

Nr. 886/08.12.2023

Adresa completare raport Nr. 169376 / 11.10.2023

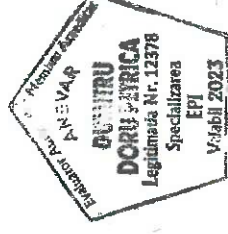
Către HIDROELECTRICA SA,

Referitor la raportul de evaluare nr. **169376** din **11.10.2023**, pentru proprietatea imobiliara reprezentata de terenul aferent obiectivului energetic CHEMP ZERVESTI – CENTRALA, situat in loc. Zervesti, UAT Turnu Ruieni, jud. Caras-Severin, întocmit de firma noastră pentru utilizator HIDROELECTRICA SA, va comunicam urmatoarele:

- **Valoarea de piata estimata a terenului la data de 11.10.2023, este de: 34.900 EURO, echivalentul a 173.299 LEI;**
- Cursul de schimb leu/EUR valabil la data evaluării (11.10.2023) este cel afișat de BNR, și anume 4,9656 lei/Euro;
- In urma analizei tipului de proprietate, a segmentului de piata si a tendintelor pe piata specifica, consideram ca valoarea de piata estimata este valabila la data curenta – 08.12.2023;
- Valoarea de piata estimata este valabila in condițiile in care starea fizica a terenurilor nu a suferit modificări de la data inspecției pana la data curenta – 08.12.2023.

Cu stima,
Dumitru Doru Petrica – Evaluator Autorizat EI, EPI, EBM
Membru AcREDITAT Anevar – EPI

Stan Anuța
Director Fairvalue Consulting SRL



Atașat.



Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Caransebes

Adresa BCPI: Localitate: Caransebes, Str. Mihai Viteazul nr. 1

PROCES VERBAL DE RECEPȚIE 102 / 2023

Întocmit astăzi, 17/02/2023, privind cererea 3650 din 10/02/2023
având aviz de începere a lucrărilor cu nr din

1. Beneficiar: SOCIETATEA DE PRODUCERE A ENERGIEI ELECTRICE IN HIDROCENTRALE HIDROELECTRICA S.A.
2. Executant: Iancu Petru Adrian
3. Denumirea lucrărilor recepționate: PLAN TOPOGRAFIC MHC ZERVESTI
4. Nominalizarea documentelor și a documentațiilor care se predau Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară CARAS-SEVERIN conform avizului de începere a lucrărilor:

Număr act	Data act	Tip act	Emitent
1.35	31.03.2020	inscris sub semnatura privata	ing. Iancu Petru Adrian
40	30.03.2020	inscris sub semnatura privata	Bufnea Ovidiu Eugen
346	08.10.1984	act normativ	Guvernul Romaniei
1.112	09.02.2023	inscris sub semnatura privata	ing. Iancu Petru Adrian
1.11	31.03.2020	inscris sub semnatura privata	ing. Iancu Petru Adrian
1.35.1	31.03.2020	inscris sub semnatura privata	ing. Iancu Petru Adrian
1	08.02.2023	inscris sub semnatura privata	ING. IANCU PETRU
13267213	10.08.2000	act administrativ	REGISTRUL COMERTULUI

Așa cum sunt atașate la cerere.

5. Concluzii:

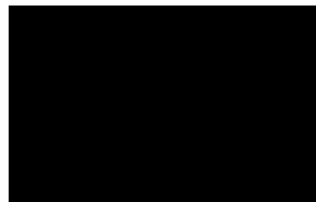
Pentru procesul verbal 102 au fost recepționate 1 propuneri:

- * Documentație tehnică întocmită conform H.G.R. 834/119 și criteriilor 2665/1C/331/1992 elaborate de M.L.P.A. T. și M.F. pentru stabilirea și evaluarea terenurilor aflate în patrimoniul societăților comerciale cu capital de stat.

6. Erori topologice față de alte entități spațiale:

Identificator	Tip eroare	Mesaj suprapunere
32311	Avertizare	Recepția 1927777: Imobilul TR-75-1 se suprapune cu terenul 32311 din stratul permanent!

Lucrarea este declarată Admisă.



PROCES VERBAL nr. 2 / 28.09.2022.

Încheiat în data de 28.09.2022, de către membrii Comisiei de stabilire și evaluare a terenurilor, constituită prin Ordinul Ministrului Energiei nr. 9/05.01.2018, în scopul verificării documentației premergătoare obținerii Certificatului de Atestare a Dreptului de Proprietate asupra terenurilor aflate în administrarea S.C. Hidroelectrică S.A, prin S.H. Hațeg – UHE Caransebeș, pentru 1(una) incintă, amplasată în județul Caraș Severin.

În cadrul ședinței, membrii comisiei au verificat următoarele:

a). Regimul juridic al terenurilor aflate în patrimoniul S.C. "Hidroelectrică" S.A. constând din titluri obținute asupra terenurilor:

- HGR nr.627/31.07.2000, privind reorganizarea Companiei Naționale de Electricitate - SA;
- Decret nr. 346/08.10.1984 - Art.15, în scopul construirii lucrărilor la obiectivul de investiții "Amenajarea hidroenergetică Bistra- Poiana Mărului – Ruieni – Poiana Ruscă", în vederea realizării lacului tampon Zervești, ..., se expropriază, se trec în proprietatea statului și se dau în administrarea directă a IE Caransebeș de sub îndrumarea și controlul MEE, terenurile în suprafață de 428.750mp și împrejurimile în lungime de 2.730m, situate în județul Caraș- Severin/.....proprietatea persoanelor prevăzute în tabelul anexă nr.22 la prezentul decret.

b). Planurile și schițele de încadrare în zonă;

c). Documentația topografică;

d). Procesul verbal de vecinătate și delimitare, cu schița anexă pentru incinta:

1. MHC Zervești - centrală, situată pe teritoriul localității Turnu Ruieni din județul Caraș Severin pe terenuri în suprafață totală de 6980 mp, la care s-a semnat proces verbal de vecinătate cu AN "Apele Române" - Administrația Bazinală de Apă Banat, Primăria comunei Turnu Ruieni și domnul Harambaș Ion;

În urma analizării din punct de vedere tehnic și juridic a documentației, membrii comisiei numită prin Ordinul Ministrului Energiei nr. 9/05.01.2018 au constatat următoarele:

- Există titluri asupra terenului obținute;
- Există documentația topografică care respectă normele tehnice în vigoare;
- Există schița de încadrare în zonă, planul topografic cu delimitarea vecinilor și calculul analitic al suprafețelor;

Recomandări:

-Refacerea declarațiilor de impunere pentru stabilirea impozitului pe teren în cazul contribuabililor persoane juridice, datorat în temeiul Legii nr. 227/2015, privind Codul Fiscal, cu modificările și completările ulterioare, depuse la Consiliul Local Turnu Ruieni din județul Caraș- Severin, pe raza localității unde sunt amplasate terenurile în cauză, în funcție de suprafețele rezultate din măsurătorile topografice;

-Întocmirea sau actualizarea, după caz, a Raportului de evaluare a terenurilor de către un evaluator autorizat, în conformitate cu prevederile H.G.nr.107/30.01.2008, pentru stabilirea valorii pentru suprafața de teren deținută de Hidroelectrică.

CONCLUZII

Față de cele constatate, comisia declară ADMISĂ documentația analizată în prezentul Proces Verbal și recomandă urmarea procedurii legale, astfel:

- Semnarea anexelor la Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară și Direcția pentru Urbanism și Amenajarea Teritoriului din județul Caraș Severin;
- Emiterea "Procesului Verbal de Recepție" de către Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Caraș Severin.
- Avizarea documentației cu însușirea evaluării terenurilor de către Directoratul SPEEH Hidroelectrică și aprobarea de către Adunarea Generală a Acționarilor;
- Depunerea documentației la Ministerul Energiei în vederea emiterii Certificatului de atestare a dreptului de proprietate asupra terenurilor în cauză.

S.C. HIDROELECTRICA S.A.

Comisia de stabilire și delimitare a terenurilor
numită prin Ordinul Ministrului Energiei nr. 9/

Președinte	— Bogdan-Nicolae BADEA
Membri	— Emil CRISAN
Membri	— Manuela HORVATH
Membri	— Vasile SCHIPOR
Membri	— Simona TUDOR
Membri	— Aurel Vasile IANCU
Membri	— Cristiana CHIRIAC
Membri	— Odette Florentina BOLINTINEANU
Secretar	— Ion MONCEA



Right with you.

FairValue Consulting SRL
Str. Sfântul Spiridon nr. 7, Sector 2
București | Romania
t: +40 21 322 71 06
e: office@fvalue.ro

Anexa 3

Nr. raport: 169376/11.10.2023

RAPORT DE EVALUARE

pentru estimarea valorii de piata a terenului aferent obiectivului energetic

„CHEMP Zervesti - Centrala”, in suprafata totala de 6.980 mp,

in scopul eliberarii certificatului de atestare a dreptului de proprietate asupra

terenului in cauza, potrivit HG nr. 834/1991, HG nr. 107/2008.

Client si utilizator desemnat: SOCIETATEA DE PRODUCERE A ENERGIEI
ELECTRICE IN HIDROCENTRALE (S.P.E.E.H) HIDROELECTRICA S.A.

Datele, informațiile și conținutul prezentului raport fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate sau citate, integral sau parțial, și nu vor fi transmise unor terți fără acordul prealabil în scris al FairValue Consulting, al clientului și al utilizatorului desemnat.

11.10.2023

Către: S.P.E.E.H. HIDROELECTRICA S.A.

Referitor la: Teren în suprafața totală de 6.980 mp, aferent obiectivului energetic „CHEMP Zervesti - Centrala”, localizat în Loc. Zervesti, UAT Turnu Ruieni, jud. Caras-Severin.

Urmare a solicitării dumneavoastră, am procedat la evaluarea terenului indicat în nota de comandă. Am efectuat inspecția amplasamentului, am analizat piața imobiliară specifică și am estimat valoarea de piață a terenului în cauză, în vederea obținerii certificatului de atestare a dreptului de proprietate potrivit prevederilor HG nr. 834/1991 și HG nr. 107/2008.

FairValue Consulting, membru corporativ ANEVAR cu numărul 0020, prin evaluatorul autorizat EI, EPI, EBM Dumitru Doru Petrica - membru acreditat ANEVAR - EPI, cu legitimația nr. 12378, a evaluat proprietatea în calitate de evaluator independent, raportul de evaluare fiind întocmit în concordanță cu Standardele de Evaluare a Bunurilor 2022.

În baza informațiilor disponibile, în urma analizelor, metodelor și raționamentelor aplicate, opinia noastră este că valoarea de piață a dreptului deplin de proprietate asupra terenului descris în acest raport, la data evaluării 11.10.2023, este:

34.900 EUR, echivalent a 173.299 LEI

- ✓ Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele semnificative, ipotezele speciale semnificative și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile economice și juridice existente la data evaluării.
- ✓ Rezultatul evaluării reprezintă valoarea de piață estimată a terenului „fără a include costurile vânzătorului generate de vânzare sau costurile cumpărătorului generate de cumpărare și fără a se face o ajustare pentru orice taxe plătibile de oricare parte, ca efect direct al tranzacției.” (art. 210.1 SEV 104). Astfel, nu s-a ținut cont de înregistrarea fiscală a proprietarului, în speta dacă acesta (nu) este, platitor de TVA.
- ✓ Valoarea este valabilă numai pentru utilizarea precizată în raport.
- ✓ Valoarea reprezintă opinia evaluatorului privind valoarea de piață a dreptului de proprietate asupra terenului, în ipoteza că acesta este liber de sarcini.

Cu deosebită considerație,
Dumitru Doru Petrica
Evaluator Autorizat EI, EPI, EBM
Membru Acreditat ANEVAR EPI



Stan Costinela Anuta
Director FairValue Consulting





Cuprins

1. Rezumatul faptelor principale și al concluziilor importante.....	4
2. Declarația privind evaluarea	5
3. Termenii de referință ai evaluării.....	6
Identificarea evaluatorului	6
Identificarea clientului.....	6
Identificarea utilizatorului	6
Alți utilizatori desemnați.....	6
Responsabilitatea față de terți.....	6
Bunul evaluat. Obiectul evaluării	6
Adresa proprietății.....	6
Drepturi de proprietate evaluate	6
Scopul evaluării	6
Tipul valorii estimate	7
Moneda evaluării.....	7
Data evaluării	7
Data raportului.....	7
Natura și amploarea activităților evaluatorului. Inspecția proprietății	7
Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluatorul.....	7
Ipoteze semnificative.....	8
Ipoteze speciale semnificative.....	9
Tipul raportului	9
Restricții de utilizare, difuzare sau publicare	9
Conformitatea evaluării cu SEV	10
4. Prezentarea datelor	10
Identificarea proprietății imobiliare subiect. Descrierea juridică	10
Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate.....	10
Date despre zonă, oraș, vecinătăți și amplasare	10
Informații despre amplasament. Descrierea terenului.....	11
Descrierea amenajărilor și construcțiilor	11
Date privind impozitele și taxele.....	11
Istoric, incluzând vânzările anterioare și ofertele sau cotațiile curente	11
5. Analiza datelor.....	12
Analiza pieței imobiliare	12
Cea mai bună utilizare	17
6. Evaluarea proprietatii	18
Metode de evaluare.....	18
Metoda comparației directe.....	18
Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii.....	19
7. Anexe	21



1. Rezumatul faptelor principale și al concluziilor importante

Client si Utilizator	S.P.E.E.H. HIDROELECTRICA S.A.
Data raportului	11.10.2023
Data inspectiei	27.09.2023
Data evaluării	11.10.2023
Evaluator autorizat	Dumitru Doru Petrica, Evaluator Autorizat EI, EPI, EBM, Membru Acreditat ANEVAR- EPI Legitimatie 12378.
Compania de evaluare	FairValue Consulting, Membru Corporativ ANEVAR, Autorizatie nr. 0020, Polița de asigurare de răspundere profesională 42981/09.12.2022.
Reprezentant – funcția	Stan Costinela Anuta – Director
Tip proprietate	Teren intravilan
Adresa proprietății	Loc. Zervesti, UAT Turnu Ruieni, jud. Caras-Severin
Cod postal	407295
Amplasare	Obiectiv energetic: „CHEMP Zervesti - Centrala”
Utilități	Energie electrica – pe teren
Suprafața teren	6.980 mp
Dreptul de proprietate	Considerat deplin, in favoarea S.P.E.E.H. HIDROELECTRICA S.A. Evaluarea s-a realizat in ipoteza in care dreptul de proprietate asupra terenului este liber de sarcini.
Utilizare existentă	Teren ocupat partial de obiective energetice
Curs de schimb valutar	4,9656 Lei/Eur
VALOAREA DE PIATA	34.900 EUR 173.299 LEI
Identificarea proprietatii	Identificarea proprietatii subiect a fost realizata cu ajutorul coordonatelor STEREO 1970.
Identificarea accesului	La drum principal asfaltat, astfel: ACCESUL CATRE PROPRIETATEA SUBIECT SE REALIZEAZA DIN: DJ 608 A Drum asfaltat Public
Observații speciale	La solicitarea utilizatorului, terenul a fost evaluat in ipoteza liber de cladiri si constructii speciale.





2. Declarația privind evaluarea

Subsemnatul/a/tii, îmi asum (ne asumăm) răspunderea privind conținutul și concluziile evaluării numai față de clientul și utilizatorul desemnat al lucrării și certific (certificăm), în cunoștință de cauză și cu bună credință, că:

- Afirmațiile susținute în prezentul raport sunt reale și corecte;
- Analizele și concluziile sunt limitate numai la ipotezele semnificative și ipotezele speciale semnificative prezentate în raport și reprezintă opinia mea (noastră) imparțială, opinie care nu a fost influențată de terțe părți și nu este în niciun mod supusă vreunei cerințe de a ajunge la concluzii predeterminate;
- Nu am (avem) niciun interes, actual sau de perspectivă, referitor la bunul care face obiectul evaluării și nu am (avem) niciun interes personal față de vreuna din părțile implicate;
- Nu sunt (suntem) influențat(ți) de nicio constrângere legată de bunul evaluat sau de părțile implicate în această activitate de evaluare.
- Implicarea mea (noastră) în această activitate de evaluare nu se bazează pe solicitarea din partea nimănui, de obținere a unor rezultate predeterminate;
- Onorariul plătit de către client nu are nicio legătură cu obținerea unor rezultate predeterminate sau cu vreo acțiune sau eveniment, rezultate în urma utilizării analizelor și concluziilor prezentului raport;
- Analizele și concluziile au fost exprimate în conformitate cu prevederile standardelor de evaluare în vigoare și cu respectarea Codului de etică al profesiei de evaluator autorizat;
- Dețin cunoștințele și experiența necesară pentru efectuarea, în mod competent, a acestei lucrări
- Pentru realizarea raportului nu am primit asistență din partea altor persoane ne desemnate ale declarației privind evaluarea;
- Subsemnatul, declar ca am inspectat personal terenul evaluat.

