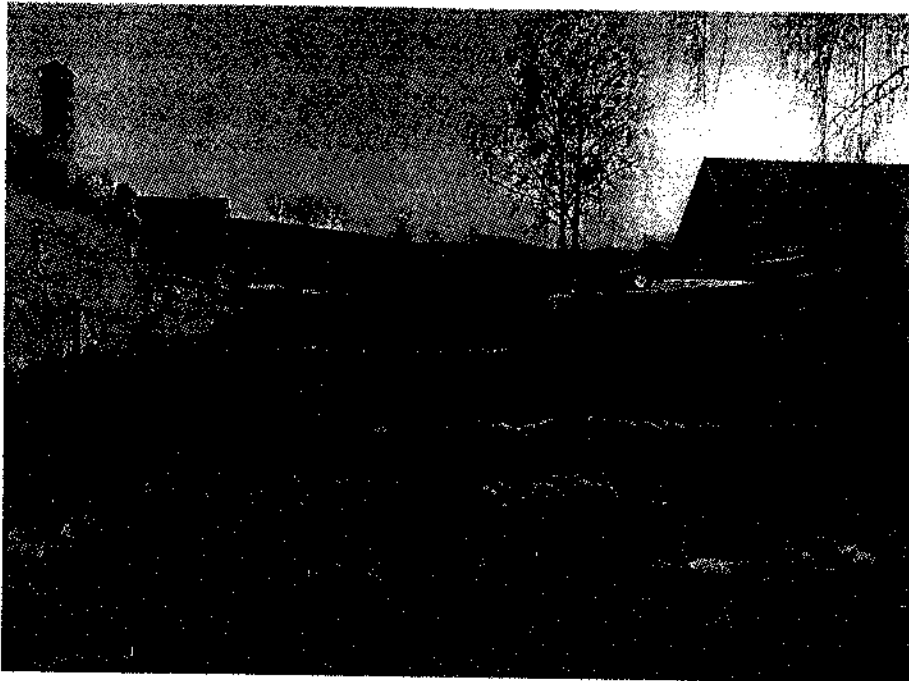


RAPORT DE EVALUARE

privind

„PROPRIETATEA IMOBILIARĂ”

(teren intravilan 308 mp-pentru vanzare)



Amplasament: CÂLNIC, COMUNA CÂLNIC, STR. MORII, FN, JUD. ALBA

Proprietar: PRIMĂRIA COMUNEI CÂLNIC

Client: PRIMĂRIA COMUNEI CÂLNIC

Destinatar: PRIMĂRIA COMUNEI CÂLNIC

Datele, informațiile și conținutul prezentului raport fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate în parte sau totalitate și nu vor putea fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al evaluatorului

SEBES
IANUARIE 2023

Sinteza raportului

Numele clientului		PRIMĂRIA COMUNEI CĂLNIC		
Data evaluării		30-01-2023		
Tipul proprietății (intravilan, extravilan rezidențial, comercial, industrial, spațiu de depozitare, spațiu de birouri, etc)		Proprietate imobiliară: teren intravilan Categorie de folosință: curți construcții		
Adresa proprietății		Călnic, str. Morii, nr.FN, comuna Călnic, jud. Alba		
Proprietar(i)		Primăria Comunei Călnic-Domeniu privat		
Numar cadastral		Nr. top: 76926		
Numar Carte Funciara		CF 76926-Călnic.		
Utilizarea actuala a imobilului		Teren intravilan, agricol		
Cea mai buna utilizare		Residențial/comercial		
Ocupanți:		Proprietar: <input type="checkbox"/>	Chirias: <input type="checkbox"/>	Liber: X
Suprafete (mp)	Apartament	Au:		
	Case	Au:	Ac:	Ad:
	Teren	St: 308 mp		
Descrierea zonei și a amplasamentului Se vor urmări eventuale mențiuni referitoare la posibile contaminări existente în zona. De ex. amplasarea în vecinătatea gropilor de gunoi, a instalațiilor industriale poluante (betoniere, balastiere, etc.) sau în zone cu poluare recunoscută și declarată în mod oficial;		Proprietatea evaluată este situată în Călnic pe strada Morii, nr. FN.Terenul are o suprafață de 308 mp, cu o deschidere la drum de 7 ml, este plan, are o formă regulată, iar ca utilități: curent electric și apă - la gard.		
Anul construirii (anul PIF) / renovării / consolidării ulterioare		-		
Tip construcție (structura)		-		
Descriere clădire / clădiri (inclusiv instalații aferente, finisajele construcției, gradul de depreciere)		-		
În cazul clădirilor în curs de execuție: - gradul de finalizare a construcției. - valoarea costurilor de finalizare a construcției		-		
Descriere teren		Deschidere la drum de acces	Da	
Accesul către proprietate: Sa existe specificații clare cu privire la accesul pe proprietate; Eventualele date referitoare la limitări ale dreptului de acces pe proprietate sau existența drepturilor speciale acordate să fie clar menționate;		Tip drum de acces	X Public – Drum pietruit <input type="checkbox"/> Privat (cota indiviză din drumul de acces) <input type="checkbox"/> Servitute <input type="checkbox"/> Nu are acces reglementat <input type="checkbox"/> Altele	
Utilități edilitare existente în zona sau pe proprietate.		Tip rețele / instalații		Distanța
		Electrice	Da	

Distanța față de utilități.	Incalzire	x	
	Alimentare cu apă	Da	
	Alimentare cu gaze	Nu	
	Canalizare	Nu	
Abateri de la cartea funciara:	Nu e cazul		
Exista modificari interioare / de (re) compartimentare efectuate fara autorizatie de construire / demolare	<input type="checkbox"/> DA x NU		
Exista pe proprietate constructii efectuate fara autorizatie de construire	<input type="checkbox"/> DA x NU Costul de demolare al acestora este de RON EUR		
Observatii / mentiuni privind existenta unor drepturi ale unor terti asupra imobilului (superficie, uzufruct, uz / abitatie, folosinta, servitute)	Nu e cazul		
Concluzie privind imobilul evaluat Se va avea in vedere daca cladirea este inclusa in lista constructiilor ce prezinta risc major la actiuni de natura seismica; daca cladirea face parte din lista monumentelor istorice sau a cladirilor de patrimoniu - liste elaborate de autoritatile centrale si/ sau locale competente.	Nu e cazul		
Abordari in evaluare:	1 abordare: abordarea prin piață		
VALOAREA DE PIATA RECOMANDATA (valoarea nu include TVA)	7.338 RON		1.500 EUR
- valoare constructie	RON		EUR
- valoare unitara constructie	-	Ron/mp	- Euro/mp
- valoare teren	7.338 RON		1.500 EUR
- valoare unitara teren	24,46	Ron/mp	5,0 Euro/mp
Curs de schimb valutar la data evaluarii (lei/EUR – curs BNR)	4,8922		

Ing. Morar Nicolae

Evaluator autorizat

Membru titular al ANEVAR, EPI, EBM



CUPRINS

Sinteza raportului.....	1
1. Termenii de referință ai evaluării	5
1.1. Identificarea și competența evaluatorului.....	5
1.2. Identificarea clientului și a oricăror alți utilizatori desemnați.....	6
1.3. Scopul evaluării.....	6
1.4. Identificarea activului sau a datoriei supuse evaluării.....	6
1.5. Tipul valorii.....	7
1.6. Data evaluării.....	7
1.7. Documentarea necesară pentru elaborarea lucrării.....	7
1.8. Natura și sursa informațiilor pe care se va baza evaluarea	8
1.9. Ipoteze si ipoteze speciale	8
1.10. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare	10
1.11. Declararea conformității cu standardele de evaluare ANEVAR	10
1.12. Descrierea raportului	10
2. Prezentarea datelor	11
2.1. Identificarea proprietății imobiliare subiect. Descrierea juridică.	11
2.2. Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate	11
2.3. Date despre zonă, oraș, vecinătăți și amplasare.....	11
2.4. Informații despre amplasament	11
2.5. Descrierea construcțiilor.....	12
2.6. Date privind impozitele și taxele.....	11
2.7. Istoric, incluzând vânzările anterioare și ofertele sau cotațiile curente	12
3. Analiza pieței imobiliare	12
3.1. Consideratii generale privind piata imobiliara si caracteristicile sale	12
3.2. Piata imobiliara specifica	13
3.3. Analiza ofertei	13
3.4. Analiza cererii	13

3.5. Echilibrul pietei	13
3.6. Cea mai buna utilizare (CMBU).....	14
4. Evaluarea proprietății	15
4.1. Procedura de evaluare (etape parcurse)	15
4.2. Abordarea prin piata.....	15
5. Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii.....	16
5.1. Analiza rezultatelor	16
5.2. Opinia evaluatorului	16
6. Anexe.....	17
6.1. Anexa 1. Documentar fotografic	19
6.2. Anexa 2. Abordări. Abordarea prin piață.	21
6.3. Anexa 3. Date de piață.....	24
6.4. Anexa 4 . Documente de proprietate.	28
6.5. Anexa 5. Localizare	44
6.6. Anexa 6. Prezentarea evaluatorului	46

1. Termenii de referință ai evaluării

1.1. Identificarea și competența evaluatorului

Lucrarea este efectuată de Evaluator Autorizat Morar Nicolae, Membru Titular ANEVAR, specializat EPI, EBM posesor legitimație nr. 17957/2023.

