

David Constantin Madalin PFA

Nr. 2023/2018



RAPORT DE EVALUARE TEREN INTRAVILAN

“Teren intravilan UAT comuna Cerbal”



BENEFICIAR SC HIDROELECTRICA SA

Evaluator: Ec. David Constantin Madalin



CUPRINS

I. INTRODUCERE

1. REZUMAT

- 1.1 Identificarea proprietatii
- 1.2. Beneficiarul Evaluarii. Scopul și utilizarea
- 1.3. Opinia evaluatorului
- 1.4 Declaratia de conformitate
- 1.5 Ipoteze speciale și circumstanțe limitative

2. CERTIFICAREA EVALUATORULUI

II. PREMIZELE EVALUARII

- 2.1 Ipoteze generale si Conditii limitative
- 2.2 Obiectul, scopul si utilitatea evaluarii
- 2.3 Drepturile de proprietate evaluate
- 2.4 Tipul de valoare estimata
- 2.5 Data estimarii valorii
- 2.6 Inspectia proprietatii
- 2.7 Riscul evaluarii
- 2.8. Clauza de nepublicare
- 2.9 Surse de informatii

III. PREZENTAREA DATELOR

- 3.1. Identificarea proprietatii imobiliare
- 3.2 Descriere juridica
- 3.3. Date privind amplasamentul
- 3.4 Descriere constructiei
- 3.5 Istorice, date privind piata

IV. ANALIZA DATELOR SI CONCLUZII

- 4.1 Cea mai buna utilizare
- 4.2 Evaluare teren
- 4.3 Abordarea prin costuri
- 4.4 Abordarea prin comparatia vanzarilor
- 4.5 Abordarea prin venituri

V. ANEXE

- 5.1 Fotografii
- 5.2 Acte de proprietate - extras funciar
- 5.3 Plan de situatie, schite



I. INTRODUCERE

1. REZUMAT

1.1 Identificarea proprietatii

Obiectul evaluării îl constituie proprietatea imobiliara aflată în proprietatea SC HIDROELECTRICA SA după cum urmează:

- “Teren intravilan” situat în comuna Cerbal, Sat Poiana Rachitelii, jud. Hunedoara, iar din datele furnizate de către beneficiar rezulta că terenul intravilan are o suprafață de 26,15 mp cu destinația curți constructive.

1.2 Beneficiarul evaluării Scopul și utilizarea evaluării

Beneficiarul evaluării: SC HIDROELECTRICA SA

Scopul evaluării : Stabilirea valorii de piata în vederea estimării valorii cu care se va majora capitalul social al SPEEH HIDROELECTRICA SA în perspectiva listării la bursă.

1.3 Opinia evaluatorului

Tinând cont de scopul evaluării, s-au urmărit recomandările Standardelor de Evaluare Bunuri 2017:

- ✓ IVS1 - „valoarea de piata – baza de evaluare”
- ✓ IVS2 - „baza de evaluare diferita de valoarea de piata”
- ✓ GN1 - „evaluarea proprietatii imobiliare”

Metodologia de calcul a „valorii de piata” a ținut cont de scopul evaluării, tipul proprietății și de recomandările standardelor. În această ipostază, s-a putut apela la estimarea unor: „valori de piata” conform standardului internațional de evaluare IVS 2

In urma aplicării metodologiei de evaluare, opinia evaluatorului referitoare la **valoarea de piata** a proprietății imobiliare evaluate la data de 11.01.2018, ținând seama exclusiv de prevederile prezentului raport, este:

**11 euro
respectiv
51 lei**



- Valoarea nu cuprinde TVA
- Valoarea cuprinde terenul și amenajările lui ;
- Opinia de mai sus nu reprezintă valoarea pentru asigurare;
- Cursul de schimb LEI/EUR considerat este de 4.6434 lei
- Valoarea este valabilă în condițiile prezentate în acest raport (vezi anexe).

1.4. Declaratia de conformitate

Ca elaborator declar ca raportul de evaluare pe care il semnez a fost realizat in concordanță cu reglementările Standardelor Internationale de Evaluare și cu ipotezele și condițiile limitative cuprinse în prezentul raport. Rezultatele prezentului raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obținerii unei anumite valori, solicitare venită din partea clientului sau a altor persoane care au interes legate de client, iar remunerarea evaluării nu se face în funcție de satisfacerea unei asemenea solicitări. În aceste condiții, subsemnatul, în calitate de evaluator, imi asum responsabilitatea pentru datele și concluziile prezentate în prezentul raport de evaluare.

1.5 Ipoteze speciale și circumstanțe limitative

Din informațiile aflate la dispoziția evaluatorului și potrivit discuțiilor purtate cu reprezentantul SC HIDROELECTRICA SA, imobilul este inclus în intravilanul comunei Cerbal.

Evaluarea este facuta în ipoteza că proprietatea este libera de sarcini.

Selectarea metodelor de evaluare utilizate și modalitatea de aplicare s-au făcut ținând cont de statutul actual al proprietății evaluate, astfel încât valorile estimate să conducă cel mai probabil la valoarea proprietății, respectiv la valoarea de piață, aşa cum este ea definită în Standardele de Evaluare Bunuri 2017.

Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile care i-au fost puse la dispoziție privind tranzacții de proprietăți similare, existând posibilitatea derulării și a altor tranzacții de care evaluatorul nu a avut cunoștiință.

2. CERTIFICAREA EVALUATORULUI

Prin prezența, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, certificam că :

- afirmațiile prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate și corecte
- analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele considerate și condițiile limitative specifice și sunt analizele, opiniile și concluziile noastre personale, fiind nepărtinitoare din punct de vedere profesional nu avem nici un interes prezent sau de perspectiva fata de proprietatea imobiliara care face obiectul prezentului raport de evaluare și nici un interes sau influență legată de părțile implicate.
- suma ce ne revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legătură cu declararea în raport a unei anumite valori (din evaluare) sau interval de valori care să favorizeze clientul și nu este influențată de apariția unui eveniment ulterior
- analizele, opiniile și concluziile exprimate au fost realizate în conformitate cu cerințele din standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor din România)
- evaluatorul a respectat codul deontologic al ANEVAR.
- În elaborarea prezentului raport nu am primit asistență semnificativă din partea nici unei terte persoane.

EVALUATOR:

Ec. DAVID MADALIN

Legitimăție ANEVAR Nr. 12012



II. PREMIZELE EVALUARII**2.1 Ipoteze generale si Conditii limitative**

La baza evaluării stau o serie de ipoteze și condiții limitative, prezentate în cele ce urmează. Opinia evaluatorului este exprimată în concordanță cu aceste ipoteze și concluzii, precum și cu celelalte aprecieri din acest raport.

Principalele ipoteze și condiții limitative de care s-a ținut seama în elaborarea prezentului raport de evaluare sunt următoarele:

1. Prezentul raport este întocmit la cererea clientului și în scopul precizat. Nu este permisă folosirea raportului de către o terță persoană fără obținerea în prealabil a acordului scris al clientului, autorului evaluării și evaluatorului verificator, așa cum se precizează la punctul 10 de mai jos. Nu se asumă responsabilitatea față de nici o altă persoană în afara clientului, destinaților evaluării și celor care au obținut acordul scris și nu se acceptă responsabilitatea pentru nici un fel de pagube suferite de orice astfel de persoană, pagube rezultate în urma deciziilor sau acțiunilor întreprinse pe baza acestui raport. Responsabilitatea se consideră asumată numai față de destinația raportului de evaluare.
2. Raportul de evaluare își păstrează valabilitatea numai în situația în care condițiile de piață, reprezentate de factorii economici, sociali și politici, rămân nemodificate în raport cu cele existente la data întocmirii raportului de evaluare.
3. Evaluatorul nu este responsabil pentru problemele de natură legală care afectează fie proprietatea imobiliară evaluată, fie dreptul de proprietate asupra acesteia și care nu sunt cunoscute de către evaluator. În acest sens se precizează că nu au fost făcute cercetări specifice la arhive, iar evaluatorul presupune că titlul de proprietate este valabil și se poate tranzacționa, că nu există datorii care au legătură cu proprietatea evaluată și aceasta nu este ipotecată sau închiriată. În cazul în care există o asemenea situație, aceasta este menționată în raport. Proprietatea imobiliară se evaluatează pe baza premissei că aceasta se află în posesie legală și responsabilă.
4. Se presupune că proprietatea imobiliară în cauză respectă reglementările privind documentațiile de urbanism, legile de construcție și regulamentele sanitare, iar în cazul în care nu sunt respectate aceste cerințe, valoarea de piață va fi afectată.
5. Proprietatea nu a fost expertizată detaliat. Orice schiță din raportul de evaluare prezintă dimensiunile aproximative ale proprietății și este realizată pentru a ajuta cititorul raportului să vizualizeze proprietatea. În cazul în care există documente relevante (măsurători de cadastru, expertize) acestea vor avea prioritate.
6. Raportul este întocmit pe baza presupunerii că nu este necesară prezentarea sau folosirea acestui raport într-o instanță, cu excepția situațiilor când acest lucru a fost stabilit în prealabil. Într-o astfel de situație, trebuie să se precizeze, dar nu în mod necesar, numai timpul necesar verificării raportului și informațiilor legate de acesta, precum și compensația adecvată.
7. Dacă nu se arată altfel în raport, evaluatorul nu are cunoștință asupra stării ascunse sau invizibile a proprietății (inclusiv, dar fără a se limita doar la acestea, starea și structura solului, structura fizică, sistemele mecanice și alte sisteme de funcționare, fundația, etc.) sau asupra condițiilor adverse de mediu (de pe proprietatea imobiliară în cauză sau de pe o proprietate învecinată, inclusiv prezența substanțelor periculoase, substanțelor toxice, etc.) care pot majora sau micșora valoarea proprietății. Se presupune că nu există astfel de condiții dacă ele nu au fost observate la data inspecției sau nu au devenit vizibile în perioada efectuării analizei obișnuite, necesară pentru întocmirea raportului de evaluare. Acest raport nu trebuie elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al stării proprietății, astfel de informații depășind sfera acestui mediu sau ca un raport calificarea evaluatorului. Evaluatorul nu oferă garanții explicite sau implicate în raport și/sau calificarea evaluatorului. Evaluatorul nu oferă garanții explicite sau implicate în raport și/sau calificarea evaluatorului.