Dumitru Doru Petrica
Evaluator Autorizat EI, EPI, EBM
Membru Acreditat ANEVAR EPI



3. Termenii de referință ai evaluării

Identificarea evaluatorului	<ul style="list-style-type: none"> • FairValue Consulting - Evaluator autorizat membru corporativ ANEVAR, autorizația nr. 0020. • Dumitru Doru Petrica - Evaluator autorizat EI, EPI, EBM, membru acreditat EPI ANEVAR cu legitimația nr. 12378.
Identificarea clientului	„S.P.E.E.H. HIDROELECTRICA S.A.” SOCIETATEA DE PRODUCERE A ENERGIEI ELECTRICE IN HIDROCENTRALE HIDROELECTRICA S.A. CUI RO13267213
Identificarea utilizatorului	SOCIETATEA DE PRODUCERE A ENERGIEI ELECTRICE IN HIDROCENTRALE HIDROELECTRICA S.A. CUI RO13267213
Alți utilizatori desemnați	Nu este cazul.
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 acestuia. Acest raport de evaluare este destinat scopului și utilizării precizate în cadrul acestui raport. Raportul este confidențial, strict pentru client și utilizatorii desemnați iar evaluatorul nu acceptă nicio responsabilitate față de o altă persoană, în nicio circumstanță.
Bunul evaluat. Obiectul evaluării	Proprietatea imobiliară - Teren în suprafața totală de 6.980 mp, aferent obiectivului energetic „CHEMP Zervesti - Centrala”.
Adresa proprietății	Loc: Zervesti, UAT Turnu Ruieni, jud. Caras-Severin
Drepturi de proprietate evaluate	În cadrul prezentului raport a fost evaluat dreptul deplin de proprietate asupra terenului analizat, deținut de către S.P.E.E.H. HIDROELECTRICA S.A. în baza documentelor avute la dispoziție. Evaluarea s-a realizat în ipoteza că dreptul de proprietate asupra terenurilor este liber de sarcini.
Scopul evaluării	Estimarea <i>valorii de piață</i> a proprietății menționate mai sus, așa cum este definită în Standardele de Evaluare a Bunurilor 2022, în vederea obținerii certificatului de atestare a dreptului de proprietate potrivit prevederilor HG nr. 834/1991 și HG nr. 107/2008.

Conform HOTĂRÂRE nr. 107 din 30 ianuarie 2008, Art. 6:

- (1) Terenurile stabilite potrivit art. 1 se evaluează la valoarea de piață, pe baza rapoartelor de evaluare întocmite, conform standardelor în vigoare, de evaluatori autorizați, atestați conform legii, ale căror servicii vor fi achiziționate în conformitate cu prevederile art. 38, 39 și 215 din Legea nr. 31/1990 privind societățile comerciale, republicată, cu modificările și completările ulterioare;





- (2) Rapoartele de evaluare prevăzute la alin. (1) se anexează la documentațiile înaintate autorității publice de resort, în scopul eliberării certificatului de atestare a dreptului de proprietate asupra terenurilor în cauză;
- (3) Valoarea terenurilor evaluate potrivit alin. (1), actualizată cu indicii de inflație până la data evaluării, se include, potrivit legii, în patrimoniul societăților comerciale, iar capitalul social al acestora se majorează conform dispozițiilor art. 113 lit. f) și art. 210 din Legea nr. 31/1990, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

Tipul valorii estimate

Evaluarea executată conform prezentului raport, în concordanță cu cerințele clientului, reprezintă o estimare a *valorii de piață* a terenului, așa cum este aceasta definită în Standardele de Evaluare a Bunurilor 2022 – SEV 104 *Tipuri ale valorii*.

Conform acestui standard, *valoarea de piață reprezintă suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbată) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.*

Metodologia de estimare a "valorii echitabile" a ținut cont de scopul evaluării, tipul proprietății și de recomandările Standardelor de Evaluare a Bunurilor 2022: GEV 630 *Evaluarea bunurilor imobile*.

Moneda evaluării

Opinia finală a evaluării este prezentată în LEI și EUR. Cursul de schimb lei/EUR valabil la data evaluării (11.10.2023) este cel afișat de BNR, și anume 4,9656 Lei/Eur.

Data evaluării

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor la data de 11.10.2023, data la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare precum și valorile estimate de către evaluator. Evaluarea a fost realizată în luna octombrie 2023. Data evaluării este 11.10.2023.

Data raportului

11.10.2023

Natura și amploarea activităților evaluatorului. Inspecția proprietății

Inspecția a fost efectuată în data de 27.09.2023, de către evaluator autorizat Dumitru Doru Petrica, în prezența reprezentantului proprietarului, dl. Gaița Marius Filip.

Cu această ocazie, au fost preluate informații referitoare la proprietatea evaluată, au fost analizate schițele existente și s-a fotografiat proprietatea supusă evaluării. Nu s-au realizat investigații privind eventualele contaminări ale terenului sau amplasamentelor învecinate.

Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluatorul

Documentele puse la dispoziția evaluatorului de către client (anexate la raport), respectiv:

- ✓ Nota de comandă;
- ✓ Plan de amplasament și delimitare imobil semnat OCPI;
- ✓ Situația privind stabilirea terenurilor aflate în patrimoniul societății comerciale cu capital de stat;



- ✓ Recapitulatia suprafetelor si determinarea coeficientilor POT si CUT;
- ✓ Proces verbal de receptie OCPI.

Alte informații necesare existente în bibliografia de specialitate, respectiv:

- ✓ Cursul de referință al monedei naționale afișat de BNR;
- ✓ Publicații privind piața imobiliară;
- ✓ Articole din presă.

Evaluatorii nu își asumă nici un fel de răspundere pentru datele puse la dispoziție de către client și proprietar și nici pentru rezultatele obținute în cazul în care acestea sunt viciate de date incomplete sau greșite.

Ipozeze semnificative

- ✓ În prezentul raport sunt prezentate analizele, opiniile și concluziile mele profesionale și imparțiale și se limitează numai la ipotezele și ipotezele speciale prezentate;
- ✓ Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietarul imobilului 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;
- ✓ Informația furnizată de către terți este considerată de încredere, dar nu i se acordă garanții pentru acuratețe;
- ✓ Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale amplasamentelor: solului sau structurii clădirii (părților ascunse) care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu-și asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi;
- ✓ Se presupune că amplasamentul este în deplină concordanță cu toate reglementările locale și republicane privind mediul înconjurător în afara cazurilor când neconcordanțele sunt expuse, descrise și luate în considerare în raport;
- ✓ Din informațiile deținute de către evaluator și din discuțiile purtate cu proprietarul, nu există nici un indiciu privind existența unor contaminări naturale sau chimice care afectează valoarea proprietății evaluate sau valoarea proprietăților vecine. Evaluatorul nu are cunoștință 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 pe orice proprietate sau pe oricare alt teren vecin sau că au fost sau sunt puse în funcțiune mijloace care ar putea să contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate;
- ✓ Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina informațiilor ce sunt disponibile la data evaluării;
- ✓ S-a presupus că legislația în vigoare se va menține și nu au fost luate în calcul eventuale modificări care pot să apară în perioada următoare;
- ✓ Alegerea metodelor de evaluare prezentate în cuprinsul raportului s-a făcut ținând seama de tipul proprietății, tipul valorii exprimate și de informațiile disponibile;
- ✓ Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii toate informațiile pe care le-a avut la dispoziție la data evaluării referitoare la subiectul de evaluat neexcluzând posibilitatea existenței și a altor informații de care acesta



- ✓ nu avea cunoștință;
- ✓ Valoarea de piață estimată este valabilă la data evaluării. Întrucât piața, condițiile de piață se pot schimba, valoarea estimată poate fi încorectă sau necorespunzătoare la un alt moment;
- ✓ Dacă nu se arată altfel în raport, se înțelege că evaluatorii nu au 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 raport și/sau calificarea evaluatorilor. Evaluatorii nu oferă garanții explicite sau implicite în privința stării în care se află proprietatea și nu sunt responsabili pentru existența unor astfel de situații și a eventualelor lor consecințe și nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor.
- ✓ La solicitarea utilizatorului, terenul a fost evaluat în ipoteza liber de clădiri și construcții speciale.
- ✓ Estimarea valorii de piață a terenului s-a făcut în ipoteza de teren pretabil pentru dezvoltări imobiliare de tip energetic, în conformitate cu indicatorii urbanistici și caracteristicile clădirilor existente pe amplasament.
- ✓ Estimarea valorii de piață s-a făcut în ipoteza dreptului deplin de proprietate, neafectat de litigii, sarcini sau servituti de trecere.

Ipoteze speciale semnificative

- ✓ Nu sunt.

Tipul raportului

- ✓ Scopul evaluării, complexitatea activului supus evaluării și cerințele clientului/ utilizatorului au determinat gradul adecvat de detaliere al raportului de evaluare.
- ✓ Prezentul raport de evaluare are o formă completă și este de tip explicativ (narativ) care respecta cerințele de raportare ale SEV 103 – Raportare.

Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

- ✓ Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;
- ✓ 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;
- ✓ 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;
- ✓ Orice valori estimate în raport se aplică bunului evaluat, luat ca întreg și orice divizare sau distribuție a valorii pe interese fracționare va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuție a fost prevăzută în raport;



- ✓ Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al FairValue Consulting și al evaluatorului autorizat care semnează acest raport, cu specificarea formei și contextului în care urmează să apară. Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane decât clientul și utilizatorul desemnat al raportului de evaluare, atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale.

Conformitatea evaluării cu SEV

Raportul de evaluare a fost realizat în concordanță cu reglementările Standardelor de Evaluare a Bunurilor 2022 și cu ipotezele semnificative și ipotezele speciale semnificative cuprinse în prezentul raport. Valoarea imobilului a fost determinată în conformitate cu standardele aplicabile, ținându-se cont de scopul pentru care s-a solicitat evaluarea, respectiv:

- ✓ SEV 100 – Cadrul general
- ✓ SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării
- ✓ SEV 102 – Documentare și conformare
- ✓ SEV 103 – Raportare
- ✓ SEV 104 – Tipuri ale valorii
- ✓ SEV 105 – Abordări și metode de evaluare
- ✓ SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare
- ✓ GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile

4. Prezentarea datelor

Identificarea proprietății imobiliare subiect. Descrierea juridică

Conform documentelor puse la dispoziție, proprietatea este descrisă astfel: Teren în suprafața totală de 6.980 mp, aferent obiectivului energetic „CHEMP Zervesti - Centrala”, localizat în Loc. Zervesti, UAT Turnu Ruieni, jud. Caras-Severin.

Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate.

Nu au fost evaluate bunurile mobile amplasate în incinta proprietatii subiect.

Date despre zonă, oraș, vecinătăți și amplasare

- Proprietatea este amplasată în *Zervesti, UAT Turnu Ruieni, jud. Caras-Severin, zona periferică*. Amplasarea proprietății în cadrul localității este prezentată în anexa prezentului raport.
- Teritoriul administrativ al loc Zervesti este situat în partea de Nord a județului Caras-Severin și la est fata de mun. Caransebes.
- Tipul zonei: zona mixta industrial/comerciala compusa în principal din terenuri libere.
- Accesul în zonă se realizează facil cu ajutorul mijloacelor de transport în comun și a autovehiculelor personale.
- Unități comerciale în apropiere: mici comercianți;
- Unități de învățământ: Nu;
- Unități medicale: Nu;
- Instituții de cult: Nu;



5. Analiza datelor

Analiza 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.

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 supraofertă 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 lung.

ANALIZA ȘI ETAPILE DE ÎNTREREAȘI ÎN PIAȚA IMOBILIARĂ	
Pasul 1	Definirea produsului imobiliar (analiza productivității proprietății)
Pasul 2	Delimitarea pieței specifice (aria pieței și aria competitivă)
Pasul 3	Analiza cererii
Pasul 4	Analiza ofertei (investigarea și previziunea concurenței)
Pasul 5	Analiza interacțiunii dintre cerere și ofertă
Pasul 6	Previziunea absorbției proprietății subiect în piață (conceptele penetrării de piață)

Pasul 1. Definirea produsului imobiliar (analiza productivității proprietății)

În această prima etapă sunt identificate caracteristicile proprietății subiect care determină capacitatea sa productivă și utilizările potențiale ale proprietății. Aceste caracteristici pot fi fizice, juridice sau de localizare; acestea urmand a fi baza pentru selectarea proprietăților comparabile, precum și pentru concluziile cu privire la modelarea cererii marginale previzionate.

Atributele fizice, juridice și localizarea imobilului au fost prezentate anterior, prop. imobiliară evaluată este de tip teren liber.

Utilizările probabile în mod rezonabil ale proprietății subiect sunt:





- Industrial
- Comercial/ depozitare.

Din analiza trendului pieței am determinat că cererea existentă este pentru utilizare industrială.

Pasul 2. Delimitarea pieței specifice (aria pieței și aria competitivă)

Segmentarea pieței se impune a fi efectuată încă de la început, pentru a reduce eforturile și a concentra căutările spre a găsi cele mai bune informații cu grad mare de asimilare proprietății de evaluat.

Analiza pieței specifice presupune cercetarea condițiilor pieței imobiliare specifice proprietății subiect, precum și examinarea cererii și ofertei și a ariei geografice de piață pentru tipul de proprietate analizat.

Pentru identificarea pieței imobiliare specifice proprietății subiect au fost analizați o serie de factori:

- **Tipul proprietății imobiliare:** teren liber;
- **Caracteristicile proprietății imobiliare:**
 - **Modul de ocupare/utilizare:** în majoritatea cazurilor imobilul este ocupat de un singur utilizator (proprietarul) sau, în cazul închirierii, de un singur chirias;
 - **Baza de clienți (potențialii utilizatori):** marea majoritate a cazurilor clienții sunt persoanele juridice dar sunt situații când există un interes și din partea persoanele fizice;
 - **Calitatea terenului de fundare:** nu avem cunoștința de documente/informații/date din care să rezultate existența unor probleme legate de natura terenului de fundare;
 - **Utilități disponibile:** en el, pe proprietate;
 - **Forma și deschidere:** neregulată, d = 13,61 m la CJ 608A ;
- **Aria pieței:** locală, au fost analizate toate informațiile disponibile, referitoare la proprietăți substituit, oferite spre vânzare în loc. Zervesti, jud. Caraș-Severin.
- **Proprietăți substituit disponibile:** au fost identificate suficiente proprietăți (disponibilitate curentă și viitoare) cu o atractivitate similară, ce concurează cu proprietatea subiect, în aria de piață definită;
- **Proprietăți complementare:** sunt accesibile următoarele facilități suport ale funcțiunii analizate: stații auto, unități comerciale.

În concluzie, ținând cont de toate aspectele prezentate anterior, precum și de specificul zonei (mixta), putem afirma că piața specifică proprietății subiect este cea a terenurilor libere cu utilizare industrială, situate în loc. Zervesti și localități similare învecinate, Județ Caraș-Severin.

Pasul 3. Analiza cererii

Cererea reflectă nevoile, dorințele, puterea de cumpărare și preferințele consumatorilor produsului imobiliar. Analiza cererii se axează pe identificarea utilizatorilor potențiali (cumpărători și chiriași) pentru



proprietatea subiect. Pentru aceasta se urmărește activități/ utilizări care pot susține proprietatea așa cum este ea sau după unele lucrări de modificare (dacă se demonstrează că ar fi logic și favorabil a se efectua aceste modificări).

Cererea trebuie urmărită mai ales pe segmentul de piață *al celor cu interes de a achiziționa un imobil, îl doresc și pot (au puterea financiară) să-l și achiziționeze.*

Nivelul cererii pentru un anumit tip de proprietate determină atractivitatea proprietăților similare.

Cererea pentru proprietatea subiect vine în principal din partea persoanelor juridice și dar și din partea fizice. Cererea fiind determinată de nevoia dezvoltării de noi imobile care să satisfacă dorințele proprietarilor.

Cererea

În ceea ce privește modalitatea de plată vizată pentru o achiziție, distribuția potențialilor cumpărători a rămas relativ aceeași ca în trecut; o mică parte dintre cumpărători au resurse financiare și intenționează să facă plata cash pentru imobilul dorit, în timp ce marea majoritate au în plan să contracteze un credit bancar.

La capitolul criterii de selecție a unui proprietate de acest tip, amplasamentul este factorul cu cea mai mare greutate, urmat fiind de importanța accesul la facilitățile/utilitățile disponibile. Pe locul al treilea în clasamentul priorităților se poziționează dimensiunea și forma amplasamentului.

Concluzii privind *Cererea solvabilă* specifică pentru acest tip de proprietate:

- *Cererea pentru cumpărare* – până la începutul anului cererea solvabilă a înregistrat o creștere constantă.
- *Cererea pentru închiriere* – nu există informații în acest sens.
- *Potențialii cumpărători*: cererea solvabilă vine în principal din partea persoanelor juridice.
- *Interesul investitional*: există și este în continua creștere. Clientul investitional este interesat de amplasamentele la care situația juridică este clară iar coeficienții urbanistici sunt generoși;
- *Preferințele manifestate pe piață*: în principal sunt solicitate unitățile cu suprafețe plane, forme regulate și deschideri care să permită accesul facil, amplasate în zone bine echipate dpdv edilitar;
- *Dimensiunea proprietății*: amplasamentele cu suprafețe mai mici au o mai mare căutare în detrimentul celor cu suprafețe mari.

Pasul 4. Analiza ofertei (investigarea și previziunea concurenței)

Oferta se referă la disponibilitatea produsului imobiliar în diferitele lui faze de dezvoltare. Un cumpărător are alternativa de a achiziționa/inchiria de pe piață un număr mai mare de proprietăți cu caracteristici asemănătoare. În competiție cu acestea intră și proprietatea subiect, care este doar una dintre



variantele alternative din totalul celor disponibile pe piață.