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, certific că faptele prezentate în acest raport sunt adevărate și corecte. De asemenea, certific că analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate de ipotezele și ipotezele speciale considerate și sunt analizele, opiniile și concluziile mele personale, neinfluențate de niciun factor și reflectă cele mai pertinente cunoștințe ale evaluatorului.

Pentru evaluarea proprietății imobiliare descrisă mai sus, evaluatorul a avut în considerare următoarele ipoteze de lucru:

- obiectul evaluării a fost identificat din punct de vedere juridic pe baza documentelor înaintate de Primaria Comunei Călnic.
- la data evaluării, evaluatorul a inspectat proprietatea supusă evaluării, la baza procesului de estimare a valorii de piață aflându-se informațiile primite din partea clientului și considerate adevărate fără a face verificări suplimentare. Evaluatorul a inspectat proprietatea împreună cu reprezentantul proprietarului, în data de 16-01-2023.

Certificăm că nu avem niciun interes prezent sau de perspectivă asupra proprietății care face subiectul prezentului raport de evaluare și niciun interes sau influență legată de părțile implicate.

Suma ce revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nicio legătură cu declararea în raport a unei anumite valori (din evaluare) sau interval de valori care să favorizeze clientul. Analizele și opiniile noastre au fost bazate și dezvoltate conform cerințelor din standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România - ANEVAR). Evaluatorul a respectat codul de etică al profesiei de evaluator autorizat. Evaluarea este realizată în concordanță cu Standardele de Evaluare SEV– 2022. La data elaborării acestui raport, evaluatorul a îndeplinit cerințele programului de pregătire continuă al ANEVAR.

Ing. Morar Nicolae
Evaluator autorizat
Membru titular al ANEVAR



1.2. Identificarea clientului și a oricăror alți utilizatori desemnați

Client:

Primăria Comunei Călnic. Cod fiscal 4561936
Adresa: Călnic, Str. Principala, nr. 20, jud. Alba.

Proprietar: Primăria Comunei Călnic

Destinatar: Primăria Comunei Călnic

1.3. Scopul evaluării

Evaluarea s-a realizat pentru estimarea valorii de piață pentru vânzare.

Acest raport de evaluare nu va putea fi utilizat pentru niciun alt scop decât cel declarat; evaluatorul nu își asumă responsabilitatea niciodată și în nicio altă circumstanță sau context în care raportul de evaluare ar putea fi utilizat.

1.4. Identificarea activului sau a datoriei supuse evaluării

Activul: teren intravilan cu categoria de folosință, curți construcții, având:

- S teren = 308 mp

Situatia actuala a proprietatii: Terenul la data inspectiei era necultivat.

Localizarea: Călnic, str. Morii, nr. FN, jud. Alba

Notă. Proprietatea evaluată este situată în Călnic pe strada Morii, nr. FN, cu acces direct din str. Morii, pietruita. Terenul la data inspectiei era necultivat având o utilizare agricolă

Terenul are o suprafață de 308 mp, cu o deschidere la drum de 7 ml, este plan, are o formă regulată, iar ca utilități: curent electric și apă-la gard.

Proprietatea este întăbulată astfel:

1. **Carte funciara:** 76926/Călnic.

Nr.cadastral/nr.topografic:

- **Nr. topografic:** 76926.

Proprietar: PRIMĂRIA COMUNEI CĂLNIC-Domeniu privat

Alte mențiuni: - Conform extrasului CF prezentat nu are sarcini. Proprietatea a fost evaluată în ipoteza dreptului deplin de proprietate. Proprietate are Intabulare, drept de proprietate, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1. Act Administrativ 115 din 28/10/2022, emis de Consiliul Local al comunei Călnic; Act Administrativ 6553 din 01/11/2022, emis de Primăria Comunei Călnic, Act Administrativ 6552 din 01/11/2022, emis de Primăria Comunei Călnic.

1.5. Tipul valorii

Luând în considerare scopul prezentei evaluări, tipul valorii adecvat este ”valoarea de piață”, definită de SEV 100 – Cadru general ca fiind:

Valoarea de piața: *(definita conform Standardelor de Evaluare SEV - editia 2022”)*
“suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a), la data evaluării, între un cumparator hotarat si un vânzator hotarât, într-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat si in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere”

Această valoare, de regulă, datorită volatilității condițiilor de piață, are valabilitate limitată la data evaluării și nu va putea fi atinsă în cazul unei eventuale incapacități de plată viitoare când, atât condițiile pieței cât și situațiile de vânzare pot diferi față de acest moment.

Raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea.

Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport.

Conform nivelului de încredere al evaluatorului în precizia rezultatelor, expresia numerică a indicației finale asupra valorii de piață a fost rotunjită la sută de euro întregă. Suplimentar, s-a făcut și conversia valorii în LEI, la un curs de 4,8922 RON ptr un EURO, valabil pentru data de 30-01-2023, rezultatul fiind rotunjit, de asemenea, la sută de lei întregă. Valabilitatea exprimării valorii în cele două monede, precum și echilibrul între acestea, sunt valabile la momentul exprimării opiniei, evoluția ulterioară a valorii putând fi diferită în cele două monede.

1.6. Data evaluării

Data inspecției: 16-01-2023, inspecția s-a realizat de evaluator Morar Nicolae în prezența reprezentantului proprietarului.

Data evaluării: 30-01-2023

Data raportului: 30-01-2023

Curs de schimb: 1 Euro = 4,8922 Ron

1.7. Documentarea necesară pentru elaborarea lucrării

Evaluarea se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către Primaria Comunei Călnic și proprietarul reperului analizat, împreună cu informații culese la inspecția vizuală, fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare.

Cu excepția aspectelor reliefate în raport la capitolul Ipoteze speciale, nu au existat limitări sau restricții referitoare la inspecția, documentarea și analizele necesare pentru scopul declarat al evaluării.

Conform observațiilor la inspecție, s-a constatat că imobilul subiect, este utilizat în scop autorizat, fiind estimat în această ipoteză.

1.8. Natura și sursa informațiilor pe care se va baza evaluarea

Informații primite de la client/destinatar

- informații certe
 - elemente și date de identificare ale proprietății evaluate – adresă, delimitare fizică pe teren
 - datele necesare pentru verificarea dreptului asupra proprietății evaluate – acte de intrare în posesie, documentație cadastrală, planuri și relevee, încheiere de intabulare, extrase de carte funciară, alte documente; suprafețele terenului au fost preluate din respectivele documente
 - istoricul proprietății
 - scopul evaluării
- Responsabilitatea pentru aceste informații revine integral Clientului.
- informații pe care se bazează concluzia asupra valorii
 - elemente de venituri și cheltuieli aferente imobilului evaluat
 - orice date relevante a căror considerare poate influența rezultatul metodelor aplicate

Aceste informații au fost asumate de Evaluator în urma comparării cu cele rezultate din cercetarea pieței; pentru diferențele majore constatate, au fost aplicate ajustări.

Informații colectate de evaluator

- datele descriptive referitoare la proprietatea evaluată
- informații despre vecinătatea proprietății evaluate, despre zonă și localitate
- date privind piața imobiliară locală, incluzând elemente deja existente în baza de date a evaluatorului, actualizate cu informații de la participanți pe piața specifică și din mass-media de specialitate
- manuale și cataloage de costuri
- date despre quantum-uri/marje de venituri/cheltuieli din baze de date, publicații și internet
- date despre prețuri, chirii, neocupare și rate de capitalizare publicate de principalii analiști de piață recunoscuți, alte analize și opinii publicate

Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile și documentele pe care le-a avut la dispoziție, existând posibilitatea existenței și a altor informații sau documente de care evaluatorul nu avea cunoștință. Evaluatorul a obținut informații, opinii, estimări din surse considerate a fi corecte și de încredere dar nu se asumă nicio responsabilitate în cazul în care acestea s-ar dovedi a fi incorecte;

1.9. Ipoteze și ipoteze speciale

A. Ipoteze

Valoarea opinată în raportul de evaluare este estimată în condițiile realizării ipotezelor care urmează și în mod special în ipoteza în care situațiile la care se face referire mai jos nu generează niciun fel de restricții în afara celor arătate expres pe parcursul raportului și a căror impact este expres scris că a fost luat în considerare. Dacă se va demonstra că cel puțin una din ipotezele sub care este realizat raportul și care sunt detaliat în cele ce urmează nu este valabilă, valoarea estimată este invalidată:

- Evaluatorul nu este topograf/topometrist/geodez și nu are calificarea necesară pentru a măsura și garanta că locația și limitele proprietății așa cum au fost ele

indicate de proprietar și descrise în raport corespund cu documentele de proprietate/cadastrale. Acest raport are menirea de a estima o valoare a proprietății identificată și descrisă în raport în ipoteza în care aceasta corespunde cu cea din documentele de proprietate. Orice neconcordanță între proprietatea identificată și cea din documentele de proprietate invalidează corespondența dintre valoarea estimată și proprietatea atestată de documentele de proprietate dar păstrează validă valoarea estimată pentru proprietatea identificată în raport.

