

**JUDETUL HUNEDOARA  
CONSILIUL LOCAL AL  
COMUNEI RÂU DE MORI**

**HOTARAREA Nr.7/2022**

privind aprobarea cumpararii unei suprafate de teren intravilan situat in comuna Râu de Mori ,inscrisa in C.F. nr. 65093 in suprafata de 40 mp., proprietatea dl. Tip Paulin-Petru necesar pentru extinderea retelei electrice pentru montare stilpi si pozare cablu de alimentare in zona Raul Mare, comuna Râu de Mori.

Avind in vedere proiectul de hotarare nr.248/7/10.01.2022 initiat de primarul comunei prin care se propune aprobarea cumpararii unei suprafate de teren intravilan situat in comuna Râu de Mori ,inscrisa in C.F. nr. 65093 in suprafata de 40 mp., proprietatea dl. Tip Paulin-Petru necesar pentru extinderea retelei electrice pentru montare stilpi si pozare cablu de alimentare in zona Raul Mare, comuna Râu de Mori, referatul de aprobare al primarului comunei Râu de Mori nr. 249/7/10.01.2022 ,raportul compartimentului agricol nr. SO/L/25.01.2022 avizul nr. 250/7/28.01.2022 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 conformitate cu prevederile art.1650 -1745 din Legea nr. 287/2009 privind Codul civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul dispozițiilor art. 129 alin.2 lic. b , art.139 alin.2 ,art. 196 ,alin.1 ,lit.a, art.197, alin.4 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul Administrativ; cu modificările și completările ulterioare;

**HOTĂRĂȘTE :**

**Art.1.** Se aprobă cumpararea unei suprafate de teren intravilan situat in comuna Râu de Mori, inscrisa in C.F. nr. 65093 in suprafata de 40 mp., proprietatea dl. Tip Paulin-Petru necesar pentru extinderea retelei electrice pentru montare stilpi si pozare cablu de alimentare in zona Raul Mare, comuna Râu de Mori.

**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 4.000 lei ,suma la care se va cumpara terenul obiect al art.1, raportul de evaluare fiind parte integranta la prezenta hotarare.

**Art.3.** Mandatează primarul comunei d-nul Dilertea Flaviu pentru semnarea contractelor de vanzare cumparare în forma autentică.

**Art.4.** Prezenta hotărâre poate fi contestată la Instanța de contenciosului administrativ, în condițiile prevăzute de Legea nr. 554/2004 a contenciosului administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

**Art.5.** Prezenta hotarare se comunica Institutiei Prefectului Judetului Hunedoara, Primarului comunei, compartimentului agricol si financiar contabil, proprietarului terenului.

Râu de Mori la 31.01.2022

PRESEDINTE DE SEDINTA  
AVRAMESCU SABIN

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 : 12 voturi  
« pentru », 0 voturi « împotriva », 0 abțineri.



S.C. EVALDOR CONS SRL.  
- INGINERIE – PROIECTARE, EVALUARI, AUDIT ENERGETIC –  
CONSULTANȚĂ  
Tel. :0724 226 892 Fax.: 0354 416 555  
evaldor\_cons@yahoo.com

## RAPORT DE EVALUARE

***TEREN SITUAT IN COMUNA  
RÂU DE MORI sat RÂU DE MORI  
40 mp CF 65093***

***JUD. HUNEDOARA***

***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.**



1. Certificare	3
2. Sinteză la raportul de evaluare	4
3. Date generale. Proprietatea evaluată.	5
4. Bazele evaluării. Ipoteze.	6
5. Valoarea estimată.	7
6. Data evaluării. Responsabilitatea față de terți. Cauze de nepublicare. Surse de informații.	8
7. Tipul proprietății. EVALUAREA.	9
8. Metoda comparației directe.	10
9. Metoda comparației prin bonitare.	12
10. Reconcilierea rezultatelor. Opinia evaluatorului.	14

