

**ROMÂNIA**  
**JUDEȚUL HUNEDOARA**  
**COMUNA RÂU DE MORI**  
**CONSILIUL LOCAL**

**HOTĂRÂREA NR.26/2023**

privind aprobarea cumpărării unui teren extravilan în suprafață de 30 m.p situat în satul Unciuc, comuna Râu de Mori înscris în CF 65404 , în vederea construirii unei statii de pompare ape uzate. aferenta obiectivului de investitii „Canalizare menajera in localitatile Brazi,Râu de Mori,Ostrovel,Suseni,Valea-Diljii si Unciuc,comuna Râu de Mori,judetul Hunedoara”:

Consiliul Local al Comunei Râu de Mori .

Având în vedere proiectul de hotarâre inițiat de primarul comunei nr.38/31/10.02.2023 referatul de aprobare al primarului nr.41/29/10.02.2023 prin care se propune aprobarea cumpărării unui teren extravilan în suprafață de 30 mp situat în satul Unciuc, comuna Râu de Mori înscris în CF 65404 , în vederea construirii unei statii de pompare ape uzate.. aferenta obiectivului de investitii „Canalizare menajera in localitatile Brazi,Râu de Mori,Ostrovel,Suseni,Valea-Diljii si Unciuc,comuna Râu de Mori,judetul Hunedoara”, raportul Compartimentului urbanism si amenjarea teritoriului nr. 98/11/20.02.2022 și avizul cu nr. 40/29/27.02.2023 a Comisiei pentru administratie publica locala,juridica,apararea ordinii si linistii publice a drepturilor cetatenilor din cadrul consiliului local.

Tinând cont de prevederile:

-art.863 lit.a) si art. 1650-1729 din Legea nr.287/2009 privind Codul civil, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare;

-art.29 alin.(1) lit.a) din Legea nr. 98/2016 privind achizitiile publice, cu modificarile si completările ulterioare,

In temeiul dispozitiilor art.84 alin. (5), art.87 alin. (5), art. 139 alin.(2), art. 196 alin. (1) lit.a) 197 alin.(4) si art. 243 alin.(1) lit.a) din O.U.G. nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu completarile si modificarile ulterioare,

**HOTARASTE :**

Art.1. - Se insuseste raportul de evaluare pentru terenul in suprafață de 30 m.p., situat in extravilanul satului Unciuc, proprietatea doamnei Ilioni Paulina, intomit de Szabo Dorina –Felicia expert evaluator prevăzut in anexa care face parte integranta din prezenta hotărâre.

Art.2. - Se aproba cumpărarea terenului extravilan, prevazut la articolul 1, teren in suprafata de 30 m.p.in vederea construirii unei statii de pompare ape uzate aferenta obiectivului de investitii „Canalizare menajera in localitatile Brazi,Râu de Mori,Ostrovel,Suseni,Valea-Diljii si Unciuc,comuna Râu de Mori,judetul Hunedoara”

Art.3. Pretul de vânzare-cumparare a terenului nu va depasi suma de 150 lei , stabilită conform raportului de evaluare de la articolul 1.

Art.4.- Suma aferenta cumpararii terenului se suporta din bugetul local al comunei, Râu de Mori

Art.5. Terenul cumparat in suprafata de 30 m.p. se înregistrează ca bun aparținând domeniului public al comunei Râu de Mori , inventarul bunurilor completându-se corespunzator.

Art.6.-Se mandatează domnul Dilrtea Flaviu , Primarul Comunei Râu de Mori , să incheie contractul de vânzare-cumpărare .

Art.7. - Prezenta hotarâre poate fi atacată la instanta de contencios administrativ, in conditiile Legii contenciosului administrativ nr.554/2004, cu modificarile si completarile ulterioare.

Art.8. -Prezenta se comunică Instituției Prefectului Hunedoara,primarului comunei , doamnei Ilioni Paulina si se aviseaza la afisierul Primariei.

