

ROMÂNIA
JUDEȚUL HUNEDOARA
COMUNA RÂU DE MORI
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂREA Nr.36/2023

privind aprobarea efectuării unui schimb de teren între UAT Râu de Mori și domniile Voinic Alexandru- Calin și Ardeiu Anca Alina în vederea amenajării unei parcuri în satul Clopotiva ,comuna Râu de Mori ,linga Biserica Ortodoxa.

Consiliul local al Comunei Râu de Mori, județul Hunedoara.

Analizând proiectul de hotărâre nr.41/42/16.03.2023 inițiat de primarul comunei , referatul de aprobare a primarului comunei înregistrat cu nr.38/42/16.03.2023 prin care se propune aprobarea efectuării unui schimb de teren între UAT Râu de Mori și domniile Voinic Alexandru- Calin și Ardeiu Anca Alina în vederea amenajării unei parcuri în satul Clopotiva ,comuna linga Biserica Ortodoxa,raportul compartimentului urbanism și amenajarea teritoriului nr. 98/8/24.03.2023 și avizul cu nr.40/39/27.02.2023 rezultat din raportul comisiei de specialitate pentru programe și prognoze de dezvoltare economico-socială, agricultură buget-finanțe, administrarea domeniului public și privat al comunei.

Tinând cont de faptul că terenul în suprafața de 212 m.p proprietate privată a UAT Comuna Râu de Mori înscris în C.F.nr.65566 nu face obiectul unor cereri formulate în temeiul legilor de restituire a proprietății, nu este grevat de sarcini, nu este de uz sau interes public și nu face obiectul unor litigii aflate pe rolul instanțelor judecătorești

În conformitate cu prevederile art 1763, art 1764, art 1765 din Legea 287/2009 privind Codul Civil, cu modificările și completările ulterioare;

în temeiul art 108 lit (e) , art. 129 alin (1), (2) lit (c) art. 140 alin.(1) și art. 196 alin.(1) lit."a" din OUG nr.57/2019 privind Codul Administrativ;

H O T Ă R Ă Ș T E :

Art. 1. - Se însușesc rapoartele de evaluare care fac obiectul schimbului, respectiv raportul de evaluare pentru terenul intravilan în suprafața de 212 m.p. înscris în C.F. nr.65566 proprietatea privată a comunei Râu de Mori, satul Clopotiva și raportul de evaluare pentru terenul în suprafața de 212 m.p. înscris în C.F. nr.64026, satul Clopotiva proprietatea domniilor Voinic Alexandru- Calin și Ardeiu Anca Alina , întocmite de de Ing.Szabo Dorina Felicia ,expert evaluator autorizat conform anexelor nr. 1 și 2 care fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2. Se aprobă efectuarea unui schimb de terenuri, între Comuna Râu de Mori , reprezentată prin Primarul Comunei Râu de Mori , pe de o parte și domniile Voinic Alexandru- Calin și Ardeiu Anca Alina ,domiciliați în

comuna Râu de Mori, satul Clopotiva, în vederea amenajării unei parcuri în satul Clopotiva, comuna Râu de Mori lângă Biserica Ortodoxă, după cum urmează:

-Comuna Râu de Mori dă în schimb către Voinic Alexandru- Calin și Ardeiu Anca Alina, terenul intravilan în suprafața de 212 m.p. înscris în C.F. nr.65566 proprietatea privată a comunei Râu de Mori, satul Clopotiva, evaluat la suma de 3.130 lei și primește în schimb de la Voinic Alexandru- Calin și Ardeiu Anca Alina terenul în suprafața de 212 m.p. înscris în C.F. nr.64026, satul Clopotiva proprietate acestora, evaluat la suma de 3.130 lei.

Art.3 Se împuternicește Primarul Comunei Râu de Mori să semneze contractul de schimb în formă autentică la notarul public.

Art.4..Terenul în suprafața total de 212 m.p. primit la schimb de către UAT Comuna Râu de Mori se va introduce în inventarul domeniului privat al comunei.

