

ROMÂNIA
JUDEȚUL ALBA
COMUNA CÂLNIC
CONSILIUL LOCAL

HOTARARE NR.91

privind însușirea raportului de evaluare în vederea vânzării imobilului construcție în cotă de 1/1 părți din imobilul construcție înscris în CF nr. 70133 Câlnic, situat administrativ în intravilanul Comunei Câlnic, localitatea Câlnic, nr. 426, județul Alba și vânzarea cu exercitarea dreptului de preemțiune, prin negociere directă către SC GEOLINK SRL

Consiliul local al comunei Câlnic, întrunit în ședința publică extraordinară cu convocare de îndată, din data de 05.11.2024;

Luând în dezbateri:

- Proiectul de hotărâre nr. 91/2024 privind însușirea raportului de evaluare în vederea vânzării imobilului construcție în cotă de 1/1 părți din imobilul construcție înscris în CF nr. 70133 Câlnic, situat administrativ în intravilanul Comunei Câlnic, localitatea Câlnic, nr. 426, județul Alba și vânzarea cu exercitarea dreptului de preemțiune, prin negociere directă către SC Geolink SRL;
- Referatul de aprobare nr.91/1/2024 al primarului Comunei Câlnic în calitatea de inițiator;
- Raportul de specialitate nr. 6227/2024, întocmit de compartimentul Patrimoniu, Registrul Agricol, Fond Funciar- Cutean Rafila și compartiment Financiar Contabil-Bena Gabriela;
- Raport de evaluare nr. 10/21.06.2023 în vederea vânzării pentru Construcție Casă și Teren situată în Comuna Câlnic, nr. 426, jud. Alba, intabulat în extrasul CF 70133 Câlnic, nr. cad. 73670-C1, 70133-construcție casă și teren, aflată în Domeniul Privat al Comunei Câlnic și SC Vinoblanco Florian SRL, întocmit de către expert evaluator ANEVAR- ing. Morar Nicolae, în baza contractului de prestări servicii nr. 1215/24.02.2023;
- Avizul favorabil al comisiilor de specialitate nr.1,2,3 ale Consiliului Local al comunei Câlnic;

Având în vedere:

- Hotărârea Consiliului Local al Comunei Câlnic nr. 61/2023 privind vânzarea imobilului construcție aflat în domeniul privat al Comunei Câlnic, înscris în CF nr.70133 Câlnic-în suprafață de 125 mp, situat în intravilanul comunei Câlnic, localitatea Câlnic, nr. 426, județul Alba;
 - Cererea nr. 6226/2024 depusă de SC Geolink SRL, prin care solicită cumpărarea imobilului din Câlnic, nr.426, jud.Alba;
 - Art. 555, art. 1650 și art. 1730 și urm. din Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, republicată cu modificările și completările ulterioare;
 - În conformitate cu dispozițiile art. 354, art. 355, art. 363 alin. (1), (6) și (7) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare;
- În temeiul prevederilor art.129, alin.2, lit.b, alin.4, lit.d din O.U.G. nr.57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare;
- În temeiul art.139 din OUG nr.57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

HOTĂRĂȘTE

Art.1. (1) Se însușește Raportul de evaluare referitor la stabilirea prețului de vânzare a imobilului construcție situat administrativ în localitatea Călnic, nr.426, județul Alba, înscris în CF 70133, în suprafață de 125 mp, aflat în domeniul privat al Comunei Călnic, conform anexei 1- parte integrantă a prezentei hotărâri.

(2) Se aprobă valoarea de piață în sumă de **117.912 lei**, echivalentul a **23.760 euro** la cursul de schimb valutar de 4,9627 lei/EUR folosit de evaluator la data efectuării evaluării, care va fi prețul minim al negocierii directe, stabilită pe baza raportului de evaluare a imobilului construcție în suprafață de 125 mp, situate în intravilanul localității Călnic, nr. 426, județul Alba;

Art.2. (1) Se aprobă vânzarea cu exercitarea dreptului de preemțiune a imobilului construcție în suprafață de 125 mp, identificată cu nr. cadastral 70133-C1, CF nr. 70133, aparținând domeniului privat al Comunei Călnic, nr. 20, Județul Alba, către SC Geolink SRL-în calitate de coproprietar al terenului în suprafață de 1946 mp, 809 mp-altele, 1137 mp-curți construcției, prețul minim de pornire a negocierii directe fiind cel aprobat prin dispozițiile art.1.

