buzau
- Consiliul Judetean Prahova
- Primaria Municipiului Brasov
- Primaria Municipiului Ploiesti
- Primaria Municipiului Sacele
- Primaria Municipiului Miercurea Ciuc
- Primaria Municipiului Sfantu Gheorghe
- Primaria Municipiului Odorheiu Secuiesc
- Primaria Municipiului Deva
- Primaria Municipiului Hunedoara
- Primaria Orașului Voluntari
- Primăria Orașului Ghimbav
- Primaria Orașului Simeria
- Primaria Orașului Sinaia
- Primaria Orașului Mizil
- Primaria Orașului Cehu Silvaniei
- Primaria Orașulu Cernavodă
- Primăria Orașului Băicoi
- CNAIR SA
- CFR Marfa Transilvania
- CFR Marfa Moldova
- Compania de Investitii pentru Turism
- Compania Nationala a Uraniului



- Institutul de Fizică Atomică "Horia Hulubei"
- Complexul Energetic Oltenia
- Transelectrica
- Transgaz
- Romgaz
- Hidroelectrica
- Romsilva
- ENEL - Muntenia
- ENEL - Dobrogea
- ENEL - Banat
- Banca Comerciala Romana
- Banca Intesa San Paolo
- Marfin Bank
- rețeaua de magazine LIDL România

Totodata, mentionez ca in perioada 2019 - 2023 am efectuat evaluarea patrimoniului pentru urmatoarele UAT-uri:

- in judetul Timis: UAT Manastir, UAT Saravale
- in judetul Arad: UAT Arad
- in judetul Caras-Severin: UAT Ciudanovita, UAT Forotic, UAT Ramna
- in judetul Harghita: UAT Odorheiu Secuiesc, UAT Galautas, UAT Atid, UAT Zetea, UAT Subcetate, UAT Remetea, UAT Bălan
- in judetul Covasna: UAT Malnas, UAT Belin, UAT Ozun, UAT Bretcu, UAT Cernat, UAT Sita Buzaului, UAT Barcani, UAT Poian, UAT Zagon
- in judetul Brasov: UAT Brasov, UAT Augustin, UAT Parau, UAT Ticus, UAT Soars, UAT Săcele, UAT Hărman
- in judetul Dambovita: UAT Moroeni, UAT Raci, UAT Contesti, UAT Petresti, UAT Hulubesti, UAT Pucheni
- in judetul Prahova: UAT Olari, UAT Secaria, UAT Valea Doftanei, UAT Puchenii Mari, UAT Gura Vadului, UAT Lapos, UAT Scorteni, UAT Mizil, UAT Gura Vitioarei, UAT Baicoi, UAT Comarnic, UAT Soimari, UAT Fulga, UAT Carbunesti
- in judetul Vrancea: UAT Vartescoiu, UAT Vintileasca, UAT Timboesti, UAT Naruja, UAT Vidra, UAT Vizantea-Livezi, UAT Nanesti, UAT Pufesti, UAT Vultur, UAT Barsesti, UAT Nistoresti, UAT Gugesti, UAT Spulber
- in judetul Iasi: UAT Costuleni, UAT Strunga, UAT Todiresti, UAT Bals, UAT Popricani, UAT Harlau, UAT Ciohorani, UAT Dolhesti, UAT Oteleni, UAT Schitu Duca



- in judetul Calarasi: UAT Chirnogi, UAT Gurbanesti, UAT Nicolae Balcescu, UAT Roseti, UAT Cuza Voda, UAT Soldanu, UAT Grădiștea, UAT Independenta, UAT Dragalina
- in judetul Giurgiu: UAT Isvoarele, UAT Gogosari, UAT Gaiseni, UAT Stoenesti, UAT Stanesti, UAT Băneasa, UAT Grădinari
- in judetul Dolj: UAT Diosti, UAT Izvoare
- in judetul Olt: UAT Dobretu, UAT Iancu Jianu, UAT Draganesti-Olt, UAT Curtisoara, UAT Falcoiu
- in judetul Gorj: UAT Alimpesti, UAT Polovragi
- in judetul Cluj: UAT Aschileu
- in judetul Maramures: UAT Sarasau, UAT Dragomiresti, UAT Bocicoiu Mare, UAT Grosii Tiblesului, UAT Salistea de Sus
- in judetul Bihor: UAT Husasau de Tinca, UAT Bulz, UAT Capalna, UAT Cherechiu, UAT Tetchea, UAT Buduslau, UAT Pocola, UAT Suncuius, UAT Chislaz
- in judetul Satu Mare: UAT Andrid
- in judetul Braila: UAT Victoria, UAT Ulmu, UAT Faurei, UAT Ciocile
- in judetul Galati: UAT Independenta, UAT Mastacani, UAT Radesti, UAT Suceveni
- in judetul Buzau: UAT Padina, UAT Cozieni, UAT Racovițeni, UAT Colți
- in judetul Arges: UAT Tigveni, UAT Ciofrangeni, UAT Aninoasa
- in judetul Bacau: UAT Solont
- in judetul Teleorman: UAT Nanov
- in judetul Neamt: UAT Ion Creanga
- in judetul Bistrita-Nasaud: UAT Silivasu de Cimpie
- in judetul Sălaj: UAT Someș Odorhei, UAT Cehu Silvaniei
- in judetul Constanta: UAT Saligny, UAT Mereni, UAT Cernavodă, UAT Seimeni
- in judetul Tulcea: UAT Sulina, UAT Jijila
- in județul Hunedoara: UAT Deva, UAT Hunedoara, UAT Sântămăria-Orlea, UAT Bunila, UAT Simeria

2. Identificarea clientului – UAT ARAD cu sediul în municipiul Arad, B-dul Revoluției, nr. 75, reprezentată legal de **PRIMAR - CĂLIN BIBARȚ**.

3. Scopul evaluării – Raportul de evaluare a fost solicitat în vederea înregistrării în contabilitate și raportării financiare.

4. Obiectul supus evaluării – Obiectul prezentului raport de evaluare îl constituie activele fixe corporale reprezentând bunuri de retur din contractul de concesiune încheiat cu SC POLARIS M. HOLDING SRL, conform tabel anexat:



Raport evaluare - clădiri stație sortare deșeuri Arad

Nr. crt.	Denumirea bunurilor și descrierea acestora	Carte funciara	Nr. cad.
1	Clădire - Construcție anexă, loc. Arad, jud. Arad, CF nr. 339017 Arad, nr. cad. 339017-C1, suprafața construită la sol: 895 mp, anul construirii: 2007	339017	339017 - C1
2	Clădire - Construcție anexă, loc. Arad, jud. Arad, CF nr. 339017 Arad, nr. cad. 339017-C2, suprafața construită la sol: 529 mp, anul construirii: 2007	339017	339017 - C2
3	Clădire - Construcție anexă, loc. Arad, jud. Arad, CF nr. 339017 Arad, nr. cad. 339017-C3, suprafața construită la sol: 59 mp, anul construirii: 2007	339017	339017 - C3
4	Clădire - Construcție anexă, loc. Arad, jud. Arad, CF nr. 339017 Arad, nr. cad. 339017-C4, suprafața construită la sol: 21 mp, anul construirii: 2007	339017	339017 - C4
5	Clădire - Construcție anexă, loc. Arad, jud. Arad, CF nr. 339017 Arad, nr. cad. 339017-C5, suprafața construită la sol: 6 mp, anul construirii: 2007	339017	339017 - C5
6	Clădire - Construcție industrială și edilitară, loc. Arad, jud. Arad, CF nr. 339017 Arad, nr. cad. 339017-C6, suprafața construită la sol: 130 mp; suprafața construită desfășurată: 260 mp; C6 - Corp administrativ P+1E, anul construirii: 2007	339017	339017 - C6
7	Clădire - Construcție anexă, loc. Arad, jud. Arad, CF nr. 339017 Arad, nr. cad. 339017-C7, suprafața construită la sol: 15 mp, anul construirii: înainte de 2001	339017	339017 - C7
8	Clădire - Construcție anexă, loc. Arad, jud. Arad, CF nr. 339017 Arad, nr. cad. 339017-C8, suprafața construită la sol: 11 mp, anul construirii: 2011	339017	339017 - C8
9	Clădire - Construcție anexă, loc. Arad, jud. Arad, CF nr. 339017 Arad, nr. cad. 339017-C9, suprafața construită la sol: 34 mp, anul construirii: 2011	339017	339017 - C9
10	Clădire - Construcție anexă, loc. Arad, jud. Arad, CF nr. 339017 Arad, nr. cad. 339017-C10, suprafața construită la sol: 85 mp, anul construirii: 2007	339017	339017 - C10
11	Clădire - Construcție anexă, loc. Arad, jud. Arad, CF nr. 339017 Arad, nr. cad. 339017-C11, suprafața construită la sol: 94 mp, anul construirii: 2007	339017	339017 - C11
12	Clădire - Construcție anexă, loc. Arad, jud. Arad, CF nr. 339017 Arad, nr. cad. 339017-C12, suprafața construită la sol: 100 mp, anul construirii: înainte de 2001	339017	339017 - C12
13	Clădire - Construcție industrială și edilitară, loc. Arad, jud. Arad, CF nr. 339019 Arad, nr. cad. 339019-C1, suprafața construită la sol: 527 mp, anul construirii: înainte de 2001	339019	339019 - C1
14	Clădire - Construcție anexă, loc. Arad, jud. Arad, CF nr. 339019 Arad, nr. cad. 339019-C2, suprafața construită la sol: 86 mp, anul construirii: 2011	339019	339019 - C2
15	Clădire - Construcție anexă, loc. Arad, jud. Arad, CF nr. 339019 Arad, nr. cad. 339019-C3, suprafața construită la sol: 15 mp, anul construirii: 2007	339019	339019 - C3
16	Clădire - Construcție industrială și edilitară, loc. Arad, jud. Arad, CF nr. 339019 Arad, nr. cad. 339019-C4, suprafața construită la sol: 467 mp; suprafața construită desfășurată: 543 mp; C4 - Atelier mecanic P+1Ep, anul construirii: 2008	339019	339019 - C4
17	Clădire - Construcție anexă, loc. Arad, jud. Arad, CF nr. 339019 Arad, nr. cad. 339019-C5, suprafața construită la sol: 112 mp, anul construirii: 2007	339019	339019 - C5
18	Clădire - Construcție anexă, loc. Arad, jud. Arad, CF nr. 339019 Arad, nr. cad. 339019-C6, suprafața construită la sol: 113 mp, anul construirii: 2007	339019	339019 - C6

5. Tipul valorii – Este valoarea justă așa cum este definită în Standardele de evaluare a bunurilor din România 2022, conform

SEV 100 - Cadrul general (IVS Cadrul general)



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

SEV 102 - Documentare și conformare (IVS 102)

SEV 103 - Raportare (IVS 103)

SEV 104 - Tipuri ale valorii (IVS 104)

SEV 105 - Abordări și metode de evaluare

SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400)

SEV 430 - Evaluări pentru raportarea financiară

GME 630 - Evaluarea bunurilor imobile.

6. Proprietarul activelor fixe corporale – UAT ARAD cu sediul în municipiul Arad, B-dul Revoluției, nr. 75, reprezentată legal de **PRIMAR - CĂLIN BIBARȚ (bunuri de retur conform contract de concesiune încheiat cu SC POLARIS M. HOLDING SRL)**

7. Data evaluării – 09.04.2024

Data inspectării bunurilor – 09.04.2024

8. Documentele și informațiile ce stau la baza evaluării

Standardele de evaluare a bunurilor din România 2022

Ordonanța Guvernului nr.81/2003 privind reevaluarea și amortizarea activelor fixe aflate în patrimoniul instituțiilor publice, modificată de Legea nr.79/2008

Ordinul Ministerului Finanțelor Publice nr.1917/2005 pentru aprobarea normelor metodologice privind organizarea și conducerea contabilității instituțiilor publice, cu modificările și completările ulterioare.

Planul de conturi pentru instituțiile publice și instrucțiuni de aplicare a acestuia, modificat de Ordinul 2021/2013

Ordinul Ministerului Finanțelor Publice nr. 3471/2008 pentru aprobarea Normelor Metodologice privind reevaluarea și amortizarea activelor fixe corporale aflate în patrimoniul instituțiilor publice, modificat de Ordinul Ministerului Finanțelor Publice nr. 221/2015

Ordinul 1802/2014 pentru aprobarea Reglementărilor contabile privind situațiile financiare anuale individuale și situațiile financiare anuale consolidate

Extrase de carte funciara, incheieri, hotarari de consiliu local, proiecte de hotarare, planuri de amplasament, etc - documente puse la dispozitie de către reprezentanții beneficiarului

9. Valoarea propusă – Raportul de evaluare determină *valoarea justă* în vederea înregistrării în contabilitate și raportării financiare. Valoarea propusă este valabilă la data evaluării și a rezultat în urma calculelor efectuate și din analiza comparativă a datelor deținute de evaluator.



Valoarea justă a construcțiilor aferente stației de sortare Arad, de înregistrat în evidența contabilă, este de:

Nr. crt.	Denumirea bunurilor	Carte funciara	Nr. cad.	Valoare justă la 09.04.2024 (lei)	Valoare justă la 09.04.2024 (euro)
1	Clădire - Construcție anexă - hală sortare	339017	339017 - C1	1.750.144	352.269
2	Clădire - Construcție anexă - birouri, magazie, atelier	339017	339017 - C2	802.835	161.595
3	Clădire - Construcție anexă - bazin ape uzate	339017	339017 - C3	57.222	11.518
4	Clădire - Construcție anexă - bazin ape uzate	339017	339017 - C4	19.327	3.890
5	Clădire - Construcție anexă - transformator electric	339017	339017 - C5	1.255	253
6	Clădire - Construcție industrială și edilitară - Corp administrativ	339017	339017 - C6	586.775	118.106
7	Clădire - Construcție anexă - cabină poartă	339017	339017 - C7	38.346	7.718
8	Clădire - Construcție anexă - cușcă câine	339017	339017 - C8	893	180
9	Clădire - Construcție anexă - garaj	339017	339017 - C9	45.089	9.076
10	Clădire - Construcție anexă - platformă spălat roți mașini	339017	339017 - C10	17.201	3.462
11	Clădire - Construcție anexă - cântar	339017	339017 - C11	19.023	3.829
12	Clădire - Construcție anexă - bazin apă - inel incendiu	339017	339017 - C12	62.919	12.664
13	Clădire - Construcție industrială și edilitară - magazie	339019	339019 - C1	35.667	7.179
14	Clădire - Construcție anexă - spălătorie	339019	339019 - C2	7.560	1.522
15	Clădire - Construcție anexă - separator grăsimi și bazin ape uzate	339019	339019 - C3	14.353	2.889
16	Clădire - Construcție industrială și edilitară - Atelier mecanic	339019	339019 - C4	1.027.669	206.849
17	Clădire - Construcție anexă - platforma betonata	339019	339019 - C5	22.665	4.562
18	Clădire - Construcție anexă - platforma betonata	339019	339019 - C6	22.868	4.603

10. Argumente privind valoarea propusă

Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile economice și juridice menționate în raport;

Valoarea estimată se referă la bunurile menționate mai sus;

Valoarea este valabilă numai pentru destinația precizată în raport;

Valoarea reprezintă opinia evaluatorului privind valoarea justă.

Raportul a fost pregătit pe baza standardelor Internaționale de Comandări și metodologiei de lucru promovate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România)

Expert evaluator autorizat EPI, EBM





Declarație de certificare

Prin prezenta certificăm că:

- Afirmările susținute în prezentul raport sunt reale și corecte.
- Analizele, opiniile și concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele și condițiile limitative prezentate în acest raport.
- Nu avem nici un interes actual sau de perspectivă în proprietatea asupra activelor ce fac obiectul acestui raport de evaluare și nu avem nici un interes personal și nu suntem părținitori față de vreuna din părțile implicate.
- Nici evaluatorul și nici o persoană afiliată sau implicată cu aceasta nu este acționar, asociat sau persoană afiliată sau implicată cu beneficiarul.
- Remunerarea evaluatorului nu depinde de nici un acord, aranjament sau înțelegere care să-i confere acestuia sau unei persoane afiliate sau implicate cu acesta un stimulent financiar pentru concluziile exprimate în evaluare.
- Nici evaluatorul și nici o persoană afiliată sau implicată cu acesta nu are alt interes financiar legat de finalizarea tranzacției.
- Analizele și opiniile noastre au fost bazate și dezvoltate conform cerințelor din standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România)
- Evaluatorul a respectat codul deontologic al meseriei sale.
- Bunurile supuse evaluării au fost inspectate de către personalul de specialitate al societății.
- Prin prezenta certific faptul că sunt competent să efectuez acest raport de evaluare.

Expert evaluator autorizat EPI, EBM





Capitolul 1 GENERALITĂȚI

1.1. Identificarea obiectului evaluării – Obiectul prezentului raport de evaluare îl constituie activele fixe corporale - construcții aferente stației de sortare Arad (reprezentând bunuri de retur aferente contractului de concesiune încheiat cu SC POLARIS M. HOLDING SRL).

1.2. Scopul evaluării – Raportul de evaluare a fost solicitat în vederea înregistrării în contabilitate și raportării financiare.

1.3. Utilizarea evaluării – Prezentul raport de evaluare se adresează **UAT ARAD** cu sediul în mun. Arad, B-dul Revoluției, nr. 75, reprezentată legal de **PRIMAR - CĂLIN BIBARȚ**, în calitate de client și destinatar. Având în vedere Statutul ANEVAR și Codul deontologic al profesiei de evaluator, evaluatorul nu își asumă răspunderea decât față de client și față de destinatarul lucrării.

1.4. Baza de evaluare și tipul valorii estimate – Evaluarea executată conform prezentului raport, în concordanță cu scopul ei, reprezintă o estimare a *valorii juste* așa cum este definită în Standardele de evaluare a bunurilor din România 2022, conform **SEV 100** - Cadrul general (IVS Cadrul general), **SEV 101** - Termenii de referință ai evaluării (IVS 101), **SEV 102** - Documentare și conformare (IVS 102) **SEV 103** - Raportare (IVS 103), **SEV 104** - Tipuri ale valorii (IVS 104), **SEV 105** - Abordări și metode de evaluare, **SEV 230** - Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400), **SEV 430** - Evaluări pentru raportarea financiară, **GME 630** – Evaluarea bunurilor imobile.

Conform SEV 104 – Tipuri ale valorii: *Valoarea justă este prețul care ar fi încasat pentru vânzarea unui activ sau plătit pentru transferul unei datorii într-o tranzacție reglementată între participanții de pe piață, la data evaluării.* Definiția valorii juste, prezentată în IFRS, este diferită de definiția de mai sus. IVSB consideră că, în general, definiția valorii juste din IFRS este coerentă cu definiția *valorii de piață*. Definiția și aplicarea valorii juste, conform IFRS, este comentată în SEV 430 *Evaluări pentru raportarea financiară*. Pentru alte scopuri decât cel de utilizare în situații financiare, *valoarea justă* poate fi diferită de *valoarea de piață*. *Valoarea justă* cere estimarea prețului care este just pentru ambele părți identificate, luând în considerare avantajele sau dezavantajele pe care fiecare parte le va obține din tranzacție. Aceasta, de obicei, este aplicată în context judiciar. Pe de altă parte, *valoarea de piață* cere ca orice avantaj, care nu ar fi obținabil de către participanții de pe piață, să nu fie luat în considerare. *Valoarea justă* este un concept mai larg decât *valoarea de piață*. Deși, în multe cazuri, prețul care este just pentru ambele părți va fi egal cu cel obținabil pe piață, vor fi situații în care estimarea *valorii juste* va presupune luarea în considerare a unor aspecte care nu trebuie luate în considerare în estimarea *valorii de piață*, cum ar fi orice element al *valorii speciale* rezultat în urma combinării drepturilor asupra proprietății.

Exemple de utilizare a *valorii juste* sunt: (a) determinarea unui preț care este just pentru participația într-o întreprindere necotată, deoarece prețul pentru doi deținători anumiți poate fi just pentru aceștia, dar diferit de prețul care ar putea fi obținut pe piață; (b) determinarea unui preț care ar fi just pentru un locator și un locatar, fie pentru transferul permanent al activului închiriat, fie pentru anularea datoriei aferente contractului de închiriere.

Conform Ordinului 1802/2014 pentru aprobarea Reglementărilor contabile privind situațiile financiare anuale individuale și situațiile financiare anuale consolidate, *prin valoare justă se înțelege prețul care ar fi încasat pentru vânzarea unui activ într-o tranzacție reglementată pe piața principală (dacă există) sau cea mai avantajoasă, la data evaluării, în condițiile curente de piață (adică un preț de ieșire), indiferent dacă respectivul preț este direct observabil sau este estimat utilizând o altă tehnică de evaluare. Valoarea justă a activelor se determină, în general, după datele de evidență de pe piață, printr-o evaluare efectuată, de regulă, de evaluatori autorizați, potrivit legii. În situația în care nu există date pe piață privind valoarea justă, din cauza naturii specializate a activelor și a frecvenței reduse a tranzacțiilor, valoarea justă se poate determina prin alte metode utilizate, de regulă, de către evaluatori autorizați, potrivit legii.*

Metodologia de calcul a "valorii juste" a ținut cont de scopul evaluării, tipul proprietății, de recomandările Ordinului 1802/2014.



1.5. Data inspecției – Inspecția proprietății a fost realizată de către personalul de specialitate al societății, în data de 09.04.2024 - în baza documentelor puse la dispoziție de către reprezentanții proprietarului. Nu s-au realizat investigații privind eventualele contaminări ale terenului sau defecte ascunse ale proprietății.

1.6. Data estimării valorii – La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor și datele furnizate de client la data inspecției, dată la care sunt disponibile datele și informațiile și la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare precum și valorile estimate de către evaluator. Data evaluării este **09.04.2024**.

1.7. Proprietarul activelor fixe corporale – UAT ARAD cu sediul în mun. Arad, B-dul Revoluției, nr. 75, reprezentată legal de **PRIMAR - CĂLIN BIBARȚ**.

1.8. Moneda raportului – Opinia finală a evaluării va fi prezentată în RON. Valorile exprimate nu conțin TVA.

1.9. Standardele aplicabile – Metodologia de calcul a *valorii juste* a ținut cont de scopul evaluării, tipul proprietății și de recomandările standardelor ANEVAR :

Standardele de evaluare a bunurilor din România 2022

SEV 100 - Cadrul general (IVS Cadrul general)

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

SEV 102 - Documentare și conformare (IVS 102)

SEV 103 - Raportare (IVS 103)

SEV 104 - Tipuri ale valorii (IVS 104)

SEV 105 - Abordări și metode de evaluare

SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400)

SEV 430 - Evaluări pentru raportarea financiară

GME 630 – Evaluarea bunurilor imobile.

Baza evaluării realizate în prezentul raport este *valoarea justă* așa cum a fost ea definită mai sus.

Etapetele parcurse pentru determinarea acestei valori au fost:

Documentarea, pe baza unei liste de informații solicitate clientului;

Inspecția proprietății imobiliare;

Stabilirea limitelor și ipotezelor care au stat la baza elaborării raportului;

Selectarea tipului de valoare estimată în prezentul raport;

Deducerea și estimarea condițiilor limitative specifice obiectivului de care trebuie să se țină seama la derularea tranzacției;

Analiza tuturor informațiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluării;

Aplicarea metodei de evaluare considerate oportună pentru determinarea valorii și fundamentarea opiniei evaluatorului.

Procedura de evaluare este conformă cu standardele, recomandările și metodologia de lucru adoptate de către ANEVAR.

1.10. Sursele de informații care au stat la baza întocmirii raportului de evaluare

Informațiile și sursele de informații utilizate în acest raport sunt: Informații culese pe teren de către evaluator (privind poziționarea, zona în care este amplasată proprietatea, etc.);

Catalog ” Costuri de reconstrucție – costuri de înlocuire” autor Cornel Șchiopu, editura IROVAL București 2009, 2010, 2014

”Îndreptar tehnic pentru evaluarea imediată la prețul zilei” autor Sorin Turcuș, editura MATRIX București 2023 - decembrie

Responsabilitatea asupra veridicității informațiilor preluate de la solicitantul lucrării aparține celor care le-au pus la dispoziția evaluatorului.



1.11. Ipoteze generale – Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către client și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare.

Se presupune că titlul de proprietate este bun și marketabil, în afara cazului în care se specifică altfel; Informațiile furnizate de terte părți sunt considerate de încredere dar nu li se acordă garanții pentru acuratețe. Se presupune că nu există condiții ascunse sau neevidențiate ale proprietății. Nu se asumă nici o răspundere pentru astfel de condiții sau pentru obținerea studiilor tehnice de specialitate necesare descoperirii lor. Nu ne asumăm nici o responsabilitate pentru existența vreunui contaminant, nici nu ne angajăm pentru o expertiză sau o cercetare științifică necesară pentru a fi descoperit. Evaluatorul nu are cunostință de efectuarea unor inspecții sau a unor rapoarte care să indice prezența contaminanților sau materialelor periculoase și nici nu a efectuat investigații speciale în acest sens. Valorile sunt estimate în ipoteza că nu există așa ceva. Dacă se va stabili ulterior că există contaminări sau că au fost sau sunt puse în funcțiune mijloace care ar putea să contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate.

Accesul nu a fost permis în interiorul clădirilor, descrierea acestora fiind preluată din memoriul de arhitectura și expertiza judiciară, puse la dispoziție de către reprezentanții beneficiarului.

Construcțiile C3 (de pe terenul cu nr. cad. 339019), respectiv C10 (de pe terenul cu nr. cad. 339017), nu au putut fi identificate cu ocazia inspecției, din cauza deșeurilor depozitate în zonă. Ipoteza utilizată pentru evaluarea acestora (în urma consultării cu beneficiarul raportului) - construcții existente, pentru a căror descriere și vechime s-au utilizat actele puse la dispoziție de beneficiar.

Pentru calcule au fost utilizate suprafețele din cartea funciară (cu excepția construcției C1 - 339017 - unde a fost esimată suprafața etajului parțial conform expertizei judiciare).

În cazul bazinelor, volumul acestora a fost estimat în baza informațiilor primite de la beneficiar.

Identificarea efectuată în teren a construcțiilor din prezentul raport a fost confirmată de către reprezentanții beneficiarului.

În cazul în care apar informații noi care nu au fost puse la dispoziția evaluatorului, calculele aferente evaluării vor fi refăcute, valorile din prezentul raport pierzându-și valabilitatea.

Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina informațiilor ce sunt disponibile la data evaluării.

Evaluatorul nu a făcut o expertiză tehnică a bunurilor sau a părților componente, nici nu a inspectat acele părți care sunt acoperite, neexpuse sau inaccesibile, acestea fiind considerate în stare tehnică bună corespunzătoare unei exploatare normale. Opinia asupra stării părților neexpertizate și acest raport nu trebuie înțeles că ar valida integritatea lor.

Valoarea justă estimată este valabilă la data evaluării. Întrucât condițiile economice se pot schimba, valoarea estimată poate fi incorectă sau necorespunzătoare la un alt moment.

1.12. Condiții limitative – Orice alocare a valorii totale estimate în acest raport, nu trebuie utilizată în combinație cu nici o altă evaluare, în caz contrar ele fiind nevalide. Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietățile în chestiune, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil;

Posezia acestui raport sau a unei copii nu conferă dreptul de publicare;

Raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea.

1.13. Clauza de nepublicare – Raportul de evaluare sau oricare altă referire la acesta nu poate fi publicat, nici inclus într-un document destinat publicității fără acordul scris și prealabil al evaluatorului cu specificarea formei și contextului în care urmează să apară. Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane decât destinatarul și clientul, atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale și acționarea în instanță a vinovaților.

1.14. Responsabilitatea față de terți – Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către client, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind



responsabilitatea acestora. Acest raport de evaluare este destinat scopului și destinatarului precizat. Raportul este confidențial, strict pentru client și destinatar iar evaluatorul nu acceptă nici o responsabilitate față de o terță persoană, în nici o circumstanță.

1.15. Verificarea evaluării - SEV 400 - Conform Standardelor ANEVAR 2022, verificarea unei evaluări reprezintă procesul de elaborare a unei opinii privind modul de întocmire a acesteia, precum și comunicarea acestei opinii, proces care se materializează printr-un raport scris.

Verificările evaluărilor pot fi realizate numai de către evaluatori autorizați persoane fizice care dețin specializarea Verificarea evaluării (VE), dovedită cu parafa de verificator (în specializarea corespunzătoare raportului de evaluare supus verificării), conform legislației aplicabile în România, pe care îi vom numi în continuare Verificatori sau de către evaluatori autorizați persoane juridice care semnează declarația privind verificarea împreună cu evaluatorii persoane fizice care dețin specializarea VE și care au participat la elaborarea acestuia.

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

Verificarea evaluării poate avea ca obiect orice raport, indiferent de denumire, care are ca rezultat final estimarea valorii unor bunuri așa cum sunt ele definite și înțelese în accepțiunea prezentelor standarde. Verificarea poate avea în vedere raportul integral, mai multe rapoarte care se referă la aceeași proprietate sau părți dintr-un asemenea raport. Și rapoartele de verificare pot fi supuse verificării.

Cerințele generale pentru un verificator, în scopul realizării activității de verificare a evaluării, sunt următoarele:

- a. să cunoască, să înțeleagă și să aplice acele tehnici și metode care sunt necesare realizării unui raport de verificare credibil;
- b. să acționeze cu bună credință, obiectivitate și diligență în elaborarea verificării evaluării, să aloce o perioadă de timp rezonabilă pentru a înțelege tema evaluării și, respectiv, pentru o documentare temeinică;
- c. să nu realizeze activitatea de verificare într-o manieră neglijentă, prin elaborarea unor rapoarte care să conțină neconformități.

Standardele de evaluare aplicabile în cazul verificării unei evaluări și care trebuie menționate în termenii de referință ai verificării sunt:

- a. Pentru raportul de verificare: standardele privitoare la verificarea evaluării, valabile la data realizării raportului de verificare;
- b. Pentru raportul de evaluare verificat sau părți dintr-un raport verificat: standardele de evaluare valabile la data evaluării (cu excepția SEV 400), dacă în termenii de referință ai verificării nu este altfel prevăzut.

Standardele de evaluare aplicabile în cazul verificării unei verificări și care trebuie menționate în termenii de referință ai verificării sunt:

- a. Pentru raportul de verificare: standardele privitoare la verificarea verificării, valabile la data realizării sale;
- b. Pentru raportul de verificare verificat: standardele de verificare valabile la data realizării raportului de verificare.

Verificările trebuie să cuprindă în termenii de referință **obiectivul** acestora: **simplic** sau **extensiv**.

În cazul verificărilor cu obiectiv simplu verificatorul trebuie să emită și să comunice o opinie referitoare la conformitatea raportului de evaluare supus verificării cu standardele de evaluare precizate în termenii de referință ai verificării, precum și cu prevederile legale aplicabile.

Concluzia verificării cu obiectiv simplu se materializează în aprecieri sau clasificări ale raportului verificat privind existența sau nu în cadrul acestuia a unor neconformități care ar fi putut influența concluzia raportului: necorespunzător (neconform) sau corespunzător (conform). Verificatorul va trebui să prezinte integral argumentele și motivația concluziilor sale.



În cazul obiectivului extins se solicită exprimarea concluziei verificatorului privind valoarea bunului evaluat în raportul supus verificării. În acest caz trebuie avute în vedere următoarele aspecte:

- a. în procesul de emitere a propriei concluzii privind valoarea, verificatorul trebuie să respecte cerințele standardelor de evaluare precizate în termenii de referință ai verificării;
- b. verificatorul își asumă responsabilitatea față de client și utilizatorii desemnați, privind valoarea pe care a estimat-o în cadrul procesului de verificare;
- c. dacă nu a identificat neconformități care să fi influențat rezultatul evaluării supuse verificării, verificatorul își asumă ca opinie proprie rezultatul evaluării verificate;
- d. dacă a identificat neconformități care ar fi putut influența rezultatul evaluării, verificatorul se angajează în demersul propriu de estimare a valorii;
- e. concluzia verificării cu obiectiv extins o reprezintă opinia verificatorului privind concluziile raportului verificat și nu constă în aprecieri privind existența în raport a unor neconformități care ar fi putut influența aceasta concluzie;
- f. verificatorul va prezenta concluzia verificării cu obiectiv extins și toate informațiile și analizele care au condus la stabilirea acesteia, fie ca parte a raportului de verificare, fie într-un raport distinct;
- g. părțile din raportul supus verificării, pe care verificatorul le consideră concludente, pot fi preluate de către verificator în procesul propriu de verificare. Verificatorul va prezenta în cadrul ipotezelor specifice informațiile care au fost preluate din raportul supus verificării.

La începutul procesului de verificare a evaluării, precum și pe parcursul acestuia, verificatorul trebuie să stabilească termenii de referință ai verificării care vor fi agreeți cu clientul și vor fi precizați în scris într-un document contractual.

În stabilirea termenilor de referință ai verificării, verificatorul va avea în vedere cel puțin următoarele aspecte:

- a. identificarea clientului și a utilizatorilor desemnați;
- b. identificarea scopului activității de verificare, respectiv pentru ce vor fi utilizate rezultatele verificării de către client și utilizatorii desemnați;
- c. aducerea la cunoștința clientului și a utilizatorilor desemnați a cerințelor de independență profesională, conform cărora verificatorul își va exprima opinia fără a fi influențat de către nicio terță parte;
- d. identificarea obiectivului verificării;
- e. precizarea standardelor de evaluare pe baza cărora va fi exprimată concluzia verificării;
- f. identificarea elementelor raportului supus verificării care sunt relevante pentru verificarea pe care urmează să o elaboreze, respectiv:
 - i. orice drept de proprietate aferent bunului care face obiectul evaluării în raportul supus verificării;
 - ii. data evaluării și data raportului;
 - iii. identitatea persoanei care a realizat raportul de evaluare;
 - iv. caracteristicile fizice, legale și economice, precum și piața aferente bunului evaluat în raportul supus verificării;
- g. identificarea datei la care sunt valabile opiniile și concluziile verificării;
- h. specificarea faptului dacă verificarea implică și inspecția bunului evaluat în cadrul raportului de evaluare supus verificării. Această prevedere nu este aplicabilă în cazul evaluărilor de întreprinderi, active necorporale și instrumente financiare;
- i. identificarea ipotezelor și a ipotezelor speciale avute în vedere în cadrul verificării;
- j. comunicarea cu evaluatorul.

Termenii de referință ai verificării trebuie formulați într-o manieră clară, care să nu inducă în eroare niciuna dintre părțile contractuale și niciun terț independent și avizat care are acces legitim la documentul contractual în care aceștia sunt consemnați.

Raportul rezultat în urma procesului de verificare va trebui să fie prezentat într-o manieră clară și să conțină informații suficiente astfel încât să nu inducă în eroare clientul și utilizatorii desemnați cu privire la rezultatele verificării.

Conținutul raportului/rapoartelor rezultat(e) în urma verificării va fi adaptat în conformitate cu termenii de referință ai verificării. Cerințele prevăzute la paragraful următor reprezintă cerințe min.



pentru un raport de verificare.

Raportul de verificare trebuie să fie în concordanță cu termenii de referință ai verificării și trebuie să conțină sau să se refere cel puțin la următoarele aspecte:

- a. prezentarea clientului și a utilizatorilor desemnați ai rezultatelor verificării;
- b. scopul verificării;
- c. prezentarea unor date suficiente pe baza cărora să se poată identifica raportul de evaluare supus verificării, incluzând:
 - i. drepturile de proprietate evaluate în cadrul acestuia;
 - ii. data raportului verificat;
 - iii. data evaluării;
 - iv. identitatea evaluatorului;
- d. prezentarea obiectivului verificării;
- e. data raportului de verificare;
- f. data la care sunt valabile concluziile verificării;
- g. standardele de evaluare pe baza cărora au fost exprimate concluziile verificării;
- h. prezentarea tuturor ipotezelor speciale avute în vedere și măsura în care acestea pot afecta rezultatele verificării;
- i. dacă pentru realizarea activității de verificare verificatorul a apelat la asistență din partea altor specialiști, va trebui să precizeze în raport care a fost aportul acestora, iar numele lor va fi prezentat în declarația privind verificarea;
- j. documentarea necesară verificării, inclusiv comunicarea cu evaluatorul;
- k. prezentarea concluziilor verificării, inclusiv argumentarea acestora;
- l. prezentarea informațiilor în asemenea manieră încât raportul de verificare să nu inducă în eroare clientul și utilizatorii desemnați în ceea ce privește concluziile verificării.

Fiecare raport rezultat în urma verificării trebuie să conțină o declarație privind verificarea, care este parte integrantă a raportului rezultat în urma verificării. Un verificator care a realizat sau semnat oricare parte a raportului, inclusiv scrisoarea de transmitere, trebuie să semneze declarația privind verificarea.

Orice verificator care semnează declarația privind verificarea acceptă responsabilitatea pentru toate elementele asumate în declarație, pentru conținutul raportului și pentru concluziile acestuia.

Verificatorul nu va lua în considerare informații sau evenimente care au avut loc după data evaluării, ci numai acele informații care erau disponibile la acea dată.

Având în vedere cele prezentate mai sus, vă transmitem că evaluarea a fost efectuată în conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor - 2022, aplicând principiile conținute în:

SEV 100 - Cadrul general (IVS Cadrul general)

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

SEV 102 - Documentare și conformare (IVS 102)

SEV 103 - Raportarea evaluării (IVS 103)

SEV 104 - Tipuri ale valorii (IVS 104)

SEV 105 - Abordări și metode de evaluare

SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400)

SEV 430 - Evaluări pentru raportarea financiară

GME 630 – Evaluarea bunurilor imobile,

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



Capitolul 2 PREZENTAREA DATELOR

2.1. Descrierea juridică a bunului imobil. Drepturi de proprietate evaluate

Dreptul asupra *proprietății imobiliare* conferă titularului dreptul de a poseda, a folosi sau ocupa ori de a dispune de teren și construcții. Există trei tipuri de bază ale dreptului asupra proprietății imobiliare:

Dreptul absolut asupra oricărei suprafețe de teren. Titularul acestui drept are un drept absolut de a poseda și a dispune de teren și de orice construcții existente pe acesta, în mod perpetuu, afectat numai de drepturi subordonate și îngrădiri stabilite prin lege;

Drept subordonat care conferă titularului dreptul exclusiv de a poseda și de a folosi o anumită suprafață de teren sau de clădire, pentru o anumită perioadă, de exemplu, conform clauzelor unui contract de închiriere;

Drept de folosință a terenului sau construcțiilor, fără un drept exclusiv de a poseda și de a folosi, de exemplu, un drept de trecere pe teren sau de a-l folosi numai pentru o anumită activitate.

2.2. Situația juridică

În cazul prezentului raport de evaluare care are ca obiect activele fixe corporale aflate în proprietatea **UAT ARAD** cu sediul în mun. Arad, B-dul Revoluției, nr. 75, reprezentată legal de **PRIMAR - CĂLIN BIBARȚ**, dreptul proprietarului este absolut (**reprezentând bunuri de retur conform contract de concesiune încheiat cu SC POLARIS M. HOLDING SRL**).

Construcțiile evaluate sunt identificate conform următorului tabel:

Nr. crt.	Denumirea bunurilor și descrierea acestora	Carte funciara	Nr. cad.
1	Clădire - Construcție anexă, loc. Arad, jud. Arad, CF nr. 339017 Arad, nr. cad. 339017-C1, suprafața construită la sol: 895 mp, anul construirii: 2007	339017	339017 - C1
2	Clădire - Construcție anexă, loc. Arad, jud. Arad, CF nr. 339017 Arad, nr. cad. 339017-C2, suprafața construită la sol: 529 mp, anul construirii: 2007	339017	339017 - C2
3	Clădire - Construcție anexă, loc. Arad, jud. Arad, CF nr. 339017 Arad, nr. cad. 339017-C3, suprafața construită la sol: 59 mp, anul construirii: 2007	339017	339017 - C3
4	Clădire - Construcție anexă, loc. Arad, jud. Arad, CF nr. 339017 Arad, nr. cad. 339017-C4, suprafața construită la sol: 21 mp, anul construirii: 2007	339017	339017 - C4
5	Clădire - Construcție anexă, loc. Arad, jud. Arad, CF nr. 339017 Arad, nr. cad. 339017-C5, suprafața construită la sol: 6 mp, anul construirii: 2007	339017	339017 - C5
6	Clădire - Construcție industrială și edilitară, loc. Arad, jud. Arad, CF nr. 339017 Arad, nr. cad. 339017-C6, suprafața construită la sol: 130 mp; suprafața construită desfășurată: 260 mp; C6 - Corp administrativ P+1E, anul construirii: 2007 (construcție înscrisă "cu acte" în evidențele CF)	339017	339017 - C6
7	Clădire - Construcție anexă, loc. Arad, jud. Arad, CF nr. 339017 Arad, nr. cad. 339017-C7, suprafața construită la sol: 15 mp, anul construirii: înainte de 2001	339017	339017 - C7



Nr. crt.	Denumirea bunurilor și descrierea acestora	Carte funciara	Nr. cad.
8	Clădire - Construcție anexă, loc. Arad, jud. Arad, CF nr. 339017 Arad, nr. cad. 339017-C8, suprafața construită la sol: 11 mp, anul construirii: 2011	339017	339017 - C8
9	Clădire - Construcție anexă, loc. Arad, jud. Arad, CF nr. 339017 Arad, nr. cad. 339017-C9, suprafața construită la sol: 34 mp, anul construirii: 2011	339017	339017 - C9
10	Clădire - Construcție anexă, loc. Arad, jud. Arad, CF nr. 339017 Arad, nr. cad. 339017-C10, suprafața construită la sol: 85 mp, anul construirii: 2007	339017	339017 - C10
11	Clădire - Construcție anexă, loc. Arad, jud. Arad, CF nr. 339017 Arad, nr. cad. 339017-C11, suprafața construită la sol: 94 mp, anul construirii: 2007	339017	339017 - C11
12	Clădire - Construcție anexă, loc. Arad, jud. Arad, CF nr. 339017 Arad, nr. cad. 339017-C12, suprafața construită la sol: 100 mp, anul construirii: înainte de 2001	339017	339017 - C12
13	Clădire - Construcție industrială și edilitară, loc. Arad, jud. Arad, CF nr. 339019 Arad, nr. cad. 339019-C1, suprafața construită la sol: 527 mp, anul construirii: înainte de 2001	339019	339019 - C1
14	Clădire - Construcție anexă, loc. Arad, jud. Arad, CF nr. 339019 Arad, nr. cad. 339019-C2, suprafața construită la sol: 86 mp, anul construirii: 2011	339019	339019 - C2
15	Clădire - Construcție anexă, loc. Arad, jud. Arad, CF nr. 339019 Arad, nr. cad. 339019-C3, suprafața construită la sol: 15 mp, anul construirii: 2007	339019	339019 - C3
16	Clădire - Construcție industrială și edilitară, loc. Arad, jud. Arad, CF nr. 339019 Arad, nr. cad. 339019-C4, suprafața construită la sol: 467 mp; suprafața construită desfășurată: 543 mp; C4 - Atelier mecanic P+IEp, anul construirii: 2008 (construcție înscrisă "cu acte" în evidențele CF)	339019	339019 - C4
17	Clădire - Construcție anexă, loc. Arad, jud. Arad, CF nr. 339019 Arad, nr. cad. 339019-C5, suprafața construită la sol: 112 mp, anul construirii: 2007	339019	339019 - C5
18	Clădire - Construcție anexă, loc. Arad, jud. Arad, CF nr. 339019 Arad, nr. cad. 339019-C6, suprafața construită la sol: 113 mp, anul construirii: 2007	339019	339019 - C6

2.3. Descrierea județului ARAD

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

În anul 1131, la un kilometru de municipiul Arad de astăzi, se consumă una dintre cele mai sângeroase episoade din istoria Ungariei: 68 dintre cei mai de seamă aristocrați sunt măcelăriți de împărăteasa Ilona fiindcă au complotat la orbirea împăratului Bela al II-lea. Ruinele cetății unde a avut loc sângeroasa răzbunare sunt vizibile și astăzi în localitatea Vladimirescu.

Aradul se dezvoltă în perioada ocupației otomane (1551-1687), devenind, pe lângă un important punct strategic și un renumit centru de schimb comercial, în special pentru negoțul cu sare, unde târgul ținea zece zile și zece nopți.



Pacea de la Karlowitz (1699) a stabilit frontiera dintre imperiile austriac și otoman, pe Mureș, iar Aradul a devenit centru zonal de pază a frontierei. Domnitorii habsburgi au inclus Aradul și Zărandul mai întâi în Ungaria. În 1732, aproape tot ținutul Aradului a fost al ducelui Rinaldo de Modena.

În timpul Împărătesei Maria Tereza (1740-1780), Aradul devine furnizorul de vinuri al Casei Imperiale. Împărăteasa vine de trei ori la Arad, orașul fiind inclus în traseul vizitelor imperiale regulate. Construirea Cetății Aradului a marcat profund istoria orașului. O echipă de ingineri militari condusă de Ferdinand Philipp Harsch a proiectat cetatea în stil Vauban-Tenaille. Lucrările au durat peste 20 de ani (1763-1783) și s-au efectuat de mii de șerbi. Legenda spune că pe o distanță de zeci de kilometri cărămizile au fost date din mână în mână la construirea Cetății!

Cetatea Aradului devine cunoscută ca Închisoarea Națiunilor. Aici sunt întemnițați 1200 de soldați francezi ai lui Napoleon Bonaparte (în anul 1794), soldații turci luați prizonieri în Bosnia, în anul 1881. Majoritatea au fost exterminați. Nu există popor european care să nu fi fost reprezentat în închisoarea din Cetatea Aradului!

Cetatea a jucat un rol crucial în Revoluția din 1848-1849, fiind asediată timp de nouă luni, între octombrie 1848 și iunie 1849. Din cetate, armata austriacă a bombardat orașul timp de opt luni, cu peste 40.000 de proiectile de artilerie. La data de 6 octombrie 1849 în împrejurimile cetății au fost executați de autoritățile austrice 13 generali ai armatei revoluționare maghiare, iar liderul revoluționarilor maghiari numește Aradul „Golgota Maghiară”. Statuia Libertății, din Parcul Reconcilierii, unul dintre cele mai frumoase ansambluri monumentale din țară, a fost realizată pentru evocarea acestui martiriu.