- Evaluatorul nu a făcut nicio măsurătoare a proprietății. Dimensiunile proprietății au fost preluate din descrierea sa legală (extras de carte funciară); evaluatorul nu are calificarea de a valida aceste documentații.
- Aspectele juridice (descrierea legală și a dreptului de proprietate) se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietar/destinatar și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil și transferabil (în circuitul civil). Afirmările făcute de evaluator privitoare la descrierea legală a proprietății nu se substituie avizelor juridice exprimate de specialiști; verificarea situației juridice a bunului, astfel cum ea rezultă din documentele puse la dispoziția evaluatorului, nu este de competența evaluatorului și nu îi angajează răspunderea;
- Se presupune o deținere responsabilă și un management competent al proprietății.
- Se presupune că toate studiile inginerești puse de proprietar / destinatar la dispoziția evaluatorului sunt corecte. Planurile de situație și materialele ilustrative din acest raport au fost incluse doar pentru a ajuta cititorul raportului în vizualizarea proprietății.
- Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare, urbanism, mediu și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o ne-conformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport.
- Nu am realizat niciun fel de investigație pentru stabilirea existenței contaminanților. Se presupune că nu există condiții ascunse sau ne-aparente ale proprietății, solului, sau structurii care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu își asumă nicio responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi; Cu ocazia inspecției nu am fost informați despre existența pe amplasament a unor contaminanți; Nu am realizat niciun fel de investigație suplimentară pentru stabilirea existenței altor contaminanți;
- Se presupune că toate licențele, autorizațiile și acordurile de funcționare precum și orice alte cerințe legale necesare funcționării au fost sau pot fi obținute și reînnoite pentru orice utilizare considerată pentru evaluare în acest raport;
- La data evaluării pe teren exista o construcție tip fundație care se afla într-un stadiu avansat de deteriorare iar din acest motiv nu a fost luată în calcul pentru valoarea finală a proprietății. Evaluarea a fost făcută prin prisma acestei ipoteze. Valoarea estimată este valoarea de piață și nu valoarea justă.
- Se presupune utilizarea terenului și a îmbunătățirilor terenului în interiorul limitelor și granițelor proprietății așa cum sunt descrise în acest raport.
- Orice referință în acest raport de evaluare la rasă, etnie, credință, vârstă sau sex sau orice alt grup individual a fost făcută în scop informativ. Aceste date prezentate s-a considerat că nu au niciun efect asupra valorii de piață a proprietății evaluate sau a oricărei proprietăți în zona studiată.
- Evaluatorul nu are cunoștință de posibilele litigii generate de elemente ascunse sau vecinătăți care să afecteze proprietatea evaluată;

1.10. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

Raportul de evaluare, în totalitate sau pe părți, sau oricare altă referire la acesta, nu poate fi publicat, nici inclus într-un document destinat publicității fără acordul scris și prealabil al evaluatorului cu specificarea formei și contextului în care urmează să apară. Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane decât cele la care s-au făcut referiri anterior, atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale. De asemenea, intrarea în posesia unui terț a unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia

1.11. Declararea conformității cu standardele de evaluare ANEVAR

Evaluarea s-a realizat în concordanță cu prevederile din **Standardele de evaluare ANEVAR 2022**, compuse din:

- SEV100 – Cadrul general
- SEV101 – Termenii de referință ai evaluării
- SEV102 – Implementare
- SEV103 – Raportare
- SEV104 – Tipul valorii
- SEV230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare
- SEV310 – Evaluări ale drepturilor asupra proprietăților imobiliare pentru garantarea împrumutului
- SEV 400 – Verificarea evaluării

Ghidurile de evaluare

- GEV 520 - Evaluarea pentru garantarea împrumuturilor
- GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile
- Glosar SEV 2022

1.12. Descrierea raportului

Raportul de evaluare este unul narativ, detaliat, întocmit în conformitate cu SEV 103 și cuprinde, pe lângă termenii de referință, descrierea tuturor datelor, faptelor, analizelor, calculelor și judecăților relevante pe care s-a bazat opinia privitoare la indicația asupra valorii raportate, nefiind necesară nicio excludere sau abatere de la respectivul Standard.

2. Prezentarea datelor

2.1. Identificarea proprietății imobiliare subiect. Descrierea juridică.

Au fost prezentate următoarele documente pentru atestarea dreptului de proprietate, așa cum rezulta din următoarele documente primite în copii:

- Extras de Carte Funciara pentru informare CF - nr. 76926/Călnic, emis de OCPI Alba; Nr. topografic: 76926

Sarcini înscrise: nu sunt

Mențiune: În scopul declarat al prezentei evaluări, imobilul este considerat liber de sarcini, iar dreptul de proprietate este considerat deplin.

2.2. Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate

În evaluarea imobilului subiect nu au fost luate în considerare alte elemente.

2.3. Date despre zonă, oraș, vecinătăți și amplasare

Comuna Călnic este situată în partea sud-estică a județului Alba, în zona dealurilor subcarpatice, la o distanță de 28 km de municipiul Alba Iulia și la 15 km de Sebeș - orașul cel mai apropiat.

Așezată pe culoarul depresionar Sebeș - Apold, are un relief specific de dealuri desfășurate pe o altitudine cuprinsă între 300 și 600 m.

Se învecinează la nord cu comuna Cut, la nord-vest cu orașul Sebeș, la sud-vest cu comuna Săsciori, la sud-est cu comuna Gârbova, iar la nord-est cu comuna Șpring. Atestată documentar pentru prima dată în anul 1269, localitatea Călnic este cunoscută prin vechi așezări neolitice din cultura Coțofeni. În sec. XII au fost colonizați aici sașii care au construit cetatea țărănească Călnic, cea mai reprezentativă dintre fortificațiile Transilvaniei din sec. al XIII-XIV-lea. Satul Deal este atestat documentar din anul 1366.

Acces:

Drumul Național 1: București - Brașov - Sebeș - Cluj-Napoca - Oradea; Drumul Județean 106F:Călnic-Gârbova

Drumul comunal DC 49: Călnic - Deal

2.4. Informații despre amplasament

Principalele caracteristici ale terenului, conform celor observate în teren și datelor din actele disponibile sunt următoarele:

Suprafața: 308 mp

Terenul are o suprafață de 308 mp, cu o deschidere la drum de 7 ml, este ușor înclinat, are o formă regulată, iar ca utilități: curent electric și apă la gard. Ca vecinătăți, are la nord proprietate privată casa și teren, la sud proprietate privată casa și teren, la est proprietate privată teren liber și la vest drum de acces, str. Morii.

2.5. Descrierea construcțiilor

Nu e cazul.

2.6. Date privind impozitele și taxele

Conform regulamentelor locale ale comunei Călnic și legislației în vigoare.

2.7. Istoric, incluzând vânzările anterioare și ofertele sau cotațiile curente

Imobilul a fost achiziționat de actualul proprietar în anul 2022. Nu se cunosc alte tranzacții anterioare.

3. Analiza pieței imobiliare

3.1. Consideratii generale privind piata imobiliara si caracteristicile sale

Piata imobiliara se defineste ca un grup de persoane sau firme care intra in contact in scopul de a efectua tranzactii imobiliare. Participantii la aceasta piata schimba drepturi de proprietate contra unor sume de bani. O serie de caracteristici speciale deosebesc pietele imobiliare de pietele bunurilor sau serviciilor:

- a) fiecare proprietate imobiliara este unica iar amplasamentul sau este fix;
- b) pietele imobiliare nu sunt pietele eficiente: numarul de vanzatori si cumparatori care actioneaza este relativ mic, proprietatile imobiliare au valori ridicate care necesita o putere mare de cumparare, ceea ce face ca aceste pietele sa fie sensibile la stabilitatea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numarul de locuri de munca precum si sa fie influentate de tipul de finantare oferit, volumul creditului care poate fi dobandit, marimea avansului de plata, dobanzile, etc.;
- c) in general, proprietatile imobiliare nu se cumpara cu banii jos iar daca nu exista conditii favorabile de finantare tranzactia este periclitata;
- d) spre deosebire de pietele eficiente, piata imobiliara nu se autoregleaza ci este deseori influentata de reglementarile guvernamentale si locale. Cererea si oferta de proprietati imobiliare pot tinde catre un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic si rareori atins, existand intotdeauna un decalaj între cerere si oferta. Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvolta greu iar cererea poate sa se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori sa existe supraoferta sau exces de cerere si nu echilibru;
- e) Cumparatorii si vanzatorii nu sunt intotdeauna bine informati iar actele de vanzare-cumparare nu au loc in mod frecvent. De multe ori, informatiile despre preturi de tranzactionare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile. Proprietatile imobiliare sunt durabile si pot fi privite ca investitii. Sunt puțin lichide si de obicei procesul de vanzare este lung. Datorita tuturor acestor factori comportamentul pietelor imobiliare este dificil de previzionat. Sunt importante motivatiile, interactiunea participantilor pe piata si masura in care acestia sunt afectati de factori endogeni si exogeni proprietatii. In functie de nevoile, dorintele, motivatiile, localizarea, tipul si varsta participantilor la piata pe de o parte si tipul, amplasarea, design si restrictii privind proprietatile, pe de alta parte, s-au creat tipuri diferite ale pietei mobiliare (rezidentiale, comerciale, industriale, agricole, speciale). Acestea, la randul lor, pot fi impartite in pietele mai mici, specializate, numite subpiete, acesta fiind un proces de segmentarea a pietei si dezagregarea proprietatii.