## ANEXE

## **CERTIFICARE**

*Prin prezenta, in limita cunostintelor si informatiilor detinute, certific ca faptele prezentate in prezentul raport sunt adevarate si corecte. De asemenea certific ca analizele, opiniile si concluziile prezentate sunt limitate de ipotezele si conditiile limitative specifice si sunt analizele, opiniile si concluziile personale, neinfluentate de nici un factor In plus, certific ca nu am nici un interes prezent sau de perspectiva in proprietatea imobiliara care face obiectul prezentului raport de evaluare si nici un interes sau influenta legata de partile implicate.*

*Analizele si opiniile prezentate in raport au fost bazate si dezvoltate conform cerintelor din standardele , recomandarile si metodologia de lucru recomandate de ANEVAR, iar raportul de evaluare poate fii expertizat (la cerere) de catre unul din membrii autorizati special in acest sens de catre sus numita organizatie.*

*Proprietatea a fost inspectata personal de catre evaluator.*

*Suma ce imi revine drept plata pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legatura cu declararea in raport a unei anunita valori sau intarval de valori care sa favorizeze clientul.*

*Evaluatorul a respectat codul deontologic al meseriei sale si are asigurare profesionala de 10 000 euro.*

**Expert evaluator:**

**ing. Szabo Dorina**

**membru ANEVAR**



*Szabo*

## SINTEZA LA RAPORTUL DE EVALUARE

**Obiectul evaluării:** Determinarea valorii de piata a proprietatii imobiliare **Teren intravilan în suprafață de 40 mp** in vederea vanzarii-cumpararii.

**Tipul proprietatii:** Proprietate imobiliara.

**Amplasament :** sat Râu de Mori

**Proprietar:** Comuna Râu de Mori

**Data evaluarii:** 14.01.2022

**Dreptul evaluat:** Dreptul integral de proprietate

**Cursul valutar** 1 euro = 4,9432 lei

### **Rezultatul evaluarii:**

**Primaria Rau de Mori este obligata sa puna la dispozitia constructorului teren pentru extinderea retelei electrice unde sa se monteze stalpi si sa se pozeaza cablu de alimentare . Aceste lucrari sunt lucrari de interes comunitar si sunt similare cu terenurile autostrazii unde Statul Roman i-a despagubit pe proprietarii terenurilor pe care trece autostrada.**

### **Valoarea estimata:**

**= 98.87 RON/mp  
20.00 euro/mp**

**rotund 4 000 lei  
800 euro**

Valorile nu includ T.V.A.



*Szabo*

## 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 , jud. Hunedoara in suprafata de 40 mp. Terenul este proprietate privata a d-lui TIP PAULIN PETRU.

### 1.2 Scopul evaluarii

Scopul prezentului raport de evaluare este estimarea **valorii de piata** in vederea vanzarii -cumpararii.

### 1.3 Destinatarul raportului de evaluare

Prezentul raport de evaluare se adreseaza Primariei Rau de Mori si d-lui TIP PAULIN PETRU in calitate de client.



## **II – PROPRIETATEA EVALUATĂ**

### **2. Situația juridică a proprietății**

**2.1 Identificarea terenului :** conform informațiilor furnizate de reprezentanții Primăriei Rau de Mori și d-lui TIP PAULIN PETRU, terenul este intravilan, situat în Rau de Mori. CF 65093.

**2.2 Proprietar la data evaluării:** d-l TIP PAULIN PETRU.

**2.3 Situația juridică:**

Proprietate privată.

**2.4 Data inspecției**

Inspecția a fost făcută în data de 10.01.2022 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 proprietar 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 documentatiile tehnice se presupun a fi corecte. Planul prezentat in 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 in lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluarii.
- Se presupune ca nu exista contaminanti si costul activitatii de decontaminare nu afecteaza valoarea; nu am fost informata de nici o inspectie sau raport care sa indice prezenta contaminantilor sau a materialelor periculoase. Evaluatorul considera ca datele puse la dispozitie de catre client ca fiind surse de încredere.
- Evaluatorul nu se angajeaza la o expertiză tehnică sau cercetare stiintifica necesara pentru descoperirea contaminantilor.
- In calculele de evaluare nu s-a tinut cont de obligatiile de mediu din Planul de Conformare existent in bilantul de mediu.
- **Situația actuală a proprietății imobiliare cât și scopul pentru care va fii 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.
- In 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 in zona în care se află terenul
- Imobilul(terenul) 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 in raport se aplica intregii proprietati si orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fractionate va invalida valoarea estimata, in afara cazului in care o astfel de distribuire a fost prevazuta in raport.
- Intrarea in posesia unei copii a acestui raport nu implica dreptul de publicare a acestuia.
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat sa ofere in continuare consultanta sau sa depuna marturie in instanta privind subiectul evaluarii, in afara cazului cand s-au incheiat astfel de intelegeri in prealabil.
- Nici prezentul raport, nici parti ale sale (in special concluzii referitoare la valori si 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 in standardul ANEVAR SEV 4.03/11.1996 (care are caracter obligatoriu pentru membrii ANEVAR), standard care este in 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 si a elementelor conexe.