În timpul revoluției de la 1848, Coroana Regală maghiară a fost păstrată aici câteva luni, iar Guvernul Revoluționar a avut aici cartierul general, așa cum și alte guverne ale Ungariei au ales Aradul ca sediu provizoriu, în următoarele decenii.

Legenda urbană spune că prizonierul cel mai celebru al Cetății Aradului a fost Gavriilo Princip, care în data de 28 iulie 1914 l-a asasinat la Sarajevo pe principele moștenitor al tronului imperiului Austro-Ungar, Franz Ferdinand. Acest asasinat a fost semnalul de începere al Primului Război Mondial. După asasinat, 4317 prizonieri sârbi și bosnieci au fost exterminați în Cetatea Aradului.

La sfârșitul secolului al XIX-lea, Aradul devine centrul mișcării politice, culturale și istorice pentru unirea tuturor provinciilor românești. La Arad se negociază ruptura totală a Transilvaniei de Ungaria și unirea cu România.

Amiralul Ungariei, Horthy Miklos, achitat de Tribunalul Penal Internațional de la Nürnberg, care judeca atrocitățile naziste, s-a însurat la Arad. Soția sa era fiica proprietarului Castelului de la Șofronea (unde astăzi funcționează un cochet loc de recreere, unul dintre cele mai frumoase din vestul României). Socrul amiralului fondase la Arad Biserica Roșie. După al Doilea Război Mondial, comuniștii l-au închis în beciul bisericii și l-au lăsat acolo să moară de foame și de sete.



În 1913 se inaugurează la Palatul Cultural, edificiu unic în această parte a Europei, care combină mai multe stiluri arhitecturale și are sala cu cea mai bună acustică din România. Pe tavanul de la intrare se află reprezentarea Cometei Haley, care în perioada respectivă a terorizat opinia publică cu perspectiva unei ciocniri fatale cu Terra și dispariția civilizației.

Palatul Administrativ din Arad a fost realizat de același arhitect care a proiectat și Primăria din Novi Sad; clădirea arădeană are, însă, dimensiuni duble și o sală festivă superbă, un important punct de atracție pentru turiști.

Aradul este orașul care dispune și de cele mai multe clădiri în stil Secession din România. Un tur al orașului oferă o imagine splendidă asupra istoriei și a hărniciei arădenilor! Cel mai vechi teatru construit în România se află în centrul Aradului și tot aici este și Hanul „Crucea Albă”, unde Casals, Liszt, Strauss, Enescu au susținut concerte extraordinare și unde s-au cazat împăratul Franz Josef, revoluționarul Kossuth Lajos, primul ministru István Tisza, scriitorul I.L. Caragiale, primul ministru Nicolae Iorga, Ilarie Chendi, Ioan Slavici, poetul George Coșbuc, Cincinat Pavelescu și multe alte personalități.

O legendă urbană, larg răspândită în Arad, susține că doi dintre coloșii culturii europene, Ludwig van Beethoven și Franz Kafka au avut idile arădene și au vizitat deseori Aradul în escapade amoroase.

Secolul al XIX-lea găsește Aradul în proprietatea aproape exclusivă a prințului Ercole Rinaldo al III-lea de Este, duce de Modena și Reggio, nepotul lui Filip de Orleans, regentul Franței. Fiica sa a fost Maria Beatrice Ricciarda de Este, soția arhiducelui Ferdinand (fiul Mariei Tereza și al lui Francisc I, fondatorul dinastiei Habsburg-Lorraine), la nunta căreia a fost interpretată pentru întâia oară opera *Ascanio in Alba*, compusă de Mozart la solicitarea împărătesei Maria Tereza.

Aradul este și orașul de origine al unor importante personalități. Aici, veți putea umbla pe străzile bătătorite de bunicii celebrei artiste plastice Frida Kahlo, de actorul de la Hollywood Jávör Pál, de pictorul Munkácsy, de laureatul premiului Nobel, Stefan Hell, de guvernatorul Banatului, Sever Bocu, de unioniștii Vasile Goldiș și Ștefan Cicio Pop, de compozitorul Sabin Drăgoi, de fondatorul Maratonului de la New York, Ephraim Fischel Lebowitz (Fred Lebow) și de mulți alții.

O moștenire industrială arădeană, cu impact european, este celebrul „black cab”, taxiul londonez, fabricat la Arad la începutul secolului XX. Și tot aici, în atelierele Lengyel, a fost realizată o bună parte din mobila care mobilează Palatul Kensington, de la Londra, și Palatul Hofburg, de la Viena. Așa cum, de altfel, în Catedrala Mátyás și la academia de muzică de la Budapesta răsună orgile arădenilor Dangel Antal și János.

Județul Arad etalează, la rândul său, comori impresionante.

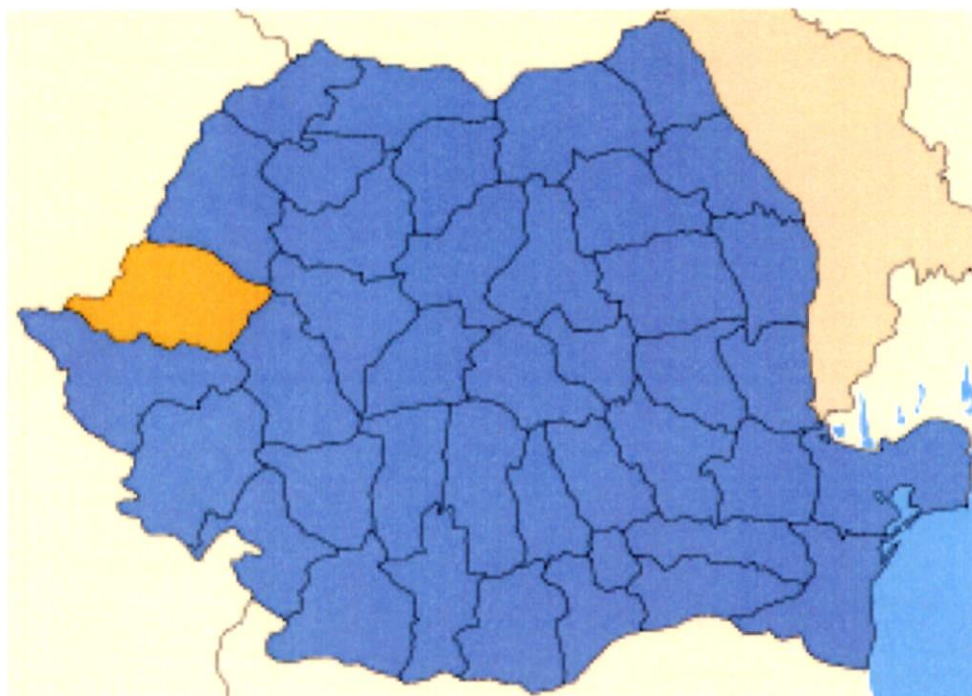
Podgoria Aradului a fost premiată cu Medalie de Aur în anul 1982, la Concursul Mondial de la Londra, pentru vinul „Roșu de Miniș”. Cadarca de Miniș și Mustoasa de Măderat sunt astăzi printre vinurile celebre ale zonei, cunoscute și apreciate în toată Europa.



Lunca Mureșului, un loc sălbatic pentru drumeții, ciclism, ture cu canoe pe râu, adăpostește peste 2000 de specii de păsări!

Cea mai veche mănăstire ortodoxă din România (anul 1177), Hodoș Bodrog, și una dintre cele mai frumoase basilici din țară, Basilica Maria Radna (anul 1327), fac parte din patrimoniul ecumenic al județului nostru.

Aradul este cunoscut și ca județul cu cele mai multe cetăți, conace și castele din vestul României! Printre ele, Castelul de la Săvârșin, astăzi reședință a Regelui Mihai I de România. Stațiunea Moneasa, cu aerul cel mai bogat în ozon în estul Europei, este la 100 km de municipiul Arad!





2.4. Descrierea municipiului ARAD

Arad (în maghiară *Arad*, sârbă *Арад/Arad*) este municipiul de reședință al județului cu același nume, la limita între regiunile istorice Banat și Crișana, România. Se află pe ambele maluri ale râului Mureș în Crișana și Banat (cartierele Aradul Nou, Mureșel și Sânnicolaul Mic), România.

La recensământul din anul 2011 Aradul avea o populație de 159.074 locuitori, fiind al doisprezecelea cel mai mare centru urban al României din punct de vedere demografic. Municipiul Arad constituie pentru vestul României un punct important în ceea ce privește industria și este un nod important în transporturile feroviare și rutiere.


Etimologie


Numele de **Arad** pentru actualul oraș, reședință de județ are o origine contestată astfel e posibilă proveniența ca o formă adaptată a numelui *Orod/Urod*, un presupus cavaler maghiar al regelui Ștefan I al Ungariei, posibil primul ișpan al zonei.


Sub administrația regatului maghiar, încă din secolul al XI-lea când a fost format *Comitatul Aradului* (în maghiară *Arad vármegye*), s-a folosit scrierea cu A, fără întrerupere, continuând și de la trecerea sub administrație românească după 1919.

Istoria apartenenței statale

 România 1918–

 Austro-Ungaria 1867–1918

 Imperiul Austriac 1804–1867

 Imperiul Habsburgic 1687–1804

 Imperiul Otoman 1613–1687

 Principatul Transilvaniei 1595–1613

 Imperiul Otoman 1526–1595

 Regatul Ungariei –1526

Perioada medievală

Prima atestare documentară a zonei Aradului era făcută în secolul al XI - lea în contextul luptelor localnicilor cu armatele regatului feudal maghiar. În *Gesta Hungarorum* este descrisă activitatea regelui maghiar Ștefan I, de supunere a unui conducător local, recunoscut ca și Ajtony/Ahtum, care este înfrânt, astfel permițând formarea comitatului Aradului, care administra un teritoriu aflat la nord de râul Mureș. Administrarea se făcea de la un „castel” aflat pe actualul teritoriu al comunei Vladimirescu (cunoscută mai ales sub denumirea veche de Glogovăț, sau în maghiară Öthalom), menționat la 1132 și ulterior înaintea invaziei tătare și distrugerea repetată a orașului la 1241 și 1258. Regele Bela al II-lea înființa în 1135 Capitulul de Arad după ce decapitase 68 de nobili adversari la Arad din ordinul reginei Elena de Rascia și înzestrând capitulul cu bunurile confiscate ale celor



executați. În perioada maximă de glorie a capitulului arădean, devenise „loc de autentificare” pentru trei comitate - Arad, Zărand și Cenad - iar mănăstirea deținea proprietăți în șapte comitate.

- 1331 - Orașul este menționat în Cronica pictată de la Viena
- 1527 - Răscoala condusă de Iovan Nenada, supranumit „Țarul Negru”
- 1552 - Orașul este ocupat de turci la 18 septembrie și devine sediul Sangeacului de Arad, inclus în Pașalâcul de Timișoara
- 1595 - Trupele transilvănene eliberează Aradul
- 1616 - Orașul este recucerit de către Poarta Otomană
- 1658 - Principele Gheorghe Rákóczi al II-lea reia Cetatea Aradului și o păstrează până în 1660
- 1685 - Orașul este eliberat de către armatele imperiale
- 1699 - Pacea de la Karlowitz stabilea granițele Imperiului Habsburgic cu Imperiul Otoman pe cursul Mureșului, astfel Aradul devine oraș de graniță
- 1702 - Se înființează breasla cojocarilor, prima breaslă a Aradului
- 1715 - Prima școală a orașului (cu predare în limba germană) a fost înființată de călugării catolici minoriți
- 1765 - 1783 - Împărăteasa Maria Terezia ordonă construirea unei noi cetăți în stil Vauban-Tenaille

Perioada modernă

- 1812 - Înființarea Preparandiei - *prima școală pedagogică românească* din Transilvania
- 1817 - Jakob Hirschl construiește primul teatru de piatră din țară
- 1822 - Înființarea Institutului Teologic Ortodox Român
 - 1868 - Mihai Eminescu participă în calitate de suflor într-un spectacol susținut de trupa lui Mihai Pascaly
- 1833 - Ia ființă *al șaselea conservator muzical european - Arader Musik Conservatorium/Aradi Zenede*
- 1834 - Orașul primește statutul de *oraș liber regesc*. La festivități participă împăratul Francisc I
- 1840 - S-a deschis prima bancă de economii și credite de pe teritoriul actual al României^{[5][6]}
- 6 octombrie 1849 - Înfrângerea revoluției maghiare și excutarea de către armatele imperiale habsburgice și ruse a celor 13 generali ai armatei revoluționare maghiare^[7]
- 1869 - Ia ființă societatea de transport public cu tramvaie trase de cai
- 1890 - Fondarea Societății Filarmonice din Arad
 - 1846 - Concertează Franz Liszt
 - 1847 - Concertează Johann Strauß fiul



- 1877 - Concertează Pablo Sarasate și Henryk Wieniawski
- 1890 - Se înființează primul club de canotaj din Transilvania, „Asociația Vâslașilor Murăș Arad”
- 15 august 1899 - La Arad se joacă *primul meci oficial de fotbal din Transilvania*.
- 1909 - Se înființează fabrica Marta, *prima fabrică de automobile din Ungaria și de pe teritoriul actual al României*
- 1910 - Populația orașului ajunge la 64.000 de locuitori
- 10 aprilie 1913 - Este inaugurată *prima linie ferată electrică din estul Europei și a opta din lume, pe ruta Arad-Podgoria*
- 1918 - Sediul *Consiliului Național Român Central*; Iluștrii politicieni arădeni se află în conducere: Vasile Goldiș, Ștefan Cicio-Pop, Ioan Flueraș, Ioan Suciu
- 4 iunie 1920 Tratatul de Pace de la Trianon, în urma căruia Transilvania revine României

Perioada interbelică

- 1918 - *Consiliul Național Român Central*, cu sediul la Arad, preia conducerea Transilvaniei
 - 13-15 mai - Iuliu Maniu anunță public pentru prima oară opțiunea de separare totală a Transilvaniei de Ungaria și unirea acesteia cu România, în actuala Aulă Iuliu Maniu a Universității Aurel Vlaicu din Arad situată în B-dul Revoluției 83
- 1920 - Este înființată uzina Astra, prin unificarea Fabricii de Vagoane Weitzer cu Fabrica de Automobile *Marta*
 - Se dezvoltă fabricile de textile, ITA, FITA, TEBA, moara Neumann, fabrica de mobilă "Lengyel"
- 1922 - Concertează George Enescu
- 1924 - Concertează Béla Bartók
- 1923 - Are loc la Arad *primul campionat național* de canotaj din România, în organizarea Asociației Vâslașilor Murăș din Arad (actualul Club Sportiv "Voința" Arad)
- 1926 - Este înființată Fabrica de zahăr
- 1929 - 1933 - Criza economică se face resimțită, multe fabrici mici închizându-se, industria concentrându-se în 22 de companii mari
- 1930 - Este înființată Fabrica de lacuri și vopsele "Polyrom"
- 1936 - Este înființată Uzina Tehnică Arad, producție becuri
- 1937 - Orașul este evaluat drept *cel mai puternic centru economic din Transilvania* și al patrulea din România.
- 1938 - Face parte din ținutul Timiș

Perioada postbelică

- 1956 - Face parte din regiunea Arad



- 1956 - Face parte din regiunea Timișoara
- 1959 - Este înființată prima fabrică de jucării din țara, "Arădeanca"
- 1960 - Face parte din regiunea Banat
- 1962 - Este înființată prima fabrică de ceasuri din țara, "Victoria"
- 1968 - Face parte din județul Arad
- 1968 - Orașul primește statutul de *municipiu*.
- 1989 - Aradul este *primul oraș, reședință de județ din țară care s-a alăturat revoltei începute în Timișoara*

Perioada postdecembristă

Ulterior modificărilor apărute odată cu dispariția statului socialist român apar în oraș două instituții de învățământ superior: Universitatea „Aurel Vlaicu”, continuatoarea Institutului de Subingineri fondat în 1972, și Universitatea de Vest „Vasile Goldiș”, ca universitate privată. La sfârșitul anilor '90 se înființează în zona de nord-vest a orașului, Zona Industrială Arad, ce reunește pe platforma sa cei mai mari angajatori din oraș

Geografie

Municipiul Arad este așezat în extremitatea vestică a României, în sudul Crișanei și în nordul Banatului, în șesul întins al Tisei, la 46°11' lat. N și 21°19' long. E, în câmpia aluvionară a Aradului, parte a Câmpiei de Vest. Este primul oraș important din România la intrarea dinspre Europa Centrală, fiind situat pe malul râului Mureș, în apropierea ieșirii acestuia din culoarul Deva-Lipova. Teritoriul administrativ al municipiului este de 252,85 kmp.

Orașul se află la o altitudine de 107 m, fiind amplasat la intersecția unor importante rețele de comunicații rutiere, respectiv Coridorul european rutier IV cu traseul șoselei rapide ce va lega Ucraina cu Serbia. Situația la intersecția drumurilor europene E 68/60 la 594 km de București (E) și 275 km de Budapesta (V), precum și E 671 la 50 km de Timișoara (S) și 117 km de Oradea (N), constituie un factor favorizant pentru dezvoltarea sa economică și urbană.

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. Cele mai apropiate puncte de frontieră sunt pe cale rutieră, respectiv: localitatea Turnu la o distanță de 20,3 km, orașul Nădlac la o distanță de 54 km, precum și Vârșand la o distanță de 68 km. Un important punct de frontieră este cel pe cale aeriană este Aeroportul Internațional Arad, acesta având o pistă de 2.000 metri.

Câmpia Aradului este situată între Munții Zarandului și albiile Ierului și Mureșului Mort, în continuarea Câmpiei Crișurilor la sud de linia localităților Pâncota, Caporal Alexa, Olari, Șimand și Sânmartin până în valea Mureșului între Păuliș și Pecica. Spre rama muntoasă are altitudini de



aproape 120 m, iar în vest puțin peste 100 m. La poalele munților Zarandului se distinge o fâșie de câmpie piemontană care nu ajunge până la Mureș și care trece treptat într-o fâșie ceva mai joasă (puțin peste 100 m) cu caractere de câmpie de divagare vizibilă la Curtici. Ca urmare a extinderii conului de dejectie al Mureșului, Câmpia Aradului este formată din pietrișuri, nisipuri și argile. La est de Arad apar loessuri și depozite loessoide, iar în împrejurimile localității Curtici, nisipuri eoliene cu relief de dune fixate. În cuprinsul câmpiei de divagare sunt frecvente albiile și meandre părăsite, grinduri, lăcoviști și sărături.

Climă

Clima orașului este continental-moderată, cu slabe influențe mediteraneene, vara înregistrându-se o temperatură medie de 21 °C și iarna o temperatură medie de -1 °C.

Cantitatea medie multianuală de precipitații este de 582 mm. Cele mai mari cantități de precipitații se înregistrează în luna iunie (88,6 mm), în general sezonul cald înregistrând 58% din cantitatea totală ca o consecință directă a dominației vânturilor din vest. Se mai înregistrează un maxim secundar în lunile de toamnă (24% din cantitatea medie anuală). Între cele două maxime se intercalează un minim principal: februarie, martie, cu cea mai scăzută valoare de 30 mm și un alt minim în septembrie de 36,5 mm.

Datorită poziției în câmpie a Aradului, zona este supusă tot timpul anului advecției aerului umed din vest și ascensiunea sa în contact cu rama muntoasă a Apusenilor, de aici și explicația frecvenței ridicate a zilelor cu precipitații de 120.

Valoarea medie anuală a umidității relative este de 76%.

Frecvența medie a circulației maselor de aer este cea sud-estică, frecvența maximă fiind atinsă în luna octombrie (22,6%), urmată de cea sudică în noiembrie (18,9%), de cea nord-estică în mai (17,8%) și cea nord-vestică în iulie (15,0%).

Floră și faună

În oraș și împrejurimi se întâlnește vegetația de silvostepă a Câmpiei Aradului, reprezentată de pâlcuri de arbori și păduri de cer, gârniță, gorun, ulm etc, exemplele cele mai concludente putând fi găsite în pădurea Ceala, situată în extremitatea nord-vestică a municipiului și în Pădurice. În luncile din lungul Mureșului se dezvoltă zăvoaie, sălcii, plopi, anini.

Flora Municipiului Arad și împrejurimilor sale este reprezentată prin numeroase specii de plante. Din categoria speciilor rare pentru flora României amintim următoarele: Rumex Kernerii, Euphorbia vegetalis, Sedum caespitosum, Trifolium angulatum, Trifolium angustifolium, Lidernia procumbens, Succisella inflexa, Cirisum branchycephalum, Sparganium minimum, Hysciamus albus.



Fauna se încadrează și ea în specificul silvostepii și se caracterizează prin prezența popândăului, prepeliței, fazanului de câmpie, șopârlei cenușii, sturzului etc. În păduri trăiesc mistrețul și cerbul. Fauna subacvatică din apele Mureșului cuprinde crapul, mreana, somnul etc.

Demografie

Conform recensământului efectuat în 2011, populația municipiului Arad se ridică la 159.074 de locuitori, în scădere față de recensământul anterior din 2002, când se înregistraseră 172.827 de locuitori. Majoritatea locuitorilor sunt români (78,77%). Principalele minorități sunt cele de maghiari (9,68%) și romi (1,59%). Pentru 8,14% din populație apartenența etnică nu este cunoscută. Din punct de vedere confesional, majoritatea locuitorilor sunt ortodocși (68,41%), dar există și minorități de romano-catolici (9,38%), penticostali (4,34%), bapțiști (3,92%) și reformați (2,45%). Pentru 8,39% din populație nu este cunoscută apartenența confesională.

Cartierele Aradului

Arad are 20 cartiere:

1. Centru
2. Aradul Nou
3. Gai
4. Ion G. Duca (fost Aurel Vlaicu)
5. Micălaca
6. Grădiște
7. Alfa
8. Bujac
9. Confecții
10. Funcționarilor
11. Pârneava
12. Sânnicolau Mic
13. Colonia
14. Subcetate
15. Westfield
16. Mureșel
17. Drăgășani
18. Cadaș-Silvaș
19. Șega
20. 6 Vânători



Economie și transport

Pe parcursul secolelor XIX și XX, Aradul s-a afirmat ca unul dintre cele mai importante centre economice din regiune. În acest sens semnificativă este evaluarea făcută în anul 1937, potrivit căreia, raportat la activitatea celor 4001 societăți comerciale, orașul a fost considerat drept cel mai puternic centru economic din Transilvania și al patrulea din România.

În atingerea acestui statut au conlucrat factori precum poziția geografică a orașului, la intersecția unor drumuri comerciale de maximă importanță, și diversitatea etnică și religioasă a locuitorilor săi. Aceiași factori fac din Arad astăzi, unul dintre cele mai prospere orașe din România postrevoluționară.

Principalele ramuri industriale sunt construcția și reparația materialului rulant (Astra Vagoane Arad, Astra Vagoane Călători), industria constructoare de mașini (Yazaki Component Technology, Alcoa Fujikura, Leoni Wiring Systems, Maschio-Gaspardo, Takata Petri), producția de aparatură și instrumente de măsură verificare și control (Contor Group), industria confecțiilor, industria produselor alimentare, industria de prelucrare a lemnului.

În Arad își are sediul central și social Intesa Sanpaolo Bank România. O altă instituție de credit care își are începuturile în Arad este Banca Comercială Feroviară, a treia instituție de credit cu capital românesc.

Angajați pe sectoare de activitate

- Industrie - 41,5%
- Transport și telecomunicații - 12,27%
- Comerț - 10,75%
- Construcții - 7,92%
- Învățământ - 5,99%
- Sănătate și asistență socială - 5,14%
- Utilități - 3,16%
- Administrație publică - 2,28%
- Bănci și asigurări - 1,97%
- Agricultură - 1,73%

Monumente de arhitectură

- *Cetatea Aradului* este una din fortificațiile din Transilvania construite în stil Vauban-Tenaille, în a doua jumătate a secolului al XVIII-lea, fază târzie a sistemului de fortificații stelate din Europa.
- Palatul Administrativ, construit între anii 1872-1874 în stil renașcentist



- Teatrul Clasic "Ioan Slavici", construit în stil neoclasic după planurile arhitectului Anton Czigler, a fost inaugurat la data de 21 septembrie 1874. Inițial clădirea avea o funcționalitate complexă, în incinta ei regăsindu-se două restaurante pe latura nordică, alte spații comerciale și locuințe. Pe latura estică se poate vedea un blazon al Aradului, oraș regesc.
- Palatul Neuman, construit în anul 1891 în stil eclectic
- Palatul de Justiție, construit în anul 1892 în stil eclectic
- Palatul Cenad, construit în anul 1894 într-o combinație de stiluri eclectic și neoclasic
- Palatul Băncii Naționale, construit în anul 1906 în stil neoclasic
- Palatul Administrației Financiare, construit la sfârșitul secolului al XIX-lea
- Palatul Bohuș construit în anul 1910 în stil *secesiune*, este prima clădire din Arad în care s-a folosit la planșee beton armat. Casa liftului bogat ornamentată cu elemente din fier forjat, reprezintă un unicat în Arad
- Palatul Kohn, construit în anul 1906 în stil *secesiune*
- Palatul Szantay, construit în anul 1911 în stil *secesiune*
- Palatul Cultural, construit în anul 1913, este o operă arhitecturală cuprinzând elemente de neoclasic, gotic, renașcentist și corintic
- Casa cu Ghiulele, construită în 1800, stă mărturie a luptelor care s-au dat în Arad în anii 1848-1849.
- Clădirea Preparandiei, în care a funcționat din anul 1812 Înalta Preparandie, prima școală în limba română din Ardeal.
- Casa cu Lacăt, construită în anul 1815.
- Teatrul Vechi (Hirschl), construit de către Jacob Hirschl în anul 1817, primul teatru de piatră din țară
- Cazinoul Arădean, construit în 1872, clădire eclectică în formă pătrată, cuprinde elemente de neoclasic și neobaroc. Are o frumoasă grădină de vară, spațiul din fața clădirii fiind folosit în trecut ca patinoar
- Turnul de apă, construit în anul 1896 în stil *donjon medieval*, a servit pompării apei potabile în rețeaua de distribuție a orașului. Construcția de cărămidă înaltă de 35 m, se remarcă prin decorațiile ferestrelor și a balcoanelor. La ora actuală în interiorul turnului funcționează o galerie de artă și un restaurant.
- Castelul Nopcea, construit la sfârșitul secolului al XVIII-lea
- Vama Veche, construită în anul 1907, a folosit ca punct vamal de intrare a mărfurilor în piețele Aradului
- Palatul Copiilor, monument istoric, datează din secolul al XX-lea



Monumente

- Statuia Sfântului Ioan de Nepomuk, realizată în anul 1729 în stil baroc
- Monumentul Sfânta Treime – ridicat, între anii 1738-1740, în amintirea victimelor răpuse de epidemia de ciumă
- Aleea personalităților arădene
- Parcul Reconcilierii, cu cele două monumente închinat Revoluției de la 1848-1849
 - Statuia Libertății, operă a sculptorului György Zala, ridicată a în anul 1890
 - Arcul de Triumf, realizat în anul 2004 de către sculptorul Ioan Bolborea
- Crucea Martirilor Unirii, ridicată în anul 1936, închinată preoților martiri din perioada noiembrie 1918 - primăvara 1919

Lăcașuri de cult

- Biserica sârbească "Sf. Petru și Pavel", edificată între anii 1698-1702 în stil baroc timpuriu
- Mănăstirea "Sf. Simion Stâlpnicul", construită în anul 1762 în stil baroc
- Catedrala ortodoxă română "Nașterea Sf. Ioan Botezătorul", realizată între anii 1862-1865 după planurile arhitectului Anton Czigler, în stil neobaroc. Pe fațada vestică sunt plasate două turnuri cu clopotniță de un aspect maiestuos cu secțiune pătrată. Fiecare latură a acestora cuprinde câte un orologiu. Învelitoarea turnurilor, bogat ornamentată, a fost supraînălțată în anul 1905. Pictura murală îi aparține lui Anastase Damian. Execuția acestei lucrări a început în anul 1957 și s-a finalizat în anul următor.
- Biserica „Sf. Anton de Padova”, ordinul călugărilor minoriți, a fost edificată în anul 1904 în stilul renașcentist
- Biserica Roșie (evangelic-luterană), construită în anul 1906 în stil neogotic
- Sinagoga neologă, construită în anul 1834 în stil *grec, toscan*
- Biserica Reformată, construită în anul 1847 în stil baroc
- Catedrala Ortodoxă Română "Sfânta Treime", construită în anul 2009

Muzee și expoziții

- Complexul Muzeal Arad
 - Secția istorie
 - Secția științele naturii
 - Secția Artă
- Muzeul Memorial "Vasile Goldiș"
- Colecția de artă Doina și Baruțu Arghezi
- Galeria Delta. Principalele evenimente cu o componentă de tradiție sunt: Salonul Bial Internațional de Desen, Salonul Bial de Sculptură Mică, Salonul Anual de Artă



- Galeria Alfa
- Galeria Clio
- Galeria Turnul de Apă
- Galeria Takács
- Galeria Carola's
- Expo Arad International, Centrul Expozițional din cadrul Camerei de Comerț Industrie și Agricultură a județului Arad, al doilea cel mai mare pavilion expozițional din România după Romexpo.

Turismul de agrement

- Ștrandul "Neptun"
- Parcul Natural Lunca Mureșului
- Pădurea Ceala cu Lacul Măltăreț și Insula Mureș (Trei Insule)
- Faleză Mureșului
- Păduricea (Piața Podgoria)
- Patinoar

Administrație și politică

Municipiul Arad este administrat de un primar și un consiliu local compus din 23 consilieri. Primarul, Călin Bibarț, de la Partidul Național Liberal, este în funcție din 2020.

Începând cu alegerile locale din 2020, consiliul local are următoarea componență pe partide politice:

Partid	Consilieri	Componența Consiliului									
Partidul Național Liberal	9										
Uniunea Salvați România	7										
Platforma Social-Liberal Creștină	3										
Partidul Mișcarea Populară	2										
Uniunea Democrată Maghiară din România	2										

Educație

Prima școală elementară din Arad, s-a înființat în 1707 de călugărul de origine bavareză, **Fr. Camil Nöffrich**. În 1745 școala începătoare devine *școală latină*, apoi în 1762 *gimnaziu*. În 1844-1845 se aplică o nouă reformă școlară în Austria, introdusă un an mai târziu și în Ungaria, în urma căreia gimnaziul din Arad se completează inițial cu 7 clase, apoi cu 8 clase, devenind în 1851-1852 *gimnaziu superior complet*, iar în 1868 ia denumirea de *gimnaziu superior regal*. Școala latină și gimnaziul din Arad, patronate de călugării minoriți au funcționat pe rând în două localuri, proprietăți ale ordinului (1745-1821/1821-1873). Documentele ce alcătuiesc istoria învățământului în Transilvania și la Arad vădesc un admirabil militantism, cu accente dramatice uneori, al intelectualității arădene pentru înființarea unei Universități în aceste locuri. Preparandia (1812, prima



școală pedagogică românească din întreg arealul românesc și între primele din Europa), Institutul Clerical Teologic (1822), Conservatorul de muzică (1833) anticipau ideea de învățământ superior, iar proiectele academice ale unor cărturari precum episcopul Ghenadie Raț (în anul 1850), Ioan Popovici-Desseanu (în anul 1871), Vasile Goldiș (în anul 1906), Onisifor Ghibu (în anul 1915), Ion Montani (în anul 1924), Memoriile din 18 septembrie 1940, din 11, 20 și 30 ianuarie 1945, din 19 august 1947 ale unor mari personalități arădene înfățișează credința neșrămutată a intelectualității și nu numai a acesteia, că Aradul este îndreptățit, prin strălucita sa istorie, să devină centru universitar. Inspectoratul Școlar Județean Arad s-a înființat în 1 martie 1968. Rețeaua școlară din municipiul Arad totalizează 88 de unități, din care 34 de grădinițe, 14 școli cu clasele I-IV și I-VIII, o școală privată cu clasele I-IV, 22 de licee și grupuri școlare (3 colegii naționale, un colegiu economic, 2 colegii tehnice, un colegiu particular, un liceu de limbă germană, un colegiu de limbă maghiară, un liceu cu program sportiv, un liceu de artă, 6 licee tehnologice, un liceu particular, 2 licee teologice, un seminar teologic ortodox, un liceu UCECOM), cât și 2 școli ajutătoare, o școală normală, un liceu pentru nevăzători și 2 școli postliceale.

Universități

Ulterior anului 1989, învățământul superior a fost reînființat în Arad prin 2 universități:

- Universitatea de Vest "Vasile Goldiș" (1990)
- Universitatea "Aurel Vlaicu" (1991)

Licee

- Colegiul Național „Moise Nicoară”
- Colegiul Național "Elena Ghiba Birta"
- Liceul Pedagogic "Dimitrie Țichindeal"
- Colegiul Național "Vasile Goldiș"
- Colegiul Economic
- Liceul Teoretic "Adam Müller Guttenbrunn"
- Colegiul "Csiky Gergely"
- Liceul de Artă "Sabin Drăgoi"
- Liceul Teologic Baptist "Alexa Popovici"
- Liceul Teologic Penticostal
- Seminarul Teologic Ortodox
- Liceul cu Program Sportiv
- Colegiul Tehnic de Construcții și Protecția Mediului
- Colegiul Tehnic "Aurel Vlaicu"
- Liceul Tehnologic de Electronică și Automatizări "Caius Iacob" (Liceul CFR)
- Liceul Tehnologic "Francisc Neuman"



- Liceul Tehnologic de Industrie Alimentară
- Liceul Tehnologic de Transporturi Auto "Henri Coandă"
- Liceul Național de Informatică
- Liceul Tehnologic "Iuliu Moldovan" (Liceul Forestier)
- Liceul UCECOM Spiru Haret
- Colegiul Particular "Vasile Goldiș"
- Liceul Special "Sfânta Maria" | pentru copii cu dizabilități

Sănătate

În oraș funcționează Spitalul Clinic Județean de Urgență, Spitalul Clinic Municipal(acesta s-a unit cu Spitalul Clinic Județean de Urgență) și o serie de spitale și centre medicale de specialitate, publice(Policlinica, Clinica dentară, Spitalul Matern, etc.) și private (MedLife Genesys, Laser System, Mediqua etc.).

Festivaluri

- Festivalul Internațional de Teatru Clasic (Ediția XXI în 2015)
- Festivalul Internațional Euromarionete (Ediția XVI în 2015)
- Festivalul Internațional de Teatru în limba franceză „Amifran” (Ediția XXIII în 2015)
- Festivalul Internațional de Teatru Nou (Ediția III în 2015)
- Festivalul de film documentar fARAD (Ediția II în 2015)
- Media Art Festival (Ediția II în 2015)
- Festivalul Național de Literatură „Discuția Secretă” (Ediția II în 2015)
- Festivalul de Literatură Zilele Doinaș (Ediția I în 2015)
- Festivalul de muzică americană și jazz
- Festivalul Internațional de Jazz
- Gala de Operă Open Air
- Festivalul Minorităților
- Târgul Meșterilor Populari
- Zilele Aradului - în luna august
- Festivalul Vinului — în septembrie/octombrie
- Festivalul internațional de muzică și dans „Ghiocelul de Argint”

Teatru

- Teatrul Clasic "Ioan Slavici"
- Teatrul de Marionete Arad
- Teatrul Vechi, sau Teatrul Hirschl

Muzică clasică

Filarmonica de Stat Arad, etatizată în 1948, o dată cu venirea lui Nicolae Brânzeu la Arad, își va



continua tradiția muzicală arădeană marcată în anul 1833 de înființarea celui de-al șaselea Conservator din Europa, după cele de la Paris, Praga, Bruxelles, Viena și Londra.

Instituții de cultură

- Centrul Cultural Județean Arad
- Casa de Cultură a Municipiului Arad
- Biblioteca Județeană „A.D. Xenopol” Arad

Presa scrisă

Primul ziar tipărit la Arad a fost săptămânalul de limbă germană *Arader Kundschaftsblatt* în anul 1837, sub redacția lui Franz Schwester, care în 1840 începe tipărirea și variantei în limba maghiară, *Aradi Hirdeto*. La 1 iulie 1848 apare săptămânalul *Der Patriot*, publicat de Joseph Schmidt.

Primul periodic arădean tipărit în limba română, a fost gazeta *Speranța*, apărută între 1 februarie - 15 decembrie 1869 și ulterior între 10 ianuarie - 13 iunie 1872, periodic considerat „*unica și prima foaie bisericească a românilor ortodocși din Ungaria și Ardeal*”. Mai târziu, în anul 1877, apare revista, *Biserica și școala*, cu existență neîntreruptă până în 1948.

În 1897 apare ziarul *Tribuna Poporului*, sub redacția lui Ioan Russu-Șirianu, care în 1904 își schimbă numele în *Tribuna*, iar în 1905 redactorul devine Sever Bocu. *Tribuna* fuzionează în 1912 cu ziarul *Românul*, înființat în 1911 ca organ de presă al Partidului Național Român din Ungaria și Transilvania.

În perioada 1916 - 1940, în Arad mai apar următoarele publicații literare: *Pagini literare* (1916), *Genius* (1924-1925), *Salonul literar* (1925-1926), *Laboremus* (1926), *România literară* (1930), *Hotarul* (1933-1940), *Înnoirea* (1937-1940) și *Litera* (1938-1939).

După revoluție, apar noi surse de informare, „*Tribuna Aradului*” (1990-1991), „*Curierul Aradului*” și „*Libertatea Aradului*” (1991-1997). În prezent, presa scrisă cuprinde o varietate de publicații: *Jurnal Arădean*, cel mai vechi cotidian local, apărut în anul 1944, care a purtat succesiv denumirea de *Patriotul*, *Flacăra roșie* și *Adevărul* (denumire schimbată la începutul anului 2008, prin decizie judecătorească în defavoarea ziarului *Adevărul de București*). După anul 1990 mai apar și *Arad Expres*, *Observator Arădean*, *Glasul Aradului*, *Oglinda de Vest*, *Realitatea*, *Buletinul de Arad*, *Ziarele Munca*, *Piața Aradului* și *Informația Aradului* acestora adăugându-se cotidianul de limba maghiară, *Nyugati Jelen*. De-asemenea, a fost înființată Agenția de Presă a Județului Arad NewsAr.

Sport

- **Fotbal**
 - FC UTA Arad - *Bătrâna Doamnă* a fotbalului românesc, cea mai titrată echipă din provincie după numărul de campionate naționale câștigate (6).
 - CS Gloria CTP Arad - fondat în 1913, este unul dintre cele mai
- **Escalada**
 - CZEA - Centrul Zonal Ecologic Arad
- **Scufundari - SCUBA**
 - CZEA - Centrul Zonal Ecologic Arad
- **Speologie**
 - CZEA - Centrul Zonal Ecologic











vechi cluburi de fotbal din România. În prezent evoluează în liga a IV-a.	Arad
<ul style="list-style-type: none"> • Baschet <ul style="list-style-type: none"> ○ BC Univ. Goldiș ICIM Arad - campioana României de 9 ori, este una dintre cele mai titrate echipe de baschet din țară ○ BC West Olympia Phoenix Arad • Polo <ul style="list-style-type: none"> ○ AMEFA Arad • Rugby <ul style="list-style-type: none"> ○ CS UAV Arad • Tenis de câmp <ul style="list-style-type: none"> ○ Competiții <ul style="list-style-type: none"> ▪ BRD Arad Challenger • Volei <ul style="list-style-type: none"> ○ UVVG Pro Volei • Kaiac <ul style="list-style-type: none"> ○ CSM Arad 	<ul style="list-style-type: none"> • Lupte Greco-Romane <ul style="list-style-type: none"> ○ C.S.S. Gloria Arad ○ C.S."Astra" Arad ○ Fundația Lupte Club Gloria Arad • Judo <ul style="list-style-type: none"> ○ CSM Gloria Arad ○ Rapid Arad
Personalități	
<i>Profesori:</i>	<i>Scriitori</i>
<ul style="list-style-type: none"> • Dimitrie Țichindeal • Alexandru Gavra • Anastasie Șandor • Constantin Diaconovici Loga • Caius Iacob • Nicolae Ștefu • Cornelia Bodea • Iosif Moldovan 	<ul style="list-style-type: none"> • Ioan Slavici • Moise Nicoară • Mircea V. Stănescu • Vintilă Russu-Șirianu • Ștefan Augustin Doinaș • Mihai Beniuc • Adam Müller-Guttenbrunn • Mircea Micu • Ioan Alexandru • Mircea Mihăieș • Gheorghe Schwartz • Florin Bănescu • Romulus Bucur • Emil Șimăndan • Viorel Gheorghiuță • Eginald Schlattner • Horia Medeleanu
<i>Laureați ai premiului Nobel:</i>	
<ul style="list-style-type: none"> • Ștefan Hell 	
<i>Oameni politici:</i>	
<ul style="list-style-type: none"> • Ștefan Cicio Pop • Sever Bocu • Vasile Goldiș • Ioan Suciuc • Ion Flueraș • Ioan Russu-Șirianu 	
<i>Generali:</i>	<i>Regizori</i>
<ul style="list-style-type: none"> • Piotr Tekeli • Franz Rohr 	<ul style="list-style-type: none"> • Géza von Cziffra (1900-1989)
<i>Lideri comunitari :</i>	
<ul style="list-style-type: none"> • Aron Chorin 	
<i>Actori</i>	<i>Arhitecți :</i>
<ul style="list-style-type: none"> • Mariana Buruiană • Zoltan Lovas 	<ul style="list-style-type: none"> • Lajos Szántay • Milan Tabacovici • Silvestru Răfiroiu • Miloș Cristea
<i>Pictori :</i>	<i>Sculptori :</i>
<ul style="list-style-type: none"> • Ivan Tabakovič • Mihai Păcurar • Cornelia Kocsis Josan • Ioan Emil Kett-Groza 	<ul style="list-style-type: none"> • Delia Brândușescu • Ioan Tolan
	<i>Sportivi :</i>
	<ul style="list-style-type: none"> • Sorin Babii - tir, campion olimpic • Emilia Eberle - gimnastă, medaliată olimpică • Daniela Dodean - tenis de masă • Monica Broszovszky -



- Dacian Andoni
 - Ladislau Babocsik
 - Francisc Baranyai
 - Onisim Colta
 - Adriana Chirița
 - Iolanda Rosa
 - Mihály Takács
 - Ferdinand Rosa
- Compozitori:*
- Ion Vidu
 - Nicolae Brânzeu
 - Sabin Drăgoi
 - Emil Monția
- baschetbalistă
 - Ladislau Brosovszky - fotbalist
 - Helmuth Duckadam - fotbalist, portar
 - Marcel Coraș - fotbalist
 - Emeric Jenei - fotbalist și antrenor

Relații externe

Orașe înfrățite

-  Zrenjanin, Serbia
-  Atlit (אתלית), Israel
-  Fushun, China
-  Gyula, Ungaria
-  Hódmezővásárhely, Ungaria
-  Giv'atayim (גיבעתיים), Israel
-  Pecs, Ungaria
-  Budapesta, Ungaria Înfrățit cu sectorul XII Hegyvidék

Orașe partenere

-  Kirklees, Anglia
-  Ditzingen, Germania
-  Würzburg, Germania
-  Trenčín, Slovacia
-  Tatabánya, Ungaria

2.5. Identificarea imobilelor

Identificarea construcțiilor de evaluat s-a făcut în baza documentelor (extrase CF, planuri de situație, memoriu de arhitectură, expertiză judiciară, Autorizație de Construire etc.) puse la dispoziție de către reprezentanții proprietarului. Aceste documente sunt anexate prezentului raport de evaluare.

Datele de identificare ale construcțiilor se regăsesc în tabelul de mai jos:

Nr. crt.	Denumirea bunurilor	Carte funciara	Nr. cad.	Regim de inaltime	Supraf constr	Supraf desf	Data PIF
1	Clădire - Construcție anexă - hală sortare	339017	339017 - C1	P+Ep	895	1.019	2007
2	Clădire - Construcție anexă - birouri, magazine, atelier	339017	339017 - C2	P	529	529	2007
3	Clădire - Construcție anexă - bazin ape uzate	339017	339017 - C3		59	59	2007
4	Clădire - Construcție anexă - bazin ape uzate	339017	339017 - C4		21	21	2007
5	Clădire - Construcție anexă - transformator electric	339017	339017 - C5	P	6	6	2007
6	Clădire - Construcție industrială și edilitară - Corp administrativ	339017	339017 - C6	P+E	130	260	2007
7	Clădire - Construcție anexă - cabină poartă	339017	339017 - C7	P	15	15	inainte de 2001
8	Clădire - Construcție anexă - cușcă câine	339017	339017 - C8	P	11	11	2011



Raport evaluare - clădiri stație sortare deșeurilor Arad

Nr. crt.	Denumirea bunurilor	Carte funciara	Nr. cad.	Regim de inaltime	Supraf constr	Supraf desf	Data PIF
9	Clădire - Construcție anexă - garaj	339017	339017 - C9	P	34	34	2011
10	Clădire - Construcție anexă - platformă spălat roți mașini	339017	339017 - C10		85	85	2007
11	Clădire - Construcție anexă - cântar	339017	339017 - C11		94	94	2007
12	Clădire - Construcție anexă - bazin apă - inel incendiu	339017	339017 - C12		100	100	inainte de 2001
13	Clădire - Construcție industrială și edilitară - magazie	339019	339019 - C1	P	527	527	inainte de 2001
14	Clădire - Construcție anexă - spălătorie	339019	339019 - C2	P	86	86	2011
15	Clădire - Construcție anexă - separator grăsimi și bazin ape uzate	339019	339019 - C3		15	15	2007
16	Clădire - Construcție industrială și edilitară - Atelier mecanic	339019	339019 - C4	P+Ep	467	543	2008
17	Clădire - Construcție anexă - platforma betonata	339019	339019 - C5		112	112	2007
18	Clădire - Construcție anexă - platforma betonata	339019	339019 - C6		113	113	2007

Construcțiile evaluate se află amplasate în intravilanul muicipiului Arad - zona CET, pe terenurile identificate prin CF 339017 Arad și CF 339019 Arad.

Dintre clădirile enumerate mai sus, câteva au fost edificate anterior anului 2001, ele existând deja pe acest amplasament la momentul demarării lucrărilor de construire, autorizate în baza AC 1529/24.10.2006.

