

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

**HOTARAREA Nr. 71/2022**

privind aprobarea vanzarii unei parcele de teren situata in comuna Râu de Mori, zona de agrement Râusor ,inscrisa in C.F. nr.65325 Râu de Mori ,in suprafata de 262 m.p. concesionari Szekely Dan –Emil .

Consiliul Local al comunei Râu de Mori, judetul Hunedoara.

Avind in vedere cererea numitului d-lor Szekely Dan –Emil proprietarul construcției ridicate pe acest teren care solicita cumpararea suprafetei de teren aferenta constructiei, proiectul de hotarare nr.248/70/14.06.2022 initiat de primarul comunei ,referatul de aprobare al primarului nr.249/70/14.06.2022 prin care se propune aprobarea vanzarii unei parcele de teren situata in comuna Râu de Mori, zona de agrement Râusor ,inscrisa in proprietarii construcției ridicate pe acest teren ,raportul compartimentului urbanism si amenajarea teritoriului nr.19/32 /23.06.2022 si avizul nr.250/75/29.06.2022 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 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,si 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.65325 Râu de Mori ,in suprafata de 262 m.p. concesionari Szekely Dan –Emil proprietarul construcției ridicate pe acest teren, 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 15.500 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 vânzare cumpărare în forma autentică.

**Art.5** .Cu drept de contestație în condițiile și termenele prevăzute de Legea nr.554/2004 a contenciosului administrativ, cu modificările și completările ulterioare .

**Art.6.** Prezenta hotărâre se comunică Instituției Prefectului Județului Hunedoara, Primarului comunei, compartimentului agricol și financiar-contabil, proprietarilor construcției de pe parcela de teren nominalizată la art.1.

Râu de Mori la 30.06.2022

PRESEDINTE DE SEDINTA  
SUCIONI FLORIN-TODERAS

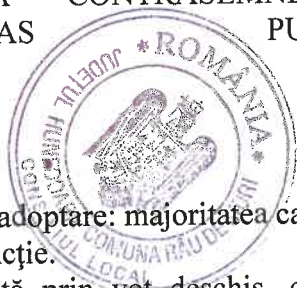


CONTRASEMNEAZA- SECRETAR GENERAL  
PUSCA ANISOARA



Cvorumul necesar pentru adoptare: majoritatea calificată -votul a doua treimi din numărul consilierilor locali în funcție.

Hotărârea a fost adoptată prin vot deschis, cu următorul cvorum :12 voturi « pentru », 0 voturi « împotriva », 0 voturi abțineri.



SC EVALDOR CONS SRL

CUI 16020142

J20/357/2004

Hunedoara str. Pestisul Mare nr. 234

Tel. 0254/742179, Mobil: 0724/226 892

E-mail: evaldor\_cons@yahoo.com

## RAPORT DE EVALUARE

***TEREN SITUAT IN COMUNA  
RÂU DE MORI, JUD. HUNEDOARA  
ZONA DE AGREMENT RÂUȘOR  
262 mp nr. CF 65325, cad. 65325***

***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.**

## CUPRINS

|   | <b>Pagina</b> |
|---|---------------|
| 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.<br>Surse de informații. | 8             |
| 7. Tipul proprietății. EVALUAREA.   | 9             |
| 8. Metoda comparatiei directe.  | 10            |
| 9. Metoda comparatiei 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**



## SINTEZA LA RAPORTUL DE EVALUARE

**Obiectul evaluării:** Determinarea valorii de piata a proprietatii imobiliare Teren în suprafață de 262 mp in vederea vânzării-cumpărării.CF 65325 nr. cad 65325 ,

**Tipul proprietatii:** Proprietate imobiliara.

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

**Proprietar:** Comuna Râu de Mori

**Data evaluarii:** 10.06.2022

**Dreptul evaluat:** Dreptul integral de proprietate

**Cursul valutar** 1 euro = 4,9454 lei

**Rezultatul evaluarii:**

Valoarea estimata: **15 500 lei**

**3 144 euro**

**= 59.35 RON/mp**

**= 12,00 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, legitimitatia nr. 16481.

### 1.1 Obiectul evaluarii.

Obiectul prezentului raport de evaluare il reprezinta teren intravilan, situat în **com. Râu de Mori, zona de agrement Râușor, jud. Hunedoara** si este înregistrat CF nr. 65325, cad. 65325 în suprafată de **262 mp**. Terenul este proprietate comunei Râu de Mori si in concesiune d-lui SZEKELY DAN EMIL, Contractul de concesiune nr.1069 din 20/05/2022 - pe o perioada de 49 ani.

