

ROMANIA
JUDETUL HUNEDOARA
CONSILIUL LOCAL AL
COMUNEI RÂU DE MORI

HOTARAREA Nr. 21/2021

Privind aprobarea vanzarii unei parcele de teren situata in comuna Râu de Mori, zona de agrement Râusor ,inscrisa in C.F. nr.64540 Râu de Mori ,nr.topo 64540 in suprafata de 200 mp -Berindeie Viorel.

Consiliul Local al comunei Râu de Mori, judetul Hunedoara.

Avind in vedere cererea cu nr.414/22.02.2021 a domnului Berindeie Viorel proprietarul construcției ridicate pe acest teren care solicita cumpararea suprafetei de teren aferenta constructiei , proiectul de hotarare nr.65/23/10.03.2021 initiat de primarul comunei, referatul de aprobare al primarului comunei Râu de Mori nr. 66/23/10.03.2021 prin care se propune vanzarea unei parcele de teren situata in comuna Râu de Mori, zona de agrement Râusor ,inscrisa in C.F. nr.64540 Râu de Mori ,nr.topo 64540 in suprafata de 200 mp - Berindeie Viorel proprietatea privată a comunei Râu de Mori - proprietarului construcției ridicate pe acest teren ,raportul compartimentului agricol nr. 44/1/23.03.2021 ,avizul nr.68/24/29.03.2021 rezultat din raportul comisiei de specialitate pentru programe și prognoze de dezvoltare economico-socială, agricultură, buget-finanțe, administrarea domeniului public și privat al comunei,urbanism și amenajarea teritoriului, protecția mediului din cadrul consiliului local

În temeiul dispozițiilor art. 129 alin.2.lic. c , alin. 6 lit. b , art.139 alin.2 ,art. 196 ,alin1,lit.a,art.197,alin.4,și art.364 alin.(1) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul Administrativ;

H O T A R A S T E :

Art.1.Aproba vanzarea unei parcele de teren situata in comuna Râu de Mori , zona de agrement Râusor , inscrisa in C.F. nr.64540 Râu de Mori ,nr.topo 64540 in suprafata de 200 mp, proprietate privată a comunei Râu de Mori,proprietarului construcției ridicate pe acest teren domnul Berindeie Viorel,pe baza dreptului legal de preemțiune a proprietarilor.

Art.2. Aprobă Raportul de evaluare întocmit de Ing.Szabo Dorina Felicia , expert evaluator autorizat, prin care s-a stabilit prețul de piață a parcelei de teren la suma de 2.240 lei ,suma la care se va vinde terenul obiect al art.1,raportul de evaluare fiind parte integranta la prezenta hotarare.

Art.3. Valoarea de inventar a parcelei de teren prevazuta la art.1 din actele contabile este aceiasi cu valoarea din raportul de evaluare.

Art.4. Mandatează primarul comunei d-nul Dilertea Flaviu pentru semnarea contractelor de vanzare cumparare în forma autentică.

Art.5 Cu drept de contestatie în conditiile si termenele prevazute de Legea nr.554/2004 a contenciosului administrativ, cu modificarile si completarile ulterioare .

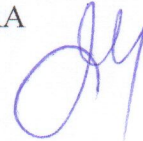
Art.6. Prezenta hotarare se comunica Institutiei Prefectului Judetului Hunedoara, Primarului comunei, compartimentului agricol si financiar contabil, proprietariilor construcției de pe parcela de teren nominalizata la art.1.

Râu de Mori la 30.03.2021

PRESEDINTE DE SEDINTA,
IUBAS CRISTINEL

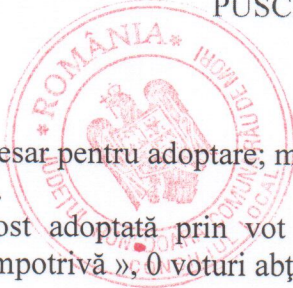


CONTRASEMNEAZA SECRETAR GENERAL,
PUSCA ANISOARA



Cvorumul necesar pentru adoptare; majoritatea absoluta -votul majoritatii consilierilor in functie .

Hotărârea a fost adoptată prin vot deschis, cu următorul cvorum :13 voturi « pentru », 0 voturi « împotriva », 0 voturi abțineri.



SC EVALDOR CONS SRL

CUI 16020142

J20/357/2004

Hunedoara str. Pestisul Mare nr. 234

Mobil: 0724/226 892

E-mail: evaldor_cons@yahoo.com

RAPORT DE EVALUARE

***TEREN SITUAT IN COMUNA
RÂU DE MORI, JUD. HUNEDOARA
SUSENI
200 mp nr.CF 64540 topo. 64540***

EXPERT EVALUATOR:ing. SZABO DORINA FELICIA

Datele, informatiile si continutul prezentului raport fiind confidentiale, nu vor putea fi copiate in parte sau in totalitate si nu vor fi transmise unor terti, fara acordul scris si prealabil al SC EVALDOR CONS SRL si al BENEFICIARULUI.