Conform standardului amintit prin valoarea de piata se intelege:

*Valoarea de piata* reprezinta suma estimata pentru care o proprietate poate fi schimbata la data evaluarii, intre un cumparator hotarat si un vanzator hotarat, intr-o tranzactie echilibrata, dupa un marketing adecvat, in care fiecare parte actioneaza in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangeri

### **3.4 Data evaluarii**

La baza evaluarii au stat informatiile privind nivelul preturilor corespunzatoare lunii DECEMBRIE 2022, data la care se considera valabile ipotezele luate in considerare si valorile estimate de catre evaluator.

Evaluarea a fost facuta la data de **10.01.2022.**

### **3.5 Responsabilitatea față de terți**

Prezentul raport de evaluare a fost realizat în baza informațiilor furnizate de reprezentantii Primăriei Rau de Mori si d-lui TIP PAULIN PETRU, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestuia.

In conformitate cu uzanțele din România, valoarea estimată de către evaluator este valabilă la data prezentată în raport și într-un interval de timp limitat după această dată.

Acest raport de evaluare este destinat scopului precizat și numai pentru uzul destinatarului menționat la pct.1.1. Raportul este confidențial, strict pentru destinatar și evaluatorul nu acceptă nici o responsabilitate față de o altă persoană, în nici o circumstanță.

### **3.6 Clauza de nepublicare**

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

### **3.7 Surse de informații**

Sursele de informații utilizate în raportul de evaluare sunt:

- documentele puse la dispoziție de către reprezentantii Primăriei Rau de Mori.
- informații privind situația juridică a terenului
- inspecția realizată la fața locului de către evaluator
- „Evaluarea proprietăților imobiliare” – ediția română
- „Standarde internaționale de evaluare” – 2005
- „Standarde internaționale de practică în evaluare”
- Legea nr. 247/2005
- Expertiza tehnică 46 – Metoda bonitarii pentru terenuri.
  
- Informații de pe piața imobiliară locală:
- [www.imobiliare-terenuri.ro](http://www.imobiliare-terenuri.ro)
- [www.ro-imobile.ro](http://www.ro-imobile.ro)
- [www.imobiliare.ro](http://www.imobiliare.ro)

### **3.8 Tipul proprietății**

Proprietatea evaluată este de tip imobiliar ( teren ).

## **IV - EVALUAREA**

### **4.1 Procedura de evaluare**

Baza evaluării realizată în acest raport este **valoarea de piață**, așa cum este definită în standardul ANEVAR SEV 4.03/august 1996, standard care este în concordanță cu:

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

Pentru determinarea acestei valori, au fost aplicate:

- metoda comparației prin bonitare
- metoda comparației directe

### **4.2 Etape de evaluare**

- a) Documentare privind datele tehnice;
- b) Inspecția realizată la fața locului de către evaluator;
- c) Stabilirea limitelor și ipotezelor care au stat la baza elaborării raportului;
- d) Analiza tuturor informațiilor culese și interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluării;
- e) Aplicarea metodelor de evaluare considerate oportune pentru determinarea valorii;
- f) Selectarea tipului de valoare estimată în prezentul raport;

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

## **A. METODA COMPARATIEI DIRECTE**

Această metodă este cea mai recomandată de către Corpul Expertilor Tehnici și avizată favorabil de Asociația Națională a Evaluatorilor și de Corpul Expertilor Contabili și a Contabililor Autorizați când sunt disponibile informații referitoare la tranzacții similare.