### 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 zona de agrement Râușor.

**2.2 Proprietar la data evaluarii:** Primăria Rau de Mori

**2.3 Amplasament:**

Proprietatea se situeaza in zona de agrement Râușor și figurează în **CF-65325** teren construit. Pe teren se afla o constructie Casa de vacanta, D+P+M, Sc= 60 m<sup>2</sup>, Accesul

SC EVALDOR CONS SRL

este facil cu mijloace auto pe un drum pietruit .

#### **2.4 Situația juridică:**

Proprietar comuna Râu de Mori.

**2.7 Dimensiunile si forma terenului:** terenul are forma poligonala

#### **2.8 Data inspecției**

Inspecția a fost făcută in data de 26.05.2022 de către ing. Szabo Dorina.

### **III BAZELE EVALUĂRI**

La baza evaluarii stau o serie de ipoteze si conditii limitative, prezentate in cele ce urmeaza. Opinia evaluatorului este exprimata in concordanta cu aceste ipoteze si concluzii.

#### **3.1 Ipoteze:**

Aspectele juridice se bazeaza exclusiv pe informatiile si documentele furnizate de catre reprezentanții primăriei Râu de Mori și au fost prezentate fara a se intreprinde verificari sau investigatii suplimentare. Se presupune ca drepturile de proprietate asupra proprietatii evaluate sunt valabile si marketabile.

- Informatiile furnizate de catre terți sunt considerate de încredere dar nu se acorda 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 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 aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuție a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuție a fost prevăzută în raport.
- 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 instanța privind subiectul evaluării, în afara cazului când s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil.
- Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitoare la valori și identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul scris al evaluatorului.

### 3.3 Valoarea estimată.

Evaluarea realizată conform prezentului raport reprezintă o estimare a *valorii de piață* a activului, așa cum aceasta este definită în standardul ANEVAR SEV 4.03/11.1996 (care are caracter obligatoriu pentru membrii ANEVAR), standard care este în concordanță cu:

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

Acest standard este aplicabil valorii de piață a unei proprietăți, de obicei imobiliare și a elementelor conexe.

Conform standardului amintit prin valoarea de piață se înțelege:

***Valoarea de piață** reprezintă suma estimată pentru care o proprietate poate fi schimbată la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție echilibrată, după un marketing adecvat, în care fiecare parte acționează în cunoștința de cauză, prudent și fără constrângeri*

### 3.4 Data evaluării

La baza evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor corespunzătoare lunii mai 2022, data la care se considera valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de către evaluator.

Evaluarea a fost făcută la data de **10.06.2022**.

### 3.3 Responsabilitatea față de terți

Prezentul raport de evaluare a fost realizat în baza informațiilor furnizate de reprezentanții Primăriei Rau de Mori, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestora.

În 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.

### 3.5 Surse de informații

Sursele de informații utilizate în raportul de evaluare sunt:

- documentele puse la dispoziție de către reprezentanții Primăriei.
  - 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)

### 3.6 Tipul proprietății

Proprietatea evaluată este de tip imobiliar ( teren intravilan ).

## 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 COMPARAȚIEI 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.

**În 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 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**

**= 59.35 RON/mp**

**= 12 euro/mp**

**Suprafata evaluata are valoarea de: 15 500 lei**

**3 144 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

Calcululele 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 extravilan:

**$V_t = 0,55$  lei/mp**

**0,11 euro/mp**



**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**  
     **= 59.35 RON/mp**  
     **= 12 euro/mp**
- **Valoare rezultată prin metoda de bonitare:**

**= 0,55 lei/mp**

**1441 lei**

**= 0,11 euro/mp**

**= 29 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 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 :

**59.35 RON/mp  
= 12 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 comparație;
  - 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 4,9454lei/Euro;
- valoarea nu conține TVA.