3.2. Piata imobiliara specifica

In cazul proprietatii evaluate, pentru identificarea pietei imobiliare specifice, s-au investigat o serie de factori, incepand cu tipul proprietatii.

Proprietatea imobiliara evaluata este teren liber cu categoria de folosinta, curti constructii, situata in Călnic, str. Morii, nr.FN, comuna Călnic, jud. Alba.

Avand in vedere cele prezentate anterior, piata imobiliara specifica se defineste ca fiind piata proprietatilor teren intravilan, piata a carei arie geografica se poate defini mai larg ca fiind localitatea Călnic, comuna Călnic – terenuri intravilane situate în zone apropiate proprietatii subiect.

In analiza acestei pietei am investigat aspecte legate de cererea specifica si oferta competitiva pentru tipul de proprietate delimitat.

3.3. Analiza ofertei

Pe piata imobiliară, oferta reprezintă numărul dintr-un tip de proprietate care este disponibil pentru vânzare sau închiriere la diferite preturi, pe o piața data, într-o anumită perioada de timp. Existența ofertei pentru o anumită proprietate la un anumit moment, anumit preț și un anumit loc indica gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

Oferta este reprezentată în general de persoane fizice sau juridice care vor să vândă terenuri în proprietatea lor.

Prețurile de tranzacționare pentru terenuri sunt de 1-5 euro/mp în funcție de suprafață, amplasare, deschidere, acces la utilități etc..

3.4. Analiza cererii

Cererea pentru acest tip de proprietati este relativ scăzută, datorita economiei mai puțin active și atractivității mai slabe cat si datorita lipsei de lichiditati.

Ne aflam într-un context unic pentru achizitia de proprietati (agricole, rezidentiale, comerciale si de depozitare) potrivit specialistilor imobiliari, care atrag atentia asupra scaderii drastice a dobanzilor la creditele in lei. Piata romaneasca ofera in prezent cele mai atractive conditii pentru achizitia unei proprietati prin credit bancar, dat fiind ca in acest an bancile au scazut dobanzile la creditele in lei in anumite cazuri sub cele pentru imprumuturile in euro.

“Este o oportunitate unica, masurile adoptate de Banca Nationala in ultimele sedinte monetare au inceput sa se resimta la nivelul sistemului bancar, astfel ca tot mai multe banci ofera credite atractive si mai ieftine in lei decat in valuta. Sunt surse in piata care avertizeaza ca nivelul dobanzilor ar putea sa inceapa sa creasca ca urmare a cresterii inflatiei”, spune Vlad Vlasceanu, directorul Timon.

3.5. Echilibrul pietei

La data evaluarii, piata imobiliara specifica este in dezechilibru, oferta fiind mai mare decat cererea, iar numarul tranzactiilor incheiate este relativ redus. In aceste conditii se poate estima ca avem o piata a cumparatorului.

Piața imobiliară în zona analizata a fost în ușoară scădere, în ultimii ani, fapt datorat economiei puțin active și veniturilor scazute ale populației. Previziunile pe termen scurt și mediu spun că această situație se va menține.

Ofertele cu proprietati comparabile, pentru vanzare si inchierieri.
Ofertele de proprietati comparabile:

5. Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii

5.1. Analiza rezultatelor

Pentru reconcilierea rezultatelor, selectarea și alegerea valorii finale se au în vedere criteriile fundamentale oferite de standarde pentru selectarea valorii finale: adecvarea abordărilor la scopul declarat și utilizare, precizia, cantitatea și calitatea informațiilor utilizate.

Rezultatele evaluării sunt:

- abordarea prin piață: **7.338 Lei ~ 1.500 Euro**

Se propune ca valoare de piață valoarea estimată prin abordarea prin piață, cea mai adecvată și relevantă ca pentru evaluare și care oferă cea mai mare precizie susținută de setul de informații utilizat. Modul în care a fost realizată reconcilierea pentru fiecare caz în parte, împreună cu rezultatul reconcilierii, sunt prezentate după cum urmează:

Abordarea prin	Piață
• adecvare	Foarte bună
• precizie	Bună
• cantitatea și calitatea informațiilor	Bună – s-au obținut informații suficiente

Concluzie: Având în vedere criteriile calitative și cantitative oferite de standarde privind selectarea rezultatului evaluării, s-a propus ca valoare de piață rezultatul celei mai adecvate și precise metode de evaluare aplicate, respectiv abordarea prin piață.

În consecință, **valoarea de piață estimată** la data de 30-01-2023, pentru proprietatea imobiliară "teren intravilan-curtii construcții" este cea obținută în urma **abordării prin piață**.

5.2. Opinia evaluatorului

Valoarea de piață a proprietății imobiliare situată în Câlnic, comuna Câlnic, Jud. Alba (valabilă la data evaluării) estimată prin metodele de evaluare (adecvate) utilizate este:

$$V_{\text{piață}} = 7.338 \text{ Lei} \sim 1.500 \text{ Euro}$$

Datele utilizate sunt autentice, pertinente, suficiente și au fost obținute din surse de încredere.

Referitor la aceste valori pot fi precizate următoarele:

- nu sunt afectate de TVA;
- includ valoarea drepturilor asupra terenului;
- au fost exprimate ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate în prezentul raport și sunt valabile în condițiile generale și specifice aferente perioadei ianuarie 2023
- nu reprezintă valoare de asigurare

Evaluator autorizat A.N.E.V.A.R.

