

ROMANIA
JUDETUL HUNEDOARA
CONSILIUL LOCAL AL
COMUNEI RÂU DE MORI

HOTARAREA Nr.84/2025

privind aprobarea vanzarii unei parcele de teren situata in comuna Râu de Mori, zona de agrement Râusor ,inscrisa in C.F. nr. 72247,in suprafata de 92 m.p. concesionar Cotolan Marius-Sorin.

Consiliul Local al comunei Râu de Mori, judetul Hunedoara.

Avind in vedere cererea inregistrata cu nr.1/2902/02.12.2025 a numitului Cotolan Marius proprietarul construcției ridicate pe acest teren care solicita cumpararea suprafetei de teren aferenta constructiei, proiectul de hotarare nr.42/86/15.12.2025 initiat de primarul comunei ,referatul de aprobare al primarului nr.43/86/15.12.2025 prin care se propune aprobarea vanzarii unei parcele de teren situata in comuna Râu de Mori, zona de agrement Râusor , inscrisa in C.F. nr. 72247,in suprafata de 92 m.p. concesionar Cotolan Marius-Sorin.,raportul compartimentului urbanism si amenajarea teritoriului nr.63/38/17.12.2025 si avizul nr.44/94/29.12.2025 rezultat din raportul comisiei de specialitate pentru programe și prognoze de dezvoltare economico-socială, agricultură, buget-finanțe, administrarea domeniului public și privat al comunei,urbanism și amenajarea teritoriului, protecția mediului din cadrul consiliului local.

In temeiul dispozițiilor art. 129 alin.2 lit. c , alin. 6 lit. b , art.139 alin.2 ,art. 196 ,alin1,lit.a,art.197,alin.4,si art.364 alin.(1) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul Administrativ;

H O T A R A S T E :

Art.1.Aproba vanzarea unei parcele de teren situata in comuna Râu de Mori ,zona de agrement Râusor , inscrisa in C.F. nr. 72247,in suprafata de 92 m.p. ,proprietarului construcției ridicate pe acest teren, pe baza dreptului legal de preemțiune a proprietarilor.

Art.2. Aprobă Raportul de evaluare întocmit de Ing.Szabo Dorina Felicia , expert evaluator autorizat, prin care s-a stabilit prețul de piață a parcelei de teren la suma de 5.620 lei ,suma la care se va vinde terenul obiect al art.1,raportul de evaluare fiind parte integranta la prezenta hotarare.

Art.3. Valoarea de inventar a parcelei de teren prevazuta la art.1 din actele contabile este aceiasi cu valoarea din raportul de evaluare.

Art.4. Mandatează primarul comunei d-ul Dilertea Flaviu pentru semnarea contractelor de vanzare cumparare în forma autentică.

Art.5 .Cu drept de contestatie în conditiile si termenele prevazute de Legea nr.554/2004 a contenciosului administrativ, cu modificarile si completarile ulterioare .

Art.6.Prezenta hotarare se comunica Institutiei Prefectului Judetului Hunedoara, Primarului comunei, compartimentului agricol si financiar-contabil, proprietariilor construcției de pe parcela de teren nominalizata la art.1.

Râu de Mori la 30.12.2025

PRESEDINTE DE SEDINTA
BRAILA VICTOIAN-IONEL



CONTRASEMNEAZA- SECRETAR GENERAL
PUSCA ANISOARA



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

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

PROCEDURI OBLIGATORII ULTERIOARE ADOPTARII HOTARARII
CONSILIULUI LOCAL NR.84 /2025

Nr.	Operatiuni efectuate	Data ZZ/LL/AN	Semnatura persoanei responsabile sa efectueze procedura
0	1	3	3
1	Adoptarea hotararii s-a facut cu majoritate absoluta: 13 voturi pentru, 0 voturi impotriva, 0 voturi abtineri	30.12.2025	
2	Comunicarea catre primar		
3	Comunicarea catre prefectul judetului	13.01.2025	
4	Aducerea la cunostinta publica		
5	Comunicarea, numai in cazul celei cu caracter individual	.../.../.....	
6	Hotararea devine obligatorie ⁶) sau produce efecte juridice ⁷), dupa caz	.../.../.....	

