

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

**HOTARAREA Nr. 83/2022**

privind aprobarea vanzarii unei parcele de teren situata in comuna Râu de Mori, zona Gura Zlata ,inscrisa in C.F. nr.65301 ,in suprafata de 475 m.p. proprietarului constructiei - domnul Imbrea Benjamin.

Consiliul Local al comunei Râu de Mori, judetul Hunedoara.

Avind in vedere cererea numitului Imbrea Benjamin proprietarul construcției ridicate pe acest teren care solicita cumpararea suprafetei de teren aferenta constructiei, proiectul de hotarare nr.248/82/14.07.2022 initiat de primarul comunei ,referatul de aprobare al primarului nr.249/82/14.07.2022 prin care se propune aprobarea vanzarii unei parcele de teren situata in comuna Râu de Mori, zona Gura Zlata ,inscrisa in C.F. nr.65301 ,in suprafata de 475 m.p. proprietarului construcției ridicate pe acest teren ,raportul compartimentului urbanism si amenajarea teritoriului nr.19/38/21.07.2022 si avizul nr.250/88/27.07.2022 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 Gura Zlata ,inscrisa in C.F. nr.65301 ,in suprafata de 475 m.p. domnului Imbrea Benjamin , 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 28.200 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 28.07.2022

PRESEDINTE DE SEDINTA  
SUCIONI FLORIN-TODERAS



CONTRASEMNEAZA- SECRETAR GENERAL  
PUSCA ANISOARA



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

Hotărârea a fost adoptată prin vot deschis, cu următorul cvorum : 11 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 LOC.  
RÂU DE MORI, JUD. HUNEDOARA***

***475 mp nr.CF 65301 cad. 65301***

***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. 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 , recomandările 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**



## SINTEZA LA RAPORTUL DE EVALUARE

**Obiectul evaluării:** Determinarea valorii de piata a proprietatii imobiliare **Teren în suprafață de 475 mp** in vederea vânzării-cumpărării.CF 65301 nr. cad 65301

**Tipul proprietatii:** Proprietate imobiliara.

**Amplasament :** Loc. Râu de Mori,

**Proprietar:** Comuna Râu de Mori

**Data evaluarii:** 19.07.2022

**Dreptul evaluat:** Dreptul integral de proprietate

**Cursul valutar** 1 euro = 4,9395 lei

**Rezultatul evaluarii:**

**Valoarea estimata: 28 200 lei**

**5 700 euro**

**= 59,27 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, legitimatia nr. 16481.

### 1.1 Obiectul evaluarii.

Obiectul prezentului raport de evaluare îl reprezintă teren intravilan, situat în **loc. Râu de Mori, jud. Hunedoara** și este înregistrat CF nr. 65301, cad. 65301 în suprafață de **475 mp**. Terenul este proprietate comunei Râu de Mori și în concesiune d-lui **IMBREA BENIAMIN**, act administrativ nr.90/121 din 08.06.2021- Act nr. FISCAL din 09.06.2021 emis de PRIMARIA COMUNEI RAU DE MORI

### 1.2 Scopul evaluării

Scopul prezentului raport de evaluare este estimarea **valorii de piață** în vederea vânzării- cumpărări.

### 1.3 Destinatarul raportului de evaluare

Prezentul raport de evaluare se adresează Consiliului Local Rau de Mori în calitate de client.

## II – PROPRIETATEA EVALUATĂ

### 2. Situația juridică a proprietății

**2.1 Identificarea terenului** : conform informațiilor furnizate de reprezentantul Primăriei Rau de Mori, terenul este în loc. Rau de Mori

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

**2.3 Amplasament**:

Proprietatea se situează în loc. Rau de Mori și figurează în **CF-65301** teren construit. Pe teren se află o construcție Casa de vacanță, în suprafața de 105 mp, construită din boltari și

SC EVALDOR CONS SRL

sarpanta de lemn cu invelitoare din tigla.Sc=105 m<sup>2</sup>, Sd= 105 m<sup>2</sup>. Accesul este facil cu mijloace auto pe un drum asfaltat .

#### 2.4 Situația juridică:

Proprietar comuna Râu de Mori.