Clădirile existente sunt: hală (magazie materiale), rezervor de apă de incendiu, cabină poartă. Aceste construcții s-au expertizat în 2006 și s-au reabilitat astfel încât să corespundă cerințelor și standardelor actuale de funcționare (conform memoriu de arhitectura). Construcțiile noi ce urmau să fie realizate, conform memoriu de arhitectură: stație de sortare a deșeurilor, atelier mecanic, sediu administrativ, cabină poartă, cântar, groapă dezinsecție sanitară veterinară, platformă baloți PET, platformă depozitare aparatură electrocasnică, deznisipator, separator grăsimi, rezervor vidanjabil, stație de pompare ape pluviale, platformă parcare autoturisme, platformă garaje mașini, căi de circulație, acces incintă, împrejurimi, spații verzi.

Stația de sortare a deșeurilor are un regim de înălțime P+Ep, cu o înălțime de aprox. 10 m. Structura de rezistență cadre stâlpi cu grinzi metalice, pereții de închidere din tablă cutată dublu strat cu miez poliuretanic, planșee din beton armat, acoperiș șarpantă metalică cu învelitoare tablă, jgheaburi și burlane metalice. Clădirile au pardoseala placată cu gresie (pe holuri, birouri și grupuri sanitare), zugrăveli lavabile în culori de apă la pereți și tavan.

Bazinele (C3 și C4 de pe terenul cu nr. cad. 339017) și separatorul de grăsimi au șarpantă de lemn și învelitoare din șindrilă bituminoasă.

Construcțiile C6 din CF 339017 Arad și C4 din CF 339019 Arad, sunt singurele construcții înscrise cu acte în evidențele CF. La restul construcțiilor, apărând mențiunea "fără acte".

Memoriul de arhitectură este atașat prezentului raport, împreună cu Autorizația de Construire nr. 1529/2006, procesele verbale de recepție a lucrărilor (din 2007 și 2008) și Certificatul de atestare a edificării construcției nr. 27712/A2/2018.



Capitolul 3

REGULI GENERALE PRIVIND REEVALUAREA ACTIVELOR AFLATE ÎN PATRIMONIUL INSTITUȚIILOR PUBLICE

ART. 1. Prin acțiunea de reevaluare a activelor fixe corporale existente în patrimoniul instituțiilor publice se realizează actualizarea valorii elementelor patrimoniale respective în situațiile financiare anuale ale anului în care s-a efectuat reevaluarea.

Reevaluarea activelor fixe corporale se efectuează cu scopul determinării valorii juste a acestora la data bilanțului, ținându-se seama de inflație, utilitatea bunului, starea acestuia și de prețul pieței, atunci când valoarea contabilă diferă semnificativ de valoarea justă.

Valoarea justă a unui bun este definită la pct. 2.8 "Reguli generale de evaluare" din CAP. 2 "Aprobarea, depunerea și componența situațiilor financiare" din Normele metodologice privind organizarea și conducerea contabilității instituțiilor publice.

Planul de conturi pentru instituțiile publice și instrucțiunile de aplicare a acestuia, aprobate prin Ordinul ministrului finanțelor publice nr. 1917/2005, cu modificările și completările ulterioare. Pentru bunurile care au valoare de piață, valoarea justă este identică cu valoarea de piață. Valoarea justă se determină pe baza unor evaluări efectuate, de regulă, de evaluatori autorizați conform reglementărilor legale în vigoare.

În situația în care valoarea justă nu se determină în baza evaluărilor efectuate de evaluatori autorizați, valoarea justă la data bilanțului se determină de o comisie numită de conducătorul instituției publice.

ART. 2. Instituțiile publice, indiferent de sursa de finanțare a cheltuielilor și de subordonare inventariază activele fixe corporale aflate în patrimoniul lor, care urmează să fie reevaluate. Inventarierea se efectuează în conformitate cu prevederile Ordinului ministrului finanțelor publice nr. 1753/2004 pentru aprobarea Normelor privind organizarea și efectuarea inventarierii elementelor de activ și de pasiv, cu modificările ulterioare.

În cazul reevaluării efectuate de specialiști din cadrul instituțiilor publice, pentru desfașurarea în bune condiții a operațiunilor de inventariere și reevaluare, în comisii vor fi numite persoane cu pregătire corespunzătoare economică și tehnică în domeniu, care să asigure efectuarea corectă și la timp a inventarierii activelor fixe corporale și să poată aprecia starea, respectiv gradul de uzură fizică și morală, utilitatea și valoarea de piață a acestora.

Pentru elementele de active fixe corporale la care s-au constatat depreciere, comisia de inventariere face propuneri pentru înregistrarea ajustărilor pentru depreciere în formularul "Listă de inventariere" (cod 14-3-12), formular prevăzut în anexa 1 la Normele privind organizarea și efectuarea inventarierii elementelor de activ și de pasiv, aprobate prin Ordinul ministrului finanțelor publice nr. 1753/2004, cu modificările ulterioare.

În vederea realizării în bune condiții a operațiunilor de reevaluare, ordonatorii de credite superiori pot sprijini cu specialiști instituțiile subordonate.

ART. 3. Activele fixe corporale ale instituțiilor publice se revaluează după cum urmează :

- a) activele fixe corporale aflate în patrimoniu : terenuri și amenajări la terenuri, construcții, instalații tehnice, mijloace de transport, animale și plantații, mobilier, aparatură birotică, echipamente de protecție a valorilor umane și materiale și alte active fixe corporale;
- b) activele fixe corporale date în concesiune, cu chirie, în folosință gratuită persoanelor juridice fără scop patrimonial, precum și cele date în administrarea regiilor autonome;
- c) capacitățile puse în funcțiune parțial, de natura activelor fixe corporale pentru care încă nu s-au întocmit formele de înregistrare ca active fixe corporale;
- d) activele fixe corporale la care s-au efectuat lucrări de investiții (modernizări, reparații capitale, reabilitări, consolidări etc.) care au majorat valoarea de înregistrare în contabilitate a acestora, indiferent de sursa de finanțare a investițiilor.

Reevaluarea se efectuează separat pentru valoarea de înregistrare de la data intrării în patrimoniu sau data ultimei reevaluări și separat pentru valoarea investiției, prin aplicarea indicilor de preț



corespunzători perioadelor când acestea au intrat în patrimoniu sau au fost reevaluate și când au fost efectuate investițiile.

Valoarea actualizată a activelor fixe corporale modernizate se determină prin însumarea valorilor actualizate ale valorii de înregistrare în contabilitate cu valoarea actualizată a investițiilor;

e) activele fixe corporale achiziționate de instituțiile publice în cadrul contractelor de leasing financiar;

f) activele fixe corporale aflate la reprezentanțele diplomatice, comerciale, militare din străinătate, în zonele de conflict. Acestea se inventariază și se revaluează de instituțiile publice în patrimoniul cărora sunt înregistrate.

Investițiile efectuate la activele fixe corporale închiriate de instituțiile publice se revaluează de operatorii economici/instituțiile publice care au efectuat investițiile.

ART. 4. Nu se revaluează :

a) activele fixe corporale care au intrat în patrimoniul instituțiilor publice în cursul anului în care se efectuează reevaluarea și au fost înregistrate în contabilitate la costul de achiziție, de producție sau la valoarea justă, după caz;

b) activele fixe corporale care la data reevaluării au durata normală de funcționare expirată;

c) activele fixe corporale aflate în conservare, precum și rezervele de mobilizare care sunt evidențiate în contabilitate ca active fixe corporale;

d) activele fixe corporale pentru care au fost întocmite documentele, dar nu s-au obținut aprobările legale de scoatere din funcțiune, și care nu au fost demontate, demolate sau dezmembrate.

e) activele fixe corporale în curs de execuție.

ART. 5. Pentru determinarea diferențelor din reevaluarea activelor fixe corporale aflate în patrimoniul instituțiilor publice, respectiv a valorii rămase actualizate, se vor avea în vedere următoarele:

a) valoarea de înregistrare în contabilitate a activelor fixe corporale care se revaluează;

b) data intrării în patrimoniu.

Data intrării în patrimoniu se consideră :

- data înscrisă în documentele de achiziție întocmite pentru activele fixe corporale procurate cu titlu oneros, care nu au mai fost reevaluate;

- data înscrisă în documentele întocmite pentru activele fixe corporale construite sau produse de instituțiile publice, care nu au mai fost reevaluate;

- data înscrisă în documentele transmise de donator, pentru activele fixe corporale dobândite cu titlu gratuit, care nu au mai fost reevaluate;

- data înscrisă în documentele de intrare în patrimoniu prin alte modalități de dobândire (transfer, expropriere, Hotărâre judecatorească etc.), care nu au mai fost reevaluate;

c) data ultimei reevaluări, pentru activele fixe corporale care au fost reevaluate anterior;

d) amortizarea calculată până la finele lunii când se efectuează reevaluarea evidențiată în contabilitate în creditul contului 281 "Amortizări privind activele fixe corporale";

e) rata inflației (indicele prețurilor de consum) comunicată de Institutul Național de Statistică.

Indicii prețurilor de consum pot fi accesați de pe site-ul Institutului Național de Statistică, la adresa: www.insse.ro Se parcurg următorii pași :

- se merge în dreapta paginii: Indicele prețurilor de consum;

- se merge în stânga paginii: Indicele prețurilor de consum lunar;

- se introduce numele persoanei juridice;

- se selectează domeniul de interes: Indicele prețurilor de consum (IPC – total);

- se selectează perioada de interes;

- se selectează perioada curentă (anul și luna când se efectuează reevaluarea);

- se selectează perioada de referință (anul și luna intrării în patrimoniu/data ultimei reevaluări);

- se afișează Indicele lunar al prețurilor de consum: total, mărfuri alimentare, mărfuri nealimentare și servicii;

- se selectează IPC – total;

- se imprimă rezultatele;



f) valoarea de înregistrare în contabilitate actualizată (valoarea reevaluată la data când se efectuează reevaluarea), determinată prin înmulțirea valorii de înregistrare în contabilitate cu rata inflației (indicele prețurilor de consum).

Diferențele din reevaluare aferente activelor fixe corporale se stabilesc ca diferență între valoarea de înregistrare în contabilitate actualizată (valoarea reevaluată) și valoarea de înregistrare în contabilitate, astfel:

În cazul reevaluării efectuate cu ajutorul indicelui prețurilor de consum, pe baza datelor din:

- Situația diferențelor din reevaluarea activelor fixe corporale din domeniul privat care se amortizează, al cărei model este prevăzut în ANEXA 1^a);
- Situația diferențelor din reevaluarea activelor fixe corporale din domeniul public care nu se amortizează, al cărei model este prevăzut în ANEXA 1b);
- Situația diferențelor din reevaluarea activelor fixe corporale din domeniul privat care nu se amortizează, al cărei model este prevăzut în ANEXA 1c);

În cazul reevaluării efectuate de evaluatori autorizați, pe baza datelor din:

- Situația diferențelor din reevaluarea activelor fixe corporale din domeniul privat care se amortizează, al cărei model este prevăzut în ANEXA 1d);
- Situația diferențelor din reevaluarea activelor fixe corporale din domeniul public care nu se amortizează, al cărei model este prevăzut în ANEXA 1e);
- Situația diferențelor din reevaluarea activelor fixe corporale din domeniul privat care nu se amortizează, al cărei model este prevăzut în ANEXA 1f).

În situația în care instituțiile publice au în patrimoniu bunuri aparținând atât statului, cât și unităților administrativ-teritoriale, vor întocmi situații distincte pentru bunurile aparținând statului și pentru bunurile aparținând unităților administrativ-teritoriale.

ART. 6. În cazul în care, ulterior recunoașterii inițiale ca activ, valoarea unui activ fix corporal este determinată pe baza reevaluării activului respectiv, valoarea rezultată din reevaluare va fi atribuită activului, în locul costului de achiziție/costului de producție sau al oricărei alte valori atribuite înainte acelui activ. În astfel de cazuri, regulile privind amortizarea se vor aplica activului având în vedere noua valoare a acestuia, determinată în urma reevaluării.

Diferența dintre valoarea rezultată în urma reevaluării și valoarea de înregistrare în contabilitate conduce la creșterea sau descreșterea rezervelor din reevaluare.

Evidența rezervelor din reevaluare se ține cu ajutorul contului 105 "Rezerve din reevaluare".

Creșterea sau descreșterea de valoare a activului fix corporal amortizabil rezultată în urma operațiunii de reevaluare se înscrie în coloanele "Debit" sau "Credit", după caz, din formularul "Fișa mijlocului fix" (cod 14-2-2). După fiecare reevaluare, rezervele din reevaluare aferente activelor fixe amortizabile (preluate din soldul contului 105 "Rezerve din reevaluare") se înscriu într-o coloană distinctă, în fișa mijlocului fix respectiv.

ART. 7. Reevaluarea activelor fixe corporale trebuie făcută cu suficientă regularitate, astfel încât valoarea contabilă să nu difere semnificativ de cea care ar fi determinată folosind valoarea justă la data bilanțului.

Dacă rezultatul reevaluării activelor fixe corporale neamortizabile este o creștere a valorii contabile, aceasta se tratează ca o creștere a rezervei din reevaluare care se transferă concomitent în creditul conturilor de fonduri (conturile 101, 102, 103, 104, după caz).

Dacă rezultatul reevaluării activelor fixe corporale neamortizabile este o descreștere a valorii contabile, aceasta se tratează ca o diminuare a rezervei din reevaluare care se transferă concomitent în debitul conturilor de fonduri (conturile 101, 102, 103, 104, după caz).

Dacă rezultatul reevaluării activelor fixe corporale amortizabile este o creștere a valorii contabile nete (valoarea contabilă, mai puțin amortizarea cumulată), aceasta se tratează astfel:

- ca o creștere a rezervei din reevaluare, prezentată în cadrul capitalurilor proprii, dacă nu a existat o descreștere anterioară, recunoscută ca o cheltuială aferentă acelui activ (contul 105);
- ca un venit care să compenseze cheltuiala cu descreșterea recunoscută anterior la acel activ (contul 7813).

Dacă rezultatul reevaluării activelor fixe corporale amortizabile este o descreștere a valorii contabile



nete (valoarea contabilă, mai puțin amortizarea cumulată), aceasta se tratează astfel:
- ca o scădere a rezervei din reevaluare, prezentată în cadrul capitalurilor proprii, cu valoarea minimă dintre valoarea acelei rezerve și valoarea descreșterii (contul 105); eventuala diferență rămasă neacoperită din rezervele din reevaluare existente se înregistrează ca o cheltuială (contul 6813);
- ca o cheltuială cu întreaga valoare a descreșterii, dacă în rezerva din reevaluare nu este înregistrată o sumă aferentă aceluși activ (contul 6813).

ART. 8. La reevaluarea activelor fixe amortizabile, amortizarea cumulată la data reevaluării se tratează într-unul din următoarele moduri:

a) recalculată proporțional cu schimbarea valorii contabile a activului fix (înregistrată în contul 2xx), astfel încât valoarea contabilă a activului fix, după reevaluare, să fie egală cu valoarea sa reevaluată. Această metodă este folosită deseori în cazul în care activul fix este reevaluat prin aplicarea unui indice (de exemplu, indicele prețurilor de consum – total);

b) eliminată din valoarea contabilă a activului fix (înregistrată în contul 2xx), iar valoarea netă astfel obținută devine valoarea reevaluată a activului fix. Metoda de reevaluare este bazată pe valori nete, respectiv la fiecare reevaluare amortizarea calculată este eliminată din valoarea contabilă a activului fix. Această metodă este folosită deseori pentru clădiri care sunt reevaluate la valoarea lor de piață.

ART. 9. Diferențele din reevaluare evidențiate în contul 105 "Rezerve din reevaluare" urmează să fie trecute asupra contului 117.15 "Rezultatul reportat reprezentând surplusul realizat din reevaluare" în situația în care activele fixe sunt amortizate integral, scoase din funcțiune, transferate cu titlu gratuit, vândute etc. Prin înregistrarea: 105 = 117.15.

ART. 10. Funcțiunea contului 105 "Rezerve din reevaluare" prevăzută în Normele metodologice privind organizarea și conducerea contabilității instituțiilor publice, Planul de conturi pentru instituțiile publice și instrucțiunile de aplicare a acestuia, aprobate prin Ordinul ministrului finanțelor publice nr. 1917/2005, cu modificările și completările ulterioare, se modifică și se completează astfel:

Contul 105 "Rezerve din reevaluare" este un cont de pasiv. În creditul contului se înregistrează creșterea de valoare rezultată din reevaluarea activelor fixe corporale, iar în debit, descreșterea de valoare rezultată din reevaluarea activelor fixe corporale.

Soldul creditor al contului reprezintă valoarea rezervelor din reevaluarea activelor fixe corporale existente în instituție, neamortizate integral.

Contul 105 "Rezerve din reevaluare" se detaliază pe următoarele conturi sintetice de gradul II:

1051 "Rezerve din reevaluarea terenurilor și amenajărilor la terenuri";

1052 "Rezerve din reevaluarea construcțiilor";

1053 "Rezerve din reevaluarea instalațiilor tehnice, mijloacelor de transport, animalelor și plantațiilor";

1054 "Rezerve din reevaluarea mobilierului, aparaturii birotice, echipamentelor de protecție a valorilor umane și materiale și a altor active fixe corporale";

1055 "Rezerve din reevaluarea altor active ale statului".

Contul 105 "Rezerve din reevaluare" se creditează prin debitul conturilor:

101 "Fondul bunurilor care alcătuiesc domeniul public al statului"

- cu descreșterea rezervei din reevaluare transferată asupra fondului, pentru bunurile din domeniul public al statului care nu se amortizează.

102 "Fondul bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al statului"

- cu descreșterea rezervei din reevaluare transferată asupra fondului, pentru bunurile din domeniul privat al statului care nu se amortizează.

103 "Fondul bunurilor care alcătuiesc domeniul public al unităților administrativ-teritoriale"

- cu descreșterea rezervei din reevaluare transferată asupra fondului, pentru bunurile din domeniul public al unităților administrative-teritoriale care nu se amortizează.

104 "Fondul bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al unităților administrativ-teritoriale"

- cu descreșterea rezervei din reevaluare transferată asupra fondului, pentru bunurile din domeniul privat al unităților administrativ-teritoriale care nu se amortizează.

211 "Terenuri și amenajări la terenuri"



- cu creșterea de valoare rezultată din reevaluarea terenurilor și a amenajărilor la terenuri.
212 "Construcții"
 - cu creșterea de valoare rezultată din reevaluarea construcțiilor.
213 "Instalații tehnice, mijloace de transport, animale și plantații"
 - cu creșterea de valoare rezultată din reevaluarea instalațiilor tehnice, mijloacelor de transport, animalelor și plantațiilor.
214 "Mobilier, aparatură birotică, echipamente de protecție a valorilor umane și materiale și alte active fixe corporale"
 - cu creșterea de valoare rezultată din reevaluarea mobilierului, aparaturii birotice, echipamentelor de protecție a valorilor umane și materiale și a altor active fixe corporale.
215 "Alte active ale statului"
 - cu creșterea de valoare rezultată din reevaluarea altor active ale statului.
Contul 105 "Rezerve din reevaluare" se debitează prin creditul conturilor:
101 "Fondul bunurilor care alcătuiesc domeniul public al statului"
 - cu creșterea rezervei din reevaluare transferată asupra fondului, pentru bunurile din domeniul public al statului care nu se amortizează.
102 "Fondul bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al statului"
 - cu creșterea rezervei din reevaluare transferată asupra fondului, pentru bunurile din domeniul privat al statului care nu se amortizează.
103 "Fondul bunurilor care alcătuiesc domeniul public al unităților administrativ-teritoriale"
 - cu creșterea rezervei din reevaluare transferată asupra fondului, pentru bunurile din domeniul public al unităților administrativ-teritoriale care nu se amortizează.
104 "Fondul bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al unităților administrativ-teritoriale"
 - cu creșterea rezervei din reevaluare transferată asupra fondului, pentru bunurile din domeniul privat al unităților administrativ-teritoriale care nu se amortizează.
117.15 "Rezultatul reportat reprezentând surplusul realizat din reevaluare"
 - cu rezerva din reevaluare transferată asupra rezultatului reportat în situația în care activele fixe sunt amortizate integral, scoase din funcțiune, transferate cu titlu gratuit, vândute, etc.
211 "Terenuri și amenajări la terenuri"
 - cu descreșterea de valoare rezultată din reevaluarea terenurilor și a amenajărilor la terenuri.
212 "Construcții"
 - cu descreșterea de valoare rezultată din reevaluarea construcțiilor.
213 "Instalații tehnice, mijloace de transport, animale și plantații"
 - cu descreșterea de valoare rezultată din reevaluarea instalațiilor tehnice, mijloacelor de transport, animalelor și plantațiilor.
214 "Mobilier, aparatură birotică, echipamente de protecție a valorilor umane și materiale și alte active fixe corporale"
 - cu descreșterea de valoare rezultată din reevaluarea mobilierului, aparaturii birotice, echipamentelor de protecție a valorilor umane și materiale și a altor active fixe corporale.
215 "Alte active ale statului"
 - cu creșterea de valoare rezultată din reevaluarea altor active ale statului.
281 "Amortizări privind activele fixe corporale"
 - cu rezerva din reevaluare aferentă duratei normale de utilizare consumată a activului la momentul reevaluării, transferată asupra contului de amortizare.
- ART. 11. Începând cu data de 1 ianuarie 2008, activele fixe corporale de natura construcțiilor și terenurilor aflate în patrimoniul instituțiilor publice vor fi reevaluate cel puțin o dată la 3 ani de o comisie numită de conducătorul instituției publice sau de evaluatori autorizați conform reglementărilor legale în vigoare, rezultatele reevaluării urmând a fi înregistrate în contabilitate până la finele anului în care s-a efectuat reevaluarea.
- În situația în care reevaluarea construcțiilor și terenurilor se efectuează de o comisie numită de conducătorul instituției publice, se procedează în mod similar cu reevaluarea celorlalte active fixe corporale, potrivit prevederilor art. 5-9 din prezentele norme metodologice.



CAP. 4 Regimul de amortizare și calcularea amortizării

ART. 14. Instituțiile publice amortizează activele fixe corporale și activele fixe necorporale utilizând metoda amortizării liniare.

Amortizarea anuală se calculează prin aplicarea cotei de amortizare (CA) la valoarea de intrare a activelor fixe corporale și necorporale.

Cota de amortizare (CA) pentru activele fixe corporale se determină ca raport procentual între 100 și durata normală de funcționare din Catalogul privind duratele normale de funcționare a mijloacelor fixe, aprobat prin hotărâre a Guvernului ($CA = 100/\text{durata normală de funcționare}$). Pentru activele fixe corporale intrate în patrimoniul instituțiilor publice care nu au fost amortizate integral, durata normală de funcționare este durata rămasă prevăzută în documentele de intrare, respectiv durata stabilită de comisie, în situația în care nu se cunoaște anul punerii în funcțiune.

Cota de amortizare (CA) pentru activele fixe necorporale se determină ca raport procentual între 100 și durata normală de funcționare determinată potrivit art. 17-19 din Ordonanța Guvernului nr. 81/2003 privind reevaluarea și amortizarea activelor fixe aflate în patrimoniul instituțiilor publice, aprobată prin Legea nr. 493/2003, cu modificările și completările ulterioare.

Duratele normale de funcționare aprobate prin hotărâre a Guvernului se pot corecta, în sensul majorării sau reducerii acestora cu până la 20%, cu aprobarea ordonatorului de credite. Amortizarea se înregistrează lunar în contul de cheltuieli 6811 "Cheltuieli operaționale privind amortizarea activelor fixe", titlul 71 "Active nefinanciare", articolele și alineatele corespunzătoare. Amortizarea se calculează începând cu luna următoare punerii în funcțiune, până la recuperarea integrală a valorii de intrare, conform duratelor normale de funcționare.

Durata normală de funcționare rămasă se determină ca diferența între durata normală de funcționare stabilită potrivit legii și durata normală de funcționare consumată.

Instituțiile publice au obligația să înscrie în documentul "Fișa mijlocului fix" (cod 14-2-2) valoarea rămasă de amortizat și amortizarea lunară aferentă activelor fixe corporale aflate în patrimoniul.

ART. 15. Data punerii în funcțiune în vederea calculării amortizării se determină astfel:

- a) activele fixe corporale independente, care nu necesită montaj și nici probe tehnologice, se consideră puse în funcțiune la data achiziționării lor, pe baza procesului-verbal de recepție;
- b) utilajele care necesită montaj, dar nu necesită probe tehnologice, precum și clădirile și construcțiile speciale care nu deservește procese tehnologice se consideră puse în funcțiune la data terminării montajului, respectiv la data terminării construcției, pe baza procesului-verbal de recepție;
- c) utilajele și instalațiile care necesită montaj și probe tehnologice, precum și clădirile și construcțiile speciale care deservește procese tehnologice se consideră puse în funcțiune la terminarea probelor tehnologice, pe baza procesului-verbal de punere în funcțiune.

ART. 16 Capacitățile puse în funcțiune parțial, pentru care nu s-au întocmit formele de înregistrare ca active fixe, se cuprind în grupa la care urmează a se înregistra ca active fixe corporale, la valoarea rezultată prin însumarea cheltuielilor ocazionate de realizarea lor. La punerea în funcțiune, cu ocazia recepției finale, amortizarea se determină în funcție de valoarea finală, iar valoarea neamortizată până la acea dată urmează să fie recuperată pe durata normală de funcționare rămasă.

ART. 17. Investițiile efectuate la activele fixe corporale, de exemplu: modernizări, reparații capitale, reabilitări, consolidări etc., și care majorează valoarea de intrare a acestora se amortizează fie pe durata normală de funcționare rămasă, fie prin majorarea duratei normale de funcționare cu 20%. Dacă investițiile s-au efectuat după expirarea acestei durate, se stabilește o nouă durată normală de funcționare de către o comisie tehnică, cu aprobarea ordonatorului de credite, dar nu mai mult de 20% din durata normală de funcționare inițială.

ART. 18. Investițiile efectuate pentru amenajarea lacurilor, bălților, iazurilor, terenurilor și pentru alte lucrări similare se recuperează pe calea amortizării, prin includerea în cheltuielile instituției publice într-o perioadă de maximum 10 ani, cu aprobarea ordonatorului de credite.

ART. 19. Plantațiile tinere, precum și plantațiile de protecție, care sunt încadrate în grupa 2 "Instalații tehnice, mijloace de transport, animale și plantații", sunt scutite de calculul amortizării, astfel:

- a) până la trecerea pe rod, pentru plantațiile tinere;



b) în primii 5 ani, pentru plantațiile de protecție.

Duratele normale de funcționare a plantațiilor tinere și a plantațiilor de protecție cuprind și duratele de scutire și, în acest caz, cota de amortizare se determină în funcție de durata normală de funcționare, redusă cu perioada de scutire, în ani, pentru care nu se calculează amortizare.

ART. 20. Bunurile de natura armamentului și tehnicii de luptă, precum și cele aflate în conservare și în rezerve de mobilizare care nu se amortizează, potrivit legii, vor fi definite prin norme proprii de către instituțiile publice care le au în patrimoniu.

ART. 21. Serviciile publice de interes local care desfășoară activități de natură economică aplică prevederile art. 31 din Legea nr. 273/2006 privind finanțele publice locale, cu modificările și completările ulterioare, respectiv ale Hotărârii Guvernului nr. 214/1999 privind activitățile de natură economică pentru care se calculează amortizarea mijloacelor fixe, care prevăd obligația calculării, înregistrării și recuperării uzurii fizice și morale a activelor fixe aferente activităților respective prin tarif sau preț, potrivit legii, cu excepția celor care alcătuiesc domeniul public al unităților administrativ-teritoriale.

ART. 22. În cazul activelor fixe corporale achiziționate, cu durata normală de utilizare expirată, se stabilește o nouă durată normală de funcționare de către o comisie tehnică, cu aprobarea ordonatorului de credite, dar nu mai mult de 20% din durata normală de funcționare inițială. În cazul activelor fixe pentru care nu există date de identificare a duratei normale de funcționare consumate, deoarece nu se cunoaște anul punerii în funcțiune, durata normală de funcționare rămasă în care se recuperează valoarea de intrare se stabilește de către o comisie tehnică, cu aprobarea ordonatorului de credite.

ART. 23. În situația în care valoarea de înregistrare actualizată a unor active fixe corporale este mai mică decât limita stabilită prin hotărâre a Guvernului, activele fixe corporale se mențin în continuare în evidența contabilă în aceleași conturi, în analitice distincte, iar valoarea rămasă neamortizată se recuperează prin includerea integrală în cheltuielile instituției publice sau prin includerea în cheltuielile acesteia într-o perioadă stabilită de către o comisie tehnică, cu aprobarea ordonatorului de credite.

Activele fixe corporale menționate la alin. (1) urmează regimul de scoatere din funcțiune al activelor fixe corporale.

ART. 24. Amortizarea activelor fixe corporale date cu chirie, în concesiune sau în folosință gratuită se calculează de către instituțiile publice care le au în patrimoniu.

Amortizarea investițiilor efectuate la activele fixe corporale închiriate de instituțiile publice se înregistrează de instituțiile publice sau operatorii economici care au efectuat investițiile, pe perioada contractului sau pe durata normală de funcționare ramașă, după caz.

La încetarea contractului, valoarea investițiilor nediminuată cu amortizarea calculată se cedează instituției publice care le are în patrimoniu sau operatorului economic, după caz, pentru a majora corespunzător valoarea de intrare a activelor fixe corporale.

În procesul-verbal de predare-preluare a investiției se va menționa și valoarea amortizării investiției, pentru ca instituția publică care le are în patrimoniu sau operatorul economic să poată înregistra amortizarea corespunzătoare noii valori de intrare.

ART. 25. Activele fixe corporale achiziționate de instituțiile publice în cadrul contractelor de leasing financiar se amortizează potrivit legii.

ART. 26. Înregistrarea în contabilitate a amortizării activelor fixe corporale și necorporale se efectuează pe baza "Situației privind calculul amortizării pe luna ... anul ...", al cărei model este prevăzut în ANEXA 1g), care este întocmită de persoana din cadrul compartimentului de contabilitate (financiar-contabil) care conduce evidența sintetică și analitică a activelor fixe corporale.



Capitolul 4

STANDARDE DE EVALUARE PENTRU RAPORTARE FINANCIARĂ (SEV 430)

INTRODUCERE

Evaluările sunt cerute pentru diferite scopuri contabile, în cursul elaborării rapoartelor sau situațiilor financiare ale companiilor sau ale altor entități. Exemple de astfel de scopuri contabile sunt: determinarea valorii unui activ sau unei datorii pentru înregistrarea acesteia în situația poziției financiare, alocarea prețului de achiziție al unei întreprinderi, testarea deprecierii, clasificarea contractelor de leasing și datele de intrare necesare pentru calcularea cheltuielilor cu amortizarea în contul de profit și pierdere.

Secțiunea de aplicare a acestei Aplicații face referire la diferitele cerințe ale Standardelor Internaționale de Raportare Financiară (IFRS-uri). Deși IFRS-urile sunt *standardele de raportare financiară* adoptate pe scară largă la nivel global, se utilizează foarte des și standardele naționale. Cu toate că într-un document internațional de îndrumare nu este cazul să facem referire la standardele contabile naționale, multe dintre aceste standarde naționale sunt similare sau se apropie de IFRS-uri. De aceea, ghidul oferit în acest document poate fi relevant și pentru evaluările care sunt utilizate în alte Standarde de Raportare Financiară, decât IFRS-urile.

DEFINIȚII

În această Aplicație se folosesc definițiile următoare:

- Standarde de Raportare Financiară: orice standard recunoscut sau adoptat pentru elaborarea situațiilor periodice privind poziția financiară a unei entități. Acestea se mai numesc și standarde de contabilitate.

- Standarde Internaționale de Raportare Financiară (IFRS-uri): standardele și interpretările adoptate de către Consiliul pentru Standarde Internaționale de Contabilitate (IASB). Acestea cuprind: Standardele Internaționale de Raportare Financiară (IFRS-urile), Standardele Internaționale de Contabilitate (IAS-urile), și Interpretările elaborate de Comitetul pentru Interpretarea Standardelor Internaționale de Raportare Financiară (IFRIC) sau de fostul Comitet Permanent pentru Interpretări (SIC).

Unitate de cont: nivelul la care un activ, care urmează să fie evaluat, este agregat sau dezagregat cu alte active.

CERINȚE

Evaluările efectuate pentru a fi incluse într-o situație financiară vor fi realizate astfel încât să respecte cerințele Standardelor de Raportare Financiară aplicabile. Se aplică și principiile conținute în Standardele generale, cu excepția cazului în care acestea sunt modificate în mod special de către o cerință a standardului de contabilitate relevant sau a acestui standard.

Termenii de referință ai evaluării (SEV 101)

Pentru a se conforma cerinței SEV 101, paragraful 20.3(f), de a preciza scopul evaluării, termenii de referință ai evaluării vor include identificarea Standardelor de Raportare Financiară aplicabile, inclusiv scopul contabil specific pentru care este cerută evaluarea. Scopul contabil este reprezentat de utilizarea evaluării în situațiile financiare, de exemplu, estimarea valorii contabile, alocarea prețului de achiziție în urma unei combinări de întreprinderi, testarea deprecierii, clasificarea contractelor de leasing sau calcularea cheltuielilor cu deprecierea pentru un activ.

În plus față de cerința de a identifica activul ce urmează să fie evaluat, conform SEV 101, paragraful 20.3(d), termenii de referință ai evaluării vor include și precizarea modului în care acel activ este utilizat sau clasificat de către entitatea raportoare. Tratatamentul contabil cerut pentru active sau datorii identice sau similare poate să fie diferit, în funcție de modul în care acestea sunt utilizate de o entitate. De exemplu:



- tratamentul *proprietăți imobiliare* deținută de o entitate poate fi diferit, acesta depinzând de faptul dacă este ocupată în scopul realizării obiectului de activitate al entității, este deținută ca o investiție, este un surplus față de cerințe sau, în cazul unei companii de dezvoltare imobiliară, este tratată ca stoc comercial;
- instrumentele financiare, care sunt deținute în scopul de a se obține fluxuri de numerar contractuale, care conțin numai încasări de rate de rambursare a creditului și de dobânzi aferente, pot fi tratate diferit față de alte tipuri de instrumente;
- *activele necorporale* dobândite printr-o fuziune de întreprinderi sau printr-o achiziție a unei întreprinderi pot fi tratate în mod diferit față de activele similare deja deținute de o entitate.

Atunci când un activ este utilizat împreună cu alte active identificabile separat, se va identifica „unitatea de cont”.

Standardul de Raportare Financiară relevant poate indica modul în care va fi stabilită unitatea de cont sau gradul de agregare pentru diferite tipuri de active sau pentru diferite scopuri contabile. În conformitate cu cerințele SEV 101, paragraful 20.3(g), se va identifica în mod clar *tipul valorii*. Exemple de astfel de tipuri ale valorii, cerute de standardele de contabilitate, includ valoarea justă, valoarea realizabilă netă și valoarea recuperabilă. Definiția lor este conținută în standardul de contabilitate relevant.

În conformitate cu cerințele SEV 101, paragraful 20.3(k), se declară orice ipoteze care se iau în considerare. Ipotezele adecvate vor varia în funcție de modul în care un activ este deținut sau clasificat. Cele mai multe Standarde de Raportare Financiară prevăd că situațiile financiare se elaborează pe ipoteza continuității activității entității, cu excepția cazului în care managementul fie intenționează să lichideze entitatea, fie să înceteze activitatea comercială, fie nu are altă alternativă realistă decât acestea. Cu excepția instrumentelor financiare, în mod normal, se consideră ca fiind adecvată ipoteza conform căreia activul sau activele vor continua să fie utilizate ca părți ale întreprinderii căreia îi aparțin. Această ipoteză nu se aplică în cazurile în care este clar că există fie intenția de a lichida entitatea sau de a renunța la un anumit activ, fie că există o cerință de a se lua în considerare suma care ar putea fi recuperată prin cedarea sau din casarea activului.

De asemenea, este necesar să se declare și ipotezele care vor fi făcute pentru a defini unitatea de cont, de exemplu, dacă activul va fi evaluat pe o bază de sine stătătoare sau în combinație cu alte active. Este posibil ca standardul de contabilitate relevant să conțină precizări referitoare la ipotezele sau la premisele evaluării care pot fi făcute.

În mod obișnuit, nu este normal ca o valoare estimată în scopul includerii acesteia într-o situație financiară să fie determinată pe baza unei *ipoteze speciale*.

Când se iau în considerare restricțiile enunțate în SEV 101, paragraful 20.3(m), se vor avea în vedere următoarele:

- măsura și forma oricăror referințe cu privire la valoare, care ar putea apărea în situațiile financiare publicate;
- măsura în care evaluatorii au obligația de a răspunde la întrebările privind evaluarea, ridicate de către auditorul entității.

Referințele adecvate cu privire la aceste aspecte vor fi incluse în termenii de referință ai evaluării.

Raportare (SEV 103)

În plus față de cerințele minime ale SEV 103 *Raportare*, un raport de evaluare pentru utilizarea într-o situație financiară va include referințele adecvate la aspectele abordate în termenii de referință ai evaluării, în conformitate cu paragrafele anterioare.



De asemenea, raportul va cuprinde orice informație pe care entitatea raportoare este obligată să o furnizeze conform Standardelor de Raportare Financiară relevante. Exemple de informații referitoare la evaluările la valoarea justă, a căror prezentare este necesară, includ metodele și ipotezele semnificative folosite în evaluare și măsura în care determinarea valorii s-a făcut având drept referință prețurile observabile sau tranzacțiile recente de pe piață. Unele standarde cer și informații despre sensibilitatea valorii față de modificările unor date de intrare semnificative.

Atunci când efectul unei ipoteze asupra valorii este important, efectul acelei ipoteze va fi precizat în raport.

Pentru a se conforma cerinței de a preciza restricțiile privind utilizarea, difuzarea sau publicarea conform SEV 103, paragraful 20.3(m), în raport v fi menționată orice condiție referitoare la modul în care raportul poate fi reprodus sau la modul în care se poate face referire la acesta în situațiile financiare publicate ale entității.

GHID DE APLICARE

Această secțiune oferă informațiile de fond privind cerințele generale de evaluare conform IFRS-urilor. IFRS-urile sunt publicate de către Consiliul pentru Standarde Internaționale de Contabilitate (IASB). IFRS-urile cuprind standarde și interpretări numerotate individual. Standardele publicate inițial, înainte de anul 2001, sunt denumite IAS (Standardele Internaționale de Contabilitate). Standardele publicate ulterior sunt denumite IFRS. Diferitele extrase din IFRS-uri și referirile la acestea, din prezentul ghid, sunt reproduse cu permisiunea Fundației IFRS.

Referirile la IFRS-uri și la alte publicații ale IASB sunt făcute pentru cele emise la data la care acest standard de evaluare a fost publicat. IFRS-urile și interpretarea lor se schimbă pe parcursul timpului. În consecință, referirile din prezentul document sunt supuse riscului de a nu mai fi de actualitate. Acest document nu trebuie folosit pentru a înlocui referirile la IFRS-urile curente sau la interpretările publicate de către IASB sau de Fundația IFRS. Mai multe informații cu privire la IFRS-uri și la alte publicații asociate pot fi obținute de pe website-ul www.ifrs.org.

Acest ghid este elaborat pentru a asista specialiștii în evaluare și pentru a-i ajuta pe utilizatori să înțeleagă anumite cerințe pentru evaluare ale IFRS-urilor. Deși scopul acestui ghid este de a reflecta practicile de evaluare general acceptate la data publicării, acesta nu impune nicio cerință obligatorie. Referirile la cerințele de contabilizare se supun prevederilor IFRS-urilor relevante, iar în cazul existenței unui conflict între prevederile acestui ghid și IFRS-uri, IFRS-urile vor prevala.

Valoarea justă

G1. Conform SEV 104 *Tipuri ale valorii*, paragraful 90, valoarea justă definită de IFRS este încadrată la alte tipuri ale valorii. ***Valoarea justă este prețul care ar fi încasat pentru vânzarea unui activ sau plătit pentru transferul unei datorii într-o tranzacție reglementată între participanții de pe piață, la data evaluării.*** Această definiție a valorii juste (conform IFRS) se utilizează doar în scopul raportării financiare.

G2. Prevederile IFRS 13 și, în special referirile la participanții de pe piață, la o tranzacție normală, tranzacție ce are loc pe piața principală sau pe cea mai avantajoasă piață și pentru cea mai bună utilizare a unui activ, arată clar faptul că valoarea justă, conform IFRS-urilor, este coerentă, în general, cu conceptul de *valoare de piață*, așa cum aceasta este definită și comentată în SEV 104.

Astfel, pentru multe scopuri practice, *valoarea de piață*, conform SEV 104, îndeplinește cerința de evaluare la valoarea justă, conform IFRS 13, supusă unor ipoteze specifice cerute de către standardul de contabilitate, cum ar fi stipulările privind unitatea de cont, ignorarea restricțiilor de vânzare sau factorul de blocaj.



Agregarea

G3. Valoarea justă, conform IFRS-urilor, se aplică „unității de cont” pentru un activ sau o datorie, așa cum se specifică în standardul corespunzător. De obicei, unitatea de cont este activul sau datoria individuală, dar în anumite condiții, poate fi un grup de active înrudite. IFRS 13 cere ca, în cazul activelor, să se determine dacă valoarea maximă pentru participanții de pe piață ar putea rezulta din folosirea activului în combinație cu alte active și datorii, privite ca un grup sau din utilizarea activului pe o bază de sine stătătoare.

Date de intrare pentru evaluare și ierarhia valorii juste

G4. IFRS 13 include o „ierarhie a valorii juste” care clasifică evaluările în funcție de natura datelor de intrare disponibile. Pe scurt, cele trei niveluri ale ierarhiei sunt următoarele:

1. datele de intrare de nivel 1 sunt „prețurile cotate (neajustate) de pe piețele active pentru active sau datorii identice la care entitatea are acces la data evaluării”;
2. datele de intrare de nivel 2 sunt „date de intrare diferite de prețurile cotate incluse la nivelul 1, care sunt observabile direct sau indirect pentru activ sau datorie”;
3. datele de intrare de nivel 3 sunt „date de intrare neobservabile pentru activ sau datorie”.

G5. IFRS 13 cere ca, în situațiile financiare, să fie indicat nivelul din această ierarhie al oricărui activ sau al oricărei datorii evaluate la valoarea justă. Există cerințe de contabilizare suplimentare în legătură cu evaluările efectuate prin utilizarea datelor de intrare de nivel 3. De aceea, un raport de evaluare elaborat în scopul utilizării în situațiile financiare, întocmit conform IFRS-urilor, este adecvat să includă informații suficiente despre datele de intrare folosite pentru evaluare, pentru a permite ca entitatea raportoare să încadreze corect activele pe categorii, în cadrul acestei ierarhii.

Datorii

G6. IFRS 13 prevede că evaluarea unei datorii presupune faptul că aceasta este transferată unui participant de pe piață la data evaluării; nu se presupune a fi decontată cu cealaltă parte sau stinsă în alt mod. Atunci când pentru datorie nu există un preț de piață observabil, valoarea sa trebuie estimată prin utilizarea aceleiași metode pe care ar folosi-o cealaltă parte în tranzacție pentru a estima valoarea activului corespondent. Valoarea justă a unei datorii reflectă riscul de neperformanță asociat cu datoria, dar îl consideră a fi același, înainte și după presupusul transfer. Riscul de neperformanță include efectul riscului de credit al entității.

G7. În IFRS 13 există prevederi speciale referitoare la situațiile în care nu există un activ corespondent pentru o datorie, așa cum este cazul multor datorii nefinanciare. De asemenea, în estimarea valorii juste a unei datorii există o cerință de a ignora orice restricție contractuală sau de altă natură privind posibilitatea unei entități de a transfera datoria respectivă.

Deprecierea

G8. IAS 16 include o cerință pentru o entitate de a declara amortizarea mijloacelor fixe. În contextul raportării financiare, amortizarea este o cheltuială înregistrată în situațiile financiare pentru a reflecta consumarea unui activ pe parcursul duratei de viață utilă a acestuia pentru o entitate. Există o cerință de a amortiza separat componentele unui activ care au un cost semnificativ în raport cu întregul. Pot fi grupate componentele care au o durată de viață utilă similară și care se amortizează într-un mod similar. În cazul proprietății imobiliare, de obicei, terenul nu se amortizează. Deseori evaluările sunt solicitate pentru a se calcula valoarea amortizabilă.

G9. Termenul de depreciere este folosit cu înțelesuri diferite în evaluare și în raportarea financiară. În contextul evaluării, termenul depreciere, de obicei, este folosit pentru a face referire la ajustările aplicate costului de reconstruire sau costului de înlocuire a activului, pentru a reflecta deprecierea activului atunci când se utilizează *abordarea prin cost*, astfel încât să indice valoarea activului atunci



când nu există dovezi disponibile despre vânzări efective. În contextul raportării financiare, deprecierea (amortizarea) se referă la cheltuiala înregistrată pentru a reflecta alocarea sistematică a valorii amortizabile a unui activ, pe durata lui de viață utilă pentru entitate.

G10. Pentru a estima cheltuiala care trebuie făcută cu amortizarea, este necesară determinarea „valorii amortizabile”. Aceasta este diferența, dacă există vreuna, între „valoarea contabilă” a activului și „valoarea reziduală” a acestuia. Pentru a stabili „valoarea reziduală”, trebuie să se determine „durata de viață utilă” a activului. Acești termeni sunt definiți în IAS 16, după cum urmează:

- valoarea amortizabilă reprezintă costul unui activ sau o altă valoare care înlocuiește costul, minus valoarea reziduală a activului;
- valoarea contabilă este valoarea la care un activ este recunoscut după ce se deduc amortizarea cumulată și pierderile cumulate din depreciere;
- valoarea reziduală reprezintă valoarea estimată pe care ar obține-o în prezent o entitate din cedarea unui activ, după deducerea costurilor asociate cedării, dacă activul ar avea deja vechimea și starea prevăzute la sfârșitul duratei sale de viață utilă;
- durata de viață utilă este (a) perioada în care un activ este preconizat a fi disponibil pentru utilizare de către o entitate, sau (b) numărul de unități de producție sau alte unități similare pe care entitatea preconizează să le obțină de la activ.

G11. Trebuie reținut faptul că valoarea contabilă poate avea ca bază fie costul istoric, fie valoarea justă minus amortizarea cumulată și pierderile cumulate din depreciere. Valoarea reziduală și durata de viață utilă trebuie să fie revizuite cel puțin la sfârșitul fiecărui an financiar.