**In abordarea prin comparația vânzărilor, informațiile privind vânzările comparabile sunt corectate pentru a reflecta diferențele între fiecare proprietate comparabilă și proprietatea de evaluat.**

Elementele de comparație includ drepturile de proprietate transmise, condițiile de finanțare, condițiile de vânzare, condiții de piață, localizare, caracteristici fizice, caracteristici economice și utilizarea.

**Elemente de comparație – acele caracteristici specifice ale proprietăților și tranzacțiilor care pot explica diferențele de preț. S-a luat în considerare în analiza vânzărilor comparabile, următoarele elemente de comparație:**

- ***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/asmlare; 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 fi 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**

**= 98.87 RON/mp**

**20.00 euro/mp**

**rotund 4 000 lei**

**800 euro**

Valorile nu includ T.V.A.

## **B. Metoda comparației prin bonitare**

Aceasta metoda este recomandata de catre Corpul Expertilor Tehnici si avizata favorabil (cu conditia perfectarii ulterioare) de Asociatia Nationala a Evaluatorilor si de Corpul Expertilor Contabili si a Contabililor Autorizati si se foloseste cand nu sunt disponibile suficiente informatii referitoare la tranzactii similare. Algoritmul pleaca de la un pret de barem (valoare de baza a terenului) care este corectat pe baza unor elemente de comparatie ( nivel maxim de bonitare) prin note și coeficienți:

- criterii și note de corecție a valorii de bază a terenurilor agricole;
- coeficienți de corecție a terenurilor agricole, altele decât arabil:
  - arabil = 1
  - pășune = 0,9
  - fânaș = 0,9
  - livadă clasică = 1,5
  - livadă intensivă = 1,2
  - vie hibridă ) 1,0
  - vie nobilă = 2,5
  - neproductiv ( bălți, stufăriș, ape, canale, diguri din pământ ) = 0,25
  - teren sub luciul de apă = 0,7

- teren construit cu utilități = 1,2

Calculule efectuate prin metoda prin bonitare sunt prezentate in fisa de evaluare din anexa.

Evaluatorul nu a avut la dispoziție studiul pedologic și de bonitare elaborat pentru jud. Hunedoara. Valoarea estimată s-a calculat pe baza următoarelor formule de calcul:

$$V_{dta} = V_{bvn}$$

$$V_{bvn} = V_n$$

$$V_n = V_p - C_p$$

$$V_p = P_p \times P_c + P_s \times P_c$$

$P_p$  = puncte de bonitare

$$C_p = C_p + K$$

$$K = k_1 + k_2 + k_3 + k_4 + k_5$$

Unde:  $V_{dta}$  = valoarea de despăgubire a terenului agricol, lei/ha;

$V_{bvn}$  = valoarea de bază, după venitul net;

$V_n$  = venitul net, lei/ha

$V_p$  = valoarea producției, lei/ha

$C_p$  = cheltuieli generale de producție, lei/ha;

$P_p$  = producție principală, kg/ha;

$P_s$  = producție secundară, kg/ha

$P_c$  = preț de cost, lei/kg;

$C_p$  = cheltuieli de producție conform tehnologiei de cultură, lei/ha;

$K$  = cheltuieli datorate factorilor

- pantă -  $k_1, k_2$

- distanța față de piețe de desfacere –  $k_3$

- poziția față de producător și starea drumurilor –  $k_4$

- forma și mărimea parcelei –  $k_5$

$N$  = suma notelor acordate pe bază de criterii de departajare a terenurilor.