Membru titular: EPI, EBM

Ing. Morar Nicolae



6.1. Anexa 1. Documentar fotografic



6.2. Anexa 2. Abordări. Abordarea prin piață

Elementul de COMPARAȚIE		Comparaibil A	Comparaibil B	Comparaibil C
Identificare		Comuna Călnic, Jud. Alba	Comuna Călnic, Jud. Alba	Comuna Călnic, Jud. Alba
data		19.01.2023	19.01.2023	19.01.2023
Suprafața [mp]		308	2572	2000
PREȚ VÂNZARE EUR		1.000	7.800	5.000
Prețuri de vânzare (EUR/mp) - criteriul de comparație		3,25	3,03	2,50
0	TIP COMPARABIL	1.53	2.92	5.00
	Tip comparabil			
	Ajustare unitară sau procentuală	0%	0%	0%
	Ajustare totală pentru tipul comparabil	0,00	0,00	0,00
	Preț ajustat	1,53	2,92	5,00
1	DREPTUL DE PROPRIETATE			
	Drepturi de proprietate transmise			
	Ajustare unitară sau procentuală	0%	0%	0%
	Ajustare totală pentru Drepturi de proprietate	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
	Preț ajustat (EUR/mp)	€ 1,53	€ 2,92	€ 5,00
2	RESTRIȚII LEGALE			
	Restricții legale - coeficient urbanistici			
	Ajustare unitară sau procentuală	0%	0%	0%
	Ajustare totală pentru Restricții legale - coeficient urbanistici	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
	Preț ajustat (EUR/mp)	€ 1,53	€ 2,92	€ 5,00
3	CONDIȚII DE FINANȚARE			
	Condiții de finanțare			
	Ajustare unitară sau procentuală	normale	similare	similare
	Ajustare totală pentru finanțare	0%	0%	0%
	Preț ajustat (EUR/mp)	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
	Preț ajustat (EUR/mp)	€ 1,53	€ 2,82	€ 5,00
4	CONDIȚII DE VÂNZARE			
	Condiții de vânzare			
	Ajustare unitară sau procentuală	normale	normale	normale
	Ajustare totală pentru condiții de vânzare	0%	0%	0%
	Preț ajustat (EUR/mp)	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
	Preț ajustat (EUR/mp)	€ 1,53	€ 2,92	€ 5,00
5	CONDIȚII DE PIAȚĂ			
	Condiții ale pieței			
	Ajustare unitară sau procentuală	prezenți	prezenți	prezenți
	Ajustare totală pentru condiții ale pieței	0%	0%	0%
	Preț ajustat (EUR/mp)	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
	Preț ajustat (EUR/mp)	€ 1,53	€ 2,92	€ 5,00
6	LOCALIZARE			
	Localizare	Călnic, comuna Călnic, Jud. Alba	Călnic, nr. 209, comuna Călnic, Jud. Alba	Deal, nr. 196, comuna Călnic, Jud. Alba
	Ajustare unitară sau procentuală			
	Ajustare totală pentru localizare	15,0%	15,0%	0,0%
	Preț ajustat (EUR/mp)	€ 0,23	€ 0,44	€ 0,00
	Preț ajustat (EUR/mp)	€ 1,76	€ 3,36	€ 5,00
7	CARACTERISTICI FIZICE			
a	Marime (dimensiune) și forma	308 mp / regulata	652 mp / regulata	2572 mp / regulata
	Ajustare unitară sau procentuală			
	Ajustare totală pentru formă și dimensiuni	0,0%	5,0%	5,0%
	Preț ajustat (EUR/mp)	€ 0,00	€ 0,17	€ 0,25
	Preț ajustat (EUR/mp)	€ 1,76	€ 3,53	€ 5,25
b	Front stradal - deschidere la strada	30 m	24 m	18 m
	Ajustare unitară sau procentuală			
	Ajustare totală pentru front stradal	-5,0%	-5,0%	-5,0%
	Preț ajustat (EUR/mp)	€ 0,09	€ 0,17	€ 0,25
	Preț ajustat (EUR/mp)	€ 1,67	€ 3,36	€ 5,00
c	Topografie	plan	plan	plan
	Ajustare unitară sau procentuală	0%	0%	0%
	Ajustare totală pentru topografie (planitate)	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
	Preț ajustat (EUR/mp)	€ 1,67	€ 3,36	€ 5,00
8	UTILITĂȚI DISPONIBILE			
	Utilități (en si / apă / canalizare / gaz metan / termocădere / etc)	da / da / nu / nu / nu - la gard	da / nu / nu / nu / nu - la gard	da / nu / nu / nu / nu - la gard
	Ajustare unitară sau procentuală			
	Ajustare totală pentru utilități disponibile	0%	0%	0%
	Preț ajustat (EUR/mp)	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
	Preț ajustat (EUR/mp)	€ 1,67	€ 3,36	€ 5,00
9	ZONAREA			
	Zonarea - destinația legală permisă	intervenții rezidențiale	intervenții rezidențiale	intervenții rezidențiale
	Ajustare unitară sau procentuală	0,0%	0,0%	0,0%
	Ajustare totală pentru zonare	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
	Preț ajustat (EUR/mp)	€ 1,67	€ 3,36	€ 5,00
10	CEA MAI BUNĂ UTILIZARE			
	Cea mai bună utilizare	rezidențial	rezidențial	rezidențial
	Ajustare unitară sau procentuală	0,0%	0,0%	0,0%
	Ajustare totală pentru Cea mai bună utilizare	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
	Preț ajustat	€ 1,67	€ 3,36	€ 5,00
	Preț ajustat (EUR/mp)	€ 1,67	€ 3,36	€ 5,00
	Ajustare totală netă	(absolut)	(absolut)	(absolut)
		€ 0,14	€ 0,44	€ 0,00
		(procentual)	(procentual)	(procentual)
		9%	15%	0%
	Ajustare totală brută	(absolut)	(absolut)	(absolut)
		€ 0,32	€ 0,77	€ 0,50
		(procentual)	(procentual)	(procentual)
		21%	27%	10%
	Suprafața	308		
	Opinie / mp	€ 5,00		
	Valoare estimată _EURO	1,500		
	Valoare _RON	7,335		
	Curs valutar	4,8922		
	Data evaluării	30.01.2023		

6.3. Anexa 3. Date de piață.


Comparabile teren intravilan Călnic

Comparabila A

DUPLICAT

Cu care se autentifică prezentul înscris:

CONTRACT DE VÂNZARE



Părțile contractului:

1.1. **BUNEA VASILE**, cetățean român, CNP 1524101323925, domiciliat în municipiul Sibiu, Bld. G.ral Vasile Milea, bl. 4, ap. 7, jud. Sibiu, posesor al CI seria SB nr. 771901/21.09.2016, eliberată de SPCLER Sibiu și soția

1.2. **BUNEA MARIA** (în CF și Bunea Mari) născută Bodea, cetățean român, CNP 2570220323937, domiciliată în municipiul Sibiu, Bld. G.ral Vasile Milea, bl. 4, ap. 7, jud. Sibiu, posesoare a CI seria SB nr. 789408/27.02.2017, eliberată de SPCLER Sibiu, ambii în calitate de vânzatori, pe de o parte

și

2.1. **GOTIA REMUS CIPRIAN**, cetățean român, CNP 1740403264387, căsătorit cu **GOTIA RAMONA MARIA**, născută Nistor, cetățean român, CNP 2281411014300, domiciliat în municipiul Sebeș, loc. Fălcăști, str. 24 Ianuarie, nr. 35, jud. Alba, posesor al CI seria AX nr. 067231/17.03.2017, eliberată de SPCLER Sebeș, în calitate de cumpărător, pe de altă parte

Obiectul contractului:

Obiectul contractului îl constituie înstrăinarea prin vânzare de către vânzatori în favoarea cumpărătorului și a soției acestuia, ca bun comun, a terenului (teren împreună parțial) situat administrativ în intravilanul com. Călnic, sat Deal, nr. 196, jud. Alba, înscris în CF nr. 75523 – Călnic, sub nr. cr. A1, având nr. cad. 75523 - în suprafață totală din acte de 2.572 mp și suprafață totală măsurată de 2.829 mp, format din: arabil în suprafață din acte de 1.325 mp și suprafață măsurată de 1.409 mp având nr. parcelă 792 și vii (V) - vii alfoile și indigene în suprafață din acte de 1.247 mp și suprafață măsurată de 1.420 mp având nr. parcelă 793.

Terenul este proprietatea vânzătorilor în cota de 1/1 părți dobândită astfel:

- de către Bunea Maria, cota de 3/8 părți cu titlu de reconstituire în baza legilor nr. 18/1991, 469/1997 și 1/2000 (act administrativ nr. 11538/1010 din 27.11.2002, emis de CJPSDPAT, act administrativ nr. 4839/04.12.2020, emis de Primăria Comunei Călnic) și cota de 1/8 părți prin succesiune (certificat de moștenitor nr. 167/05.08.2021, emis de Beldean Gheorghe).

- de către Bunea Maria și Bunea Vasile, cota de 4/8 părți, ca bun comun, prin succesiune (certificat de moștenitor nr. 72/25.11.2021, emis de Pîlciu Della Cornelia) teren intabulat conform încheierilor nr. 42068/08.12.2020, nr. 31108/16.08.2021 și nr. 39907/26.11.2021.

Pretul contractului:

Pretul total de vânzare este în sumă de 7.500 euro (șapte mii cincisute euro), pe care subsemnații vânzatori recunoaștem că l-am primit în întregime de la cumpărător, în numerar, azi, data semnării prezentului contract.

Subsemnatele părți contractante declarăm că prețul vânzării este real și serios, acest act reprezentând chitanță descărcătoare de primire a prețului și vânzătorii declarăm că nu mai avem niciun fel de pretenții de la cumpărător.

Alte dispoziții

Subsemnații vânzători consimțim ca dreptul de proprietate asupra terenului vândut să se intabuleze în Cartea Funciară, ca bun comun, în favoarea cumpărătorului și declarăm că acestuia, pe care îl garantăm împotriva oricăror evicțiuni totale sau parțiale și declarăm că acest teren nu a fost scos din circuitul civil în temeiul vreunui act normativ de trecere a proprietate de stat, aflându-se în stăpânirea noastră în mod continuu și nu constituie obiectul vreunei înstrăinări prin act sub semnătură privată sau alt act neoperat în Cartea Funciară.

Terenul nu este grevat de sarcini, după cum rezultă din extrasul de carte funciară pentru autentificare nr. 775/17.01.2022, eliberat de Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Sebeș.

Terenul are taxele și impozitele achitate la zi, după cum rezultă din certificatul de atestare fiscală nr. 358/19.01.2022, eliberat de Primăria com. Călnic.

Predarea în posesie a terenului în favoarea cumpărătorului se face azi, data semnării prezentului contract, terenul nefiind arendat sau închiriat și nu există persoane care revendice vreun drept asupra lui.