Oferta aferentă proprietăților disponibile spre vânzare/închiriere (doar acestea prezintă interes, nu cele care sunt similare dar nu sunt expuse spre vânzare/închiriere), care sunt asimilabile (caracteristicilor și utilității) proprietății subiect se numește **ofertă competitivă**.

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.

Oferta

Oferta rămâne pe pozitii, provenind de la diverse categorii de vânzători care au fost prezenți în piață în ultimii ani. Parcele noi sunt scoase la vânzare chiar și acum, dar nu neapărat la prețuri reduse, prețuri destul de normale, de parcă pandemia nu ar exista; astfel de prețuri cerute sunt justificate de faptul că cererea continuă să existe.

În general, nu s-au observat prea multe schimbări pe partea de preț comparativ cu nivelurile de la sfârșitul anului. Prețurile au rămas stabile pe piață, totuși, în cazurile în care s-au schimbat, prețurile s-au mișcat ușor descendent.

În ceea ce privește oferta competitivă pentru proprietatea imobiliară subiect, în urma analizei de piață au rezultat următoarele informații:

- oferta de vânzare – suficientă, așezată pe un trend descendent. Nu sunt semne care să aducă o schimbare;
- oferta de închiriere – nu sunt informații;
- stocul total disponibil – mediu, aflat în scădere;
- volumul de livrări așteptate: nu sunt așteptate;
- prețurile solicitate pentru vânzare* – între 5-6 EUR/mp
- marja de negociere la vânzare (oferte mature): între 5%-10%
Reprezintă raportul dintre prețul din oferta maturizată și prețul la care se încheie tranzacția).

* variația prețurilor este antrenată de următoarele aspecte: localizare, facilitati/utilitati, suprafața, acces, amenajări exterioare, împrejurimi, etc.

În anexe sunt prezentate informațiile de piață (oferte de vânzare) colectate din piața specifică pentru proprietatea subiect.

Pasul 5. Analiza interacțiunii dintre cerere și ofertă

Valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este, în cea mai mare măsură, dependentă de poziția sa competitivă pe piața specifică.

Cunoscând caracteristicile proprietății imobiliare evaluate, putem identifica și selecta și alte proprietăți imobiliare competitive (oferta) și putem înțelege avantajele/dezavantajele comparative pe care proprietatea subiect le-o prezintă potențialilor cumpărători (cererea).

Pentru a evidenția conformările pieței pentru o anumită utilizare a unei proprietăți imobiliare, trebuie identificată relația dintre cererea (solubilă și probabilă) și oferta concurențială de pe piața analizată – curentă și viitoare.



Această relație arată gradul de echilibru (sau dezechilibru) care caracterizează piața curentă și condițiile ce ar caracteriza piața după o perioadă de prognoză.

Pe termen scurt, oferta imobiliară este relativ fixă și prețul răspunde la cerere. Comparând cererea existentă și potențială cu oferta curentă și anticipată competitivă se poate determina dacă există cerere pentru un număr mai mare de imobile.

Ținând cont de informațiile existente în piață la data evaluării, pentru acest tip de proprietate putem reliefa următoarea situație:

În ce privește vânzarea, piața este caracterizată printr-o cerere aflată într-o ușoară creștere, pe fondul unei oferte inferioare cererii. O astfel de piață este uneori numită piață a vânzătorilor, întrucât vânzătorii pot obține prețuri mai mari pentru proprietățile imobiliare disponibile (Acela care deține proprietatea „împune” prețul).

Pașul 6. Previziunea absorbției proprietății subiect în piață

Prin compararea caracteristicilor proprietății subiect cu cele ale proprietăților competitive, putem determina absorbția proprietății subiect, în condițiile de piață, cerere și ofertă competitivă cunoscute.

În prezent în apropierea României se desfășoară un conflict armat care a generat sancțiuni internaționale fără precedent. Sancțiunile radicale aplicate în prezent împotriva Rusiei vor avea consecințe de amploare pe piața energetică, asupra furnizorilor și consumatorilor finali (casnici sau non-casnici). Prețurile energiei și ale materiilor prime au urcat, adăugându-se la inflația existentă. Economii europene sunt cele mai expuse la risc; se anticipează ca țările care au legături economice strânse cu Ucraina și Rusia vor fi afectate în mod deosebit, existând un risc deosebit de penurie și de întrerupere a aprovizionării, pe lângă presiunea cauzată de aflutul de refugiați. Menționăm ca prezenta evaluare are la baza ofertele și informațiile disponibile de la data curentă fără a putea anticipa viitoare efecte ale războiului/potențialei crize economice asupra valorii de piață a bunurilor evaluate.

Piața terenurilor este condusă foarte mult de așteptări cu privire la ceea ce vom avea la nivel macro și în economia reală, cu un accent special pe forța de muncă. Dacă lucrurile își revin repede, nu ar trebui să existe probleme majore. Acestea fiind spuse, toate proprietățile imobiliare majore suferă incertitudini crescute: birouri - impactul muncii de acasă pe termen lung, comerțul cu amănuntul - adoptarea accelerată a comerțului electronic și a protecției împotriva pandemiei proiecte viitoare, rezidențiale - securitatea locului de muncă și, de asemenea, impactul de la locul de muncă de acasă, dar cu diferite ramificații.

Răspunsurile la toate aceste întrebări le vom identifica mai degrabă la o scară mai globală decât la nivel de România, așa că trebuie să așteptăm să vedem cum stau lucrurile la nivel internațional.



În ceea ce privește prețurile, ne așteptăm ca lucrurile să rămână mai degrabă plate (cu ajustări de la caz la caz), cu excepția cazului în care lucrurile iau o întorsătură puternică în rău. Dar chiar dacă s-ar împlini un astfel de scenariu, orice mișcare descendentă generalizată a prețurilor nu ar avea un impact imediat, ca în timpul crizei anterioare.

De asemenea o mare diferență față de anii trecuți este că piața nu este în criză de lichiditate. În general, acest lucru oferă un motiv suplimentar pentru un optimism ușor și speranța unei reveniri mai facile la niveluri similare peste ani.

Cea mai bună utilizare

Conceptul de cea mai bună utilizare reprezintă alternativa de utilizare a proprietății subiect din diferite variante posibile. Aceasta va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare procesului de evaluare.

Cea mai bună utilizare este definită ca fiind utilizarea probabilă rezonabilă și legală a unui teren liber sau a unei proprietăți construite, care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar și care determină cea mai mare valoare.

Cea mai bună utilizare este analizată în următoarele situații:

- o Cea mai bună utilizare a terenului liber sau considerat a fi liber;

Cea mai bună utilizare a unei proprietăți este determinată după aplicarea celor patru criterii și după eliminarea diferitelor utilizări alternative. Utilizarea rămasă, care îndeplinește toate cele patru criterii, este cea mai bună utilizare. Pentru a identifica cea mai bună utilizare a terenului considerat liber, am cules de pe piață informații referitoare la terenuri libere amplasate în loc. Zervesti, Județ Caraș-Severin.

Pe baza analizei de piață efectuate, am studiat utilizările considerate probabile și rezonabile pe baza conformității cu cele 4 criterii ale celei mai bune utilizări a terenului considerat liber, ținând cont în același timp de specificul zonei și caracteristicile terenului (formă și dimensiuni). În vederea stabilirii celei mai bune utilizări, am analizat utilizările posibile ale proprietății, după cum urmează:

Utilizări probabile în mod rezonabil	CRITERII CMBU			
	Permisă legal	Posibilă fizic	Fezabilă financiar	Maximum productivă
Administrativ	nu	nu	nu	nu
Comercial	da	da	da	nu
Industrial	da	da	da	da

Ca urmare, având în vedere scopul evaluării, ipotezele semnificative și analiza pieței specifice, *cea mai bună utilizare a terenului considerat liber este cea actuală, de teren pretabil pentru dezvoltări imobiliare energetice.* Această utilizare îndeplinește criteriile care definesc CMBU, și anume:



- o este fizic posibilă
- o este permisă legal
- o este fezabilă financiar
- o este maxim productivă.

6. Evaluarea proprietatii

Metode de evaluare

Valoarea terenului trebuie estimată având în vedere cea mai bună utilizare a acestuia. Chiar dacă terenul are amenajări, valoarea acestuia este estimată prin luarea în considerare a celei mai bune utilizări a lui, și anume, prin considerarea lui ca fiind liber și disponibil pentru dezvoltare ulterioară, respectiv pentru utilizarea cea mai eficientă.

Având în vedere informațiile disponibile, s-a optat pentru una dintre cele 6 metode de evaluare ale terenurilor, prevăzute în GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile, respectiv metoda comparației directe.

Metoda comparației directe

În aplicarea acestei metode sunt analizate, comparate și ajustate vânzările și alte date despre loturi similare, în scopul identificării unui nivel de valoare pentru terenul de evaluat. În procesul de comparație, sunt luate în considerare asemănările și deosebirile între loturi.

Această metodă este recomandată pentru evaluarea terenurilor libere, sau considerate libere pentru scopul evaluării, fiind preferată atunci când există date comparabile suficiente și sigure. Prin această metodă, prețurile și acele informații referitoare la loturi similare, sunt analizate, comparate și corectate în funcție de asemănări sau diferențieri.

La data evaluării, evaluatorul a dispus de informații privind terenuri similare ce au fost tranzacționate recent (mai aproape de data evaluării), informațiile fiind culese din publicațiile de specialitate, în care sunt prezentate diverse oferte (vânzări – cumpărări de terenuri, cu și fără construcții). Ofertele de vânzare ale terenurilor din zona unde se situează proprietatea imobiliară evaluată sunt cuprinse între 5-6 EUR/mp.

În metoda comparației directe valoarea este estimată prin analiza activității pieței pentru tranzacții cu proprietăți similare. Elementele de comparație includ drepturi de proprietate, restricții legale, condiții de finanțare, condiții de vânzare (motivația), condiții de piață (data vânzării), localizarea, caracteristici fizice, utilități disponibile, accesul, deschiderea, etc.

În anexe sunt prezentate datele despre vânzări sau cotații ale unor proprietăți similare sau asemănătoare cu cea evaluată. Aceste date au fost verificate pentru valabilitate și corectitudine prin contactarea vânzătorului.



În anexa nr. 2 este prezentată procedura de aplicare a metodei și *Grila comparațiilor de piață*. În urma aplicării metodei selectate, a rezultat valoarea proprietății analizate. Aceasta a fost estimată la:

34.900 EUR, echivalent 173.299 LEI

**Analiza
rezultatelor și
concluzia asupra
valorii**

Valorile rezultate în urma aplicării metodelor de evaluare selectate sunt următoarele:

Metoda comparației directe = 34.900 EUR

Tehnici alternative – metoda extractiei = Nu s-a aplicat

Tehnici alternative – metoda reziduala = Nu s-a aplicat

Criteriile care au stat la baza estimării finale a valorii, fundamentată și semnificativă, sunt: **adecvarea, precizia și cantitatea de informații.**

Adecvarea:

Prin acest criteriu, evaluatorul judecă cât de pertinentă este fiecare metodă, scopului și utilizării evaluării. Adecvarea unei metode, de regulă, se referă direct la tipul proprietății imobiliare și viabilitatea pieței.

Precizia:

Precizia unei evaluări este măsurată de încrederea evaluatorului în corectitudinea datelor, de calculele efectuate și de corecțiile aduse prețurilor de vânzare a proprietăților comparabile.

Cantitatea informațiilor:

Adecvarea și precizia influențează **calitatea** și relevanța rezultatelor unei metode. Ambele criterii trebuie studiate în raport cu **cantitatea** informațiilor evidențiate de o anumită tranzacție comparabilă sau de o anumită metodă. Chiar și datele care îndeplinesc criteriile de adecvare și precizie pot fi contestate dacă nu se fundamentează pe suficiente informații. În termeni statistici, intervalul de încredere în care va fi valoarea reală, va fi îngustat de informațiile suplimentare disponibile.

Luând în calcul **criteriul adecvării** am constatat că preponderent acest tip de proprietate se tranzacționează în detrimentul închirierii, fiind achiziționat preponderent în scopul dezvoltării imobiliare din punct de vedere comercial de către proprietari. Dpdv al criteriului adecvării abordarea selectată este metoda comparației directe.

Luând în calcul **criteriul preciziei** și al **cantității de informații** am concluzionat că informațiile utilizate în cadrul metodei comparației directe conduc la o încredere ridicată asupra datelor utilizate, cantitatea informațiilor de piață disponibile fiind mare.

În aceste condiții cea mai potrivită metodă este analiza pe perechi de date din cadrul metodei comparației directe. Această metodă îndeplinește **criteriul preciziei și criteriul cantității și calității informațiilor.**





Luând în considerare cele de mai sus, opinia evaluatorului este că abordarea cea mai adecvată în cazul de față este metoda comparației directe, în urma aplicării căreia valoarea echitabilă a proprietății a fost estimată la (rotund):

34.900 EUR, echivalent 173.299 LEI

la cursul valutar de *4,9656 lei/EUR*, valabil pentru data de referință a evaluării.

7. Anexe

Anexa nr. 1 - Prezentarea evaluatorului

Prezentă pe piață începând cu 2005, FairValue oferă servicii profesionale de evaluare și consultanță financiară.

	Evaluare:	În scopul:
Servicii oferite	✓ Proprietăți imobiliare	✓ tranzacționării
	✓ Mașini, echipamente, instalații, stocuri	✓ garantării împrumuturilor
	✓ Întreprinderi și participații la întreprinderi	✓ raportării financiare
	✓ Instrumente financiare	✓ impozitării
	✓ Active necorporale	✓ fuziunii/divizării ✓ delistării de la bursă etc

30 evaluatori membri ai Uniunii ANEVAR în țara noastră

	Printre evaluatorii FairValue sunt:	Certificări	
Echipa	✓ Membri Accreditați ANEVAR (MAA)	✓ evaluări întocmite conform Standardelor de Evaluare a Bunurilor în vigoare	
	✓ Evaluatori recunoscuți la nivel european (Recognised European Valuers – REV TEGoVA)		✓ membru corporativ ANEVAR (autorizație numărul 0020)
	✓ Membri RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors)		✓ companie atestată ASF pentru evaluarea companiilor
Experiență	Promptitudine și operativitate:	✓ firmă "regulated by RICS" (Royal Institution of Chartered Surveyors)	
	✓ Sistem privat de comunicații securizat	Risc management:	
	✓ Aplicație securizată pentru bănci în vederea monitorizării datelor utilizate în procesul de evaluare a garanțiilor și acces la raportul de evaluare în format electronic		✓ polițe individuale de asigurare profesională a evaluatorilor în limita a minim 10.000 Euro
✓ Peste 15 ani de activitate	✓ poliță de asigurare pentru răspundere profesională a companiei în limita a 1.000.000 Euro		
	✓ Mai mult de 100.000 de rapoarte de evaluare pentru proprietăți imobiliare		
	✓ Peste 50.000 de rapoarte de evaluare pentru echipamente și bunuri mobile și evaluări de afaceri		



Anexa nr. 2 - Metoda comparației directe

Comparația directă este metoda recomandată în primul rând pentru evaluarea terenului. Comparația directă poate fi utilizată pentru evaluarea terenului liber sau considerat liber pentru scopul evaluării. Comparația directă este cea mai utilizată metodă pentru evaluarea terenului și cea mai preferată metodă atunci când sunt disponibile vânzări de terenuri comparabile.

În aplicarea acestei metode sunt colectate, analizate, comparate și ajustate vânzările de loturi și alte date privind parcele similare, în scopul estimării valorii terenului subiect. În procesul de comparație sunt luate în considerare asemănările și deosebirile dintre loturile similare și terenul subiect.

Variabilele luate cel mai des în considerare ca elemente de comparație sunt caracteristicile fizice ale terenului, care se referă la mărimea și forma acestuia, deschiderea la drumul de acces, topografia, localizarea și priveliștea.

Etapele sunt următoarele:

- 1) Sunt colectate date despre vânzările și închirierile finalizate și ofertele active;
- 2) Identificarea asemănărilor și diferențierile dintre aceste date;
- 3) Sortarea informațiilor în funcție de relevanța lor;
- 4) Ajustarea prețurilor comparabilelor pentru a justifica diferențele față de caracteristicile terenului subiect;
- 5) Formarea concluziei asupra valorii de piață a terenului evaluat.