- privința stării în care se află proprietatea și nu este responsabil pentru existența unor astfel de situații și nici pentru eventualele procese de testare necesare descoperirii lor.
8. Evaluatorul obține informații, estimări și opinii necesare întocmirii raportului de evaluare, din surse pe care evaluatorul le consideră a fi credibile și evaluatorul crede că ele sunt adevărate și corecte. Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea în privința acurateței informațiilor furnizate de terțe părți.
 9. Opiniile privind valoarea precum și alte concluzii incluse în raport presupun încheierea în mod satisfăcător a oricărora altă sarcini care trebuie finalizate într-o manieră responsabilă. Poate fi necesară efectuarea unei alte inspecții pentru a confirma încheierea acestor sarcini.
 10. Conținutul acestui raport este confidențial și autorul nu îl va dezvăluîn unei terțe persoane, cu excepția situațiilor prevăzute de Standardele Internationale de Evaluare și/sau atunci când proprietatea a intrat în atenția unui corp judiciar calificat.
 11. Evaluatorul a fost de acord să-și asume realizarea misiunii încredințate de către clientul numit în raport, în scopul utilizării precizate de către client, care de asemenea este precizat în raport. Clientul a fost de acord că realizarea evaluării și formatul raportului sunt adecvate destinației evaluării.
 12. Consimțământul scris al evaluatorului și al evaluatorului verificator (dacă al acestuia din urmă este necesar), trebuie obținut înainte ca oricare parte a raportului de evaluare să poată fi utilizată în orice scop de către orice persoană, cu excepția clientului și a altor destinatari ai evaluării care au fost precizați în raport, precum și a agentului de asigurări și creditorului, dacă aceștia au plătit onorariul pentru evaluare, în situația în care obiectivul clientului este un creditor ipotecar. Consimțământul scris și aprobarea trebuie de asemenea obținute înainte ca raportul de evaluare (sau oricare parte a sa) să poată fi modificat sau transmis unei terțe părți, inclusiv altor creditori ipotecari, alții decât clientul sau altor categorii de public prin prospecte, memorii, publicitate, relații publice, informații, vânzare sau alte mijloace.
 13. Proprietatea este evaluată ca fiind libera de sarcini.

2.2 Obiectul, scopul și utilitatea evaluării

Obiectul evaluării îl constituie proprietatea imobiliară formata din :

“Teren intravilan” situat în comuna Cerbal, Sat Poiana Rachitelii, jud. Hunedoara, iar din datele furnizate de către beneficiar rezulta că terenul intravilan are o suprafață de 26,15 mp cu destinația curți construcții.

Scopul evaluării

Stabilirea valorii de piata în vederea estimării valorii cu care se va majora capitalul social al SPEEH HIDROELECTRICA SA în perspectiva listării la bursă.

2.3 Drepturile de proprietate evaluate

Conform datelor furnizate de către beneficiar, Proprietarul imobilului descris mai sus este SC HIDROELECTRICA SA.

Este evaluat intregul drept de proprietate.

Evaluarea este făcută în ipoteza că proprietatea este libera de sarcini.

2.4 Tipul de valoare estimata

Având în vedere scopul evaluării, s-au avut în vedere recomandările Standardelor de evaluare ANEVAR (care includ și Standardele de Evaluare Bunuri 2016), în special standardele:

- ✓ SEV 100 – Cadru general;
- ✓ SEV 101 – Sfera misiunii de evaluare;
- ✓ SEV 102 – Implementare;
- ✓ SEV 103 – Raportarea evaluării;

În această ipostază, s-a putut apela la estimarea unei valori de piață definite conform Standardului SEV 100 – Cadru general.

Valoarea de piata, „este suma estimată pentru care o proprietate va fi schimbată, la data evaluării, între un cumpărător decis și un vânzător hotărât, într-o tranzacție cu prețul determinat obiectiv, după o activitate de marketing corespunzătoare, în care părțile implicate au acționat în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.”

Metodologia de evaluare aplicată include

- Metoda comparatiilor de piata teren

2.5 Data estimării valorii

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor corespunzătoare perioadei ianuarie 2018, date la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de către evaluator. Evaluarea a fost realizată la data de 11.01.2018.

2.6 Inspecția proprietății

Inspecția proprietății a fost realizată în data de 09.01.2018, în prezența unui reprezentant al proprietarului. Au fost preluate informații referitoare la proprietatea de evaluat, au fost analizate documentele, s-au realizat descrieri, s-a fotografiat proprietatea etc..

2.7 Riscul evaluării

Continutul și forma raportului sunt realizate la cererea finanțatorului-destinatarul lucrării. Față de risurile specifice pieței imobiliare, pentru proprietatile de tip teren intravilan, nu există în momentul de față alte riscuri (din punct de vedere al garanției).

2.8. Clauza de nepublicare

Raportul de evaluare sau oricare altă referire la acesta nu poate fi publicat, nici inclus într-un document destinat publicității fără obținerea prealabilă a acordului scris al evaluatorului, cu specificarea formei și a contextului în care urmează să apară

2.9 Surse de informatii

La elaborarea prezentului raport s-au folosit :

- documentele puse la dispoziție de reprezentantul SC HIDROELECTRICA SA privind proprietatea imobiliară analizată;
- informații privind situația juridică a proprietatii, primite de la reprezentantul SC HIDROELECTRICA SA etc.
- informații furnizate de agenții imobiliare, cotidiene și publicații de profil locale , informații primite de către evaluator la inspecția fiecărui amplasament asemănător, care a făcut obiectul unei tranzacții și care a fost utilizată ca și bază de comparație în prezentul raport de evaluare.
- documentele și informațiile legate de imobilul ce face obiectul prezentului raport de evaluare au fost puse la dispoziție de către beneficiar, acesta având responsabilitatea veridicității și corectitudinii informațiilor furnizate.

Standardele de evaluare ANEVAR (care includ și Standardele de Evaluare Bunuri 2017),

III PREZENTAREA DATELOR**3. ANALIZA PRELIMINARĂ A PIEȚEI IMOBILIARE****3.1. Definirea pieței imobiliare**

Piața imobiliară se definește ca un grup de persoane sau firme care intră în contact în scopul de a efectua tranzacții imobiliare. Participanții la această piață schimbă drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii.

O serie de caracteristici speciale deosebesc piețele imobiliare de piețele bunurilor sau serviciilor. Fiecare proprietate imobiliară este unică, iar amplasamentul său este fix. Piețele imobiliare nu sunt piețe eficiente: numărul de vânzători și cumpărători care acționează este relativ mic, ceea ce face ca aceste piețe să fie sensibile la stabilitatea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numărul de locuri de muncă să fie influențate de tipul de finanțare oferit, volumul creditului care poate fi dobândit, mărimea avansului de plată, dobânzile, etc. În general, proprietățile imobiliare nu se cumpără cu banii jos, iar dacă nu există condiții favorabile de finanțare, tranzacția este periclitată.

Spre deosebire de piețele eficiente, piața imobiliară nu se autoreglează ci este deseori influențată de reglementările guvernamentale și locale. Cererea și oferta de proprietăți imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic și rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere și ofertă. Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu, iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori să existe supraoferta sau exces de cerere și nu echilibru. Cumpărătorii și vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informați, iar actele de vânzare-cumpărare nu au loc în mod frecvent. De multe ori informațiile despre prețuri de tranzacționare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile. Proprietățile imobiliare sunt durabile și pot fi privite ca investiții. Sunt puțin lichide și de obicei procesul de vânzare este de lungă durată.

Datorită tuturor acestor factori comportamentul piețelor imobiliare este dificil de previzionat. Sunt importante motivațiile, interacțiunea participanților pe piață și măsura în care aceștia sunt afectați de factori endogeni și exogeni proprietății.

În funcție de nevoile, dorințele, motivațiile, localizarea, tipul și vârsta participanților la piață pe de o parte și tipul, amplasarea, design și restricții privind proprietățile, pe de altă parte, s-au creat tipuri diferite de piețe imobiliare (rezidențiale, comerciale, industriale, agricole, speciale). Acestea, la rândul lor, pot fi împărțite în piețe mai mici, specializate, numite sub-piețe, acesta fiind un proces de segmentare a pieței și dezagregare a proprietății.

Piața imobiliară din comuna Cerbal, sat Poiana Rachitelii nu se poate considera o piață deosebit de activă. Comuna Cerbal a cunoscut o usoara dezvoltare a pieței imobiliare cu proprietăți de tip rezidential, comercial, industrial, administrativ și terenuri, sumele împrumutate de clienți pentru achiziționarea unei astfel de proprietăți înregistrând o usoara creștere față de anii trecuti datorită înmulțirii oportunităților de investiții.

3.2. Piața terenurilor

De-a lungul anilor, prețul de vânzare al terenurilor s-a modificat în funcție de scopul achiziției (tipul de clădire ce urmează să fie construită), locație, utilitati și parametrii specifici.

Terenurile din comuna Cerbal sunt valorificate în vederea dezvoltării segmental rezidențial și comercial și au un preț ridicat.

3.3. Oferta competitivă

Pe piața imobiliară, oferta reprezintă numărul dintr-un tip de proprietate care este disponibil pentru vânzare sau închiriere la diferite prețuri, pe o piață dată, într-o anumită perioadă de timp. Existența ofertei pentru o anumită proprietate la un anumit moment, anumit preț și un anumit loc indică gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

Ofertele de vânzare ale terenurilor din zona unde se situează proprietatea imobiliară evaluată și asimilabile sunt cuprinse între 0,4 - 2 EUR/mp în funcție de geometrie, poziționare și utilitati.

3.4. Analiza cererii

Pe piețele imobiliare, cererea reprezintă numărul dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifestă dorința pentru cumpărare sau închiriere la diferite prețuri, pe o anumită piață, într-un anumit interval de timp. Pentru ca pe o piață imobiliară oferta se ajustează încet la nivelul și tipul cererii, valoarea proprietăților tinde să varieze direct cu schimbările de cerere, fiind astfel influențată de cererea curentă. Cерerea poate fi analizată sub cele două dimensiuni ale sale: calitativ și cantitativ.

Pentru a analiza cererea de proprietăți de tip teren intravilan pe piața imobiliară este necesară o identificare a segmentelor de populație care manifestă interes: Dezvoltatori imobiliari. Numarul relativ ridicat al investitorilor din zona, puterea de cumpărare a populației din comuna Cerbal care este moderată, salariile nefiind corelate cu inflația și cu creșterea prețurilor duc la o cerere medie pentru proprietăți de acest tip.

RAPORTUL CERERE- OFERTĂ

Piața se definește ca o piață în echilibru, deoarece cererea este aproximativ egală cu oferta.

4. DESCRIEREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE

4.1. Identificarea proprietății.

“Teren intravilan” situat in comuna Cerbal, Sat Poiana Rachitelii, jud. Hunedoara, iar din datele furnizate de catre beneficiar rezulta ca terenul intravilan are o suprafata de 26,15 mp cu destinatia curti constructii.

3.2. Situația juridică a proprietății

Conform datelor furnizate de catre beneficiar, Proprietarul imobilului descris mai sus este SC HIDROELECTRICA SA.

Este evaluat intregul drept de proprietate.

Evaluarea este facuta in ipoteza ca proprietatea este libera de sarcini.

3.3.Descrierea amplasamentului

“Teren intravilan”, situat in comuna Cerbal, Sat Poiana Rachitelii, terenul intravilan are o suprafata de 26,15 mp cu destinatia curti constructii.

Accesul la proprietate se face de pe drum pietruit.

Amplasamentul dispune de utilitati – apa, curent electric, la limita terenului.

În această zonă conform informatiilor primite de la beneficiar, exista loturi de teren liber de construcții.

Suprafața totală a terenului este : St = 26,15 mp

Forma amplasamentului este neregulata.

Topografia amplasamentului este teren plan.

3.4.Descrierea proprietății imobiliare

Proprietatea imobiliara este formata din:

“Teren intravilan” MHC Dobra supratraversare conducta pe UAT Cerbal.