SINTEZA LA RAPORTUL DE EVALUARE

Obiectul evaluării: Determinarea valorii de piata a proprietatii imobiliare **Teren în suprafață de 200 mp** in vederea vânzării-cumpărării.CF 64540 nr. cad 64540

Tipul proprietatii: Proprietate imobiliara.

Amplasament : Comuna Râu de Mori, in perimetrul zonei de agrement Râușor

Proprietar: Comuna Râu de Mori

Data evaluării: 07.03.2021

Dreptul evaluat: Dreptul integral de proprietate

Cursul valutar 1 euro = 4,87 lei

Rezultatul evaluării:

Valoarea estimata: 2 240 lei

460 euro

= 11.20 RON/mp

= 2.3 euro/mp

Valorile nu includ T.V.A.



I. DATE GENERALE

1.0 Executant

Prezentul raport de evaluare a fost intocmit de **ing. Szabo Dorina Felicia** – expert evaluator ANEVAR, legitimatia nr. 16481.

1.1 Obiectul evaluarii.

Obiectul prezentului raport de evaluare il reprezinta teren intravilan, situat în **com. Râu de Mori, sat SUSENI, nr. 70, jud. Hunedoara** si este înregistrat CF nr. CF.64540, cad. 64540 în suprafață de **200 mp**. Terenul este proprietate comunei Râu de Mori.

1.2 Scopul evaluarii

Scopul prezentului raport de evaluare este estimarea **valorii de piata** in vederea vânzării- cumpărări.

1.3 Destinatarul raportului de evaluare

Prezentul raport de evaluare se adreseaza Consiliului Local Rau de Mori in calitate de client.

II – PROPRIETATEA EVALUATĂ

2. Situatia juridica a proprietatii

2.1 Identificarea terenului : conform informatiilor furnizate de reprezentantul Primăriei Rau de Mori, terenul este in SUSENI si a dl. Berindeie Viorel.

2.2 Proprietar la data evaluarii: Primăria Rau de Mori

2.3 Amplasament:

Proprietatea se situeaza in satul SUSENI figurează în CF-64540 . Accesul este facil cu mijloace auto pe un drum asfaltat .

2.4 Situația juridică:

Proprietar comuna Râu de Mori.

2.7 Dimensiunile și forma terenului: terenul are forma poligonală

2.8 Data inspecției

Inspecția a fost făcută în data de 02.03.2021 de către ing. Szabo Dorina.

III BAZELE EVALUĂRI

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

3.1 Ipoteze:

Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către reprezentanții primăriei Râu de Mori și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Se presupune că drepturile de proprietate asupra proprietății evaluate sunt valabile și marketabile.

- Informațiile furnizate de către terți sunt considerate de încredere dar nu se acordă garanții pentru acuratețe.
- Toate documentațiile tehnice se presupun a fi corecte. Planul prezentat în anexa acestui raport este inclus numai pentru a se crea o imagine despre proprietate.
- Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluării.
- Se presupune că nu există contaminanți și costul activității de decontaminare nu afectează valoarea; nu am fost informată de nici o inspecție sau raport care să indice prezența contaminanților sau a materialelor periculoase. Evaluatorul consideră că datele puse la dispoziție de către client ca fiind surse de încredere.
- Evaluatorul nu se angajează la o expertiză tehnică sau cercetare științifică necesară pentru descoperirea contaminanților.
- În calculele de evaluare nu s-a ținut cont de obligațiile de mediu din Planul de Conformare existent în bilanțul de mediu.
- **Situația actuală a proprietății imobiliare cât și scopul pentru care va fi achiziționat a stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii unitare, în condițiile tipului valorii selectate.**
- În aplicarea **metodei comparațiilor** au fost utilizate informații privind nivelul mediu al vânzărilor de terenuri în zonă cât și ofertele existente.

- **Metoda de randament** nu a fost aplicată datorită lipsei informațiilor privind nivelul mediu al concesionarilor percepute în zona în care se află terenul
- **Metoda comparației prin bonitare** a fost aplicată pornind de la prețurile de barem, indicii de corecție și de caracteristicile terenului din zonă.
- Imobilul studiat a fost încadrat în limitele și descrierea proprietății care constituie obiectul evaluării în conformitate cu datele furnizate prin dosarul solicitantului și completate la fața locului.

3.2 Conditii limitative

- Orice valori estimate în raport se aplica întregii proprietati și orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fractionate va invalida valoarea estimata, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevazuta în raport.
- Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implica dreptul de publicare a acestuia.
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat sa ofere în continuare consultanta sau sa depuna marturie în instanta privind subiectul evaluarii, în afara cazului când s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil.
- Nici prezentul raport, nici parti ale sale (în special concluzii referitoare la valori și identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fara acordul scris al evaluatorului.