PROCESUL DE OBTINERE A INFORMAȚIILOR RELEVANTE PRIVIND EVALUAREA TERENULUI

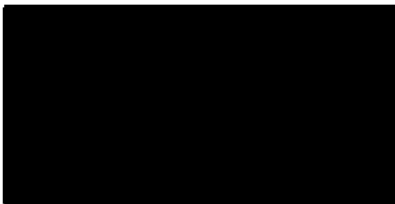
În vederea obținerii de informații relevante din piața specifică proprietății imobiliare subiect, au fost parcurse următoarele patru etape principale:

1. **Planificarea** - În această etapă au fost evidențiate caracteristicile proprietății subiect, determinate în baza informațiilor furnizate de client, informațiilor culese din surse publice de informații și informațiilor culese în timpul inspecției în teren. Caracteristicile considerate relevante includ tipul imobilului, dreptul de proprietate transmis, condițiile de finanțare și vânzare, adresă, amplasarea, suprafața, utilitățile disponibile, accesul, vecinătățile, punctele de interes, principalele arii din zonă etc.
2. **Colectarea** - Această etapă presupune culegerea informațiilor din diverse surse de informații și validarea acestora ori de câte ori este posibil prin verificări încrucșate.
3. **Analiză** - Procesul de analiză are ca scop filtrarea informațiilor, în vederea restrângerii intervalului și identificării de oferte ale unor proprietăți imobiliare similare imobilului evaluat.
4. **Diseminarea** - Presupune finalizarea procesului de obținere a informațiilor relevante și are la bază sinteza etapelor anterioare, prin raportarea într-un format clar și concis a informațiilor relevante identificate.
 - În cazul prezentei evaluări, procesul de obținere a informațiilor relevante s-a concretizat prin completarea "fișei de colectare a informațiilor de piață", cu date și informații verificate și documentate, privind proprietăți imobiliare similare - oferite spre vânzare, valabile la data evaluării.
 - Proprietățile imobiliare prezentate în fișa de colectare au caracteristici fizice, juridice și economice similare cu cele ale proprietății subiect (caracteristici care pot fi în mod credibil și rezonabil ajustate pentru ca proprietatea comparabilă să reprezinte un substitut al proprietății subiect).

FIȘA DE COLECTARE A INFORMAȚIILOR DE PIATĂ RELEVANTE - TEREN LIBER

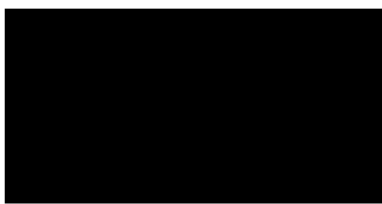
	Subiect	Oferta	Oferta	Oferta
Suprafața (mp)	6980,00 mp	3930,00 mp	3050,00 mp	5300,00 mp
Preț oferta/vânzare (€/mp)	-	6 €/mp	6,0 €/mp	6 €/mp
TIPUL COMPARABILEI (tranzacție/ofertă)	-	oferta	oferta	oferta
DREPTUL DE PROPRIETATE TRANSMIS	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut
RESTRICTII LEGALE (reglementare urbanistică)	Nu sunt	Similar	Similar	Similar
CONDITII DE FINANȚARE	La piață	La piață	La piață	La piață
CONDITII DE VANZARE	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare
CONDITII DE PIATĂ	Octombrie 2023	Octombrie 2023	Octombrie 2023	Octombrie 2023
LOCALIZARE	Zervești	Zervești localitate similară	Zervești localitate similară	Zervești localitate similară
SUPRAFAȚA (mp)	6980,00 mp	3930 mp	3050 mp	5300 mp
DESTINAȚIA (utilizarea terenului)	industrial	industrial	industrial	industrial
UTILITĂȚI DISPONIBILE	drum asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat
TOPOGRAFIE/RELIEF	plan	plan	plan	plan
UTILITĂȚI DISPONIBILE	energie electrică - pe teren	în zonă	în zonă	în zonă
FORMĂ ÎN PLAN & DESCHIDERE	d = 13,51 ml	d = 25 ml	d = 12 ml	d = 24 ml

Pentru proprietățile comparabile colectate de FAIRVALUE în cadrul raportului, informațiile cu privire la datele de colectare sunt și pe de înțeles.



EVALUAREA TERENULUI - ANALIZA PE PERECHE DE DATE				
Element de comparatie	Subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C
Suprafata (mp)	6980,00 mp	3930 mp	3050 mp	5300 mp
Pret pierta/Vanzare (€/mp)		6 €/mp	6 €/mp	6 €/mp
ELEMENTE SPECIFICE TRANZACȚIONARII				
TIPUL COMPARABILEI				
Marja de negociere din plata specifica -10%		oferta -10%	oferta -10%	oferta -10%
Quantum ajustare (€/mp)		-0,6 €/mp	-0,6 €/mp	-0,6 €/mp
PREȚ ESTIMAT DE TRANZACȚIE				
		5 €/mp	5 €/mp	5 €/mp
DREPTUL DE PROPRIETATE TRANSMIS				
Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut
Quantum ajustare (%)	0%	0%	0%	0%
Quantum ajustare (€/mp)	€/mp	€/mp	€/mp	€/mp
PREȚ AJUSTAT (€/mp)	5 €/mp	5 €/mp	5 €/mp	5 €/mp
RESTRICTII LEGALE				
(reglementare urbanistică)	Nu sunt.	Similar	Similar	Similar
Quantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Quantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		5 €/mp	5 €/mp	5 €/mp
CONDITII DE FINANTARE				
La plata	La plata	La plata	La plata	La plata
Quantum ajustare (%)	0%	0%	0%	0%
Quantum ajustare (€/mp)	€/mp	€/mp	€/mp	€/mp
PREȚ AJUSTAT (€/mp)	5 €/mp	5 €/mp	5 €/mp	5 €/mp
CONDITII DE VANZARE				
Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare
Quantum ajustare (%)	0%	0%	0%	0%
Quantum ajustare (€/mp)	€/mp	€/mp	€/mp	€/mp
PREȚ AJUSTAT (€/mp)	5 €/mp	5 €/mp	5 €/mp	5 €/mp
CONDITII DE PIATA				
Octombrie 2023	Octombrie 2023	Octombrie 2023	Octombrie 2023	Octombrie 2023
Quantum ajustare (%)	0%	0%	0%	0%
Quantum ajustare (€/mp)	€/mp	€/mp	€/mp	€/mp
PREȚ AJUSTAT (€/mp)	5 €/mp	5 €/mp	5 €/mp	5 €/mp
ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETATII				
LOCALIZARE				
Zervesti	Zervesti	Zervesti	Zervesti	Zervesti
Comparativ cu subiectul	locatie similara	locatie similara	locatie similara	locatie similara
Quantum ajustare (%)	0%	0%	0%	0%
Quantum ajustare (€/mp)	0,0 €/mp	0,0 €/mp	0,0 €/mp	0,0 €/mp
PREȚ AJUSTAT (€/mp)	5 €/mp	5 €/mp	5 €/mp	5 €/mp
CARACTERISTICI FIZICE				
SUPRAFATA (mp)				
6980,00 mp	3930 mp	3050 mp	5300 mp	
Quantum ajustare (%)	-10%	-16%	-8%	
Quantum ajustare (€/mp)	-0,5 €/mp	-0,8 €/mp	-0,4 €/mp	
DESTINATIA (utilizarea terenului)				
industrial	industrial	industrial	industrial	
Quantum ajustare (%)	0%	0%	0%	
Quantum ajustare (€/mp)	€/mp	€/mp	€/mp	
AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare etc)				
drum asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat	
Quantum ajustare (%)	0%	0%	0%	
Quantum ajustare (€/mp)	0,0 €/mp	0,0 €/mp	0,0 €/mp	
TOPOGRAFIE/RELIEF				
plan	plan	plan	plan	
Quantum ajustare (%)	0%	0%	0%	
Quantum ajustare (€/mp)	€/mp	€/mp	€/mp	
UTILITATI DISPONIBILE				
energie electrica - pe teren	in zona	in zona	in zona	
Quantum ajustare (%)	5%	5%	5%	
Quantum ajustare (€/mp)	0,3 €/mp	0,3 €/mp	0,3 €/mp	
FORMA IN PLAN & DESCHIDERE				
regulata, d = 13,61 ml	regulata, d = 25 ml	regulata, d = 12 ml	regulata, d = 24 ml	
Quantum ajustare (%)	-10%	0%	-10%	
Quantum ajustare (€/mp)	-0,5 €/mp	0,0 €/mp	-0,6 €/mp	
Total ajustare caracteristici fizice %	-16%	-10%	-13%	
Total ajustare caracteristici fizice	-0,8 €/mp	-0,5 €/mp	-0,7 €/mp	
PREȚ AJUSTAT (€/mp)	5 €/mp	5 €/mp	5 €/mp	
Cheltuieli pt. aducere la stadiul de teren constructibil				
nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	
Quantum ajustare (%)	0%	0%	0%	
Quantum ajustare (€/mp)	€/mp	€/mp	€/mp	
PREȚ AJUSTAT (€/mp)	5 €/mp	5 €/mp	5 €/mp	
Ajustare totala brută absolută	1,4 €	1,1 €	1,2 €	
Ajustare totală procentuală absolută	25%	20%	23%	
Numărul de ajustări	3	2	3	
VALOARE DE PIATA:				
	6 €/mp	34.900 €	echivalent a	173.299 lei

*Conform GEV 65/2017, art. 56, selectarea concluziei asupra valorii este de urmirala de proprietatea imobiliara (Co.3), care este cea mai apropiata dpdv fizic, juridic si economic de proprietatea subiecti si asupra prețului careia s-a efectuat cele mai mici ajustări. Conținut: BNR 4.066.101/€



JUSTIFICAREA AJUSTARILOR APLICATE ÎN CADRUL COMPARATIEI DIRECTE:	
AJUSTARE PENTRU TIPUL COMPARABILEI - OFERTA / TRANZACȚIE	
Având în vedere faptul că prop. comparabile utilizate sunt oferte de vânzare și nu tranzacții, pt a ajunge la un preț estimat de vânzare s-a discutat telefonic cu fiecare dintre ofertanți și s-a negociat fiecare proprietate comparabilă.	
AJUSTARI SPECIFICE TRANZACȚIONARII	
Nu au fost aplicate ajustări pentru elementele specifice tranzacționării pt niciuna din proprietățile comparabile utilizate, deoarece acestea sunt similare cu proprietatea de evaluat din punct de vedere al celor cinci elemente de comparație specifice tranzacționării.	
AJUSTARE PENTRU LOCALIZARE	
Ajustările pt localizare, de regula exprimate procentual, se aplică atunci când caracteristicile de poziționare în zonă ale imobilelor comparabile diferă de cele ale prop. evaluate. Ajustările reflectă creșterea sau descreșterea în valoare a proprietății datorită localizării în zonă, și au fost aplicate acolo unde piața recunoaște faptul că o locație este mai bună decât alta, din diferite motive. Co. A Zervești - locație similară Co. B Zervești - locație similară Co. C Zervești - locație similară	
Ajustările aplicate reprezintă cât ar plăti un cumpărător tipic, mai mult sau mai puțin, pentru o proprietate amplasată într-o zonă, mai favorabilă sau mai puțin favorabilă, față de proprietatea subiect.	
AJUSTARI PENTRU DIFERENȚELE DE SUPRAFAȚĂ	
Ajustările pentru suprafață se aplică atunci când, în urma observațiilor concluzionate în cadrul analizei pieței, rezultă diferențe de preț pe care un cumpărător tipic le va plăti pentru un lot de teren în funcție de suprafața acestuia. În general aceste ajustări sunt aplicate procentual și recunosc că ar plăti un cumpărător tipic, mai mult sau mai puțin, pentru un lot de teren care diferă prin suprafață față de proprietatea subiect. În cazul nostru avem următoarea situație: Co. A, cu suprafața mai mică, primește o justare de -10% Co. B, cu suprafața mai mică, primește o justare de -15% Co. C, cu suprafața mai mică, primește o justare de -8% Astfel, pentru <suprafață> s-au aplicat ajustări comp. A, B, C, deoarece din analiza pieței mob. specifice a rezultat faptul că diferența de suprafață dintre aceste comparabile și prop. subiect este suficient de mare încât să influențeze prețul unitar de vânzare al terenului.	
AJUSTARI PENTRU DESTINAȚIA (UTILIZAREA) TERENULUI	
Comparabilele utilizate au CMBU similară industriei cu cea a prop. subiect, astfel încât nu se impun aplicarea unor ajustări.	
AJUSTARI PENTRU AMENAJĂRILE EXTERIOARE	
Ajustările pentru tipul de amenajare a drumului din care se realizează accesul se aplică atunci când caracteristicile tipului de drum de acces pentru proprietățile imobiliare comparabile diferă de cele ale proprietății evaluate. Ajustările se exprimă, de regulă, procentual și reflectă creșterea sau descreșterea în valoare a unei proprietăți, datorată tipului de drum de acces către aceasta. Co. A drum asfaltat - similar Co. B drum asfaltat - similar Co. C drum asfaltat - similar	
AJUSTARI PENTRU TOPOGRAFIE/RELIEF	
Amplasamentele pot avea valori diferite datorită acestor caracteristici fizice. Pașele abrupte adesea adaugă costuri substanțiale fundațiilor. De asemenea, sistemul natural de drenaj poate fi avantajos sau dezavantajos dacă un amplasament este în aval față de alte proprietăți. Ajustările se exprimă, de regulă, procentual și reflectă variația valorii unui amplasament, datorată topografiei terenului. Co. A plan - similar Co. B plan - similar Co. C plan - similar Nivelul ajustărilor a fost stabilit pe baza observațiilor istorice din piața specifică, referitoare la efectul pe care îl are asupra valorii terenului, diferența dintre topografia/relieful comparabililor și cea a proprietății subiect.	
AJUSTARI PENTRU UTILITĂȚILE DISPONIBILE	
Prezența/lipsa utilităților și serviciile disponibile amplasamentului, reprezintă o influență importantă asupra valorii amplasamentului. În general utilitățile sunt asigurate publicitar atunci când acestea lipsesc apare nevoia dezvoltării unor sisteme de utilități chiar pe amplasament (fose septice, puțuri de apă etc) sau, de exemplu în cazul lipsei gazului, utilizarea altor tipuri de echipamente/dotări care, funcționând cu alte resurse (lemn, petrol, an et, GPL etc), să conducă la rezolvarea acestei situații. Toate aceste opțiuni conduc inevitabil la efectuarea unor cheltuieli suplimentare, pe care participanții pe piața specifică le recunosc ca pe o sarcină suplimentară. Pe de altă parte, atunci când utilitățile nu sunt la limita terenului, însă prelungirea lor până la amplasament este posibilă legal și fezabilă economic, participanții pe piața vor percepe această situație ca pe o sarcină pt. rezolvarea creia sunt necesare costuri suplimentare. Co. A în zona - inferior (5%) Co. B în zona - inferior (5%) Co. C în zona - inferior (5%) Nivelul ajustărilor ține cont de cât ar recunoaște un cumpărător tipic ca diferența în prețul plătit față de un teren ce dispune de o echipare odihnă diferența față de cea de care dispune proprietatea subiect.	
AJUSTARI PENTRU FORMA ȘI DESCHIDERE	
Diferențele dintre dimensiunile terenurilor/amplasamentelor pot afecta valoarea proprietății subiect. Efectele dimensiunii și formei terenului asupra valorii proprietății imobiliare variază odată cu utilizarea ei probabilă. Deoarece utilitatea funcțională a unui teren rezultă adesea dintr-o mărime ideală, optimă sau dintr-un raport lungime-lățime, au fost analizate tendințele valorii atunci când aceste caracteristici ale comparabilei (forma/deschidere) diferă de cele ale subiectului. Tendințele valorii pot fi observate prin studiul vânzărilor de terenuri cu dimensiuni diferite, efectuate pe piață. A: regulată, d = 25 ml - superior B: regulată, d = 12 ml - C: regulată, d = 24 ml - superior (-10%) Nivelul ajustărilor a fost stabilit pe baza informațiilor istorice privind tendințele valorii în cazul vânzărilor de terenuri cu dimensiuni diferite.	
AJUSTARI PENTRU CHELTUIELI DE ADUCERE LA STADIUL DE TEREN CONSTRUIBIL	
Atunci când construcțiile nu contribuie la valoarea totală a proprietății, de obicei, se recomandă demolarea. În cele mai multe cazuri, costul conversiei proprietății în teren liber este o penalizare care se adăugă la valoarea amplasamentului. Așadar, nivelul ajustărilor ține cont de costurile necesare scaterii de pe amplasament a tuturor construcțiilor demolabile. Co. A nu este cazul - similar Co. B nu este cazul - similar Co. C nu este cazul - similar	