Subsemnatul cumpărător declar că sunt căsătorit sub regimul comunității legale de bunuri cu Goția Ramona-Maria, născută Nistor, că nu am încheiat nicio convenție matrimonială și cumpăr ca bun comun împreună cu aceasta, terenul descris mai sus, la prețul de vânzare prevăzut în actul de față și intru în stăpânirea de fapt și de drept a acestuia începând cu ziua de azi. Totodată, declar că am cunoștință de situația de fapt și de drept a terenului, înțelegând să îl dobândesc în actuala lui situație juridică și că dreptul de proprietate asupra lui să se intabuleze în Cartea Funciară în favoarea mea și a soției mele ca bun comun.

Subsemnatul cumpărător declar că mi s-a pus în vedere, de către notarul public instrumentator, obligația ca în termen de 30 de zile de la data semnării prezentului contract prezentăm la Primăria Locală (Serviciul Taxe și Impozite și Registrul Agnicol) prezentul contract de dobândire în vederea înregistrării pe rolul fiscal.

Subsemnatele părți contractante declarăm că prezenta tranzacție este făcută în cunoștință de prevederile Legii nr. 129/2019, referitoare la prevenirea și sancționarea evaziunii fiscale și ni s-au pus în vedere prevederile Legii 241/2005 privind evaziunile fiscale și prevederile Codului Fiscal, cu privire la venitul din transferul proprietății imobile din patrimoniul personal, precum și obligația notarului public instrumentator de a înregistra în tabulatură prezentul contract în Cartea Funciară.

Subsemnatele părți declarăm că înalte de semnarea prezentului contract în fața notarul public instrumentator cuprinsul acestuia, conștientând că el este în cunoștință de condițiilor stabilite de noi, părțile, de comun acord, drept semn că ne conformăm cu acestea.

Redactat azi, data autentificării la sediul Societății Notariale „Mihail Kogălniceanu” din Oaia din mun. Sebeș, str. Piața Primăriei, nr. 3, et. Al II-lea, în două exemplare, câte două copii, patru duplicate, din care un duplicat împreună cu exemplarul original al prezentului contract, unul notarial, iar trei duplicate s-au eliberat părților.

 VÂNZĂTORI
 BUNEA VASILE

 BUNEA MARIA



ROMANIA
UNIUNEA NAȚIONALĂ A NOTARIILOR PUBLICI DIN ROMANIA
SOCIETATE PROFESIONALĂ NOTARIALĂ BELDEAN-GIOANA

Licența de funcționare nr. 107/07.06.2021 - CJTF-RO/2593/2021
Strada Piata Primariei, nr. 3, cod 515800, satul Jucăi, Alba Iulia, România
Tel: +400258 233 714 - 140 Fax: +40258 733 719 Email: info@unnprom.ro

ÎNCHIEIERE DE AUTENTIFICARE NR. 454
Anul 2022, luna ianuarie, ziua 19

În fața mea, **BELDEAN GHEORGHE**, notar public, în calitate de titular profesional al
Notaralei Beldean și Oaia, s-au prezentat în persoană:

1. **BUNEA VASILE**, căsătorit în viață, CNP: 100810300524, domiciliat în orașul Sibiu, Bld. Gheorghiță Viteaz nr. 4 ap. 7, județul Sibiu, posesor al actului SA nr. 7280/02.05.2016 eliberat de **SPORIE ȘTEFAN** Sibiu în vigoare până la data de 12.05.2022.
 2. **BUNEA MARIA**, căsătorită în viață, CNP: 2470200200000, domiciliată în orașul Sibiu, Bld. Gheorghiță Viteaz nr. 4 ap. 7, județul Sibiu, posesor al actului SA nr. 7280/02.05.2016 eliberat de **SPORIE ȘTEFAN** Sibiu în vigoare până la data de 12.05.2022.
 3. **CEAȘĂ RICHARD ȘTEFAN**, căsătorit în viață, CNP: 2070200200000, domiciliat în orașul Sibiu, Șosea Intercomunală nr. 22, județul Sibiu, posesor al actului SA nr. 7280/02.05.2016 eliberat de **SPORIE ȘTEFAN** Sibiu în vigoare până la data de 12.05.2022.
- În ambele cazuri, am verificat în baza de date a Registrului Național al Imobilității și am constatat că actele de vânzare-cumpărare sunt în vigoare și nu au fost scoase din circulație.

2,92 euro/mp

Comparabila B

contract de vânzare, în următoarele condiții:
 Subsemnații vânzători vindem cumpărătorului imobilul situat administrativ în loc. Călnic, nr.209, jud.Alba, înscris în CF nr.76871 Călnic (CF vechi 1205 Călnic), nr.crt. A1, nr.top.614, 615, nr.crt.A1.1, nr.top.615 – arabil, curți construcții, construcții de locuințe (grădină, curte și casă) în suprafață de 652 mp (conform descrierii din Anexa nr. 1 de la partea D), dobândit cu titlu moștenire CM nr.23/2007 emis de NP Burz Olimpiu și întabulați sub B1.1 și B2.1 cu înch.nr.1885/2007cf, cu mențiunea că pe teren nu mai există edificate construcții conform Adeverinței nr.1227/03.03.2022 eliberată de Primăria Călnic.

Prețul de vânzare-cumpărare este în sumă de 5.000,00 lei (cincimii lei), pe care subsemnații vânzători declarăm că l-am primit în întregime azi, data încheierii actului, în numerar și nu mai avem nici un fel de pretenții de la cumpărător.

Subsemnații vânzători consimțim ca dreptul de proprietate asupra imobilului înstrăinat prin actul de față să se transmită împreună cu toate atributele în favoarea cumpărătorului, imobilul urmând a se preda azi, data încheierii prezentului act, împreună cu tot ceea ce este necesar pentru exercitarea liberă și neîngrădită a proprietății și să se întăbuleze în cartea funciara în favoarea cumpărătorului.

Declarăm, de asemenea, că îl garantăm pe cumpărător împotriva oricăror evicțiuni totale sau parțiale și vicii ascunse, conform prevederilor art.1695 și 1707 Cod civil, precizând că imobilul ce face obiectul prezentului act se află în circuitul civil, precizând, de asemenea, că a fost îndeplinită de către cumpărător obligația de verificare a stării în care se află bunul la momentul predării pentru a descoperi viciile aparente, pe care noi, vânzătorii avem obligația să le remediem de îndată, precum și eventualele vicii ascunse și declarăm că imobilul nu face obiectul vreunui litigiu asupra dreptului de proprietate și nici acțiunii posesorii sau al vreunei cereri formulate în temeiul Legii nr.10/2001.

Subsemnații vânzători declarăm că imobilul este liber de sarcini sau servituți, după cum rezultă din Extrasul de CF nr.3719/25.02.2022 eliberat de BCPI Sebeș și are impozitele și taxele de orice natură către stat achitate la zi, conform Certificatului fiscal nr.1114/28.02.2022 eliberat de Primăria Călnic.

Subsemnații vânzători declarăm pe propria răspundere că am solicitat încheierea prezentului act fără asistarea de către reprezentantul serviciului de asistență socială competent drept prev. de art.30 din Legea nr.17/2000, privind asistarea persoanelor vârstnice.

Subsemnatul cumpărător cumpăr imobilul descris mai sus cu prețul de vânzare-cumpărare prevăzut anterior și intru în posesia acestuia începând cu data de azi, de când voi suporta toate taxele și impozitele aferente, cu mențiunea că am cunoscintă de situația de fapt și de drept a acestuia, înțelegând să îl dobândesc în actualul lui regim juridic și în acest sens pe riscul meu. Solicit ca dreptul de proprietate să se întăbuleze în cartea funciara în favoarea mea și a soției ca bun comun proprietate devălmașă.

1,55 euro/mp

Comparabila C

PRIMĂRIA COMUNEI CALNIC
JUDEȚUL ALBA
INTRARE Nr. 3951
IESIRE
LUNA 09 ANUL 2020

DUPLICAT
CONTRACT DE VÂNZARE CUMPARARE

Subsemnata **ISPAS MONICA – MARIA**, domiciliat în comuna Călnic, numărul 195, județ Alba, cod numeric personal 2600906014305, în calitate de vânzătoare, vând cumpărătorului **MERCUREAN GHEORGHE – ADRIAN**, domiciliat în comuna Călnic, numărul 76, județ Alba, cod numeric personal 1930307014666, căsătorit cu **MERCUREAN RAMONA – MARIA**, cod numeric personal 2980323014685, imobilul situat în comuna Călnic, numărul 62, județ Alba, înscris în Cartea Funciară numărul 75514 Călnic, număr curent A1 număr cadastral 75514, în suprafață de 2.000 metri pătrați, teren neîmprejmuit, număr curent 1, arabil intravilan, în suprafață de 2.000 metri pătrați, număr parcelă 32, de sub B5.1 și B6.1, dobândit cu titlul succesiune și partaj, încheierea cărții funciare numărul 33713/2020.

Subsemnata vânzătoare, declar că am dobândit imobilul prin moștenire și partaj, fiind bun propriu.