Deprecierea: terenuri și construcții

G12. IAS 16 recunoaște că, de obicei, terenul are o durată de viață utilă nelimitată, ceea ce înseamnă că ar trebui să fie contabilizat separat și să nu se amortizeze. Primul pas în stabilirea valorii amortizabile atribuibile unei proprietăți imobiliare sau unei părți a unei proprietăți imobiliare, este, deci, stabilirea valorii componentei teren. Acest lucru se face, de obicei, prin stabilirea valorii terenului la data situației financiare relevante și apoi scăderea acesteia din valoarea contabilă a proprietății imobiliare, adică terenul și construcțiile considerate împreună, pentru a stabili valoarea care poate fi atribuită construcțiilor. Aceasta este o valoare teoretică, întrucât ea nu s-ar putea realiza, având în vedere faptul că nu pot fi vândute construcțiile fără terenul pe care acestea sunt situate.

G13. După ce a fost stabilită valoarea teoretică pentru componenta construcție, trebuie estimată valoarea reziduală a construcției. Pentru a face acest lucru este necesar să se estimeze durata de viață utilă. Este important de reținut faptul că aceasta poate fi diferită de durata de viață economică rămasă, așa cum aceasta ar fi recunoscută de un participant tipic de pe piață. Conform IAS 16, durata de viață utilă este specifică entității. Dacă proprietatea imobiliară nu ar fi disponibilă entității pentru întreaga sa durată de viață sau dacă entitatea decide că respectiva construcție va fi în scurt timp un surplus pentru cerințele sale, atunci aceasta reprezintă durata de viață utilă.

G14. Valoarea reziduală este o valoare curentă, de la data situației financiare, dar în ipoteza că activul s-ar afla deja la finalul duratei sale de viață utilă și într-o stare corespunzătoare acestei ipoteze. Construcțiile pot avea o durată de viață economică care depășește perioada pentru care acestea vor fi disponibile sau cerute de entitate și, de aceea, pot avea o valoare reziduală semnificativă.

Deprecierea: componentizare

G16. Atunci când valoarea contabilă are la bază costul istoric trebuie să fie identificat costul curent al acelor componente care au atârnat un cost semnificativ în raport cu întregul, cât și o durată de viață utilă care diferă semnificativ.



G17. Atunci când valoarea contabilă are la bază valoarea justă a elementului va fi necesară o alocare pe componente a valorii juste a acestuia. Deși ar fi posibil să se determine valoarea atribuibilă unei componente a elementului de natura mașinilor, echipamentelor și instalațiilor, dacă există o piață activă pentru acele componente, în alte cazuri componentele nu vor fi tranzacționate în mod activ. Situația din urmă este valabilă, de obicei, pentru componentele unei construcții, de exemplu, construcțiile sunt rareori vândute fără instalațiile mecanice și electrice necesare pentru încălzire, iluminat și aerisire, iar instalațiile încorporate nu pot fi vândute fără construcție. Atunci când valoarea componentelor individuale nu poate fi determinată în mod credibil, valoarea atribuibilă întregului este alocată pe componente. Raportul dintre costul elementului și costul întregului poate constitui o bază adecvată pentru o astfel de alocare.

Contracte de leasing

G18. Conform IFRS 16, contractele de leasing sunt clasificate pentru a fi incluse în situațiile financiare fie ca leasing-uri operaționale, fie ca leasing-uri financiare. Aceste tipuri de leasing sunt definite în IFRS 16, astfel:

- un leasing financiar este operațiunea de leasing care transferă în mare măsură toate riscurile și recompensele aferente dreptului de proprietate asupra unui activ. Titlul de proprietate poate să fie transferat sau nu, în cele din urmă;
 - un leasing operațional este operațiunea de leasing care nu intră în categoria leasingului financiar. În situațiile financiare, locatarul trebuie să recunoască un activ aferent dreptului de folosință/utilizare și o datorie care decurge din contractul de leasing.
- Evaluările pot fi cerute de exemplu pentru a stabili cum se clasifică un contract de leasing pentru locator sau pentru înregistrarea activelor de tipul drepturilor de folosință la valoarea justă, în cazul locatarului.

G19. Pentru contractele de leasing având ca obiect *proprietatea imobiliară* se aplică reguli speciale. În afară de *investițiile imobiliare*, elementele teren și construcție ale unei proprietăți imobiliare trebuie să fie considerate separat pentru clasificarea contractului fie ca un leasing financiar, fie ca un leasing operațional. Prevederile pentru *investițiile imobiliare* sunt descrise în paragrafele G28 și G32. IFRS 16 nu se aplică pentru activele biologice, așa cum acestea sunt definite în IAS 41.

Clasificarea contractelor de leasing

G20. Testul de clasificare depinde mai degrabă de conținutul contractului decât de forma acestuia. De exemplu, un contract între două părți, pentru utilizarea unui activ în schimbul unei plăți, poate să nu fie numit contract de leasing, dar dacă sunt îndeplinite condițiile impuse de IFRS 16, atunci va fi necesar ca acest contract să fie clasificat ca și contract de leasing.

G21. În IFRS 16 se enumeră următoarele exemple de situații care ar putea indica existența unui leasing financiar, fie individual, fie în combinație. Acestea reprezintă doar exemple:

- contractul de leasing transferă locatarului titlul de proprietate asupra activului până la sfârșitul duratei contractului de leasing;
- locatarul are opțiunea de a cumpăra activul la un preț estimat a fi suficient de mic față de valoarea justă de la data la care opțiunea devine exercitabilă încât, la începutul contractului de leasing, există certitudinea rezonabilă că opțiunea va fi exercitată;
- durata contractului de leasing acoperă, în cea mai mare parte, durata de viață economică a activului, chiar dacă titlul de proprietate nu este transferat;
- la începutul contractului de leasing, valoarea actualizată a plăților minime de leasing este cel puțin egală cu aproape întreaga valoare justă a activului deținut în leasing;
- activele deținute în leasing au un caracter atât de specializat, încât numai locatarul le poate utiliza fără modificări majore;



- dacă locatarul poate rezilia contractul de leasing, pierderile locatorului generate de rezilierea contractului sunt suportate de locatar;
- câștigurile sau pierderile rezultate din variația valorii juste a valorii reziduale cad în sarcina locatarului;
- locatarul are capacitatea de a continua leasingul pentru o a doua perioadă, la o chirie care este substanțial mai mică față de chiria de piață.

G22. IFRS 16 subliniază faptul că aceste criterii enumerate sunt doar exemple și indicii și nu sunt întotdeauna concludente. Dacă din alte caracteristici reiese clar că leasingul nu transferă în mare măsură toate riscurile și beneficiile aferente dreptului de proprietate, atunci leasingul este clasificat drept leasing operațional. De exemplu, acesta poate fi cazul când proprietatea asupra activului este transferată la sfârșitul contractului de leasing, în schimbul unei plăți variabile egale cu valoarea sa justă la acel moment sau dacă există ajustări regulate ale chiriei, la nivelul chiriei de piață din acel moment sau prin indexare cu un indice.

G23. Clasificarea leasingului se face la începutul contractului de leasing. Clasificarea presupune o estimare a măsurii în care se transferă beneficiile economice printr-un contract de leasing. În multe cazuri, o apreciere calitativă a termenilor contractului de leasing va indica rapid clasificarea corectă, fără a fi necesară evaluarea diferitelor drepturi incluse în contractul de leasing. Totuși, evaluările pot fi cerute pentru a ajuta la stabilirea beneficiilor locatorului și respectiv ale locatarului, de exemplu, la estimarea valorii reziduale la sfârșitul contractului, pentru a stabili dacă leasingul a acoperit o parte semnificativă din durata de viață economică a activului.

Clasificarea contractelor de leasing imobiliar

G24. Atunci când un contract de leasing are ca obiect un teren și o construcție sau mai multe construcții la un loc, IFRS 16 impune ca cele două componente să fie tratate separat în scopul clasificării. Dacă componenta contractului de leasing atribuibilă construcției este un leasing financiar, va fi necesar să se facă o alocare a chiriei inițiale, luând drept criteriu valorile juste relative ale fiecărei componente, de la data începerii contractului de leasing.

G25. În cazul celor mai multe contracte de leasing imobiliar terenul și construcțiile revin locatorului la sfârșitul contractului de leasing. Deseori există și prevederi care impun ca chiria să fie reajustată periodic pentru a reflecta modificările intervenite în valoarea proprietății și frecvent o obligație a locatarului de a înapoia locatorului construcțiile în stare bună. Acestea, de obicei, sunt indicii asupra faptului că locatorul nu a transferat locatarului în mare parte toate riscurile și beneficiile aferente dreptului de proprietate asupra construcțiilor sau terenului, atunci când a încheiat contractul de leasing. Ca urmare, multe contracte de leasing, care au ca obiect terenuri și construcții, sunt ușor identificabile drept contracte de leasing operațional.

G26. Contractele de leasing financiar, având ca obiect terenuri și construcții, se încheie atunci când leasingul este folosit ca mijloc de a finanța o posibilă achiziție a proprietății de către locatar, de exemplu, prin intermediul unei opțiuni de cumpărare a dreptului locatorului, pentru o sumă nominală, după ce au fost făcute plățile chiriei specificate. Ocazional, contractele de leasing care nu sunt clar structurate ca scheme de finanțare pot îndeplini unele dintre criteriile privind existența unui leasing financiar, de exemplu, atunci când plățile chiriei nu susțin valoarea proprietății. În astfel de cazuri, pentru a stabili clasificarea corectă este necesară o analiză mai detaliată a valorii riscurilor și beneficiilor transferate de la locator către locatar.

G27. În practică, contractele de leasing având ca obiect o parte dintr-o clădire cu mai multe spații de închiriat, de obicei, sunt leasing-uri operaționale și întreaga proprietate va fi clasificată ca investiție imobiliară de către locator. În astfel de cazuri alocarea nu este necesară. În cazurile în care componenta clădire face, în mod clar, obiectul unui contract de leasing financiar, componenta teren



este în majoritatea cazurilor identificabilă. Se întâmplă rar ca o clădire să îndeplinească criteriile pentru a fi clasificată ca leasing operațional și componenta teren să nu poată fi clar identificată. Totuși, dacă există un astfel de caz, nu trebuie să fie realizată o alocare între teren și clădire pe baza unor criterii neconcludente. În astfel de situații, întreaga proprietate imobiliară ce face obiectul contractului de leasing ar trebui să fie considerată ca fiind leasing financiar.

În astfel de situații, întreaga proprietate imobiliară ce face obiectul contractului de leasing ar trebui să fie considerată ca fiind leasing financiar.

Investiția imobiliară în leasing

G28. Conform IFRS 16, nu este necesar să se facă o alocare între componentele teren și construcții ale unei *investiții imobiliare*, deținută printr-un contract de leasing și contabilizată prin folosirea modelului valorii juste. Aceasta deoarece locatarul înregistrează în situațiile sale financiare ca activ, un drept de folosință asupra activului suport, și nu va trata componentele sale (dreptul de folosință asupra terenului, dreptul de folosință asupra construcțiilor etc.) separat dacă ele sunt dependente sau interrelaționate.

Evaluarea activului sau datoriei dintr-un contract de leasing

G29. Conform IFRS 16, la data începerii derulării unui contract de leasing, un locatar trebuie să recunoască un activ aferent dreptului de utilizare și o datorie care decurge din contractul de leasing, în afară de excepțiile prevăzute în IFRS 16.

G30. La data începerii derulării unui contract de leasing, un locatar trebuie să evalueze datoria care decurge din contractul de leasing la valoarea actualizată a plăților de leasing care nu sunt achitate la acea dată. Plățile de leasing trebuie actualizate utilizând rata dobânzii implicită în contractul de leasing dacă acea rată poate fi determinată imediat. Dacă această rată nu poate fi determinată imediat, locatarul trebuie să utilizeze rata marginală de împrumut a locatarului.

G31. Cerințele privind amortizarea din IAS 16 se aplică și activelor în sistem de leasing și, de aceea, pot fi relevante și paragrafele G8–G17.

G32. Dacă un locatar aplică pentru investiția sa imobiliară modelul bazat pe valoarea justă din IAS 40 Investiții imobiliare, locatarul trebuie să aplice modelul bazat pe valoarea justă și în cazul activelor aferente dreptului de utilizare care corespund definiției unei investiții imobiliare din IAS 40.

G33. Dacă activele aferente dreptului de utilizare sunt asociate unei clase de imobilizări corporale căreia locatarul îi aplică modelul de reevaluare din IAS 16, un locatar poate opta să aplice acel model de reevaluare tuturor activelor aferente dreptului de utilizare care sunt asociate respectivei clase de imobilizări corporale.

Alocarea prețului de achiziție

G34. În urma unei combinări de întreprinderi, adică achiziția unei participații care asigură dreptul de control într-una sau în mai multe întreprinderi, IFRS 3 îi impune dobânditorului să contabilizeze tranzacția prin recunoașterea activelor identificabile separat dobândite și a datoriilor asumate la valoarea justă. Conform IFRS 3, fondul comercial reprezintă diferența dintre prețul de achiziție plătit pentru transferul întreprinderii și valoarea justă a activelor nete identificabile achiziționate.

G35. Activele corporale ale unei întreprinderi sunt, în general, ușor de identificat și pot fi evaluate separat. Identificarea și evaluarea separată a *activelor necorporale* identificabile poate provoca mai multe dificultăți, însă partea de Introducere (paragraful 20) din SEV 210 *Active necorporale* conține îndrumări relevante.



G36. IFRS 3 prezintă excepții față de cele menționate mai sus, privind recunoașterea și/sau evaluarea unora dintre activele sau datoriile identificabile. Cerințele speciale se aplică datoriilor contingente, impozitelor pe venit, beneficiilor angajaților, activelor de despăgubire, drepturilor redobândite, recompenselor bazate pe acordarea de acțiuni și activelor deținute pentru a fi vândute.

Testarea deprecierei

G37. Deprecierea are loc atunci când valoarea contabilă a unui activ depășește valoarea ce poate fi recuperată fie prin continuarea utilizării sale, fie prin vânzarea activului. Conform IAS 36 *Deprecierea activelor*, o entitate trebuie să reanalizeze diferitele categorii de active, la data fiecărei situații privind poziția financiară, pentru a stabili dacă există orice indiciu că un activ ar putea fi depreciat. Deprecierea poate fi semnalată de o diminuare a valorii unui activ, cauzată de modificări ale pieței sau tehnologiei, de învechirea activului, de subperformanța activului în comparație cu beneficiul așteptat sau de o intenție de a întrerupe sau de a restructura activitatea entității. Anumite active (fondul comercial și activele necorporale cu o durată de viață nedeterminată sau care nu sunt încă disponibile pentru a fi utilizate) trebuie testate anual pentru a identifica deprecierea.

G38. Dacă se consideră că a apărut deprecierea, valoarea contabilă a activului, obținută fie din costul istoric, fie dintr-o evaluare anterioară, trebuie diminuată până la nivelul „valorii recuperabile”. Aceasta este cea mai mare valoare dintre „valoarea de utilizare” a activului și „valoarea sa justă minus costurile asociate vânzării”.

Testarea deprecierei – valoarea recuperabilă

G39. Valoarea recuperabilă este cea mai mare valoare dintre valoarea de utilizare și valoarea justă minus costurile asociate vânzării. Nu este întotdeauna necesar să se determine ambele valori; dacă una dintre acestea depășește valoarea contabilă a activului, activul nu este depreciat și nu mai este necesară estimarea celeilalte valori.

Testarea deprecierei – valoarea de utilizare

G40. Valoarea de utilizare este definită de IAS 36 ca fiind valoarea actualizată a fluxurilor de numerar viitoare preconizate să se obțină de la un activ sau de la o unitate generatoare de numerar. O unitate generatoare de numerar este cel mai mic grup identificabil de active care generează intrări de numerar independente într-o mare măsură de intrările de numerar generate de alte active sau grupuri de active.

G41. Valoarea de utilizare este specifică entității, întrucât aceasta reflectă fluxurile de numerar pe care entitatea se așteaptă să le obțină din utilizarea în continuare a unui activ pe durata lui de viață utilă anticipată și din cedarea lui la finele acestei perioade.

G42. IAS 36 prevede că la calculul valorii de utilizare a unui activ trebuie să se aibă în vedere următoarele elemente:

- o estimare a fluxurilor de numerar viitoare pe care entitatea se așteaptă să le obțină de la activul respectiv;
- preconizările privind posibilele variații ale valorii sau ale plasării în timp a acelor fluxuri de numerar viitoare;
- valoarea în timp a banilor, în funcție de rata curentă a dobânzii la plasamentele fără risc de pe piață;
- prețul suportării incertitudinii inerente activului;
- alți factori, cum ar fi absența lichidității, pe care participanții pe piață ar lua-o în calcul la estimarea valorii fluxurilor de numerar viitoare pe care entitatea se așteaptă să le obțină de la activul respectiv.

G43. Fluxurile de numerar preconizate trebuie testate pentru a le verifica rezonabilitatea, asigurându-se că ipotezele care stau la baza previziunilor făcute de entitate sunt în concordanță cu rezultatele



efective anterioare, cu condiția ca efectele unor evenimente sau situații ulterioare, care nu au existat când aceste fluxuri efective de numerar au fost generate, să justifice aceste rezultate. Fluxurile de numerar se estimează pentru activul aflat în situația lui curentă și, de aceea, fluxurile de numerar preconizate nu trebuie să reflecte orice creșteri ale acestora datorate oricăror restructurări sau modernizări ale activului, la care entitatea nu s-a angajat încă.

G44. Rata de actualizare adecvată va reflecta rata rentabilității pe care participanții de pe piață o cer pentru o investiție care ar genera fluxuri de numerar egale ca mărime, plasare în timp și profil de risc cu cele pe care entitatea se așteaptă să le obțină din utilizarea activului.

G45. IAS 36 prezintă considerente detaliate pentru estimarea valorii de utilizare.

Testarea deprecierei – valoarea justă minus costurile asociate vânzării

G46. Valoarea justă minus costurile asociate vânzării unui activ sau unei unități generatoare de numerar reprezintă suma care poate fi obținută din vânzarea sa, în cadrul unei tranzacții nepărtinitoare, între părți hotărâte și aflate în cunoștință de cauză, minus costurile asociate transferului. Cu excepția cazului în care entitatea deținătoare a activului este obligată să îl vândă la *data evaluării*, fără o durată adecvată de expunere pe piață, aceasta nu este o vânzare forțată.

G47. Costurile asociate vânzării sunt costurile direct atribuibile tranzacției, de exemplu, taxele legale, costurile de marketing, costurile aferente îndepărtării activului, taxele nerecuperabile aferente tranzacției și orice cost direct pentru scoaterea la vânzare a activului sau a unității generatoare de numerar. Aceste costuri nu includ costurile colaterale, de exemplu, acele costuri implicate de reorganizarea întreprinderii după transferul activului.



Capitolul 5 ESTIMAREA VALORII

5.1. Constructii

Abordări în evaluare Toate cele trei abordări principale în evaluare, descrise în SEV100 *Cadrul general*, pot fi aplicate pentru evaluarea unui drept asupra *proprietății imobiliare*.

Abordarea prin piață

Drepturile asupra proprietății imobiliare nu sunt omogene. Chiar dacă terenul și construcțiile, de care este atașat dreptul asupra proprietății imobiliare supus evaluării, au caracteristici fizice identice cu ale altora care se tranzacționează pe piață, localizarea va fi diferită. În pofida acestor deosebiri, *abordarea prin piață* se aplică, în mod uzual, pentru evaluarea drepturilor asupra *proprietății imobiliare*. Pentru a putea compara subiectul evaluării cu prețul altor drepturi asupra *proprietății imobiliare*, care au fost recent tranzacționate sau care pot fi disponibile pe piață, este normal să se adopte un criteriu de comparație adecvat. Criteriile de comparație, care se utilizează frecvent, rezultă din analiza prețurilor de vânzare prin calcularea prețului pe metru pătrat pentru o clădire sau a prețului pe hectar pentru teren. Alte criterii folosite pentru compararea prețurilor, atunci când există suficientă omogenitate între caracteristicile fizice ale proprietăților, sunt prețul pe cameră sau prețul pe unitatea de producție, de exemplu, în cazul producției agricole. Un criteriu de comparație este util numai atunci când este selectat în mod judicios și este aplicat proprietății subiect și proprietăților comparabile în fiecare analiză. În măsura în care este posibil, orice criteriu de comparație utilizat ar trebui să fie cel care se utilizează în mod obișnuit de către participanții de pe piața relevantă. În evaluare, încrederea care poate fi acordată informației despre prețul oricărei comparabile se determină prin comparația diferitelor caracteristici ale proprietății imobiliare și ale tranzacției din care au rezultat datele despre preț, cu cele ale proprietății evaluate. Trebuie luate în considerare diferențele dintre următoarele elemente:

- dreptul care oferă dovada despre preț și dreptul asupra proprietății supus evaluării;
- localizările respective;
- calitatea terenului sau vârsta și specificațiile construcțiilor;
- utilizarea permisă sau zonarea pentru fiecare proprietate imobiliară;
- situațiile în care a fost determinat prețul și *tipul valorii* solicitat;
- data efectivă a dovezii despre preț și *data evaluării* solicitată.

Abordarea prin venit

Sub denumirea generică de *abordare prin venit* sunt utilizate diverse metode pentru indicarea valorii, toate acestea având ca o caracteristică comună faptul că valoarea se bazează pe un venit realizat sau pe unul previzionat, care fie este generat, fie ar putea fi generat de către un titular al dreptului. În cazul unei *investiții imobiliare*, acel venit ar putea fi sub formă de chirie; în cazul unei clădiri ocupate de proprietar ar putea fi o chirie asumată/ipotetică (sau chirie evitată), determinată pe baza costului care ar fi suportat de proprietar pentru a închiria un spațiu echivalent. În cazul în care o clădire este specializată numai pentru un anumit tip de activitate comercială, venitul este deseori reprezentat de fluxul de numerar efectiv sau potențial, provenit din activitatea comercială, care ar reveni proprietarului acelei clădiri. Utilizarea potențialului comercial al proprietății imobiliare, pentru a indica valoarea acesteia, este cunoscută sub denumirea uzuală de „metoda profiturilor”. Fluxul de venit identificat este utilizat apoi pentru a indica valoarea printr-un proces de capitalizare. Un flux de venit, care este probabil să rămână constant, poate fi capitalizat prin aplicarea unei rate de capitalizare sau multiplicator. Acesta reprezintă câștigul sau „randamentul” pe care un investitor l-ar aștepta sau câștigul teoretic pe care un proprietar ocupant l-ar aștepta să reflecte valoarea banilor în timp, precum și riscurile și recompensările proprietarului. Această metodă, cunoscută sub denumirea uzuală de metoda randamentului cu toate riscurile incluse (engl. *all risks yield method*), este rapidă și simplă, dar utilizarea ei nu este credibilă în situația că, în perioadele viitoare, venitul se așteaptă să se modifice într-o măsură mai mare decât se așteaptă în general pe piață sau în cazul în care este



necesară o analiză mai sofisticată a riscului. În astfel de cazuri, se pot utiliza diferitele modele ale fluxului de numerar actualizat. Acestea diferă în mod semnificativ, dar au drept caracteristică de bază faptul că venitul net, dintr-o perioadă viitoare definită, se aduce la valoarea actualizată prin utilizarea unei rate de actualizare. Suma valorilor actualizate, din perioadele individualizate, reprezintă valoarea capitalului. Ca și în cazul metodei randamentului cu toate riscurile incluse, rata de actualizare aferentă unui model al fluxului de numerar actualizat se va baza pe valoarea banilor în timp, precum și pe riscurile și recompensările proprietarului, atașate fluxului de numerar în cauză. Randamentul sau rata de actualizare comentate anterior vor fi determinate de obiectivul evaluării. Dacă obiectivul este de a stabili valoarea pentru un anumit proprietar sau pentru un proprietar potențial, în baza criteriilor de investiții proprii ale acestora, rata utilizată poate reflecta rata rentabilității cerută de aceștia sau costul mediu ponderat al capitalului. Dacă scopul este estimarea *valorii de piață*, rata se va obține din examinarea rentabilităților implicite derivate din prețurile plătite pentru drepturile asupra *proprietății imobiliare* tranzacționate pe piață între participanții de pe piață. Rata de actualizare adecvată ar trebui să fie determinată în urma analizei ratelor implicite în tranzacțiile de piață. Când acest lucru nu este posibil, se poate construi o rată de actualizare adecvată, plecând de la o rată tipică „fără risc“ a rentabilității, corectată pentru riscurile și oportunitățile adiționale specifice unui anumit drept asupra *proprietății imobiliare*. Randamentul adecvat sau rata de actualizare adecvată vor depinde și de faptul dacă datele de intrare utilizate pentru venit sau pentru fluxurile de numerar se exprimă în niveluri curente (termeni reali) sau dacă previziunile au fost făcute cu includerea inflației sau deflației viitoare preconizate.

Abordarea prin cost

Această abordare este aplicată, în general, pentru evaluarea drepturilor asupra *proprietății imobiliare* prin metoda costului de înlocuire net (după deducerea deprecierei). Ea se utilizează când fie nu există nicio dovadă despre prețurile de tranzacționare pentru proprietăți imobiliare similare, fie nu există niciun flux de venit identificabil, efectiv sau teoretic, care ar reveni titularului dreptului. Această abordare se utilizează, în principal, pentru evaluarea proprietății imobiliare specializate, adică a proprietății imobiliare care se vinde rar sau chiar nu se vinde pe piață, cu excepția cazului în care se vinde întreprinderea sau entitatea din care face parte. Prima etapă solicită calcularea unui cost de înlocuire. În mod normal, acesta reprezintă costul de înlocuire a proprietății imobiliare cu un echivalent modern, la *data evaluării*. O excepție este cazul în care ar fi necesar ca o proprietate imobiliară echivalentă să fie o replică a proprietății imobiliare subiect, pentru a furniza aceeași utilitate unui participant de pe piață, caz în care costul de înlocuire ar fi mai degrabă cel de reproducere sau de reconstruire a clădirii subiect, decât cel de înlocuire cu un echivalent modern. Costul de înlocuire este necesar să reflecte și toate costurile suplimentare, cum ar fi valoarea terenului, infrastructura, onorariile pentru proiectare și cheltuielile de finanțare care ar fi suportate de un participant de pe piață pentru producerea unui activ echivalent.

În cazul de față, având în vedere situația economică actuală (inflație ridicată, probleme economice pe diverse ramuri ale industriei etc), precum și amplasamentul construcțiilor și situația acestora (doar 2 clădiri sunt înscrise cu acte, în evidențele CF; o porțiune de peste 1 km a drumului de acces la teren este neasfaltată), s-a estimat o depreciere funcțională și externă, cumulată, de 15% (pentru construcțiile cu acte), respectiv de 20% pentru construcțiile fără acte (diferența reprezentând-o costurile estimate aferente întocmirii documentelor necesare înscrierii cu acte în evidențele de carte funciară - proiect structură, arhitectură, instalații, studiu geotehnic, expertize tehnice, obținere aviza, documentație cadastrală de actualizare etc). Uzura fizică a construcțiilor a fost calculată având în vedere Normativul P 135/1999.

Abordarea prin indici

Această abordare se folosește doar în cazul în care nu există date tehnice pentru bunurile evaluate. Se ia în considerare Indicele prețurilor de consum (total) stabilit de Institutul național de Statistică. Indicii folosiți în prezenta lucrare, au fost calculați ținând cont de data ultimei reevaluări, respectiv, de data punerii în funcțiune a obiectivului (daca aceasta data este ulterioara ultimei reevaluări).



Capitolul 6 EVALUAREA CONSTRUCȚIILOR

6.1. Cea mai bună utilizare – Conceptul de cea mai bună utilizare reprezintă alternativa de utilizare a proprietății selectată din diferite variante posibile care ar trebui să constituie baza de pornire și să genereze ipotezele de lucru necesare operațiunii de evaluare.

Cea mai bună utilizare – este definită ca utilizarea rezonabilă, probabilă și legală a unui teren liber sau construit care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar și are ca rezultat cea mai mare valoare.

Cea mai bună utilizare a unei parcele de teren nu este determinată printr-o analiză subiectivă a deținătorului proprietății imobiliare, a constructorului sau a evaluatorului; cea mai bună utilizare este determinată de forțele competitive de pe piața în care este localizată proprietatea.

Proprietatea este întotdeauna evaluată pe baza celei mai bune și profitabile utilizări, care poate fi sau nu poate fi utilizarea prezentă. Valoarea terenului este bazată pe cea mai bună utilizare a proprietății ca fiind disponibilă și gata de a fi dezvoltată pentru acea utilizare. Îmbunătățirile sunt evaluate conform modului în care ele contribuie (sau nu) la valoarea terenului. Cea mai bună utilizare trebuie să apară într-un viitor rezonabil și nu poate fi îndepărtată sau speculativă.

În cursul analizei, evaluatorul trebuie să facă distincția între cea mai bună utilizare a terenului ca fiind liber și cea mai bună utilizare a proprietății ca fiind construită.

Perioada de timp a unei utilizări specificate reprezintă un punct important al analizei celei mai bune utilizări. În multe cazuri, cea mai bună utilizare a unei proprietăți se poate schimba în viitorul apropiat. Tradițional, analiza celei mai bune utilizări a fost asociată cu analiza reziduală a terenului ce este cuprinsă în economia clasică. În această analiză, valoarea este dată de venitul ce rămâne după ce a fost amortizată construcția.

Cea mai bună utilizare este determinată de forțele competitive de pe piață. Analiza se poate realiza în două cazuri: (1) cea mai bună utilizare a terenului considerat liber și (2) cea mai bună utilizare a terenului construit. Există patru condiții care trebuie respectate simultan, prin prisma cărora se realizează această analiză. Cea mai bună utilizare trebuie să fie: admisibilă legal, fizic posibilă, financiar fezabilă și maxim productivă.

Criteriile analizei celei mai bune utilizări

a. Permisibilă legal – În toate cazurile, evaluatorul trebuie să determine care utilizări sunt permise de lege. El trebuie să analizeze reglementările privind zonarea, restricțiile de construire, normativele de construcții, restricțiile privind construcțiile din patrimoniu și siturile istorice, impactul asupra mediului. Închirierea pe termen lung poate afecta cea mai bună utilizare a proprietății din cauza unor clauze în contractul de închiriere. Dacă nu există restricții cu caracter privat, atunci utilizările admise



de certificatul de urbanism determină alternativele avute în vedere pentru cea mai bună utilizare. Evaluatorul poate avea în vedere - cu riscurile aferente - și eventualele modificări ale planurilor de urbanism, elemente ce trebuie clar explicate în raportul de evaluare.

Normativele de construcții și condițiile de impact asupra mediului, pot avea influențe asupra fezabilității utilizării, dacă nu o scot în afara legii.

b. Posibilă fizic – Dimensiunile, forma, suprafața, structura geologică a terenului și accesibilitatea unui lot de teren și riscul unor dezastre naturale (cutremure, inundații) afectează utilizările unei anumite proprietăți imobiliare. Unele loturi de teren pot atinge cea mai bună utilizare numai ca făcând parte dintr-un ansamblu. În acest caz, evaluatorul va analiza și fezabilitatea ansamblului. Evaluatorul va considera capacitatea și disponibilitatea utilităților publice (canalizare, apă, linie de transport energie electrică, gaze, agent termic, etc.). Structura geologică a terenului poate împiedica (sau face foarte scumpă) anumite utilizări ale proprietății, cum ar fi: clădiri cu regim mare de înălțime, subsoluri multiple, etc. Condițiile fizice influențează și costurile de conversie ale utilizării actuale în altă utilizare considerată mai bună.

c. Fezabilă financiar – Utilizările care au îndeplinit criteriile de permisibile legal și posibile fizic, sunt analizate mai departe pentru a determina dacă ele ar produce un venit care să acopere cheltuielile de exploatare, obligațiile financiare și amortizarea capitalului. Toate utilizările din care rezultă fluxuri financiare pozitive sunt considerate ca fiind fezabile financiar. Pentru a determina fezabilitatea financiară, evaluatorul va prognoza veniturile generate de proprietate, din care se va scădea cheltuielile de exploatare (inclusiv impozitul pe profit), rezultând profitul net. Se va calcula rata de fructificare a capitalului propriu și dacă aceasta este mai mare sau egală cu cea așteptată de investitori pe piață, atunci utilizarea este fezabilă.

d. Maximum productivă – Dintre utilizările fezabile financiar, cea mai bună utilizare este cea utilizare care conduce la cea mai mare valoare reziduală a terenului, în concordanță cu rata de fructificare a capitalului cerută de piață pentru cea utilizare. Valoarea reziduală a terenului poate fi găsită estimând valoarea utilizării propuse (teren și construcții) și scăzând costul materialelor, manoperei, regiei și al capitalului, necesare realizării construcției. Valoarea terenului poate fi estimată și prin capitalizarea venitului rezidual datorat terenului. Venitul datorat terenului este venitul rămas după scăderea cheltuielilor de exploatare și a recuperărilor capitalului investit în construcțiile alocate în proporțiile determinate pe piața imobiliară. Cea mai bună utilizare potențială a terenului este de obicei utilizare pe termen lung și se presupune că va rămâne aceeași pe durata de viață economică sau utilă a construcțiilor.

Cea mai bună utilizare a construcțiilor – Cea mai bună utilizare a construcțiilor, ținând cont de amplasament, este cea actuală, respectiv construcții aferente stației de sortare a deșeurilor.



Capitolul 7

RECONCILIAREA VALORILOR. OPINIA EVALUATORULUI

Valoarea justă a construcțiilor, în opinia evaluatorului, este **valoarea obținută prin metoda costurilor**, având în vedere destinația clădirilor (construcții aferente stației de sortare a deșeurilor).

Având în vedere anul dării în folosință al construcțiilor, am considerat cea mai viabilă variantă a metodei costurilor de utilizat, cea care are la baza cataloagele IROVAL.

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii precum și considerentele avute în vedere la determinarea acestei valori sunt:

Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile economice și juridice menționate în raport.

Valoarea este valabilă numai pentru destinația precizată în raport - valoare justă în vederea înregistrării în evidențele contabile.

Valoarea reprezintă opinia evaluatorului privind valoarea justă.

Valoarea este o predicție.

Valoarea justă a imobilelor reprezentând bunuri de retur (aferente contractului de concesiune încheiat cu SC POLARIS M. HOLDING SRL), de înregistrat în evidența contabilă, este de:

Nr. crt.	Denumirea bunurilor	Carte funciara	Nr. cad.	Valoare justă la 09.04.2024 (lei)	Valoare justă la 09.04.2024 (euro)
1	Clădire - Construcție anexă - hală sortare	339017	339017 - C1	1.750.144	352.269
2	Clădire - Construcție anexă - birouri, magazie, atelier	339017	339017 - C2	802.835	161.595
3	Clădire - Construcție anexă - bazin ape uzate	339017	339017 - C3	57.222	11.518
4	Clădire - Construcție anexă - bazin ape uzate	339017	339017 - C4	19.327	3.890
5	Clădire - Construcție anexă - transformator electric	339017	339017 - C5	1.255	253
6	Clădire - Construcție industrială și edilitară - Corp administrativ	339017	339017 - C6	586.775	118.106
7	Clădire - Construcție anexă - cabină poartă	339017	339017 - C7	38.346	7.718
8	Clădire - Construcție anexă - cușcă câine	339017	339017 - C8	893	180
9	Clădire - Construcție anexă - garaj	339017	339017 - C9	45.089	9.076
10	Clădire - Construcție anexă - platformă spălat roți mașini	339017	339017 - C10	17.201	3.462
11	Clădire - Construcție anexă - cântar	339017	339017 - C11	19.023	3.829



Raport evaluare - clădiri stație sortare deșuri Arad

Nr. crt.	Denumirea bunurilor	Carte funciara	Nr. cad.	Valoare justă la 09.04.2024 (lei)	Valoare justă la 09.04.2024 (euro)
12	Clădire - Construcție anexă - bazin apă - inel incendiu	339017	339017 - C12	62.919	12.664
13	Clădire - Construcție industrială și edilitară - magazie	339019	339019 - C1	35.667	7.179
14	Clădire - Construcție anexă - spălătorie	339019	339019 - C2	7.560	1.522
15	Clădire - Construcție anexă - separator grăsimi și bazin ape uzate	339019	339019 - C3	14.353	2.889
16	Clădire - Construcție industrială și edilitară - Atelier mecanic	339019	339019 - C4	1.027.669	206.849
17	Clădire - Construcție anexă - platforma betonata	339019	339019 - C5	22.665	4.562
18	Clădire - Construcție anexă - platforma betonata	339019	339019 - C6	22.868	4.603

Raportul a fost pregătit pe baza standardelor, recomandărilor și metodologiei de lucru promovate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România)

Expert evaluator autorizat EPI, EBM





FIȘE DE CALCUL

TABEL CENTRALIZATOR PENTRU CALCULAREA COSTURILOR DE RECONSTRUCȚIE SAU DE ÎNLOCUIRE

Catalog cost înlocuire, cost reconstrucție - autor Cornel Șchiopu - Ed. IROVAL 2009, 2010, 2014

HALĂ SORTARE - C1

Adresă mun. Arad - zona CET
 Carte funciara 339017
 PIF 2007
 CLASĂ DE ÎNCADRARE
 Tabel 1
 Subgrupa 1.1.
 Tip 1.1.1 b
 Stare tehnică buna
 Mediu agresiv
 Deprecierea fizică 17,60%
 S desfășurată (mp) 1.019,00
 S construită (mp) 895,00 (din care S copertina = 307,53 mp)
 Regim de înaltime P+Ep

Scd= 1.019,00 mp

Nr. crt.	Denumirea (simbol)	Suprafața	Cost / mp	Total cost	Corecție	Corecție	Cost total	Indice	Cost total
		(mp) / buc.	(Lei)	catalog	distanță	manoperă	corectat	actualizare	INDEXAT
		A	B	C=AxB	D	E	F=CxDxE	I	CI=FxI
1	Structura								
	FISMET3020	895,00	385,00	344.575,00	1,000	1,0000	344.575,00	2,0023	689.942,52
2	Suprastructura								
	D22H10-7	895,00	429,70	384.581,50	1,000	1,0000	384.581,50	2,7717	1.065.944,54
	PLBHMET	124,00	629,90	78.107,60	1,000	1,0000	78.107,60	2,1233	165.845,87
3	Învelitoare								
	SP.URETAN-60-22	984,50	203,40	200.247,30	1,000	1,0000	200.247,30	1,5719	314.768,73
4	Finisaje & compart.								
	PARDHALA	587,47	152,80	89.765,42	1,000	1,0000	89.765,42	1,5623	140.240,51
	FINVESTIAR	124,00	458,20	56.816,80	1,000	1,0000	56.816,80	1,6944	96.270,39
	MAGLROSB	124,00	49,55	6.144,20	1,000	1,0000	6.144,20	3,2247	19.813,20
	SCARMET	1,00	12.261,70	12.261,70	1,000	1,0000	12.261,70	1,9452	23.851,46
5	Închideri								
	SP.URETAN-60-10	1.116,00	170,40	190.166,40	1,000	1,0000	190.166,40	2,4587	467.562,13
	UAUTO	2,00	6.334,90	12.669,80	1,000	1,0000	12.669,80	2,1266	26.943,60
6	Instalații electrice								
	EL1DZN	711,47	30,80	21.913,28	1,000	1,0000	21.913,28	2,2362	49.002,47
7	Instalații sanitare								
	LAVWC	124,00	356,10	44.156,40	1,000	1,0000	44.156,40	2,2467	99.206,18
TOTAL									3.159.391,60
Depreciere fizică								17,60%	
Depreciere funcțională & externă								20,00%	
VALOARE DE ÎNLOCUIRE CU TVA (lei)									2.082.671
VALOARE JUSTĂ (lei)									1.750.144
VALOARE JUSTĂ (euro)									352.269



TABEL CENTRALIZATOR PENTRU CALCULAREA COSTURILOR DE RECONSTRUCȚIE SAU DE ÎNLOCUIRE

Catalog cost înlocuire, cost reconstrucție - autor Cornel Șchiopu - Ed. IROVAL 2009, 2010, 2014

BIROURI, MAGAZIE, ATELIER - C2

Adresă mun. Arad - zona CET
 Carte funciara 339017
 PIF 2007
CLASĂ DE ÎNCADRARE
 Tabel I
 Subgrupa 1.1.
 Tip 1.1.1.b
 Stare tehnică buna
 Mediu agresiv
 Deprecierea fizică 17,60%
 S desfășurată (mp) 529,00
 S construită (mp) 529,00 (din care S copertina = 185,11 mp)
 Regim de înaltimē P

Scd= 529,00 mp

Nr. crt.	Denumirea (simbol)	Suprafața (mp) / buc.	Cost / mp (Lei)	Total cost catalog	Corecție distanță	Corecție manoperă	Cost total corectat	Indice actualizare	Cost total INDEXAT
		A	B	C=AxB	D	E	F=CxDxE	I	CI=FxI
1	Structura								
	FISMET1208-2	529,00	385,00	203.665,00	1,000	1,0000	203.665,00	2,0023	407.798,43
2	Suprastructura								
	D18H8-7	529,00	364,50	192.820,50	1,000	1,0000	192.820,50	2,7978	539.473,19
3	Invelitoare								
	SP.URETAN-60-22	581,90	199,40	116.030,86	1,000	1,0000	116.030,86	1,6038	186.090,29
4	Finisaje & compart.								
	PARDHALA	343,89	152,80	52.546,39	1,000	1,0000	52.546,39	1,5623	82.093,23
5	Inchideri								
	SP.URETAN-60-8	518,40	171,50	88.905,60	1,000	1,0000	88.905,60	2,0607	183.207,77
	UAUTO	2,00	6.334,90	12.669,80	1,000	1,0000	12.669,80	2,1266	26.943,60
6	Instalații electrice								
	EL1DZN	343,89	30,80	10.591,81	1,000	1,0000	10.591,81	2,2362	23.685,41
TOTAL									1.449.291,92
Depreciere fizică								17,60%	
Depreciere funcțională & externă								20,00%	
VALOARE DE ÎNLOCUIRE CU TVA (lei)									955.373
VALOARE JUSTĂ (lei)									802.835
VALOARE JUSTĂ (euro)									161.595

TABEL CENTRALIZATOR PENTRU CALCULAREA COSTURILOR DE RECONSTRUCȚIE SAU DE ÎNLOCUIRE

Catalog cost înlocuire, cost reconstrucție - autor Cornel Șchiopu - Ed. IROVAL 2009, 2010, 2014

BAZIN APE UZATE - C3

Adresă mun. Arad - zona CET
 Carte funciara 339017
 PIF 2007
CLASĂ DE ÎNCADRARE
 Tabel 31
 Subgrupa 1.5.
 Tip 1.5.7.2
 Stare tehnică satisfăcătoare
 Mediu normal
 Deprecierea fizică 33,80%
 S desfășurată (mp) 59,00
 S construită (mp) 59,00
 Volum (mc) 30,00 (estimat)

Scd= 59,00 mp

Nr. crt.	Denumirea (simbol)	Suprafața / volum	Cost / mp / mc (Lei)	Total cost catalog	Corecție distanță	Corecție manoperă	Cost total corectat	Indice actualizare	Cost total INDEXAT
		A	B	C=AxB	D	E	F=CxDxE	I	CI=FxI
1	Structura								
	DECANTR	30,00	1350,70	40.521,00	1,000	1,0000	40.521,00	2,5531	103.454,17
2	Invelitoare								
	SINDRLBTMN	70,80	142,00	10.053,60	1,000	1,0000	10.053,60	2,4988	25.121,94
TOTAL									128.576,10
Depreciere fizică								33,80%	
Depreciere funcțională & externă								20,00%	
VALOARE DE ÎNLOCUIRE CU TVA (lei)									68.094
VALOARE JUSTĂ (lei)									57.222
VALOARE JUSTĂ (euro)									11.518



TABEL CENTRALIZATOR PENTRU CALCULAREA COSTURILOR DE RECONSTRUCȚIE SAU DE ÎNLOCUIRE

Catalog cost înlocuire, cost reconstrucție - autor Cornel Șchiopu - Ed. IROVAL 2009, 2010, 2014

BAZIN APE UZATE - C4

Adresă mun. Arad - zona CET

Carte funciara 339017

PIF 2007

CLASĂ DE ÎNCADRARE

Tabel 31

Subgrupa 1.5.

Tip 1.5.7.2.

Stare tehnică satisfăcătoare

Mediu normal

Deprecierea fizică 33,80%

S desfășurată (mp) 21,00

S construita (mp) 21,00

Volum (mc) 10,00 (estimat)
Scd= 21,00 mp

Nr. crt.	Denumirea (simbol)	Suprafața / volum	Cost / mp / mc (Lei)	Total cost catalog	Corecție distanță	Corecție manoperă	Cost total corectat	Indice actualizare	Cost total INDEXAT
		A	B	C=AxB	D	E	F=CxDxE	I	CI=FxI
1	Structura								
	DECANTR	10,00	1350,70	13.507,00	1,000	1,0000	13.507,00	2,5531	34.484,72
2	Invelitoare								
	SINDRLBTMN	25,20	142,00	3.578,40	1,000	1,0000	3.578,40	2,4988	8.941,71
TOTAL									43.426,43
Depreciere fizică								33,80%	
Depreciere funcțională & externă								20,00%	
VALOARE DE ÎNLOCUIRE CU TVA (lei)									22.999
VALOARE JUSTĂ (lei)									19.327
VALOARE JUSTĂ (euro)									3.890

TABEL CENTRALIZATOR PENTRU CALCULAREA COSTURILOR DE RECONSTRUCȚIE SAU DE ÎNLOCUIRE

Catalog cost înlocuire, cost reconstrucție - autor Cornel Șchiopu - Ed. IROVAL 2009, 2010, 2014

TRANSFORMATOR ELECTRIC - C5

Adresă mun. Arad - zona CET

Carte funciara 339017

PIF 2007

CLASĂ DE ÎNCADRARE

Tabel 1

Subgrupa 1.1.