Teren fanaț:

● Notele de bonitare au fost grupate în V clase de calitate, fiecare clasă formată din 20 puncte

- Clasa I 81 – 100 puncte

- Clasa II 61 – 80 puncte

- Clasa III 41 – 60 puncte

- Clasa IV 21 – 40 puncte

- Clasa V – 1-20 puncte

● Preț de vânzare a grâului ( produs etalon )de piață = 0,45 lei/kg

● kg grâu/punct de bonitare, conform Ordinului 26/1994;

Înlocuind în formulă rezultă valoarea unitară a terenului intravilan:

= 3,6 lei/mp

$V_t = 144$  lei



## **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**

**= 98.87 RON/mp  
20.00 euro/mp**

**rotund 4 000 lei  
800 euro**

- **Valoare rezultată prin metoda de bonitare:**

**= 3,9 lei/mp                      0,8 euro/mp**

**Vt = 144 lei**

**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 inferioară valoarea rezultată din metoda de bonitare, iar ca limită superioară 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 :

**= 98.87 RON/mp**

**rotund 4 000 lei**

**20.00 euro/mp**

**800 euro**

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;
  - valorile obținute în lucrare au avut ca bază un curs de schimb, care la data evaluării era de 4,94 lei/Euro;
  - valoarea nu conține TVA.

Valorile nu includ T.V.A.

**Expert evaluator:**

**ing. Szabo Dorina**

**membru ANEVAR**



# **ANEXE**

**Suprafață utilă**2000 m<sup>2</sup>**Clasificare teren:**

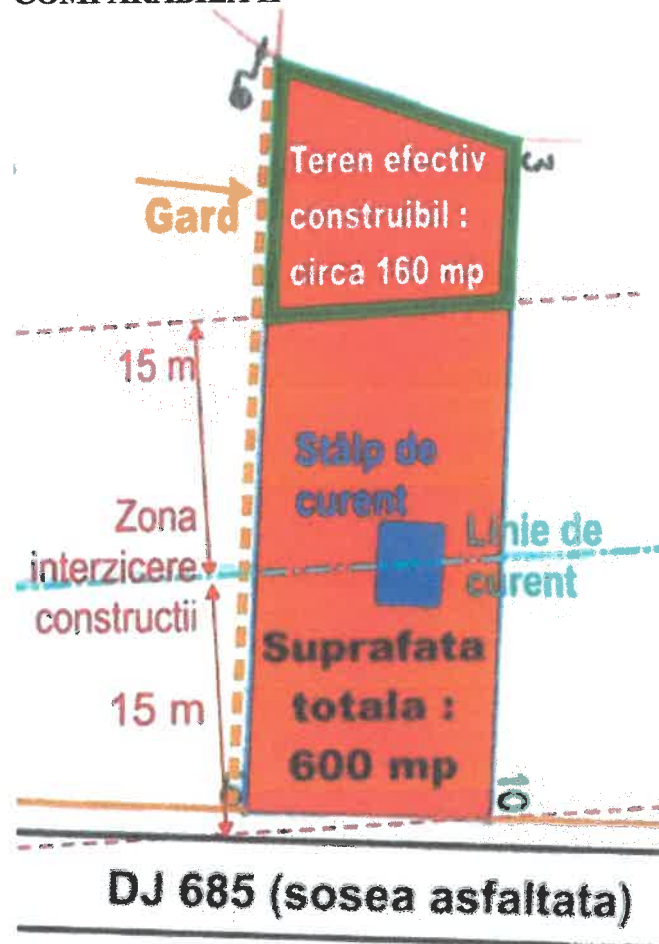
Intravilan

**Tip terenuri**

Construcții

**Descriere**

Vand teren intravilan , 2000mp, in com Rau de Mori, jud.Hunedoara, priveliste deosebita, la poalele muntilor si rezervatiei naturale Retezat . Terenul, aflat in zona rezidentiala a comunei, este pretabil constructiei unei pensiuni sau case de vacanta, avand acces direct la DJ 686 asfalt, toate utilitatile : apa. curent canalizare sunt la 100 m de teren. Zona este in plina dezvoltare turistica atat iarna pentru partia de ski de la Rausor, cat si in celelalte anotimpuri pentru parcul national Retezat sau trasee turistice .montane . Pret 19000 Euro negociabil.

**COMPARABILA II**

# Loc 600mp constructie cabana la Gura Zlata / Raul Mare Retezat

[Sesizează o problemă](#)

## Detalii

Preț / m<sup>2</sup>:

**15 €**

Clasificare teren:

Intravilan

Tip terenuri

Constructii

Suprafață utilă

600 m<sup>2</sup>

## Descriere

Loc pentru constructie cabana pe Raul Mare, in Retezat, 200 metri mai jos de cabana Gura Zlata. Suprafata totala: 600 mp, teren plat ; suprafata pe care se poate construi legal:160 mp. Front stradal - circa 14 metri, la drum asfaltat.