Art.5. Prezenta hotărâre se poate contesta la instanța de contencios administrativ competentă, în termenul și condițiile prevăzute de Legea 554/2004 privind contenciosul administrativ, actualizată.

Art.6.Prezenta hotărâre se comunică Instituției Prefectului Județului Hunedoara, Primarului comunei, compartimentului financiar-contabil, domnilor Voinic Alexandru- Calin și Ardeiu Anca Alina și se afișează la afișierul primăriei.

Râu de Mori la 29,03.2023

PRESEDINTE DE SEDINTA
OPRIC MIHAITA-MARIUS



CONTRASEMNEAZA- SECRETAR GENERAL
PUSCA ANISOARA



Cvorumul necesar pentru adoptare: majoritatea absolută -votul majorității consilierilor în funcție.

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

PROCEDURI OBLIGATORII ULTERIOARE ADOPTARII HOTARARII CONSILIULUI LOCAL NR. 36 /2023

Nr. crt.	Operatiuni efectuate	Data ZZ/LL/AN	Semnatura persoanei responsabile sa efectueze procedura
0	1	2	3
1	Adoptarea hotararii s-a facut prin vot deschis cu majoritate Absoluta 13 voturi pentru, 0 voturi împotriva, 0 abțineri	29.03 2023	
2	Comunicarea catre primar	.../.../.....	
3	Comunicarea catre prefectul judetului	06-03 2023	
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

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 COM.
RÂU DE MORI, sat Clopotiva, JUD.
HUNEDOARA
Proprietari: Voinic Alexandru Calin
Ardeiu Anca Alina***

212 mp nr. CF 64026 cad. 64026

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

	Pagina
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 , 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 în suprafață de 212 mp** in vederea vânzării-cumpărării. (schimb de teren) CF 64026 nr. cad 64026

Tipul proprietatii: Proprietate imobiliara.

Amplasament : sat Clopotiva, com.. Râu de Mori,

Proprietari: Voinic Alexandru Calin
Ardeiu Anca Alina

Data evaluării: 25.02.2023

Dreptul evaluat: Dreptul integral de proprietate

Cursul valutar 1 euro = 4,9170 lei

Rezultatul evaluării:

Valoarea estimata: 3 130 lei

636 euro

= 14.75 RON/mp

= 3 euro/mp

Valorile nu includ T.V.A.



I. DATE GENERALE

1.0 Executant

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

1.1 Obiectul evaluării.

Obiectul prezentului raport de evaluare îl reprezintă teren intravilan, situat în loc. Clopotiva, com. Râu de Mori, jud. Hunedoara și este înregistrat CF nr. 64026, cad. 64026 în suprafață de 212 mp.

Terenul este proprietate Voinic Alexandru Calin
Ardeiu Anca Alina

Scopul evaluării

Scopul prezentului raport de evaluare este estimarea **valorii de piață** în vederea unui schimb de teren.

1.3 Destinatarii raportului de evaluare

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

II – PROPRIETATEA EVALUATĂ

2. Situația juridică a proprietății

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

Proprietar la data evaluării: Voinic Alexandru Calin și Ardeiu Anca Alina

2.2 Amplasament:

Proprietatea se situeaza in loc. Clopotiva și figurează în CF-64026. Terenul este liber de sarcini. Accesul este facil cu mijloace auto pe un drum asfaltat .

2.3 Situația juridică:

Proprietari *Voinic Alexandru Calin si Ardeiu Anca Alina*

2.7 Dimensiunile si forma terenului: terenul are forma poligonala

2.8 Data inspecției

Inspecția a fost făcută in data de 09.02.2023 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 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 prevăzută în raport.
- Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implica dreptul de publicare a acestuia.
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat sa ofere în continuare consultanta sau sa depuna marturie în instanta privind subiectul evaluarii, în afara cazului când s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil.
- Nici prezentul raport, nici parti ale sale (în special concluzii referitoare la valori și identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fara acordul scris al evaluatorului.