SC EVALDOR CONS SRL



S.C. EVALDOR CONS SR.L.
- INGINERIE – EVALUARI, AUDIT ENERGETIC –CONSULTANȚĂ
Tel. :0724 226 892 Fax.: 0354 416 555
evaldor_cons@yahoo.com sau evaldorconshd@gmail.com

CUI 16020142

J20/357/2004

Hunedoara str. Pestisul Mare nr. 234

E-maill: evaldor_cons@yahoo.com

RAPORT DE EVALUARE

***TEREN SITUAT IN COMUNA
RÂU DE MORI, JUD. HUNEDOARA
ZONA DE AGREMENT RÂUȘOR
92 mp nr.CF 72247,cad. 72247***

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

Termeni de referință ai evaluării	
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 comparației directe.	10
9. Metoda comparației prin bonitare.	12
10. Reconcilierea rezultatelor. Opinia evaluatorului.	14

ANEXE

1. Termenii de referință ai evaluării

1. **Scopul** : vanzare-cumparare
2. **Imobilul evaluat** : teren loc. Suseni, zonz turistica Rausor
3. **Client** : Comuna Rau de Mori
4. **Utilizatorul desemnat** : Comuna Rau de Mori

Identificarea si competența evaluatorului

Declarație de identitate

Subsemnata evaluator Szabo Dorina, declar prin prezenta că am calitatea activă de membru titular ANEVAR și dețin specializările E.P.I. și E.I.

Declarație de imparțialitate și calificare

Subsemnata evaluator Szabo Dorina declar următoarele:

- ✓ nu am nici un interes prezent sau de perspectivă în privința bunurilor imobile care fac obiectul prezentului raport de evaluare și nu am nici un interes personal privind părțile implicate în prezenta misiune.
- ✓ Remunerarea evaluatorului nu depinde de nici un acord, aranjament sau înțelegere care să-i confere acestuia un stimulent financiar pentru concluziile exprimate în evaluare.
- ✓ Analizele și opiniile vor fi dezvoltate conform cerințelor din standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR, și standardele Comitetului Internațional de Standarde în Evaluare (I.V.S.C)
- ✓ Evaluatorul respectă codul deontologic al ANEVAR.
- ✓ Proprietatea a fost inspectată personal de către evaluator, în prezența reprezentantului proprietarului.
- ✓ Evaluatorul va oferi o evaluare obiectivă și imparțială.
- ✓ Am calitatea de a efectua această evaluare, dețin competența necesară întocmirii acestui raport.
- ✓ Evaluatorul care semnează prezentul raport de evaluare are încheiată asigurarea de răspundere profesională la ALIANZ-ȚIRIAC ASIGURĂRI S.A.

Szabo Dorina, **Legitimație nr. 16481**,
Evaluator proprietăți imobiliare și întreprinderi – membru titular ANEVAR.



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 interval 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 92 mp** in vederea vânzării-cumpărării.CF 72247, nr. cad 72247

Tipul proprietatii: Proprietate imobiliara.

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

Proprietar: Comuna Râu de Mori

Data evaluării: 09.12.2025

Dreptul evaluat: Dreptul integral de proprietate

Cursul valutar 1 euro = 5,09 lei

Rezultatul evaluării:

Valoarea estimata: 5 620 lei

1 100 euro

= 61,08 RON/mp

= 12,00 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 **com. Râu de Mori, zona de agrement Râușor, jud. Hunedoara** și este înregistrat CF nr. 72247 cad. 72247 în suprafață de **92 mp**. Terenul este proprietate comunei Râu de Mori și în concesiune d-lui COTOLAN MARIUS SORIN, act administrativ nr.1679/1643 din 15.09.2023- Act adițional la Contractul de concesiune - pe o perioadă de 49 ani.

1.2 Scopul evaluării

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

1.3 Destinatarul raportului de evaluare

Prezentul raport de evaluare se adresează Consiliului Local 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 zona de agrement Râușor.

2.2 Proprietar la data evaluării: Comuna Râu de Mori

2.3 Amplasament:

Proprietatea se situează în zona de agrement Râușor și figurează în **CF-72247** teren construit. Pe teren se află o construcție P+M, realizată, $Sc = 63 \text{ m}^2$. Accesul este facil cu

SC EVALDOR CONS SRL
mijloace auto pe un drum asfaltat .

2.4 Situația juridică:

Proprietar comuna Râu de Mori.

