

ROMÂNIA
JUDEȚUL HUNEDOARA
COMUNA RÂU DE MORI
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂREA NR.37/2023

privind aprobarea cumpararii unei suprafate de teren intravilan situat in comuna Râu de Mori ,satul Sibisel ,inscrisa in C.F. nr. 65418 in suprafata de 1.656 mp., proprietatea dl.Cerna Emil, pentru extindere teren sport si construirii unei capele.

Consiliul Local al Comunei Râu de Mori .

Avind in vedere proiectul de hotarare initiat de primarul comunei 41/43/16.03.2023 , referatul de aprobare al primarului comunei Râu de Mori nr.38/43/16.03.2023 prin care se propune aprobarea cumpararii unei suprafate de teren intravilan situat in comuna Râu de Mori ,satul Sibisel , inscris in C.F. nr. 65418 in suprafata de 1.656 mp., proprietatea dl.Cerna Emil, pentru extindere teren sport si realizarii unei capele, raportul compartimentului urbanism si amenajarea teritoriului nr. 98/7/24.03.2023 si avizul cu nr.40/40/28.03.2023 rezultat din raportul Comisie pentru invatamint, sanatate, cultura, protectie sociala, activitati sportive si de agrement din cadrul Consiliului local al comunei Râu de Mori.

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 suprafata de 1656 m.p., situat in intravilanul satului Sibisel , proprietatea dl Cerna Emil , 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 1656 m.p.in vederea extinderii terenului de sport si construirii unei capele.

Art.3. - Pretul de vânzare-cumparare a terenului nu va depasi suma de 73.300 lei , stabilita conform raportului de evaluare de la articolul 1.

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

Art.5. Terenul cumparat in suprafata de 1.656 m.p. se înregistrează ca bun aparținând domeniului privat al comunei Râu de Mori , inventarul bunurilor completându-se corespunzator.

Art.6.-Se mandatează domnul Dilerteza 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 , dl.Cerna Emil, si se aviseaza la afisierul Primariei.

Râu de Mori la 29.03.2023

PRESEDINTE DE SEDINTA

OPRIC MIHAITA-MARIUS

CONTRASEMNEAZA- SECRETAR GENERAL

PUSCA ANISOARA



Cvorumul necesar pentru adoptare doua treimi din numarul 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. 37/2023

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-14 voturi pentru, 0 voturi împotrivă, 0 abțineri	28.03.2023	
2	Comunicarea catre primar	.../.../.....	
3	Comunicarea catre prefectul judetului	06.04.2023	
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



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

R A P O R T D E E V A L U A R E

***TEREN SITUAT IN COMUNA
RÂU DE MORI sat SIBISEL
1656 mp CF 65418***

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 BENEFCIARULUI.

CUPRINS

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

ANEXE

CERTIFICARE

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

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

Proprietatea a fost inspectata personal de catre evaluator.

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

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

Expert evaluator:

ing. Szabo Dorina

membru ANEVAR



SINTEZA LA RAPORTUL DE EVALUARE

Obiectul evaluării: Determinarea valorii de piata a proprietatii imobiliare **Teren intravilan în suprafață de 1656 mp** in vederea vanzarii-cumpararii.

Tipul proprietatii: Proprietate imobiliara.

Amplasament : sat Sibisel

Proprietar: CERNA EMIL

Data evaluarii: 14.03.2022

Dreptul evaluat: Dreptul integral de proprietate

Cursul valutar 1 euro = 4,9207 lei

Rezultatul evaluarii:

Primaria Rau de Mori doreste sa construiasca o parcare. Aceste lucrari sunt lucrari de interes comunitar si sunt similare cu terenurile autostrazii unde Statul Roman i-a despagubit pe proprietarii terenurilor pe care trece autostrada.

Valoarea estimata:

**= 44.28 RON/mp
9 euro/mp**

**rotund 73 300 lei
14 900 euro**

Valorile nu includ T.V.A.



SINTEZA LA RAPORTUL DE EVALUARE

Obiectul evaluării: Determinarea valorii de piata a proprietatii imobiliare **Teren intravilan în suprafață de 1656 mp** in vederea vanzarii-cumpararii.

Tipul proprietatii: Proprietate imobiliara.

Amplasament : sat Sibisel

Proprietar: CERNA EMIL

Data evaluarii: 14.03.2022

Dreptul evaluat: Dreptul integral de proprietate

Cursul valutar 1 euro = 4,9207 lei

Rezultatul evaluarii:

Primaria Rau de Mori doreste sa construiasca o parcare. Aceste lucrari sunt lucrari de interes comunitar si sunt similare cu terenurile autostrazii unde Statul Roman i-a despagubit pe proprietarii terenurilor pe care trece autostrada.

