

ROMANIA  
JUDETUL HUNEDOARA  
CONSILIUL LOCAL AL  
COMUNEI RĂU DE MORI

HOTARAREA Nr.19/2026

privind aprobarea vanzarii unei parcele de teren situata in comuna Râu de Mori, zona de agrement Râusor ,inscrisa in C.F. nr. 72144,in suprafata de 203 m.p. concesionar Tănăsoni Cosmin-Ionel si Tănăsoni Adriana.

Consiliul local al comunei Râu de Mori, judetul Hunedoara .

Avind in vedere proiectul de hotarare initiat de primarul comunei nr.52/19/09.03.2026 ,

referatul de aprobare a primarului comunei nr.53/19/09.03.2026 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. 72144,in suprafata de 203 m.p. concesionar Tănăsoni Cosmin-Ionel si Tănăsoni Adriana, raportul Compartimentului urbanism si amenjarea teritoriului nr. /18.03.2026 și avizul cu nr.54/21/26.03.2026 al Comisie pentru programe de dezvoltare economico-socială, buget, finanțe, administrarea domeniului public și privat al comunei, agricultură, gospodărie comunală, protecția mediului, servicii și comerț.

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

**HOTĂRĂȘTE:**

**Art.1.**Aproba vanzarea unei parcele de teren situata in comuna Râu de Mori-domeniul privat ,zona de agrement Râusor , inscrisa in C.F. nr. 72144,in suprafata de 203 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 12.400 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.si se afiseaza la afisurul primarieim si pe site ul primariei.

Râu de Mori la 27.03.2026

PRESEDINTE DE SEDINTA

CONTRASEMNEAZA- SECRETAR GENERAL

BABAU ADRIAN -VIOREL

PUSCA ANISOARA



A handwritten signature in blue ink, corresponding to the name 'PUSCA ANISOARA' listed next to it.

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.

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](mailto:evaldor_cons@yahoo.com) sau [evaldorconshd@gmail.com](mailto:evaldorconshd@gmail.com)

**CUI 16020142**

**J20/357/2004**

**Hunedoara str. Pestisul Mare nr. 234**

**E-mail: [evaldor\\_cons@yahoo.com](mailto:evaldor_cons@yahoo.com)**

## **RAPORT DE EVALUARE**

***TEREN SITUAT IN COMUNA  
RÂU DE MORI, JUD. HUNEDOARA  
ZONA DE AGREMENT RÂUȘOR  
203 mp nr. CF 72144, cad. 72144***

***EXPERT EVALUATOR:ing. SZABO DORINA FELICIA***

**MARTIE 2026**

**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 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 203 mp** in vederea vânzării-cumpărării.CF 72144, nr. cad 72144

**Tipul proprietatii:** Proprietate imobiliara.

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

**Proprietar:** Comuna Râu de Mori

**Data evaluarii:** 04.03.2026

**Dreptul evaluat:** Dreptul integral de proprietate

**Cursul valutar** 1 euro = 5,09 lei

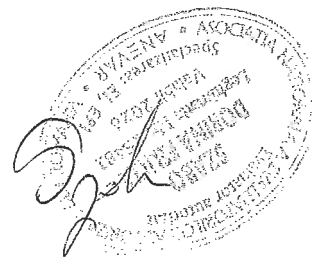
**Rezultatul evaluarii:**

**Valoarea estimata: 12 400 lei**

**2 436 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. 72144 cad. 72144 în suprafață de **203 mp.** Terenul este proprietate comunei Râu de Mori și în concesiune d-lui TANASONI COSMIN IONEL, act administrativ nr.1397 din 07.07.2022- Act aditional la Contractul de concesiune 720/04.05.2020 - 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-72144** teren

SC EVALDOR CONS SRL

construit. Pe teren se afla o constructie P realizata,  $S_c = 86 \text{ m}^2$ . Accesul este facil cu mijloace auto pe un drum asfaltat.

#### 2.4 Situația juridică:

Proprietar comuna Râu de Mori.

2.7 Dimensiunile si forma terenului: terenul are forma dreptunghiulara.

#### 2.8 Data inspecției

Inspecția a fost făcută in data de 20.02.2026 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 prevazuta în raport.
- Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implica dreptul de publicare a acestuia.
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat sa ofere în continuare consultanta sau sa depuna marturie în instanta privind subiectul evaluarii, în afara cazului când s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil.
- Nici prezentul raport, nici parti ale sale (în special concluzii referitoare la valori si identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fara acordul scris al evaluatorului.