Tip 1.1.2.a

Stare tehnică bună

Mediu normal

Deprecierea fizică 90,00%

S desfășurată (mp) 6,00

S construita (mp) 6,00

Regim de înaltă 0,00
Scd= 6,00 mp

Nr. crt.	Denumirea (simbol)	Suprafața (mp) / buc.	Cost / mp (Lei)	Total cost catalog	Corecție distanță	Corecție manoperă	Cost total corectat	Indice actualizare	Cost total INDEXAT
		A	B	C=AxB	D	E	F=CxDxE	I	CI=FxI
1	Structura								
	BMVOP210	6,00	921,90	5.531,40	1,000	1,0000	5.531,40	3,2995	18.250,85
2	Instalații electrice								
	EL1DZN	6,00	30,80	184,80	1,000	1,0000	184,80	2,2362	413,25
TOTAL									18.664,10
Depreciere fizică								90,00%	
Depreciere funcțională & externă								20,00%	
VALOARE DE ÎNLOCUIRE CU TVA (lei)									1.493
VALOARE JUSTĂ (lei)									1.255
VALOARE JUSTĂ (euro)									253



Raport evaluare - clădiri stație sortare deșuri Arad

TABEL CENTRALIZATOR PENTRU CALCULAREA COSTURILOR DE RECONSTRUCȚIE SAU DE ÎNLOCUIRE									
Catalog cost înlocuire, cost reconstrucție - autor Cornel Șchiopu - Ed. IROVAL 2009, 2010, 2014									
CORP ADMINISTRATIV - C6									
Adresă		mun. Arad - zona CET							
Carte funciara		339017							
PIF		2007							
CLASĂ DE ÎNCADRARE									
Tabel		36							
Subgrupa		1.6							
Tip		1.6.4.1							
Stare tehnică		buna							
Mediu		normal							
Deprecierea fizică		19,00%							
S desfășurată (mp)		260,00							
S construită (mp)		130,00							
Regim de înaltime		P+E							
Scd= 260,00 mp									
Nr. crt.	Denumirea (simbol)	Suprafața	Cost / mp	Total cost	Corecție	Corecție	Cost total	Indice actualizare	Cost total
		(mp) / buc.	(Lei)	catalog	distanță	manoperă	corectat		INDEXAT
		A	B	C=AxB	D	E	F=CxDxE	I	CI=FxI
1	Structura								
	FIZND810	130,00	382,10	49.673,00	1,000	1,0000	49.673,00	1,9695	97.830,97
2	Suprastructura								
	D7H6-7	130,00	157,60	20.488,00	1,000	1,0000	20.488,00	2,7171	55.667,94
	PLBHMET	130,00	629,90	81.887,00	1,000	1,0000	81.887,00	2,1233	173.870,67
3	Învelitoare								
	SP URETAN-60-22	143,00	203,40	29.086,20	1,000	1,0000	29.086,20	1,5719	45.720,60
4	Finisaje & compart.								
	FBIROUMA	260,00	606,40	157.664,00	1,000	1,0000	157.664,00	2,3222	366.127,34
	MAGLROSB	130,00	49,55	6.441,50	1,000	1,0000	6.441,50	3,2247	20.771,91
	SCARMET	1,00	12.261,70	12.261,70	1,000	1,0000	12.261,70	1,9452	23.851,46
5	Închideri								
	SP URETAN-60-10	257,60	170,40	43.895,04	1,000	1,0000	43.895,04	2,4587	107.924,73
6	Instalații electrice								
	ELTIMAHALA	260,00	48,90	12.714,00	1,000	1,0000	12.714,00	2,2075	28.066,16
7	Instalații sanitare								
	LAVWC	4,00	1.424,60	5.698,40	1,000	1,0000	5.698,40	3,3695	19.200,76
8	Instalații termice								
	INCCONV	260,00	117,50	30.550,00	1,000	1,0000	30.550,00	2,4598	75.146,89
TOTAL									1.014.179,43
Depreciere fizică								19,00%	
Depreciere funcțională & externă								15,00%	
VALOARE DE ÎNLOCUIRE CU TVA (lei)									698.263
VALOARE JUSTĂ (lei)									586.775
VALOARE JUSTĂ (euro)									118.106

TABEL CENTRALIZATOR PENTRU CALCULAREA COSTURILOR DE RECONSTRUCȚIE SAU DE ÎNLOCUIRE									
Catalog cost înlocuire, cost reconstrucție - autor Cornel Șchiopu - Ed. IROVAL 2009, 2010, 2014									
CABINĂ POARTĂ - C7									
Adresă		mun. Arad - zona CET							
Carte funciara		339017							
PIF		inainte de 2001							
CLASĂ DE ÎNCADRARE									
Tabel		36							
Subgrupa		1.6							
Tip		1.6.4.1							
Stare tehnică		buna							
Mediu		normal							
Deprecierea fizică		26,00%							
S desfășurată (mp)		15,00							
S construită (mp)		15,00							
Regim de înaltime		P							
Scd= 15,00 mp									
Nr. crt.	Denumirea (simbol)	Suprafața	Cost / mp	Total cost	Corecție	Corecție	Cost total	Indice actualizare	Cost total
		(mp) / buc.	(Lei)	catalog	distanță	manoperă	corectat		INDEXAT
		A	B	C=AxB	D	E	F=CxDxE	I	CI=FxI
1	Structura								
	CABPOARTA	15,00	2678,20	40.173,00	1,000	1,0000	40.173,00	1,9187	77.079,94
TOTAL									77.079,94
Depreciere fizică								26,00%	
Depreciere funcțională & externă								20,00%	
VALOARE DE ÎNLOCUIRE CU TVA (lei)									45.631
VALOARE JUSTĂ (lei)									38.346
VALOARE JUSTĂ (euro)									7.718



Raport evaluare - clădiri stație sortare deșuri Arad

TABEL CENTRALIZATOR PENTRU CALCULAREA COSTURILOR DE RECONSTRUCȚIE SAU DE ÎNLOCUIRE									
Catalog cost înlocuire, cost reconstrucție - autor Cornel Șchiopu - Ed. IROVAL 2009, 2010, 2014									
CUȘCĂ CÂINE - C8									
Adresă	mun. Arad - zona CET								
Carte funciara	339017								
PIF	2011								
CLASĂ DE ÎNCADRARE									
Tabel	9								
Subgrupa	1.2								
Tip	1.2.2.1								
Stare tehnică	satisfăcătoare								
Mediu	normal								
Deprecierea fizică	19,20%								
S desfășurată (mp)	11,00								
S construită (mp)	11,00								
Regim de înaltime	P								
Scd= 11,00 mp									
Nr. crt.	Denumirea (simbol)	Suprafața (mp) / buc.	Cost / mp (Lei)	Total cost catalog C=AxB	Corecție distanță D	Corecție manoperă E	Cost total corectat F=CxDxE	Indice actualizare I	Cost total INDEXAT CI=FxI
1	Structura								
	PLATFBAv	11,00	111,75	1.229,25	1,000	1,0000	1.229,25	2,7487	3.378,84
	IMPLZN	4,40	127,50	561,00	1,000	1,0000	561,00	4,8422	2.716,47
TOTAL									6.095,31
Depreciere fizică								78,20%	
Depreciere funcțională & externă								20,00%	
VALOARE DE ÎNLOCUIRE CU TVA (lei)									1.063
VALOARE JUSTĂ (lei)									893
VALOARE JUSTĂ (euro)									180

TABEL CENTRALIZATOR PENTRU CALCULAREA COSTURILOR DE RECONSTRUCȚIE SAU DE ÎNLOCUIRE									
Catalog cost înlocuire, cost reconstrucție - autor Cornel Șchiopu - Ed. IROVAL 2009, 2010, 2014									
GARAJ - C9									
Adresă	mun. Arad - zona CET								
Carte funciara	339017								
PIF	2011								
CLASĂ DE ÎNCADRARE									
Tabel	13								
Subgrupa	1.3								
Tip	1.3.1.1								
Stare tehnică	bună								
Mediu	normal								
Deprecierea fizică	10,80%								
S desfășurată (mp)	34,00								
S construită (mp)	34,00								
Regim de înaltime	P								
Scd= 34,00 mp									
Nr. crt.	Denumirea (simbol)	Suprafața (mp) / buc.	Cost / mp (Lei)	Total cost catalog C=AxB	Corecție distanță D	Corecție manoperă E	Cost total corectat F=CxDxE	Indice actualizare I	Cost total INDEXAT CI=FxI
1	Structura								
	GARAJCR7	34,00	706,60	24.024,40	1,000	1,0000	24.024,40	1,9163	46.037,96
2	Instalații electrice								
	EILFT	1,00	40,00	40,00	1,000	1,0000	40,00	2,7315	109,26
3	Finisaje								
	UMP2	1,00	572,00	572,00	1,000	1,0000	572,00	2,7612	1.579,41
	STROP	34,00	114,80	3.903,20	1,000	1,0000	3.903,20	4,2997	16.782,59
	IOFTERMO	34,00	60,50	2.057,00	1,000	1,0000	2.057,00	2,5445	5.234,04
	BIS	34,00	54,90	1.866,60	1,000	1,0000	1.866,60	2,9185	5.447,67
TOTAL									75.190,92
Depreciere fizică								10,80%	
Depreciere funcțională & externă								20,00%	
VALOARE DE ÎNLOCUIRE CU TVA (lei)									53.656
VALOARE JUSTĂ (lei)									45.089
VALOARE JUSTĂ (euro)									9.076



TABEL CENTRALIZATOR PENTRU CALCULAREA COSTURILOR DE RECONSTRUCȚIE SAU DE ÎNLOCUIRE									
Catalog cost înlocuire, cost reconstrucție - autor Cornel Șchiopu - Ed. IROVAL 2009, 2010, 2014									
PLATFORMĂ SPĂLAT ROȚI MAȘINI - C10									
Adresă	mun. Arad - zona CET								
Carte funciara	339017								
PIF	2007								
CLASĂ DE ÎNCADRARE									
Tabel	32								
Subgrupa	1.5.								
Tip	1.5.9.								
Stare tehnică	satisfăcătoare								
Mediu	normal								
Deprecierea fizică	51,00%								
S desfășurată (mp)	85,00								
S construită (mp)	85,00								
Scd= 85,00 mp									
Nr. crt.	Denumirea (simbol)	Suprafața	Cost / mp	Total cost	Corecție	Corecție	Cost total	Indice actualizare	Cost total INDEXAT
		(mp) / buc.	(Lei)	catalog	distanță	manoperă	corectat		
		A	B	C=AxB	D	E	F=CxDxE	I	CI=FxI
1	Structura								
	PLATFBA	85,00	223,50	18.997,50	1,000	1,0000	18.997,50	2,7487	52.218,43
TOTAL									52.218,43
Depreciere fizică								51,00%	
Depreciere funcțională & externă								20,00%	
VALOARE DE ÎNLOCUIRE CU TVA (lei)									20.470
VALOARE JUSTĂ (lei)									17.201
VALOARE JUSTĂ (euro)									3.462

TABEL CENTRALIZATOR PENTRU CALCULAREA COSTURILOR DE RECONSTRUCȚIE SAU DE ÎNLOCUIRE									
Catalog cost înlocuire, cost reconstrucție - autor Cornel Șchiopu - Ed. IROVAL 2009, 2010, 2014									
PLATFORMĂ CÂNTAR - C11									
Adresă	mun. Arad - zona CET								
Carte funciara	339017								
PIF	2007								
CLASĂ DE ÎNCADRARE									
Tabel	32								
Subgrupa	1.5.								
Tip	1.5.9.								
Stare tehnică	satisfăcătoare								
Mediu	normal								
Deprecierea fizică	51,00%								
S desfășurată (mp)	94,00								
S construită (mp)	94,00								
Scd= 94,00 mp									
Nr. crt.	Denumirea (simbol)	Suprafața	Cost / mp	Total cost	Corecție	Corecție	Cost total	Indice actualizare	Cost total INDEXAT
		(mp) / buc.	(Lei)	catalog	distanță	manoperă	corectat		
		A	B	C=AxB	D	E	F=CxDxE	I	CI=FxI
1	Structura								
	PLATFBA	94,00	223,50	21.009,00	1,000	1,0000	21.009,00	2,7487	57.747,44
TOTAL									57.747,44
Depreciere fizică								51,00%	
Depreciere funcțională & externă								20,00%	
VALOARE DE ÎNLOCUIRE CU TVA (lei)									22.637
VALOARE JUSTĂ (lei)									19.023
VALOARE JUSTĂ (euro)									3.829



Raport evaluare - clădiri stație sortare deșuri Arad

TABEL CENTRALIZATOR PENTRU CALCULAREA COSTURILOR DE RECONSTRUCȚIE SAU DE ÎNLOCUIRE
Catalog cost înlocuire, cost reconstrucție - autor Cornel Șchiopu - Ed IROVAL 2009, 2010, 2014

BAZIN APĂ - INEL INCENDIU - C12

Adresă mun. Arad - zona CET
Carte funciara 339017
PIF înainte de 2001

CLASĂ DE ÎNCADRARE

Tabel 31
Subgrupa 1.5
Tip 1.5.7.2.
Stare tehnică bună
Mediu normal
Deprecierea fizică 50,00%
S desfășurată (mp) 100,00
S construită (mp) 100,00
Volum (mc) 50,00 (estimat)

Scd= 100,00 mp

Nr. crt.	Denumirea (simbol)	Suprafața / volum	Cost / mp / mc (Lei)	Total cost catalog	Corecție distanță	Corecție manoperă	Cost total corectat	Indice actualizare	Cost total INDEXAT
		A	B	C=AxB	D	E	F=CxDxE	I	CI=FxI
1	Structura								
	DECANTR	50,00	1350,70	67.535,00	1,000	1,0000	67.535,00	2,5531	172.423,61
	FISMET1208-2	10,00	385,00	3.850,00	1,000	1,0000	3.850,00	2,0023	7.708,86
2	Inchideri								
	SP.URETAN-60	10,00	171,50	1.715,00	1,000	1,0000	1.715,00	2,0607	3.534,10
3	Invelitoare								
	SP.URETAN-60	11,00	199,40	2.193,40	1,000	1,0000	2.193,40	1,6038	3.517,77
TOTAL									187.184,34
Depreciere fizică								50,00%	
Depreciere functionala & externa								20,00%	
VALOARE DE ÎNLOCUIRE CU TVA (lei)									74.874
VALOARE JUSTĂ (lei)									62.919
VALOARE JUSTĂ (euro)									12.664

TABEL CENTRALIZATOR PENTRU CALCULAREA COSTURILOR DE RECONSTRUCȚIE SAU DE ÎNLOCUIRE
Catalog cost înlocuire, cost reconstrucție - autor Cornel Șchiopu - Ed IROVAL 2009, 2010, 2014

MAGAZIE - C1

Adresă mun. Arad - zona CET
Carte funciara 339019
PIF înainte de 2001

CLASĂ DE ÎNCADRARE

Tabel 33
Subgrupa 1.5.
Tip 1.5.12.1
Stare tehnică satisfăcătoare
Mediu normal
Deprecierea fizică 92,50%
S desfășurată (mp) 527,00
S construită (mp) 527,00
Regim de inaltime P

Scd= 527,00 mp

Nr. crt.	Denumirea (simbol)	Suprafața (mp) / buc.	Cost / mp (Lei)	Total cost catalog	Corecție distanță	Corecție manoperă	Cost total corectat	Indice actualizare	Cost total INDEXAT
		A	B	C=AxB	D	E	F=CxDxE	I	CI=FxI
1	Structura								
	BMZN350	527,00	673,70	355.039,90	1,000	1,0000	355.039,90	1,8902	671.096,42
2	Instalatii electrice								
	EL1DZN	527,00	30,80	16.231,60	1,000	1,0000	16.231,60	2,2362	36.297,10
TOTAL									707.393,52
Depreciere fizică								92,50%	
Depreciere functionala & externa								20,00%	
VALOARE DE ÎNLOCUIRE CU TVA (lei)									42.444
VALOARE JUSTĂ (lei)									35.667
VALOARE JUSTĂ (euro)									7.179



TABEL CENTRALIZATOR PENTRU CALCULAREA COSTURILOR DE RECONSTRUCȚIE SAU DE ÎNLOCUIRE
Catalog cost înlocuire, cost reconstrucție - autor Cornel Șchiopu - Ed. IROVAL 2009, 2010, 2014

SPĂLĂTORIE - C2

Adresă mun. Arad - zona CET
Carte funciara 339019
PIF 2011
CLASĂ DE ÎNCADRARE
Tabel 33
Subgrupa 1.5.
Tip 1.5.12.2
Stare tehnică satisfăcătoare
Mediu normal
Deprecierea fizică 90,00%
S desfășurată (mp) 86,00
S construita (mp) 86,00
Regim de înaltime P

Scd= 86,00 mp

Nr. crt.	Denumirea (simbol)	Suprafața (mp) / buc.	Cost / mp (Lei)	Total cost catalog	Corecție distanță	Corecție manoperă	Cost total corectat	Indice actualizare	Cost total INDEXAT
		A	B	C=AxB	D	E	F=CxDxE	I	CI=FxI
1	Structura								
	SMITCNV	86,00	557,00	47.902,00	1,000	1,0000	47.902,00	2,3476	112.454,74
TOTAL									112.454,74
Depreciere fizică								90,00%	
Depreciere funcțională & externă								20,00%	
VALOARE DE ÎNLOCUIRE CU TVA (lei)									8.996
VALOARE JUSTĂ (lei)									7.560
VALOARE JUSTĂ (euro)									1.522

TABEL CENTRALIZATOR PENTRU CALCULAREA COSTURILOR DE RECONSTRUCȚIE SAU DE ÎNLOCUIRE
Catalog cost înlocuire, cost reconstrucție - autor Cornel Șchiopu - Ed. IROVAL 2009, 2010, 2014

SEPARATOR GRĂSIMI ȘI BAZIN APE UZATE - C3

Adresă mun. Arad - zona CET
Carte funciara 339019
PIF 2007
CLASĂ DE ÎNCADRARE
Tabel 31
Subgrupa 1.5.
Tip 1.5.7.2.
Stare tehnică satisfăcătoare
Mediu normal
Deprecierea fizică 33,80%
S desfășurată (mp) 15,00
S construita (mp) 15,00
Volum (mc) 7,50 (estimat)

Scd= 15,00 mp

Nr. crt.	Denumirea (simbol)	Suprafața / volum	Cost / mp / mc (Lei)	Total cost catalog	Corecție distanță	Corecție manoperă	Cost total corectat	Indice actualizare	Cost total INDEXAT
		A	B	C=AxB	D	E	F=CxDxE	I	CI=FxI
1	Structura								
	DECANTR	7,50	1350,70	10.130,25	1,000	1,0000	10.130,25	2,5531	25.863,54
2	Invelitoare								
	SINDRLBTMN	18,00	142,00	2.556,00	1,000	1,0000	2.556,00	2,4988	6.386,93
TOTAL									32.250,47
Depreciere fizică								33,80%	
Depreciere funcțională & externă								20,00%	
VALOARE DE ÎNLOCUIRE CU TVA (lei)									17.080
VALOARE JUSTĂ (lei)									14.353
VALOARE JUSTĂ (euro)									2.889



TABEL CENTRALIZATOR PENTRU CALCULAREA COSTURILOR DE RECONSTRUCȚIE SAU DE ÎNLOCUIRE
 Catalog cost înlocuire, cost reconstrucție - autor Cornel Șchiopu - Ed TROVAL 2009, 2010, 2014

ATELIER MECANIC ȘI VESTIARE - C4

Adresă mun. Arad - zona CET
 Carte funciara 339019
 PIF 2008
 CLASĂ DE ÎNCADRARE
 Tabel 1
 Subgrupa 1.1.
 Tip 1.1.1.a
 Stare tehnică buna
 Mediu normal
 Deprecierea fizică 13,00%
 S desfășurată (mp) 543,00
 S construită (mp) 467,00
 Regim de înaltim P+Ep

Scd= 543,00 mp

Nr. crt.	Denumirea (simbol)	Suprafața	Cost / mp	Total cost	Corecție	Corecție	Cost total	Indice	Cost total
		(mp) / buc.	(Lei)	catalog	distanță	manoperă	corectat	actualizare	INDEXAT
		A	B	C=AxB	D	E	F=CxDxE	I	CI=FxI
1	Structura								
	FISMET1208	467,00	297,80	139.072,60	1,000	1,0000	139.072,60	2,1733	302.246,48
2	Suprastructura								
	D14H6-7	467,00	315,20	147.198,40	1,000	1,0000	147.198,40	2,7171	399.952,77
	PLBHMET	76,00	629,90	47.872,40	1,000	1,0000	47.872,40	2,1233	101.647,47
3	Invelitoare								
	SP.URETAN-60-12	513,70	197,60	101.507,12	1,000	1,0000	101.507,12	1,7655	179.210,82
4	Finisaje & compart.								
	PARDHALA	391,00	152,80	59.744,80	1,000	1,0000	59.744,80	1,5623	93.339,30
	FINHALPROD	391,00	135,60	53.019,60	1,000	1,0000	53.019,60	3,2083	170.102,78
	FINVESTIAR	152,00	458,20	69.646,40	1,000	1,0000	69.646,40	1,6944	118.008,86
	MAGLROSB	76,00	49,55	3.765,80	1,000	1,0000	3.765,80	3,2247	12.143,58
	SCARMET	1,00	12.261,70	12.261,70	1,000	1,0000	12.261,70	1,9452	23.851,46
5	Inchideri								
	SP.URETAN-60-6	500,50	176,40	88.288,20	1,000	1,0000	88.288,20	2,0744	183.145,04
	UAUTO	1,00	6.334,90	6.334,90	1,000	1,0000	6.334,90	2,1266	13.471,80
6	Instalatii electrice								
	EL1DZN	543,00	30,80	16.724,40	1,000	1,0000	16.724,40	2,2362	37.399,10
7	Instalatii sanitare								
	LAVWC	4,00	1.424,60	5.698,40	1,000	1,0000	5.698,40	3,3695	19.200,76
8	Instalatii termice								
	INCHAL6	391,00	117,50	45.942,50	1,000	1,0000	45.942,50	2,1474	98.656,92
	INCCONV	152,00	117,50	17.860,00	1,000	1,0000	17.860,00	2,4598	43.932,03
TOTAL									1.653.720,22
Depreciere fizică								13,00%	
Depreciere functionala & externa								15,00%	
VALOARE DE ÎNLOCUIRE CU TVA (lei)									1.222.926
VALOARE JUSTĂ (lei)									1.027.669
VALOARE JUSTĂ (euro)									206.849



TABEL CENTRALIZATOR PENTRU CALCULAREA COSTURILOR DE RECONSTRUCȚIE SAU DE ÎNLOCUIRE

Catalog cost înlocuire, cost reconstrucție - autor Cornel Șchiopu - Ed. IROVAL 2009, 2010, 2014

PLATFORMĂ BETONATĂ - C5

Adresă mun. Arad - zona CET
 Carte funciara 339019
 PIF 2007
 CLASĂ DE ÎNCADRARE
 Tabel 32
 Subgrupa 1.5.
 Tip 1.5.9.
 Stare tehnică satisfăcătoare
 Mediu normal
 Deprecierea fizică 51,00%
 S desfășurată (mp) 112,00
 S construită (mp) 112,00

Scd= 112,00 mp

Nr. crt.	Denumirea (simbol)	Suprafața (mp) / buc.	Cost / mp (Lei)	Total cost catalog	Corecție distanță	Corecție manoperă	Cost total corectat	Indice actualizare	Cost total INDEXAT
		A	B	C=AxB	D	E	F=CxDxE	I	CI=FxI
1	Structura								
	PLATFBA	112,00	223,50	25.032,00	1,000	1,0000	25.032,00	2,7487	68.805,46
TOTAL									68.805,46
Depreciere fizică								51,00%	
Depreciere functională & externa								20,00%	
VALOARE DE ÎNLOCUIRE CU TVA (lei)									26.972
VALOARE JUSTĂ (lei)									22.665
VALOARE JUSTĂ (euro)									4.562

TABEL CENTRALIZATOR PENTRU CALCULAREA COSTURILOR DE RECONSTRUCȚIE SAU DE ÎNLOCUIRE

Catalog cost înlocuire, cost reconstrucție - autor Cornel Șchiopu - Ed. IROVAL 2009, 2010, 2014

PLATFORMĂ BETONATĂ - C6

Adresă mun. Arad - zona CET
 Carte funciara 339019
 PIF 2007
 CLASĂ DE ÎNCADRARE
 Tabel 32
 Subgrupa 1.5.
 Tip 1.5.9.
 Stare tehnică satisfăcătoare
 Mediu normal
 Deprecierea fizică 51,00%
 S desfășurată (mp) 113,00
 S construită (mp) 113,00

Scd= 113,00 mp

Nr. crt.	Denumirea (simbol)	Suprafața (mp) / buc.	Cost / mp (Lei)	Total cost catalog	Corecție distanță	Corecție manoperă	Cost total corectat	Indice actualizare	Cost total INDEXAT
		A	B	C=AxB	D	E	F=CxDxE	I	CI=FxI
1	Structura								
	PLATFBA	113,00	223,50	25.255,50	1,000	1,0000	25.255,50	2,7487	69.419,79
TOTAL									69.419,79
Depreciere fizică								51,00%	
Depreciere functională & externa								20,00%	
VALOARE DE ÎNLOCUIRE CU TVA (lei)									27.213
VALOARE JUSTĂ (lei)									22.868
VALOARE JUSTĂ (euro)									4.603



ACTE UTILIZATE
- EXTRASE CF -



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

CARTE FUNCİARĂ NR. 339017
COPIE

Carte Funciară Nr. 339017 Arad

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Arad, Jud. Arad

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	339017	10.000	Teren împrejmuit; imobil înscris în CF sporadic 325835;

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.6	339017-C6	Loc. Arad, Jud. Arad	Nr. niveluri:2; S. construita la sol:130 mp; S. construita desfasurata:260 mp; C6-CORP ADMINISTRATIV P+1E, ANUL CONSTRUIRII:2007.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
83156 / 21/10/2013		
Registrul Cadastral al Imobilelor OCPLARAD;		
B1	Se înființează cartea funciara a imobilului 339017 ca urmare a înscrierii sistematice. Imobilul se găsește în registrul cadastralului general sub numărul 3548.	A1
Act Notarial nr. 2635/2006, din 01/01/1950;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE CU TITLUL DE CUMPARARE ADUS DIN C.F.70647, dobândit prin Convenție, cota actuală 1/1, cota inițială 1/1 ⇒ S.C. M.M. RECICLYNG S.R.L., CIF:99999999999999, CU SEDIUL ÎN CONSTANȚA OBSERVAȚII: încheiere 38587/2006;	A1 / B-3
27677 / 08/03/2018		
Act Notarial nr. 371, din 07/03/2018 emis de Boruna Chirata;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlul de dare în plată, dobândit prin Convenție, cota actuală 1/1, cota inițială 1/1 ⇒ S.C. POLARIS M. HOLDING SRL, CIF:12079629	/ B.7 A1
64856 / 15/06/2018		
Act Administrativ nr. CERTIFICAT DE ATESTARE A EDIFICĂRII CONSTRUCȚIEI.NR.27712/A2/2018, din 17/04/2018 emis de PRIMĂRIA ARAD; Act Administrativ nr. CERTIFICAT FISCAL.NR.140200, din 11/06/2018 emis de PRIMĂRIA ARAD; Act Administrativ nr. CF.NR.339017, din 11/06/2018 emis de OCPI ARAD;		
B4	Conform documentațiilor anexate și din Anexa Nr. 1 La Partea I a colii CF, respectiv din tabelul "Date referitoare la construcții", doar construcția C6 - CORP ADMINISTRATIV P+1E, situată în loc. Arad, Jud. Arad, se notează în c.f. sub A1.6	A1, A1.6
B5	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Construire, cota actuală 1/1, cota inițială 1/1 ⇒ S.C. POLARIS M. HOLDING SRL, CIF:12079629	A1.6
85111 / 12/08/2019		
Certificat Grefa nr. DOS. NR. 1907/108/2018, din 08/08/2019 emis de TRIBUNALUL ARAD; Acțiune în Instanța nr. 1907/108/2018, din 10/09/2018 emis de TRIBUNALUL ARAD;		
B6	În baza acțiunii înregistrată sub nr.1907/108/2018 din data 10.09.2018 la Tribunalul Arad, se notează procesul intentat de Municipiul Arad prin Primarul Municipiului Arad împotriva lui S.C. POLARIS M. HOLDING SRL, pentru prestație tabulară	/ B.8 A1
173579 / 25/11/2021		

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

Pagina 1 din 4

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

Formular versiunea 1.1



Raport evaluare - clădiri stație sortare deșeuri Arad

Carte Funciară Nr. 339017 Comuna/Oraș/Municipiu: Arad

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
Act Notarial nr. 1557, din 24/11/2021 emis de Pacurariu Radiana Aneta;		
B7	Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlul de cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) MUNICIPIUL ARAD , CIF:3519925	A1
Hotarare Judecatoreasca nr. 902, din 07/11/2019 emis de Tribunalul Arad - Sectia a II a Civila; Hotarare Judecatoreasca nr. 225/A, din 21/04/2021 emis de Curtea de Apel Timisoara - Sectia a II a Civila; Hotarare Judecatoreasca nr. -, din 11/05/2021 emis de Curtea de Apel Timisoara - Sectia a II a Civila;		
B8	se radiaza procesul de sub B.6	A1
134452 / 09/11/2022		
Hotarare Judecatoreasca nr. 902, din 07/11/2019 emis de TRIBUNALUL ARAD; Hotarare Judecatoreasca nr. 225/A, din 21/04/2021 emis de CURTEA DE APEL TIMISOARA; Hotarare Judecatoreasca nr. 1907, din 11/05/2021 emis de CURTEA DE APEL TIMISOARA;		
B9	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Hotarare Judecatoreasca, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) MUNICIPIUL ARAD , CIF:3519925	A1.6
51177 / 27/03/2023		
Hotarare Judecatoreasca nr. 902, din 07/11/2019 emis de TRIBUNALUL ARAD; Hotarare Judecatoreasca nr. 225/a, din 21/04/2021 emis de CURTEA DE APEL TIMISOARA; Hotarare Judecatoreasca nr. FN, din 11/05/2021 emis de CURTEA DE APEL TIMISOARA;		
B10	se noteaza respingerea cererii inaintata de Primaria Municipiului Arad, avand ca obiect "intabularea domeniului public, in baza Sentintei Civile nr. 902/07.11.2019, decizia nr. 225/A/21.04.2021, incheiere Camera de Consiliu/11.05.2021"	A1.6

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembărările dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
173579 / 25/11/2021		
Act Notarial nr. 1557, din 24/11/2021 emis de Pacurariu Radiana Aneta;		
C1	Intabulare, drept de IPOTECA LEGALA, Valoare:1052400 LEI 1) POLARIS M. HOLDING SRL , CIF:12079629	/ C.8 A1, A1.6
185600 / 22/12/2021		
Act Administrativ nr. 96582/1/M1, din 28/12/2021 emis de MUNICIPIUL ARAD ; Act Administrativ nr. 7558, din 21/12/2021 emis de TREZORERIA ARAD;		
C2	se noteaza respingerea cererii avand ca obiect "radiere ipoteca"	/ C.8 A1, A1.6
113133 / 26/09/2022		
Act Administrativ nr. ordin de plata nr.7558, din 21/12/2021 emis de MUNICIPIUL ARAD;		
C3	se noteaza respingerea cererii depuse de Primaria Municipiului Arad prin mandatar Trusca Iuliana avand ca obiect radierea "ipoteka"	/ C.8 A1, A1.6
120838 / 12/10/2022 Plangere impotriva incheierii nr. 120838/12.10.2022 inregistrata de JUDECATORIA ARAD PENTRU MUNICIPIUL ARAD la data de 10.02.2023		
Act Administrativ nr. 77894, din 10/10/2022 emis de MUNICIPIUL ARAD ;		
C4	se noteaza cererea de reexaminare a incheierii nr. 113133/05.10.2022, inaintata de Municipiul Arad	/ C.6 A1, A1.6
C5	se noteaza respingerea cererii de reexaminare a incheierii nr. 113133/05.10.2022, inaintata de Municipiul Arad cu mentinerea solutiei initiale	/ C.8 A1, A1.6
C6	se radiaza din oficiu, notarea cererii de reexaminare a incheierii a incheierii nr. 113133/05.10.2022 de sub C.4	A1, A1.6
120477 / 23/08/2023		
Hotarare Judecatoreasca nr. sentinta civila nr. 1836 dosar 17571/55/2022, din 28/04/2023 emis de JUDECATORIA ARAD;		
C7	se noteaza admiterea plangerii formulata de petenta U.A.T MUNICIPIUL ARAD, in contradictoriu cu intimata POLARIS M. HOLDING SRL, in sensul anularii incheierii de reexaminare nr.113133/2022 si dos. nr.120838/2022 si pe cale de consecinta dispune radierea dreptului de ipoteca legala inscris in favoarea intimatei POLARIS M. HOLDING SRL de sub B1	A1, A1.6
C8	se radiaza dreptul de ipoteca de sub C1 si notarile de sub C2,C3,C5	A1, A1.6



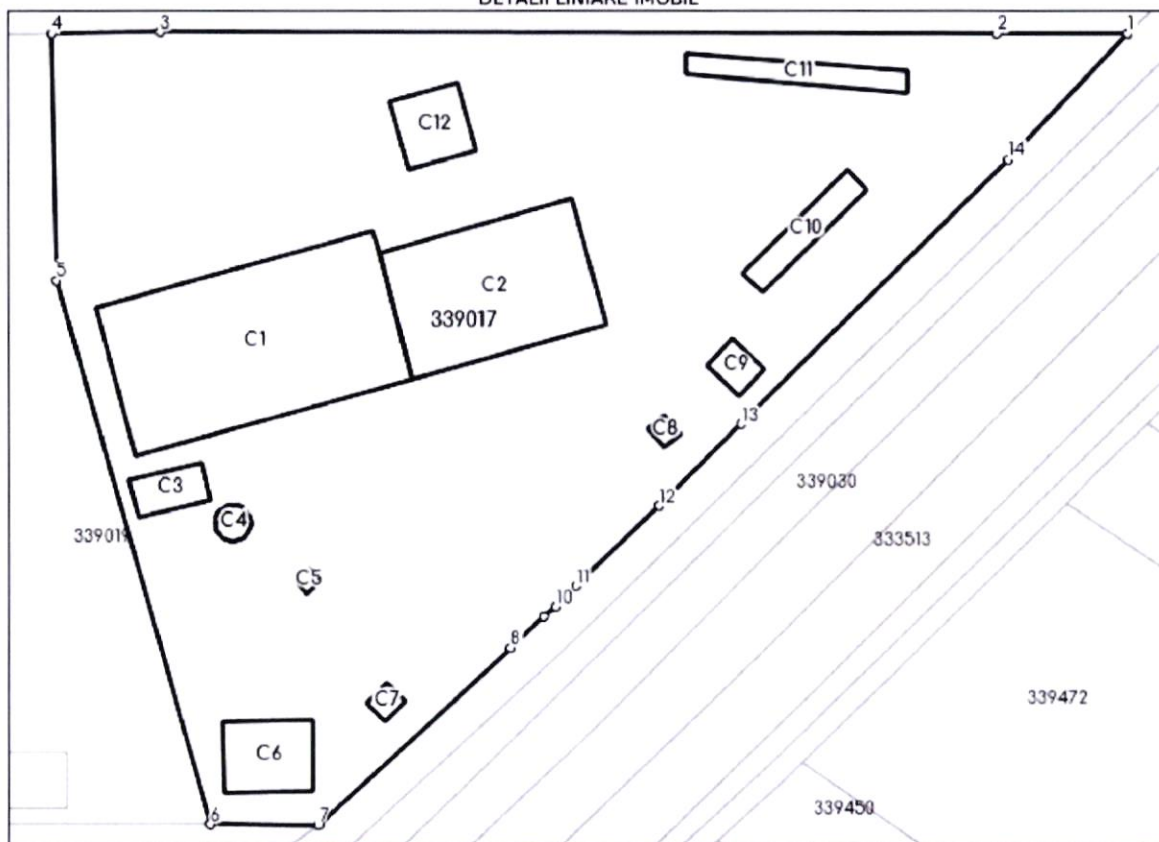
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
339017	10.000	imobil inscris in CF sporadic 325835;

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți constructii	DA	10.000	184	CC 1706/3/2/2	-	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	339017-C1	construcții anexa	895	Fara acte	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:895 mp;
A1.2	339017-C2	construcții anexa	529	Fara acte	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:529 mp;
A1.3	339017-C3	construcții anexa	59	Fara acte	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:59 mp;
A1.4	339017-C4	construcții anexa	21	Fara acte	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:21 mp;
A1.5	339017-C5	construcții anexa	6	Fara acte	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:6 mp;



Raport evaluare - clădiri stație sortare deșuri Arad

Carte Funciară Nr. 339017 Comuna/Oraș/Municipiu: Arad

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.6	339017-C6	construcții industriale și edilitare	130	Cu acte	Nr. niveluri:2; S. construita la sol:130 mp; S. construita desfășurata:260 mp; C6-CORP ADMINISTRATIV P+1E, ANUL CONSTRUIRII: 2007.
A1.7	339017-C7	construcții anexa	15	Fara acte	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:15 mp;
A1.8	339017-C8	construcții anexa	11	Fara acte	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:11 mp;
A1.9	339017-C9	construcții anexa	34	Fara acte	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:34 mp;
A1.10	339017-C10	construcții anexa	85	Fara acte	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:85 mp;
A1.11	339017-C11	construcții anexa	94	Fara acte	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:94 mp;
A1.12	339017-C12	construcții anexa	100	Fara acte	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:100 mp;

Lungime Segmente

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

Punct început	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungime segment (** (m)
1	217.950,485 531.435,581	2	217.931,935 531.435,561	18.55
2	217.931,935 531.435,561	3	217.812,953 531.435,738	118.982
3	217.812,953 531.435,738	4	217.797,558 531.435,534	15.396
4	217.797,558 531.435,534	5	217.798,18 531.400,424	35.116
5	217.798,18 531.400,424	6	217.820,068 531.322,997	80.461
6	217.820,068 531.322,997	7	217.835,377 531.322,944	15.309
7	217.835,377 531.322,944	8	217.862,692 531.348,095	37.131
8	217.862,692 531.348,095	9	217.867,448 531.352,569	6.53
9	217.867,448 531.352,569	10	217.869,056 531.353,995	2.149
10	217.869,056 531.353,995	11	217.872,034 531.356,918	4.173
11	217.872,034 531.356,918	12	217.883,739 531.368,316	16.338
12	217.883,739 531.368,316	13	217.895,518 531.379,95	16.556
13	217.895,518 531.379,95	14	217.933,519 531.417,572	53.474
14	217.933,519 531.417,572	1	217.950,485 531.435,581	24.742

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

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





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

CARTE FUNCİARĂ NR. 339019
COPIE

Carte Funciară Nr. 339019 Arad

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Arad, Jud. Arad

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	339019	10.000	imobil inscris in CF sporadic 302807;

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.4	339019-C4	Loc. Arad, Jud. Arad	Nr. niveluri:2; S. construita la sol:467 mp; S. construita desfasurata:543 mp; C4-ATELIER MECANIC P+1Ep, ANUL CONSTRUIRII:2008.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
83158 / 21/10/2013		
Registrul Cadastral al Imobilelor OCPI ARAD;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara a imobilului 339019 ca urmare a inscrierii sistematice. Imobilul se gaseste in registrul cadastrului general sub numarul 3550.	A1
Act Notarial nr. 861/2006, din 01/01/1950;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE CU TITLUL DE CUMPARARE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) S.C. POLARIS M. HOLDING S.R.L., CIF:9999999999999 OBSERVATII: incheiere 5143/2006;	/ B.7 A1
Act Administrativ nr. 0, din 01/01/1950 (DOSAR CADASTRU);		
B3	SE NOTEAZA MODIFICAREA LIMITELOR DE PROPRIETATE FARA A SE MODIFICA SUPRAFATA IMOBILULUI OBSERVATII: Incheiere 43086/2007;	A1
64860 / 15/06/2018		
Act Administrativ nr. CERTIFICAT DE ATESTARE A EDIFICARII CONSTRUCTIEI.NR.27712, din 17/04/2018 emis de PRIMARIA ARAD; Act Administrativ nr. CERTIFICAT FISCAL.NR.140200, din 11/06/2018 emis de PRIMARIA ARAD;		
B4	se noteaza constructia C4 ATELIER MECANIC P+1Ep	A1
B5	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Construire, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) S.C. POLARIS M. HOLDING SRL, CIF:12079629	/ B.9 A1-4
85119 / 12/08/2019		
Certificat Grefa nr. DOS. NR. 1907/108/2018, din 08/08/2019 emis de TRIBUNALUL ARAD; Actiune In Instanta nr. 1907/108/2018, din 10/09/2018 emis de TRIBUNALUL ARAD;		
B6	In baza actiunii inregistrata sub nr.1907/108/2018 din data 10.09.2018 la Tribunalul Arad, se noteaza procesul intentat de Municipiul Arad prin Primarul Municipiului Arad impotriva lui S.C. POLARIS M. HOLDING SRL, pentru prestatie tabulara	/ B.8 A1
173595 / 25/11/2021		
Act Notarial nr. 1557, din 24/11/2021 emis de Pacurariu Radiana Aneta; Hotarare Judecatoreasca nr. 225/A, din 21/04/2021 emis de Curtea de Apel Timisoara - Sectia a II a Civila; Hotarare Judecatoreasca nr. 902, din 07/11/2019 emis de Tribunalul Arad - Sectia a II a Civila; Hotarare Judecatoreasca nr. -, din 11/05/2021 emis de Curtea de Apel Timisoara - Sectia a II a Civila;		
B7	Intabulare, drept de PROPRIETATE cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1	A1

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

Pagina 1 din 5



Raport evaluare - clădiri stație sortare deșeuri Arad

Carte Funciară Nr. 339019 Comuna/Oraș/Municipiu: Arad

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
	1) MUNICIPIUL ARAD , CIF:3519925	
B8	Se radiază notarea procesului de sub B6	A1, A1.4
134474 / 09/11/2022		
Hotărare Judecatorească nr. 902/2019-dos. nr.1907/108/2018, din 07/11/2019 emis de TRIBUNALUL ARAD; Hotărare Judecatorească nr. 225/A, din 21/04/2021 emis de CURTEA DE APEL TIMISOARA; Hotărare Judecatorească nr. 1907, din 11/05/2021 emis de CURTEA DE APEL TIMISOARA;		
B9	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Hotărare Judecatorească, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1	A1.4
	1) MUNICIPIUL ARAD , CIF:3519925	
51174 / 27/03/2023		
Hotărare Judecatorească nr. 902, din 07/11/2019 emis de TRIBUNALUL ARAD; Hotărare Judecatorească nr. FN, din 11/05/2021 emis de CURTEA DE APEL TIMISOARA; Hotărare Judecatorească nr. 225/a, din 21/04/2021 emis de CURTEA DE APEL TIMISOARA;		
B10	se notează respingerea cererii înaintată de Primăria Municipiului Arad, având ca obiect "intabularea domeniului public, în baza Sentinței Civile nr. 902/07.11.2019, decizia nr. 225/A/21.04.2021, încheiere Camera de Consiliu/11.05.2021"	A1.4

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembărimea dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
73151 / 03/08/2016		
Act Administrativ nr. 16331, din 03/08/2016 emis de ANAF (act administrativ nr. DOSAR 15244 NR 13590/02-08-2016 emis de ANAF);		
C1	Intabulare, drept de IPOTECA LEGALA, Valoare:19149765 LEI A.N.A.F./D.G.R.F.P. TIMISOARA - A.J.F.P. ARAD - SERVICIUL COLECTARE SI EXECUTARE SILITA PERSOANE JURIDICE	A1 / C-4
96883 / 18/10/2016		
Act Administrativ nr. 21682, din 13/10/2016 emis de ANAF-DGRFP TIMISOARA-AJFP ARAD-SERVICIUL COLECTARE SI EXECUTARE SILITA PERSOANE FIZICE; Act Administrativ nr. ARG DEJ 21334, din 10/10/2016 emis de ANAF-DGRFP TIMISOARA-AJFP ARAD-SERVICIUL COLECTARE SI EXECUTARE SILITA PERSOANE FIZICE;		
C2	Intabulare, drept de IPOTECA LEGALA, Valoare:21337868 LEI A.N.A.F./D.G.R.F.P. TIMISOARA - ADMINISTRATIJA JUDETEANA A FINANTELOR PUBLICE ARAD - SERVICIUL COLECTARE SI EXECUTARE SILITA PERSOANE JURIDICE	A1 / C-3
117571 / 29/11/2017		
Act Administrativ nr. 4582, din 22/11/2017 emis de DIRECTIA GENERALA DE ADMINISTRARE A MARILOR CONTRIBUABILI BUCURESTI;		
C3	se radiază ipoteca legala de sub C-2	A1
13896 / 14/02/2019		
Act Administrativ nr. 2979, din 11/02/2019 emis de ANAF-AJFP ARAD-SERVICIUL COLECTARE SI EXECUTARE SILITA PERSOANE JURIDICE; Act Administrativ nr. 2976, din 11/02/2019 emis de ANAF-AJFP ARAD-SERVICIUL COLECTARE SI EXECUTARE SILITA PERSOANE JURIDICE;		
C4	se radiază ipoteca de sub C-1	A1, A1.4
173595 / 25/11/2021		
Act Notarial nr. 1557, din 24/11/2021 emis de Pacurariu Radiana Aneta;		
C5	Intabulare, drept de IPOTECA LEGALA, Valoare:1052400 LEI conf.art. 2386 pct.1 din Codul Civil, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) POLARIS M. HOLDING SRL , CIF:12079629	A1
185597 / 22/12/2021		
Act Administrativ nr. 7558, din 21/12/2021 emis de TREZORERIA ARAD; Act Administrativ nr. 96582/1/m1, din 28/12/2021 emis de MUNICIPIUL ARAD;		
C6	se notează respingerea cererii având ca obiect "radiere ipoteca"	A1, A1.4
113136 / 26/09/2022		
Act Administrativ nr. 7558, din 21/12/2021 emis de MUNICIPIUL ARAD;		
C7	se notează respingerea cererii înaintată de Municipiul Arad prin Trasca Iuliana având ca obiect radiere ipoteca	A1, A1.4
120856 / 12/10/2022		
Act Administrativ nr. 77894, din 10/10/2022 emis de MUNICIPIUL ARAD, reprezentat prin Primar;		
C8	se notează cererea de reexaminare a încheierii nr.113136/26.09.2022, înaintată de MUNICIPIUL ARAD, reprezentat prin Primar	/ C.10 A1
C9	se notează respingerea cererii de reexaminare a încheierii nr. 113136/26.09.2022, înaintată de MUNICIPIUL ARAD, reprezentat prin	/ C.13 A1