IV. ANALIZA DATELOR SI CONCLUZII

4.1.Cea mai buna utilizare

Cea mai buna utilizare - este definita ca utilizarea rezonabila, probabila si legala a unui teren liber care este fizic posibila, fundamentata adecvat, fezabila financiar si are ca rezultat cea mai mare valoare.

Deci cea mai buna utilizare este teren intravilan, in utilizarea cea mai eficienta. Terenul este principala sursa pentru orice venit generat de proprietate. Valoarea terenului poate fi egala sau chiar mai mare decat valoarea intregii proprietati ,chiar daca pe amplasament sunt localizate constructii substantiale.

Cea mai buna utilizare este considerata a fi utilizarea actuala „ curti constructii” .

4.1.Evaluarea terenului

Pentru *evaluarea terenului* s-au avut in vedere urmatoarele considerente :

- Inscierea in CF
- Suprafațele de teren dupa marime
- Racordarea la utilitati – curent electric si apa.

Caracteristici fizice ale terenului.

“Teren intravilan”, situat in comuna Cerbal, sat Poiana Rachiteli, jud. Hunedoara.

Suprafața totală a terenului este : St = 26,15 mp

Forma amplasamentului este neregulata.

Topografia amplasamentului este teren plan.

Imprejmuire: neimprejmuit.

Utilitatile - apa si curent electric - sunt la limita terenului.

Pentru a stabili valoarea de piată a imobilului subiect s-a procedat la un studiu de piată în general la nivelul terenurilor intravilane.

Valoarea terenurilor s-a determinat pornind de la premiza terenului liber.

Pentru evaluarea terenului se utilizează în general şase abordări : comparația directă, proporția, extracția, parcelarea, tehnica reziduală, și capitalizarea rentei de bază.

În cazul proprietății de evaluat, având în vedere că există o frecvență bună a tranzacțiilor în zonă, metoda care se va aplica va fi: *metoda comparațiilor directe*

Evaluarea terenului prin metoda comparațiilor directe

Analiza comparațiilor directe, este o tehnică calitativă, studiază relațiile indicate de datele pieței fără a recurge la cuantificare. Pentru a aplica această tehnică, evaluatorul analizează tranzacții comparabile, în scopul de a determina dacă acestea au caracteristici inferioare, superioare sau egale față de proprietatea evaluată.

Prin această metodă, prețurile și informațiile referitoare la loturi similare sunt analizate, comparate și corectate (pozitiv sau negativ) funcție de diferențieri.

Elementele de comparație sunt : drepturile de proprietate, restricțiile legale, condițiile pieței (data vânzării), localizarea, caracteristicile fizice (suprafață, formă, topografie) dotarea cu utilități (apă, canal, electricitate, telefon, gaz).

Aplicarea metodei este facilitată de informațiile furnizate de agențiile imobiliare din țara, zilele locale și publicațiile de specialitate care prezintă prețuri ale terenurilor tranzacționate în zona

S-au tranzacționat și terenuri la prețuri din afara acestei plaje de prețuri dar acele tranzacții nu le luăm în considerare fiind tranzacții speciale, particulare (amplasare deosebită, relații speciale între vânzător și cumpărător, etc.), fapt ce face să nu se încadreze în condițiile necesare a fi îndeplinite de tranzacțiile de pe o piață liberă, tranzacții ce determină valoarea de piață.

Oferte comparabile “Teren intravilan”

Oferta 1

<https://www.olx.ro/oferta/teren-arabil-ID9R7bB.html#5de55bfb6f>

The screenshot shows a real estate listing on the OLX platform. The main image is a photograph of a large, flat, open field with several small, scattered structures or trees. To the right of the image, the price is listed as "20 000 lei" with a "Negociabil" note. Below the price are buttons for "Trimite mesaj" (Send message) and a phone number "0731 884 005". A location pin indicates "Dobra, județ Hunedoara" and a link to "Vezi pe harta" (View on map). The seller's profile is shown with the name "Sorin" and a photo, noting they have been on the site since Dec 2017. Below the profile are buttons for "Anunturile utilizatorului" (User's ads) and "Tiparește" (Print). The ad details are as follows:

Oferit de	Proprietar	Extravilan / intravilan	Extravilan
Suprafața utilă	10 600 m ²		

The description below the table states: "Vand un hecțar și sase ari (10600mp) de teren arabil, semănat cu lucernă, în primul an de cultură. Terenul este mărginit de două drumuri de acces, situat la două minute de șoseaua națională și se află în loc. Dobra jud. Hunedoara."

Oferta 2

<https://www.olx.ro/oferta/teren-extravilan-mintia-ID8YHPd.html#cf9dbf2b4c>

Teren extravilan Mintia

Vetel, judet Hunedoara Adaugat La 16:32, 8 ianuarie 2018, Numer anunt: 132678835

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

|

Oferit de	Agentie	Extravilan / intravilan	Extravilan
Suprafata utila	2 923 m²		

Adresa imobil: sat Mintia, FN, comuna Vetel, judetul Hunedoara.

Tip imobil: teren extravilan.

Suprafata teren: 2923 mp.

Este inscris in CF 60389 a loc Vetel si cadastral 583.

Destinatie actuala: arabil.

Este situata la intrarea dinspre Deva, in satul Mintia, pe partea Dreapta a DN7 in directia de mers spre Arad.

Acest imobil se vinde prin licitatie publica.

Anunturi publicate de: Paraschiv Ionut

Anuntul teren extravilan Mintia este adus de pe Storia.ro

25 000 lei
Negociabil

[Contact prin Storia.ro](#)

0746 138 516

Vetel, judet Hunedoara
[Vezi pe harta](#)

Paraschiv Ionut
Pe site din aug 2018

[Anunturile utilizatorului](#)

[Raporteaza](#) [Tipareste](#)

Oferta 3

<https://www.olx.ro/oferta/teren-extravilan-10-000-mp-lesnic-IDZbF9.html#cf9dbf2b4c>

Teren extravilan 10.000 mp lesnic
Lesnic, judet Hunedoara | Adaugat La 22:37, 22 decembrie 2017, Numar anunt: 14582843

Oferit de Proprietar Extravilan / intravilan Extravilan
Suprafata utila **10 000 m²**

Vand teren extravilan 10.000 mp, lot compact, in satul Lesnic, comuna Vetel. Terenul are acces direct la DN 7 (se desfasoara paralel cu drumul). Deschiderea la drumul national este de 150 m. Terenul se afla pe partea stanga a DN7 in directia de mers Leşnic-Arad, la 16 km de municipiul Deva (15 minute de mers). Terenul este compus din păsune si padure. Pret 1 euro/ mp negociabil.

Terenul de evaluat are urmatoarele caracteristici:

Pentru “Teren intravilan”

- “Teren intravilan” MHC Dobra supratraversare conducta pe UAT Cerbal.
- Acces direct din strada
- Topografie plana
- Utilitate la limita terenului

Pentru stabilirea comparabilelor s-au studiat urmatoarele tranzactii cu terenuri similare celui de evaluat;

Din informatiile primite de la proprietar rezulta ca exista terenuri libere in zona. Instrumentul de lucru pentru efectuarea corectiilor pozitive sau negative este “grila datelor de piata” care contine elementele de comparatie a terenului de evaluat si a terenurilor comparabile.

Modul cum au fost aplicate corectiile si rezultatele sunt prezentate in tabelul urmator:

Abordarea prin piata - Estimare valoare TEREN

Nr. Crt.	Element de comparatie	SUBIECT	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Corectii specific tranzactiei					
1	Pret tranzactie/oferta (EUR)	26,15	4.348	5.434	10.000
	Suprafata (mp)		10.600,0	2.923,0	10.000,0
	Pret tranzactie/oferta (EUR/mp)		0	2	1
	Tip tranzactie		Oferta	Oferta	Oferta
	Ajustare pentru negociere (%)		-5%	-5%	-5%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	-0,1	-0,1
Justificare ajustare		Marja de negociere se coreleaza in functie de pretul solicitat, urmarindu-se aducerea comparabilelor la posibile preturi de tranzactionare, cat mai apropiate de realitate. Ajustarile pentru acest tip de proprietate sunt de -5%.			
Valoare ajustata (EUR/mp)		0 2 1			
2	Drept de proprietate transmis	Complet	Complet	Complet	Complet
	Ajustare (%)		0%	0%	0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Valoare ajustata (EUR/mp)		0	2	1
	Justificare ajustare	Dreptul de proprietate al fiecarei comparabile este deplin, la fel ca al proprietatii subiect, astfel incat nu sunt necesare ajustari.			
3	Conditii de finantare	La piata	La piata	La piata	La piata
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Valoare ajustata (EUR/mp)		0	2	1
	Justificare ajustare	Nu este cazul.			
4	Conditii de vanzare	Obiective	Obiective	Obiective	Obiective
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Valoare ajustata (EUR/mp)		0	2	1
	Justificare ajustare	Conditii de vanzare sunt obiective (independente) la toate comparabilele astfel incat nu sunt necesare ajustari.			
5	Cheltuieli necesare imediat dupa cumparare	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Valoare ajustata (EUR/mp)		0	2	1
	Justificare ajustare	Nu este cazul.			
6	Conditii de piata	18.10.2017	Actual	Actual	Actual

	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Valoare ajustata (EUR/mp)		0	2	1
	Justificare ajustare	Nu este cazul, intrucat toate ofertele sunt valabile la data evaluarii.			
Corectii specifice proprietatii					
7	Localizare	Poiana Rachitelii	Dobra	Vetel	Lesnic
	Ajustare (%)		0,0%	-40,0%	-30,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	-0,7	-0,3
	Justificare ajustare	Comparabilele 2 si 3 sunt ajustate negativ cu 40% respectiv 30% deoarece sunt situate in zone considerate a fi mult mai une decat zona in care este amplasata proprietatea subiect.			
8	Acces teren	Drum pietruit	Drum pietruit	Drum asfaltat	Drum pietruit
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Justificare ajustare	Nu se aplica ajustari.			
9	Suprafata	26,15	10.600,00	2.923,00	10.000,00
	Diferenta suprafata teren (mp)		-10.573,9	-2.896,9	-9.973,9
	Ajustare (%)		10,0%	10,0%	10,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,04	0,18	0,10
	Justificare ajustare	In functie de diferența de suprafață comparabilele se ajustează pozitiv cu 10%.			
10	Deschidere (m) sau Raportul laturilor	similar	similar	similar	similar
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Justificare ajustare	Nu se aplica ajustari.			
11	Grad de echipare cu utilitati	Partial	Partial	Partial	Partial
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare cumulat (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Justificare ajustare	Nu se aplica ajustari.			
11,1	Retea de gaze	Nu exista	Nu exista	Nu exista	Nu exista
	Ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0

11,2	Retea de apa	Nu exista	Nu exista	Nu exista	Nu exista
	Ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
11,3	Retea electrica	La limita terenului	La limita terenului	La limita terenului	La limita terenului
	Ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
11,4	Retea de canalizare	Nu exista	Nu exista	Nu exista	Nu exista
	Ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
12	Indicatori urbanistici				
12,1	POT	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Justificare ajustare	Nu este cazul.			
12,2	CUT	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Justificare ajustare	Nu este cazul.			
13	Constructii demolabile pe teren	Nu	Nu	Nu	Nu
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Justificare ajustare	Nu este cazul.			
14	Alti factori	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul
	Ajustare (%)		0%	0%	0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Justificare ajustare	Nu este cazul.			
	Ajustare NETA		0,0	-0,5	-0,2
	Ajustare NETA (%)		10,0%	-30,0%	-20,0%
	Ajustare BRUTA		0,0	0,9	0,4
	Ajustare BRUTA (%)		10,0%	50,0%	40,0%
	Numar ajustari (diferite de zero)		1	2	2
	RELEVANTA COMPARABILELOR		Comparabila relevanta	Comparabila relevanta	Comparabila relevanta
	Valoare ajustata (EUR/mp)		0	1	1

Criteriul de selectie comparabila cea mai relevanta	Valoarea dupa "Minim ajustare bruta"	Valoarea dupa "Minim ajustare bruta procentuala %"	Selectie automata utilizand ca si criterii cumulate: Ajustarea bruta, Ajustare bruta procentuala, Nr. Ajustari.	
• Nr. Ajustari	1	1		
Valoare (EUR/mp)	0	0		
Valoare unitara adoptata (EUR/mp)	0			Valori unitare
Valoare teren (EUR)	11	rounjit	0	0
Valoare teren (LEI)			0	0
Data evaluarii (zz.ll.aaaa):	18.10.2017			
1 EUR=	4,6434			

! In situatia in care selectia valorii utilizand criteriile de mai sus, nu este considerata de evaluator ca fiind cea mai relevanta, in urma expunerii argumentelor justificative, valoarea va fi selectata manual.