1. [Acasa](#)
2. [Hunedoara](#)
3. [Rau de Mori](#)
4. Vand in Retezat 9000 mp teren aproape de statiunea Rausor.

Agenție

25.000 €

3 luni în urmă

1 / 4

## COMPARABILA III



**Vand in Retezat 9000 mp teren aproape de statiunea Rausor.**

[Sesizează o problemă](#)

### Detalii

**Preț / m<sup>2</sup>:**

**2,78 €**

**Deschidere stradala**

325 m

**Suprafată utilă**

9003 m<sup>2</sup>

**Clasificare teren:**

Extravilan

**Descriere**

Proprietar, Vand 9000 mp zona superba in Retezat, sosea asfaltata la 2-3 min de statiunea de schi Rausor. parcela se intinde de la de la raul Rausor pina sus la padure aprox 275 ml. Front de 33 ml. Sunt 2 CF uri. unul de la sosea la rau 827 mp si altul de la sosea la padure 8175 mp. altitudinea este de 850 m la sosea si cam 1000m sus la padure. stilpul de curent este la 10 m, in vecinatate este deja construita o cabana .

## COMPARABILA IV

[Sesizează o problemă](#)**Detalii****Preț / m<sup>2</sup>:****9,62 €****Suprafață utilă**11438 m<sup>2</sup>**Clasificare teren:**

Extravilan

**Tip terenuri**

Agricole

**Descriere**

Vând teren extravilan pe Valea Râului Mare in Retezat, în zona cunoscută sub numele de Dumbrăvița , într-o zonă cu multe cabane și pensiuni, dar totodată retras, înscris în Cartea Funciară și lipsit de sarcini. Terenul se află deasupra Pensiunii Dumbrăvița și este o poieniță străjuită la est de Valea Jurii și înconjurată din două părți de pădure de brad și mesteacăn. Terenul este potrivit pentru construcția de cabane/pensiuni sau activități de cățărare sau tiroliană. Se află pe raza comunei Râu de Mori, la aprox. 2 km de Schitul Retezat, 14 km de Barajul de la Gura Apei, 16 km de Cetatea Colț, 20 km de pârtia de schi de la Râușor. Suprafața totală este de 11.438 mp și se vinde preferabil în întregime. Prețul este 110.000 euro, ușor negociabil, pentru întreaga suprafață.





**ANCP**  
 AGENȚIA NAȚIONALĂ  
 DE CADASTRU ȘI  
 PUBLICITATE IMOBILIARĂ

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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ  
 PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 65093 Râu de Mori

Nr. cerere	902
Ziua	17
Luna	01
Anul	2022

Cod verificare  
 10011284344



**A. Partea I. Descrierea imobilului**

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Râu De Mori, Jud. Hunedoara

Nr. Crt	Nr. cadastral - Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	65093	40	

**B. Partea II. Proprietari și acte**

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
<b>216 / 06/01/2022</b>		
Act Notarial nr. 22, din 06/01/2022 emis de Vasii MIHAELA-CAMELIA;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara 65093 a imobilului cu numarul cadastral 65093 / UAT Râu de Mori, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 63238 inscris in cartea funciara 63238;	A1
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu parcelare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) <b>ȚIP PAULIN-PETRU</b>	A1
<b>902 / 17/01/2022</b>		
Act Administrativ nr. 1/42, din 14/01/2022 emis de PRIMARIA COMUNEI RÂU DE MORI;		
B4	se modifica destinatia imobilului teren de sub A1 din extravilan in intravilan.	A1

**C. Partea III. SARCINI .**

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbateră succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 60 RON, -Chitanța internă nr.2021003835/17-01-2022 în suma de 60, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 263.

Data soluționării,

17-01-2022

Data eliberării,

/ /

Asistent Registrator,

ADRIAN IGNA

IGNA ADRIAN CLAUDIU  
Asistent Registrator