Râu de Mori la 28.02.2023

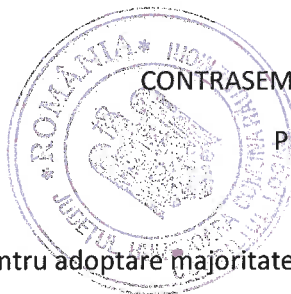
PRESEDINTE DE SEDINTA

DOGAR ADRIAN



CONTRASEMNEAZA- SECRETAR GENERAL

PUSCA ANISOARA



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

Hotărârea a fost adoptată prin vot deschis, cu următorul cvorum : 13 voturi

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

| PROCEDURI OBLIGATORII ULTERIOARE ADOPTARII HOTARARII CONSILIULUI LOCAL NR. <u>46</u> / 2023 |  |                   |   |
|---|--|-------------------|---|
| Nr. crt   | Operatiuni efectuate   | Data ZZ/LL/A      | Semnatura persoanei responsabile sa efectueze procedura |
| 0   | 1  | 28.02.2023        | 3   |
| 1   | Adoptarea hotararii s-a facut prin vot deschis cu majoritate Absoluta- <u>3</u> voturi pentru, <u>0</u> voturi împotriva, <u>0</u> voturi abțineri |                   |   |
| 2   | Comunicarea catre primar   | .../.../.....     |   |
| 3   | Comunicarea catre prefectul judetului  | <u>09.03.2023</u> |   |
| 4   | Aducerea la cunostinta publica   | .../.../.....     |   |
| 5   | Comunicarea, numai in cazul celei cu caracter individual   | .../.../.....     |   |
| 6   | Hotararea devine obligatorie sau produce efecte juridice, dupa caz   | .../.../.....     |   |

Notă: La data comunicării hotărârii către Prefectul Județului Hunedoara sunt completate pozițiile 1 și 3



S.C. EVALDOR CONS SRL.  
- INGINERIE – 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 UNCIUC  
CF 65404 - 30 mp  
nr. topo 65404  
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.**

## CUPRINS

|   | <b>Pagina</b> |
|---|---------------|
| 1. Certificare  | 3             |
| 2. Sinteza la raportul de evaluare  | 4             |
| 3. Date generale. Proprietatea evaluata.  | 5             |
| 4. Bazele evaluarii. Ipoteze.   | 6             |
| 5. Valoarea estimata.   | 7             |
| 6. Data evaluarii. Raspundabilitatea fata de terti. Cauze de nepublicare.<br>Surse de informatii. | 8             |
| 7. Tipul proprietatii. 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 anumite 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 extravilan în suprafață de 30 mp in vederea vanzarii-cumpararii.

**Tipul proprietatii:** Proprietate imobiliara.

**Amplasament :** com. Râu de Mori, sat Unciuc

**Proprietar:** dna. ILIONI PAULINA

**Data evaluarii:** 02.02.2023

**Dreptul evaluat:** Dreptul integral de proprietate

**Cursul valutar** 1 euro = 4.9024 lei

**Rezultatul evaluarii:**

**Valoarea estimata:**

= 4.9 RON/mp  
1.0 euro/mp

150 lei  
30 euro

Valorile nu includ T.V.A.



## **I. DATE GENERALE**

### **1.0 Executant**

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

### **1.1 Obiectul evaluarii.**

Obiectul prezentului raport de evaluare il reprezinta teren extravilan, situat în **com. Râu de Mori , sat Unciuc, jud. Hunedoara in suprafata de 30 mp, CF 65404 nr. topo 65404**. Terenul este proprietate privata a dnei **ILIONI PAULINA**.

### **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 Consiliului Local Rau de Mori in calitate de client si dnei **ILIONI PAULINA**, in calitate de proprietar .

## **II – PROPRIETATEA EVALUATĂ**

### **2. Situatia juridica a proprietatii**

**2.1 Identificarea terenului** : conform informatiilor furnizate de reprezentantul Primăriei Rau de Mori, terenul este extravilan, situat in Rau de Mori sat Unciuc, teren arator.

**2.2 Proprietar la data evaluarii:** **ILIONI PAULINA**

**2.3 Situația juridică:**

Proprietar **ILIONI PAULINA**.



## 2.4 Data inspecției

Inspecția a fost făcută în data de 15.01.2023 de către ing. Szabo Dorina.

### III BAZELE EVALUĂRI

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

#### 3.1 Ipoteze:

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

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

- Imobilul studiat a fost încadrat în limitele și descrierea proprietății care constituie obiectul evaluării în conformitate cu datele furnizate prin dosarul solicitantului și completate la fața locului.

### 3.2 Conditii limitative

- Orice valori estimate în raport se aplica întregii proprietati si orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fractionate va invalida valoarea estimata, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevazuta în raport.
- Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implica dreptul de publicare a acestuia.
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat sa ofere în continuare consultanta sau sa depuna marturie în instanta privind subiectul evaluarii, în afara cazului când s-au încheiat astfel de intelegeri în prealabil.
- Nici prezentul raport, nici parti ale sale (în 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 în standardul ANEVAR SEV 4.03/11.1996 (care are caracter obligatoriu pentru membrii ANEVAR), standard care este în concordanta cu:

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

Acest standard este aplicabil valorii de piata a unei proprietati, de obicei imobiliare 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, între un cumparator hotarat si un vanzator hotarat, într-o tranzactie echilibrata, după un marketing adecvat, în care fiecare parte actioneaza în cunostinta de cauza, prudent si fara constrangeri*

### 3.4 Data evaluarii

La baza evaluarii au stat informatiile privind nivelul preturilor corespunzatoare lunii ianuarie 2023, data la care se considera valabile ipotezele luate în considerare si valorile estimate de catre evaluator.