### 3.3 Valoarea estimată.

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

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

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

Conform standardului amintit prin valoarea de piata se înțelege:

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

### 3.4 Data evaluării

La baza evaluării au stat informatiile privind nivelul preturilor corespunzatoare lunii nov. 2025, data la care se considera valabile ipotezele luate în considerare si valorile estimate de catre evaluator.

Evaluarea a fost facuta la data de **04.03.2026**.

### 3.3 Responsabilitatea față de terți

Prezentul raport de evaluare a fost realizat în baza informațiilor furnizate de reprezentanții Primăriei Rau de Mori, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestora.

În conformitate cu uzanțele din România, valoarea estimată de către evaluator este valabilă la data prezentată în raport și într-un interval de timp limitat după această dată.

Acest raport de evaluare este destinat scopului precizat și numai pentru uzul destinatarului menționat la pct.1.1. Raportul este confidențial, strict pentru destinatar și evaluatorul nu acceptă nici o responsabilitate față de o altă persoană, în nici o circumstanță.

### 3.6 Clauza de nepublicare

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

### 3.5 Surse de informații

Sursele de informații utilizate în raportul de evaluare sunt:

- documentele puse la dispoziție de către reprezentanții Primăriei.
  - informații privind situația juridică a terenului
  - inspecția realizată la fața locului de către evaluator
  - „Evaluarea proprietăților imobiliare” – ediția română
  - „Standarde internaționale de evaluare” – 2005
  - „Standarde internaționale de practică în evaluare”
  - Legea nr. 247/2005
  - Expertiza tehnică 46 – Metoda bonitarii pentru terenuri.
- 
- Informații de pe piața imobiliară locală:
  - [www.imobiliare-terenuri.ro](http://www.imobiliare-terenuri.ro)
  - [www.ro-imobile.ro](http://www.ro-imobile.ro)
  - [www.imobiliare.ro](http://www.imobiliare.ro)

### 3.6 Tipul proprietății

Proprietatea evaluată este de tip imobiliar ( teren intravilan ).

## IV - EVALUAREA

### 4.1 Procedura de evaluare

Baza evaluării realizată în acest raport este **valoarea de piață**, așa cum este definită în standardul ANEVAR SEV, standard care este în concordanță cu:

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

Pentru determinarea acestei valori, au fost aplicate:

- metoda comparației prin bonitare
- metoda comparației directe

### 4.2 Etape de evaluare

- a) Documentare privind datele tehnice;
- b) Inspecția realizată la fața locului de către evaluator;
- c) Stabilirea limitelor și ipotezelor care au stat la baza elaborării raportului;
- d) Analiza tuturor informațiilor culese și interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluării;
- e) Aplicarea metodelor de evaluare considerate oportune pentru determinarea valorii;
- f) Selectarea tipului de valoare estimată în prezentul raport;

Procedura de evaluare este conformă cu standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR.

## A. METODA COMPARAȚIEI DIRECTE

Această metodă este cea mai recomandată de către Corpul Expertilor Tehnici și avizată favorabil de Asociația Națională a Evaluatorilor și de Corpul Expertilor Contabili și a Contabililor Autorizați când sunt disponibile informații referitoare la tranzacții similare. **În abordarea prin comparația vânzărilor, informațiile privind vânzările comparabile sunt corectate pentru a reflecta diferențele între fiecare proprietate comparabilă și proprietatea de evaluat.**

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

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

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

In aceste conditii prin metoda comparatiei, valoarea terenului

= 61.08 RON/mp

= 12 euro/mp

Suprafata evaluata are valoarea de:

12 400 lei

2 436 euro



Valorile nu includ T.V.A.

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

1137 lei

= 1,1 euro/mp

= 223 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 inferioara valoarea rezultată din metoda de bonitare, iar ca limită superioara 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 04.03.2026.