2.7 Dimensiunile si forma terenului: terenul are forma dreptunghiulara.

2.8 Data inspecției

Inspecția a fost făcută in data de 08.12.2025 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 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 nov. 2025, data la care se considera valabile ipotezele luate in considerare si valorile estimate de catre evaluator.

Evaluarea a fost facuta la data de **09.12.2025.**

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, 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 COMPARATIEI DIRECTE

Această metodă este cea mai recomandată de către Corpul Expertilor Tehnici și avizată favorabil de Asociația Națională a Evaluatorilor și de Corpul Expertilor Contabili și a Contabililor Autorizați când sunt disponibile informații referitoare la tranzacții similare.

În abordarea prin comparația vânzărilor, informațiile privind vânzările comparabile sunt corectate pentru a reflecta diferențele între fiecare proprietate comparabilă și proprietatea de evaluat.

Elementele de comparație includ drepturile de proprietate transmise, condițiile de finanțare, condițiile de vânzare, condiții de piață, localizare, caracteristici fizice, caracteristici economice și utilizarea.

Elemente de comparație – acele caracteristici specifice ale proprietăților și tranzacțiilor care pot explica diferențele de preț. S-a luat în considerare în analiza vânzărilor comparabile, următoarele elemente de comparație:

- **Drepturile de proprietate transmise.** O identificare precisă a dreptului de proprietate transmise în fiecare tranzacție comparabilă, selectată pentru analiză, este esențială deoarece prețul de tranzacție se bazează întodeauna pe dreptul de proprietate transmis.
- **Condiții de finanțare.** Tipurile și condițiile aranjamentelor financiare în orice tranzacție ar trebui să fie pe deplin înțelese, analizate și luate în considerare deoarece diferitele aranjamente financiare pot face ca prețul plătit pentru o proprietate să difere pentru o proprietate identică.
- **Condiții de vânzare.** Motivația specială a părților dintr-o tranzacție, în multe situații, poate afecta prețurile plătite și chiar să genereze unele tranzacții de natură diferită de piață. Exemple de condiții speciale ale vânzării includ un preț mai ridicat plătit de un cumpărător pentru că lotul are valoare în fuziune/asmlare; un preț mai scăzut plătit pentru că vânzătorul este grăbit să încheie vânzare; o relație financiară, de afaceri sau familială între părțile implicate în tranzacție ; impozite și taxe neuzuale, lipsa de expunere a proprietății pe piață (liberă)sau proceduri de litigiu îndelungate.
- **Condițiile de piață.** Condițiile de piață la data vânzării proprietății comparabile pot fii diferite de cele de la data evaluării proprietății evaluate. Factorii care au impact asupra condițiilor de piață includ aprecierea sau deprecierea rapidă a valorii proprietății, schimbări în legislația impozitelor pe venit, restricții de construire sau stopări ale acesteia, fluctuație în cerere și ofertă.
- **Localizare.** Localizările proprietăților comparabile și ale proprietății de evaluat ar trebui comparate, pentru a stabili dacă localizarea și vecinătatea influențează prețurile plătite. Diferențele mari de localizare pot indica faptul că acea tranzacție nu este cu adevărat comparabilă și deci ar trebui eliminată.
- **Corecții pentru utilități**
- **Corecții pentru tipul de drum la care au acces proprietățile.**
- **Dimensiuni, formă, front stradal.** Atribute cum ar fii mărimea proprietăților comparabile, forma și frontul stradal pot contribui la stabilirea valorii.
- **Corecții pentru teren liber sau construit**

In aceste conditii prin metoda comparatiei, valoarea terenului

= 61.08 RON/mp

= 12 euro/mp

Suprafata evaluata are valoarea de: 5 620 lei

1 100 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:

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

$$V_{bvn} = V_n$$

$$V_n = V_p - C_p$$

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

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

$$C_p = C_p + K$$

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

Unde:

- V_{dta} = valoarea de despăgubire a terenului agricol, lei/ha;
- V_{bvn} = valoarea de bază, după venitul net;
- V_n = venitul net, lei/ha
- V_p = valoarea producției, lei/ha
- C_p = cheltuieli generale de producție, lei/ha;
- P_p = producție principală, kg/ha;
- P_s = producție secundară, kg/ha

P_c = preț de cost, lei/kg;

C_p = cheltuieli de producție conform tehnologiei de cultură, lei/ha;

K = cheltuieli datorate factorilor

- pantă - k_1, k_2

- distanța față de piețe de desfacere - k_3

- poziția față de producător și starea drumurilor - k_4

- forma și mărimea parcelei - k_5

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

terenurilor.