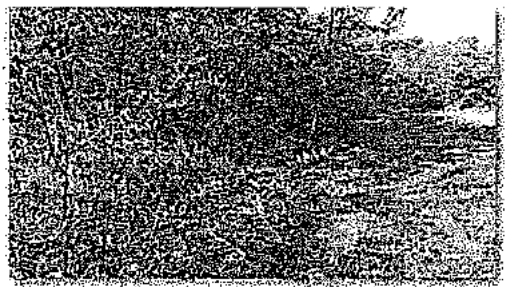
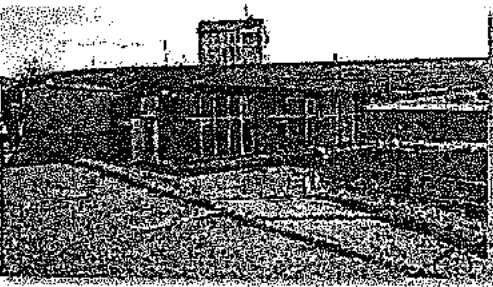
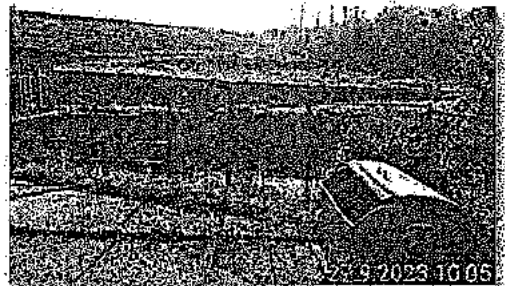
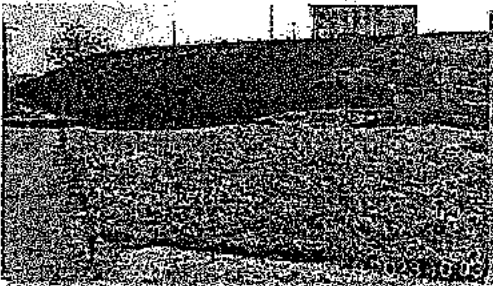
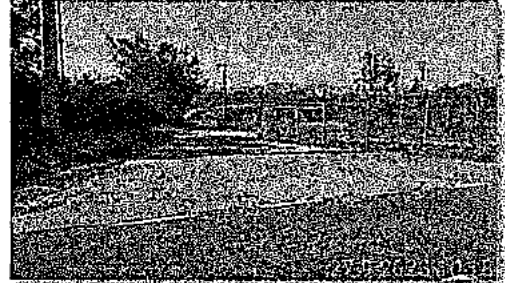
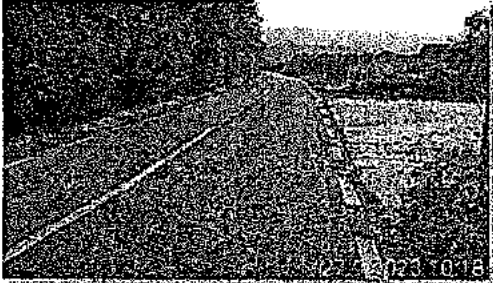
Tinand cont de informatiile disponibile, amplasamentul in zona, utilitati, posibilitati de acces, valoarea unitara (EUR/mp) a terenului luat in considerare se afla in jurul valorii (medii) de 5 EUR/mp, conform anexei de calcul. Tinand seama de considerentele prezentate valoarea echitabila estimata a terenului supus evaluarii este:

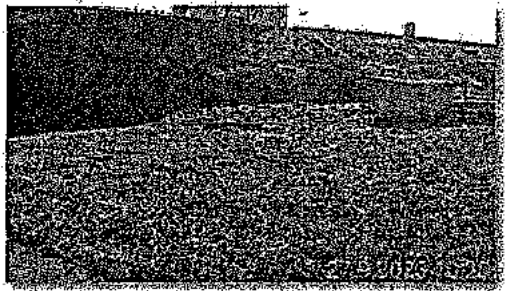
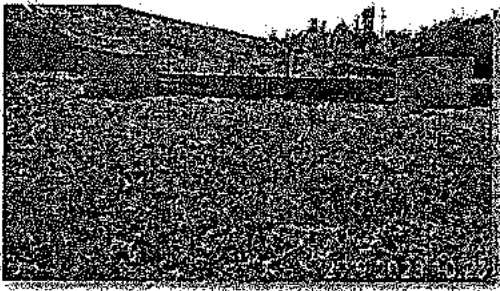
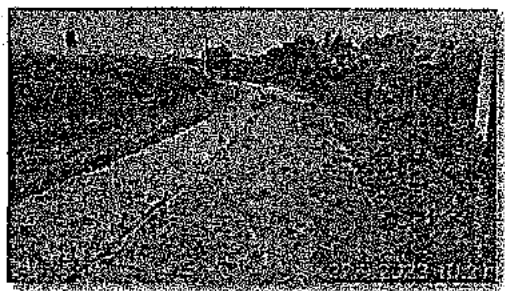
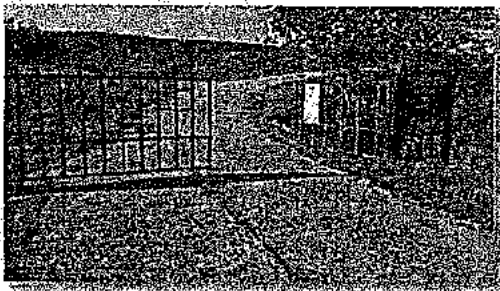
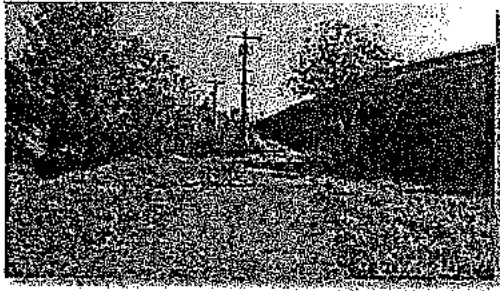
V = 34.900 EUR, echivalent a 173.299 LEI





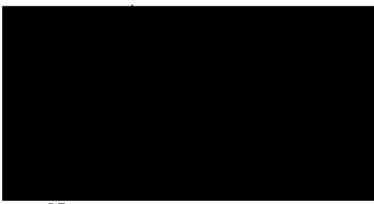
Anexa nr. 3 – Fotografii



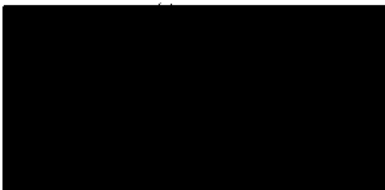


3

3



Anexa nr. 4 – Localizare

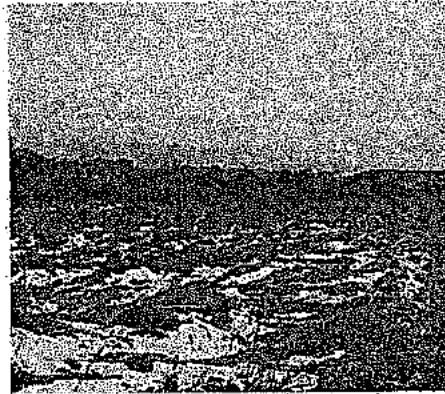


Comparabila 1

publi24.ro

Teren extravilan

Comuna Serebiș, Comuna Serebiș



6 EUR negociabili

Preț negociabil

0735163818

Bună, mă prezintă oferta
cunoscând că, în acest moment

Amasați în...

[Redacted]

Facilitate

de vizitare 1400

Respectiv

Diana Lazar

Specificatii

Suprafata terenului

3924,0 m²

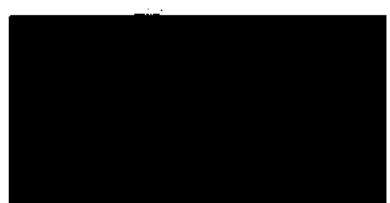
Front strada

25

Descriere

Teren extravilan la poasa intre Comuna Serebiș și Zăvăsti în suprafață de 3924

<https://www.publi24.ro/anunturi/ imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-extravilan/ahunt/teren-extravilan/9086ee232fg27h841e32g99i14e814hd.html>



Comparabila 2

publi24.ro

Vand teren între Caransebes si Zervesti-Muntele Mic

6 EUR

Caransebes, Caransebes



Descriere

Vand teren înalt de zervesti pe partea dreapta, având la ieșire cu țevă strada la DJ808 A de 12 metri cu suprafață de 3650 mp.

<https://www.publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-extravilan/anunt/vand-teren-intre-caransebes-si-zervesti-muntele-mic/dh8e2i26hd0173302eg98f129gdeh0e9.html>

0741077230

De ce, m-ai interesat de acest anunț? Mai este valabil?

Adaugă interes

Fără felii

Vezi profilul de vânzare

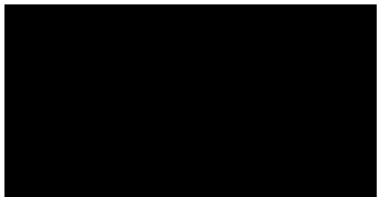
Raportează

betonforv19

Te telefon și scrie
Vei primi anunțurile

Distribuie anunțul pe

Facebook, WhatsApp, Telegram



Comparabila 3

publi24.ro

Teren între Caransebeș și Zervesti

Caransebeș, Caransebeș

32.000 EUR negociabil



073107250

Sunt eu interesat de aceasta proprietate. Mai multe detalii?

Magazin?

Facebook

Unalini.ro

Reprezentant

beucaliort10

Te telefonăm în scurt timp

Descriere

Se vinde teren în suprafața de 5300 mp între Caransebeș și Zervesti pe drumul județean DJ508A la 28 km de stațiunea Muntele Mic cu utilități foarte aproape . Mai multe detalii la telefon .

<https://www.publi24.ro/anunturi/ imobiliare/ de-vanzare/ terenuri/ teren-extravilan/ anunt/ teren- intre- caransebes- si- zervesti/ 76248d5f91f377h7136845h97g26h0f5.html>



Comparabile suplimentare

publi24.ro

De vânzare teren extravilan situat între Caransebeș și Zervești

6 EUR negociabil

Cămin-Sovin, Caransebeș. Vede pe hără

Descriere

Vând teren extravilan situat între Caransebeș și Zervești tereni se află lângă șosea, 3974mp.

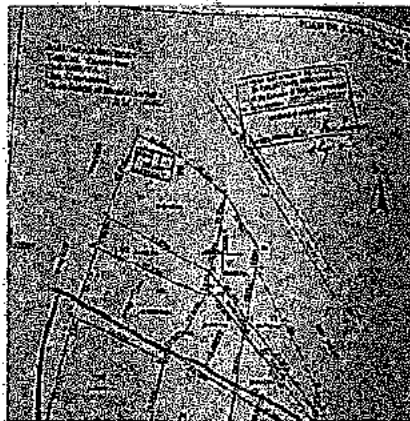
<https://www.publi24.ro/anunturi/ imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-extravilan/anunt/de-vanzare-teren-extravilan-situat-intre-caransebes-si-zervesti/e37di0820g3h7520222i45752i93g953.html>

publi24.ro

Vand teren 6000 mp

30 000 EUR negociabil

Cămin-Sovin, Caransebeș. Vede pe hără

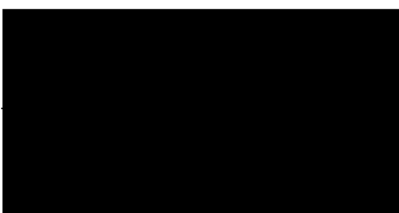


Descriere

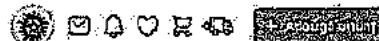
Vand teren extravilan Halta Teius în Epatale fostei vile Zana , viz-a-viz terasa Pascarusul (peste raul Timis) cu drum de acces, după cum se vede pe harta, 3 parcele, fiecare cu extras carte funciara 1664mp, 1924mp, 2387mp

5 euro/mp NEGOCIABIL doar la achiziția completă a celor 3 parcele, se vinde complet sau schimbat cu imobil în Caransebeș!!!

<https://www.publi24.ro/anunturi/ imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-extravilan/anunt/vand-teren-6000-mp/211dh470g9eh7g7d2h0f0fh43e2h31e6.html>



publi24.ro



Vând teren în Caransebes 5224mp (5 euro mp - negociabil)
EXTRAVILANI

28.000 EUR negociabil

0742277306

Caransebes, Caransebes

26.05.2018 la ora 12:07

Bună, mă interesează oferta
menționată și să văd terenul

Adresa este?

0742277306

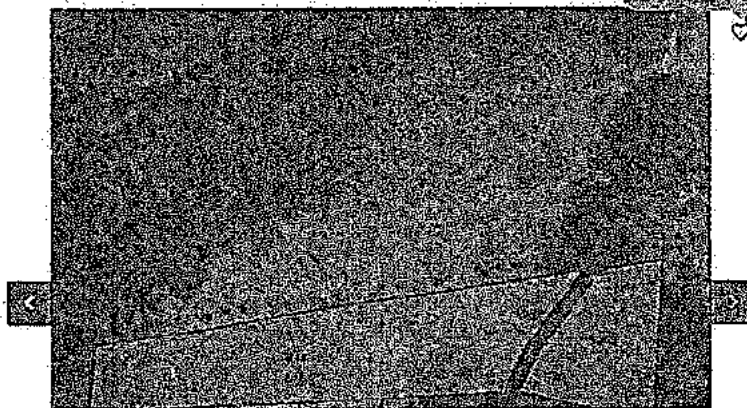
Fotografia

Metrajul este?

Picătetea

Altre

Vezi toate anunțurile



Descriere

Vând teren EXTRAVILAN în Caransebes la 2 km de centrul orașului, lângă Mânăstirea Teius I

Suprafata totala de 5224 mp (4032 mp + 1192mp);

Dimensiuni : 22,4 m latime (latura din partea de vest a imobilului) si 46,6 m latime (latura din partea de est a imobilului) ; 175,2 m lungime;

Accesul la imobil se face prin drumul public nr.6138;

Cadastru la zi;

Preț 5 euro/mp negociabil;

Nu fac schimburi.

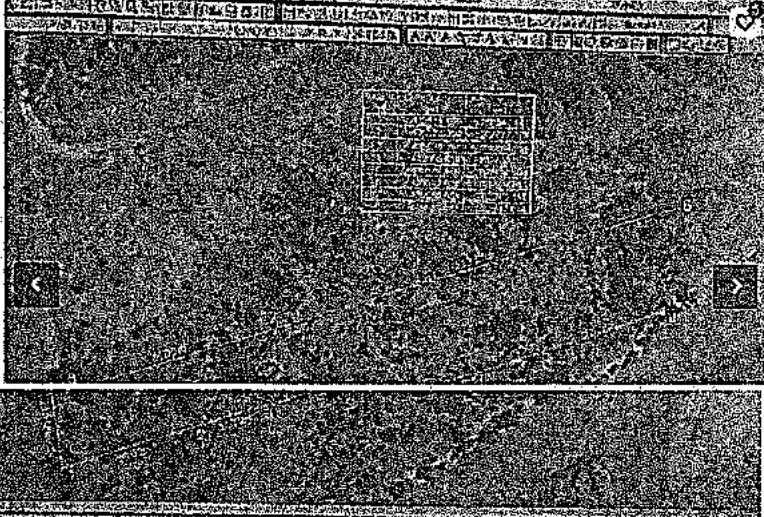
<https://www.publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-extravilan/anunt/vand-teren-in-caransebes-5224mp-5-euro-mp-negociabil-extravilan/26f591f0h1i87hfde82416fd396f5fi2.html>



publi24.ro 🌞 📧 📍 📱 🏠 🏡 0011

Vand teren in Caransebes 4801mp (5 euro mp - negociabil) EXTRAVILANI 24 000 EUR negociabil

📍 [Cămin, Caransebes](#) 📄 [Vezi referințe](#)



📞 0733277606

📄 [Dăruie, mănușirească planșă](#)
[dumbră acoperită & Mănușirească](#)

📍 [Alegeți țara](#)

📄 [Vezi toate anunțurile](#)

📍 [Pe o carte](#)

📍 [Situat în zona](#)

📍 [Ponderea](#)

📍 [Alte](#)

[Vezi toate anunțurile](#)

Distribuie anunțul pe

📧 📱 📄

Descriere

Vand teren EXTRAVILANI in Caransebes la 1.5 km de centrul orasului, langa Mănăstirea Teius;

Suprafața totală de 4801 m (1360 mp + 3441 mp);

Dimensiuni : 28 m front la drumul de acces nr.6138 (drumul din partea de vest a imobilului) și 21 m front la drumul de acces nr.6154 (drumul din partea de est a imobilului) ; 172 m lungime;

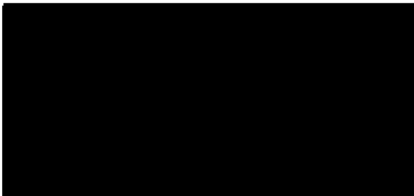
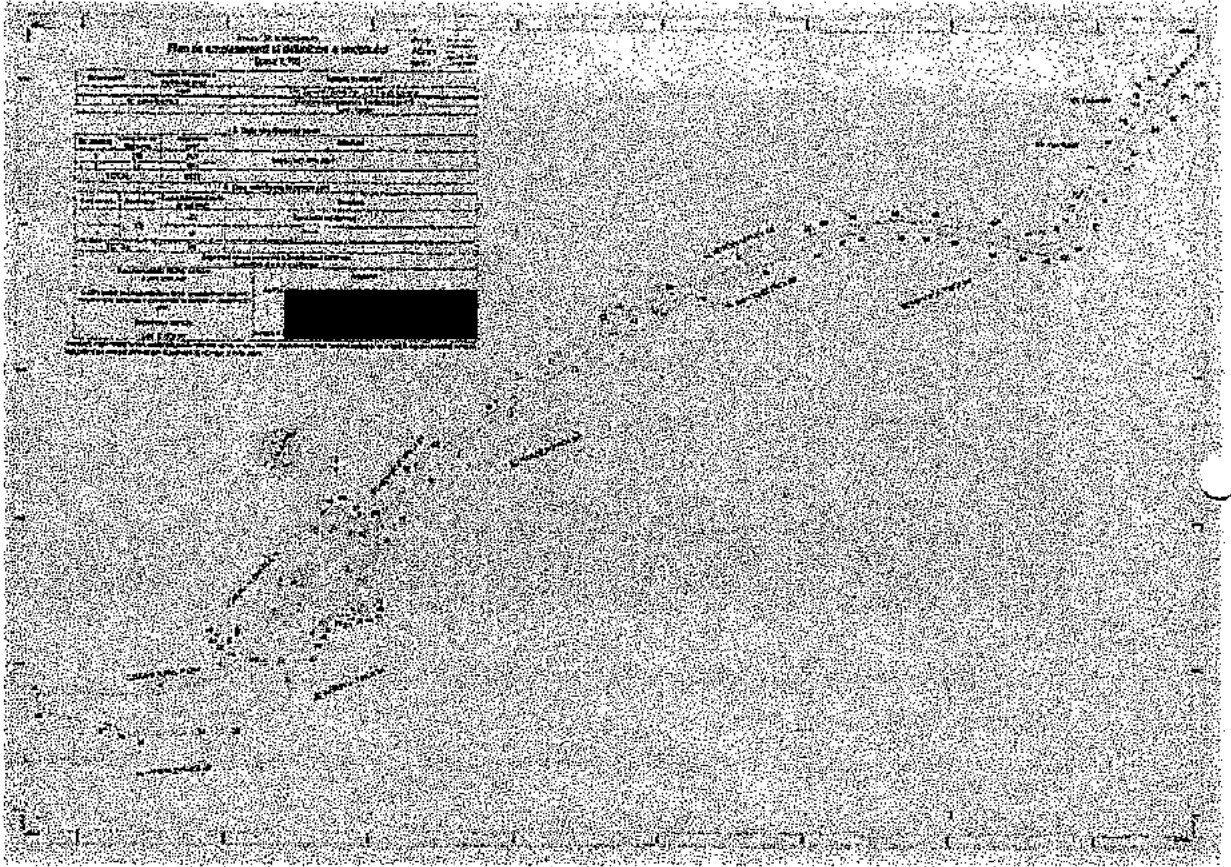
Imobilul are acces direct la râul Timis pe o distanță de aproximativ 14 m;