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 ( Valoare prod. principală )	Pp	0,3
Producție secundară 67% din Pp	VPp	1 350
Valoare prod. secundară	Ps	0,201
Valoare prod. la ha	VPs	402
Cheltuieli generale de prod. 60% din Vp	Vp	1 752
Cheltuieli datorate factorilor	Cp	700,8
Cheltuieli generale de prod. CP=Cp+K	K	0%
Chelt. generale de producție		60%
Valoare producție/ha	Cp	1 051,2
Valoare de bază după venit net	Vn	700,8
Suma notelor acordate	Vbvn	700,8
Valoarea de despăgubire a terenurilor agricole lei/ha	N	4,2
Lei/mp	Vdta	3 644,16
Euro/mp		0,36
		0,11

## EVALUAREA PRIN METODA COMPARAȚIEI PRIN BONITARE

## TEREN AGRICOL INTRAVILAN

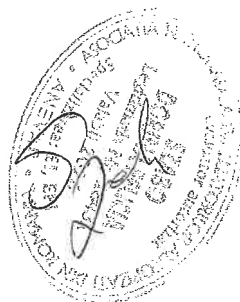
Terenuri agricole, altele decât arabil	Euro/mp	Lei/mp
Pășune	0,10	0,33

## 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
<b>Coefficienți de departajare</b>	<b>0%</b>

## TABEL CU NOTELE ACORDATE

Nr. crt.	Criteriul	Note
1	Categoria localității	
2	Funcțiile economice și caracteristicile sociale ale zonei	0,2
3	Poziția terenului față de accesul la rețeaua de transport	0,5
4	Echiparea tehnico-edilitară a zonei în care se află terenul	0,5
5	Caracteristicile geotehnice, caracteristici ameliorative și efectul economic al investițiilor suplimentare cu ameliorarea și fertilizarea	1
6	Potențial turistic	1,5
7	Restricții de folosire a terenului conform planului de amenajare a terenului	0
	<b>Suma notelor acordate</b>	<b>4,2</b>





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

### EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 72144 Râu de Mori

Nr. cerere	2614
Ziua	02
Luna	02
Anul	2026

Cod verificare  
100200006411



TEREN Intravilan

#### A. Partea I. Descrierea Imobilului

Adresa: Jud. Hunedoara, UAT Râu de Mori, Loc. Suseni, ZONA DE AGREMENT RIUSOR

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	72144	203	Teren nelmprejmuit; imobil înscris în CF sporadic 65027;

#### Construcții

Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	72144-C1	Jud. Hunedoara, UAT Râu de Mori, Loc. Suseni, ZONA DE AGREMENT RIUSOR	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:86 mp;

#### B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
<b>40105 / 28/10/2025</b>		
Registrul Cadastral al Imobilelor (UAT Râu de Mori); Act Normativ Ig.7/1996 emis de Parlamentul României;		
B1	Se înființează cartea funciara a imobilului 72144 ca urmare a finalizării înregistrării sistematice. Imobilul se găsește în registrul cadastral al imobilelor sub numărul 6260.	A1
Act Administrativ nr. 2249, din 08/11/2021 emis de PRIMARIA COMUNEI RAU DE MORI (ADEVERINTA; );		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuala 1/1 1) COMUNA RÂU DE MORI-DOMENIUL PRIVAT	A1
Act Administrativ nr. 1397, din 07/07/2022 emis de PRIMARIA COMUNEI RAU DE MORI (ADEVERINTA; ADEVERINTA DE CONTRASEMNARE);		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuala 1/1 1) TĂNĂSONI COSMIN-IONEL 2) TĂNĂSONI ADRIANA	A1.1