ARGUMENTARE:

EUR	11
LEI	51

Valoare propusa abordarea prin piata (EUR)	11
Valoare propusa abordarea prin piata (LEI)	51

Nota: Se vor completa doar celulele albe. Pentru comparabilele nerelevante va aparea mesajul de atentionare pe fond galben. Se recomanda inlocuirea acestora.

V comp.teren

	Teren intravilan
Euro	11
Lei	51

4.1. Abordarea prin costuri

Abordarea prin costuri se bazeaza pe presupunerea ca un cumparator informat nu va plati pentru o proprietate mai mult decat costul de productie pentru un substitut cu aceeasi utilitate ca CEA EVALUATA.

Abordarea considera ca valoarea maxima a unei proprietati pentru un cumparator informat va fi suma curenta necesara pentru a construi sau cumpara o proprietate noua, cu aceeasi utilitate.

Abordarea prin costuri se utilizeaza la constructii noi aflate in faza de proiect, proprietati speciale si o proprietatilor ce nu se tranzacioneaza curent pe piata. Abordarea prin cost este utila in special cand sunt luate in considerare adaugirile, modernizarile sau renovarile cladirilor.

EVALUAREA CONSTRUCTIILOR

A evalua o constructie prin abordarea prin cost inseamna a estima suma necesara pentru a construi , la preturile curente de la data efectiva, o copie sau o replica a cladirii evaluate ,utilizand aceleasi materiale , normative,proiecte,planuri,si calitate a manoperei ingloband toate deficientele ,supradimensionarile si deprecierile.

In abordarea prin costuri se poate utiliza :

- metoda costurilor segregate
- metoda comparatiei unitare
- metoda devizelor

Metoda comparatiei unitare se foloseste pentru a obtine un cost estimat pe unitate de suprafață. În stabilirea acestui cost s-a utilizat costuri unitare cunoscute ale unor constructii similare , corectate in functie de conditiile pietii si de diferente fizice.

Costurile indirecte au fost incluse in costul unitar .

Nu este cazul.

4.1. Abordarea prin comparatii

Metoda comparațiilor de piață este o metodă globală care aplică informațiile culese urmărind raportul cerere-oferta pe piața imobiliară, reflectate în masă – media sau alte surse de informare. Această metodă a fost aplicată ținând seama de tipul proprietății imobiliare evaluate și de gradul ridicat de adevarare a aplicării metodei în acest caz.

Estimarea valorii s-a făcut prin analizarea pieței pentru a găsi proprietăți similare, comparând apoi aceste proprietăți cu cea „de evaluat”.

Procesul de comparare ia în considerare asemănările și deosebirile între proprietatea „de evaluat” și celelalte proprietăți deja tranzacționate sau care sunt oferante pe piață la data evaluării, despre care există informații suficiente. Pentru estimarea valorii proprietății prin această metodă, evaluatorul a apelat la informațiile provenite din tranzacțiile de proprietăți asimilabile celui de evaluat.

4.1. Abordarea prin venituri

Abordarea prin venit calculeaza valoarea actualizata a beneficiilor viitoare care decurg din dreptul de proprietate imobiliara. Venitul si Valoarea unei proprietati poate fi capitalizata intr-o valoare actualizata estimata și prin veniturile viitoare aduse proprietarului (profit net, chirie, cash flow net, etc.) Din punct de vedere conceptual, abordarile prin pe venit sunt în deplină concordanță cu definiția contabilă a activelor, respectiv ca acestea trebuie să genereze beneficii viitoare pentru proprietarul lor.

Esenta abordarii este analizarea veniturilor și cheltuielilor proprietății evaluate ca și pentru cele concurente, întocmirea unui flux de numerar, bazat pe contul de profit și pierdere din exploatare corectat, eliminarea rezultatelor speciale.

Scopul acestei etape este de-a exprima venitul care poate fi obținut de proprietate și care va fi capitalizat/actualizat pentru a exprima valoarea.

Acest venit poate fi cel reprezentativ, dintr-un singur an (metoda capitalizării) sau cel obțenabil într-o perioadă de previziune (metoda fluxurilor financiare actualizate DCF).

Dupa estimarea venitului corect, generat și generabil în viitor de proprietatea supusă evaluării, se pot alege :

- Metoda capitalizării venitului corectat și reproductibil al proprietății - cand fluxul de venit va fi de natura anuității constante, sau a unei anuități crescătoare cu o rată medie anuală și mai mică decât rata de actualizare

Metoda capitalizării venitului

Capitalizarea venitului este o metodă folosită pentru transformarea nivelului estimat al venitului net așteptat într-un indicator de valoare a proprietății.

Abordarea prin venit calculeaza valoarea actualizata a beneficiilor viitoare care decurg din dreptul de proprietate.

Venitul și valoarea de revanzare a unei proprietăți se poate capitaliza într-o valoare actuală, într-o singura sumă.

Transformarea se face prin divizarea câștigului așteptat printr-o rată de capitalizare. Câștigul așteptat luat în considerare este câștigul net de operare.

Rata de capitalizare reprezintă relația dintre câștig și valoare și rezultă dintr-o analiză comparativă a vânzărilor de proprietăți comparabile.

În cadrul evaluării trebuie rezolvate două probleme metodologice și practice :

- determinarea venitului net din exploatare
- estimarea ratei de capitalizare

Calculul venitului net de exploatare se face prin deducerea din venitul brut efectiv a cheltuielilor de exploatare. Sunt trei *categorii de cheltuieli*:
cheltuieli fixe – care nu se modifică cu gradul de ocupare cum ar fi taxele și impozitele generate de întreținerea imobilului respectiv;
cheltuieli variabile cum ar fi: utilități, salarii, administrație, reparații curente și întreținere, dacă în contractul de închiriere nu se prevede altfel
rezerve pentru reparații capitale ;

Veniturile și cheltuielile au fost estimate având în vedere criterii comune atât pentru proprietatea evaluată, cât și pentru cele de comparație

Estimarea ratei de capitalizare se face prin metoda comparației directe, care are la bază o analiză a tranzacțiilor recente de proprietăți comparabile. Pentru estimarea ratei generale de capitalizare au fost analizate 4 proprietăți, amplasate în zona turistică. Venitul net din exploatare s-a determinat atât pentru proprietatea de evaluat, cât și pentru cele comparabile, în condiții de finanțare și de piață similare.

Valoarea de piață a proprietății estimată prin aplicarea metodei capitalizării venitului corectat și reproductibil al proprietății prin închiriere, ia în considerare relația de calcul :

$$\text{Valoare estimată} = \text{Venit net din exploatare (VNE)} / \text{Rata de capitalizare (c)}$$

Nu este cazul, intrucat evaluarea a fost facuta folosind metoda comparatiilor de piata.

4. 3 Reconcilierea valorilor privind valoarea proprietatii

din datele si informatiile retinute si prelucrate in cele doua tehnici rezulta :

V comparatii

	Teren intravilan
Euro	11
Lei	51

Tinand seama de creditibilitatea surselor de informatii si modul de prelucrare a datelor culese se propune o valoare de piata a proprietatii la nivelul valorii obtinute prin abordarea prin costuri.:

Ca urmare, dupa opinia mea, **valoarea de piata** a imobilului este de :

11 euro

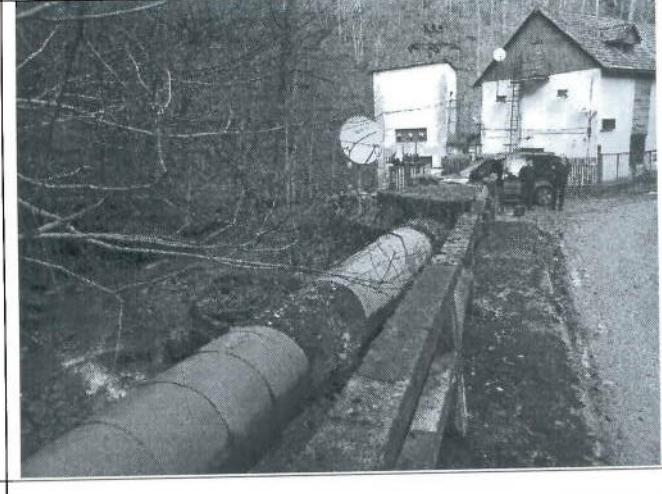
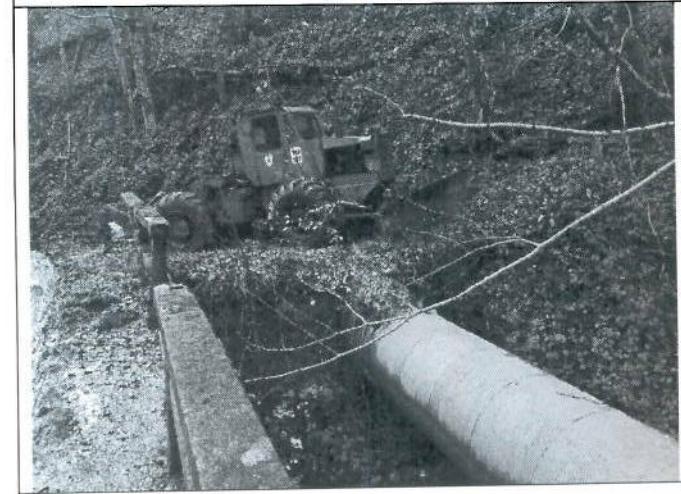
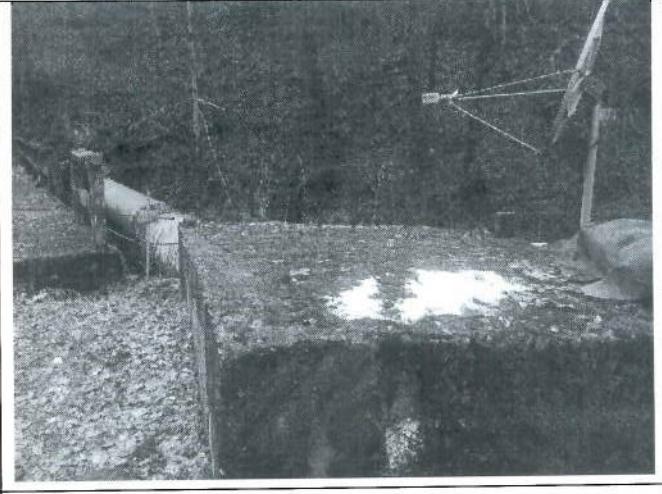
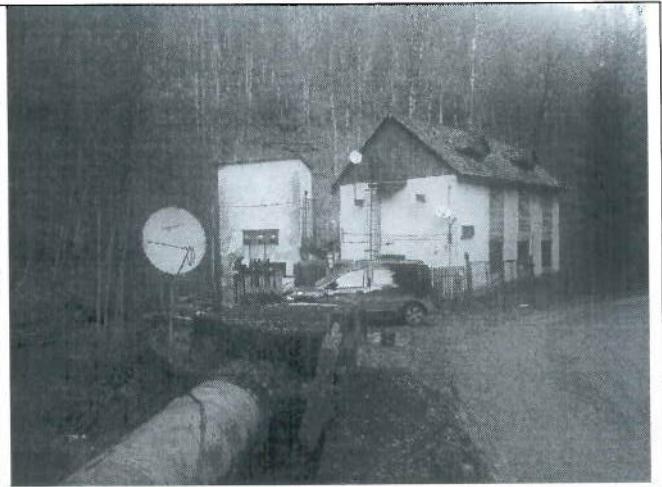
respectiv 51 lei