3.3 Valoarea estimată.

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

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

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

Conform standardului amintit prin valoarea de piata se înțelege:

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

3.4 Data evaluarii

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

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
 - www.ro-imobile.ro
 - 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 Experților Tehnici și avizată favorabil de Asociația Națională a Evaluatorilor și de Corpul Experților 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

= 14.75 RON/mp

= 3,00 euro/mp

Suprafata evaluata are valoarea de: 3 130 lei

636 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:

- criteriile 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:

$$\begin{aligned}
 V_{dta} &= V_{bvn} \\
 V_{bvn} &= V_n \\
 V_n &= V_p - C_p \\
 V_p &= P_p \times P_c + P_s \times P_c
 \end{aligned}$$

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

SC EVALDOR CONS SRL

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 fanaj:

● 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**
= 14.75 RON/mp
= 3 euro/mp
- **Valoare rezultată prin metoda de bonitare:**

= 0,55 lei/mp	117 lei
= 0,11 euro/mp	= 23.32 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

SC EVALDOR CONS SRL

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 :

14.75 RON/mp
= 3 euro/mp

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

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

SC EVALDOR CONS SRL

- 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 4,9170 lei/Euro;
- valoarea nu conține TVA.

Cursul valutei la data de 25.02.2023.

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**

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
Coeficienți de departajare	0%

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
	Suma notelor acordate	4,2





**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**
Carte Funciară Nr. 64026 Râu de Mori



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Clopotiva, Jud. Hunedoara

Nr. Crt	Nr. cadastral topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	64026	212	Teren neimprejmuit;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
33687 / 04/10/2022		
Act Notarial nr. 1979, din 03/10/2022 emis de NPMoraru Vlad;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlu cumpărare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/2 1) VOINIC ALEXANDRU-CĂLIN, necăsătorit, bun propriu	A1
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlu cumpărare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/2 1) ARDEIU ANCA-ALINA, necăsătorită, bun propriu	A1

C. Partea III. SARCINI .

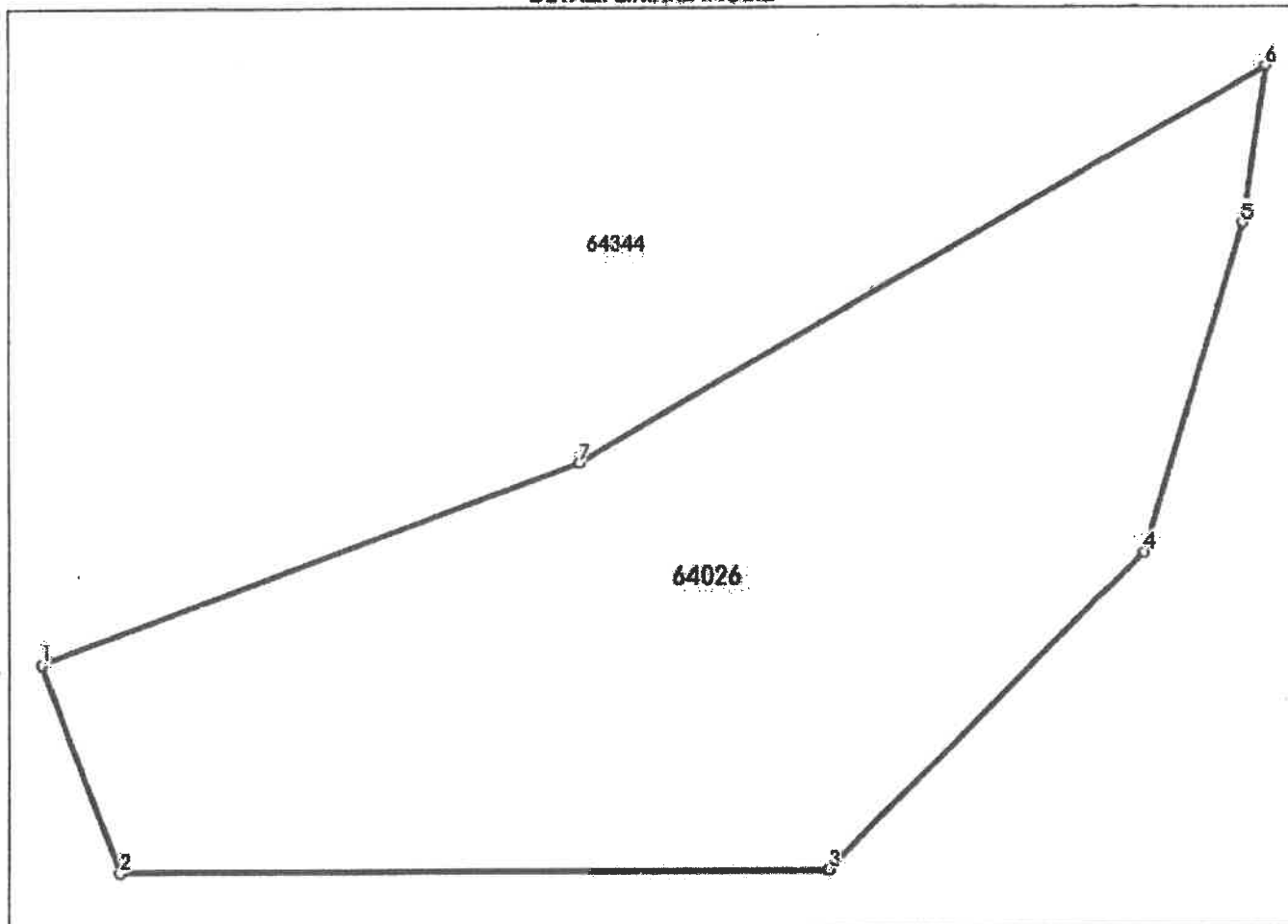
Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
64026	212	