Cadastru la zi;
Pret 5 euro mp negociabil;
Nu fac schimbări;

<https://www.publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-extravilan/anunt/vand-teren-in-caransebes-4801mp-5-euro-mp-negociabil-extravilan/ei2i3386f0de731he4h29ggd5de4dd65.html>



Anexa nr. 6 – Documente





Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Caransebes

Adresa BCR: Localitate: Caransebes, Str. Nihal Viteazul nr. 1

PROCES VERBAL DE RECEPȚIE 102 / 2023

Intocmit astăzi, 17/02/2023, privind cererea 3650 din 10/02/2023
având aviz de începere a lucrărilor cu nr. din

1. Beneficiar: SOCIETATEA DE PRODUCERE A ENERGIEI ELECTRICE IN HIDROCENTRALE HIDROELECTRICA S.A.
2. Executant: Iancu Petru Adrian
3. Denumirea lucrărilor recepționate: PLAN TOPOGRAFIC MHC ZERVESTI
4. Nominalizarea documentelor și a documentațiilor care se predau Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară CARAS-SEVERIN, conform avizului de Începere a lucrărilor:

Număr act	Data act	Tip act	Emitent
1.35	31.03.2020	Inscris sub semnatura privata	Ing. Iancu Petru Adrian
40	30.05.2020	Inscris sub semnatura privata	Bufnea Ovidiu Eugen
346	08.10.1984	act normativ	Guvernul Romaniei
1.112	09.02.2023	Inscris sub semnatura privata	Ing. Iancu Petru Adrian
1.13	31.03.2020	Inscris sub semnatura privata	Ing. Iancu Petru Adrian
1.35.1	31.03.2020	Inscris sub semnatura privata	Ing. Iancu Petru Adrian
1	08.02.2023	Inscris sub semnatura privata	ING. IANCU PETRU
13267213	10.08.2000	act administrativ	REGISTRUL COMERTULUI

Așa cum sunt atasate la cerere,

5. Concluzii:

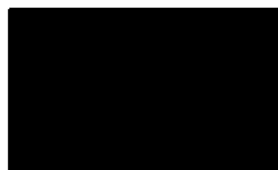
Pentru procesul verbal 102 au fost recepționate 1 propuneri:

- * Documentație tehnică întocmită conform H.G.R. 834/119 și criteri 2655/IC/331/1992 elaborate de M.L.P.A., T. și M.E. pentru stabilirea și evaluarea terenurilor aflate în patrimoniul societăților comerciale cu capital de stat.

6. Erori topologice față de alte entități spațiale:

Identificator	Tip eroare	Mesa) suprapunere
52311	Avertizare	Recepția 1927777: Imobilul TR-75-1 se suprapune cu terenul 52311 din statut permanent

Lucrarea este declarată Admisă





Județul: Caraș Severin
Comuna: Turnu Ruleri

ANEXA Nr.2
SPEEH HIDROELECTRICA S.A., BUCUREȘTI
S.H. Hașeg – UHE Caransebeș

Incinta: "MHC Zervești - centrală"

SITUAȚIA

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, hotărâri etc)	Suprafața înscrisă
1	Decret nr. 348/08.10.1984 - Art.15, în scopul construcției lucrărilor la obiectivul de investiții "Amplasarea hidroenergetică Bistra - Polana Mărului - Ruleri - Polana Ruscă", în vederea realizării lacului temporar Zervești, ... se expropriează, se trec în proprietatea statului și se dau în administrarea directă a I.E. Caransebeș de sub înaltă pârâie și controlul MEE, terenurile în suprafață de 428.750mp și împrejurimile în lungime de 2.730m, situate în județul Caraș - Severin ... / ... proprietatea persoanelor prevăzute în tabelul anexă nr.22 la prezentul decret.	428.750
2	HGR nr.627/31.07.2000, privind reorganizarea Companiei Naționale de Electricitate - SA	
Total		428.750

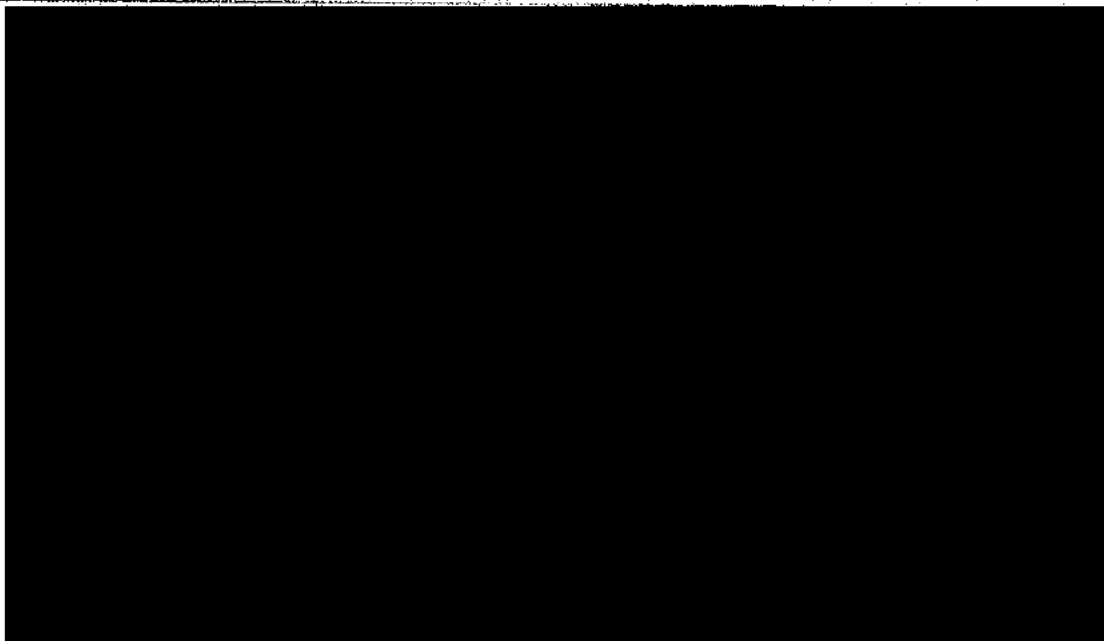
B. Suprafața rezultată din măsurători topografice

Nr. crt.	Specificare	Suprafața		
		exclusivă	cota indiviză	totală
0	1	2	3	4
1	Suprafață construită (Sc)	4.902,00	-	4.902,00
2	Suprafață aferentă rețelelor (Sr)	0,00	-	0,00
3	Suprafață aferentă căilor de transport (St)	2.078,00	-	2.078,00
4	Suprafață liberă (Sl)	0,00	-	0,00
5	Suprafața incintei (SI) = (Sc+Sr+St+Sl)	6.980,00	-	6.980,00

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

Specificare	Deținută pe baza de titlu	Rezultată prin măsurători topografice	Determinată în plus față de titlu (2-1)	Disponibilizată prin "POT"	Total Fond special destinat realizării de investiții	Necesare obiectivului de activitate, din care:	
						Exclusivă (2-5)	Cota parte indiviză
0	1	2	3	4	5	6	7
Suprafața incinta	428.750	6.980,00	-	-	-	6.980,00	-

Notă: Terenurile în suprafață de 428.750mp reprezintă diferența dintre suprafața deținută pe baza de titlu de 428.750mp și suprafața incintei rezultată din măsurători de 6.980mp, nu se disponibilizează deoarece este ocupată de alte obiecte din cadrul obiectivului de investiții "Amplasarea Hidroenergetică Bistra - Polana Mărului - Ruleri - Polana Ruscă"



Județul: Caraș Severin
 UAT : Turnu Ruleni

S.P.E.H. HIDROELECTRICA S.A., BUCUREȘTI
 S.H. Hațeg – UHE Caransebeș

Incinta : "MHC Zervești - centrală"

RECAPITULAȚIA SUPRAFEȚELOR ȘI DETERMINAREA COEFICIENȚILOR P.O.T. ȘI C.U.T.

Număr Cadastral	Specificare utilitate	Suprafața incintei pe categorii de folosință (mp.)				Suprafața totală (mp.)	Suprafața deslășurată (mp.) Scl
		Sc Construcții	Sr Reș. tehnic-edil.	Sr Transport	Sr Liber		
1	Drum acces	0	0	2.078	0	2.078	0
2	Zona protecție	200	0	0	0	200	0
3	Canal	232	0	0	0	232	232
4	Zona protecție	211	0	0	0	211	0
5	Zona protecție	846	0	0	0	846	0
6	Bazin	7	0	0	0	7	7
7	Baraj	12	0	0	0	12	12
8	Canal căștat	276	0	0	0	276	276
9	Baraj	20	0	0	0	20	20
10	Platforma tehnologică	535	0	0	0	535	535
11	Clădire MHC	202	0	0	0	202	202
12	Zona protecție	2.361	0	0	0	2.361	0
TOTAL SUPRAFEȚE		4.902	0	2.078	0	6.980	1.284

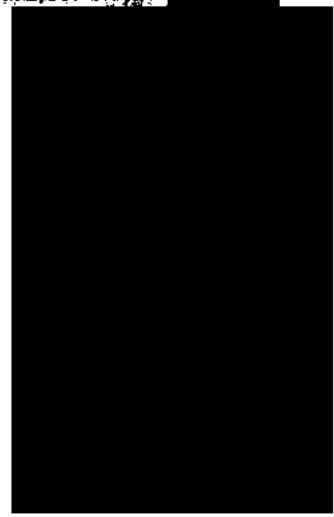




Procentul de ocupare a terenului: $P.O.T. = [(S_c + S_t + S_r) / S_T] \times 100 = (6980 / 6980) \times 100 = 100\%$
Coeficientul de utilizare a terenului: $C.U.T. = S_D / S_T = 1284 / 6980 = 0,18$

S.P.E.E.H. HIDROELECTRICA S.A. - Comisia de stabilire si evaluare a terenurilor, numita
in baza Ordinului M.E. nr. 9/05.01.2018

Președinte – Bogdan-Nicolae BADEA
Membru – Emil CRISAN
Membru – Manuela HORVATH
Membru – Vasile SCHIPOR.
Membru – Simona TUDOR
Membru – Aurel Vasile IANCU
Membru – Cristiana CHIRIAC
Membru – Odette Florentina BOLINTINEANU
Secretar – Ion MONCEA

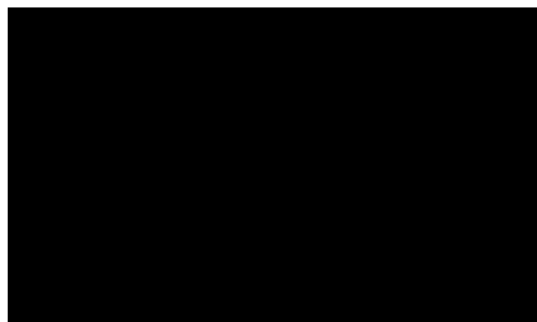


DOCUMENTAȚIE TEHNICĂ ÎNTOCMITĂ CONFORM H.G.R. 834/1991 ȘI
CRITERII 2665/1C/331/1992, PENTRU STABILIREA ȘI EVALUAREA
TERENURILOR AFLATE ÎN PATRIMONIUL SOCIETĂȚILOR
COMERCIALE CU CAPITAL DE STAT

=MHC ZERVESTI=

BENEFICIAR

- S.C. HIDROELECTRICA S.A. BUCUREȘTI - SUCURSALA HATEG -



= 2020=

BORDEROU

A. PIESE SCRISE

- 1. Foaie de capat*
- 2. Borderou*
- 3. Memoriu tehnic*
- 4. Proces verbal de vecinatate*
- 5. Inventar de coordonate a punctelor de contur a incintei*
- 6. Calculul suprafetei incintei din coordonate*
- 7. Compensarea suprafetelor*
- 8. Calculul coeficientilor POT si CUT*
- 9. Evaluarea terenurilor*

B. PIESE DESENATE

- 10. Plan de incadrare in zona 1:10000*
 - 11. Plan topografic 1:700*
 - 12. Plan cadastral 1: 700*
-

MEMORIU TEHNIC

1. **Adresa imobil:** Județul CARAS SEVERIN, DAT. TURNU RUIENI, localitatea ZERVESTI, Extravilan
2. **Tipul lucrării:** DOCUMENTAȚIE TEHNICĂ ÎNTOCMITĂ CONFORM H.G.R. 834/1991 ȘI CRITERII 2665/1C/331/1992, ELABORATE DE M.L.P.A.T. ȘI M.F. PENTRU STABILIREA ȘI EVALUAREA TERENURILOR AFLATE ÎN PATRIMONIUL SOCIETĂȚILOR COMERCIALE CU CAPITAL DE STAT.
3. **Scopul lucrării:** OBTINEREA CERTIFICATULUI DE ATESTARE A DREPTULUI DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR.
4. **Beneficiarul lucrării:** S.C. HIDROELECTRICA S.A. BUCUREȘTI – SUCURSALA HATEG
5. **Amplasamentul :** Terenul care face obiectul acestei documentații, în suprafața de 6980 mp este situat în comuna Turnu Ruieni = MHC ZERVESTI =
6. **Scurta prezentare a situației din teren:** imobilul se află între următoarele vecinătăți:
 - Nord – NR.CAD. 33113
 - Est – HIDROELECTRICA SA
 - Sud – HIDROELECTRICA SA
 - Vest – NR.CAD. 31994, 32400, HIDROELECTICA, APELE ROMANE
7. **Operațiuni topo-cadastrale efectuate:** Pentru efectuarea documentației s-a folosit următoarele faze de lucru:

A) **Lucrări de teren:** în cadrul lucrărilor de teren s-au executat recunoașterea zonei de lucru, realizarea rețelei, ridicarea și culegerea datelor aferente punctelor de detaliu.

Pentru determinarea punctelor de detaliu s-a folosit tehnologia RTK cinematic în timp real prin utilizarea în timp real de corecții diferențiale de la stația de referință Națională, cu ajutorul receptorului GPS S&N GNSS STONEX precizia asigurată de aparat este - Orizontal RTK în soluție fixă : +/- 1 cm + 1 ppm Vertical RTK în soluție fixă: +/- 2 cm + 1 ppm și cu stația Leica TC 410 de 7 secunde și precizia de măsurare a distanțelor de +/- 2mm + 2ppm.

Datele culese sunt prezentate în anexa 15.

B) Lucrari de birou: În cadrul lucrarilor de birou s-au prelucrat măsurătorile folosind pachetul Toposys, Stones S9 asistat, iar transformarea coordonatelor cu programul Trasdlat.

Redarea digitala a planului topografic și cadastral s-au realizat prin tehnologia digitala, respectand prevederile normelor în vigoare, planul cadastral fiind redact și executat cu sistemul de grafica al programului Mapsys 10.

Calculul suprafetelor s-a determinat din coordonatele punctelor de contur.

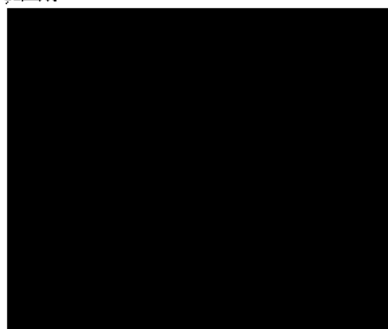
Reprezentarea pe planul topografic a detaliilor din teren (construcții, drumuri , stalpi, bazine ,baraci etc.) s-a facut în conformitate cu atlasul de semne conentionale pentru planurile de situație la scara 1:200 ~ 1:1000

Parcellele au fost numerotate de la Nord la Est incepand cu cifra 1(unu). Cartarea parcelelor s-a facut conform folosintei , ele fiind cuprinse în una din tipurile de suprafețe conform STAS 7468/1980 în tabelul de pe planurile topografice ce cuprind suprafețele construite ,suprafetele rețelelor ,suprafetele cailor de transport și a suprafetelor libere.

Au fost calculati indicii de utilizare și ocupare a terenului CUT și PUT și s-a calculat valoarea terenului conform ,Criterii 2665/IC/311.