Argumentele care au stat la baza elaborarii acestei opinii precum si considerente privind valoarea sunt:

- valoarea a fost exprimata tinand seama exclusiv de ipotezele, conditiile limitative si aprecierile exprimate in prezentul raport si este valabila in conditiile generale si specifice aferente perioadei lunii ianuarie 2018;
- valoarea nu tine seama de responsabilitatile de mediu si de costurile implicate de conformarea la cerintele legale;
- valoarea este o predictie;
- valoarea este subiectiva;
- evaluarea este o opinie asupra unei valori;
- Valoarea nu include TVA;

EVALUATOR:
Ec. DAVID CONSTANTIN MADALIN



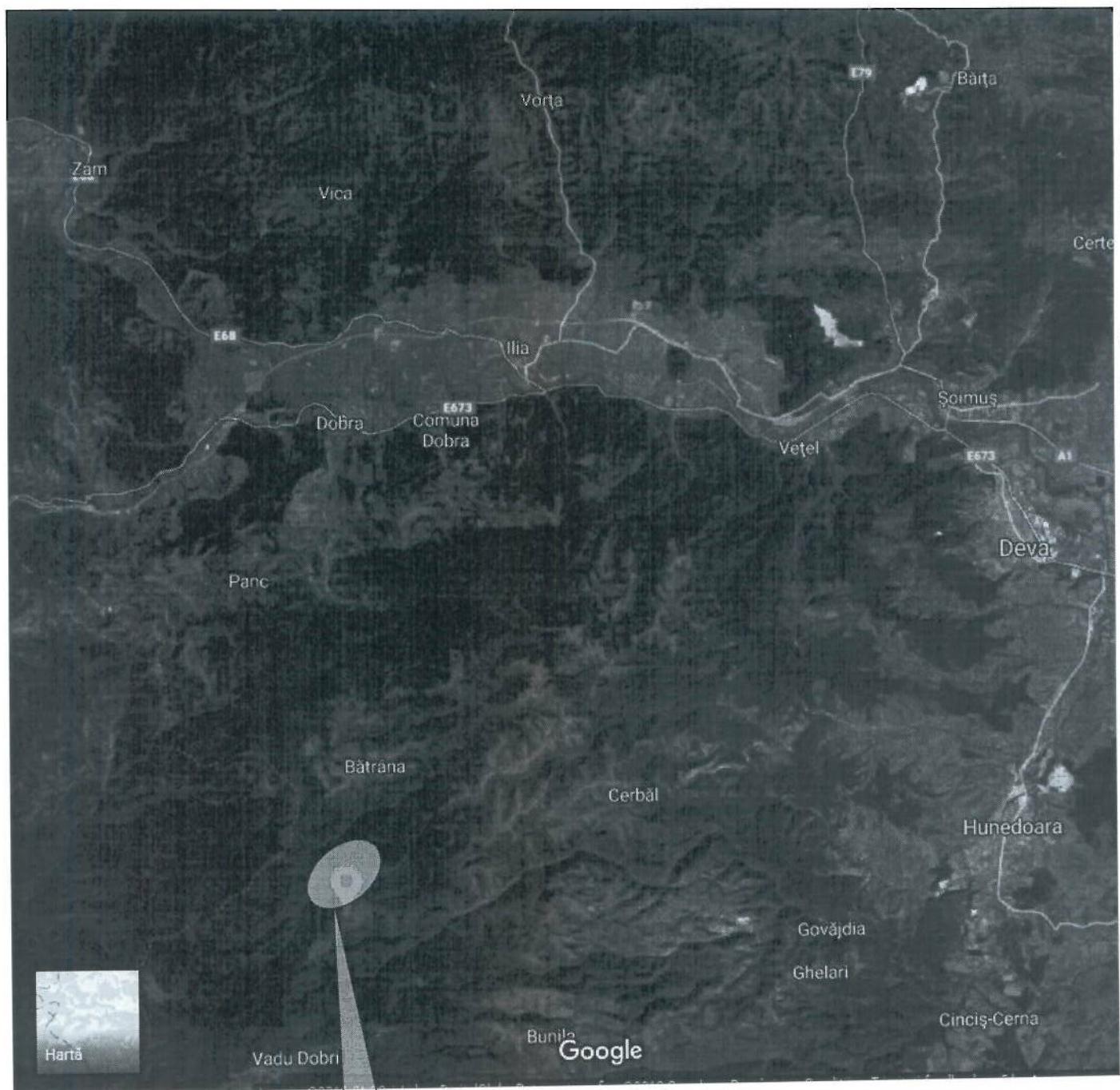


V. ANEXE

- 5.1 Fotografii**
- 5.2 Plan de situatie**
- 5.3 CF, Amplasament**

Localizare :

“Teren intravilan”





VALGARSA CREMONDE EST FA - AVOCATISATION ET EXPERTISE DE LA VITAMINA



CERTIFICAT

D-l/D-na DAVID CONSTANTIN MADALIN nascut(ă) în
ziua luna anul în localitatea CLUJ-NAPOCA având
CNP de profesie economist a absolvit cursul de formare
profesională pentru

EXPERT EVALUATOR DE PROPRIETATI IMOBILIARE

cod curs E 257, desfășurat în perioada 12.04 - 18.06.2010, cu nota 8.34

Nr 5971

Data eliberării: anul 2010 luna decembrie ziua 29

PRESEDEINTE ANEVAR,

Ec. Filip STOIICA, MAA

ROMÂNIA
MINISTERUL JUSTIȚIEI



OFICIUL NATIONAL AL REGISTRULUI COMERTULUI

**OFICIUL REGISTRULUI COMERTULUI
DE PE LA ȘANGĂ TRIBUNALUL ALBA**

CERTIFICAT DE ÎNREGISTRARE

[www.agenziaimmobiliare.it](#) - 010 5414111 - IN PERSONA, FISICA AUTORIZZATA

Journal of Oral Rehabilitation 2000; 27: 103-107. © 2000 Blackwell Science Ltd, Journal of Oral Rehabilitation 27: 103-107

Acord imobiliar / Evaluare bunuri imobiliare - 6831

Nr. de vânzare în românașă contemporană P61/2012 / 19.09.2011

DIRECTOR.

Adelina Vasileica Oarga

Serial B No. 2262015

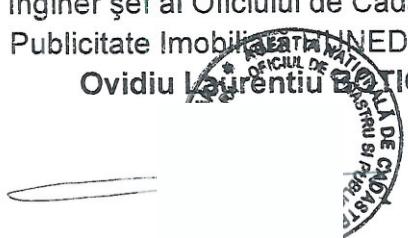
PROCES VERBAL DE RECEPȚIE Nr. 176/2016

Întocmit astăzi **06.04.2016**,
privind lucrarea **7580** din **14.03.2016**
având Aviz de Începere a lucrărilor cu nr. **502**, data **04.11.2015**.

1. Beneficiar :**SC HIDROELECTRICA SA BUCURESTI**
2. Executant :**SC BELEVION GEOTOPO SRL**
3. Denumirea lucrărilor recepționate :Documentatie tehnica conf HG 834/1991 pentru incinta MHC Dobra subtraversare pe UAT Cerbal
4. Nominalizarea documentelor și a documentațiilor care se predau Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară HUNEDOARA conform avizului de începere a lucrărilor:
 - 1 exemplar analogic
 - 1 exemplar digital
5. Concluzii:

Lucrarea este declarată **ADMISĂ**

Inginer șef al Oficiului de Cadastru și
Publicitate Imobiliară HUNEDOARA,
Ovidiu Laurențiu BOȚICI



Consilier/Inspector de specialitate,

Zenovia LOBONT

AVIZ DE ÎNCEPERE LUCRĂRI **Nr. 502/ 2015**

Către Hidroelectrica SA București, în calitate de beneficiar

Analizând cererea dumneavoastră înregistrată la noi cu nr. 39863 din 04.11.2015 avizăm începerea lucrării Documentație topografică conform Hotărârii Guvernului nr. 834/1991 privind stabilirea și evaluarea terenurilor deținute de SC HIDROELECTRICA SA SUCURSALA HIDROCENTRALE HATEG SA pe teritoriul comunei Cerbal

1. Datele principale ale lucrărilor prevăzute să se execute

Obiectivul lucrării: *incinta MHC Dobrogea subtransilvansare*

Amplasamentele pentru care se solicită avizul sunt:

- suprafață totală 26 ha; 26 m²
- termenul de execuție: 05.11.2017

2. Documentare

- A fost realizată prin studiul teritoriului implicant

3. Condiții tehnice pentru efectuarea lucrărilor

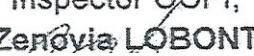
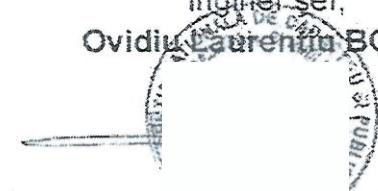
- Lucrările se vor executa conform HG 834/1991 cu completările ulterioare, Ordin 700/2014, inclusiv norme, tehnici, proceduri elaborate sau avizate de către ANCPI

4. Recepția lucrării

- OCPI Hunedoara

Inginer sef,
Ovidiu Laurențiu BOTICI

Inspector OCPI,
Zenovia LOBONT





Aut. ANCPI seria RO
B-J nr. 0608

grupul belevion
s.c."BELEVION GEOTOPO" S.R.L.
Horia, nr. 94, cod 330141
Deva, jud. Hunedoara
Telefon: 0354.100.150; 0254.215.011
Fax: 0254.215.011
e-mail: belevion@upcmail.ro



DOCUMENTAȚIE TOPOGRAFICA

privind stabilirea și evaluarea terenurilor aflate în patrimoniul
SC HIDROELECTRICA SA
SUCURSALA HIDROCENTRALE HATEG
CHEMP DOBRA – Supratraversare conductă
conform H.G. 834 / 1991, cu modificările ulterioare

S.C. "BELEVION Geotopo" S.R.L.