Teren fanaț:

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

- Clasa I 81 – 100 puncte

- Clasa II 61 – 80 puncte

- Clasa III 41 – 60 puncte

- Clasa IV 21 – 40 puncte

- Clasa V – 1-20 puncte

• Preț de vânzare a grâului (produs etalon)de piață = 1.0 lei/kg

Înlocuind în formulă rezultă valoarea unitară a terenului extravilan:

$V_t = 5.6 \text{ lei/mp}$

1.1 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
= 61.08 RON/mp
= 12 euro/mp
- Valoare rezultată prin metoda de bonitare:

= 5,6 lei/mp

515 lei

= 1,1 euro/mp

= 101 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 :

**61.08 RON/mp
= 12 euro/mp**

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

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

SC EVALDOR CONS SRL

- valorile obținute în lucrare au avut ca bază un curs de schimb, care la data evaluării era de 5.09lei/Euro;
- valoarea nu conține TVA.

Cursul valutei la data de 10.12.2024.

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





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

Nr. cerere 49429
Zile 02
Luna 12
Anul 2025

Cod verificare
100197931125

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 72247 Râu de Mori



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Hunedoara, UAT Râu de Mori, Loc. Suseni, ZONA TURISTICA RAUSOR

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	72247	92	Teren neîmprejmuit, Imobil înscris în CF sporadic 62327

Construcții

Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	72247-C1	Jud. Hunedoara, UAT Râu de Mori, Loc. Suseni, ZONA TURISTICA RAUSOR	Nr. niveluri: 2; S. construita la sol: 63 mp; P+M

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
40208 / 28/10/2025	
Registrul Cadastral al Imobilelor (UAT Râu de Mori); Act Normativ lg. 7/1996 emis de Parlamentul Romaniei;	
B1 Se înființează cartea funciară a imobilului 72247 ca urmare a finalizării înregistrării sistematice. Imobilul se găsește în registrul cadastral al imobilelor sub numărul 6372.	A1
Act Administrativ nr. 571/2008;	
B2 Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu parcelare, dobândit prin Convenție, cota actuală 1/1	A1
1) COMUNA RAU DE MORI, -DOMENIUL PRIVAT	
Act Administrativ nr. 1679/1643, din 15/09/2023 emis de PRIMARIA COMUNEI RÂU DE MORI (ADEVERINTA:);	
B3 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Construire, cota actuală 1/1	A1.1
1) COTOLAN MARIUS-SORIN	

C. Partea III. SARCINI

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
40208 / 28/10/2025	
Act Administrativ nr. CONTRACT DE CONCESIUNE NR. 817, din 13/04/2022 emis de CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI RAU DE MORI;	
C1 Intabulare, drept de CONCESIUNE PE O PERIOADA DE 49 DE ANI ÎNCEPÂND CU DATA DE 13.04.2022	A1
1) COTOLAN MARIUS-SORIN	