Valoarea estimata:

= 44.28 RON/mp

9 euro/mp

rotund 73 300 lei

14 900 euro

Valorile nu includ T.V.A.



SINTEZA LA RAPORTUL DE EVALUARE

Obiectul evaluării: Determinarea valorii de piata a proprietatii imobiliare **Teren intravilan în suprafață de 1656 mp** in vederea vanzarii-cumpararii.

Tipul proprietatii: Proprietate imobiliara.

Amplasament : sat Sibisel

Proprietar: CERNA EMIL

Data evaluarii: 14.03.2022

Dreptul evaluat: Dreptul integral de proprietate

Cursul valutar 1 euro = 4,9207 lei

Rezultatul evaluarii:

Primaria Rau de Mori doreste sa construiasca o parcare. Aceste lucrari sunt lucrari de interes comunitar si sunt similare cu terenurile autostrazii unde Statul Roman i-a despagubit pe proprietarii terenurilor pe care trece autostrada.

Valoarea estimata:

= 44.28 RON/mp

9 euro/mp

rotund 73 300 lei

14 900 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 îl reprezintă teren intravilan, situat în **com. Râu de Mori , sat Sibisel, jud. Hunedoara in suprafata de 1656 mp.** Terenul este proprietate privata a d-lui CERNA EMIL.

1.2 Scopul evaluarii

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

1.3 Destinatarul raportului de evaluare

Prezentul raport de evaluare se adreseaza Primariei Rau de Mori si d-lui CERNA EMIL in calitate de client.

II – PROPRIETATEA EVALUATĂ

2. Situatia juridica a proprietatii

2.1 *Identificarea terenului* : conform informatiilor furnizate de reprezentantii Primariei Rau de Mori si d-lui CERNA EMIL, terenul este intravilan, situat in sat Sibisel, com. Rau de Mori. CF 65418.

2.2 *Proprietar la data evaluarii:* d-l CERNA EMIL.

2.3

2.4 *Situația juridică:*

Proprietate privata.

2.4 Data inspecției

Inspecția a fost făcută în data de 10.03.2023 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 proprietar și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Se presupune că drepturile de proprietate asupra proprietății evaluate sunt valabile și marketabile.

- Informațiile furnizate de către terți sunt considerate de încredere dar nu se acordă garanții pentru acuratețe.
- Toate 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

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

3.2 Conditii limitative

- Orice valori estimate in raport se aplica intregii proprietati si orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fractionate va invalida valoarea estimata, in afara cazului in care o astfel de distribuire a fost prevazuta in raport.
- Intrarea in posesia unei copii a acestui raport nu implica dreptul de publicare a acestuia.
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat sa ofere in continuare consultanta sau sa depuna marturie in instanta privind subiectul evaluarii, in afara cazului cand s-au incheiat astfel de intelegeri in prealabil.
- Nici prezentul raport, nici parti ale sale (in special concluzii referitoare la valori si identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fara acordul scris al evaluatorului.

3.3 Valoarea estimată.

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

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

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

Conform standardului amintit prin valoarea de piata se intelege:

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

3.4 Data evaluarii

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

Evaluarea a fost facuta la data de **15.03.2023**.

3.5 Responsabilitatea față de terți

Prezentul raport de evaluare a fost realizat în baza informațiilor furnizate de reprezentantii Primariei Rau de Mori si a d-lui CERNA EMIL, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestuia.

In conformitate cu uzanțele din România, valoarea estimată de către evaluator este valabilă la data prezentată în raport și într-un interval de timp limitat după această dată. Acest raport de evaluare este destinat scopului precizat și numai pentru uzul destinatarului menționat la pct.1.1. Raportul este confidențial, strict pentru destinatar și evaluatorul nu acceptă nici o responsabilitate față de o altă persoană, în nici o circumstanță.

3.6 Clauza de nepublicare

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

3.7 Surse de informații

Sursele de informații utilizate în raportul de evaluare sunt:

- documentele puse la dispoziție de către reprezentantii Primariei Rau de Mori.
- informatii privind situatia juridica a terenului
- inspectia realizată la fața locului de către evaluator
- „Evaluarea proprietăților imobiliare” – ediția română
- „Standarde internaționale de evaluare” – 2022
- „Standarde internaționale de practică în evaluare”
- Legea nr. 247/2005
- Expertiza tehnica 46 – Metoda bonitarii pentru terenuri.