Cursul valutei la data de 10.06.2022.

Valorile nu includ T.V.A.

**Expert evaluator:**  
**ing. Szabo Dorina**  
**membru ANEVAR**



# ANEXE

**EVALUAREA PRIN METODA COMPARAȚIEI PRIN BONITARE**

|   |      |          |
|---|------|----------|
| Clasa de calitate (nr.puncte )                              |      | 75       |
| Preț de vânzare al grâului (produs etalon)pe piață , lei/kg |      | 0,45     |
| kg grâu/punct de bonitare, conform Ordinului 26/1994        | Pp   | 0,3      |
| ( Valoare prod. principală )                                | VPp  | 1 350    |
| Producție secundară 67% din Pp                              | Ps   | 0,201    |
| Valoare prod. secundară                                     | VPs  | 402      |
| Valoare prod. la ha   | Vp   | 1 752    |
| Cheltuieli generale de prod. 60% din Vp                     | Cp   | 700,8    |
| Cheltuieli datorate factorilor                              | K    | 0%       |
| Cheltuieli generale de prod.CP=Cp+K                         |      | 60%      |
| Chelt. generale de producție                                | Cp   | 1 051,2  |
| Valoare producție/ha  | Vn   | 700,8    |
| Valoare de bază după venit net                              | Vbvn | 700,8    |
| Suma notelor acordate                                       | N    | 4,2      |
| Valoarea de despăgubire a terenurilor agricole lei/ha       | Vdta | 3 644,16 |
| Lei/mp  |      | 0,36     |
| Euro/mp   |      | 0,11     |

**EVALUAREA PRIN METODA COMPARAȚIEI PRIN BONITARE****TEREN AGRICOL INTRAVILAN**

| <b>Terenuri agricole, altele decât arabil</b> | <b>Euro/mp</b> | <b>Lei/mp</b> |
|---|----------------|---------------|
| Pășune  | 0,10           | 0,33          |
|   |                |               |

**COEFICIENȚI DE DEPARTAJARE ÎNTRE LOCALITĂȚI**

|  |           |
|--|-----------|
| K1, K2 ( pantă )                                   | 0         |
| K3 Distanța față de piața de desfaceri             | 0         |
| K4 Poziția față de producător și starea drumurilor | 0         |
| K5 Forma și mărimea parcelei                       | 0         |
| <b>Coeficienți de departajare</b>                  | <b>0%</b> |

## TABEL CU NOTELE ACORDATE

| <b>Nr. crt.</b> | <b>Criteriul</b>  | <b>Note</b> |
|-----------------|---|-------------|
| 1               | Categoria localității   | 0,2         |
| 2               | Funcțiile economice și caracteristicile sociale ale zonei   | 0,5         |
| 3               | Poziția terenului față de accesul la rețeaua de transport   | 0,5         |
| 4               | Echiparea tehnico-edilitară a zonei în care se află terenul   | 1           |
| 5               | Caracteristicile geotehnice, caracteristici ameliorative și efectul economic al investițiilor suplimentare cu ameliorarea și fertilizarea | 1,5         |
| 6               | Potențial turistic  | 0           |
| 7               | Restricții de folosire a terenului conform planului de amenajare a terenului  | 0,5         |
|                 | <b>Suma notelor acordate</b>  | <b>4,2</b>  |

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ  
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 65325 Râu de Mori

|            |       |
|------------|-------|
| Nr. cerere | 14815 |
| Ziua       | 25    |
| Luna       | 05    |
| Anul       | 2022  |

Cod verificare  
100116036374



**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      | 65325                        | 262             |                        |