Art.3. Toate cheltuielile ocazionate cu vânzarea imobilului construcție vor fi suportate de cumpărător;

Art.4. Inventarul bunurilor care aparțin domeniului privat al Comunei Călnic se modifică în mod corespunzător;

Art.5. În vederea exercitării dreptului de preemțiune la cumpărarea imobilului construcție aferent terenului, se va notifica proprietarul/coproprietarul de bună credință a terenului pe care a fost edificată construcția, urmând ca SC Geolink SRL să își exprime opțiunea de cumpărare a imobilului construcție în termen de 30 zile de la primirea notificării.

Art.6. Se împuternicește primarul Comunei Călnic, domnul Bodea Lucian-Tiberiu să semneze în numele și pentru Comuna Călnic, în fața notarului public contractul de vânzare cumpărare în formă autentică;

Art.7. Se încetează aplicabilitatea hotărârii 79/2023 privind însușirea raportului de evaluare în vederea vânzării imobilului construcție în cotă de 1/1 părți din imobilul construcție înscris în CF nr. 70133 Călnic, situat administrativ în intravilanul Comunei Călnic, localitatea Călnic, nr. 426, județul Alba și vânzarea cu exercitarea dreptului de preemțiune, prin negociere directă către SC Vinoblan Florian SRL;

Art.8. Primarul comunei Călnic, județul Alba împreună cu compartimentele din cadrul aparatului de specialitate va aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri;

Prezenta hotărâre va fi afișată, se va publica pe site-ul primăriei și în Monitorul oficial al comunei Călnic și se comunică

- Instituției Prefectului județului Alba,
- primarului comunei Călnic,
- Compartimentelor aparatului de specialitate al Primarului comunei Călnic

Călnic, la 05.11.2024

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

Bădilă Dumitru



SECRETAR GENERAL UAT COMUNĂ

JURJIU Mădălin Nicolăe

Total consilieri locali	11
Prezenți	11
Pentru	11
Împotrivă	0
Abțineri	0

CARTUȘ NECESAR DE INSERAT PE ORICE HOTĂRÂRE A CONSILIULUI LOCAL AL COMUNEI, DUPĂ SEMNĂTURA PREȘEDINTELUI DE ȘEDINȚĂ ȘI CEA A SECRETARULUI GENERAL AL COMUNEI

PROCEDURI OBLIGATORII ULTERIOARE ADOPTĂRII HOTĂRĂRII CONSILIULUI LOCAL AL COMUNEI NR. 91 /2024

Nr. crt.	Operațiuni efectuate	Data ZZ/LL/AN	Semnătura persoanei responsabile să efectueze procedura
0	1	2	3
1	Adoptarea hotărârii ¹⁾	.../.../2024	
2	Comunicarea către primarul comunei ²⁾	.../.../2024	
3	Comunicarea către prefectul județului ³⁾	.../.../2024	
4	Aducerea la cunoștință publică ⁴⁺⁵⁾	.../.../2024	
5	Comunicarea, numai în cazul celei cu caracter individual ⁴⁺⁵⁾	.../.../2024	
6	Hotărârea devine obligatorie⁶⁾ sau produce efecte juridice⁷⁾, după caz	.../.../2024	

Extrase din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ:

¹⁾ art. 139 alin. (1): „În exercitarea atribuțiilor ce îi revin, consiliul local adoptă hotărâri, cu majoritate absolută sau simplă, după caz.”;

²⁾ art. 197 alin. (2): „Hotărârile consiliului local se comunică primarului.”;

³⁾ art. 197 alin. (1), adaptat: Secretarul general al comunei comunică hotărârile consiliului local al comunei prefectului în cel mult 10 zile lucrătoare de la data adoptării...;

⁴⁾ art. 197 alin. (4): Hotărârile ... se aduc la cunoștința publică și se comunică, în condițiile legii, prin grija secretarului general al comunei.;

⁵⁾ art. 199 alin. (1): „Comunicarea hotărârilor ... cu caracter individual către persoanele cărora li se adresează se face în cel mult 5 zile de la data comunicării oficiale către prefect.”;

⁶⁾ art. 198 alin. (1): „Hotărârile ... cu caracter normativ devin obligatorii de la data aducerii lor la cunoștință publică.”;

⁷⁾ art. 199 alin. (2): „Hotărârile ... cu caracter individual produc efecte juridice de la data comunicării către persoanele cărora li se adresează.”