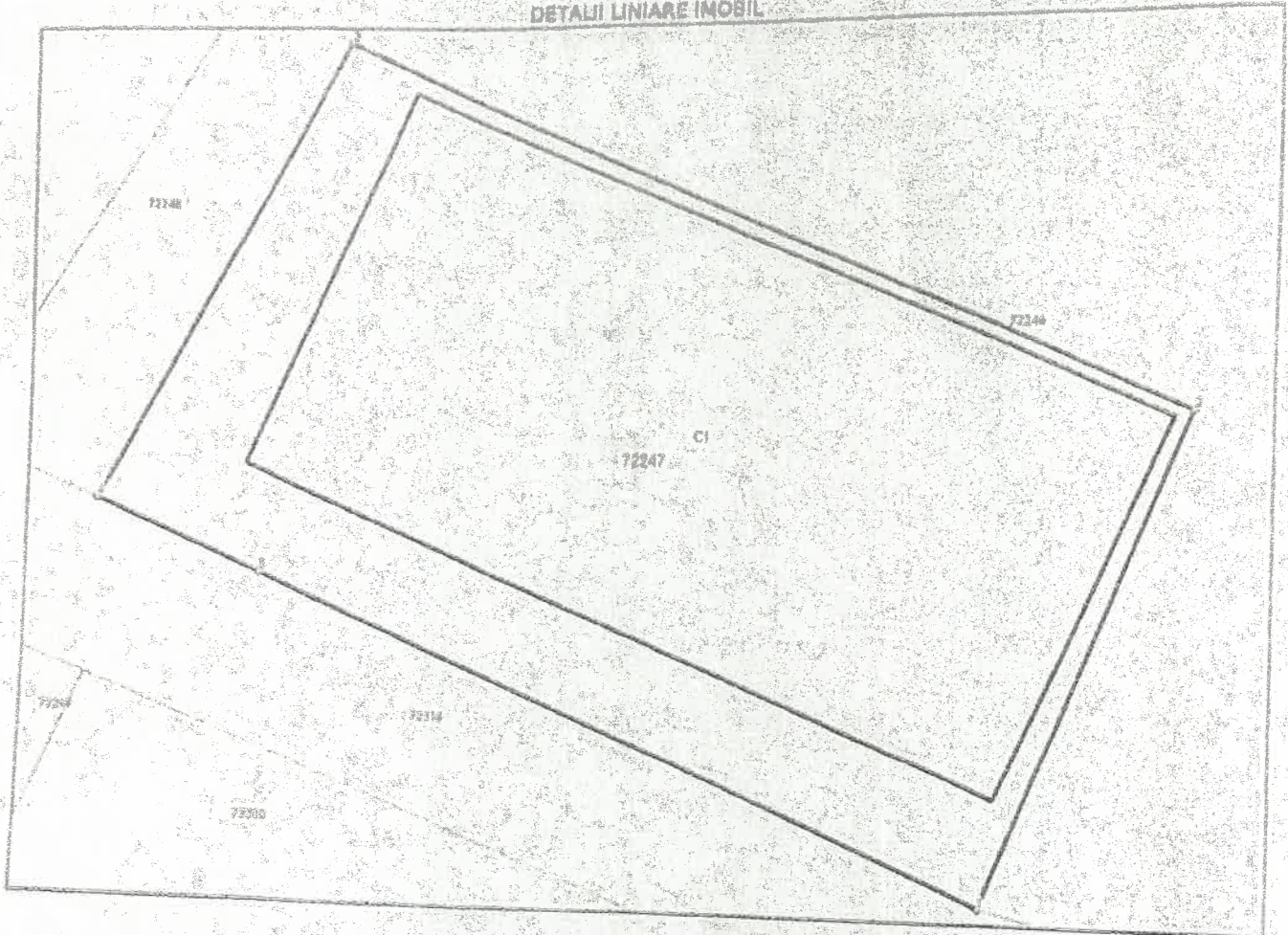
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr. cadastral.	Suprafata (mp)*	Observatii / Referinte
72247	92	Imobil inregistrat in CF sporadic 62327;

* Suprafata este determinata in planul de proiectie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr. Crt	Categorie folosinta	Intra vilan	Suprafata (mp)	Taria	Parcela	Nr. topo	Observatii / Referinte
1	curti constructii	DA	92	-	lot8	-	-

Date referitoare la constructii

Crt	Numar	Destinatia constructie	Supraf. (mp)	Situatie juridica	Observatii / Referinte
A1.1	72247-C1	constructii de locuinte	63	Cu acte	S: construita la sol: 63 mp; P+M

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obtinute din proiectie in plan.

Punct Inceput	X/Y	Punct sfarsit	X/Y	Lungime segment (m)
1	331.936.959 437.920.737	2	331.939.601 437.927.392	7.16
2	331.939.601 437.927.392	3	331.928.202 437.932.423	12.46
3	331.928.202 437.932.423	4	331.924.798 437.926.069	7.208

4	331.924,798 437.926,069	5	331.927,114 437.925,054	2.529
5	331.927,114 437.925,054	1	331.938,959 437.920,737	10.75

** 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.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPi conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.
Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,
02/12/2025, 11:59

Acest document se eliberează gratuit pentru proprietarii imobilelor. Pentru alți solicitanți, costul extrasului este de 25 de lei la ghișeu, respectiv 20 de lei dacă este obținut online prin platforma <http://epay.ancpi.ro>

Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

Extrase pentru informare online la adresa epay.ancpi.ro

Pagina 3 din 3

Formular versiunea 3.1