Construcții

| Crt  | Nr cadastral Nr. topografic | Adresa                           | Observații / Referințe                            |
|------|-----------------------------|----------------------------------|---|
| A1.1 | 65325-C1                    | Loc. Râu De Mori, Jud. Hunedoara | S. construita la sol:60 mp; CASA DE VACANTA D+P+M |

**B. Partea II. Proprietari și acte**

| Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale                                      |   | Referințe |
|--|---|-----------|
| <b>14815 / 25/05/2022</b>  |   |           |
| Act Administrativ nr. HOTARAREA NR 51/2022, din 29/04/2022 emis de CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI RAU DE MORI; |   |           |
| B1   | Se infiinteaza cf. 65325 a imobilului cu nr. cad. 65325/Râu de Mori ca urmare a alipirii urmatoarelor 2 imobile:<br>--- nr.cad.62991\cf.62991;<br>--- nr.cad.65231\cf.65231;  | A1        |
| Act Notarial nr. CONTRACT DE VANZARE AUT NR. 1971, din 20/06/2018 emis de Stef Ovidiu Ioan;                |   |           |
| B2   | Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu cumpărare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1<br>1) SZEKELY DAN-EMIL, și soția<br>2) SZEKELY AMALIA, bun comun<br><i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 62991/Râu de Mori, inregistrata prin incheierea nr. 19150 din 11/07/2018; pozitie transcrisa din CF 62204/Râu de Mori, inregistrata prin incheierea nr. 17479 din 21/06/2018;</i> | A1.1      |
| Act Administrativ nr. HOTARAREA NR 51/2022, din 29/04/2022 emis de CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI RAU DE MORI; |   |           |
| B6   | Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu alipire, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1<br>1) COMUNA RÂU DE MORI-DOMENIUL PRIVAT   | A1        |

**C. Partea III. SARCINI**

| Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini                   |  | Referințe |
|--|--|-----------|
| <b>14815 / 25/05/2022</b>  |  |           |
| Act Administrativ nr. CONTRACT DE CONCESIUNE NR 1069, din 20/05/2022 emis de CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI RAU DE MORI; |  |           |
| C3   | Intabulare, drept de CONCESIUNE PE O PERIOADA DE 49 DE ANI INCEPAND CU DATA DE 22.10.1999<br>1) SZEKELY DAN-EMIL | A1        |