Prețul de vânzare cumpărare este de 10.000 euro (zece mii euro), pe care subsemnata vânzătoare, declar că l-am primit în întregime de la cumpărător, azi, data autentificării prezentului act, anterior semnării prezentului contract, această declarație a mea servind drept chitanță descărcătoare de primire integrală a prețului și nu mai am nici o pretenție față de acesta și soția acestuia, privind prețul și plata acestuia.

Subsemnatul cumpărător, declar că sunt căsătorit și cumpăr imobilul descris mai sus, ca bun comun, împreună cu soția mea, și intrăm în posesia acestuia începând de azi de când vom suporta toate taxele și impozitele aferente bunului, cu mențiunea că avem cunoștința de situația de fapt și de drept a acestuia și înțelegem să-l dobândim în actualul lui regim juridic.

Subsemnata vânzătoare, consimț la întabularea dreptului de proprietate în cartea funciară a imobilului în favoarea cumpărătorilor, pe care îi garantez contra evicțiunii și a viciilor imobilului conform prevederilor articolului 1695 și articolului 1707 Cod Civil și precizez că bunul este scutit de orice sarcini, conform extrasului de carte funciară numărul 38434 din data de 25.09.2020, eliberat de Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Sebes, județ Alba, este scutit de procese, a fost în stăpânirea mea, în mod continuu, nefiind scos din circuitul civil în temeiul vreunui act normativ, are toate taxele și impozitele achitate la zi, conform certificatului fiscal numărul 3901 din data de 25.09.2020, emis de Primăria comunei Călnic, județ Alba.

Subsemnatele părți contractante, declarăm că am luat la cunoștință despre conținutul prevederilor legale privind declararea prețului real și de cursul oficial al euro care este de 4.8750 lei, astfel declarăm prețul la suma de 48.500 lei.

Prezentul act se va întabula în cartea funciară prin notarul public instrumentator.

Subsemnatul cumpărător, mă oblig ca în termen de 30 zile să anunț organele fiscale cu privire la existența prezentului act, în vederea înregistrării și impozitării imobilului.

Subsemnatele părți contractante, declarăm că înainte de semnarea actului am citit cuprinsul acestuia și am constatat că el corespunde întru totul voinței și condițiilor stabilite de noi părțile, de comun acord și că toate clauzele cuprinse în act, precum și natura actului reflectă voința noastră, drept pentru care semnăm mai jos.

La întocmirea prezentului act s-au avut în vedere: extras de carte funciară, certificat fiscal, titlu de proprietate, certificat de moștenitor, certificat de căsătorie.

5 euro/mp

6.4. Anexa 4 . Documente de proprietate.



Incheiere Nr. 25048 / 19-12-2022



ANCP
AGENCIU NAȚIONAL
 DE CADASTRU ȘI
 PUBLICITATE IMOBILIARĂ

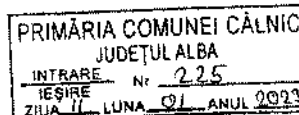
**Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară ALBA
 Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Sebes**

Dosarul nr. 25048 / 19-12-2022

INCHEIERE Nr. 25048

Registrator: CLAUDIU ALIN BRINCEANU

Asistent: ALEXANDRU OPRITESCU



Asupra cererii introduse de COMUNA CĂLNIC domiciliat în Loc. Călnic, Str. Principala, Nr. 20, Jud. Alba privind Dezmembrare/Comasare în cartea funciara, în baza:
 -Act Administrativ nr.138/2022/16-12-2022 emis de CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI CALNIC;

fiind îndeplinite condițiile prevăzute la art. 29 din Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare, tariful achitat în suma de 0 lei, cu documentul de plată:

pentru serviciul având codul 222

Văzând referatul asistentului registrator în sensul că nu există impedimente la înscriere

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la:

- Imobilul cu nr. cadastral 76911, înscris în cartea funciara 76911 UAT Călnic având proprietarii: COMUNA CĂLNIC în cota de 1/1 de sub B.2;
- Se sistează cartea funciara 76911 a imobilului cu numărul cadastral 76911 / Călnic ca urmare a dezmembrării acestuia în următoarele 2 imobile:
 -- nr.cad.76925\cf.76925;
 -- nr.cad.76926\cf.76926;
- asupra A.1 sub B.3 din cartea funciara 76911 UAT Călnic;
- Se înființează cartea funciara 76925 a imobilului cu numărul cadastral 76925 / UAT Călnic, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 76911 înscris în cartea funciara 76911; asupra A.1 sub B.1 din cartea funciara 76925 UAT Călnic;
- Se înființează cartea funciara 76926 a imobilului cu numărul cadastral 76926 / UAT Călnic, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 76911 înscris în cartea funciara 76911; asupra A.1 sub B.1 din cartea funciara 76926 UAT Călnic;

Prezenta se va comunica părților:

COMUNA CĂLNIC

*) Cu drept de reexaminare în termen de 15 zile de la comunicare, care se depune la Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Sebes, se înscrie în cartea funciara și se soluționează de către registratorul-sef

Data soluționării,

Registrator,

Asistent Registrator,

28-12-2022

CLAUDIU ALIN BRINCEANU

ALEXANDRU OPRITESCU

*) Cu excepția situațiilor prevăzute la Art. 62 alin. (1) din Regulamentul de avizare, recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciara, aprobat prin ODG Nr. 700/2014.





Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară ALBA
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Sebes

**EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 76926 Călnic

Nr. cerere	25048
Ziua	19
Luna	12
Anul	2022



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Călnic, Str. Morii, Jud. Alba

Nr. Crt.	Nr. cadastral topografic	Nr. Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	76926	308	Teren nelmprejmuit; Imobil imprejmuit parțial cu gard din zidarie și gard din plasa de sarma

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
25048 / 19/12/2022	
Act Administrativ nr. Hotărârea nr. 115, din 28/10/2022 emis de Consiliul Local al Comunei Călnic; Act Administrativ nr. 6553, din 01/11/2022 emis de Primăria Comunei Călnic; Act Administrativ nr. 6552, din 01/11/2022 emis de Primăria Comunei Călnic;	
B2	intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala
1/1	A1
1) COMUNA CĂLNIC , CIF:4561936, - domeniul privat.	
OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 76911/Călnic, inscrisa prin incheierea nr. 21048 din 02/11/2022;	

C. Partea III. SARCINI

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

Carte Funciară Nr. 76926 Comuna/Oraș/Municipiul: Călnic

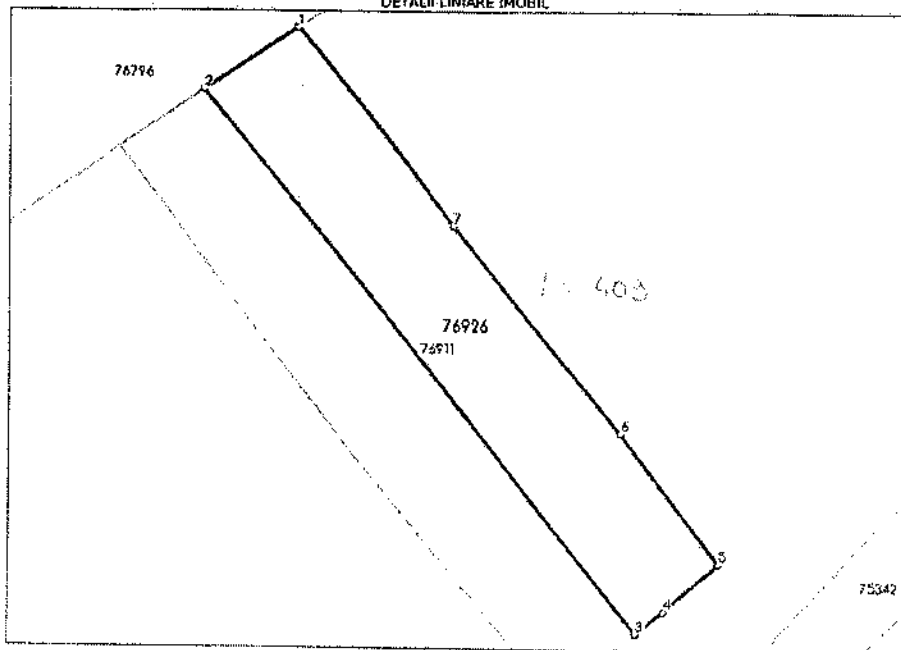
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)**	Observații / Referințe
76926	308	Imobil împrejmuit parțial cu gard din zidarie și gard din plasa de sarma

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DEȚALI LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr. crt.	Categorie fotosință	Intravilan	Suprafața (mp)	Taria	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	arabil	DA	308	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	7.081
2	3	44.329
3	4	2.24
4	5	4.617
5	6	10.347
6	7	17.071

Carte Funciară Nr. 76926 Comuna/Oraș/Municipiu: Călnic

Punct Inceput	Punct sfârșit	Lungime segment m (m)
7	1	16.076

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.
 *** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbateră succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 222.