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

Pagina 2 din 5



Raport evaluare - clădiri stație sortare deșeuri Arad

Carte Funciară Nr. 339019 Comuna/Oraș/Municipiu: Arad

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
C9	Primar, cu mentinerea solutiei initiale	/ C.13 A1
C10	se radiaza din oficiu, notarea cererii de reexaminare a incheierii nr. 113136/26.09.2022 de sub B.8	A1, A1.4
55390 / 03/04/2023		
Act Notarial nr. 700, din 28/03/2023 emis de DEDULEA ALEXANDRU;		
C11	Se noteaza Declaratia autentificata sub nr.700/28.03.2023, privind permiterea ocuparii si traversarea suprafetei de 21,41 mp din teren - fara pretentii financiare si obligatia de a respecta drepturile de uz si servitute, conform Legii 123/2012 - pe toata durata existentei instalatiei, precum si respectarea celorlalte obligatii din cuprinsul declaratiei, in favoarea EDISTRIBUTIE BANAT SA.	A1, A1.4
92838 / 19/06/2023		
Hotarare Judecatoreasca nr. sentinta civila 1223 dosar 17478/55/2022, din 21/03/2023 emis de JUDECATORIA ARAD; Act Administrativ nr. 17478/55/2022, din 16/06/2023 emis de JUDECATORIA ARAD;		
C12	se noteaza respingerea plangerii impotriva incheierii de carte funciara nr. 120856 din 12.10.2022 formulata de UAT Municipiul Arad	A1, A1.4
C13	se radiaza notarea cererii de reexaminare de sub C-9	A1, A1.4



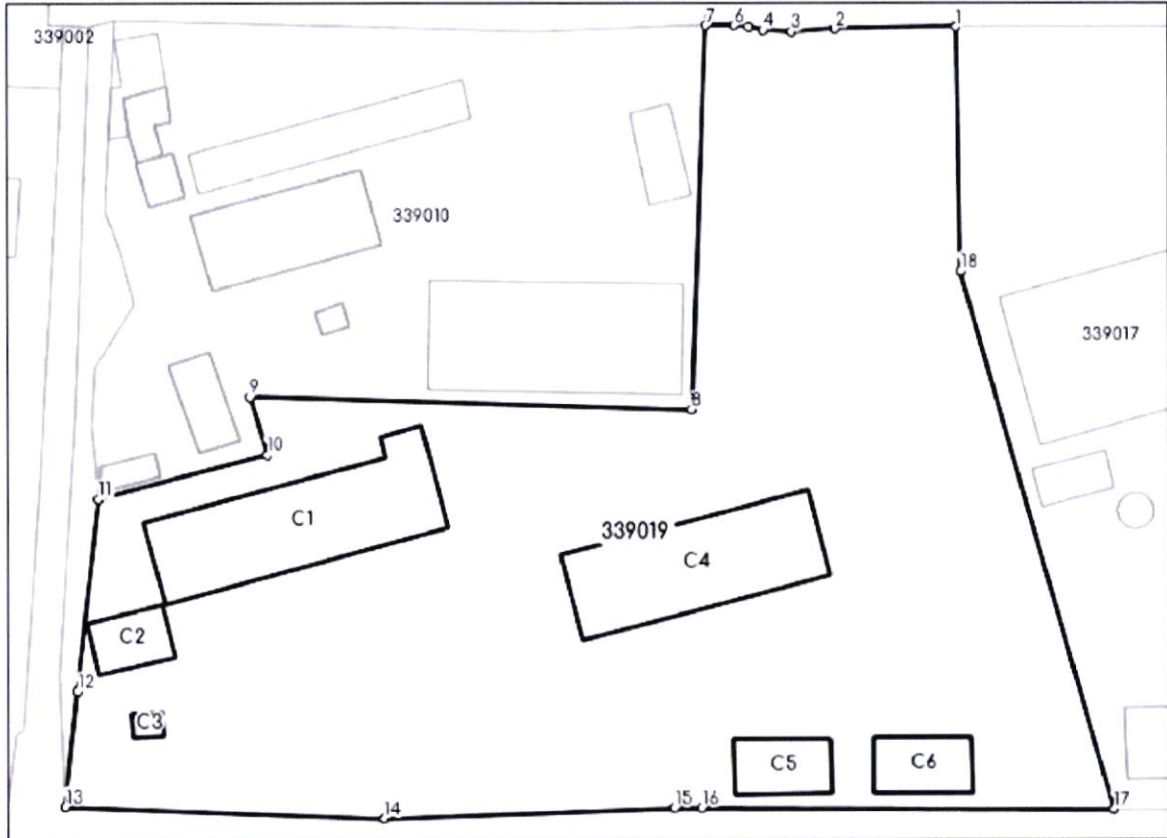
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
339019	10.000	imobil inscris in CF sporadic 302807;

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți constructii	DA	10.000	184	CC 1706/3/2/1	-	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	339019-C1	construcții industriale și edilitare	527	Fara acte	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:527 mp;
A1.2	339019-C2	construcții anexa	86	Fara acte	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:86 mp;
A1.3	339019-C3	construcții anexa	15	Fara acte	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:15 mp;
A1.4	339019-C4	construcții industriale și edilitare	467	Cu acte	Nr. niveluri:2; S. construita la sol:467 mp; S. construita desfasurata:543 mp; C4-ATELIER MECANIC P+1Ep, ANUL CONSTRUIRII:2008.
A1.5	339019-C5	construcții anexa	112	Fara acte	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:112 mp;
A1.6	339019-C6	construcții anexa	113	Fara acte	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:113 mp;



Lungime Segmente

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

Punct început	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungime segment (m)
1	217.797,558 531.435,534	2	217.780,223 531.435,304	17.337
2	217.780,223 531.435,304	3	217.774,006 531.434,86	6.233
3	217.774,006 531.434,86	4	217.769,955 531.435,117	4.059
4	217.769,955 531.435,117	5	217.767,88 531.435,622	2.136
5	217.767,88 531.435,622	6	217.765,836 531.435,781	2.05
6	217.765,836 531.435,781	7	217.761,638 531.435,762	4.198
7	217.761,638 531.435,762	8	217.759,547 531.380,548	55.254
8	217.759,547 531.380,548	9	217.696,052 531.382,38	63.521
9	217.696,052 531.382,38	10	217.698,458 531.374,109	8.614
10	217.698,458 531.374,109	11	217.674,308 531.367,721	24.981
11	217.674,308 531.367,721	12	217.671,242 531.340,106	27.785
12	217.671,242 531.340,106	13	217.669,474 531.323,485	16.715
13	217.669,474 531.323,485	14	217.715,231 531.321,761	45.789
14	217.715,231 531.321,761	15	217.756,995 531.323,192	41.789
15	217.756,995 531.323,192	16	217.760,902 531.323,203	3.907
16	217.760,902 531.323,203	17	217.820,068 531.322,997	59.166
17	217.820,068 531.322,997	18	217.798,18 531.400,424	80.461
18	217.798,18 531.400,424	1	217.797,558 531.435,534	35.116

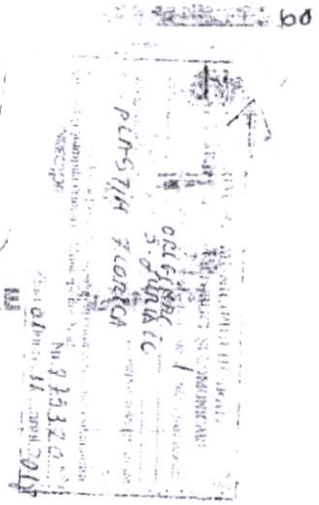
** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

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



- AUTORIZATIE DE CONSTRUIRE -

ROMANIA
JUDETUL ARAD
PRIMARIA MUNICIPIULUI ARAD
Primar
A1/45997 din



AUTORIZATIE DE CONSTRUIRE

Nr. 1529 din 24

Urmare cererii adresate de : S.C.POLARIS M HOLDING S.R.L.
PRIM S.C. DUNAREA LEASING S.A.

cu domiciliul in judetul CONSTANTA municipiul _____
sediu orașul CONSTANTA
comuna _____

Sc. _____ sectorul _____ cod postal _____
SPIRU HARET nr. 2A bl. _____

et. _____ ap. _____ telefon/fax _____ e-mail _____
înregistrata la nr. A1/45997 din 20.10.2006

În conformitate cu prevederile Legii nr.50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, se

AUTORIZEAZA

EXECUTAREA LUCRARILOR DE CONSTRUIRE/DESFIIINTARE pentru:

CONSTRUIRE :

- HALA SORTARE DESEURI- P+1ETAJ PARTIAL; Sc.=938,41 MP; Sd.=1057,77 MP;
- CORP ADMINISTRATIV P+1E Sc.=132,08 MP; sCS.=251,80 MP;
- ATELIER MECANIC P+1 ETAJ PARTIAL; Sc.=458,10 MP; Sd.=537,31 MP.

Respectarea documentatiei autorizare vizata spre ne schimbare.
Respectarea prevederilor Legii nr.10/1995 si a normativelor NTSM si NPSI
si respecta prevederile Legii nr. 215/1997 privind Casa Sociala a Constructorilor.
Respectarea notei subliniate.

Imobilul - teren si/sau constructii - situat în judetul ARAD
municipiul _____
orasul ARAD satul _____ sectorul _____ cod postal _____
comuna _____

strada ZONA C.ET. nr. _____
bl. _____ sc. _____ et. _____ ap. _____

Cartea funciara 70647 NEDEFINITIVA ARAD
Fisa bunului imobil 184.Cc1706/3/2; nr. cad.6771
sau nr. cadastral _____

Lucrari în valoare de 1238662,72 RON

CONFIRMAT
CU ORIGINAL

În baza proiectului pentru autorizarea lucrărilor de construire (PAC) nr. 14/2006
elaborat de S.C. GAMMA PLUS S.R.L. cu sediul în judetul ARAD
municipiul/orasul/comuna ARAD sectorul/satul _____ cod postal 310130

si BD. REVOLUTIEI nr. 62 bl. _____ sc. _____ et. _____ ap. _____
respectiv de ARH. GABRIELA BARBUTA - arhitect cu drept de semnatura, în conformitate
cu prevederile Legii nr. 184/2001 privind organizarea si exercitarea profesiei de arhitect, republicata.

77



CU PRIVIRE LA AUTORIZAREA EXECUTĂRII LUCRARILOR SE FAC URMĂTOARELE PRECIZĂRI

A. DOCUMENTAȚIA TEHNICĂ PAC - VIZATĂ SPRE NESCHIMBARE - ÎMPREUNĂ CU AVIZELE ȘI ACORDURILE OBTINUTE, FAC PARTE INTEGRANTĂ DIN PREZENTA AUTORIZAȚIE.

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

Orice altă lucrări sunt interzise. Modificarea PAC/PAD ulterioară emiterii autorizației constituie încălcare a obligațiilor prevăzute la art. 20 din Legea nr. 184/2001 privind organizarea și exercitarea profesiei de arhitect, republicată și poate atrage răspunderea disciplinară a arhitectului.

B. TERMENUL DE VALABILITATE AL AUTORIZAȚIEI este de 12 luni de la data emiterii, interval de timp în care trebuie încapute lucrările de executie autorizate

C. DURATA DE EXECUȚIE A LUCRARILOR este de 24 luni calculată de la data începerii efective a lucrărilor (menționate în preșabil), situație în care perioada de valabilitate a autorizației se extinde pe întreaga durată de execuție a lucrărilor autorizate

D. TITULARUL AUTORIZAȚIEI ESTE OBLIGAT:

1. Sa anunte data începerii lucrărilor autorizate, prin trimiterea înștiințării conform formularului anexat autorizației (formularul model F.17) la autoritatea administrației publice locale emitoare a autorizației
 2. Sa anunte data începerii lucrărilor autorizate, prin trimiterea înștiințării conform formularului anexat autorizației (formularul model F.18) la Inspectoratul în Construcții al Județului Arad, împreună cu dovada achitării cotei legale de 0,1% din valoarea autorizată a lucrărilor de construcții și instalații aferente acestora.
 3. Sa anunte data finalizării lucrărilor autorizate, prin trimiterea înștiințării conform formularului anexat autorizației (formularul model F.19) la Inspectoratul în Construcții al Județului Arad, odată cu convocarea comisiei de recepție.
 4. Sa pastreze pe șantier - în perfectă stare - autorizația de construire și documentația 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, encadramente de goluri, fundatii, pietre cioplite sau sculptate, oseminte, inventar monetar, ceramic, etc.), sa sisteze executarea lucrărilor, sa ia masuri de pază și de protecție și sa anunte imediat emitentul autorizației, precum și Direcția județeană pentru cultura, culte și patrimoniul cultural național.
 6. Sa respecte condițiile impuse de utilizarea și protejarea domeniului public, precum și de protecție mediului, potrivit normelor generale și locale.
7. Resturile de materiale de construcție din șantier se vor transporta și depozita pe cheltuierea proprie la Râmpa Ecologică (lângă CET) - tel. 078522792. Pământul rezultat din săpături se va depozita la locurile stabilite de P.M.A. - Biroul Protecție Civilă Apărare în urma solicitării (informații la tel. 252264). Pământul vegetal se poate depozita pe str. Ion Creangă nr. 7 în apropiere de mănăstirea Sf. Simion Staipnicul din cartierul Gaș, tel. 259618, 274032
8. Sa desfășoare construcțiile provizorii de șantier în termen de 15 zile de la terminarea efectivă a lucrărilor.
 9. La începerea execuției lucrărilor, sa monteze la loc vizibil "Panoul de identificare a investiției" (vezi Anexa Nr. 8 la Normele metodologice)
 10. La finalizarea execuției lucrărilor, sa monteze "Placuta de identificare a investiției".
 11. În situația nefinalizării lucrărilor în termenul prevăzut de autorizație, sa solicite prelungirea valabilității acesteia, cu cel puțin 15 zile înainte termenului de expirare a valabilității autorizației de construire/desființare (inclusiv durata de execuție a lucrărilor).
 12. Sa regularizeze taxa de autorizare ce revine emitentului, precum și celelalte obligații de plată ce-i revin, potrivit legii, ca urmare a realizării investiției.
 13. Toate construcțiile proprietate particulare sa declare în vederea impunerii, la organele financiare teritoriale sau la unitățile subordonate acestora, după terminarea completă și nu mai târziu de 15 zile de la data expirării termenului de valabilitate a autorizației de construire/desființare, inclusiv durata de execuție a lucrărilor.
 14. Sa solicite în "Autorizația de securitate la incendiu" după sistarea recepției la terminarea lucrărilor sau înainte de punerea în funcțiune a clădirilor pentru care s-a obținut avizul de securitate la incendiu.

PRIMAR,
Ing. GHEORGHE FAÏCĂ

SECRETAR,
Cons. JUDEȚEAN

ARHITECT ȘEF,
Ing. MIRELA SZASZ

Taxa de autorizare în valoare de RON 12355,02 a fost achitată conform chitanței seria 6 O.P. nr. 2033 din 08.10.2006, a fost achitată taxa de urgență de RON conform chitanței seria nr. din

Prezenta autorizație a fost transmisă solicitantului direct/prin posta la data de însoțită de exemplar(e) din documentația tehnică, împreună cu avizele și acordurile obținute, vizate spre neschimbare.

CONFORM
CU ORIGINALUL



67.

conformitate cu prevederile Legii nr.50/1981 pe autoritatea executării lucrărilor sau modificările
completările ulterioare

SE PRELUNGESTE VALABILITATEA
AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE

de la data de _____ până la data de _____

Dupa aceasta data, o noua prelungire a valabilitatii nu este posibila, solicitantul urmând sa obtina in conditiile
legii, o alta autorizatie de construire

PRIMAR,

SECRETAR,

ARHITECT SEF,

Data prelungirii valabilitatii: _____

Achitat taxa de: _____ lei, conform chitantei nr. _____ din _____

Transmis solicitantului la data de _____ direct/prin posta _____

Teh. pr. arh. Victor Ghita / Crislen Camelia

CONFORM
CU ORIGINALUL

76



- PROCESE VERBALE DE RECEPȚIE LA TERMINAREA LUCRĂRILOR -

INVESTITOR
S.C. POLARIS-M HOLDING S.R.L.
CONSTANȚA, STR. SPIRU HARET NR. 2A

ANEXA Nr. 1
la regulament

PROCES VERBAL DE RECEPȚIE LA TERMINAREA LUCRĂRILOR

Nr. 1403 din 23.05.2007

privind lucrarea STAȚIE DE SORTARE A DEȘEURILOR ARAD
cuprinzând următoarele obiecte: ÎMPREJURIRE ÎNCINTĂ,
CABINĂ POARTĂ 1 și 2, CANTAR GASCUL, PAVILION ADMINISTRATIV și VESTIAR,
PLATFONĂ BETONATE PT. CIRCULAȚIE, PLATFONĂ DE SORTARE DEȘEURI,
CIVĂ DE DEINFECTIE, SPĂLARE, HALĂ CU ÎNTRĂLĂȚARE VOLTARE A DEȘEURILOR BENE,
PLATFONĂ CONTAINERE, SPAȚII DE DEPOZITARE MATERIALE SORTATE ÎN VEZ
RECICLARE, PLATFONĂ DE DEPOZITARE PET, HALĂ RECICLARE PET, ATELIER DE
și ÎNREȚINEREA SPAȚII DE DEPOZITARE FOLGI DE POLIETILENĂ, GOSPODĂRIE DE
SEPARATOR ULEIUS MINERALE, SEPARATOR GRĂȘINI, DEZAMINERATOR, STAȚ.
POMPAJE APE TEHNLOGICE, RECEZOR APA DE ÎNCĂLZIRE ECONOMAT CU POMPĂ
ALIMENTARE ENEL. ELECTRICĂ + PONT TRAFU, ALIMENTARE CU APA REȚEA APA DE ÎNCE
CANALIZARE NENATĂRĂ, CANALIZARE APE TEHNLOGICE.

executarea în cadrul contractului nr. 25 din 05.12.2006,
încheiat între S.C. SUNĂREA S. A LEASING și S.C. POLARIS-M și HOLDING
între S.C. D&D și CONTRACT NR. 8/10.07.2006 CU STIL EUROCOMIT
pentru lucrările de

1. Lucrările au fost executate în baza autorizației nr. 1529
eliberată de PRIMĂRIA ARAD la 24.10.2006
cu valabilitate până la 24.10.2008

2. Comisia de recepție și-a desfășurat activitatea în intervalul
20.05.2007 - 23.05.2007 fiind formată din:

1. RADO VIRGIL	-	PREȘEDINTE
2. BRĂNUTIU DOINA	-	MEMBRU
3. FORGACS CYRIL	-	MEMBRU
4. HEȚĂ LADISLAU	-	MEMBRU
5. MOLDOVAN NICOLAE	-	MEMBRU

(nume și prenume)

3. Au mai participat la recepție:

1. JUHĂȘ CĂSĂ A	-	proiectant
2. GIURĂ OCTAVIAN	-	constructor
4. PETRE NICOLAE	-	specialist

(nume și prenume)

(calitatea)

3.1. Valoarea obiectivului este de: 2449314,28
conform listei anexă nr.1.

4. Constatările comisiei de recepție:



4.1. Din documentația scrisă și desenată necesară a fi prezentată a lipsit sau sunt incomplete piesele cuprinse în lista anexă nr.1. ESTE CAZUL

4.2. Cantitățile de lucrări cuprinse în lista anexă nr.2 nu au fost executate. CONFORM ANEXA 2

4.3. Lucrările cuprinse în lista anexă nr. 3 nu respectă prevederile proiectului NU ESTE CAZUL

5. Comisia de recepție în urma constatărilor făcute, propune: ADMITE RECEPȚIA LUCRĂRILOR

6. Comisia de recepție motivează propunerea făcută prin: RESPECTAREA DOCUMENTAȚIEI TEHNICE AVIZATE

7. Comisia de recepție recomandă următoarele: EXECUTAREA LUCRĂRILOR CUPRINSE ÎN ANEXA 2 ÎN TERMENUL SÎMPUS

8. Prezentul proces - verbal, conținând 1 file și 1 anexe numerotate, cu un total de 2 file, a fost încheiat astăzi 7 la SEȘIU în 7 exemplare.

Comisia de recepție

Specialiști

Președinte RADU VIRGIL

Membrii BRĂNUTIU DINA

FORGACS GYÖRGY

HEJA LADISLAV

MOLDOVAN NICOLAE

JUHASZ CSABA

GIURA OCTAVIAN

PETRE NICOLAE

ROMANIA

BIROUL NOTARIAL ASOCIAT MARI PETRU
ARAD, Str. I. VIDU, nr. 2, ap. 2

INCHIEIERE DE LEGALIZARE COPIE NR. 15750

PAULA-MĂDĂLINA PETRU

Data 7.1. SEP 2007

NOTAR PUBLIC....., notar public, legalizează

această copie conformă cu înscrisul prezentat
nouă 2017..... care are 2 pagini,

colajonat de secretarul PAULINA

S-a perceput onorariul de 6000 lei cu

chitanța/bon fiscal/ordin de plată nr. 0014

Colajonat Secretar, Notar Public,



Act rubricat, semnătură personală



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD
Certificat în privința realității, regularității
și legalității
Nume și prenume: BRĂNUTU D
Data:
Semnătura:

INVESTITOR
SC. POLARIS M HOLDING SRL
CONSTANTA, STR. SPIRU HARET NR.2A

ANEXA Nr. 1
la regulament

SOCIETATE COMERCIALĂ
CONSTANTA - ROMANIA

PROCES VERBAL DE RECEPȚIE LA TERMINAREA
LUCRĂRILOR

Nr. 2262 din 24.09.2008

privind lucrarea ATELIER MECANIC P+1 E PARTIAL
PLATFORMA BETONATĂ

executarea în cadrul contractului nr. 6 din 04.07.2007
încheiat între SC POLARIS M HOLDING SRL și
între SC STIL EUROCONSTRUCT SRL
pentru lucrările de CONSTRUIRE

1. Lucrările au fost executate în baza autorizației nr. 1529
eliberată de Primăria Mun. Arad la 24.10.2006
cu valabilitate până la 24.10.2008

2. Comisia de recepție și-a desfășurat activitatea în intervalul
24.09.2008, fiind formată din:

- 1. RANU VIRGIL - președinte
- 2. BRĂNUTU DOINA - reprezentant P.M.A
- 3. JIȚARIU MONICA - membru
- 4. BALAJ FLAVIUS - membru
- 5. BANCU ZAMFIR - membru

(nume și prenume)

3. Au mai participat la recepție:

- 1. GIURA OCTAVIAN - reprezentant executant
- 2. JUHASE CSABA - proiectant
- 3. PETRE NICOLAE - specialist

(nume și prenume)

(calitatea)

3.1. Valoarea obiectivului este de: 1.527.925,71 LEI
conform listei anexă nr.1.

4. Constatările comisiei de recepție:



- CERTIFICAT DE ATESTARE A EDIFICĂRII CONSTRUCȚIEI -



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD
• 410130 Arad - Romania • Ed. Revoluției 75 • tel +40-51-201 820 • fax +40-51-253 844
• www.primariaarad.ro • pma@primariaarad.ro



ARHITECT SEF
SERVICIUL DATE URBANE ȘI SPAȚIALE, EVIDENȚĂ CONSTRUCȚII
Nr.27712/A2/17.04.2018

CERTIFICAT
de atestare a edificării/extinderii construcției

Urmare a cererii înregistrate cu numărul de mai sus, de către Barbură Sinesie pt.S.C.POLARIS M HOLDING S.R.L., confirmăm că pe terenul situat în Arad, ZONA C.E.T., înscris în cartea funciară nr.339017-Arad cad.339017 și cartea funciară nr.339019-Arad, cad.339019, există construcții proprietatea S.C.POLARIS M HOLDING S.R.L., edificate în anul 2007 și 2008.

Edificarea construcțiilor s-a efectuat conform autorizației de construire nr.1529/24.10.2006, există încheiat proces-verbal de recepție la terminarea lucrărilor nr.1403/23.05.2007 și nr.2262/24.09.2008.

Construcțiile au următoarea descriere:

- destinația _____ corp administrativ
- regimul de înălțime _____ P+1E
- suprafața construită la sol _____ 132,08 mp
- suprafața desfașurată _____ 251,80 mp
- destinația _____ hală sortare deșeuri
- regimul de înălțime _____ P+1Ep
- suprafața construită la sol _____ 938,41 mp
- suprafața desfașurată _____ 1057,77 mp
- destinația _____ atelier mecanic
- regimul de înălțime _____ P+1Ep
- suprafața construită la sol _____ 458,10 mp
- suprafața desfașurată _____ 537,31 mp

Prezentul certificat s-a eliberat pentru înscrierea construcției în cartea funciară, în condițiile art. 37 alin.(1) din Legea cadastrului și publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată.

ȘEF SERVICIU,
Ing. Doina Gălășel

CONSILIER,
Ing. Claudia Handrea

Red C.H.A.C.H.
2 ex
PMA/A2/01
Anexa 1.52 la regulamentul

Am primit 1 ex

CU ORIGINALUL



- MEMORIU DE ARHITECTURĂ ȘI STRUCTURĂ -

BRING CONSULT
B-dul Revoluției nr. 24, Ap. 14, Arad
Proiectant General
STATION DE SORTARE A DEȘEURILOR
PROIECTANT GENERAL
omm o
design studio
SUBPROIECTANT

Proiect nr.:	14 / 2006
Faza:	ACPT
Denumire proiect:	STAȚIE DE SORTARE A DEȘEURILOR
Conținut volum:	Documentație Autorizație de Construire
Amplasament:	ARAD, FN, CF. nr. 70392, NEDEFINITIVĂ

Beneficiar:	s.c. FOLARIS M HOLDING s.r.l. s.c. DUNĂREA LEASING s.a.
C.U.I.	R 120 79 629
Adresa:	CONSTANȚA, str. Spiru Haret, nr. 2A

Pr. Nr. 05/2006 S.C. BRING CONSULT SRL

~~CONFIRM
CU ORIGINALUL~~

142



eliberat de Primăria Municipiului Arad (anexa nr. 1 la memoriul general).

S.c. POLARIS M. HOLDING s.r.l. Arad este amplasat în jud. ARAD, f.n. intravilan, actualmente teren cu construcții existente; respectiv hală metalică, cabină poartă și spațiu verde, având o suprafață de 20.000,00 mp.

Terenul

- are un contur *cunva* neregulat
- = front stradal 162 m
- = frontul stradal este orientat spre S_E
- = este amplasat în intravilanul municipiului Arad
- = este accesibil de pe latura sud-estică, de pe drumul deja existent
- = are o suprafață este relativ plană S = 20.000 mp.
- = conține următoarele construcții:

- hală existentă (care se va refolosi ca magazie de materiale și care se va amenaja conform standardelor actuale)

Sc sol = 543,39 mp.

- rezervor de apă de incendiu care se va refolosi

Sc sol = 99,12 mp.

- cabină poartă care se va amenaja conform standardelor actuale

Sc sol = 15,03 mp.

P.O.T. existent = $S \text{ construită la sol} / S \text{ teren} \times 100$
 = $657,54 / 20.000 \times 100 = 0,03 \times 100 = 3,28 \%$

C.U.T. existent = $S \text{ construită desfășurată} / S \text{ teren}$
 = $657,54 / 20.000 = 0,33$

deci avem :

■ P.O.T. (existent) = 3,28 %

■ C.U.T. (existent) = 0,33

unde:

P.O.T. = procentul de ocupare al terenului

C.U.T. = coeficientul de utilizare al terenului

Amplasamentul

- dispune de posibilitatea de racordare la rețelele edilitare de apă rece, energie electrică

CONFORM
CU ORIGINALUL



63 5

3. SITUATIA PROPUȘĂ:

Categoriile de lucrări necesare Investiției vor fi:

- a) Amenajarea construcțiilor existente respectiv hala existentă se va folosi ca magazie materiale precum și rezervorul de apă de incendiu se va folosi tot ca și rezervor de apă de incendiu. Aceste obiective se vor expertiza și se vor reabilita astfel încât să corespundă cerințelor și standardelor actuale de funcționare.
- b) construcții noi:
 - stație de sortare a deșeurilor;
 - atelier mecanic
 - sediu administrativ _P+1_
 - cabină poartă _P_
 - cântar
 - groapă dezinsecție sanitară veterinară
 - platformă baloți P.E.T.
 - platformă depozitare aparatură electrocasnică
 - deznisipator
 - separator grăsimi
 - rezervor vidanjabil
 - stație de pompare ape pluviale
 - platformă containere
 - platformă parcare autoturisme
 - platformă garaje mașini
 - căi de circulație
 - acces incintă
 - împrejurimi
 - spații verzi
- c) racorduri la rețelele tehnico - edilitare și rețele de incintă;
- d) sistematizarea verticală a terenului;
- e) platforma carosabilă cu locurile de parcare și racordul la drumul public existent;
- f) trotuar de incintă;
- g) amenajarea spațiilor verzi

1. STAȚIE DE SORTARE A DEȘEURILOR:

- ⇒ regim de înălțime P + etaj parțial ⇒ 10,45 m
- ⇒ are laturile aproximativ de 82 m x 14,54 m
- ⇒ o suprafață construită la sol ⇒ Sc sol 938,41 mp.

7

Pr. Nr. 09/2006 S.C. BRing Consult SRL

27 m. s.c. gamma plus s.r.l. PR.NK.14.2006

CONFORM
CU ORIGINALUL

10



o suprafață construită etaj ⇒ Sc etaj	113,50 mp.
o suprafață copertine ⇒ Sc sol copertine	492,24 mp.
(307,53 mp. + 185,11 mp.)	
S construită deslașurată	1.057,77 mp.
PARTERUL:	
- hală sortare reziduuri solide urbane	579,40 mp.
- atelier mecanic	75,66 mp.
- magazie	38,19 mp.
- hală încălzire	114,69 mp.
- gang	101,25 mp.
S utilă parter	909,19 mp.
ETAJUL:	
- hol	19,98 mp.
- vestiar femei	15,75 mp.
- grup sanitar femei	5,38 mp.
- grup sanitar bărbați	8,58 mp.
- vestiar bărbați	15,75 mp.
- sală de mese	38,08 mp.
S utilă etaj	103,52 mp.
S utilă hală	1.012,71 mp
S copertine	492,64 mp

2. CORPUL ADMINISTRATIV:

- ⇒ regim de înălțime P + 1
- ⇒ are laturile aproximativ de 12,53 m x 10,54 m
- ⇒ o suprafață construită la sol ⇒ Sc sol
- ⇒ o suprafață construită etaj ⇒ Sc etaj
- ⇒ o suprafață construită deslașurată ⇒ Scd

Imobilul propus va cuprinde următoarele funcțiuni:

PARTERUL:

- hol
- hol grup sanitar
- grup sanitar femei ⇒ echipat cu vas closet, lavoar
- grup sanitar bărbați ⇒ echipat cu vas closet, lavoar, pisoar

CONFORM
CU ORIGINALUL

56



- birouri 96,00 mp.
S utilă parter 116,02 mp.

ETAJUL:

- hol 6,92 mp.
 - hol grup sanitar 2,74 mp.
 - grup sanitar femei ⇨ echipat cu vas closet, lavoar 4,04 mp.
 - grup sanitar bărbați ⇨ echipat cu vas closet, lavoar, pisoar 5,57 mp.
 - birou director 12,37 mp.
 - sala de conferință 22,50 mp.
 - birouri 59,96 mp.
S utilă etaj 114,10 mp.

S utilă corp administrativ 230,12 mp.

3. ATELIERUL MECANIC:

⇨ regim de înălțime P + 1 (etajul fiind parțial) 6,18 m
 ⇨ are-lăturile aproximativ de 12,54 m x 36,53 m
 ⇨ o suprafață construită la sol ⇨ Sc sol 458,10 mp.
 ⇨ o suprafață construită la sol ⇨ Sc etaj 79,20 mp.
 ⇨ o suprafață construită desfășurată ⇨ Scd 537,31 mp.

Imobilul propus va cuprinde următoarele funcțiuni:

PARTERUL:

- hol 14,79 mp.
 - hol grup sanitar 3,12 mp.
 - grup sanitar femei ⇨ echipat cu vas closet, lavoar 3,54 mp.
 - grup sanitar bărbați ⇨ echipat cu vas closet, lavoar, pisoar 5,90 mp.
 - birou 11,24 mp.
 - mecanic piese 16,34 mp.
 - birou șef atelier 13,37 mp.
 - atelier mecanic 374,84 mp.
S utilă parter 443,14 mp.

ETAJUL:

- hol 3,87 mp.
 - sala de mese 17,56 mp.
 - vestiar bărbați 37,58 mp.
S utilă etaj 59,01 mp.

9

P: Nr. 09/2005 S.C. Gamma Plus S.R.L.
 1/2005 S.C. gamma plus s.r.l. PR.NR.14-2006

CONFIRMAT
 CU ORIGINALUL

12



S utilă corp administrativ	502,15 mp
S C HALA	1.077,77 mp
S c CORP ADMINISTRATIV	251,80 mp
S c ATELIER MECANIC	537,31 mp

P.O.T. propus = S construită la sol / S teren $\times 100$
 = $1.528,59 / 20.000 \times 100 = 0,0764 \times 100 = 7,64 \%$

C.U.T. propus = S construită desfășurată / S teren
 = $1.846,88 / 20.000 = 0,092$

deci avem :

■ P.O.T. (propus) = 7,64 %

■ C.U.T. (propus) = 0,092

unde:

P.O.T. = procentul de ocupare al terenului
 C.U.T. = coeficientul de utilizare al terenului

3.2. CARACTERISTICI CONSTRUCTIVE

Zona seismică de calcul \Rightarrow D cu $T_c=1.0s$
 Clasa de importanță a construcției \Rightarrow III
 Categoria de importanță a construcției \Rightarrow C
 Gradul de rezistență la foc \Rightarrow II

3.3. SISTEMUL CONSTRUCTIV:

\Rightarrow structura de rezistență \Rightarrow cadre stâlpi cu grinzi metalice
 \Rightarrow pereții de închidere din tablă cutată dublu strat cu miez poliuretanic
 \Rightarrow planșee din beton armat
 \Rightarrow acoperiș șarpantă metalică cu învelitoare tablă
 \Rightarrow jgheaburi și burlane metalice culoare verde

3.4. FINISAREA CLĂDIRII:

La interior:

● pardoseli: - gresie pe holuri, birouri și grupuri sanitare

Pr. Nr. 09/2006 S.C. Blding Consult SRL

12700 S.C. gamma plus s.r.l. PR.NR.14/2006

10
 CONFORM
 CU ORIGINALUL

58



Ordare la rețeaua de apă potabilă aflate în administrarea Companiei de Apă S.A. Arad.

Căminul de apometru vor fi construcții subterane din beton, cu placă de acoperire prevăzută cu țap din cauciuc și rampe din fontă pentru acces.

Din căminul de apometru se va realiza racordul de distribuție la instalațiile interioare alimentate cu apă ale clădirilor, conductele de racord fiind executate tot din țevi de țelitenă de înaltă densitate.

B. RACORD CANAL MENAJER:

În prezent în zona studiată nu există rețele de canalizare menajeră aflate în administrarea Companiei de Apă Arad.

Apele menajere vor fi colectate într-un rezervor vidanajabil.

Instalațiile de canalizare menajeră propuse se vor realiza din materiale tipice acestor categorii de lucrări, care să confere parametrilor de funcționalitate și fiabilitate răspunzătoare cerințelor de calitate impuse.

D. RACORD CANAL PLUVIAL :

Prin prezenta documentație se propune ca apele meteorice de pe suprafața zonei studiate să fie dirijate către o stație de pompare realizată pe amplasament de unde apa pluvială va fi pompată la halda de steril a s.c. CET Arad s.a. Înainte de deversarea apelor în bazonul de ape pluviale se prevede realizarea unui separator de grăsimi și deznisipator. Se va ține cont și de sistematizarea verticală a terenului.

■ Instalații electrice:

Alimentarea cu energie electrică se va realiza de la CET Arad prin cablu de alimentare de 6 kV amplasat subteran de către furnizor. Pe amplasament se propune realizarea unui post de transformare. Post de transformare va fi de 6/0,4 kV puterea acestuia fiind de 630 kVA.

Branșamentele se vor realiza prin firide de brânșament prevăzute cu protecție la supratensiune și protecție diferențială.

■ Instalații termice :

Pentru alimentarea cu energie termică pentru încălzire și prepararea apei calde menajere, se propune ca obiectul să aibă sistemul propriu de încălzire, prin intermediul centralelor individuale de încălzire centrală pe curent electric.

■ Instalații de gaze naturale:

Nu este cazul.

C. DRUMURI ȘI SISTEMATIZARE VERTICALĂ:

Lucrările de sistematizare verticală:

Prin lucrările de sistematizare verticală se determină poziția în plan și în înălțime a construcțiilor, în corelare cu celelalte elemente de construcție din zonă.

12

CONFORM
CU ORIGINALU

54



La întocmirea proiectului de sistematizare verticală se vor utiliza datele ridicărilor topografice, planimetrice și altimetrice ale amplasamentului.

Lucrările de sistematizare verticală se referă la lucrările de terasament, adică la săpături respectiv umpluturi, care se efectuează în vederea realizării unor pante longitudinale și transversale care să asigure scurgerea apelor meteorice spre gurile de scurgere ale rețelei de canalizare pluvială.

Lucrările de drumuri se referă la:

- ⇒ amenajarea a 2 accese de pe drumul de acces la groapa ecologica Arad, cu raza minimă de racordare la nivelul bordurii de 9,00 m și lățimea accesului de 7,00 m (dublu sens);
- ⇒ Amenajarea drumurilor interioare de circulație
 - parte carosabilă de 7,00 m (adică două benzi de câte 3,00 m);
 - trotuare cu o lățime de 1,00 m. = 1.40 m.
- ⇒ amenajarea platformelor de parcare pentru autoturisme, parcările se amenajează conform normativului P132-93 "Normativ pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități urbane"
- ⇒ amenajarea platformelor de garare pentru masinile proprii a societății POLARIS M Holding SRL
- ⇒ amenajarea platformelor pentru depozitare materialelor sortate

Drumurile și platformele se vor realiza cu îmbracaminte din beton cu următoare stratificare:

- 22 cm dale din beton
- 2 cm nisip pilonat pentru pozarea dalelor de beton;
- 24 cm strat de piatră spartă
- 20 cm strat de fundatie din baiașt

Se va face verificarea la variații de temperatură a sistemelor rutiere, adică la îngheț-dezghet, și funcție de rezultatele obținute se va prevedea un strat izolator sau nu.

Amenajarea în profil transversal și longitudinal se va face în așa fel încât apele pluviale să fie conduse spre gurile de scurgere a canalizării pluviale, precum și să se asigure racordarea în condiții optime la strada Putnei respectiv strada Emil Gârleanu.

MĂSURI DE PROTECȚIE A MEDIULUI CONSTRUIT ȘI A MEDIULUI NATURAL:

4.1. Aspectul exterior al construcțiilor și elemente constructive:

Clădirile vor avea finisaje superioare:

HALE ⇒ închideri exterioare și învelitori din panouri termoizolante din tabla cutată cu miez din spuma poliuretanică

⇒ structură cu stalpi și grinzi metalice

CORP ADMINISTRATIV ȘI CABINA POARTĂ:

13

Pr. Nr. 09/2006 S.C. BRING CONSULT SRL

Strada Gamașului nr. 10 - PR. NR. 14 - 2003

CONFIRM
CU ORIGINALUL



70

zidărie de poroterm cu sistem termosistem
structura beton ⇒ cadre beton, stâlpi și grinzi din beton

4.2. Amenajări exterioare
⇒ amenajări zona verde, platforme, parcare, garare, depozitare

4.3. Protecția mediului natural:

- Prin măsurile de protecția mediului natural, amintim lucrările:
- racord canal dotat cu separator de nisip și separator de grasimi
 - canalizare menajeră, rezervor vidanjabil
 - zonă de plantație de protecție

5. CANTITATI DE DEȘURI MENAJERE DIN MUNICIPIUL ARAD.

Municipiul Arad are o populație stabilă de 182.000 locuitori, din care platitori de taxă de salubritate 150.000 locuitori înregistrați la Direcția Fiscală a Primăriei Municipiului Arad.

Cantitatea estimată de deșuri menajere : cca. 60.000 tone/an, provenită de la populație și agenți economici.

Densitatea deșeurilor urbane fiind: 0,250 tone/mc
Masa specifică determinată este : 1,003 kg/locuitor/zi sau 368,08 kg/locuitor/an

6. COMPOZIȚIA DEȘURILOR MENAJERE ȘI COMERCIALE ÎN MUNICIPIUL ARAD:

Pentru a cunoaște compoziția deșeurilor urbane evacuate din Municipiul Arad se va organiza analizarea compoziției pe eșantionare din zone diferite ale Municipiului (blocuri de locuit, zone mixte: locuințe, agenți economici, case independente). Eșantionul reprezentând încărcătura autogunoierei din zona aleasă.

- Mod de lucru:
- cântărirea masei de deșuri colectate în autogunoiera;
 - deșuri colectate de autogunoiera și cu deșeurilor pe platforma betonată;
 - sortarea manuală a deșeurilor reciclabile urmărind: PET, folie din plastic (LDPE) diverse ambalaje și obiecte din plastic (HDPE), sticla, hartie /carton, doze de aluminiu, cutii de conserve și obiecte din metale feroase;
 - cântărirea fiecărei categorii de material reciclabil și înregistrarea greutății masei de deșuri selectate;

CONFORM
CU ORIGINALUL

56



- încărcarea deșeurilor rămase în autogunoieara;
- cântărirea deșeurilor rămase.

7. TEHNOLOGII TINÂND SELECTAREA RECUPERAREA DEȘEURILOR RECICLABILE ÎN MUNICIPIUL ARAD

Realizarea programului de colectare selectivă și recuperarea deșeurilor reciclabile este dependentă de următorii factori:

- social;
- percepția populației și a agenților economici;
- cadrul legislativ;
- posibilități financiare;
- nivelul educațional al producătorilor de deșuri;
- garanția valorificării materialelor selectate.

Cele două posibilități tehnologice de selectare și recuperare a deșeurilor, sunt: colectarea nediferențiată și sortarea pe componente în stația de sortare; colectarea diferențiată la sursă și sortarea pe tipuri de materiale reciclabile în stația de sortare.

Aplicarea celor două tehnologii ținând cont de factorii de influență enumerați, vor fi abordate simultan.

- colectarea diferențiată la sursă a deșeurilor urbane și sortarea în stația de sortare, care va fi susținută de rezultatele aplicării "Programului de informare și educare a producătorilor de deșuri"
- simultan cu începerea programului de colectare diferențiată la sursă se vor începe demersurile pentru realizarea investiției "stație de sortare a deșeurilor reciclabile", având în vedere că până la terminarea investiției cantitatea de deșuri reciclabile va crește.
- În cazul în care cantitățile de deșuri reciclabile colectate prin colectare diferențiată nu va cuprinde cantitatea maximă de deșuri reciclabile, se va utiliza și colectarea nediferențiată a deșeurilor urbane în mod alternativ.

7.1. COLECTAREA NEDIFERENȚATĂ ȘI SORTAREA ÎN STAȚIA DE SORTARE A DEȘEURILOR URBANE

Din punct de vedere operațional schema procesului de colectare nediferențiată și sortarea în stația de sortare a deșeurilor urbane este ilustrată în următoarea schemă:

Pr. Nr. 08/2008 S.C. BRing Consult SRL

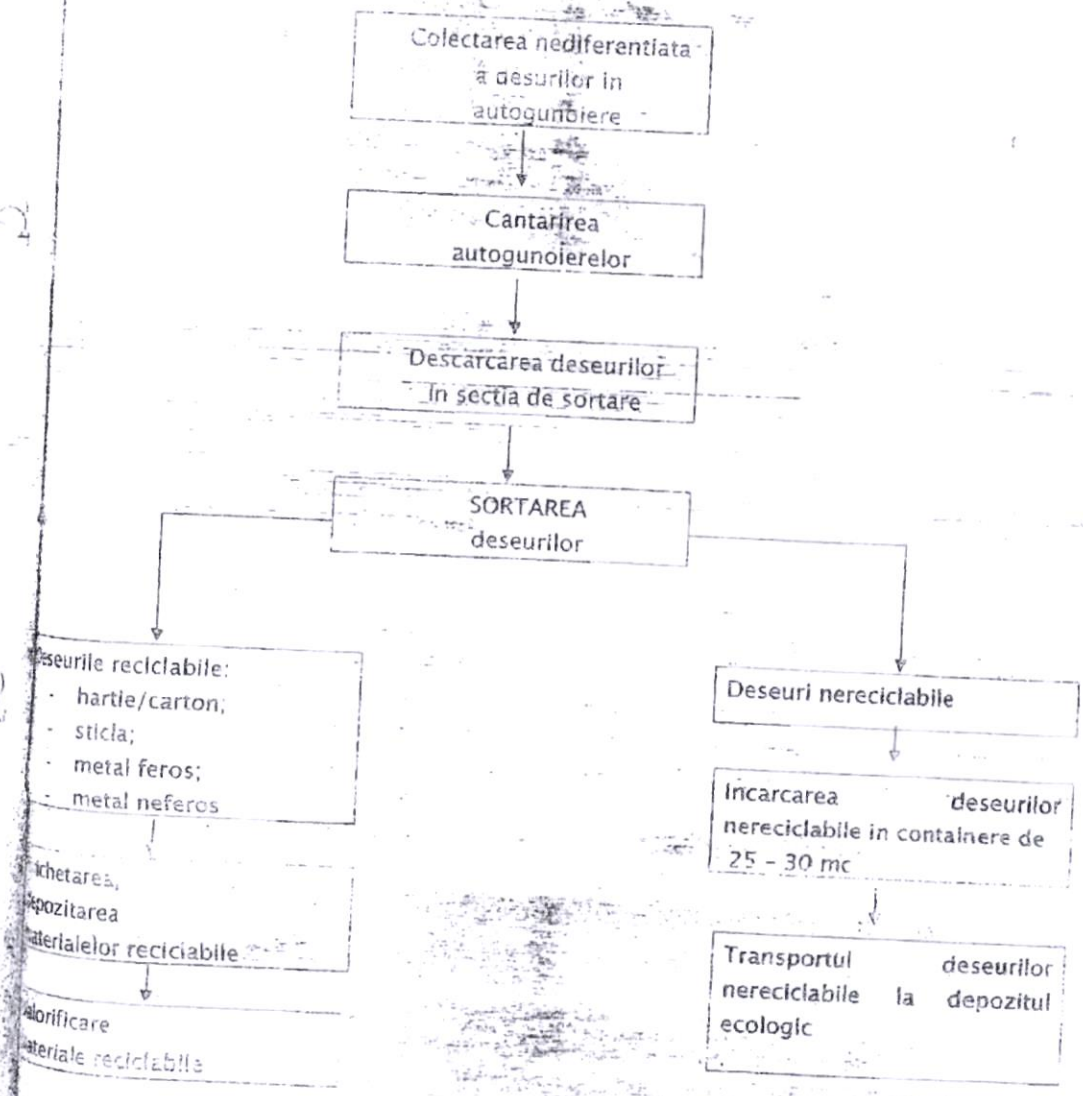
1000 S.C. gamma plus srl PR.NR.14/2003

CONFORM
CU ORIGINALUL

69



COLECTAREA NEDIFERENȚIATĂ A DEȘURILOR ȘI SORTAREA DEȘURILOR RECICLABILE ÎN STAȚIA DE SORTARE



P. Nr. 09/2008 S.C. SRing Consult SRL
S.A. R. 100, parter plus etaj - PP.45014 - 2007

CONFORM
CU ORIGINAL

68



In lantul tehnologic elementul principal il reprezinta statia de sortare care este prezenata in desenul din plansa alaturat, proiectata pentru procesarea a 4.500 tone/luna.