RAPORT DE EVALUARE

„Constructie Casa și teren”
In vederea vânzării



Adresa: Comuna Călnic, nr. 426, jud. Alba

Proprietari: Comuna Călnic – Domeniul Privat
SC Vinoblan Florian SRL

Client: Comuna Călnic

Destinatar: Consiliul local al comunei Călnic

Bădăla Dumitru

Secretar

Datele, informațiile și conținutul
vor fi transmise unor terți

toțului r. vor fi confidențiale, nu vor putea fi copiate în scopuri de afaceri și nu
va fi scris și prealabil al evaluatorului, al clientului și destinatar

- Iunie 2023 -

SINTEZA EVALUĂRII

Obiectul evaluării îl constituie activul **Construcție casa și teren** situată în Comuna Calnic, nr. 426, jud. Alba, intabulat în extrasul CF 70133 Calnic, nr. cad. 70133-C1, 70133 – construcție casa și teren, aflată în proprietatea Domeniului Privat al Comunei Calnic și Sc Vinoblanc Florian srl, descrisă în cuprinsul raportului de evaluare.

Proprietatea evaluată este formată dintr-o construcție cu suprafața construită de 125 mp, o suprafața construită desfășurată de 250 mp și un teren intravilan în suprafața de 1.946 mp.

Scopul prezentului raport de evaluare este stabilirea valorii de piață în vederea vânzării de către proprietari.

Valoarea proprietății a fost determinată în conformitate cu standardele aplicabile acestui tip de valoare ținându-se cont de scopul pentru care s-a solicitat evaluarea, respectiv:

- SEV 100 – Cadru general
- SEV 101 – Termeni de referință ai evaluării
- SEV 102 – Documentare și conformare
- SEV 103 – Raportare
- SEV 104 – Tipuri ale valorii
- SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare
- GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile

În conținutul Raportului este prezentată metodologia de evaluare și relevanța metodelor în cazul evaluării prezente.

Raportul a fost structurat după cum urmează: *Certificarea evaluării*; (1) *Termenii de referință ai evaluării* – în care se găsesc principalele elemente cu caracter specific care delimitează modul de abordare al evaluării; (2) *Evaluarea imobilului* – conține aplicarea metodelor de evaluare, inclusiv descrierea proprietății evaluate și analiza pieței imobiliare; (3) *Reconcilierea valorilor. Opinia evaluatorului* - conține opinia evaluatorului privind valoarea stabilită; *Anexe* – conțin elemente care susțin argumentele prezentate în raport.

În urma aplicării metodelor de evaluare, opinia evaluatorului este că valoarea de piață a activului **Casa și teren** situată în Calnic, nr. 426, jud. Alba, intabulat în extrasul CF 70133 Calnic, nr. cad. 70133-C1, 70133 – construcție casa și teren, aflat în proprietatea Domeniului Privat al Comunei Calnic și Sc Vinoblanc Florian srl este de:

178.657 lei, echivalent 36.000 euro

Cladire: 117.912 lei, echivalent 23.760 euro

Teren: 60.745 lei, echivalent 12.240 euro

la cursul valutar de 4,9627 lei/EUR, valabil la 21.06.2023

Valoarea menționată nu include TVA.

Raportul a fost pregătit pe baza standardelor, recomandărilor și metodologiei de lucru promovate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România).

SEBES
21.06.2023

Evaluator:

CUPRINS

SINTEZA EVALUĂRII

CUPRINS

CERTIFICARE

1. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

- 1.1 Obiectul și scopul evaluării. Clientul și destinatarul raportului.
- 1.2 Prezentarea clientului
- 1.3 Prezentarea proprietarului
- 1.4 Dreptul de proprietate
- 1.5 Baza de evaluare. Tipul valorii estimate
- 1.6 Data estimării valorii
- 1.7 Moneda raportului.
- 1.8 Standardele aplicate
- 1.9 Procedura de evaluare (Etapete parcurse, surse de informații)
- 1.10 Clauza de nepublicare
- 1.11 Responsabilitatea față de terți
- 1.12 Ipoteze și ipoteze speciale

2. EVALUAREA IMOBILULUI

- 2.1 Date privind modul de realizare a evaluării
- 2.2 Descrierea proprietății imobiliare
- 2.3 Cea mai bună utilizare
- 2.4 Analiza pieței imobiliare
- 2.5 Abordări în evaluare
 - 2.5.1 Abordarea prin piață
 - 2.5.2 Abordarea prin cost

3. RECONCILIAREA VALORILOR. OPINIA EVALUATORULUI

- 3.1. Rezultatele evaluării
- 3.2. Opinia evaluatorului

4. PREZENTAREA EVALUATORULUI

- Anexe:
- Fișe de calcul
 - Fotografii
 - Oferte și surse de informare
 - Documente

CERTIFICARE

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, certific faptul că afirmațiile prezentate și susținute în prezentul raport sunt reale și corecte. De asemenea, certific faptul că analizele, opiniile și concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele specifice și sunt analizele, opiniile și concluziile personale, fiind nepărtinitoare din punct de vedere profesional.