- Informații de pe piața imobiliară locală:
- www.imobiliare-terenuri.ro
- www.ro-imobile.ro
- www.imobiliare.ro

3.8 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

Aceasta metoda 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 întotdeauna 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/asmblare; 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

44.28 RON/mp

rotund 73 300 lei

9 euro/mp

14 900 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:

$$V_{\text{dta}} = V_{\text{bvn}}$$

$$V_{\text{bvn}} = V_{\text{n}}$$

$$V_{\text{n}} = V_{\text{p}} - C_{\text{p}}$$

$$V_{\text{p}} = P_{\text{p}} \times P_{\text{c}} + P_{\text{s}} \times P_{\text{c}}$$

P_{p} = puncte de bonitare

$$C_{\text{p}} = C_{\text{p}} + K$$

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

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

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

V_{n} = venitul net, lei/ha

V_{p} = valoarea producției, lei/ha

C_{p} = cheltuieli generale de producție, lei/ha;

P_{p} = producție principală, kg/ha;

P_{s} = producție secundară, kg/ha

P_{c} = preț de cost, lei/kg;

C_{p} = cheltuieli de producție conform tehnologiei de cultură, lei/ha;

K = cheltuieli datorate factorilor

- pantă - k_1, k_2

- distanța față de piețe de desfacere – k_3

- poziția față de producător și starea drumurilor – k_4

- forma și mărimea parcelei – k_5

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

Teren fanaț:

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

- Clasa I 81 – 100 puncte

- Clasa II 61 – 80 puncte

- Clasa III 41 – 60 puncte

- Clasa IV 21 – 40 puncte

- Clasa V – 1-20 puncte

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

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

Înlocuind în formulă rezultă valoarea unitară a terenului intravilan:

= 3,6 lei/mp

$V_t = 5962$ 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

44.28 RON/mp

rotund 73 300 lei

9 euro/mp

14 900 euro

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

= 3,9 lei/mp

0,8 euro/mp

Vt = 6 500lei

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 :

= 44.28 RON/mp	rotund 73 300 lei
9 euro/mp	14 900 euro

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

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

- 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 4,9207 lei/Euro;
- valoarea nu conține TVA.

Valorile nu includ T.V.A.

Expert evaluator:

ing. Szabo Dorina

membru ANEVAR



COMPARABILA I

1. Vand teren intravilan Rau de Mori

Agenție
19.000 €



Vand teren intravilan Rau de Mori

Detalii

Preț / m²:

9,5 €

Suprafață utilă

2000 m²

Clasificare teren:

Intravilan

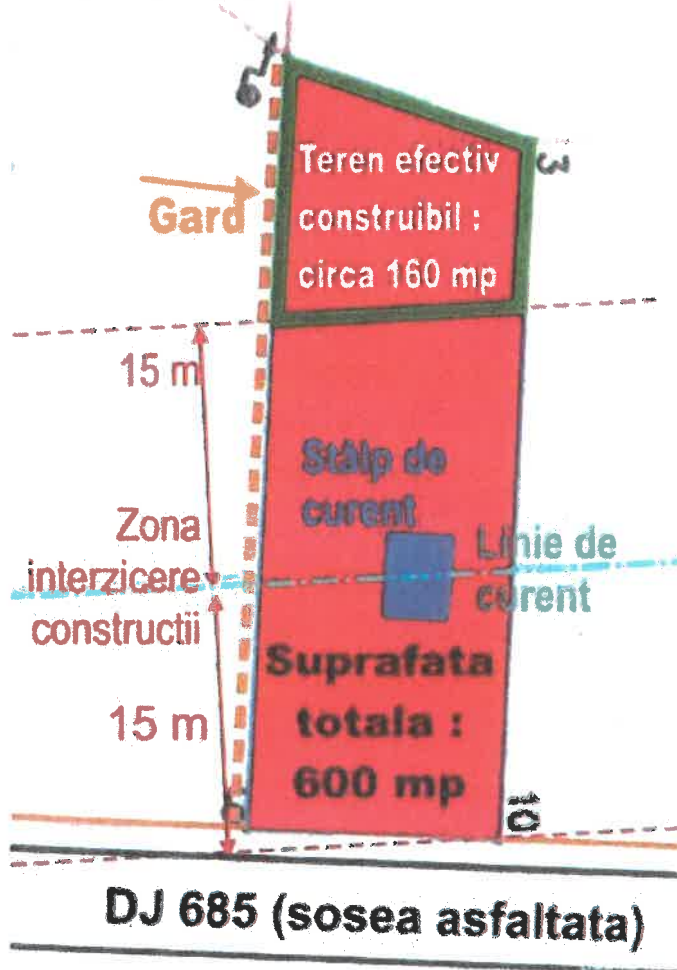
Tip terenuri

Constructii

Descriere

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

COMPARABILA II



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

Detalii

Preț / m²: **15 €**

Clasificare teren:

Intravilan

Tip terenuri

Constructii

Suprafață utilă

600 m²

Descriere

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

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

25.000 €

COMPARABILA III



Vand in Retezat 9000 mp teren aproape de statiunea Rausor.