* 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	neproductiv	DA	212	-	307/3	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	4.806
2	3	15.188
3	4	9.579
4	5	7.418
5	6	3.428
6	7	16.936

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 COM.
RÂU DE MORI, sat Clopotiva, JUD.
HUNEDOARA***

212 mp nr.CF 65566 cad. 65566

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

	Pagina
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 , 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 în suprafață de 212 mp** in vederea vânzării-cumpărării. (schimb de teren) CF 65566 nr. cad 65566

Tipul proprietatii: Proprietate imobiliara.

Amplasament : sat Clopotiva, com.. Râu de Mori,

Proprietar: Comuna Râu de Mori

Data evaluarii: 25.02.2023

Dreptul evaluat: Dreptul integral de proprietate

Cursul valutar 1 euro = 4,9170 lei

Rezultatul evaluarii:

Valoarea estimata: 3 130 lei

636 euro

= 14.75 RON/mp

= 3 euro/mp

Valorile nu includ T.V.A.



I. DATE GENERALE

1.0 Executant

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

1.1 Obiectul evaluării.

Obiectul prezentului raport de evaluare îl reprezintă teren intravilan, situat în **loc. Clopotiva, nr. 75, com. Râu de Mori, jud. Hunedoara** și este înregistrat CF nr. 65566, cad. 65566 în suprafață de **212 mp.** Terenul este proprietate comunei Râu de Mori

Scopul evaluării

Scopul prezentului raport de evaluare este estimarea **valorii de piață** în vederea unui schimb de teren.

1.3 Destinatarul raportului de evaluare

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

II – PROPRIETATEA EVALUATĂ

2. Situația juridică a proprietății

2.1 Identificarea terenului : conform informațiilor furnizate de reprezentantul Primăriei Râu de Mori, terenul este în **loc. Clopotiva, nr. 75, com. Râu de Mori.**

2.2 Proprietar la data evaluării: Comuna Râu de Mori – Domeniu public

2.3 Amplasament:

Proprietatea se situează în loc. Clopotiva și figurează în **CF-65566.** Terenul este liber de sarcini. Accesul este facil cu mijloace auto pe un drum asfaltat .

2.4 Situația juridică:

Proprietar comuna Râu de Mori- Domeniu public.

2.7 Dimensiunile si forma terenului: terenul are forma dreptunghiulara

2.8 Data inspecției

Inspecția a fost făcută in data de 09.02.2023 de către ing. Szabo Dorina.