Documentatia tehnica de specialitate s-a întocmit conform Legii 7/1996 Legii Cadastru și Publicitate Imobiliara , a Ordinului 700/2014 al Directorului General al A.N.C.P cu modificările și completările ulterioare și a legislației în vigoare.

Intocmit:



UAT TURNU RUIENI
LOC. ZERVESTI
JUD. CARAS SEVERIN

S.C. HIDROELECTRICA S.A.
SUCURSALA HATEG
JUD. HUNEDOARA

INVENTAR DE COORDONATE

PUNCTE CONTUR

SISTEM DE PROIECTIE STEREOGRAFIC 1970

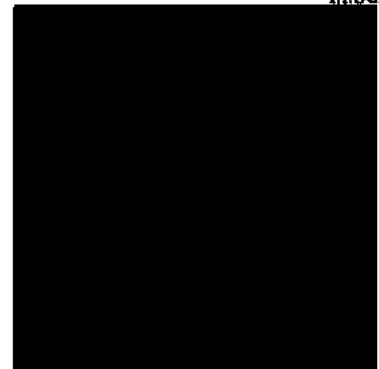
COTE DE REFERINTA MAREA NEAGRA

NR.PCT	X	Y	Z	OBSERVATI
10	437387.033	288592.692	261.295	LIMITA
11	437381.318	288584.621	260.641	LIMITA
12	437363.88	288564.329	259.764	LIMITA
13	437341.542	288532.986	258.783	LIMITA
14	437322.525	288507.274	258.556	LIMITA
15	437311.388	288494.948	258.344	LIMITA
16	437291.783	288478.226	255.822	LIMITA
17	437288.781	288475.654	255.317	LIMITA
18	437280.285	288473.076	254.906	LIMITA
19	437246.709	288467.828	255.792	LIMITA
20	437246.092	288466.965	256.002	LIMITA
21	437246.108	288463.759	255.588	LIMITA
22	437246.307	288463.117	255.432	LIMITA
23	437245.655	288461.621	255.478	LIMITA
24	437245.291	288461.144	255.915	LIMITA
25	437244.869	288451.61	254.435	LIMITA
26	437242.714	288448.331	254.042	LIMITA
27	437240.097	288445.33	253.988	LIMITA
28	437235.81	288441.556	254.007	LIMITA
29	437232.071	288439.517	254.207	LIMITA
30	437225.441	288436.351	254.137	LIMITA
31	437216.666	288432.811	252.482	LIMITA
32	437219.434	288429.518	252.443	LIMITA
33	437191.005	288402.737	252.885	LIMITA
34	437187.66	288387.408	252.999	LIMITA
35	437186.99	288357.422	251.992	LIMITA
36	437188.899	288350.01	251.091	LIMITA

37	437191.414	288344.504	249.553	LIMITA
38	437198.206	288310.108	148.396	LIMITA
39	437205.979	288309.193	248.654	LIMITA
40	437206.4	288367.958	249.002	LIMITA
41	437216.434	288402.425	249.754	LIMITA
42	437223.922	288410.801	253.082	LIMITA
43	437227.706	288405.337	252.957	LIMITA
44	437231.409	288399.99	252.835	LIMITA
45	437234.75	288395.058	252.988	LIMITA
46	437235.465	288395.64	254.21	LIMITA
47	437293.173	288450.245	253.622	LIMITA
48	437296.209	288453.116	253.68	LIMITA
49	437297.169	288454.456	255.014	LIMITA
50	437291.419	288460.753	253.967	LIMITA
51	437291.023	288461.564	254.327	LIMITA
52	437285.162	288467.848	254.581	LIMITA
53	437291.018	288472.925	255.296	LIMITA
54	437314.078	288492.916	258.11	LIMITA
55	437323.343	288502.692	258.352	LIMITA
56	437345.059	288531.583	258.817	LIMITA
57	437366.646	288561.768	259.751	LIMITA
58	437384.527	288582.942	260.596	LIMITA
59	437389.748	288590.325	261.251	LIMITA
60	437397.883	288611.272	261.984	LIMITA
61	437415.116	288651.945	263.049	LIMITA
62	437427.559	288680.782	263.467	LIMITA
63	437430.17	288688.578	263.56	LIMITA
64	437433.105	288700.392	263.425	LIMITA
65	437434.794	288721.298	263.679	LIMITA
66	437434.2	288739.824	263.88	LIMITA
67	437429.846	288768.356	264.022	LIMITA
68	437425.269	288785.796	263.412	LIMITA
69	437424.255	288792.498	262.894	LIMITA
70	437425.327	288799.45	262.132	LIMITA
71	437428.63	288804.855	261.374	LIMITA
72	437437.262	288811.292	260.965	LIMITA
73	437446.832	288814.704	260.873	LIMITA
74	437457.57	288819.433	260.942	LIMITA
75	437469.345	288827.425	261.372	LIMITA

76	437477.858	288834.414	262.094	LIMITA
77	437488.088	288843.363	262.676	LIMITA
78	437491.221	288844.615	262.798	LIMITA
79	437494.976	288844.98	262.955	LIMITA
80	437498.043	288843.96	262.871	LIMITA
81	437493.885	288855.589	263.054	LIMITA
82	437488.417	288850.712	262.804	LIMITA
83	437481.295	288844.003	262.562	LIMITA
84	437469.577	288833.67	261.582	LIMITA
85	437463.141	288828.781	261.121	LIMITA
86	437445.201	288818.742	260.977	LIMITA
87	437435.169	288815.249	260.978	LIMITA
88	437426.606	288809.194	261.16	LIMITA
89	437420.643	288799.852	262.3	LIMITA
90	437419.72	288794.37	262.81	LIMITA
91	437420.9	288784.224	263.533	LIMITA
92	437424.763	288770.03	263.991	LIMITA
93	437428.27	288751.545	264.128	LIMITA
94	437429.97	288737.014	263.998	LIMITA
95	437430.335	288724.657	263.846	LIMITA
96	437429.139	288702.832	263.59	LIMITA
97	437427.068	288694.613	263.598	LIMITA
98	437423.184	288681.75	263.554	LIMITA
99	437412.459	288656.77	263.191	LIMITA
100	437398.821	288624.711	262.427	LIMITA
101	437392.727	288607.436	261.945	LIMITA

Intocmit:



UAT TURNU RUIENI
LOC. ZERVESTI
JUD. CARAS SEVERIN

S.C. HIDROELECTRICA S.A.
SUCURSALA HATEG
JUD. HUNEDOARA

CALCULUL SUPRAFETEI MHC ZERVESTI

SISTEM DE PROIECTIE STEREOGRAFIC 1970

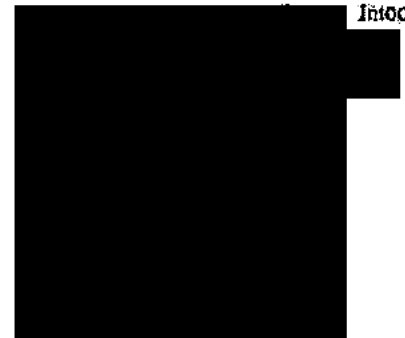
COTE DE REFERINTA MAREA NEAGRA

NR.PCT	X	Y	Z
10	437387.033	288592.692	261.295
11	437381.318	288584.621	260.641
12	437363.88	288564.329	259.764
13	437341.542	288532.986	258.783
14	437322.525	288507.274	258.556
15	437311.388	288494.948	258.344
16	437291.783	288478.226	255.822
17	437288.781	288475.654	255.317
18	437280.285	288473.076	254.906
19	437246.709	288467.828	255.792
20	437246.092	288466.965	256.002
21	437246.108	288463.759	255.588
22	437246.307	288463.117	255.432
23	437245.655	288461.621	255.478
24	437245.291	288461.144	255.915
25	437244.869	288451.61	254.435
26	437242.714	288448.331	254.042
27	437240.097	288445.33	253.988
28	437235.81	288441.556	254.007
29	437232.071	288439.517	254.207
30	437225.441	288436.351	254.137
31	437216.666	288432.811	252.482
32	437219.434	288429.518	252.443
33	437191.005	288402.737	252.885
34	437187.66	288387.408	252.999
35	437186.99	288357.422	251.992

36	437188.899	288350.01	251.091
37	437191.414	288344.504	249.553
38	437198.206	288310.108	148.336
39	437205.979	288309.193	248.654
40	437206.4	288367.958	249.002
41	437216.434	288402.425	249.754
42	437223.922	288410.801	253.082
43	437227.706	288405.337	252.957
44	437231.409	288399.99	252.835
45	437234.75	288396.058	252.988
46	437235.465	288395.64	254.21
47	437293.173	288450.245	253.622
48	437296.209	288453.116	253.68
49	437297.169	288454.456	255.014
50	437291.419	288460.753	253.967
51	437291.023	288461.564	254.327
52	437285.162	288467.848	254.581
53	437291.018	288472.925	255.296
54	437314.078	288492.916	258.11
55	437323.343	288502.692	258.352
56	437345.059	288531.583	258.817
57	437366.646	288561.768	259.751
58	437384.527	288582.942	260.596
59	437389.748	288590.325	261.251
60	437397.883	288611.272	261.984
61	437415.116	288651.945	263.049
62	437427.559	288680.782	263.467
63	437430.17	288688.578	263.56
64	437433.105	288700.392	263.425
65	437434.794	288721.298	263.679
66	437434.2	288739.824	263.88
67	437429.846	288768.366	264.022
68	437425.269	288785.796	263.412
69	437424.255	288792.498	262.894
70	437425.327	288799.45	262.132
71	437428.63	288804.855	261.374
72	437437.262	288811.292	260.965
73	437446.832	288814.704	260.873
74	437457.57	288819.433	260.942

75	437469.345	288827.425	261.372
76	437477.858	288834.414	262.094
77	437488.088	288843.363	262.676
78	437491.221	288844.615	262.798
79	437494.976	288844.98	262.955
80	437498.043	288843.96	262.871
81	437493.885	288855.589	263.054
82	437488.417	288850.712	262.804
83	437481.295	288844.003	262.562
84	437469.577	288833.67	261.582
85	437463.141	288828.781	261.121
86	437445.201	288818.742	260.977
87	437435.169	288815.249	260.978
88	437426.606	288809.194	261.16
89	437420.643	288799.852	262.3
90	437419.72	288794.57	262.81
91	437420.9	288784.224	263.533
92	437424.763	288770.03	263.991
93	437428.27	288751.545	264.128
94	437429.97	288737.034	263.993
95	437430.335	288724.657	263.846
96	437429.139	288702.832	263.59
97	437427.068	288694.613	263.598
98	437423.184	288681.75	263.554
99	437412.459	288656.77	263.191
100	437398.821	288624.711	262.427
101	437392.727	288607.436	261.945
SUPRAFATA	6950 MP		

Intocmit:



UAT TURNU RUIENI
LOC. ZERVESTI
JUD. CARAS - SEVERIN

S.C. HIDROELECTRICA S.A.
SUCURSALA HATEG
JUD. HUNEDOARA

COMPENSARE SUPRAFETELOR

Nr.crt.	Denumire parcela	Suprafata necompensata	Corectia	Suprafata compensata	Suprafata desfasurata
1	Drum acces	2077.79	0.21	2078	-
2	Zona protectie	200.25	-0.25	200	-
3	Canal	231.96	0.04	232	-
4	Zona protectie	211.52	0.48	211	-
5	Zona protectie	845.72	0.28	846	-
6	Bazin	6.77	0.23	7	-
7	Baraca	12.11	-0.11	12	-
8	Canal casetat	275.80	0.20	276	-
9	Baraca	19.81	0.19	20	-
10	Platforma tehnologica	535.44	-0.44	535	-
11	Cladire MHC	201.63	0.27	202	-
12	Zona protectie	2360.80	-0.20	2361	-
Total		6979.60	1.30	6980	-

Toleranta = $0.0002 * n * \sqrt{s}$ T= 11.69

S=6980

Eroarea = 1.30

Eroarea \leq Toleranta

Corectia = $E / S * Si$ 0.00019 * Si

Intocmit

Ing. Iancu Petru Adrian

UAT TURNU RUIENI
LOC. ZERVESTI
JUD. CARAS-SEVERIN

S.C. HIDROELECTRICA S.A.
SUCURSALA HATEG
JUD. HUNEDOARA

RECAPITULATIA SUPRAFETE

DETERMINAREA COEFICIENTILOR P.O.T. si C.U.T

TABELUL SUPRAFETELOR

MHC ZERVESTI

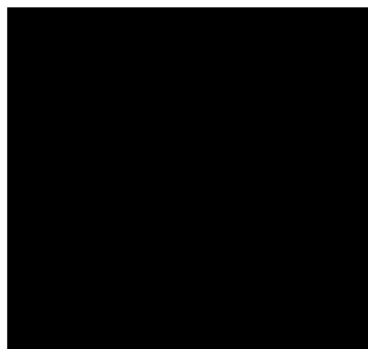
Nr. Crt.	Denumire	Suprafata Construita (Sc)	Suprafata Retele (Sr)	Suprafata Transport (St)	Suprafata Libera (Sl)	Suprafata totala (ST)	Suprafata desfasurata
1	Drum acces	0	0	2078	0	2078	0
2	Zona protectie	200	0	0	0	200	0
3	Canal	232	0	0	0	232	0
4	Zona protectie	211	0	0	0	211	0
5	Zona protectie	846	0	0	0	846	0
6	Bazin	7	0	0	0	7	0
7	Baraca	12	0	0	0	12	0
8	Canal casetat	276	0	0	0	276	0
9	Baraca	20	0	0	0	20	0
10	Platforma tehnologica	535	0	0	0	535	0
11	Cladire MHC	202	0	0	0	202	0
12	Zona protectie	2361	0	0	0	2361	0
TOTAL		4902	0	2078	0	6980	0

P.O.T. - Procentul de ocupare a terenului

C.U.T. - Coeficientul de utilizare a terenului

$$P.O.T. = \frac{Sc+Sr+St}{ST} \times 100 = \frac{6980}{6980} = 100\%$$

$$C.U.T. = \frac{Sdesfasurata}{ST} = \frac{0}{6980}$$



Județul: Caraș Severin
Comuna: Turnu Ruieni

ANEXA Nr.2
SPEEH HIDROELECTRICA S.A., BUCUREȘTI
S.H. Hațeg – UHE Caransebeș

Incinta: "MHC Zervești - centrală"

SITUAȚIA

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

A. Titlul asupra terenurilor - m² -

Nr. crt.	Titlul asupra terenurilor (legi, decrete, ordine, decizii, contracte, acorduri, hotărâri etc.)	Suprafața inscrisă
1	- Decret nr. 346/08.10.1984 - Art.15. În scopul construirii lucrărilor la obiectivul de investiții "Amenajarea hidroenergetică Bistra - Polana Mărului - Ruieni - Polana Ruscă", în vederea realizării lacului tampon Zervești, se expropriează, se trec în proprietatea statului și se dau în administrarea directă a IE Caransebeș de sub îndrumarea și controlul MEE, terenurile în suprafață de 428.750mp și împrejurimile în lungime de 2.730ml, situate în județul Caraș-Severin /.....proprietatea persoanelor prevăzute în tabelul anexă nr.22 la prezentul decret.	428.750
2	HGR nr.627/31.07.2000, privind reorganizarea Companiei Naționale de Electricitate - SA	
Total		428.750

B. Suprafața rezultată din măsurători topografice - m² -

Nr. crt.	Specificare	Suprafața		
		exclusivă	cota indiviză	totală
0	1	2	3	4
1	Suprafață construită (Sc)	4.902,00	-	4.902,00
2	Suprafață aferentă rețelelor (Sr)	0,00	-	0,00
3	Suprafață aferentă căilor de transport (St)	2.078,00	-	2.078,00
4	Suprafață liberă (Sl)	0,00	-	0,00
5	Suprafața incintei (St) = (Sc+Sr+St+Sl)	6.980,00	-	6.980,00

C. Calculul suprafeței de teren necesare activității societății comerciale cu capital de stat - m² -

Specificare	Deținută pe baza de titlu	Rezultată prin măsurători topografice	Determinată în plus față de titlu (2-1)	Disponibilizată prin "POT"	Total Fond special destinat realizării de investiții	Necesara obiectului de activitate, din care:	
						Exclusiva (2-5)	Cota parte indiviza
0	1	2	3	4	5	6	7
Suprafața incinta	428.750	6.980,00	-	-	-	6.980,00	-

Notă: Terenurile în suprafață de 421.850mp reprezentând diferența dintre suprafața deținută pe bază de titluri de 428.750mp și suprafața incintei rezultată din măsurători de 6.900mp, nu se disponibilizează deoarece este ocupată de alte obiecte din cadrul obiectivului de investiții "Amenajarea Hidroenergetică Bistra - Polana Mărului - Ruieni - Polana Ruscă"

Intocmit: Vasile SCHIPOR

Județul: Caraș Severin
UAȚ : Turnu Ruleni

S.P.E.E.H. HIDROELECTRICA S.A., BUCUREȘTI
S.H. Hațeg – UHE Caransebeș

Incinta : "MHC Zervești - centrală"

RECAPITULAȚIA SUPRAFEȚELOR ȘI DETERMINAREA COEFICIENȚILOR P.O.T. ȘI C.U.T.