MEMORIU TEHNIC JUSTIFICATIV

**privind stabilirea și evaluarea terenurilor aflate în patrimoniul
SC Hidroelectrica SA Sucursala Hidrocentrale Hateg,
conform H.G. 834 / 1991
*CHEMP Dobra - Supratraversare conductă***

1. Generalități:

Lucrările necesare întocmirii documentației topografice necesare obținerii certificatului de atestare a dreptului de proprietate asupra terenurilor deținute de SC HIDROELECTRICA SA SUCURSALA HIDROCENTRALE HATEG –*CHEMP Dobra - Supratraversare conductă*, s-au efectuat în conformitate cu criteriile stabilite de Ministerul Economiei și Finanțelor și Ministerul Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului cu nr. 2665/1C/311, ca urmare a aplicării H.G. 834/1991, cu modificările ulterioare, pentru obținerea certificatului de atestare a dreptului de proprietate asupra terenurilor.

Conform temei de proiectare întocmită de beneficiar și cu avizul nr. 426 din: 08.12.2003 eliberat de Oficiul Județean de Cadastru, Geodezie și Cartografie – Hunedoara Deva, s-au executat lucrări topografice de teren și de birou, determinându-se limitele și suprafețele ocupate de SC HIDROELECTRICA SA SUCURSALA HIDROCENTRALE HATEG - CHEMP Dobra - Supratraversare conductă.

3. Adresa beneficiarului: Hateg, Str. Progresului nr. 38 bis

4. Amplasarea terenului: Comuna Cerbal, Sat Poiana Rachitelii, jud. Hunedoara.

5. Regimul juridic:

În baza H.G. 627/2000, se înființează SC HIDROELECTRICA SA SUCURSALA HIDROCENTRALE HATEG.

6. Lucrări topografice:

În zonă există triangulație de stat (până la ordinul V) în proiecție stereografică 1970 și rețea de nivelment în plan de referință Marea Neagră.

Pentru această zonă nu există planuri topografice care să satisfacă criteriile H.G. 834/1991.

7. Măsurători topografice

Initial în 2003 pentru întocmirea documentației privind stabilirea și evaluarea terenurilor conform H.G. 834/1991, deținute de SC HIDROELECTRICA SA SUCURSALA HIDROCENTRALE HATEG - CHEMP Dobra - Supratraversare conducta, s-au executat măsurători topografice cu stația totală LEICA TCR 307, cu precizia de măsurare 5^{cc} pentru unghiuri și 1mm/km pentru distanțe punctele folosite fiind "60" și "61".

S-a stationat în pct. D1, care a fost determinat prin metoda retrointersectie din punctele Varful Vladeasa, Poiana Rachiteli, Varful Ghicioara.

Din punctul D1 s-a masurat și punctul D2

Din punctele de stație astfel determinate și compensate s-au determinat prin radiere punctele caracteristice ale incintei, necesare punerii în plan a acesteia. Coordonatele acestor puncte au fost calculate analitic, de asemenea și suprafața imobilului.

Ulterior datorita modificarii legislației în vigoare aceste ridicri topografice au fost repositionate în sistem Stereo'70 cu ajutorul GPS-urilor diferențiale Leica GPS 900 CS.

Deoarece în zona nu se pot face determinări RTK să folosim procedeul static folosind ca și puncte fixe permanentele din Deva și Petrosani.

8. Calcule topografice

Calculul topografic și realizarea grafică, s-au realizat computerizat pe calculatoare de tip IBM-PC, folosind programe pentru toate fazele de calcul.

La calculul de coordonate s-a folosit metoda analitică conform prevederilor Normativului C-110-89. Suprafața totală, aşa cum este prezentată în inventarele de puncte pe conturul parcelei, este de:

- 26.15 mp.

Rezultatele acestor calcule s-au stocat în fișiere de date, în vederea prelucrării ulterioare: întocmirea planurilor, calculul suprafețelor și redactarea lucrării.

9. Redactarea lucrării:

Planul topocadastral s-a întocmit după schița de teren la scara 1 : 250, folosind semnele convenționale conform metodologiei și instrucțiunilor existente.

Planul de încadrare în zonă s-a întocmit la scara 1 : 25000.

Întocmit:
Belevion GeotopTRATIEI



Inventar de coordonate

pe contur incinta

CHEMP Dobra - Supratraversare conducta

Nr. pct	X[m]	Y[m]
16	474207.280	309173.507
17	474208.530	309172.432
18	474212.092	309174.716
19	474209.614	309176.844
20	474206.064	309174.567
21	474207.279	309173.507
22	474190.287	309166.129
23	474188.958	309167.307
24	474185.458	309165.063
25	474187.936	309162.935
26	474191.385	309165.146
27	474190.288	309166.129
Suprafata incinta		26.15 mp



INCINTA "MHC Dobra – Supratraversare conductă "

RECAPITULATIA SUPRAFACETELOR SI DETERMINAREA COEFICIENTILOR P.O.T. si C.U.T.

Număr Cadastral	Specificare utilitate	Suprafața incintei pe categorii de folosință (mp.)					Suprafața totală (mp.) ST	Suprafața desfășurată (mp.) Sd
		Construcții Sc	Reț. tehn.-edil. Sr	Transport St	Liber Sl			
1	Masiv ancora	13.22	-	-	-		13.22	13.22
2	Conductă	-	-	-	-		-	-
3	Masiv ancora	12.93	-	-	-		12.93	12.93
TOTAL SUPRAFAȚĂ		26.15					26.15	26.15

P.O.T. = Procentul de ocupare a terenului
C.U.T. = Coeficientul de utilizare a terenului

$$P.O.T. = \frac{Sc + Sr + St}{ST} \times 100 = \frac{26.15}{26.15} \times 100 = 100\% = 100\%$$

$$C.U.T. = \frac{S \text{ desfășurată}}{S \text{ totală}} = \frac{26.15}{26.15} = 1$$

S.C. HIDROELECTRICA S.A.

Comisia de stabilire și evaluare a terenurilor numită
în baza Ordinului M.E. nr. 5763 / 12.05.2014

Președinte – Mihail Stănculescu

Membru : – Mihai Teleanu

Membru : – Elena Popescu

Membru : – Gabriela Plosceanu

Membru : – Catalin Nitu

Membru : – Odette Bolintineanu

Secretar : – Marcel Dincă

REZULTATELE MĂSURĂTORILOR

Suprafața totală		26.15	U.M.
Suprafața construită	Sc	26.15	mp
Suprafața aferentă rețelelor	Sr	0.00	mp
Suprafața aferentă căilor de transport	St	0.00	mp
Suprafața liberă	Sl	0.00	mp
Suprafața desfășurată	SD	26.15	mp

Calculul indicatorilor pentru stabilirea necesarului de teren al societății

A. Procentul de ocupare al terenului: P.O.T.

$$P.O.T. = \frac{(S_c + S_r + S_t)}{S_T} \bullet 100 , [\%]$$

$$P.O.T. = \frac{26.15 + 0.00 + 0.00}{26.15} \bullet 100 , [\%]$$

$$P.O.T. = 100.00 \quad \%$$

B. Coeficientul de utilizare al terenului: C.U.T.

$$C.U.T. = SD : ST$$

$$C.U.T. = 26.15 : 26.15 = 1.000$$

$$C.U.T. = 1.000$$

SITUAȚIA CADASTRALĂ

Nr. crt.	Nr. parc.	Denumirea	Supraf. constr.	Supraf. de transp.	Supraf. rețele	Supraf. liberă	Supraf. Totală	Supraf. desf.
			Sc	St	Sr	Sl	ST	SD
1	1	Masiv ancora	13.22				13.22	
2	2	Conducta	-		-		0.00	
3	3	Masiv ancora	12.93				12.93	
Suprafața totală			26.15	0.00	0.00	0.00	26.15	0.00

T A B E L
cu indicatorii de ocupare ai terenului

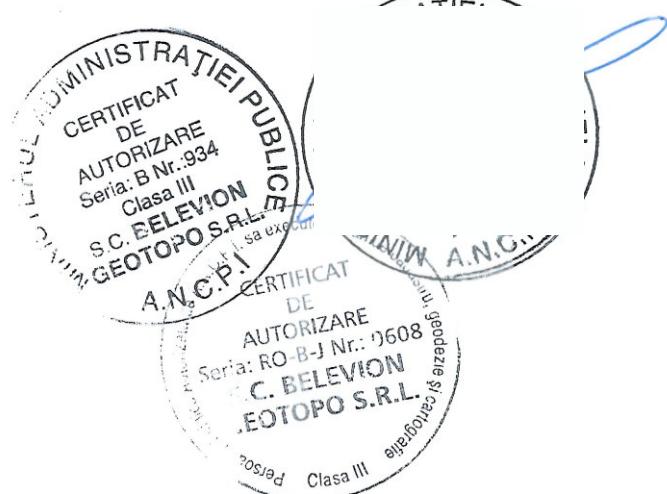
Nr. crt.	Specificare		Suprafața [mp]
0	1	2	3
1	Suprafața construită	Sc	26.15
2	Suprafața aferentă rețelelor	Sr	0.00
3	Suprafața aferentă căilor de transport	St	0.00
4	Suprafața liberă	Sl	0.00
5	SUPRAFATA INCINTEI (ST), (Sc+Sr+St+Sl)	ST	26.15
	PROCENTUL DE OCUPARE AL TERENULUI	%	100.00
	Suprafața desfășurată	SD	26.15
	COEFICIENTUL DE UTILIZARE AL TERENULU		1.000

Puncte vechi

Punct	X	Y	Z
POIANA_RACHITELI	311235.739	473769.325	
VARFUL_VLADEASA	305878.243	470434.273	
VARFUL_GHICIORA	303497.874	473512.893	

Puncte noi

Punct	X	Y	Z
D1	474212.975	309176.969	
D2	474229.348	309171.534	



Județul: Hunedoara
Comuna: Cerbal

ANEXA Nr.2
S.C. HIDROELECTRICA S.A., BUCUREȘTI
Sucursala Hidrocentrale Hateg

Incinta: "MHC Dobra – Supratraversare conductă"

SITUATIA
privind stabilirea terenurilor aflate în patrimoniul societății comerciale cu capital de stat

A. Titlul asupra terenurilor

Nr. crt	Titlul asupra terenurilor (legi,decrete,ordine,decizii,contracte,acorduri,hotarari etc)	Suprafata inscrisa
	- Ordinul nr.48/8.03.1986 al Ministrului Silviculturii emis in baza Decretului nr.202/15.07.1981, prin care se transmite definitiv, din administrarea Inspectoratului Silvic Judetean Hunedoara in administrarea IRE Deva, terenul in suprafata de 5.463,65mp in scopul construirii microhidrocentralei Dobra 1, pe valea Dobrii, judetul Hunedoara.	5.463,65
Total		5.463,65

B. Suprafața rezultată din măsurători topografice

Nr. crt.	Specificare	Suprafața		
		exclusivă	cota indiviză	totală
0	1	2	3	4
1	Suprafața construită (Sc)	26.15	-	26.15
2	Suprafața aferentă rețelelor (Sr)	0.00	-	0.00
3	Suprafața aferentă căilor de transport (St)	0.00	-	0.00
4	Suprafata libera (Sl)	0.00	-	0.00
5	Suprafața incintei (ST) = (Sc+Sr+St+Sl)	26.15	-	26.15

C. Calculul suprafeței de teren necesare activității societății comerciale cu capital de stat

Specificare	Detinută pe baza de titlu	Rezultată prin măsurători topografice	Determinată plus valoarea de titlu (2-1)	Disponibilitatea bătălei până la POT*	Total "Fond special destinat realizării de investiții	Necesara obiectului de activitate, din care:	
						Exclusiva (2-5)	Cota parte indiviză
0	1	2	3	4	5	6	7
Suprafața incintă	5.463,65	26,15	.	-	-	26,15	-

Notă: Diferența dintre suprafața deținută pe bază de titlu de 5.463,65 mp și suprafața rezultată din măsurători de 26,15 mp, nu se disponibilizează, deoarece este ocupată de alte incinte aferente MHC Dobra.