III BAZELE EVALUĂRI

La baza evaluării 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 evaluării.
- Se presupune ca nu exista contaminanti si costul activitatii de decontaminare nu afecteaza valoarea; nu am fost informata de nici o inspectie sau raport care sa indice prezenta contaminantilor sau a materialelor periculoase. Evaluatorul considera ca datele puse la dispozitie de catre client ca fiind surse de încredere.
- Evaluatorul nu se angajeaza la o expertiză tehnică sau cercetare stiintifica necesara pentru descoperirea contaminantilor.
- In calculele de evaluare nu s-a tinut cont de obligatiile de mediu din Planul de Conformare existent in bilantul de mediu.
- **Situația actuală a proprietății imobiliare cât și scopul pentru care va fii achiziționat a stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii unitare, în condițiile tipului valorii selectate.**
- In aplicarea **metodei comparațiilor** au fost utilizate informații privind nivelul mediu al vânzărilor de terenuri în zonă cât și ofertele existente.
- **Metoda de randament** nu a fost aplicată datorită lipsei informațiilor privind nivelul mediu al concesionarilor percepute in zona în care se află terenul
- **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 ianuarie 2023, data la care se considera valabile ipotezele luate in considerare si valorile estimate de catre evaluator.

Evaluarea a fost facuta la data de **26.02.2023**.

3.3 Responsabilitatea față de terți

Prezentul raport de evaluare a fost realizat în baza informațiilor furnizate de reprezentanții

SC EVALDOR CONS SRL

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
 - www.ro-imobile.ro
 - 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 fi diferite de cele de la data evaluării proprietății evaluate. Factorii care au impact asupra condițiilor de piață includ aprecierea sau deprecierea rapidă a valorii proprietății, schimbări în legislația impozitelor pe venit, restricții de construire sau stopări ale acesteia, fluctuație în cerere și ofertă.
- ***Localizare.*** Localizările proprietăților comparabile și ale proprietății de evaluat ar trebui comparate, pentru a stabili dacă localizarea și vecinătatea influențează prețurile plătite. Diferențele mari de localizare pot indica faptul că acea tranzacție nu este cu adevărat comparabilă și deci ar trebui eliminată.
- ***Corecții pentru utilități***
- ***Corecții pentru tipul de drum la care au acces proprietățile.***
- ***Dimensiuni, formă, front stradal.*** Atribute cum ar fi mărimea proprietăților comparabile, forma și frontul stradal pot contribui la stabilirea valorii.
- ***Corecții pentru teren liber sau construit***

In aceste conditii prin metoda comparatiei, valoarea terenului

= 14.75 RON/mp

= 3,00 euro/mp

Suprafata evaluata are valoarea de: 3 130 lei

636 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 Evaluatozilor 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:

$$\begin{aligned} V_{dta} &= V_{bvn} \\ V_{bvn} &= V_n \\ V_n &= V_p - C_p \\ V_p &= P_p \times P_c + P_s \times P_e \end{aligned}$$

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 fanaj:

● 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**
 = 14.75 RON/mp
 = 3 euro/mp

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

= 0,55 lei/mp	117 lei
= 0,11 euro/mp	= 23.32 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 :

14.75 RON/mp
= 3 euro/mp

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

- valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele și aprecierile exprimate în prezentul raport;
- prețul de tranzacționare va putea fi atât inferior, cât și superior valorii prezentate în acest raport de evaluare, în funcție de cererea care se va manifesta pentru imobil;
- în condiții de constrângere aferente unei vânzări forțate (executarea gajului) prețul plătit de către client va putea diferi semnificativ de valoarea estimată în prezentul raport;
- valoarea prezentată presupune plata integral (cash) la tranzacționare, oricare alte condiții de plată putând să afecteze această valoare;
- valoarea se referă la întreaga proprietate imobiliară;
 - valoarea este o predicție;
 - valoarea este subiectivă;
 - evaluarea este o 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 4,9170 lei/Euro;
- valoarea nu conține TVA.