Detalii

Preț / m²:

2,78 €

Deschidere stradala

325 m

Suprafață utilă

9003 m²

Clasificare teren:

Extravilan

Descriere

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

COMPARABILA IV

Detalii

Preț / m²:

9,62 €

Suprafață utilă

11438 m²

Clasificare teren:

Extravilan

Tip terenuri

Agricole

Descriere

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



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

Nr. cerere	34505
Ziua	13
Luna	10
Anul	2022

Cod verificare
100119960958



EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 65418 Râu de Mori

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

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Sibisel, Jud. Hunedoara

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafata* (mp)	Observații / Referințe
A1	65418	1.656	Teren neimpregmuit; TEREN INTRAVILAN, IMPREGMUIT PARTIAL

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe	
34505 / 13/10/2022 Act Notarial nr. 1677, din 16/09/2022 emis de BIROUL NOTARIAL BAIESAN GABRIELA; Inscris Sub Semnatura Privata nr. PVV, din 13/10/2022 emis de PFA MARACU ANISOARA NICOLETA; Act Administrativ nr. 1/3464, din 13/09/2022 emis de PRIMARIA COMUNEI RAU DE MORI; Act Administrativ nr. 21295, din 05/10/2022 emis de PRIMARIA COMUNEI RAU DE MORI;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara nr. 65418 UAT Rau de Mori cu nr. cadastral 65418 care nu se identifica cu nr. topografic si nu este inscrisa in cartea funciara, asa cum rezulta din memoriul tehnic	A1
B2	In baza art. 41 alin (8) din Legea nr. 7/1996, se noteaza posesia in favoarea 1) CERNA EMIL	A1

C. Partea III. SARCINI .

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

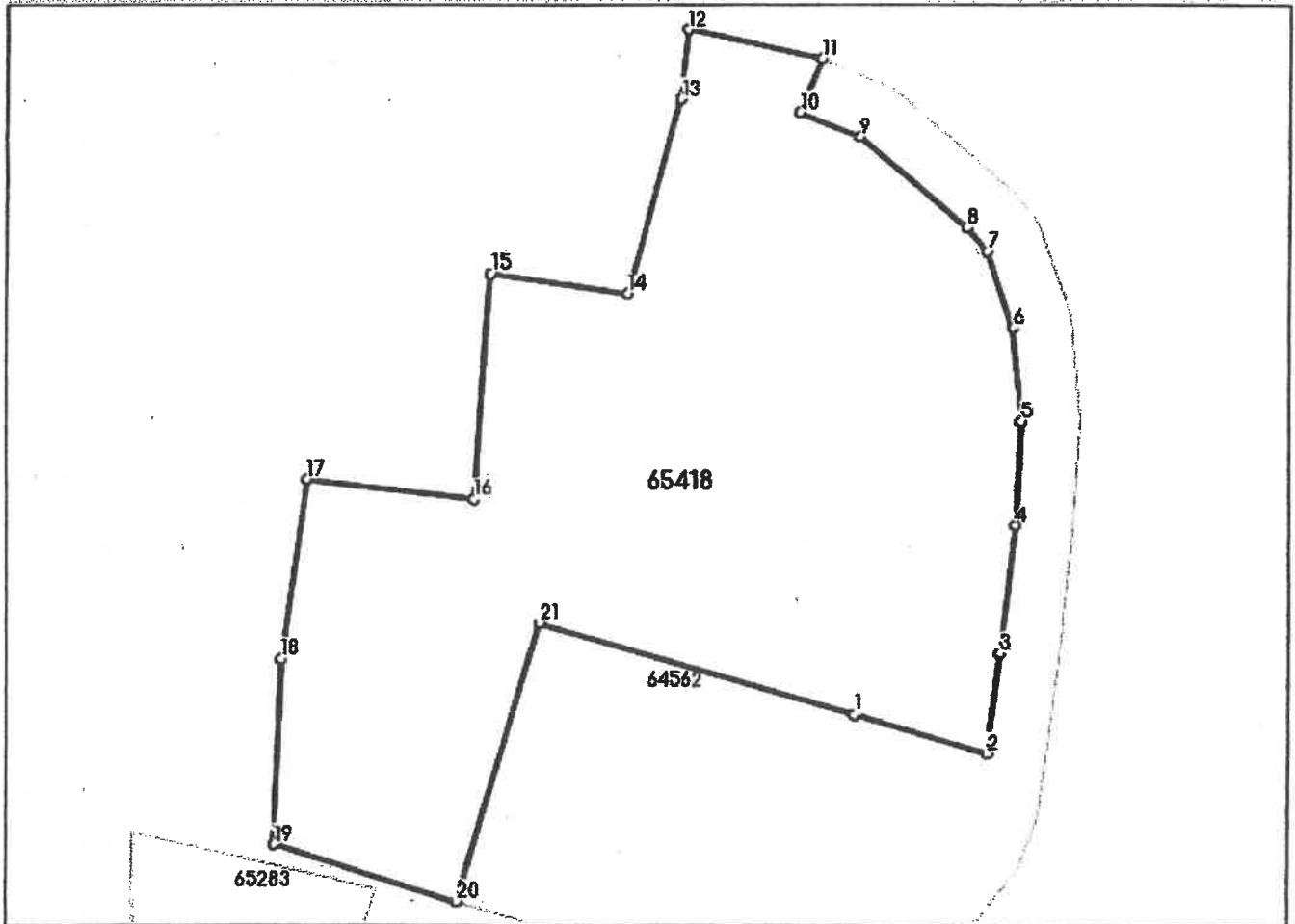
~ 9 EU.