2.7 Dimensiunile si forma terenului: terenul are forma dreptunghiulara

#### 2.8 Data inspecției

Inspecția a fost făcută în data de 09.07.2022 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 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 ca 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.**



- 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 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 iunie 2022, data la care se considera valabile ipotezele luate in considerare si valorile estimate de catre evaluator.

Evaluarea a fost facuta la data de **19.07.2022.**

### 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**

**= 59,27 RON/mp**

**= 12,00 euro/mp**

**Suprafata evaluata are valoarea de: 28 200 lei**

**5 700 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
  - fâneață = 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:

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

$$V_{bvn} = V_n$$

$$V_n = V_p - C_p$$

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

$$P_p = \text{puncte de bonitare}$$

$$C_p = C_p + K$$

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

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**  
     **= 59.27 RON/mp**  
     **= 12 euro/mp**
- **Valoare rezultată prin metoda de bonitare:**

<b>= 0,55 lei/mp</b>	<b>258 lei</b>
<b>= 0,11 euro/mp</b>	<b>= 52.25 euro</b>

**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 :

**59.27 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 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 4,9395 lei/Euro;
- valoarea nu conține TVA.

Cursul valutei la data de 19.07.2022.

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 )		<b>75</b>
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

Nr. crt.	Criteriul	Note
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>






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

## EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 65301 Râu de Mori

Nr. cerere	20408
Ziua	19
Luna	07
Anul	2022

Cod verificare  
100117465278



### 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	65301	475	TEREN INTRAVILAN, LOT 1, NEIMPREJMUIT

### Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	65301-C1	Loc. Râu De Mori, Jud. Hunedoara	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:105 mp; S. construita desfasurata:105 mp; CASA DE VACANTA ,REGIM DE INALTIME P,SUPRAFATA DESFASURATA 105 MP

### B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
<b>12419 / 04/05/2022</b>	
Act Administrativ nr. HOTARAREA NR 44/2022, din 30/03/2022 emis de CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI RAU DE MORI;	
B1	Se infiinteaza cartea funciara 65301 a imobilului cu numarul cadastral 65301 / UAT Râu de Mori, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 62292 inscris in cartea funciara 62292;
Titlu Proprietate nr. 20/735, din 08/08/2007 emis de COMISIA JUDETEANA HUNEDOARA;	
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Reconstituire, cota actuala 1/1 1) <b>COMUNA RAU DE MORI, -DOMENIUL PRIVAT</b> OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 62292/Râu de Mori, inscrisa prin incheierea nr. 4314 din 09/11/2007; (provenita din conversia CF 402N)
Certificat De Atestare nr. 1/90, din 30/01/2008 emis de PRIMARIA COMUNEI RAU DE MORI;	
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Construire, cota actuala 1/1 1) <b>IMBREA BENIAMIN</b> OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 62292/Râu de Mori, inscrisa prin incheierea nr. 1401 din 06/03/2008;
Act Administrativ nr. 90/121, din 08/06/2021 emis de PRIMARIA COMUNEI RAU DE MORI; Act Administrativ nr. FISCAL, din 09/06/2021 emis de PRIMARIA COMUNEI RAU DE MORI;	
B4	actualizare date constructie conform noului PAD OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 62292/Râu de Mori, inscrisa prin incheierea nr. 14875 din 09/06/2021;
<b>20408 / 19/07/2022</b>	
Act Administrativ nr. ADEVERINTA nr.21/131, din 18/07/2022 emis de PRIMARIA COMUNEI RÂU DE MORI;	
B5	se noteaza apartenenta imobilului teren de sub A1 la domeniul privat al Comunei Rau de Mori.