Cursul valutei la data de 25.02.2023.

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**

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
Coeficienți de departajare	0%

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
	Suma notelor acordate	4,2





100129324247

Scheda
Incheiere Nr. 9133 / 20-03-2023**Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară HUNEDOARA**
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Hateg

Dosarul nr. 9133 / 20-03-2023

INCHEIERE Nr. 9133**Registrator: AURELIA DAVIDOVICI****Asistent registrator: LIA ADRIANA DAVIDOVICI**

Asupra cererii introduse de COMUNA RÂU DE MORI privind Intabulare sau inscriere provizorie in cartea funciara, in baza:
-Act Administrativ nr.HCL NR.28/2023/28-02-2023 emis de CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI RAU DE MORI;

fiind indeplinite conditiile prevazute la art. 29 din Legea cadastrului si a publicitatii imobiliare nr. 7/1996, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, tariful achitat in suma de 0 lei, cu documentul de plata:

-
pentru serviciul avand codul 231
Vazand referatul asistentului registrator

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la:

- imobilul cu nr. cadastral 65566, inscris in cartea funciara 65566 UAT Râu de Mori avand proprietarii: COMUNA RÂU DE MORI-DOMENIUL PUBLIC in cota de 1/1 de sub B.3;
- se intabuleaza dreptul de PROPRIETATE mod dobandire lege in cota de 1/1 asupra A.1 in favoarea COMUNA RÂU DE MORI, DOMENIUL PRIVAT, sub B.5 din cartea funciara 65566 UAT Râu de Mori;

Prezenta se va comunica părților:

COMUNA RÂU DE MORI

*) Cu drept de reexaminare in termen de 15 zile de la comunicare, care se depune la Biroul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Hateg, se inscrie in cartea funciara si se solutioneaza de catre registratorul-sef

Data soluționării,
22-03-2023Registrator,
AURELIA DAVIDOVICIAsistent Registrator,
LIA ADRIANA DAVIDOVICIDAVIDOVICI LIA ADRIANA
Asistent Registrator

*) Cu excepția situațiilor prevăzute la Art. 52 alin. (1) din Regulamentul de recepție și inscriere în evidențele de cadastru și carte funciara, aprobat prin Ordinul Directorului General al ANCPI

1.



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 65566 Râu de Mori

Nr. cerere	9133
Ziua	20
Luna	03
Anul	2023

Cod verificare
100129324247



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Clopotiva, Nr. 75, Jud. Hunedoara

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	65566	212	Teren neimpregmuit;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
3573 / 27/01/2023	
Act Notarial nr. 141, din 26/01/2023 emis de VasIU MIHAELA-CAMELIA;	
B1	Se înființează cartea funciara 65566 a imobilului cu numărul cadastral 65566 / UAT Râu de Mori, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 65333 înscris în cartea funciara 65333;
Act Normativ nr. HG 1352/2001, din 27/12/2001 emis de GVERNUL ROMANIEI-Anexa nr. 54 la HG nr. 1352/2001; Act Administrativ nr. 1/932, din 12/05/2022 emis de PRIMARIA COMUNEI RAU DE MORI; Act Administrativ nr. 1007, din 12/05/2022 emis de PRIMARIA COMUNEI RAU DE MORI;	
B4	se notează adresa imobilelor astfel-Comuna Râu de Mori, Localitatea Clopotiva, Nr. 75.
OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 65333/Râu de Mori, înscrisa prin încheierea nr. 15348 din 27/05/2022;	
9133 / 20/03/2023	
Act Administrativ nr. HCL NR.28/2023, din 28/02/2023 emis de CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI RAU DE MORI;	
B5	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuala 1/1
1) COMUNA RÂU DE MORI , CIF:4633285, DOMENIUL PRIVAT	