Evaluarea a fost facuta la data de **02.02.2023**.

### 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 reprezentantii 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 extravilan ).

## **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.

- **Conditii 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**

**= 4.9 RON/mp**

**150 lei**

**1.0 euro/mp**

**30 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:

= 3,6 lei/mp

Vt = 2307 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**

**= 4.9 RON/mp**

**1.0 euro/mp**

**150 lei**

**30 euro**

- Valoare rezultată prin metoda de bonitare:

**= 3,9 lei/mp**

**0,8 euro/mp**

**Vt = 120 lei**

## 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 :

|                     |                |
|---------------------|----------------|
| <b>= 4.9 RON/mp</b> | <b>150 lei</b> |
| <b>1.0 euro/mp</b>  | <b>30 euro</b> |

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 4,9024 lei/Euro;
  - valoarea nu conține TVA.

Valorile nu includ T.V.A.

**Expert evaluator:**

**ing. Szabo Dorina**

**membru**



# ANEXE

## EVALUAREA PRIN METODA COMPARAȚIEI PRIN BONITARE

|   |      |          |
|---|------|----------|
| Clasa de calitate (nr.puncte )                              |      | 75       |
| Preț de vânzare al grâului (produs etalon)pe piață , lei/kg |      | 4,5      |
| 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  |      | 36       |
| Euro/mp   |      | 8,4      |

## EVALUAREA PRIN METODA COMPARAȚIEI PRIN BONITARE

### TEREN AGRICOL INTRAVILAN

| Terenuri agricole, altele decât arabil | Euro/mp | Lei/mp |
|--|---------|--------|
| 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>  |



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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ  
PENTRU INFORMARE**  
Carte Funciară Nr. 65404 Râu de Mori

|                                |       |
|--------------------------------|-------|
| Nr. cerere                     | 35699 |
| Ziua                           | 26    |
| Luna                           | 10    |
| Anul                           | 2022  |
| Cod verificare<br>100120351767 |       |



Semnat : cu semnatura  
electronica extinsa, cf. L  
455/2001 si eIDAS

**A. Partea I. Descrierea imobilului**

TEREN Extravilan

Adresa: Jud. Hunedoara, sat Unciuc

| Nr. Crt | Nr. cadastral Nr. topografic | Suprafața* (mp) | Observații / Referințe  |
|---------|------------------------------|-----------------|---|
| A1      | 65404                        | 30              | Teren împrejmuit;<br>Imobil înregistrat în planul cadastral fara localizare certa datorita lipsei planului parcelar |

**B. Partea II. Proprietari și acte**

| Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale  | Referințe   |
|--|---|
| <b>35699 / 26/10/2022</b>  |   |
| Act Notarial nr. 2085, din 26/10/2022 emis de Vasii MIHAELA-CAMELIA;   |   |
| B1   | Se înființează cartea funciara 65404 a imobilului cu numărul cadastral 65404 / UAT Râu de Mori, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 63833 înscris în cartea funciara 63833; |
| Act Notarial nr. 1434, din 20/08/2018 emis de Vasii MIHAELA-CAMELIA;   |   |
| B3   | Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu parcelare, dobândit prin Convenție, cota actuala 1/1  |
| 1) <b>ILIONI PAULINA</b>   |   |
| OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 63833/Râu de Mori, înscrisa prin încheierea nr. 22728 din 16/08/2022;<br>pozitie transcrisa din CF 63309/Râu de Mori, înscrisa prin încheierea nr. 21951 din 20/08/2018; |   |

**C. Partea III. SARCINI .**

| Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini | Referințe |
|--|-----------|
| NU SUNT  |           |