3.3 Valoarea estimată.

Evaluarea realizata conform prezentului raport reprezinta o estimare a *valorii de piata* a activului, asa cum aceasta este definita în standardul ANEVAR SEV 4.03/11.1996 (care are caracter obligatoriu pentru membrii ANEVAR), standard care este în concordanta cu:

- standardul international IVS-1
- standardul european EVS-4.03
- directiva Uniunii Europene 91/674/EEC.

Acest standard este aplicabil valorii de piata a unei proprietati, de obicei imobiliare și a elementelor conexe.

Conform standardului amintit prin valoarea de piata se înțelege:

***Valoarea de piata** reprezinta suma estimata pentru care o proprietate poate fi schimbata la data evaluarii, între un cumparator hotarat și un vanzator hotarat, într-o tranzactie echilibrata, după un marketing adecvat, în care fiecare parte actioneaza în cunostinta de cauza, prudent și fara constrangeri*

3.4 Data evaluării

La baza evaluării au stat informatiile privind nivelul preturilor corespunzatoare lunii 02.2021, data la care se considera valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de catre evaluator.

Evaluarea a fost facuta la data de **07.03.2021**.

- **Drepturile de proprietate transmise.** O identificare precisă a dreptului de proprietate transmise în fiecare tranzacție comparabilă, selectată pentru analiză, este esențială deoarece prețul de tranzacție se bazează întodeauna pe dreptul de proprietate transmis.
- **Condiții de finanțare.** Tipurile și condițiile aranjamentelor financiare în orice tranzacție ar trebui să fie pe deplin înțelese, analizate și luate în considerare deoarece diferitele aranjamente financiare pot face ca prețul plătit pentru o proprietate să difere pentru o proprietate identică.
- **Condiții de vânzare.** Motivația specială a părților dintr-o tranzacție, în multe situații, poate afecta prețurile plătite și chiar să genereze unele tranzacții de natură diferită de piață. Exemple de condiții speciale ale vânzării includ un preț mai ridicat plătit de un cumpărător pentru că lotul are valoare în fuziune/asmlbare; un preț mai scăzut plătit pentru că vânzătorul este grăbit să încheie vânzare; o relație financiară, de afaceri sau familială între părțile implicate în tranzacție ; impozite și taxe neuzuale, lipsa de expunere a proprietății pe piață (liberă)sau proceduri de litigiu îndelungate.
- **Condițiile de piață.** Condițiile de piață la data vânzării proprietății comparabile pot fii diferite de cele de la data evaluării proprietății evaluate. Factorii care au impact asupra condițiilor de piață includ aprecierea sau deprecierea rapidă a valorii proprietății, schimbări în legislația impozitelor pe venit, restricții de construire sau stopări ale acesteia, fluctuație în cerere și ofertă.
- **Localizare.** Localizările proprietăților comparabile și ale proprietății de evaluat ar trebui comparate, pentru a stabili dacă localizarea și vecinătatea influențează prețurile plătite. Diferențele mari de localizare pot indica faptul că acea tranzacție nu este cu adevărat comparabilă și deci ar trebui eliminată.
- **Corecții pentru utilități**
- **Corecții pentru tipul de drum la care au acces proprietățile.**
- **Dimensiuni, formă, front stradal.** Atribute cum ar fii mărimea proprietăților comparabile, forma și frontul stradal pot contribui la stabilirea valorii.
- **Corecții pentru teren liber sau construit**

In aceste conditii prin metoda comparatiei, valoarea terenului

= 11.20 RON/mp

= 2.3 euro/mp

Suprafata evaluata are valoarea de: 2 240 lei

460 euro

Valorile nu includ T.V.A.



V.Reconcilierea rezultatelor. Opinia evaluatorului**5.1. Rezultatele evaluării**

- Ca urmare a aplicării metodelor de evaluare prezentate anterior au fost obținute următoarele valori pentru proprietatea imobiliară care face obiectul prezentului raport de evaluare.
- Valoarea rezultată prin metoda comparațiilor
= 11.20 RON/mp
= 2.3 euro/mp
- Valoare rezultată prin metoda de bonitare:

= 0,50 lei/mp	100 lei
= 0,11 euro/mp	= 21 euro

5.2. Reconcilierea rezultatelor. Opinia evaluatorului

Reconcilierea presupune analiza unor rezultate alternative pentru a ajunge la estimarea finală a valorii.

Pentru reconcilierea rezultatelor s-a procedat la revederea întregii evaluări, pentru a avea siguranța că datele disponibile, tehnicile analitice, raționamentele și logica aplicate au condus la judecăți consistente.