C. Partea III. SARCINI .

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

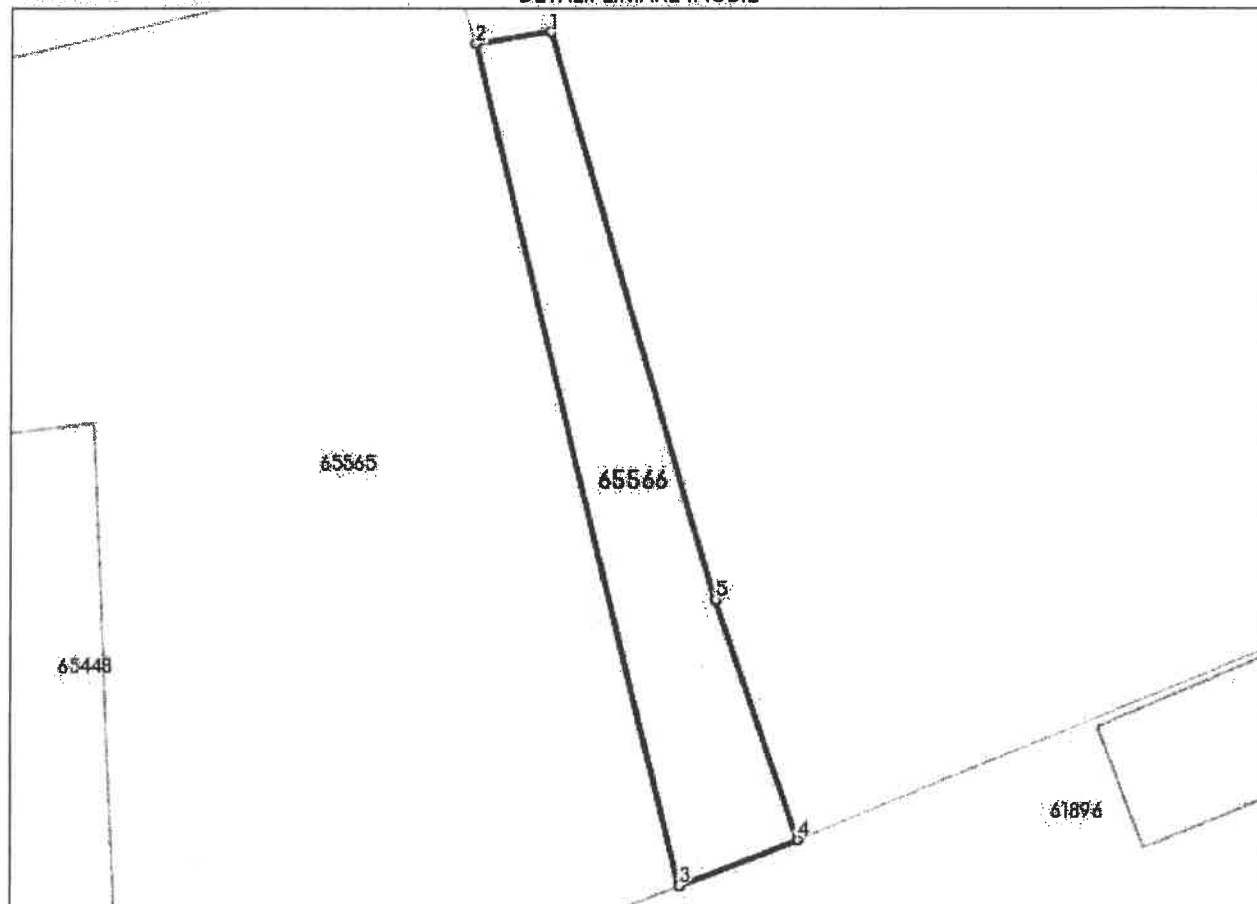
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
65566	212	

* 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 constructii	DA	212	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	3.853
2	3	43.984
3	4	6.399
4	5	12.875
5	1	30.013

** 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. 231.

Data soluționării,

22-03-2023

Data eliberării,

/ /

Asistent Registrator,

LIA ADRIANA DAVIDOVICI
DAVIDOVICI LIA ADRIANA
Asistent Registrator
(parașa și semnătura)

Referent,



(parașa și semnătura)

22. MAR. 2023