### C. Partea III. SARCINI .

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

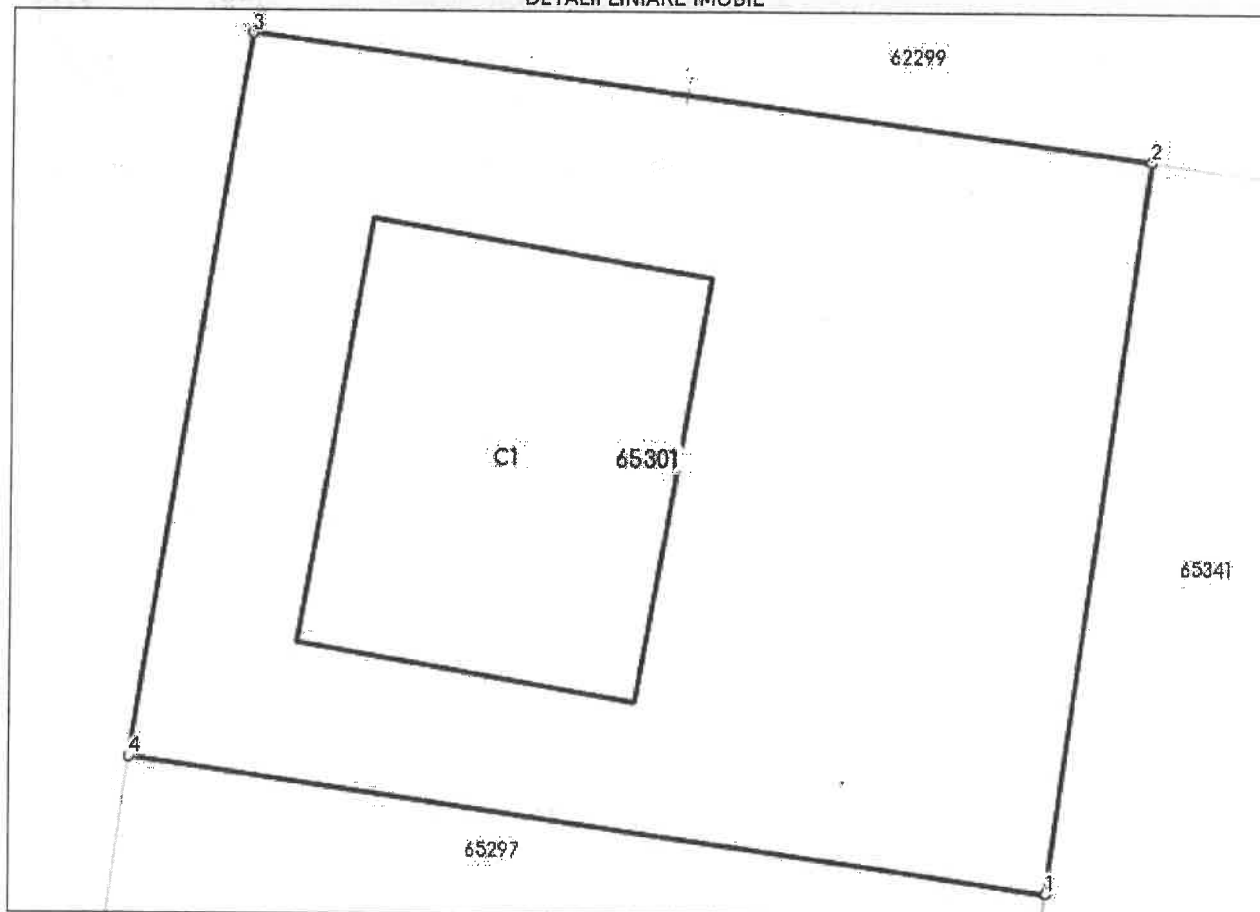
**Anexa Nr. 1 La Partea I**

**Teren**

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
65301	475	TEREN INTRAVILAN, LOT 1, NEIMPREJMUIT

\* 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	475	-	1528/2	-	TEREN INTRAVILAN, IMOBIL NEIMPREJMUIT

**Date referitoare la construcții**

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	65301-C1	construcții de locuințe	105	Cu acte	S. construita la sol: 105 mp; S. construita desfasurata: 105 mp; CASA DE VACANTA, REGIM DE INALTIME P, SUPRAFATA DESFASURATA 105 MP

**Lungime Segmente**

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	19.687
2	3	24.01
3	4	19.516

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
4	1	24.485

\*\* 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. 241

Data soluționării,  
21-07-2022

Data eliberării,  
25/07/2022

Asistent Registrator,

ADR IAN IGNA  
**IGNA ADRIAN CLAUDIU**  
asistent registrator  
(parașa și semnătura)

Referent,