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
65418	1.656	TEREN INTRAVILAN, IMPREJMUIT PARTIAL

* 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	DA	1.656	-	-	-	TEREN INTRAVILAN

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	9.482
3	4	9.008
5	6	6.463
7	8	2.128
9	10	4.433
11	12	9.41

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
2	3	6.923
4	5	7.162
6	7	5.609
8	9	9.68
10	11	4.0
12	13	4.82

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
13	14	14.045
15	16	15.611
17	18	12.554
19	20	13.332
21	1	22.644

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
14	15	9.506
16	17	11.62
18	19	12.841
20	21	20.0

** 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, -Dovada plata card online nr.1635/13-10-2022 în suma de 120, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 214.

Data soluționării,
24-10-2022

Asistent Registrator,
LIA ADRIANA DAVIDOVICI

Referent,

Data eliberării,

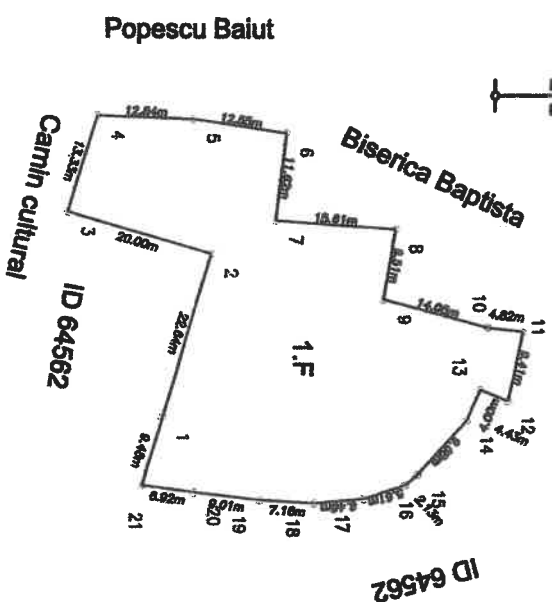
__/__/__

(parafa și semnătura)

(parafa și semnătura)

336100

447100



447000

336100

Anexa 1.35

Plan de amplasament si delimitare a imobilului

Scara 1:1000

Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului
65418	1656	SIBISEL

Nr. Carte Funciara	Unitate Administrativ Teritoriala (UAT)
	RAU DE MORI

A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Mentuni
1	F	1656	TEREN INTRAVILAN,IMPREMUIUT PARTIAL
Total		1656	

B. Date referitoare la constructii

Cod	Destinatia	Supraf. construita la sol (mp)	Mentuni
Total			

Suprafata totala masurata a imobilului = 1656 mp

Suprafata din act = 1656 mp

Executant:

Executant: MARACU ANISOARA NICOLETA

Aut. HD,0298,B,C

Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si corespondenta acesteia cu realitatea din teren

Scara digitala
MARACU de MARACU
ANISOARA ANISOARA
NICOLETA NICOLETA
-NICOLETA DINI 2022.10.17
121114 40300

Inspector

Confirm introducerea imobilului in baza de date Integrata si atribuirea numarului cadastral

34505

DanDigitally signed
by Dan Ioan
Farcaș**Ioan**Date:
2022.10.17**Farcaș**Date:
11:21:03

Data

Semnatura si stampila

Data: 17.08.2022

Stampila BCPI