**SOCIETATEA COMERCIALĂ
HIDROELECTRICA S.A.**

Director General,

Mihail STĂNCULESCU

03.06.2014



Director

Gabriela MIHĂILESCU

Președinte,

Mihail STĂNCULESCU

Secretar,
Marcel DINCA

COMISIA

**COMPARTIMENTUL DE URBANISM
ȘI AMENAJAREA TERITORIULUI HUNEDOARA**



AVIZAT

**OFICIUL JUDEȚEAN DE CADASTRU
ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ HUNEDOARA**



Județul: Hunedoara
Comuna: Cerbal

ANEXA Nr.3
S.C. HIDROELECTRICA S.A., BUCUREȘTI
Sucursala Hidrocentrale Hateg

Incinta: "MHC DOBRA – Supratraversare conducta"

SITUATIA

privind evaluarea calitativa a terenurilor disponibilizate care se constituie in „Fondul special destinat realizarii de investitii sau desfaurarii unor activitati economice”

Nr. crt	Parcela	Simbolul categoriei de folosinta	Formula de bonitare Suprafata [mp]		Valoarea totala (lei) calculata conform criteriilor din cap. V			
			Pentru parcela	Pentru subparcele				
NU ESTE CAZUL								
Total :								

NOTA:

Se inscriu numai suprafetele mentionate in anexa nr.2, lit.C, coloana 5.

Diferența dintre suprafață deținută pe bază de titluri de **5.463,65 mp** și suprafața rezultată din măsurători de **26,15 mp**, nu se disponibilizează, deoarece este ocupată de alte incinte aferente MHC Dobra.

SOCIETATEA COMERCIALĂ
HIDROELECTRICA S.A.
Director General
Mihail STĂNCULESCU
03.06.2014


Director
Gabriela MIHAILESCU

COMISIA
Președinte,
Mihail STĂNCULESCU

Secretar,
Marcel DINCA

AVIZAT
OFICIUL DE STUDII PEDOLOGICE SI AGRONOMICE

D



PROCES VERBAL DE VECINĂTATE

Încheiat astăzi 4.03.2014 privind stabilirea limitelor de hotar aferente obiectivului – “CHEMP Dobra - Supratraversare conductă”, aparținând de SC HIDROELECTRICA SA SUCURSALA HIDROCENTRALE HATEG.

Comisia de stabilire și evaluare a terenurilor aflate în patrimoniul a SC HIDROELECTRICA SA SUCURSALA HIDROCENTRALE HATEG, constituită potrivit: H.G. 627/2000, având în vedere avizul nr. din: eliberat de Oficiul Județean de Cadastru, Geodezie și Cartografie – Hunedoara Deva, pentru executarea lucrărilor geo-topo, și verificând fizic la fața locului delimitarea limitelor de hotar ale incintei, constată următoarele:

- incinta este situată pe teritoriul administrativ al Comunei Cerbal, Sat Poiana Rachitelii;
- potrivit planului cadastral, respectiv schiței anexe, vecinii și limitele de hotar, sunt după cum urmează:

Nr. crt.		Orien-tarea	Felul de delimitare și distanțe	Denumirea vecinilor limitrofi incintei
1	Masiv1	Nord	Fara imprejmuire: între pct. 17,18	d = 4.2m
2		Est	Fara imprejmuire: între pct. 18, 19	d = 3.3m
3		Sud	Fara imprejmuire: între pct. 19,20	d = 4.2m
4		Vest	Fara imprejmuire: între pct. 20,21,16,17	d = 3.3m
5	Masiv2	Nord	Fara imprejmuire: între pct. 25,26	d = 4.1m
6		Est	Fara imprejmuire: între pct. 26,27,22,23	d = 3.3m
7		Sud	Fara imprejmuire: între pct. 23,24	d = 4.2m
8		Vest	Fara imprejmuire: între pct. 24,25	d = 3.3m

Acordul vecinilor:

Noi, persoanele juridice mai sus menționate, recunoaștem și suntem de acord cu limitele de hotar prevăzute de planul cadastral și pe schița anexă a prezentului proces verbal aferent obiectivului “CHEMP Dobra - Supratraversare conductă”, aparținând de SC HIDROELECTRICA SA SUCURSALA HIDROCENTRALE HATEG, drept pentru care semnăm prezentul act de delimitare.

Comisia aprobată prin: Decizia 105 / 24.02.2011

Primaria Cerbal

Președinte: Ing. Draghici Ion




Vicepreședinte: Ing. Bunescu Cristian

Membri: Ec. Feder Manuela-Tina

Ing. Chira Gheorghe

Ing. Andrei Emil

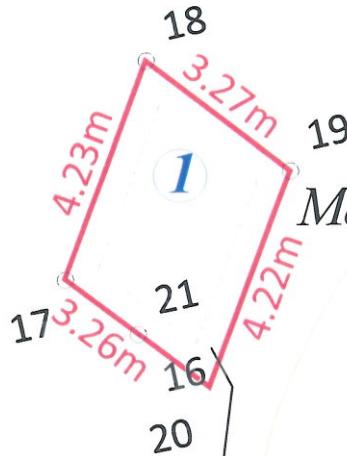
Ing. Lasconi Emil

Traian Oproni

Primaria Cerbal

CHEMP Dobra
Supratraversare conducta

Primaria Cerbal



Masiv ancora

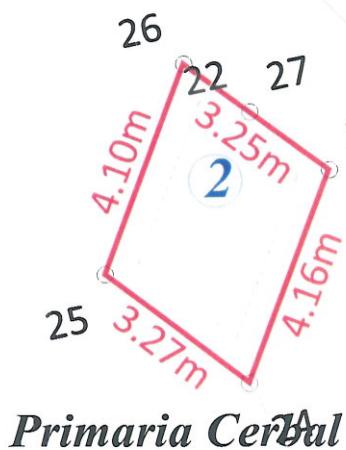
Masiv ancora



Primaria Cerbal

Primaria Cerbal

Masiv ancora



Primaria Cerbal

Schita vecinatatilor

valea Dobrogei

DESCRIERE TOPOGRAFICĂ A PUNCTELOR DE STĂIE

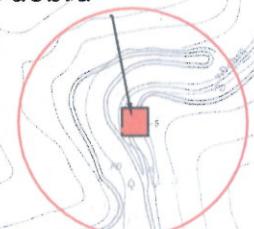
	Numărul sau denumirea punctului	Coordonatele sau cota absolută z [m] și secțiunea	Materialul bornei	Județul	Localitatea	Incinta	Schița și descrierea topografică
○ D1		x = 474214.440 y = 309182.650	Bulon metalic	Hunedoara	Cerbal, Sat Poiana Rachitelii	CHEMP Dobra - Supratraversare conductă	
○ D2		x = 474231.550 y = 309180.440	Bulon metalic	Hunedoara	Cerbal, Sat Poiana Rachitelii	CHEMP Dobra - Supratraversare conductă	



Plan de incadrare in zona
Scara 1:10000

Anexa nr. 4

Supratraversare MHC dobra



NOMENCLATURA FOAIE DE PLAN:
L-34-082-CC

Anexa 5

Primaria Cerbal

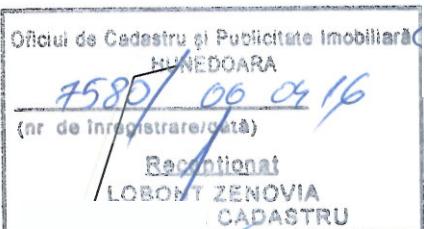
Prezentul document recepționat
este valabil însoțit de
procesul verbal de recepție
nr. 116^{D1} / 06.04.16



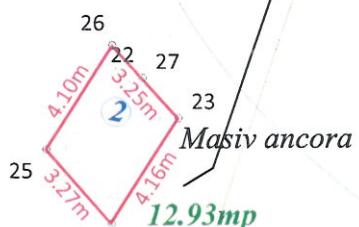
MHC DOBRA
Supratraversare
UAT CERBAL
scara 1:250



Primaria Cerbal



Primaria Cerbal



Primaria Cerbal

TABEL cu indicatorii de ocupare ai terenului

Nr. crt.	Specificare	Suprafata [mp]
0	1	2
1.	Suprafata construită	Sc
2	Suprafata aferentă retelelor	Sr
3	Suprafata aferentă căilor de transport	St
4	Suprafata liberă	Sl
5	SUPRAFATA INCINTEI (ST), (Sc+Sr+St+Sl)	ST
	PROCENTUL DE OCUPARE AL TERENULUI	%
	Suprafata desfășurată	SD
	COEFICIENTUL DE UTILIZARE AL TERENULUI	

SITUAȚIA CADASTRALĂ							
crt.	parc.	Denumirea	Supraf. constr.	Supraf. de transp.	Supraf. retele	Supraf. liberă	Supraf. Totală
		Sc	St	Sr	Sl	ST	SD
1	1	Masiv ancora	13.22				13.22
2	2	Masiv ancora	12.93				12.93
		Suprafata totală	26.15	0.00	0.00	0.00	26.15



CERTIFICAT
DE
AUTORIZARE
Seria: B Nr.:934
Clasa III
S.C. BELEVION
GEOTOP S.R.L.