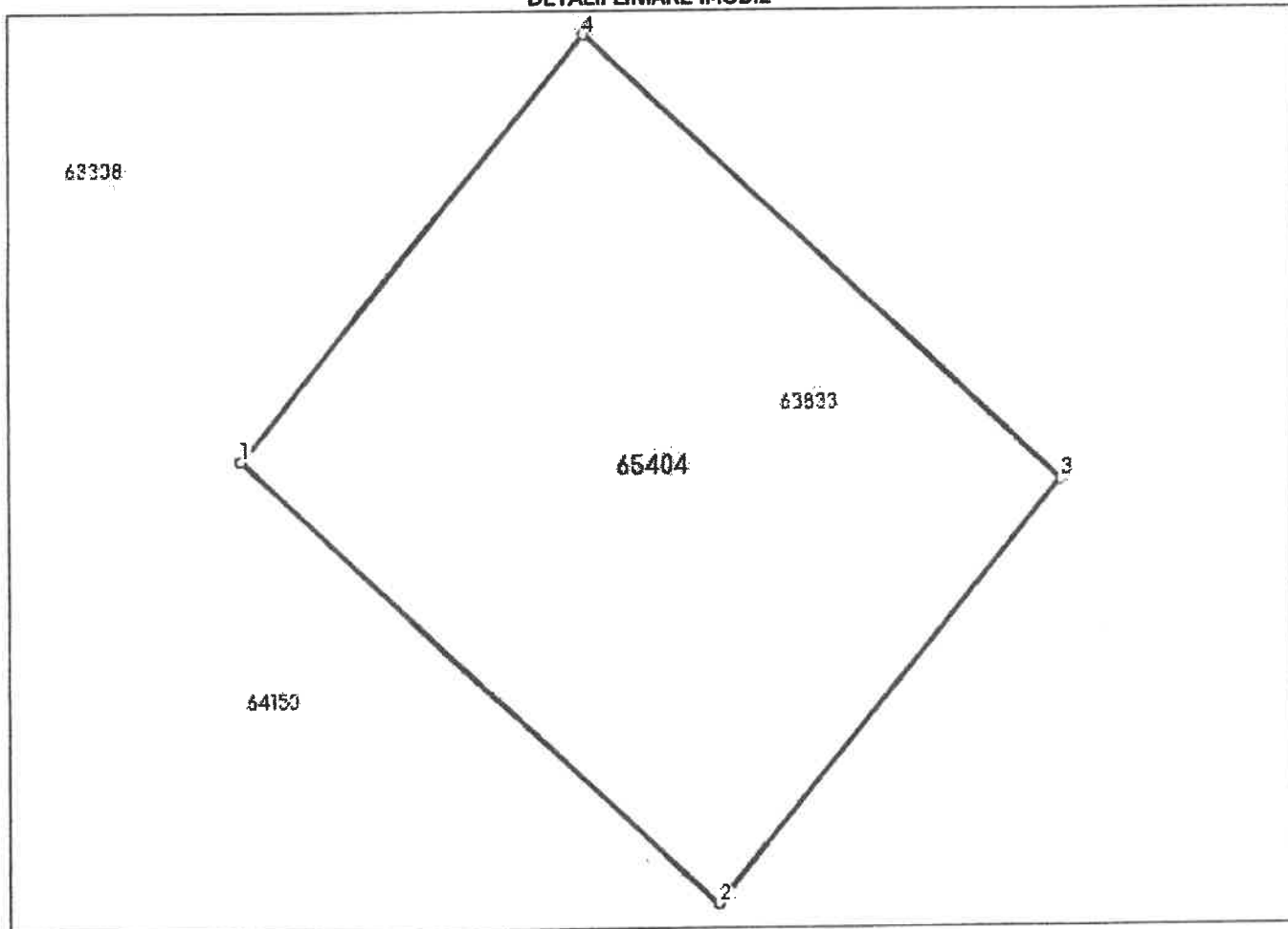
## Anexa Nr. 1 La Partea I

## Teren

| Nr cadastral | Suprafața (mp)* | Observații / Referințe   |
|--------------|-----------------|--|
| 65404        | 30              | Imobil înregistrat în planul cadastral fara localizare certa datorita lipsei planului parcelar |

\* 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      | faneata             | NU          | 30             | 232   | -       | -        | Imobil înregistrat în planul cadastral fara localizare certa datorita lipsei planului parcelar |

## Lungime Segmente

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

| Punct început | Punct sfârșit | Lungime segment (m) |
|---------------|---------------|---------------------|
| 1             | 2             | 6.0                 |
| 2             | 3             | 5.0                 |
| 3             | 4             | 6.0                 |
| 4             | 1             | 5.0                 |

\*\* 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 120 RON, -Chitanța externă nr.253250/26-10-2022 în suma de 120, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 222.

Data soluționării,  
31-10-2022

Data eliberării,  
\_/\_/\_\_\_

Asistent Registrator,  
ADRIAN IGNA

\_\_\_\_\_  
(parafa și semnătura)

Referent,

\_\_\_\_\_  
(parafa și semnătura)