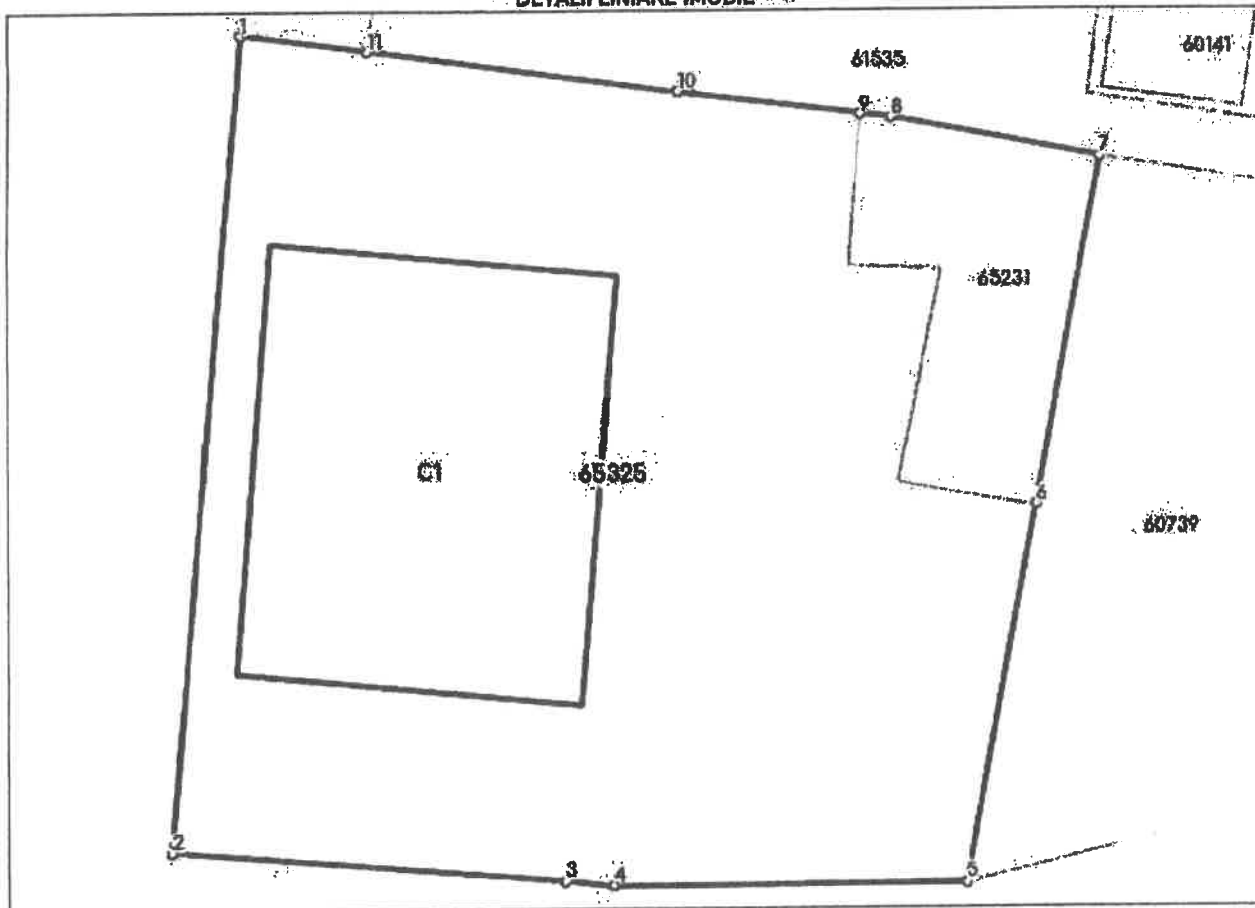
Carte Funciară Nr. 65325 Comuna/Oraș/Municipiu: Râu de Mori  
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

| Nr cadastral | Suprafața (mp)* | Observații / Referințe |
|--------------|-----------------|------------------------|
| 65325        | 262             |                        |

\* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

| Nr Crt | Categorie folosință | Intra vilan | Suprafața (mp) | Tarla | Parcelă | Nr. topo | Observații / Referințe |
|--------|---------------------|-------------|----------------|-------|---------|----------|------------------------|
| 1      | curți construcții   | DA          | 237            | -     | LOTUL 1 | -        | TEREN IMPREJMUIT       |
| 2      | pasune              | DA          | 25             | -     | -       | -        |                        |

Date referitoare la construcții

| Crt  | Număr    | Destinație construcție  | Supraf. (mp) | Situație juridică | Observații / Referințe                             |
|------|----------|-------------------------|--------------|-------------------|--|
| A1.1 | 65325-C1 | construcții de locuințe | 60           | Cu acte           | S. construită la sol: 60 mp; CASA DE VACANȚA D+P+M |

Lungime Segmente

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

| Punct început | Punct sfârșit | Lungime segment m (m) |
|---------------|---------------|-----------------------|
| 1             | 2             | 16.473                |
| 2             | 3             | 7.861                 |
| 3             | 4             | 0.968                 |

| Punct început | Punct sfârșit | Lungime segment (m) |
|---------------|---------------|---------------------|
| 4             | 5             | 6.987               |
| 5             | 6             | 7.739               |
| 6             | 7             | 7.123               |
| 7             | 8             | 4.223               |
| 8             | 9             | 0.6                 |
| 9             | 10            | 3.661               |
| 10            | 11            | 6.253               |
| 11            | 1             | 2.537               |

\*\* Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.  
 \*\*\* Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

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 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 222, 232.

Data soluționării,

31-05-2022

Data eliberării,

\_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_

03. IUN. 2022

Asistent Registrator,

ADRIAN IGNA  
**IGNA ADRIAN CLAUDIU**  
 asistent și semnatar

Referent,