Data soluționării,

22-12-2022

Data eliberării,

Asistent Registrator,
ALEXANDRU OPRITESCU

(parafa și semnătura)

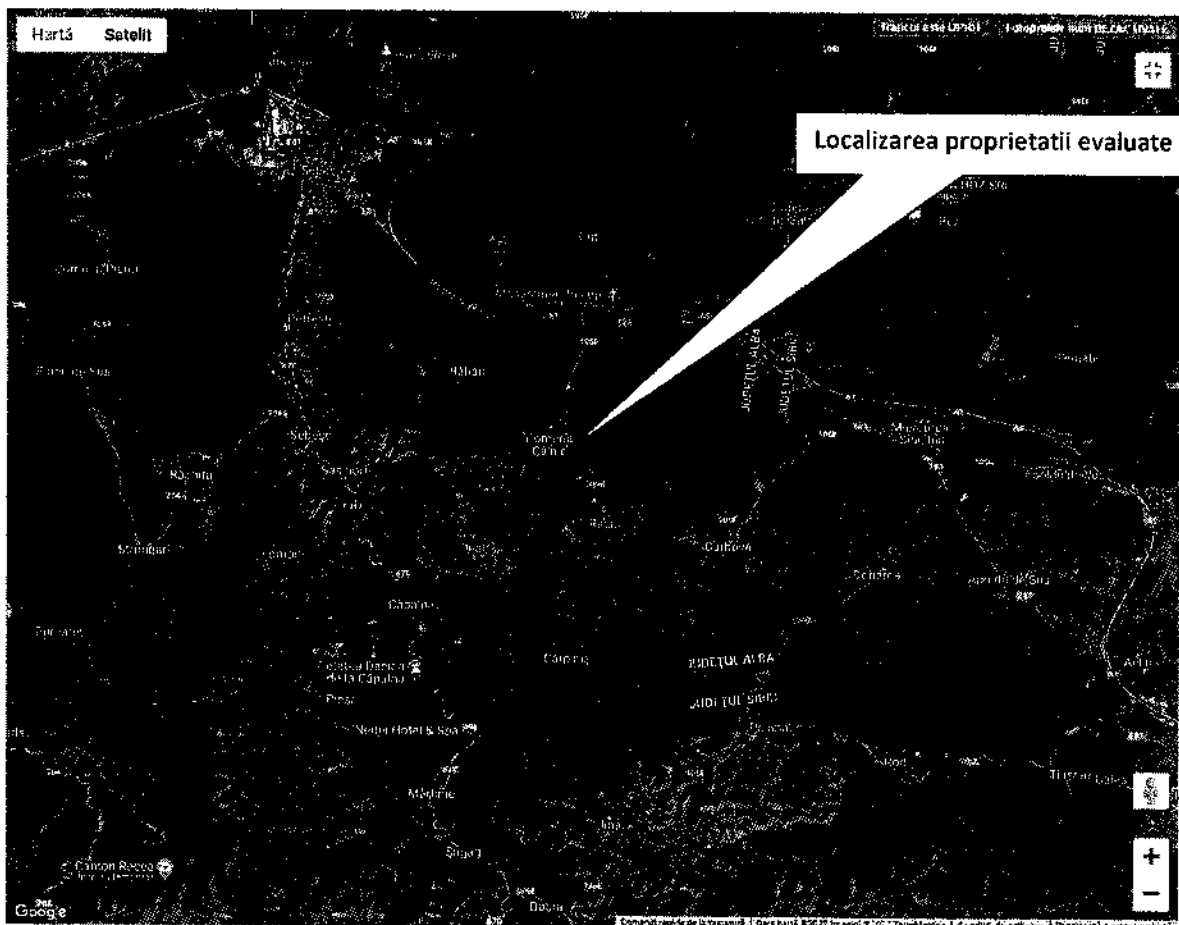
OPRITESCU ALEXANDRU
Asistent registator

Referent,

(parafa și semnătura)
DRIAN



6.5. Anexa 5. Localizare



6.6. Anexa 6. Prezentarea evaluatorului

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, certificăm că:

- afirmațiile prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate și corecte.
- analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele considerate și condițiile limitative specifice și sunt analizele, opiniile și concluziile noastre personale, fiind nepărtinitoare din punct de vedere profesional.
- nu avem nici un interes prezent sau de perspectivă în proprietatea care face obiectul prezentului raport de evaluare și nici un interes sau influență legată de părțile implicate.
- suma ce ne revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legătură cu declararea în raport a unei anumite valori (din evaluare) sau interval de valori care să favorizeze clientul și nu este influențată de apariția unui eveniment ulterior.
- analizele și opiniile noastre au fost bazate și dezvoltate conform cerințelor din standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România).
- evaluatorul a respectat codul deontologic al ANEVAR.
- proprietatea a fost inspectată personal de către evaluator Morar Nicolae în prezența reprezentantului proprietarului.
- în elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistență semnificativă din partea nici unei alte persoane în afara evaluatorului care semnează mai jos.

La data elaborării acestui raport, evaluatorul care se semnează mai jos este membru ANEVAR, a îndeplinit cerințele programului de pregătire profesională continuă al ANEVAR și are competența necesară întocmirii acestui raport.

Evaluatorul care semnează prezentul raport de evaluare are încheiată asigurarea de răspundere profesională la ALLIANZ – ȚIRIAC ASIGURĂRI S.A.

Membru ANEVAR, Legitimatie 17957 valabila 2023

Adresa: Sebes, str. Rachitei, nr.11, jud. Alba

Telefon: 0767 – 999111

Email: morar_morar_nicolae@yahoo.com

CIF: 33956700

STUDIU DE OPORTUNITATE

Privind aprobarea vânzării prin licitație publică a imobilului teren situat în Comuna Călnic, Județul Alba, înscris în CF nr. 76926, nr. top. 76926 - teren neîmprejmuit în sup. de 308 mp, aparținând domeniului privat al Comunei Călnic

1. INTRODUCERE

Acest studiu este necesar în vederea adoptării Hotărârii Consiliului Local Călnic, în vederea vânzării prin licitație publică a unui imobil teren, situat în intravilanul Comunei Călnic, precum și stabilirea condițiilor în care acest imobil teren va fi vândut, ca urmare a unei solicitări de cumpărare înregistrată la Primăria Comunei Călnic, astfel:

- Imobil înscris în CF nr. 76926 Călnic, suprafață de 308 mp, solicitare de cumpărare din partea dl. Joca Nicolae-Sorin, înregistrată la Primăria Comunei Călnic cu nr. 7390/08.12.2022;

2. NATURA JURIDICĂ A TERENULUI

Imobilul teren în suprafață de 308 mp aparține domeniului privat al Comunei Călnic, categoria de folosință arabil, este situat în intravilanul Comunei Călnic și este înscris în Cartea Funciară nr. 76926 Călnic, sub. Nr. cadastral nr. 76926 Călnic.

Imobilul teren ce urmează a fi vândut este liber de sarcini.

3. MOTIVELE DE ORDIN ECONOMIC, FINANCIAR, SOCIAL ȘI DE MEDIU CARE JUSTIFICĂ VÂNZAREA

Condiții de ordin legislativ, prevederile art.129 alin.(2), lit. "o", alin.(6), lit. "b", art.139, alin.(2) și ale art.363 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57 din 2019 privind Codul Administrativ, arată că Comisiile locale hotărăsc cu privire la vânzarea în condițiile legii, prin licitație publică, a unor imobile ce aparțin domeniului privat. Prețul de vânzare se stabilește având la bază un raport de evaluare, care va fi aprobat de Consiliul Local.

Prin vânzarea acestui imobil teren, se creează premisele obținerii unor venituri suplimentare la bugetul Consiliului Local Călnic, venituri net superioare într-un interval de timp scurt, venituri ce vor putea fi folosite pentru dezvoltarea infrastructurii Comunei Călnic.

Această vânzare de teren, dă posibilitatea atragerii de noi investitori în vederea dezvoltării comunei, înființarea de noi locuri de muncă etc.

Vânzarea se va face în conformitate cu prevederile art.129 alin.(2), lit."c", alin.(6), lit. "b", art.139., alin(2), și art.363 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57 din 2019 privind Codul Administrativ.

Vânzarea se va face prin licitație publică (în plic închis), astfel încât orice persoană interesată are dreptul de a depune o ofertă, calificarea ofertei făcându-se sub condiția îndeplinirii tuturor cerințelor prevăzute, în documentația de atribuire, caietul de sarcini și în condițiile legii.

Prețul de pornire a licitației este de 24,46 lei/mp și a fost stabilit prin Raportul de evaluare.

Estimare finalizare procedură: 30 martie.

PREȘEDINTE DE SEDINȚĂ

BOGDAN Ioan



CONTRASEMNEAZĂ

p.SECRETAR GENERAL Comuna Călnic,

MIHU Ștefan