Statia de sortare va fi livrata de S.C. ECOSOGEM S.R.L., fiind fabricata in Italia. Principiul de functionare al statiei de sortare consta in:

- predarea deșeurilor nesortate in buncarul poz.1.1.;
- transportarea cu banda rulanta, poz.1.2., in dispozitivul de dezmembrare a masei de deșuri, poz.1.3.;
- din dispozitivul, poz.1.3. deșeurile ajung la cabina de selectare pe o banda rulanta, poz.1.4. unde se face sortarea manuala a materialelor reciclabile;
- materialele reciclabile care necesita balotarea (plastic, hartie, carton, doze de aluminiu) se elimina fiecare prin tuburi de evacuare, poz.1.6., urmand ca sa fie transportate pe rand cu banda rulanta, poz.1.9., la presa automata, poz.1.10 care baloteaza materiale primite;
- Materiale reciclabile care nu necesita balotare (sticla, metale neferoase), se elimina prin tuburile de evacuare, poz.1.11 , care ajung in containere amplasate la celalalt capat al tubului de avacuare;
- Deșeurile nereciclabile sunt transportate pe banda rulanta ,poz.1.4, in containere de 25 - 30 mc, care ajung la depozitul ecologic;
- La capatul benzii rulante poz.1.9 este instalat un dispozitiv cu magneti poz.1.5. pentru retinerea obiectelor din metale feroase.

In cazul in care cantitatea de deșuri colectata depaseste capacitatea de prelucrare a statiei de sortare, autogunierile sunt trimise direct la depozitul ecologic.

In perioada sezonului estival, cand umiditatea este evident mai mare se va procedea la selectarea autogunierelor care vor descarca deșeurile in statia de sortare.

Materiale reciclabile care se sorteaza :

- plastic:
 - PET - polietilena teraftalat

Pr. Nr. 09/2006 S.C. BRING Consult SRL
25.06. s.c. gamma plus s.r.l. - PP.NR.14 2006

CONFORM
CU ORIGINAL

By



76

- HDPE - polipropilena de inalta densitate (ambalaje diverse)
- LDPE - polipropilena de joasa densitate (folie de diferite grosimi)
- hartie - hartie de ziar, hartie de birou, carti, etc.
- carton - ambalaje din carton;
- metale feroase - cu exceptia cutiilor de conserve care nu sunt solicitate spre valorificare
- metale neferoase - doze de aluminiu
- sticla - cu exceptia geamului, parbrize auto, oglinzi

De aici, tinand cont de ponderea materialelor reciclabile in masa de deșeuri urbane, in Municipiul Arad, estimam urmatoarele cantitati de materiale reciclabile sortate:

Nr. crt	Denumire material	Cantitate [tone/an]
1	Hartie/carton	1.666
2	PET	1.770
3	Folie plastic [LDPE]	1.036
4	Plastic HDPE	360
5	Sticla	1.576
6	Metal feros	318
7	Metal neferos	120
8	TOTAL	6.846tone/an

8. SURSE DE POLUANȚI ȘI PROTECȚIA FACTORILOR DE MEDIU

8.1. Protecția calității apelor:

Terenul este amplasat într-o zonă predominant industrială. Terenul proprietate are amplasat pe el două construcții pe parter iar restul o constituie zonă verde. În apropiere nu există cursuri de apă cu risc de a fi poluate.

Procesul de sortare a deșeurilor se produce într-o incintă închisă, motiv pentru care riscul de poluare a pânzei freatice este minim. Eventualele scurgeri lichide din masa gunoii, sau ape reziduale rezultate la spălarea platformelor și utilajelor vor fi captate și dirijate prin rigole betonate spre bazinul vidanjabil.

În prezent în zona studiată nu există rețele de canalizare menajera aflate în administrarea Companiei de Apă Arad. Apele menjere vor fi colectate într-un rezervor vidanjabil.

Instalațiile de canalizare menajeră propuse se vor realiza din materiale specifice acestor categorii de lucrări, care să confere parametrul de funcționalitate și fiabilitate corespunzătoare cerințelor de calitate impuse.

Pr. Nr. 09/2006 S.C. BRing Consult SRL
1.2006 S.C. gamma plus s.r.l. PR N.R.14-2006

CONFORM
CU ORIGINALUL

661



Canalizarea apelor meteorice

Prin prezenta documentație se propune ca apele meteorice de pe suprafața zonei studiate să fie dirijate către o stație de pompare realizată pe amplasament de unde apa pluvială va fi pompată la halda de steril a s.c. CET Arad s.a. Înainte de deversarea apelor în chesonul de ape pluviale se prevede realizarea unui separator de grasimi și deznisipator. Se va ține cont și de sistematizarea verticală a terenului.

8.2. Protecția aerului:

Singura sursă de poluare a aerului o reprezintă mirosul neplăcut degajat de gunolul menajer adus pentru sortare. Având în vedere că sortarea se face în spațiu închis și că amplasamentul va fi înconjurat de spațiu verde (aliniament de arbori) nu există riscul de poluare a aerului.

8.3. Protecția împotriva zgomotului:

Sursele de zgomot sunt reprezentate de autoutilitarele care transportă gunolul pentru sortare, autocamioanele care vor transporta materialul reciclat spre terți cât și utilajele de pe platformă (ifron, stivuitoare, bandă transportoare).

Zgomotul și vibrațiile produse nu depășesc limitele admise, cu atât mai mult că obiectivul se află în zonă industrială, la circa 1,5 km de perimetrul locuit.

8.4. Protecția împotriva radiațiilor:

Pe amplasament nu există surse de radiații.

8.5. Protecția solului și subsolului:

Protecția solului și subsolului se va realiza prin amenajări speciale de genul:

- ⇒ amenajarea a 2 accese de pe drumul de acces la groapa ecologică Arad, cu raza minimă de racordare la nivelul bordurii de 9,00 m și lățimea accesului de 7,00 m (dublu sens);

- ⇒ Amenajarea drumurilor interioare de circulație

- parte carosabilă de 7,00 m (adică două benzi de câte 3.50 m);
- trotuare cu o lățime de 1,00 m - 1.40 m.

- ⇒ amenajarea platformelor de parcare pentru autoturisme, parcarile se amenajează conform normativului P132-93 "Normativ pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități urbane"

- ⇒ amenajarea platformelor de garare pentru mașinile proprii a societății POLARIS M Holding SRL

- ⇒ amenajarea platformelor pentru depozitare materialelor sortate

Pr. Nr. 08/2008 S.C. BRING Consult SRL
Căminul și garajul proiectat - PR NR 08/2008

CONFIRM
CU ORIGINALUL

GA



76

Drumurile și platformele se vor realiza cu îmbrăcăminte din beton cu următoare stratificare:

- 22 cm dale din beton
- 2 cm nisip pilonat pentru pozarea dalelor de beton;
- 24-cm strat de piatră spartă
- 20 cm strat de fundație din balast

Se va face verificarea la variații de temperatură a sistemelor rutiere, adică la îngheț-dezghet, și funcție de rezultatele obținute se va prevedea un strat izolator sau nu.

Amenajarea în profil transversal și longitudinal se va face în așa fel încât apele pluviale să fie conduse spre gurile de scurgere a canalizării pluviale, precum și să se asigure racordarea în condiții optime la strada Putnel respectiv strada Emil Gârleanu.

8.6. Protecția ecosistemelor terestre și acvatice:

În zona amplasamentului nu există rezervații, zone protejate, zone umede sau alte obiective protejate.

Printre măsurile de protecția mediului natural, amintim lucrările:

- racord canal dotat cu separator de nisip și separator de grăsimi
- canalizare menajeră, rezervor vidanjabil
- zonă de plantație de protecție.

Se prevăd următoarele AMENAJARI EXTERIOARE:

⇒ amenajări zona verde, platforme, parcare, garare, depozitare

8.7. Protecția așezărilor umane:

Obiectivul se situează într-o zonă industrială, la circa 1,5 km de zona locuită a Aradului, departe de zone locuite, monumente istorice, de arhitectură etc.

Prin lucrările de sistematizare verticală se determină poziția în plan și în înălțime a construcțiilor, în corelare cu celelalte elemente de construcție din zonă. La întocmirea proiectului de sistematizare verticală se vor utiliza datele ridicărilor topografice, planimetrice și altimetrice ale amplasamentului.

Lucrările de sistematizare verticală se referă la lucrările de terasament, adică la săpături respectiv umpluturi, care se efectuează în vederea realizării unor pante longitudinale și transversale care să asigure scurgerea apelor meteorice spre gurile de scurgere ale rețelei de canalizare pluvială.

Clădirile vor avea finisaje superioare:

HALE ⇒ închideri exterioare și învelitori din panouri termoizolante din tabla cutată cu miez din spuma poliuretanică

⇒ structură cu stalpi și grinzi metalice

CORP ADMINISTRATIV ȘI CABINA POARTĂ:

Pr. Nr. 09/2008 S.C. BRING Consult SRL

PR. NR. 14/2006

CONFORM
CĂLORIGINALL

62



44

- zidărie de poroterm cu sistem termosistem
- structura beton - cadre beton - stâlpi și grinzi din beton

8.8. Gospodărirea deșeurilor generate pe amplasament:

Materia primă este reprezentată de deșeurile menajere colectate din Municipiul Arad. După sortarea și recuperarea materialelor reutilizabile, deșeurile menajere rămase (nefolosibile) vor fi încărcate în autoutilitare (autogunoiere) și transportate spre depunere pe depozitul ecologic A.S.A. Arad.

8.9. Gospodărirea substanțelor periculoase:

Pe amplasament nu vor fi substanțe toxice și periculoase.

9. Lucrări de refacere - restaurare a amplasamentului

Situații identificate de risc potențial: poluare accidentală a solului și pânzei freatice. Descrierea măsurilor preconizate pentru prevenirea, reducerea și contracararea efectelor nedorite: platforme betonate, parcaje betonate, bazine vitabile. Lucrări propuse pentru refacere: plantarea de spații verzi și aliniamente de arbori.

10. Prevederi pentru monitorizarea mediului

Se va realiza monitorizarea periodică a calității factorilor de mediu posibil a fi afectați. Se vor realiza toate dotările necesare pentru protecția factorilor de mediu.

Printre măsurile de protecție a mediului natural, amintim lucrările:

- racord canal dotat cu separator de nisip și separator de grăsimi
- canalizare menajeră, rezervor vidanjabil
- zonă de plantație de protecție.

11. PROTECȚIA LA FOC A CLĂDIRII:

Se va respecta Scenariul de Siguranță la foc elaborat conform Ordinului 84/14 iunie 2001 a MI

Înlocuitor: arh. Gabriela BĂRBUȚĂ

ing. Csaba JUHASZ



Pr. Nr. 09/2008 S.C. BRING Consult SRL
Adresa: București, Bulevardul Unirii nr. 100
PR. NR. 14 / 2002

CONFORM
CU ORIGINALI

63



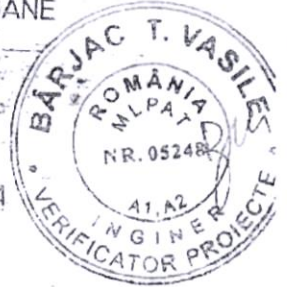
S.C. BETA PROIECT S.R.L. ALBA IULIA
STR. TULNICULUI NR.1 BL. CIB / 10
TEL./FAX: 0258-835119; 0258-834362; 0745-254690
COD FISCAL: R16440520; R.C.: J01/556/2004

DEN. PROIECT: PR. NR. 70/2006 – CONSTRUIRE HALA SORTARE
REZIDUURI SOLIDE URBANE

BENEFICIAR: S.C. POLARIS M HOLDING S.R.L.
JUD. ARAD

DATA: AUGUST 2006

MEMORIU JUSTIFICATIV REZISTENTA



1. Generalitati:

Prezenta documentatie trateaza din punct de vedere tehnic obiectivul:
CONSTRUIRE HALA SORTARE REZIDUURI SOLIDE URBANE, apartinand S.C.
POLARIS M HOLDING S.R.L.

Din tema de proiectare, din conditiile locale de amplasament si arhitecturale au rezultat urmatoarele elemente de proiectare:

- categoria de importanta "C";
- regim de inaltime redus P+1;
- zona seismica de calcul "D" cu $T_c=1.0$ s *1529*
- zona incarcărilor din zăpadă A
- zona incărcărilor din vânt A

-zona teritoriala urbana;

-modul de utilizare: HALA DE SORTARE, ATELIERE SI SEDIU FIRMA.

Obiectivul este compus din trei corpuri independente: Hală de sortare, ateliere și corp administrativ.

2. Conditii de fundare:

Pentru determinarea caracteristicilor terenului de fundare, s-a executat un studiu geotehnic pe amplasament. Conform acestuia, terenul bun de fundare este format din: argila nisipoasa si nisip cu pietris in masa cafeniu saturat de indesare medie, cu presiunea conventionala de baza de $P_{conv}=215$ kPa ($P_{conv}=250$ kPa pt $B>1.00$ m), conform STAS 9300/2-85.

3. Sistem constructiv:

Infrastructura pentru toate obiectele – este alcatuita din fundatii izolate de beton tocate monolit cu cuzineti și grinzi de fundare din beton armat. Stilpii secundari se vor prinde de grinda de fundare cu ancore mecanice tip FPIT cu diametrulă precizate în planul de fundații.

Ancorele vor avea urmatoarele caracteristici:

CONFORM
CU ORIGINAL

69



S.C. BETA PROIECT S.R.L. ALBA IULIA
 STR. TULNICULUI NR.1 BL. CIB / 10
 TEL./FAX 0258-835119; 0258-834362; 0745-254690
 COD FISCAL: R16440520. R.C.: J01/556/2004

Diametru	Burghiu	Adancime minima de forare	Lungime ancora
20	20	200	250



La ancorare se vor respecta prevederile ST 043-2001

Suprastructura:

a. **Obiecte hala de sortare și atelire** au regimul de înălțime parter și structurile alcătuite din:

a.1. Stâlpii metalici sunt realizați din profile HEA și IPE, se fixează încastrat în fundații, prin intermediul carcaselor din buloane GR 4.6. Pentru poziționarea stâlpilor în plan vertical au fost prevăzute piulițe de calare. Pachetul de strângere este format din șaibă groasă pătrată, piuliță, contrapiuliță; după montarea stâlpilor metalici pe poziție (la cota -0,250) se dispune mortarul de egalizare M100-T cu conținut min. de ciment de 600kg/m³, putându-se trece la betonarea bazei stâlpului.

a.2. Riglele de cadru sunt alcătuite din profile laminate sunt prinse încastrat pe stâlpi prin intermediul șuruburilor gr.8.8 ZN.

a.3. Riglele longitudinale realizate din țevi pătrate sunt prinse articulat la nivelul riglelor de cadru, formând împreună cu contravântuirile de pereți, respectiv cu contravântuirile de acoperiș sisteme indeformabile.

a.4. Contravântuirile de pereți sunt contravântuiri rigide fixate pe stâlpii metalici marginali.

a.5. Contravântuirile de acoperiș sunt realizate din corniere

a.6. Panеле de pereți și acoperiș sunt din profile ambuțisate

Închiderile perimetrare sunt realizate din panouri de tip sandwich.

b. **Obiect corp administrativ** este o clădire cu regimul de înălțime P+1E

b.1. Stâlpii metalici sunt realizați din profile HEA, se fixează încastrat în fundații, prin intermediul carcaselor din buloane GR 4.6. Pentru poziționarea stâlpilor în plan vertical au fost prevăzute piulițe de calare. Pachetul de strângere este format din șaibă groasă pătrată, piuliță, contrapiuliță; după montarea stâlpilor metalici pe poziție (la cota -0,250) se dispune mortarul de egalizare M100-T cu conținut min. de ciment de 600kg/m³, putându-se trece la betonarea bazei stâlpului.

b.2. Riglele de cadru sunt alcătuite din profile laminate sunt prinse încastrat pe stâlpi prin intermediul șuruburilor gr.8.8 ZN.

b.3. Riglele longitudinale realizate din țevi pătrate sunt prinse articulat la nivelul riglelor de cadru, formând împreună cu contravântuirile de pereți, respectiv cu contravântuirile de acoperiș sisteme indeformabile.

b.4. Contravântuirile de pereți sunt contravântuiri rigide fixate pe stâlpii metalici marginali.

b.5. Contravântuirile de acoperiș sunt realizate din corniere

b.6. Panеле de pereți și acoperiș sunt din profile ambuțisate

C. KIEPIM
 CU CORNISTIAL

65



- EXTRAS DIN EXPERTIZA TEHNICĂ JUDICIARĂ -

DOSAR NR.1907/108/2018*
CURTEA DE APEL TIMISOARA
SECTIA A II-A CIVILA
TERMEN:09.12.2020

EXEMPLAR *INSTANȚĂ*

**RAPORT DE EXPERTIZA TEHNICA
JUDICIARA**

INTIMAT RECLAMANT:-UNITATEA ADMINISTRATIV TERITORIALA MUNICIPIUL
ARAD

APELANT PARATA :-SC POLARIS M HOLDING SRL CONSTANTA

EXPERTI TEHNICI JUDICIARI
ing. BUZATU-TEODORESCU DAN
ing. GARLESTEANU MONICA
ing. SUCIU IOAN

EXPERT CONSILIER PARTE APELANTA
ing. LUCA FLORICA

=OCTOMBRIE 2020=

1



DOSAR NR.1907/108/2018*
CURTEA DE APPEL TIMISOARA
SECTIA A II-A CIVILA
TERMEN:09.12.2020

RAPORT DE EXPERTIZA TEHNICA JUDICIARA

Subsemnatii:

-ing. Buzatu-Teodorescu Dumitru, expert tehnic judiciar in specialitatea constructii si evaluarea proprietatii imobiliare, avand autorizatia nr.12827 seria 4880, eliberata de Ministerul Justitiei , aflat in evidenta Biroulului Local de Expertize de pe langa Tribunalul Timis,
-ing. Garlesteanu Monica, expert tehnic judiciar in specialitatea constructii si evaluarea proprietatii imobiliare, avand autorizatia nr.12845 seria 4900, eliberata de Ministerul Justitiei , aflat in evidenta Biroulului Local de Expertize de pe langa Tribunalul Timis,
-ing. Suciu Ioan, expert tehnic judiciar in specialitatea constructii si evaluarea proprietatii imobiliare, avand autorizatia nr. 11668 seria 4572, eliberata de Ministerul Justitiei , aflati in evidenta Biroulului Local de Expertize de pe langa Tribunalul Timis,numiti pentru a efectua expertiza tehnica in dosarul nr.1907/108/2018* al Curtii de Apel Timisoara, va aducem la cunostinta urmatoarele:

I. PARTILE IN PROCES

INTIMATA RECLAMANTA:-UNITATEA ADMINISTRATIV TERITORIALA
MUNICIPIUL ARAD cu sediul in Arad,B-dul Revolutiei
nr.75, mail:sjcdvp@primariaarad.ro ;

APELANTA PARATA :-SC POLARIS M HOLDING SRL, cu sediul in Constanta, str.Spiru Haret
nr.2A,jud. Constanta, mail :office@polaris.ro si cu domiciliul procedural
ales la Cabinet de Avocat Veriotti Maria din Constanta,B-dul Mamaia
nr.182,et.3 jud. Constanta,mail :maria@veriotii.ro, tl. 0745/242908 ;

II. OBIECTUL DOSARULUI: cauza civila avand ca obiect obligatia de a face.

III.OBIECTIVELE CONTRAEXPERTIZEI

Obiectivele expertizei dispuse de instanta prin incheierea de sedinta din 16.09.2020 si transmise expertilor odata cu citatia de numire a acestora , au fost urmatoarele:

- 1.Evaluarea imobilului in suprafata de 20.000 mp inscris in Cartea Funciara nr.339017 Arad, cu numar cadastral 339017 in suprafata de 10.000 mp si teren inscris in cartea funciara nr.339019 Arad, cu numar cadastral 339019, in suprafata de 10.000 mp ;
- 2.Pe baza documentelor depuse de reclamanta, conform pct.1, sa se stabileasca daca imobilul "Hala sortare deseuri" are incorporate ca parti componente, constructiile : "Pavilion Administrativ si vestiare, respectiv "Atelier de reparatii si intretinere " ;
- 3.Sa se stabileasca daca exista identitate intre imobilele "Pavilion Administrativ si vestiare, respectiv "Atelier de reparatii si intretinere " , astfel cum acestea au fost identificate la pct. 2-2 si imobilele „Atelier mecanic “ respectiv Corp Administrativ” ;
- 4.Expertii sa identifice constructiile reprezentand bunuri de retur conform contractului de concesiune nr.22/30.04.2004 ;
- 5.Stabilirea valorii de circulatie a constructiilor „Corp administrativ(P+1^E, in Sc=132,08 mp, Scd=251,80 mp) si „Atelier mecanic”(in Sc=458 mp, Scd =537,31 mp

IV. DACA IN CAUZA SAU MAI EFECTUAT EXPERTIZE

La dosarul cauzei mai este atasata o expertiza intocmita de expert Berdie Calin Savu in Dosar 1907/108/2018* al Tribunalului Arad , depusa la termenul de judecata din 20.06.2019.



V. DATA EFECTUĂRII EXPERTIZEI

Numirea în cauză a experților Buzatu-Teodorescu Dumitru, Garleșteanu Monica și Suciș Ioan, s-a făcut prin încheierea de ședință din 06.09.2020.

Data la care se consideră că se întocmește raportul de expertiză, este data convocării părților, respectiv 09.10.2020, data la care cursul de schimb al principalelor valute în raport cu moneda națională era de 1 EURO = 4,8720 lei și 1 \$ = 4,1034 lei.

VI. DESFAȘURAREA CONTRA-EXPERTIZEI

Convocarea părților s-a făcut în data de 09.10.2020, orele 10:00, pe adresa sediului Primăriei Municipiului Arad situat în Arad, B-dul Revoluției nr.75, jud. Arad, atât prin mail cât și prin scrisorile recomandate nr. AR 3986937138 și AR 39869371398 din 30.09.2020 ale căror borderou împreună cu confirmările de primire ale acestora, le atașăm la prezentul raport de expertiză în ANEXA NR.1.

La convocarea făcută la data, orele și adresa de mai sus, au participat următoarele persoane:

- ing. BUZATU T. DUMITRU -expert tehnic judiciar numit
- ing. GARLEȘTEANU MONICA -expert tehnic judiciar numit
- ing. SUCIȘ IOAN -expert tehnic judiciar numit
- cj. CONTRAS SORIN -Sef Serviciu Juridic Primăria Arad
- TRIPA CIPRIAN -reprezentant POLARIS M HOLDING SRL

La sediul Primăriei Arad părțile au predat experților o serie de documente nominalizate în cuprinsul procesului verbal întocmit cu această ocazie, care este prezentat în ANEXA NR.2, împreună cu opisul/adresa de înaintare a acestora.

După primirea documentelor expertii s-au deplasat pe amplasamentul imobilelor care fac obiectul litigiului dintre părți și au făcut măsurătorile și constatările necesare întocmirii raportului de expertiză.

VII. CONSTATĂRI -EVALUARE IMOBILE

A. DATE DIN DOCUMENTELE PUSE LA DISPOZIȚIE DE PĂRȚI

A.1. DATE DIN CF 339017 ARAD

Pentru imobilul înscris în CF 339017 Arad, compus din teren în suprafață de 10.000 mp situat în Arad, nr.cad. 339017, prezentat în ANEXA NR.3, apar următoarele informații la cap A.Parte I (Descrierea imobilului):

Teren intravilan

Adresa: loc. Arad, jud. Arad

nr. crt	Nr. cadastral nr. topografic	Suprafață*(mp)	Observații/Referințe
A1	339017	10.000	Teren împrejmuit; Imobil înscris în CF sporadic 325835

Construcții

nr. crt	Nr. cadastral nr. topografic	Adresa	Observații/Referințe
A1.6	339017-C6	loc. Arad, jud. Arad	Nr. niveluri: 2; S. construită la sol: 130 mp; S. construită desfașurată: 260 mp; C6-Corp administrative P+1E, anul construirii: 2007

La cap B Parte II (Proprietar și acte), apar următoarele informații:

Inscripții privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Observații/Referințe
127677/08/03/2018	
Act notarial nr. 371 din 07/03/2018 emis de Boruna Chirata	
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, cu titlu de dare în plată, dobândit prin Convenție, cota actuală 1/1 1) SC POLARIS M.HOLDING SRL, CIF 12079629
64856/15/06/2018	
Act administrative nr. CERTIFICAT DE ATESTARE A EDIFICĂRII CONSTRUCȚIEI NR.27712/A2?2018, din 17/04/2018, emis de PRIMĂRIA ARAD; Act administrative nr. CERTIFICAT FISCAL NR.140200, din 11/06/2018 emis de PRIMĂRIA ARAD; ACT ADMINISTRATIV nr. CF339017, din 11/06/2018 emis de OCPI ARAD	
B5	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin construire, cota actuală 1/1 1) SC POLARIS M.HOLDING SRL, CIF 12079629



In Anexa nr.1 la Partea I, apar urmatoarele informatii:

Date referitoare la teren

nr. crt	Categoria de folosinta	Intravilan	Suprafata(mp)	Tarla	Parcela	Nr.topo	Observatii/Referinte
1	Curti constructii	DA	10.000	184	CC 1706/3/2/2		

Date referitoare la constructii

nr. crt	Numar	Destinatie constructie	Supraf. (mp)	Situatie juridica	Observatii/Referinte
A.1.1	339017-C1	Constructii anexa	895	Fara acte	S.construita la sol:895 mp
A.1.2	339017-C2	Constructii anexa	529	Fara acte	S.construita la sol:529 mp
A.1.3	339017-C3	Constructii anexa	59	Fara acte	S.construita la sol:59 mp
A.1.4	339017-C4	Constructii anexa	21	Fara acte	S.construita la sol:21 mp
A.1.5	339017-C5	Constructii anexa	6	Fara acte	S.construita la sol:6 mp
A.1.6	339017-C6	Constructii industriale si edilitare	130	cu acte	S.construita la sol:130 mp;S.construita desfasurata : 260 mp;C6-CORP ADMINISTRATIV P+1,Anul construirii:2007
A.1.7	339017-C7	Constructii anexa	15	Fara acte	S.construita la sol:15 mp
A.1.8	339017-C8	Constructii anexa	11	Fara acte	S.construita la sol:11 mp
A.1.9	339017-C9	Constructii anexa	34	Fara acte	S.construita la sol:34 mp
A.1.10	339017-C10	Constructii anexa	85	Fara acte	S.construita la sol:85 mp
A.1.11	339017-C11	Constructii anexa	94	Fara acte	S.construita la sol:94 mp
A.1.12	339017-C12	Constructii anexa	100	Fara acte	S.construita la sol:100 mp

A.2. DATE DIN CF 339019 ARAD

Pentru imobilul inregistrat in CF 339019 Arad, compus din teren in suprafata de 10.000 mp situat in Arad,nr.cadastral 339019, prezentat in ANEXA NR.4, apar urmatoarele informatii la cap A.Partea I:

Teren Intravilan

Adresa: loc. Arad, jud. Arad

nr. crt	Nr. cadastral nr. topografic	Suprafata*(mp)	Observatii/Referinte
A1	339019	10.000	Imobil inregistrat in CF sporadic 325835

Constructii

nr. crt	Nr. cadastral nr. topografic	Adresa	Observatii/Referinte
A1.4	339019-C4	loc.Arad, jud.Arad	Nr.nivelari:2;S.construita la sol:467 mp;S.construita desfasurata:543 mp;C4-Atelier Mecanic P+1Ep, anul construirii:2008

La cap B Partea II (Proprietar si acte), apar urmatoarele inregistrari:

Inregistrari privitoare la dreptul de proprietate si alte drepturi reale	Observatii/Referinte
83158/21/10/2013	
Act notarial nr.861/2006 din 01/01	
B3	
Intabulare,drept de PROPRIETATE, cu titlu de cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	A1
1)SC POLARIS M.HOLDING SRL,CIF 12079629	
64856/15/06/2018	
Act administrative nr. CERTIFICAT DE ATESTARE A EDIFICARII CONSTRUCTIEI NR.27712/A2/2018, din 17/04/2018, emis de PRIMARIA ARAD;Act administrative nr.CERTIFICAT FISCAL NR.140200,din 11/06/2018 emis de PRIMARIA ARAD;ACT ADMINISTRATIV nr.CF339017,din 11/06/2018 emis de PRIMARIA ARAD	
Intabulare,drept de PROPRIETATE,dobandit prin construire, cota actuala 1/1	A1.4
1)SC POLARIS M.HOLDING SRL,CIF 12079629	

In Anexa nr.1 la Partea I, apar urmatoarele informatii:

Date referitoare la teren

nr. crt	Categoria de folosinta	Intravilan	Suprafata(mp)	Tarla	Parcela	Nr.topo	Observatii/Referinte
1	Curti constructii	DA	10.000	184	CC 1706/3/2/1		

Date referitoare la constructii

nr. crt	Numar	Destinatie constructie	Supraf. (mp)	Situatie juridica	Observatii/Referinte
A.1.1	339019-C1	Constructii anexa	527	Fara acte	S.construita la sol:527 mp
A.1.2	339019-C2	Constructii anexa	86	Fara acte	S.construita la sol:86 mp
A.1.3	339019-C3	Constructii anexa	15	Fara acte	S.construita la sol:15 mp



A.1.4	339019-C4	Constructii industrial si edilitare	467	cu acte	S.construita la sol:467 mp;S construita desfasurata : 543 mp;C4 ATELIER MECANIC P+1Ep,Anul construirii:2008
A.1.5	339017-C5	Constructii anexa	112	Fara acte	S.construita la sol:112 mp
A.1.6	339017-C6	Constructii anexa	113	Fara acte	S.construita la sol:113 mp

A.3.DATE DIN CONTRACTUL DE CONCESIUNE NR.22/30.04.2004

Din contractul de concesiune nr.22/30.04.2004 incheiat intre CI al Municipiului Arad in calitate de CONCENDENT si SC POLARIS HOLDING SRL in calitate de concesionar se desprind urmatoarele informatii :

-Art.1(1) Obiectul contractului de concesiune este concesiunea serviciului public de salubritate menajera a municipiului Arad si de dezinsectie,dezinfectie, deratizare.

-art.11(2) La incetarea ,din orice cauza a contractului de concesiune bunurile ce au fost utilizate de concesionar in derularea concesiunii vor fi repartizate dupa cum urmeaza :

- a) bunurile de retur :bunurile apartinand domeniului public.Aceste bunuri revin de drept gratuit si libere de orice sarcini concedentului la expirarea contractului.Potrivit legii, sunt bunuri de retur cele care au facut obiectul concesiunii precum si cele care au rezultat in urma investitiilor realizate in perioada concesiunii ;
- b) bunuri de preluare:bunuri care apartin concesionarului si sunt utilizate de catre acesta pe perioada concesiunii si care,la expirarea contractului de concesiune pot fi cumparate de concedent,in masura in care acesta din urma isi manifesta intentia de a prelua bunurile respective ;
- c) bunuri proprii :bunurile care apartin concesionarului, folosite pe durata concesiunii, altele decat cele prevazute la punctul b).

A.4.DATE DIN CONTRACTUL DE VANZARE CUMPARARE A TERENULUI DE 20.000 MP

Conform contractului de vanzare-cumparare autentificat sub nr.861/16.02.2006(prezentat in ANEXA NR.5), in urma HCL al Mun. Arad nr.268/14.11.2005, a procesului verbal de desfasurare a licitatiei si adjudecare nr.1/09.01.2006, a caietului de sarcini care face parte integranta din acest contract, MUNICIPIUL ARAD vinde liber de sarcini la SC POLARIS M HOLDING SRL, terenul intravilan arabil in suprafata de 20.000 mp , in scris in CF N nr.70392, de sub B1 si de sub A.1.2 , cu nr.top 184.Cc1706/3/2 nr.cad.6771 , la pretul de 148.219,10 RON, la care se adauga TVA.

Prin contract partile contractante au convenit de comun acord ca, la data de 30 aprilie 2012, constructiile si utilitatile realizate se predau in proprietatea municipiului Arad, fara plata.

Deoarece constructiile vor deveni proprietatea municipiului Arad, urmeaza ca, pentru reglementarea situatiei juridice a terenului, superficialul, municipiul Arad sa devina deplin proprietar printr-un act translativ de proprietate a carui modalitate se va stabili ulterior.Decontarea financiara dintre parti se va face de comun acord, functie de situatia concreta a momentului.

A.5.DATE DIN CAIETUL DE SARCINI PRIVIND VANZAREA TERENULUI DIN MUNICIPIUL ARAD.ZONA CET IN SUPRAFATA DE 20.000 MP

Din caietul de sarcini privind licitatia publica pentru vanzarea terenului din intravilanul municipiului Arad, CET-Arad in suprafata de 20.000 mp, prezentat in ANEXA NR.6, se desprind urmatoarele informatii :

-Art.1.1.Terenul supus licitatiei este in suprafata de 20.000 mp. Conditia vanzarii este realizarea de catre cumparator a unei statii pentru sortarea deșeurilor.

-Art.5.1.Cumparatorul are obligatia de a realiza minim, urmatoarele constructii :

- imprejmuire incinta
- cabina poarta
- cantar
- pavilion administrativ si vestiare
- platforma betonata pentru circulatii
- platforma presortare deseuri
- cuva dezinfectie/spalare
- hala de instalatie de sortare a deșeurilor reciclabile
- platforma containere



- spații de depozitare materiale sortate în vederea reciclării
- platforma depozitare PET
- hala reciclare PET
- atelier de reparatii si intretinere**
- spații de depozitare fulgi de polietilena
- gospodăria de apă :
 - separator uleiuri minerale
 - separator grasimi
 - deznisipator
 - statie pompare ape uzate

Art. 5.2. Cumparatorul are obligatia de a respecta termenii maxime prevazute in caietul de sarcini, privind realizarea obiectivului, sa realizeze utilitatile necesare functionarii acestuia..... ;
Art. 6.1. La data de 30.04.2012, constructiile si utilitatile realizate se predau in proprietatea Municipiului Arad-fara plata.

Deoarece constructiile vor deveni proprietatea Municipiului Arad, urmeaza ca pentru reglementarea situatiei juridice a terenului, superficialul, Municipiul Arad, sa devina deplin proprietar, printr-un act translativ de proprietate a carui modalitate se va stabili ulterior. Decontarea financiara dintre parti se va face de comun acord, in functie de situatia concreta a momentului.

Art. 10.2. Dupa cumpararea si obtinerea certificatului de urbanism definitiv, realizarea obiectivului de investitie se va face pe baza unui proiect legal avizat si aprobat si a Autorizatiei de constructie emisa de organele competente in conformitate cu prevederile L 50/1991-republicata privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii.

A.6. DATE DIN PROIECTUL NR.14/2006 FAZA CU , AC+PT

Din Proiectul nr. 14/2006, prezentat partial in ANEXA NR.7, se desprind urmatoarele informatii :

A.6.1. Date generale despre proiect

Denumirea Proiectului : Statie de sortare a deseurilor

Conform situatiei existente inainte de efectuarea investitiilor de catre SC POLARIS M HOLDING SRL, pe terenul in suprafata de 20.000 mp, erau amplasate urmatoarele constructii :

- hala existenta care se va folosi ca magazie de materiale Sc sol=543,39 mp ;
- rezervor apa de incendiu care se va refolosi si care avea Sc sol=99,12 mp ;
- cabina poarta care se va amenaja cu Sc sol=15,03 mp.

Constructiile noi care urmau sa se edifice ,erau urmatoarele :

-statie de sortare a deseurilor

-atelier mecanic

-sediu P+1administrativ

- cabina poarta P
- cantar
- groapa dezinsectie sanitar veterinara
- platforma baloti PET
- platforma depozitare aparatura electrocasnica
- deznisipator
- separator de grasimi
- rezervor vidanjabil
- statie de pompare ape pluviale
- platforma containere
- platforma parcare autoturisme
- platforma garaje masini
- cai de circulatie
- acces incinta
- imprejmui
- spații verzi
- alte : -racorduri la retele tehnico edilitare si retele de incinta
 - sistematizarea pe verticala a terenului
 - platforma carosabila cu locuri de parcare si racordul la drumul public existent
 - trotuare de incinta
 - amenajarea spațiilor verzi



A.6.2.Descrierea principalelor constructii

1.Hala de sortare a deșurilor

In Proiect nr.14/2006, prezentat partial in ANEXA NR.7, Hala de sortare a Deșurilor are urmatoarea descriere :

- regim de inaltime P+etaj partial
- are laturile aproimativ de 82 m x 14,54 m ;
- suprafata construita la sol
- suprafata construita etaj
- suprafata copertine

Sc=938,41 mp

Sc etaj =113,50mp

Sc sol=307,53+185,11=492,24 mp

Componenta pe incaperi , suprafata utila si functionalitatile incaperilor cf.proiect 14/2006 erau urmatoarele :

Parter :

- hala de sortare reziduri solide urbane Su=579,40 mp
- atelier mecanic Su= 75,66 mp
- magazie Su= 38,19 mp
- hala reciclare Su=114,69 mp
- gang Su=101,25 mp
- Sutila parter 909,19 mp

Etaj partial :

- hol Su= 19,98 mp
- vestiar femei Su= 15,75 mp
- grup sanitar femei Su= 5,38 mp
- grup sanitar barbati Su= 8,58 mp
- vestiar barbati Su= 15,75 mp
- sala de mese Su= 38,08 mp
- Sutila etaj 103,52 mp

2.Corp Administrativ

In Proiect nr.14/2006, prezentat partial in ANEXA NR.7, Corpul administrativ are urmatoarea descriere :

- regim de inaltime P+etaj partial
- are laturile aproimativ de 12,53x10,54 m ;
- suprafata construita la sol
- suprafata construita etaj

Sc=132,08 mp

Sc etaj =119,72 mp

Total suprafata construita desfasurata 251,80 mp

Componenta pe incaperi , suprafata utila si functionalitatile acestora cf.proiect 14/2006 erau urmatoarele :

Parter :

- hol Su= 7,64 mp
- hol grup sanitar Su= 2,75 mp
- grup sanitar femei Su= 4,04 mp
- grup sanitar barbati Su= 5,59 mp
- birouri Su= 96,00 mp
- Sutila parter 116,02 mp

Etaj :

- hol Su= 6,92 mp
- hol grup sanitar Su= 2,74 mp
- grup sanitar femei Su= 4,04 mp
- grup sanitar barbati Su= 5,57 mp
- birou director Su= 12,37 mp
- sala de conferinte Su= 22,50 mp
- birouri Su= 59,96 mp
- Sutila parter 114,10 mp



3. Atelierul Mecanic

In Proiect nr.14/2006, prezentat partial în ANEXA NR.7, Atelierul mecanic are următoarea descriere :

-regim de inaltime P+etaj partial	
-are laturile aproximativ de 12,54 m x 36,53 m ;	
-suprafata construita la sol	Sc=458,10 mp
-suprafata construita etaj	Sc etaj = 79,20 mp
Total suprafata construita desfasurata	=537,31 mp

Componenta pe incaperi , suprafata utila si functionalitatilc acestora cf.proiect 14/2006 erau urmatoarele :

Parter :

-hol	Su= 14,79 mp
-hol grup sanitar	Su= 3,12 mp
-grup sanitar femei	Su= 3,54 mp
-grup sanitar barbati	Su= 5,90 mp
-birou	Su= 11,24 mp
-mecanic piese	Su= 16,34 mp
-birou sef atelier	Su= 13,37 mp
-atelier mecanic	Su=374,84 mp
Sutila parter	443,14 mp

Etaj partial :

-hol	Su= 3,87 mp
-sala de mese	Su= 17,56 mp
-vestiar barbati	Su= 37,58 mp
Total Sutila etaj	59,01 mp

6.3. Date despre sistemul constructiv al celor 3 constructii si despre utilitati :

-Sistemul constructiv :

- structura de rezistenta :cadre stalpi cu grinzi metalice ;
- pereti de inchidere din tabla cutata dublu strat cu miez poliuretanic ;
- plansee din beton armat ;
- acoperis sarpanta metalica cu invelitoare tabla,jgheaburi si burlane metalice culoare verde

-Finisaje :

- pardoseli :gresie pe holuri birouri si grupuri sanitare , beton spatii de lucru ;
- zugraveli lavabile in culori de apa la pereti si tavan ;
- Instalatii de alimentare cu apa de la retea localitatii ;
- Instalatii electrice :alimentarea cu energie electrica se realizeaza de la CET Arad printr-un cablu de alimentare de 6KV amplasat subteran, cu post de transformare de 630KVA.
- Racord canal menajer :nu exista retele de canalizare menajera in zona, iar apele menajere se colecteaza intr-un rezervor vidanjabil.
- Instalatii termice:alimentarea cu energie termica pentru incalzirea si prepararea apei calde se face prin intermediul centralelor individuale de incalzire centrala pe curent electric.
- Instalatii de gaze naturale : nu este cazul
- Acces prin racord la drumul care duce la groapa ecologica Arad.

A.7.DATE DIN AUTORIZATIA DE CONSTRUIRE

Prin Autorizatia de construire nr.1529/24.10.2006(prezentata in ANEXA NR.8), emisa de Primaria Municipiului Arad, se autorizeaza executarea Lucrarilor de construire/desfiintare pentru construire pe terenul situat in Arad CF 70647 NEDEFINIT, in baza proiectului faza PAC nr./14/2006 intocmit de SCA GAMMA PLUS SRL, a urmatoarelor constructii:

-Hala sortare deseuri P+1Etaj partial	cu Sc=938,41 mp ; Sd=1.057,77 mp
-Corp Administrativ P+1Etaj	cu Sc=132,08 mp ; Sd= 251,80 mp
-Atelier mecanic P+1Etaj partial	cu Sc=458,10 mp ; Sd= 537,31 mp



A.8.DATE DIN PROCESUL VERBAL DE RECEPȚIE LA TERMINAREA LUCRARILOR NR.1403/23.05.2007

Din procesul verbal de recepție la terminarea lucrărilor nr.1403/23.05.2007, prezentat în ANEXA NR.9, se desprind următoarele informații :

-a fost recepționată lucrarea Stație de Sortare a Deșurilor Arad cuprinzând următoarele obiective : împrejmuire incintă, cabina poartă 1 și 2, cântar bascul,**Pavilion Administrativ și vestiare**, platforma betonată pentru circulații, platforma presortare deșuri,cuva dezinfectie/spalare, **Hala cu instalație sortare a deșurilor reciclabile**, platforma containere,spații de depozitare materiale sortate în vederea reciclării,platforma depozitare PET,hala reciclare PET, **Atelier de reparații și întreținere**, spații de depozitare fulgi de polietilenă,gospodărie de apă,separator uleiuri minerale,separator grasimideznisipator,stație pompare pe tehnologice,rezervor apă de incendiu,alimentare energie el.+post trafa, alimentare cu apă, rețea apă de incendiu, canalizare menajeră, canalizare ape tehnologice ;

-lucrările au fost executate în cadrul contractului nr.25.12.2006, încheiat între SC DUNAREA SA LEASING pentru POLARIS M HOLDING cu SC D&D și contract nr.8/10.07.2006 cu STIL EUROCONSTRUCT SRL ;

-lucrările au fost executate în baza A.C. nr.1529/24.10.2006 eliberată de Primăria Arad;

-valoare lucrări 2.449.314,28 lei ;

-comisia de recepție a propus admiterea recepției la terminarea lucrărilor motivând respectarea documentației tehnice ;

-comisia a recomandat executarea lucrărilor cuprinse în ANEXA 2 în termenul dispus(nu s-a pus la dispoziția experților Anexa 2 a PVRTL).

Deși în PVRTL nr.1403/23.05.2007 apare subliniat că au fost recepționate lucrările la obiectivul **Atelier de reparații și întreținere** ; acestea au fost recepționate în realitate în anul 2008 în baza PVRTL nr.2262/24.09.2008.

A.9.DATE DIN P.V.R.T.L NR.2262/24.09.2008

Din procesul verbal de recepție la terminarea lucrărilor nr.2262/24.09.2008(PVRTL), prezentat în ANEXA NR.10, se desprind următoarele informații :

-au fost recepționate lucrările la obiectivele :Atelier Mecanic P+E Parțial și Platforma betonată ;

-lucrările au fost executate în cadrul contractului nr.6/04.07.2007, încheiat între POLARIS M HOLDING SRL și STIL EUROCONSTRUCT SRL ;

-lucrările au fost executate în baza autorizației de construire nr.1529/24.10.2006 eliberată de Primăria Arad, cu valoare de 1.527.925,71 lei ;

-comisia de recepție a propus admiterea recepției la terminarea lucrărilor motivând respectarea documentației tehnice avizate.