Număr Cadastral	Specificare utilitate	Suprafața incintei pe categorii de folosință (mp.)				Suprafața totală (mp.) ST	Suprafața desfășurată (rip.) Sd
		Construcții Sc	Reț. tehn.-edil. Sr	Transport St	Liber SI		
1	Drum acces	0	0	2.078	0	2.078	0
2	Zona protecție	200	0	0	0	200	0
3	Canal	232	0	0	0	232	232
4	Zona protecție	211	0	0	0	211	0
5	Zona protecție	846	0	0	0	846	0
6	Bazin	7	0	0	0	7	7
7	Baracă	12	0	0	0	12	12
8	Canal casetat	276	0	0	0	276	276
9	Baracă	20	0	0	0	20	20
10	Platforma tehnologică	535	0	0	0	535	535
11	Clădire MHC	202	0	0	0	202	202
12	Zona protecție	2.361	0	0	0	2.361	0
TOTAL SUPRAFEȚE		4.902	0	2.078	0	6.980	1.284

Procentul de ocupare a terenului : P.O.T. = $[(Sc+St+Sr)/ST] \times 100 = (6980/6980) \times 100 = 100\%$
Coeficientul de utilizare a terenului : C.U.T. = $SD/ST = 1284/6980 = 0,18$

S.P.E.E.H. HIDROELECTRICA S.A. - Comisia de stabilire și evaluare a terenurilor, numită
în baza Ordinului M.E. nr. 9/05.01.

Președinte -- Bogdan-Nicolae BADEA
Membru -- Emil CRISAN
Membru -- Manuela HORVATH
Membru -- Vasile SCHIPOR
Membru -- Simona TUDOR
Membru -- Aurel Vasile IANCU
Membru -- Cristiana CHIRIAC
Membru -- Odette Florentina BOLINTINEANU
Secretar -- Ion MONEA

Județul: Caraș-Severin
UAT: Turnu-Rueni

ANEXA Nr.3
S.P.E.E.H. HIDROELECTRICA S.A., BUCUREȘTI
S.H. Hațeg – UHE Caransebeș

Incinta: "MHC Zervești – Centrală"

SITUAȚIA

privind evaluarea calitativa a terenurilor disponibilizate care se constituie in „Fondul special destinat realizării de investiții sau desfasurarii 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:

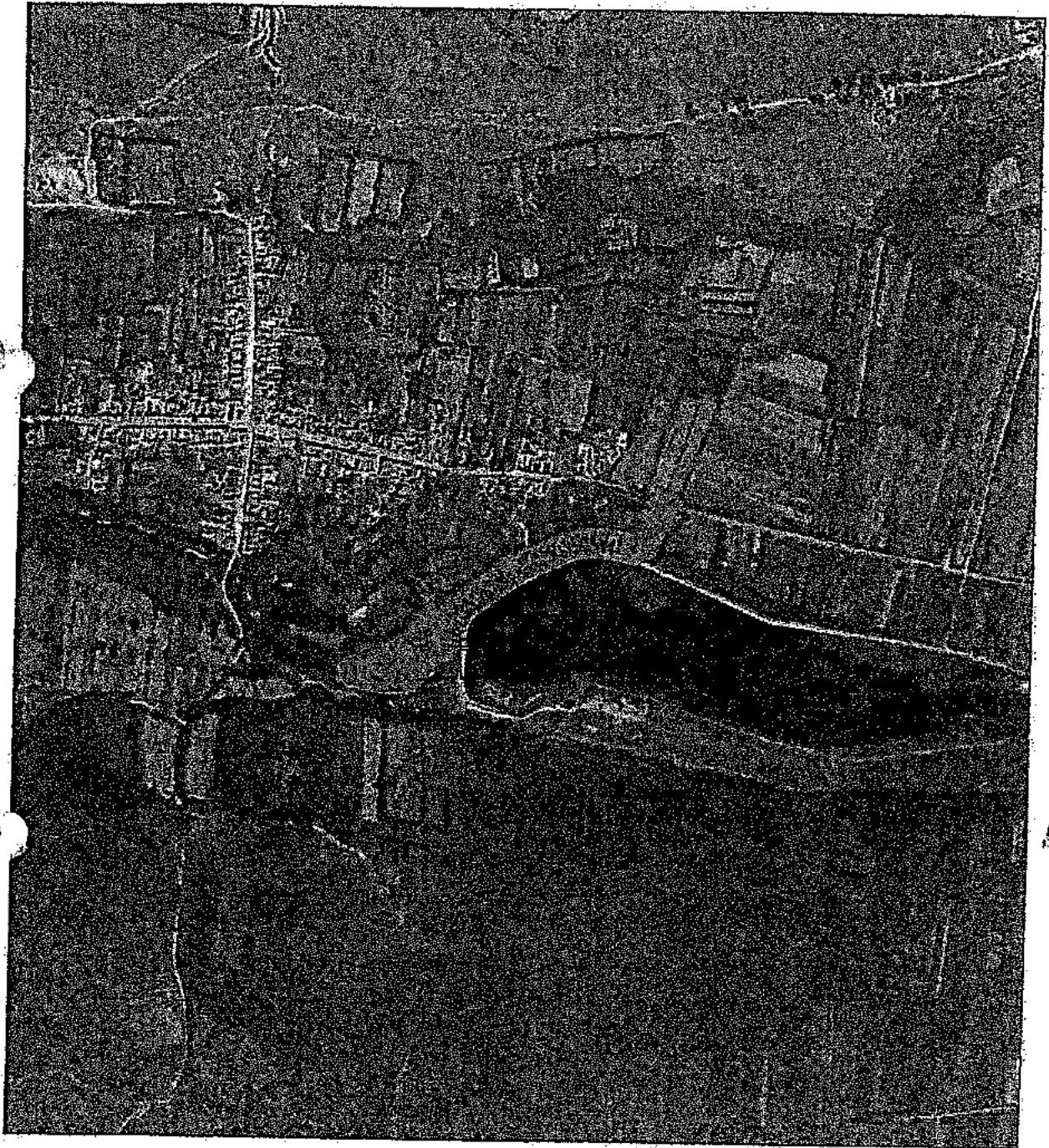
Se inscriu numai suprafetele mentionate in anexa nr.2, lit.C, coloana 5.

Notă: Diferența dintre suprafața deținută pe bază de titluri de 421.860mp și suprafața incintei rezultată din măsurători de 6.980mp, nu se disponibilizează deoarece este ocupată de alte obiecte din cadrul obiectivului de investiții "Aménajarea Hidroenergetică Bistra – Poiana Mărului – Rueni – Poiana Ruscă".

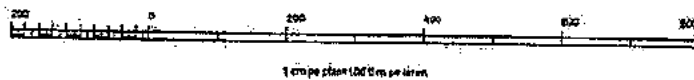
AVIZAT
OFICIUL DE STUDII PEDOLOGICE SI AGRONOMICE
DIRECTOR

Integrările Masive SCHIMBIR.

PLAN DE INCADRARE IN ZONA



Scara 1:10000

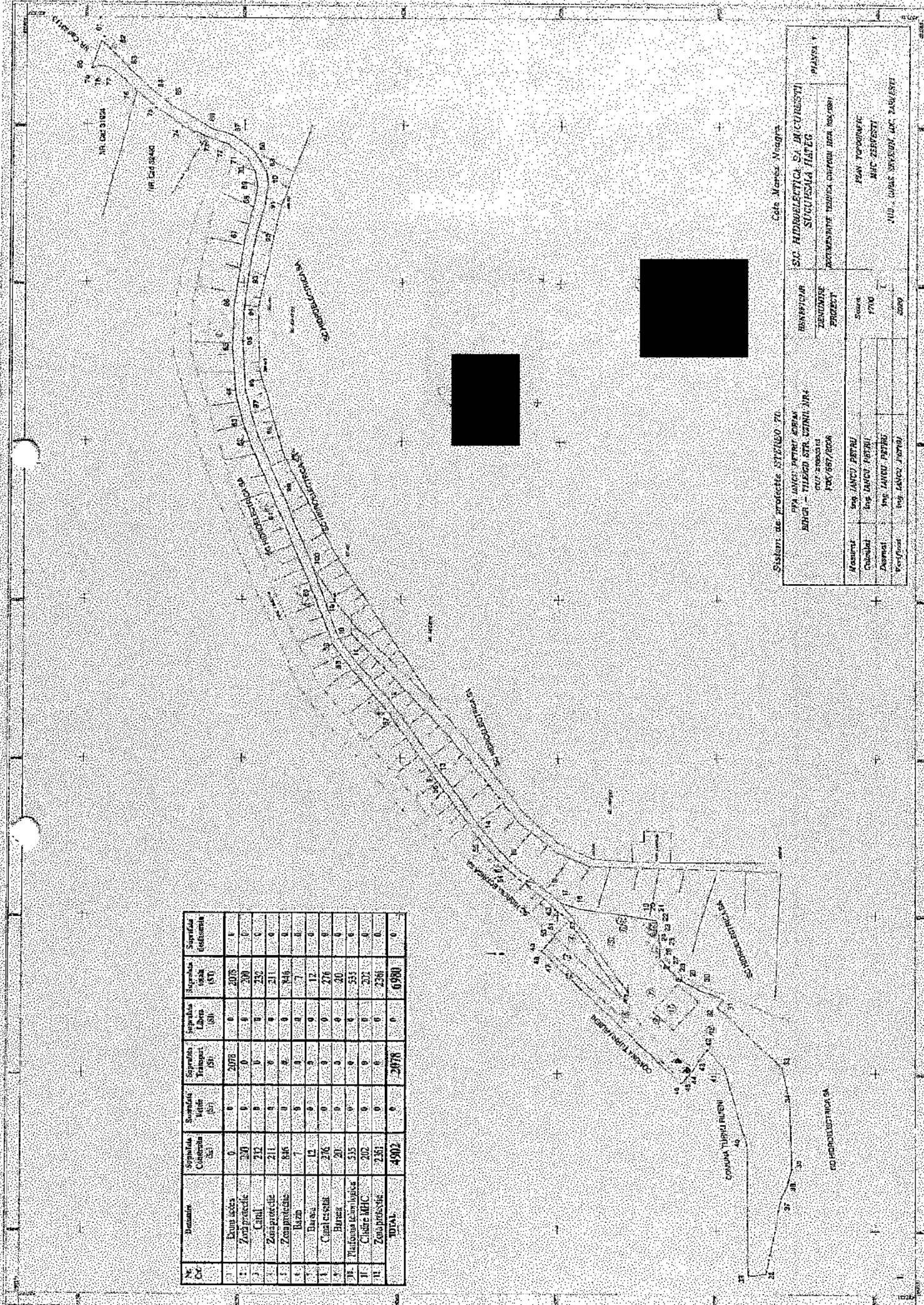


No. Cx	Descripción	Superficie Construida (m ²)	Superficie Vitrificada (m ²)	Superficie Transporte (m ²)	Superficie Libros (m ²)	Superficie Gasa (m ²)	Superficie (Total)
1	Zona acaes	0	0	2078	0	2078	2078
2	Zona praxide	230	0	0	0	230	230
3	Canal	211	0	0	0	211	211
4	Zona praxide	211	0	0	0	211	211
5	Zona praxide	246	0	0	0	246	246
6	Barras	12	0	0	0	12	12
7	Canal espiol	276	0	0	0	276	276
8	Barras	20	0	0	0	20	20
9	Planchas de aluminio	535	0	0	0	535	535
10	Clasificación	202	0	0	0	202	202
11	Zona praxide	2361	0	0	0	2361	2361
TOTAL		4902	0	2078	0	6980	6980

Sistema de protección ST15180 70.

Calle Maraca, Managua.

INGENIERO ING. LANCY PEREZ INGENIERO EN ELECTRICIDAD C.R. 2000010 INE 667/0206	CLIENTE SOC. HIDROELÉCTRICA SA. INGENIEROS SUCUCESAL FILER CALLE MARACA, MANAGUA, NICARAGUA
PROYECTO PROYECTO DE PROTECCIÓN DEL SISTEMA DE TRATAMIENTO DE AGUAS RESIDUALES DE LA ZONA INDUSTRIAL DE MANAGUA.	PLANTA N. PLANTA N.º 1
ESCALA 1:100	FECHA 15/05/2010
DISEÑADOR ING. LANCY PEREZ	AUTORIZADO ING. CARLOS SANCHEZ, LIC. 2467/97



Plan de amplasament și delimitare a imobilului
 Scara 1:700

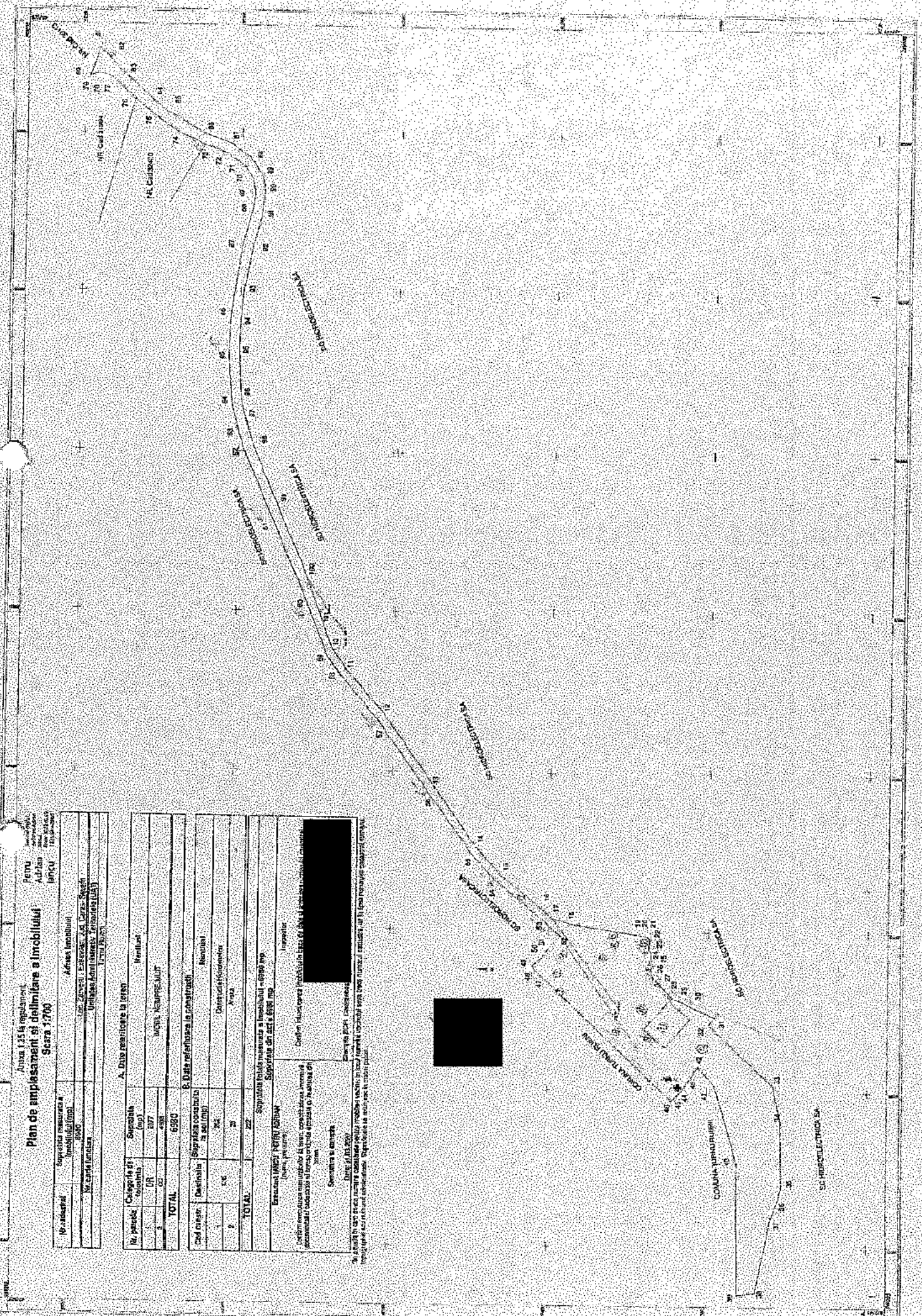
Suprafața măsurată în teren (mp)	6980
Suprafața măsurată în plan (mp)	6980
Suprafața măsurată în plan (mp)	6980
Suprafața măsurată în plan (mp)	6980

A. Date referitoare la teren	
Tipul terenului	Teren agricol
Destinația terenului	Teren agricol
Suprafața terenului	6980 mp

B. Date referitoare la construcții	
Tipul construcției	Teren agricol
Suprafața construcției	0 mp
Suprafața terenului ocupat de construcții	0 mp
TOTAL	6980 mp

C. Date referitoare la construcții	
Tipul construcției	Teren agricol
Suprafața construcției	0 mp
Suprafața terenului ocupat de construcții	0 mp
TOTAL	6980 mp

Definiții: teren agricol - teren agricol în conformitate cu Legea nr. 137/2007 privind modificarea Legii nr. 18/1990 privind unele măsuri pentru asigurarea transparenței în exercițiul funcțiilor publice și în exercițiul atribuțiilor de serviciu, precum și pentru stabilirea unor noi reglementări privind activitatea în funcții publice și în exercițiul atribuțiilor de serviciu, precum și pentru stabilirea unor noi reglementări privind activitatea în funcții publice și în exercițiul atribuțiilor de serviciu.



S.C. HIDROELECTRICA SA