INVENTAR DE COORDONATE SUPRATRaversare
Sistem de proiecție: stereografic 1970

Pct.	E(m)	N(m)
16	309173.507	474207.280
17	309172.432	474208.530
18	309174.716	474212.091
19	309176.844	474209.614
20	309174.567	474206.064
21	309173.507	474207.279
22	309166.129	474190.287
23	309167.307	474188.958
24	309165.063	474185.458
25	309162.935	474187.936
26	309165.146	474191.385
27	309166.129	474190.288

Suprafata totală măsurată=26.15 mp
Suprafata din act=25.15mp

309173.507

474179

309172.432

309174.716

309176.844

309174.567

309173.507

309166.129

309167.307

309165.063

309162.935

309165.146

309166.129

309173.507

309172.432

309174.716

309176.844

309174.567

309173.507

309166.129

309167.307

309165.063

309162.935

309165.146

309166.129

309173.507

309172.432

309174.716

309176.844

309174.567

309173.507

309166.129

309167.307

309165.063

309162.935

309165.146

309166.129

309173.507

309172.432

309174.716

309176.844

309174.567

309173.507

309166.129

309167.307

309165.063

309162.935

309165.146

309166.129

309173.507

309172.432

309174.716

309176.844

309174.567

309173.507

309166.129

309167.307

309165.063

309162.935

309165.146

309166.129

309173.507

309172.432

309174.716

309176.844

309174.567

309173.507

309166.129

309167.307

309165.063

309162.935

309165.146

309166.129

309173.507

309172.432

309174.716

309176.844

309174.567

309173.507

309166.129

309167.307

309165.063

309162.935

309165.146

309166.129

309173.507

309172.432

309174.716

309176.844

309174.567

309173.507

309166.129

309167.307

309165.063

309162.935

309165.146

309166.129

309173.507

309172.432

309174.716

309176.844

309174.567

309173.507

309166.129

309167.307

309165.063

309162.935

309165.146

309166.129

309173.507

309172.432

309174.716

309176.844

309174.567

309173.507

309166.129

309167.307

309165.063

309162.935

309165.146

309166.129

309173.507

309172.432

309174.716

309176.844

309174.567

309173.507

309166.129

309167.307

309165.063

309162.935

309165.146

309166.129

309173.507

309172.432

309174.716

309176.844

309174.567

309173.507

309166.129

309167.307

309165.063

309162.935

309165.146

309166.129

309173.507

309172.432

309174.716

309176.844

309174.567

309173.507

309166.129

309167.307

309165.063

309162.935

309165.146

309166.129

309173.507

309172.432

309174.716

309176.844

309174.567

309173.507

309166.129

309167.307

309165.063

309162.935

309165.146

309166.129

309173.507

309172.432

309174.716

309176.844

309174.567

309173.507

309166.129

309167.307

309165.063

309162.935

Tip notă: Notă de fundamentare privind aprobarea de către Adunarea Generală Extraordinară a Acționarilor, a documentației întocmite în vederea obținerii Certificatului de atestare a dreptului de proprietate asupra terenurilor aflate în patrimoniul Hidroelectrica S.A, pentru o incintă aferentă MHC Dobra – supratraversare conductă, situată pe raza comunei Cerbal din județul Hunedoara,

APROBARE	<input checked="" type="checkbox"/>	Adunarea Generală Extraordinară a Acționarilor
INFORMARE	<input checked="" type="checkbox"/>	Consiliul de Supraveghere
AVIZARE	<input checked="" type="checkbox"/>	Directorat

1. Hotărâre propusă

În conformitate cu Actul constitutiv al societății în vigoare precum și cu Capitolul II, art. 4, lit. d) din Criteriile nr.2665/1C/311/1992, supunem aprobării Adunării Generale Extraordinare a Acționarilor următoarele:

I). Documentația pe baza căreia urmează să se obțină certificatul de atestare a dreptului de proprietate asupra terenurilor ocupate de masivele de ancorare ale conductei aducțiunii MHC Dobra, în zona supratraversării pârâului Valea Dobrii. Microhidrocentrala Dobra a fost transmisă în patrimoniul Hidroelectrica prin HGR nr.554/11.06.2002, completată cu HGR nr.1016/10.09.2002, și Protocol privind predarea centralelor hidroelectrice din patrimoniul Termoelectrica SA, Electrica SA și Nuclearelectrica SA în patrimoniul Hidroelectrica SA (anexa 4);

II). Evaluarea terenurilor rezultată din Raportul de evaluare întocmit de evaluatorul autorizat ANEVAR pentru ambele amplasamente, în conformitate cu prevederile HGR nr.107/30.01.2008 (anexa 3), după cum urmează:

1) - 51 Lei pentru incinta MHC Dobra – supratraversare conductă, teren în suprafață totală de **26,15 m²** (**13,22 m² ocupat de masiv ancora 1 + 12,93 m² ocupat de masiv ancora 2**), situat pe raza comunei Cerbal din județul Hunedoara;

2. Temei legal

- Hotărârea Guvernului nr. 834/1991, privind stabilirea și evaluarea unor terenuri deținute de societățile comerciale cu capital de stat;
- Art. 2 din Criteriile nr.2665/1C/311/1992 aprobată de Ministerul Economiei și Finanțelor și Ministerul Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului privind stabilirea și evaluarea terenurilor aflate în patrimoniul societăților comerciale cu capital de stat;
- Hotărârile Consiliului de Supraveghere nr. 69/18.12.2017, nr. 70/18.12.2017 și nr. 71/18.12.2017;
- Actul Constitutiv al S.P.E.E.H. Hidroelectrica S.A., actualizat, conform prevederilor art. 14, alin.(2) lit.d) și lit.n) respectiv art. 22, alin.(1), lit.u).

3. Prezentare generală

De la Sucursala Hidrocentrale Hațeg s-a finalizat documentația în vederea obținerii Certificatului de atestare a dreptului de proprietate asupra terenurilor ocupate de masivele de ancorare a conductei aducției MHC Dobra în zona supratraversării pârâului Valea Dobrii, incintă amplasată în județul Hunedoara, pe teritoriul comunei Cerbal, terenuri cu o suprafață totală de **26,15 m²**, la care s-a semnat procesul verbal de vecinătate cu Primaria Cerbal.

4. Necesitatea și oportunitatea aprobării

Finalizarea acțiunii de obținere a certificatelor de atestare a dreptului de proprietate asupra terenurilor din patrimoniul Hidroelectrica are o importanță deosebită pentru clarificarea regimului juridic al terenurilor ocupate de obiective energetice care vor majora capitalul social al Hidroelectrica, potrivit reglementarilor în vigoare.

În baza prevederilor Hotărârii Guvernului nr. 834/1991 și a art. 2 din Criteriile nr.2665/1C/311/1992 aprobată de Ministerul Economiei și Finanțelor și Ministerul Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului privind stabilirea și evaluarea terenurilor aflate în patrimoniul societăților comerciale cu capital de stat, Ministerul Economiei a emis Ordinul nr. 5763/12.05.2014, prin care a numit Comisia de stabilire și evaluare a terenurilor aflate în patrimoniul Hidroelectrica S.A.

Conform Criteriilor nr.2665/1C/311/1992 cu modificările și completările ulterioare, membrii comisiei numite prin Ordinul nr. 5763 emis de Ministerul Economiei la data 12.05.2014 au verificat regimul juridic al terenurilor, planurile și schițele anexă la titlurile existente asupra terenurilor, procesele-verbale de vecinătate, documentațiile și au întocmit Procesul-verbal nr.1/26.05.2014 (**anexa 2**).

Comisia a mai stabilit următoarele:

- a) anexele nr.2 și nr.3 care au fost avizate după caz, de O.C.P.I. Hunedoara, Compartimentul de Urbanism și Amenajarea Teritoriului din cadrul Consiliului Județean Hunedoara respectiv Oficiul de Studii Pedologice și Agronomice Deva .
- b) coeficientul de utilizare a terenului (CUT) și procentul de ocupare a terenului (POT), din care rezultă faptul că terenul în cauză este ocupat în proporție de 100% de construcții aferente MHC Dobra (masive de ancorare conductă).

Bunul, teren în suprafață totală de 26,15 m², este necesar pentru obiectul de activitate al Hidroelectrica respectiv producerea energiei electrice în microhidrocentrala Dobra.

5. Follow-up

Departamentul Administrarea Patrimoniului – Serviciul Evaluari Reevaluari și Proceduri de Intabulare

6. Competenta de aprobare

În conformitate cu Actul constitutiv al societății în vigoare precum și cu Capitolul II, art. 4, lit. d) din Criteriile nr.2665/1C/311/1992,

Consiliul de Supraveghere se informează conform prevederilor din Anexa nr. 1 la Actul Constitutiv al S.P.E.E.H. Hidroelectrica S.A. actualizat la data de 27.02.2017.

7. Avize/Aprobări/Responsabilități

- Documentația pentru incinta MHC Dobra - supratraversare conductă a fost admisă și recepționată de O.C.P.I. Hunedoara, prin Procesul Verbal de Recepție nr. 176 din 06.04.2016 (**anexa 1**).

- Competența de avizare a efectuării demersurilor necesare emiterii Certificatelor de atestare a dreptului de proprietate asupra terenurilor din patrimoniul Hidroelectrica de către Directoratul Hidroelectrica, este conform conform prevederilor art. 14, alin.(2) lit.d) si lit.n) respectiv art. 22, alin.(1), lit.u) din Actul Constitutiv actualizat al S.P.E.E.H. Hidroelectrica SA, la data de 25.02.2017.

8. Riscuri.

- Neaprobaarea documentației în cauza generează blocaje și întârzieri în remedierea abaterii consemnate la punctul 8 din Decizia 11/2013, emisă de Curte de Conturi a României, privind finalizarea acțiunii de obținere a certificatelor de atestare a dreptului de proprietate asupra terenurilor din patrimoniul Hidroelectrica.
- Nu se poate clarifica situația juridică a terenurilor ocupate de masivele de ancorare ale conductei aduștiunii MHC Dobra situate în zona supratraversării pârâului Valea Dobrii, obiectiv transmis în patrimoniul Hidroelectrica prin HGR nr.554/11.06.2002, completata cu HGR nr.1016/10.09.2002, și Protocol privind predarea centralelor hidroelectrice din patrimoniul Termoelectrica SA, Electrica SA și Nuclearelectrica SA în patrimoniul Hidroelectrica SA.
- Se pot naște litigii cu vecinii în privința dreptului de proprietate respectiv delimitarea terenurilor riverane.
- Nu se pot obține autorizații pentru lucrări de modernizare, extindere, reparații construcții fără acte care să dovedească proprietatea asupra terenului.

9. Anexe.

- 1) – Procesul Verbal de Recepție nr. 176 întocmit de O.C.P.I. Hunedoara în data de 06.04.2016 (**anexa 1**).
- 2) - Procesul verbal nr.1/26.05.2014 al Comisiei de stabilire a terenurilor la Hidroelectrica S.A. (**anexa 2**)
- 3) - Extras din Raportul de evaluare ale terenurilor (**anexa 3**);
- 4) - Extras din Documentația topografică întocmită pentru incinta MHC Dobra - Supratraversare conductă, necesară obținerii Certificatelor de atestare a dreptului de proprietate asupra terenului aflat în administrarea Hidroelectrica S.A. prin SH Hațeg (**anexa 4**);
- 5) - Hotărârile Consiliului de Supraveghere nr. 69/18.12.2017, 70/18.12.2017 și 71/18.12.2017 (**anexa 5**);

Bogdan Nicolae BADEA
Președinte Directorat

02.2018

Marian BRATU
Membru Directorat

Bogdan ȘOȘOACĂ
Me

Andrei SUCIU
Manager Departament Administrația Patrimoniului

Daniela DUNEL - STANCU
M partament Juridic

Redactat,
Vasile Schipor

Nota de fundamenteare privind aprobarea de către Adunarea Generală Extraordinară a Acționarilor, a documentației necesară obținerii Certificatului de atestare a dreptului de proprietate asupra terenurilor aflate în patrimoniul Hidroelectrica