Valoarea estimată prin metoda de bonitare nu este concludentă dat fiind faptul că nu am dispus de suficiente informații concrete referitoare la structura terenului. Celelalte ipoteze luate în calcul sunt considerate de încredere.

Valoarea estimată prin metoda comparației directe reprezintă un indicator al prețului cel mai probabil la care s-ar putea tranzacționa imobilul pe piață, iar valoarea terenului se încadrează în intervalul valorilor de piață în zona de interes a evaluării. Consider această metodă ca fiind cea mai apropiată de valoarea de piață, fiind în general recomandată și de ANEVAR atunci când există informații pentru determinarea ei.

Valorile de piață rezultate pentru proprietatea imobiliară evaluată se înscriu într-un interval care are ca limită inferioara valoarea rezultată din metoda de bonitare, iar ca limită superioara metoda comparațiilor de piață.

În această situație și ținând seama de argumentele prezentate mai sus, în opinia evaluatorului, valoarea estimată a imobilului (fără TVA), în condițiile în care plata s-ar face integral la data vânzării, se află în jurul valorii obținute prin metoda comparației de piață, respectiv :

**11.2 RON/mp
= 2.3 euro/mp**

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii precum și considerentele privind valoarea sunt :

- valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele și aprecierile exprimate în prezentul raport;
- prețul de tranzacționare va putea fi atât inferior, cât și superior valorii prezentate în acest raport de evaluare, în funcție de cererea care se va manifesta pentru imobil;
- în condiții de constrângere aferente unei vânzări forțate (executarea gajului) prețul plătit de către client va putea diferi semnificativ de valoarea estimată în prezentul raport;
- valoarea prezentată presupune plata integral (cash) la tranzacționare, oricare alte condiții de plată putând să afecteze această valoare;
- valoarea se referă la întreaga proprietate imobiliară;
 - valoarea este o predicție;
 - valoarea este subiectivă;
 - evaluarea este o comparare;
 - evaluarea este o opinie asupra unei valori și reprezintă percepția evaluatorului referitor la prețul cel mai probabil obținabil într-o tranzacție;

SC EVALDOR CONS SRL

- valorile obținute în lucrare au avut ca bază un curs de schimb, care la data evaluării era de 4.87 lei/Euro;
- valoarea nu conține TVA.

Cursul valutei la data de 07.03.2021.

Valorile nu includ T.V.A.

Expert evaluator:
ing. Szabo Dorina
membru ANEVAR





Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară HUNEDOARA
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Hareg

**EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 64540 Râu de Mor

Nr. Seriere 30337
Zis 05
Luna 11
Anul 2020
Căsușă nr. 10433721142



A. Partea I. Descrierea Imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Suseni, Nr. 70, Jud. Hunedoara, Zona Rausor

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	64540	200	Teren neimprejmuit

Construcții

Crt	Nr. cadastral Nr.	Adresa	Observații / Referințe
A11	64540-C1	Loc. Suseni, Nr. 70, Jud. Hunedoara, Zona Rausor	Nr. niveluri: 3; S. construită la sol 123 mp; S. construcția desfășurată: 369 mp; Casa de vacanță din Ceramica, P+L+M

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
18693 / 23/07/2020 Act Notarial nr. 916, din 20/07/2020 emis de Yasu MIHAELA-CAMELIA; Se inființează cf. 64540 a imobilului cu nr. Cad. 64540/Râu de Mori ca urmare a alipirii următoarelor 2 imobile: B1 -- nr. cad. 63098; cf. 63098; -- nr. cad. 63099; cf. 63099;	A1
B4 Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu alipire, dobândit prin Convenție, cota actuală 1/1 1) COMUNA RAU DE MORI, CIF. 4633285	A1
30337 / 05/11/2020 Act Administrativ nr. 85/79, din 30/09/2020 emis de Primaria Rau de Mori; Act Administrativ nr. 1/1183, din 07/10/2020 emis de Primaria Rau de Mori; Act Administrativ nr. 1/1006, din 27/08/2020 emis de Primaria Rau de Mori; Act Administrativ nr. 11160, din 07/10/2020 emis de Primaria Rau de Mori; B5 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Construire, cota actuală 1/1 1) BERINDEIE VIOREL	A1.1
B6 se modifica categoria de folosință a imobilului teren de sub A1 din pasune în curt-construcții.	A1
B7 se actualizează adresa imobilelor asf. Cl. Comuna Rau de Mor, Sat Suseni (Zona Rausor), Nr. 70.	A1, A1.1

C. Partea III. SARCINI

Inscrieri privind dezmembărările dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
30337 / 05/11/2020 Act Administrativ nr. Contract de concesiune nr. 2082, din 15/10/2019 emis de Primaria Rau de Mori; C1 Intabulare, drept de CONCESIUNE pe PERIOADA DE 49 DE ANI INCEPAND CU DATA DE 15.10.2000 1) BERINDEIE VIOREL	A1