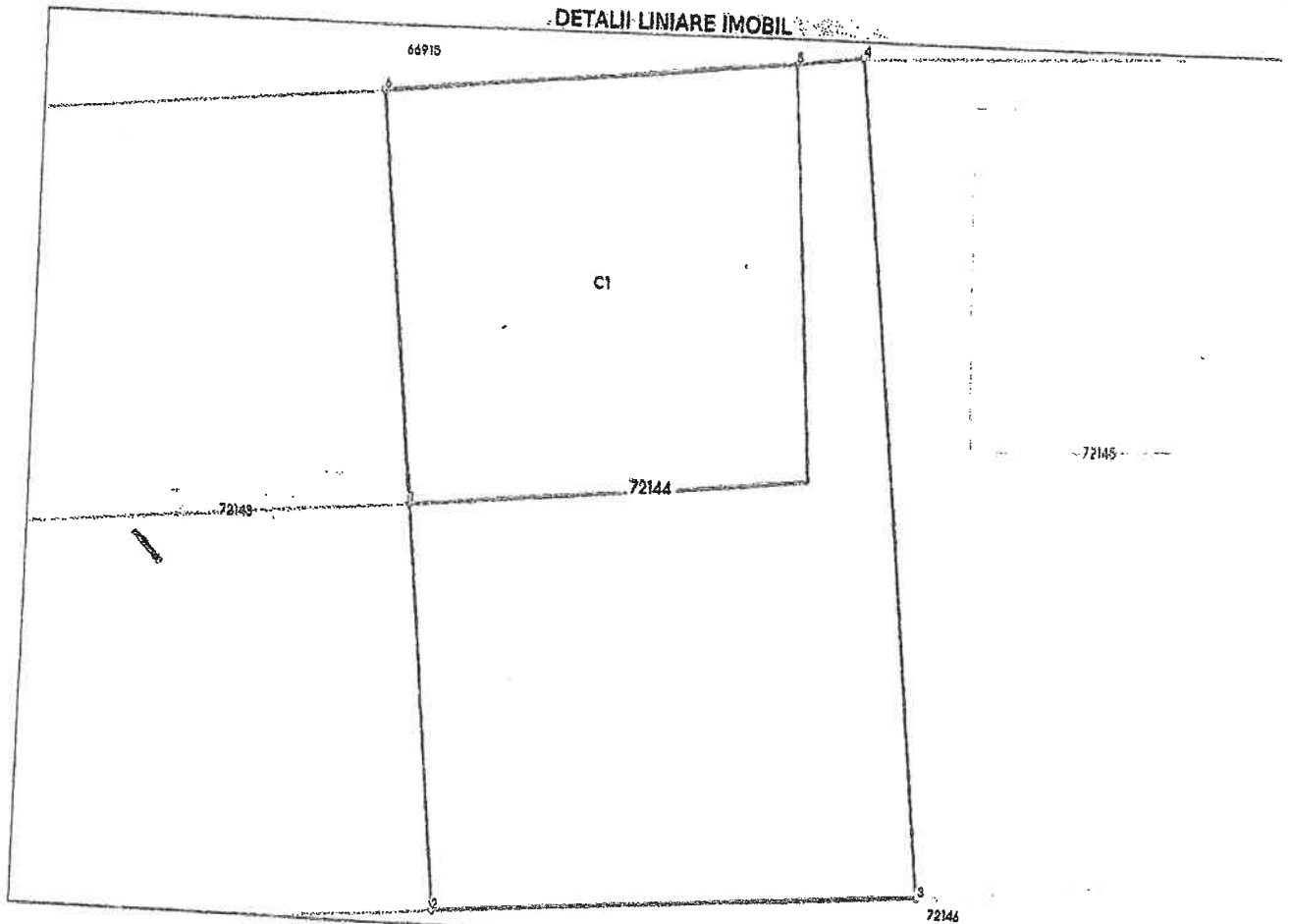
#### C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
<b>40105 / 28/10/2025</b>		
Act Administrativ nr. 2359, din 25/11/2021 emis de CONSILIUL LOCAL RAU DE MORI (; ACT ADITİONAL NR act administrativ nr CONTRACT DE CONCESIUNE NR 720 din 04.05.2020, emis de CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI RAU DE MORI);		
C1	Intabulare, drept de CONCESIUNEPE O PERIOADA DE 49 DE ANI ÎNCEPÂND CU DATA DE 01.09.2006, cota actuala 1/1 1) TĂNĂSONI COSMIN-IONEL 2) TĂNĂSONI ADRIANA	A1

**Teren**

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
72144	203	Imobil înscris în CF sporadic 65027;

\* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



**Date referitoare la teren**

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	203	-	-	-	-

**Date referitoare la construcții**

Crt.	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	72144-C1	construcții de locuințe	86	Cu acte	S. construita la sol:86 mp;

**Lungime Segmente**

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

Punct început	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungime segment (m)
1	331.318,62 437.558,663	2	331.319,554 437.549,548	9.163
2	331.319,554 437.549,548	3	331.330,452 437.550,32	10.925
3	331.330,452 437.550,32	4	331.328,424 437.569,116	18.905