A.10.DATE DIN CERTIFICATUL DE ATESTARE A EDIFICĂRII/EXTINDERII CONSTRUCȚIEI NR.27712/A2/17.04.2018

Din certificatul de atestare a edificării /extinderii construcției nr.27712/A2/17.04.2018, prezentat în ANEXA NR.11, se desprind următoarele informații :

-construcțiile proprietatea SC POLARIS M HOLDING SRL ,pentru care s-a solicitat înscrierea în CF 339017 și CF 339019 au fost edificate conform AC 1529/24.10.2006 și există încheiate procese verbale de recepție la terminarea lucrărilor nr.1407/23.05.2007 și 2262/24.09.2008.

-Construcțiile au următoarea descriere :

-Corp Administrativ P+1Etaj cu Sc=132,08 mp ; Sd= 251,80 mp

-Hala sortare deșuri P+1Etaj parțial cu Sc=938,41 mp ; Sd=1.057,77 mp

-Atelier mecanic P+1Etaj parțial cu Sc=458,10 mp ; Sd= 537,31 mp

Certificatul nr. 27712/A2/17.04.2018 a fost eliberat pentru înscrierea construcțiilor în CF.

B.DATE TEHNICE DESPRE TERENURI

Cele 2 parcele de teren sunt situate în intravilanul Municipiului Arad, în zona preponderent industrială CET Arad și sunt înscrise una în CF 339017 Arad, cu nr.cadastral 339017 cu suprafața de 10.000 mp și cealaltă în CF339019 Arad, cu nr.cadastral 339019,cu suprafața de 10.000 mp. Amplasarea parcelelor de teren în cadrul mun. Arad este prezentată în ANEXA NR.12, ca extras de pe GEOPORTAL ANCPI.

Forma celor 2 parcele de teren este neregulată- a se vedea harta satelit.



4.RASPUNS LA OBIECTIVUL NR.4

4.Expertii sa identifice constructiile reprezentand bunuri de retur conform contractului de concesiune nr.22/30.04.2004 ;

Conform contractului de concesiune nr.22/30.04.2004, incheiat intre CL al Municipiului Arad in calitate de CONCIDENT si SC POLARIS HOLDING SRL in calitate de concesionar al serviciului public de salubritate menajera a municipiului Arad si de dezinsectie,dezinfectie si deratizare, la art.11(2),alin a) se precizeaza ca bunurile de retur sunt cele care au facut obiectul concesiunii precum si cele care au rezultat in urma investitiilor realizate in perioada concesiunii. Deci in contractul de concesiune nr. nr.22/30.04.2004, nu sunt nominalizate efectiv bunurile de retur ci sunt nominalizate doar generic ca sunt bunurile care au rezultat in urma investitiilor realizate in perioada concesiunii.

In contractul de vanzare-cumparare autentificat sub nr.861/16.02.2006 incheiat intre Municipiul Arad si SC POLARIS M HOLDING SRL cu ocazia vanzarii terenului in suprafata de 20.000 mp, inregistrat in CF N nr.70392, de sub B1 si de sub A.1.2 , cu nr.top 184.Cc1706/3/2 nr.cad.6771, se

precizeaza ca partile contractante au convenit de comun acord ca, la data de 30 aprilie 2012, **constructiile si utilitatile realizate se predau in proprietatea municipiului Arad, fara plata.**

Conform Caiet de sarcini care a stat la baza licitatiei publice pentru vanzarea terenului din intravilanul municipiului Arad, CET-Arad in suprafata de 20.000 mp,caiet care face parte integranta din contractul de vanzare-cumparare autentificat sub nr.861/16.02.2006,, se precizeaza la art.5.1. ca,„Cumparatorul are obligatia de a realiza minim, urmatoarele constructii”:

- imprejmuire incinta
- cabina poarta
- cantar
- pavilion administrativ si vestiare**
- platforma betonata pentru circulatii
- platforma presortare deșeuri
- cuva dezinfectie/spalare
- hala de instalatie de sortare a deșeurilor reciclabile**
- platforma containere
- spatii de depozitare materiale sortate in vederea reciclarii
- platforma depozitare PET
- hala reciclare PET
- atelier de reparatii si intretinere**
- spatii de depozitare fulgi de polietilena
- gospodaria de apa:separator uleiuri minerale,separator grasimi,deznisipator,statie pompare ape uzate

Conform Art.10.2. din caietul de sarcini „Dupa cumpararea si obtinerea certificatului de urbanism definitiv,realizarea obiectivului de investitii se va face pe baza unui proiect legal avizat si aprobat si a Autorizatiei de constructie emisa de organele competente in conformitate cu prevederile L 50/1991-republicata privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii”.

In concluzie expertii precizeaza ca constructiile care reprezinta bunuri de retur conform contractului de concesiune nr.22/30.04.2004, sunt cele care au facut obiectul concesiunii precum si cele care au rezultat in urma investitiilor realizate in perioada concesiunii. care sunt enumerate in art.5.1 din Caietul de sarcini care a stat la baza licitatiei publice pentru vanzarea terenului din intravilanul Municipiului Arad, in suprafata de 20.000 mp, caiet care face parte integranta din contractul de vanzare-cumparare autentificat sub nr.861/16.02.2006 si sunt nominalizate mai sus.

5.RASPUNS LA OBIECTIVUL NR.5



PLANURI





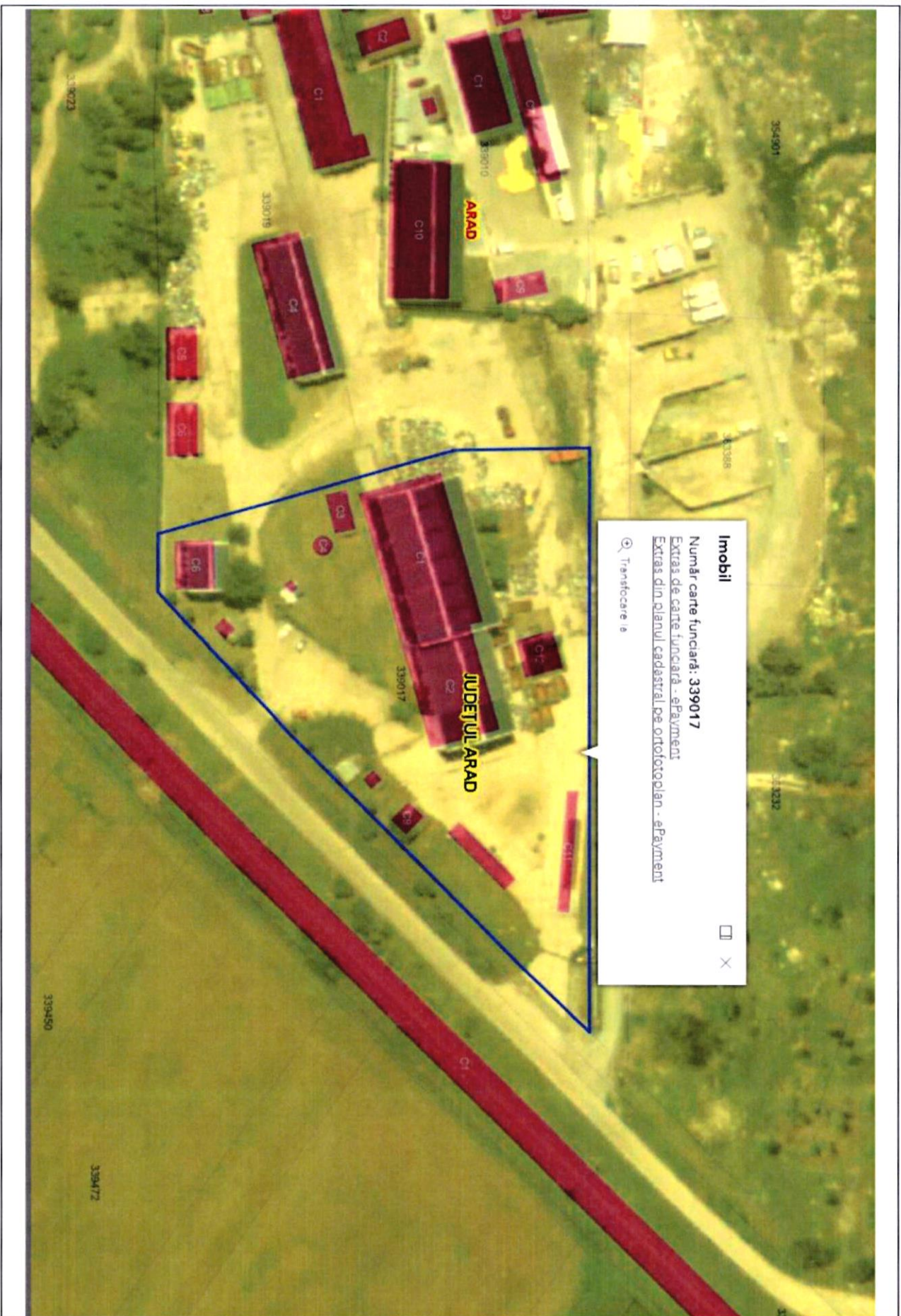


Raport evaluare - clădiri stație sortare deșeurii Arad



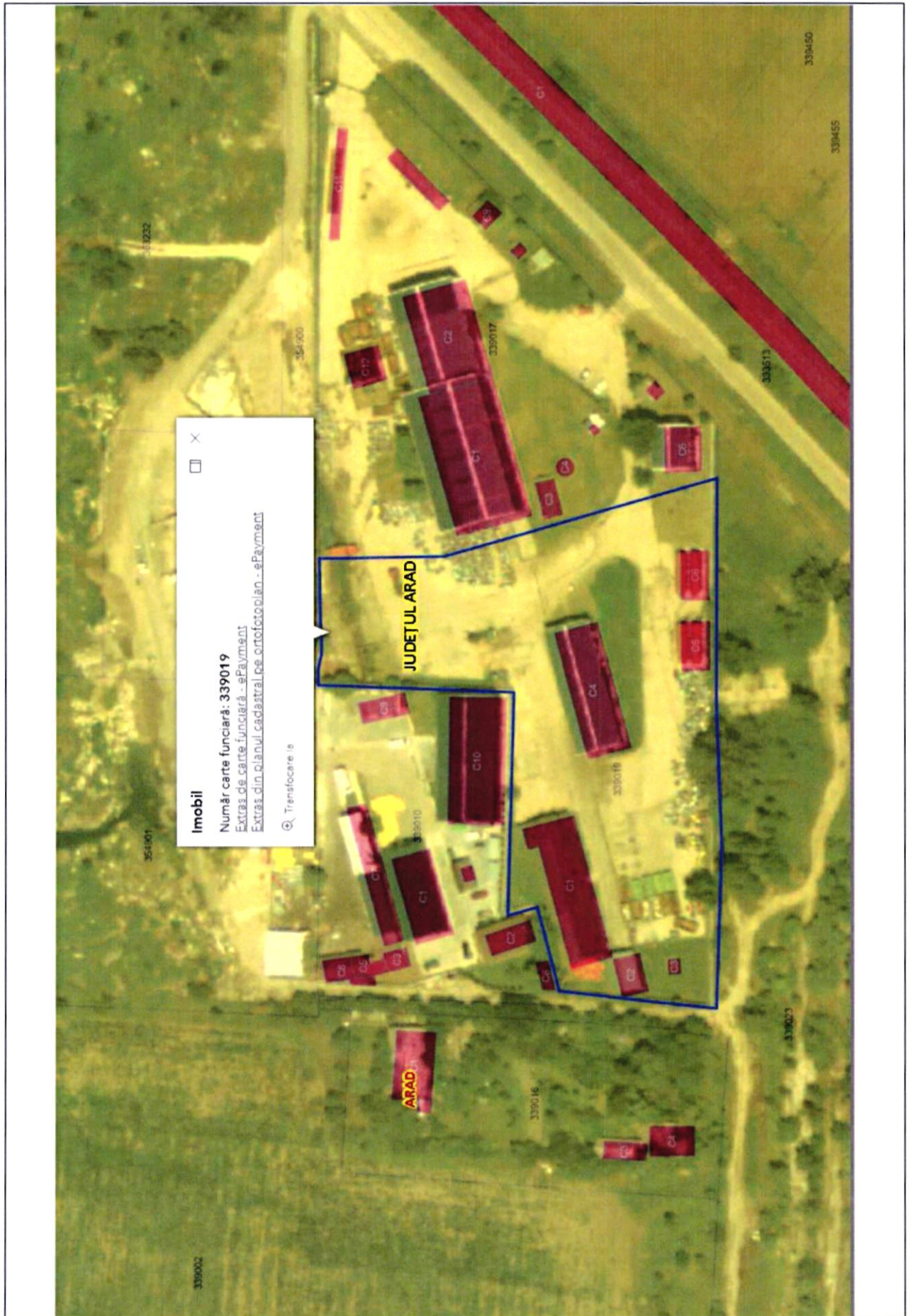






Raport evaluare - clădiri stație sortare deșeurii Arad

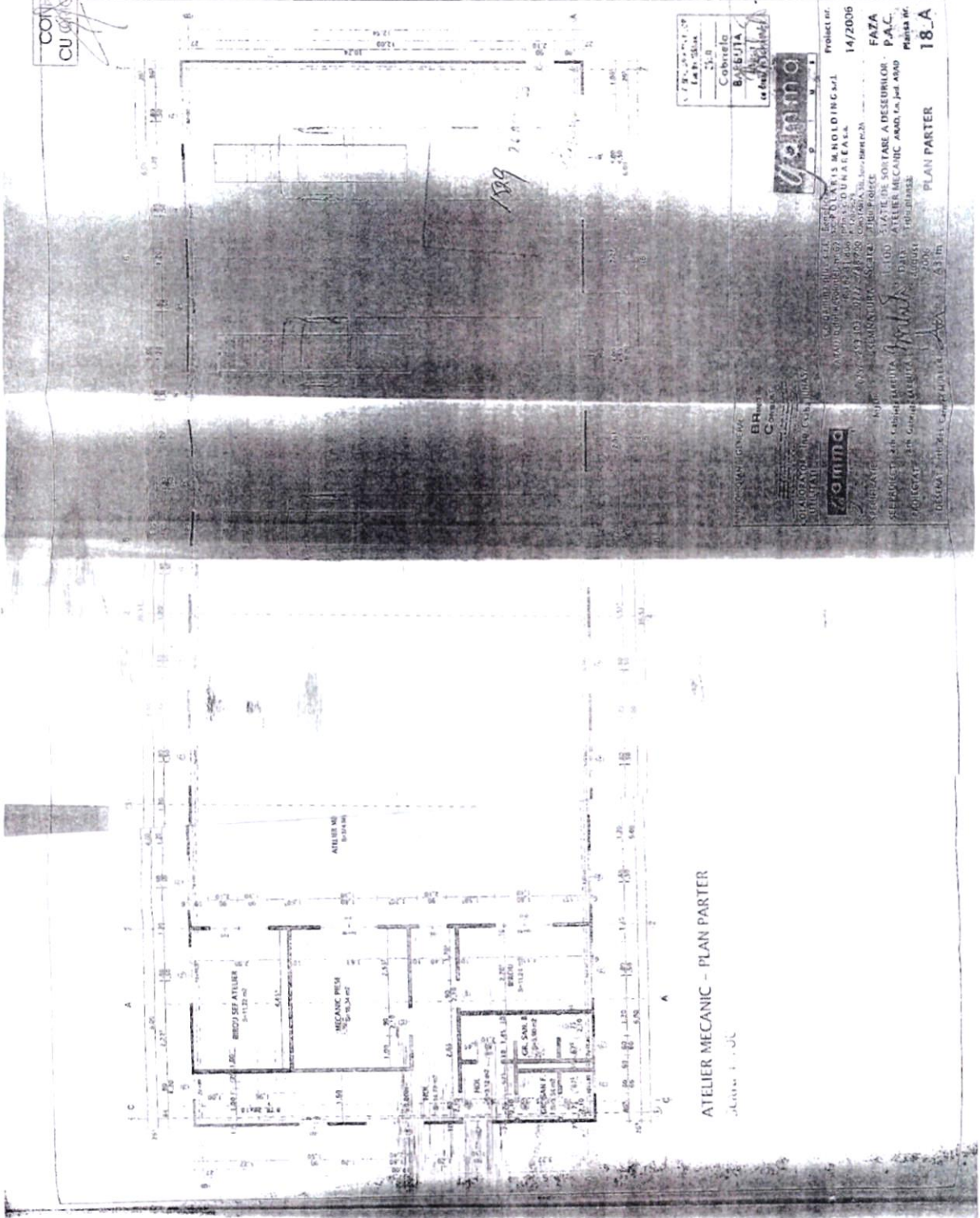






21.

CONTINUT
CU SCURT INALTI



ATELIER MECANIC - PLAN PARTER

Scara 1:50

PROIECTANT	BRAND
Lab. Sika	Cobirela
21.8	BAE/JTA
	ca. anul 2008



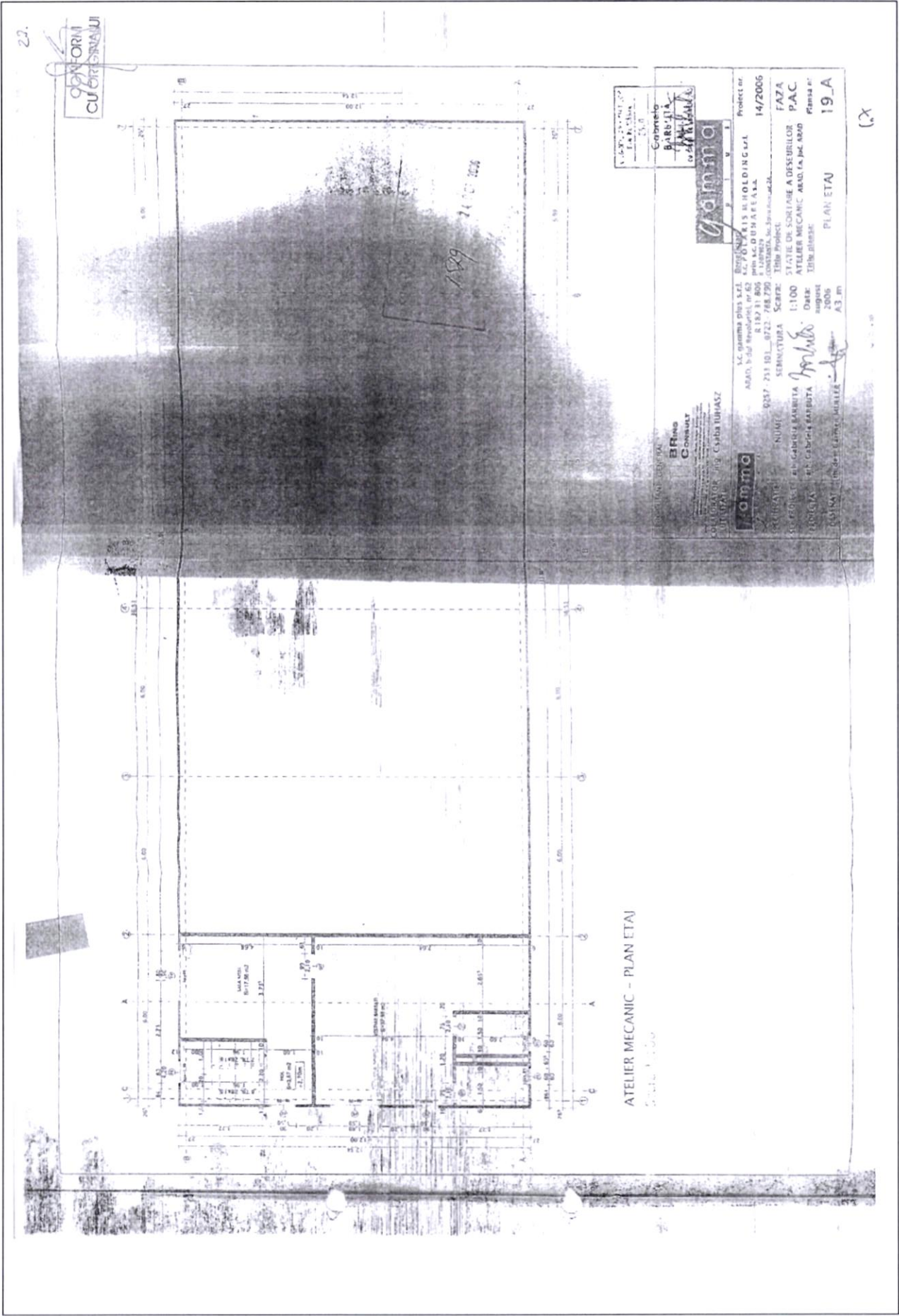
PROIECTANT: BRAND
 Lab. Sika
 21.8
 Cobirela
 BAE/JTA
 ca. anul 2008

PROIECTANT: BRAND
 Lab. Sika
 21.8
 Cobirela
 BAE/JTA
 ca. anul 2008

PROIECTANT: BRAND
 Lab. Sika
 21.8
 Cobirela
 BAE/JTA
 ca. anul 2008

66





23.

PLAN ETI
CUCERESNAJUI

GOMMO

S.C. GOMMO plus S.R.L. Biroul Național de Evaluare a Valorii Imobilizărilor
 ARAD, b-dul Republicii, nr. 62
 R 182/31/806
 C 9297 - 731 101 - 0922 - 788.790
 CANTONAR, Șosea Jimbori, Arad

Proiect nr. 14/2006

FAZA P.A.C

PLAN ETI

19_A

ATELIER MECANIC - PLAN ETI
 2006
 August

SCHEMATĂ
 NIMIC

SEMĂNĂTURĂ
 ȘTEFAN POPESCU

Dată: 2006

1:100

ATELIER MECANIC - PLAN ETI
 2006

ȘTEFAN POPESCU

S.C. GOMMO plus S.R.L.
 ARAD, b-dul Republicii, nr. 62
 R 182/31/806
 C 9297 - 731 101 - 0922 - 788.790

ATELIER MECANIC - PLAN ETI
 2006

ȘTEFAN POPESCU

GOMMO

ATELIER MECANIC - PLAN ETI
 2006

ȘTEFAN POPESCU

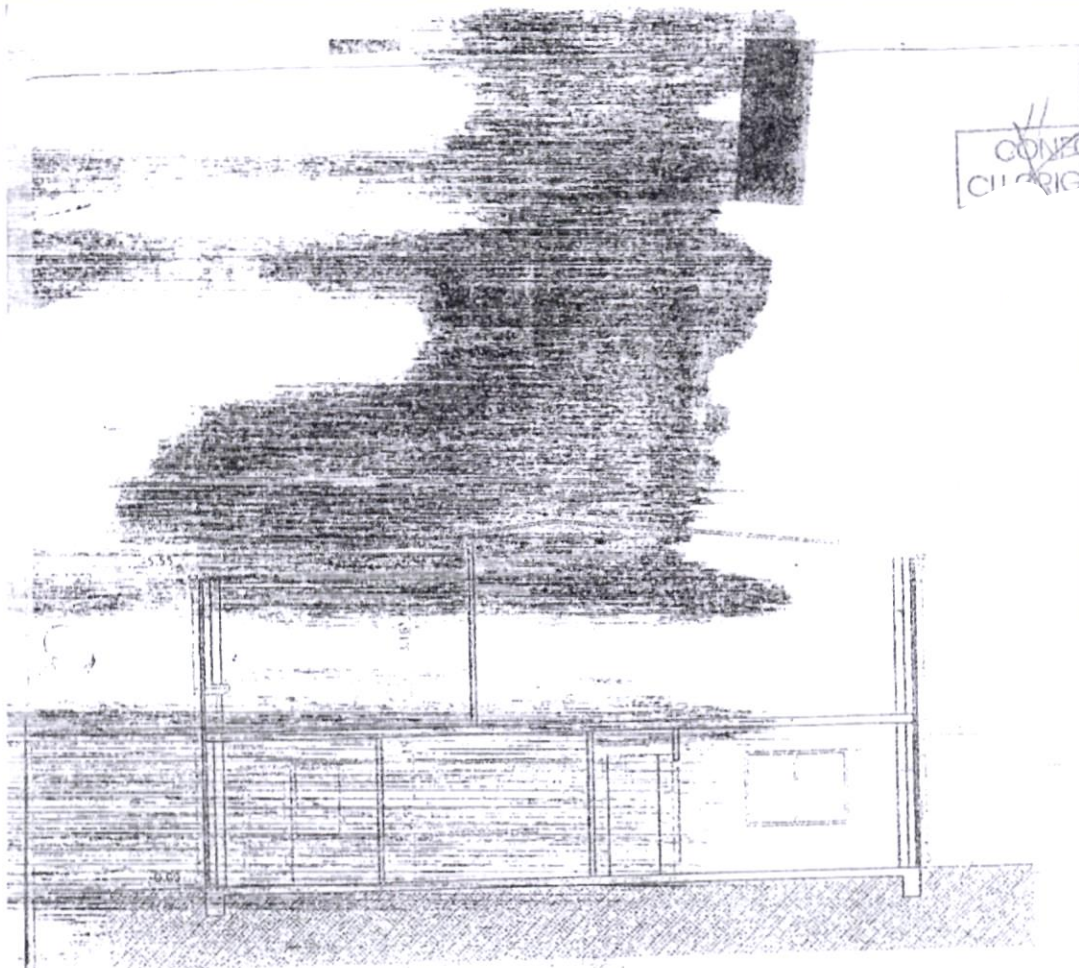
ATELIER MECANIC - PLAN ETI

Scale: 1:100



21

CONFORM
CU ORIGINALUL



ATELIER MECANIC - SECTIUNE
Scara 1:100

1529

24

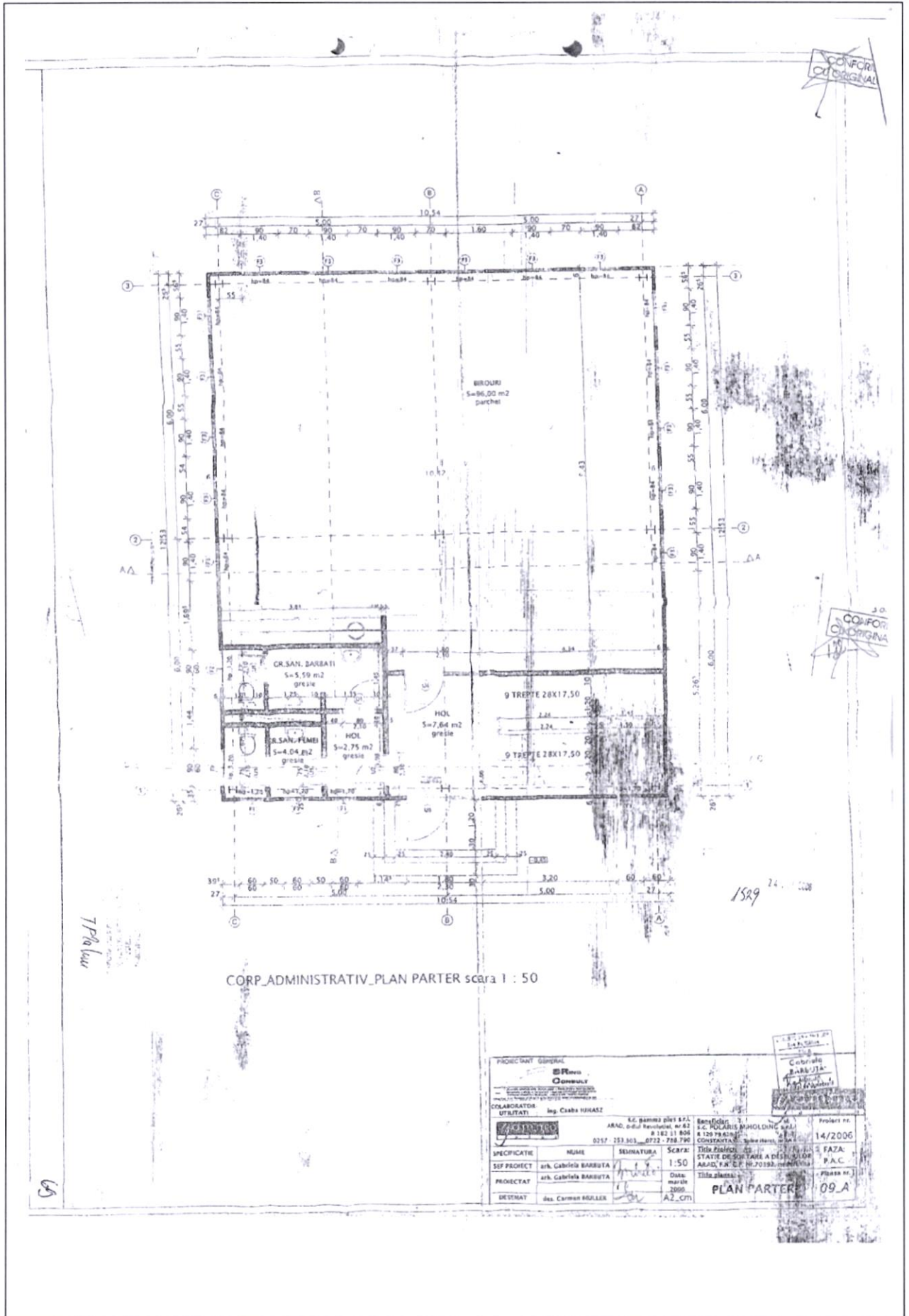
PROIECTANT		ING. Csaba IULIASZ		COLABORATOR UTILITATI		ING. Csaba IULIASZ	
S.C. GAMMA PLUS S.R.L.		R. 182 31 806		R. 0222 788.750		BENEFICIAR	
S.C. POLARIS M. HOLDING S.R.L.		R. 12079825		S.C. GANAREA S.R.L.		R. 12079825	
S.C. GANAREA S.R.L.		R. 12079825		CONSTANTA, Str. Spaciu Verde, 2A		PROIECT NR. 14/2006	
SPECIFICATIE		NUME		SEMNETURA		Scara: 1:100	
Titlu Proiect: STATIE DE SORTARE A DESEURILOR - ATELIER MECANIC Arad		Titlu Planșă: SECTIUNE		Data: august 2006		FAZA P.A.C.	
SEF PROIECT		arb. Gabriela BARBUTA		SEMNETURA		Pianșă nr. 20_A	
PROIECTAT		arb. Gabriela BARBUTA		SEMNETURA		Pianșă nr. 20_A	
DESENAT		In. des. Carina MULLER		SEMNETURA		Pianșă nr. 20_A	

ING. Csaba IULIASZ
R. 12079825
Gabriela BARBUTA
R. 12079825

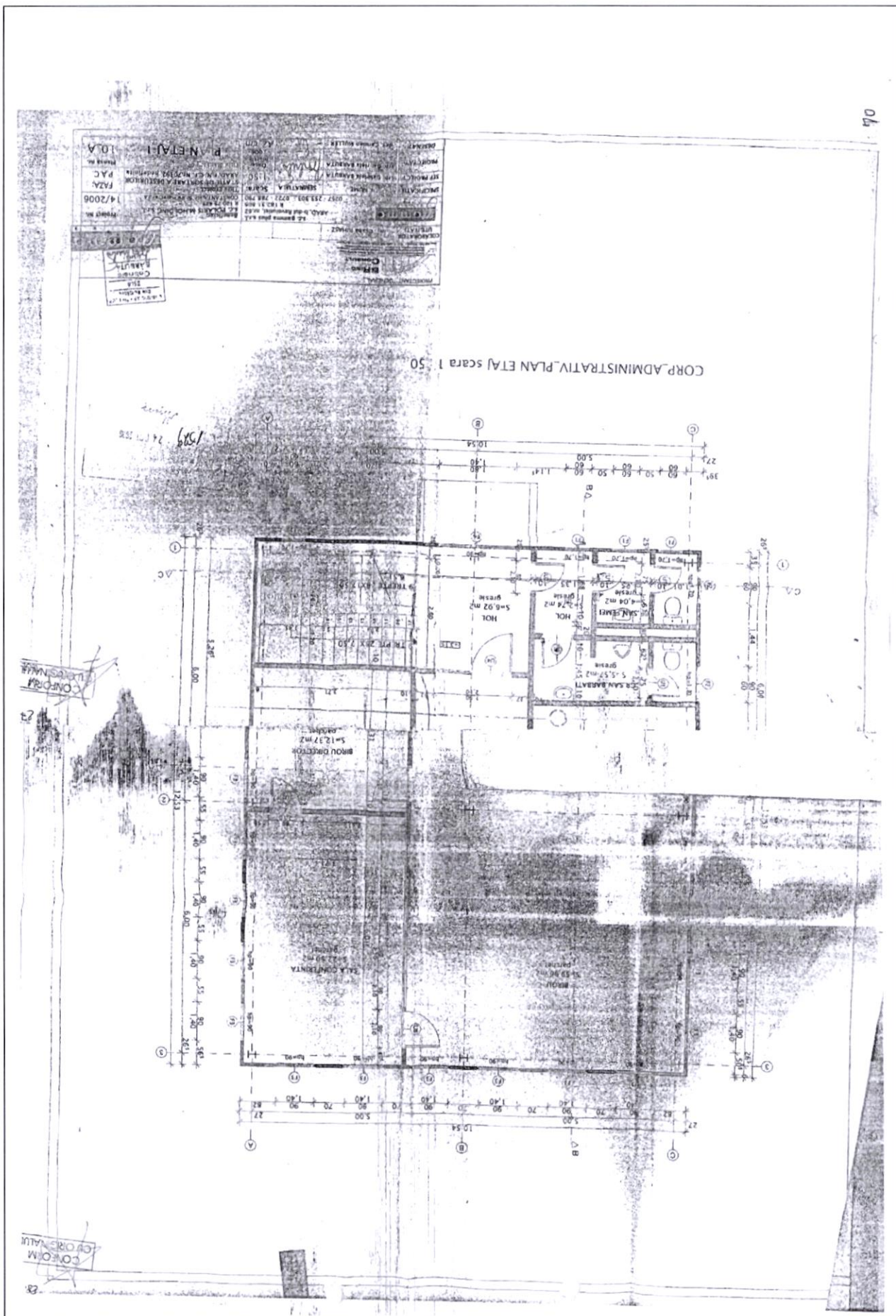
1000000

68





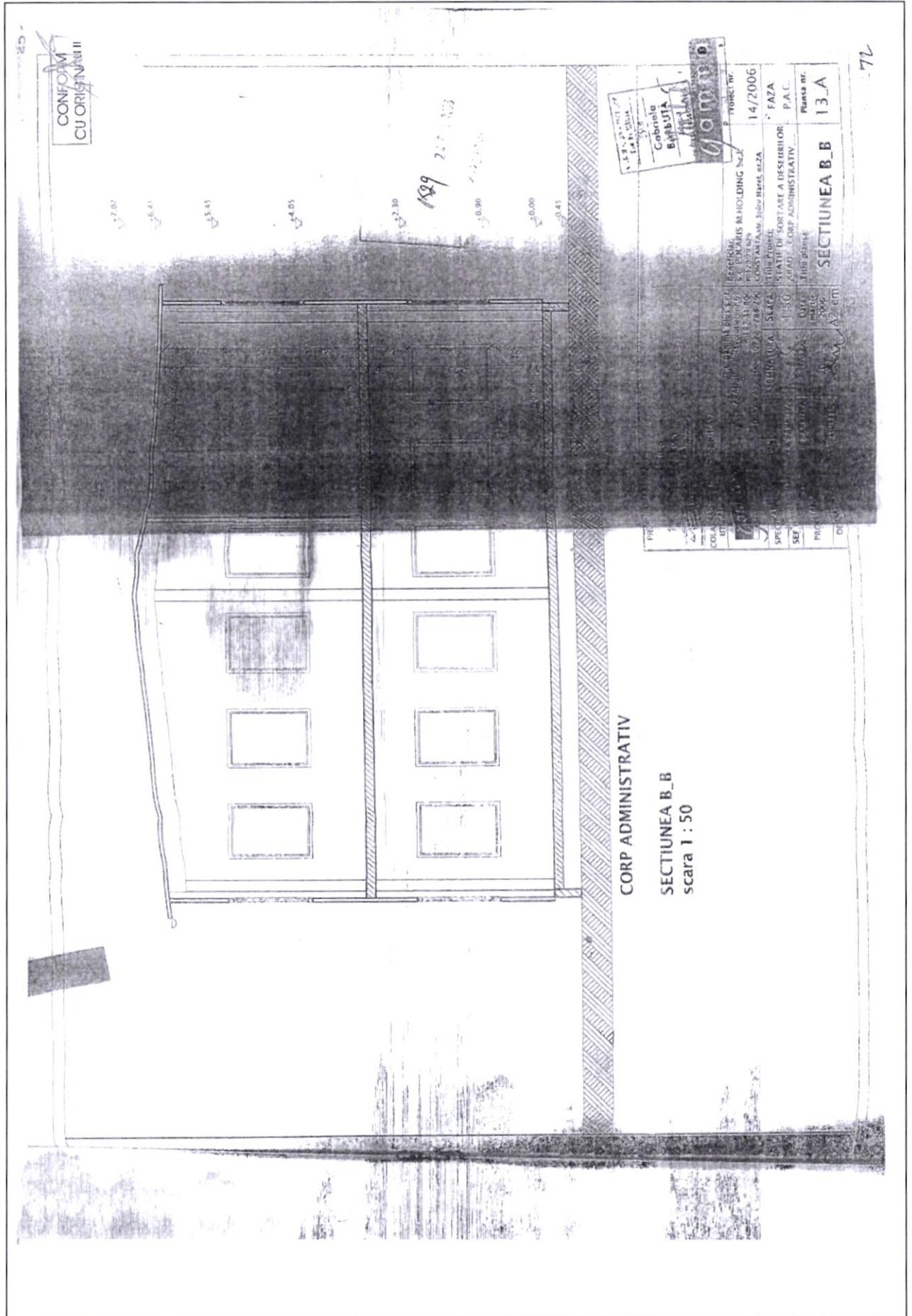




Raport evaluare - cladiri stiate sortare degeuri Arad









IMAGINI CONSTRUCȚII EVALUATE

Nr. crt.	Denumirea bunurilor	Carte funciara	Nr. cad.	Regim de inaltime
1	Clădire - Construcție anexă - hală sortare	339017	339017 - C1	P+Ep
2	Clădire - Construcție anexă - birouri, magazie, atelier	339017	339017 - C2	P





Nr. crt.	Denumirea bunurilor	Carte funciara	Nr. cad.
3	Clădire - Construcție anexă - bazin ape uzate	339017	339017 - C3
4	Clădire - Construcție anexă - bazin ape uzate	339017	339017 - C4



Nr. crt.	Denumirea bunurilor	Carte funciara	Nr. cad.
5	Clădire - Construcție anexă - transformator electric	339017	339017 - C5





Nr. crt.	Denumirea bunurilor	Carte funciara	Nr. cad.	Regim de inaltime
6	Clădire - Construcție industrială și edilitară - Corp administrativ	339017	339017 - C6	P+E



Nr. crt.	Denumirea bunurilor	Carte funciara	Nr. cad.	Regim de inaltime
7	Clădire - Construcție anexă - cabină poartă	339017	339017 - C7	P



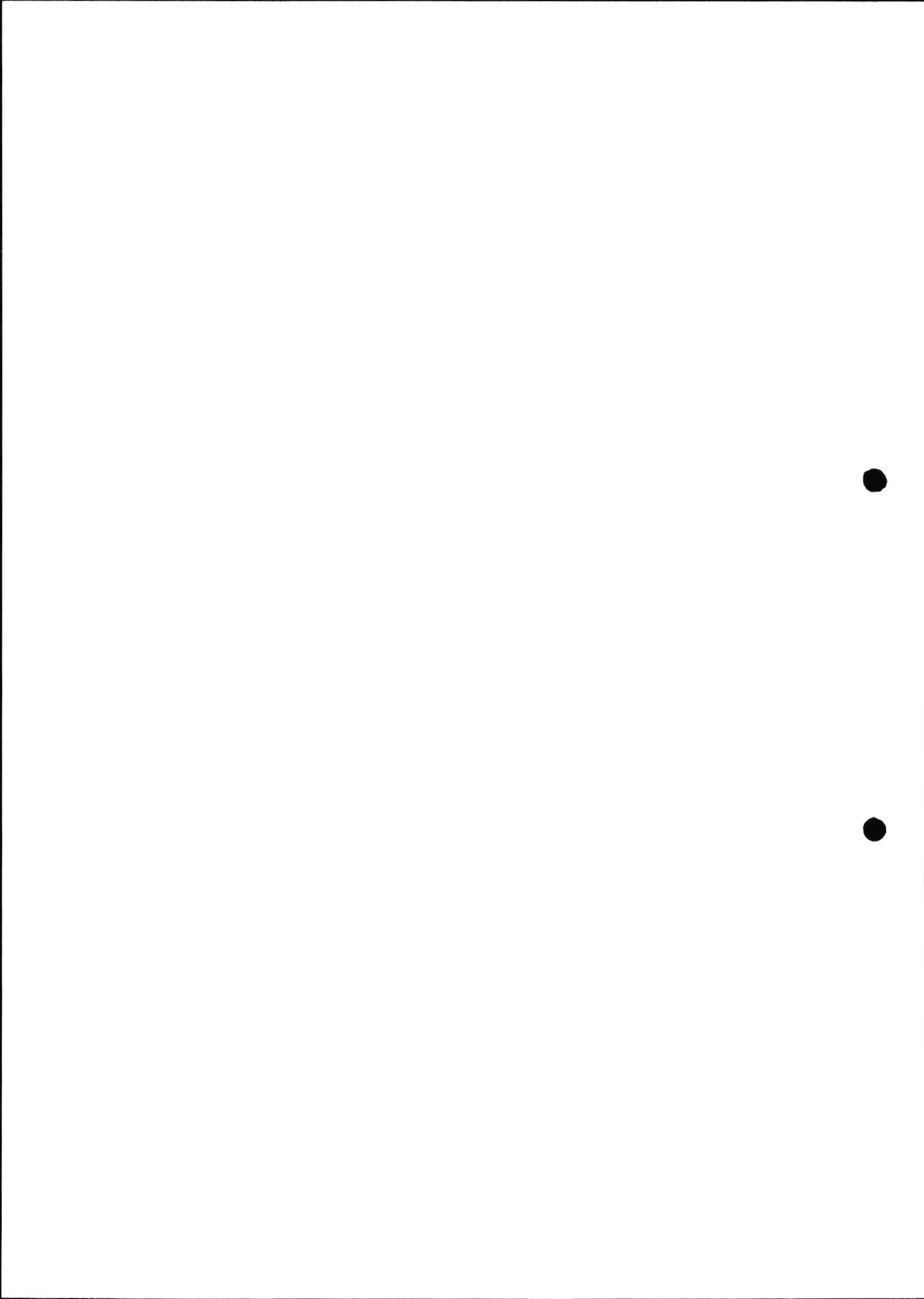


Nr. crt.	Denumirea bunurilor	Carte funciara	Nr. cad.	Regim de inaltime
8	Clădire - Construcție anexă - cușcă câine	339017	339017 - C8	P



Nr. crt.	Denumirea bunurilor	Carte funciara	Nr. cad.	Regim de inaltime
9	Clădire - Construcție anexă - garaj	339017	339017 - C9	P

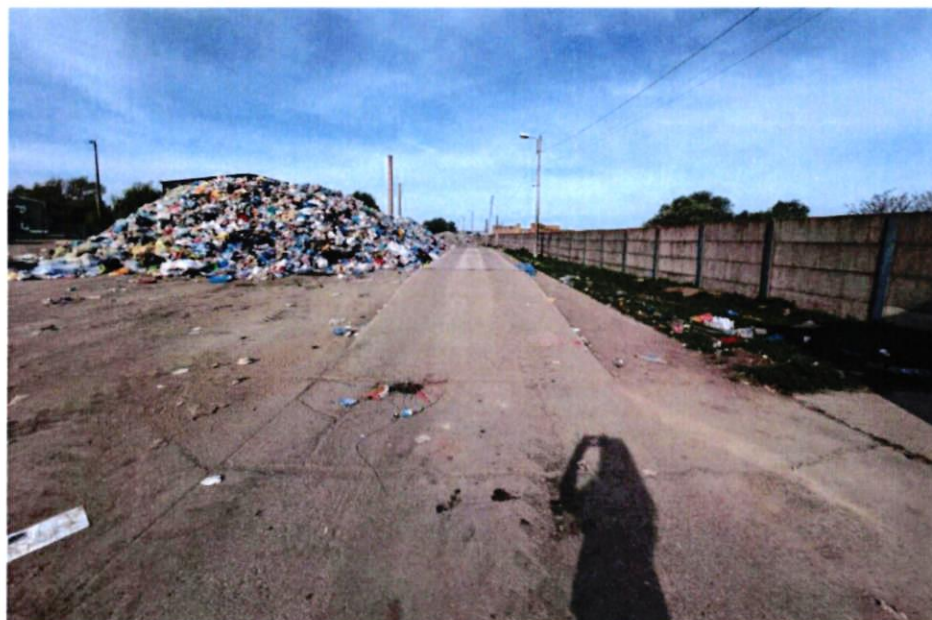




Nr. crt.	Denumirea bunurilor	Carte funciara	Nr. cad.
10	Clădire - Construcție anexă - platformă spălat roți mașini	339017	339017 - C10



Nr. crt.	Denumirea bunurilor	Carte funciara	Nr. cad.
11	Clădire - Construcție anexă - cântar	339017	339017 - C11





Nr. crt.	Denumirea bunurilor	Carte funciara	Nr. cad.	Regim de inaltime
12	Clădire - Construcție anexă - bazin apă - inel incendiu	339017	339017 - C12	P



Nr. crt.	Denumirea bunurilor	Carte funciara	Nr. cad.	Regim de inaltime
13	Clădire - Construcție industrială și edilitară - magazie	339019	339019 - C1	P





Nr. crt.	Denumirea bunurilor	Carte funciara	Nr. cad.	Regim de inaltime
14	Clădire - Construcție anexă - spălătorie	339019	339019 - C2	P



Nr. crt.	Denumirea bunurilor	Carte funciara	Nr. cad.	Regim de inaltime
15	Clădire - Construcție anexă - separator grăsimi și bazin ape uzate	339019	339019 - C3	P





Nr. crt.	Denumirea bunurilor	Carte funciara	Nr. cad.	Regim de inaltime
16	Clădire - Construcție industrială și edilitară - Atelier mecanic	339019	339019 - C4	P+Ep



Nr. crt.	Denumirea bunurilor	Carte funciara	Nr. cad.
17	Clădire - Construcție anexă - platforma betonata	339019	339019 - C5
18	Clădire - Construcție anexă - platforma betonata	339019	339019 - C6