Certific faptul că nu am niciun interes actual sau de perspectivă în proprietatea imobiliară care face obiectul acestui raport de evaluare și nu am niciun interes personal și nu sunt părțitori față de vreuna din părțile implicate.

Remunerarea evaluatorului nu depinde de niciun acord, aranjament sau înțelegere care să-i confere acestuia sau unei persoane afiliate sau implicate cu acesta un stimulente financiar pentru concluziile exprimate în evaluare.

Nici evaluatorul și nici persoane afiliate sau implicate cu acesta nu au alt interes financiar legat de finalizarea unei posibile tranzacții.

Analizele și opiniile mele au fost bazate și dezvoltate conform cerințelor din standardele și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România). Evaluatorul a respectat codul deontologic al meseriei sale.

Proprietatea imobiliară supusă evaluării a fost inspectată personal de către evaluator.

Prezentul raport de evaluare se supune normelor ANEVAR și poate fi expertizat (la cerere) și verificat, în conformitate cu Standardele de verificare ale ANEVAR.

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

ing. Morar Nicolae – evaluator ANEVAR

1. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

1.1 Obiectul și scopul evaluării. Clientul și destinatarul raportului.

Obiectul evaluării îl constituie activul **Construcție casa și teren situată în Comuna Calnic, nr. 426, jud. Alba, intabulat în extrasul CF 70133 Calnic, nr. cad. 70133-C1, 70133 – construcție casa și teren, aflată în proprietatea Domeniului Privat al Comunei Calnic și Sc Vinoblan Florian srl, descrisă în cuprinsul raportului de evaluare.**

Proprietatea evaluată este formată dintr-o construcție cu suprafața construită de 125 mp, o suprafața construită desfășurată de 250 mp și un teren intravilan în suprafața de 1.946 mp.

Scopul prezentului raport de evaluare este stabilirea valorii de piață în vederea vânzării de către proprietar, în prezenta lucrare fiind estimată valoarea de piață a imobilului prezentat mai sus așa cum este definită în standardul SEV 104 – Tipuri ale valorii.

Prezentul Raport de evaluare se adresează Comunei Calnic în calitate de client și destinatar. Având în vedere Statutul ANEVAR și Codul deontologic al profesiei de evaluator, evaluatorul nu-și asumă răspunderea decât față de client și față de destinatarul lucrării.

1.2 Prezentarea clientului

Evaluarea s-a realizat la solicitarea Comunei Calnic cu sediul în Calnic, str. Principala, nr. 20, jud. Alba, Cod Unic de Identificare 4561936.

1.3 Prezentarea proprietarului

Imobilul subiect face parte din Domeniul Privat al comunei Calnic.

1.4 Dreptul de proprietate

Drepturile de proprietate asupra proprietății evaluate sunt atestate de extrasul CF 70133 Calnic, nr. cad. 76853-C1, 70133 – construcție casa și teren, aflată în proprietatea Domeniului Privat al Comunei Calnic și Sc Vinoblan Florian srl, casa în suprafață construită de 125 mp, o suprafața construită desfășurată de 250 mp și un teren intravilan în suprafața de 1.946 mp. Intabulare, drept de proprietate, dobândit prin Convenție, proprietar sc Vinoblan Florian srl, act notarial nr. 456 din 29.03.2013, emis de Koble Adriana – pentru teren. Intabulare, drept de proprietate, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1, proprietar Comuna Calnic, act Administrativ nr. 49 din 28.04.2023 emis de Consiliul local al comunei Calnic, act administrativ nr. 2993, din 05.05.2023, emis de Primăria Comunei Calnic, act administrativ nr. 2994 din 05.05.2023, emis de Primăria Comunei Calnic.

Dreptul de proprietate evaluat este desprins din documentele puse la dispoziție de client (extras CF) fără a se face investigații sau verificări suplimentare, fiind vorba despre o lucrare efectuată la comanda clientului care este în același timp și destinatar). El este considerat integral și nerestrictiv.

1.5 Baza de evaluare. Tipul valorii estimate

Evaluarea realizată conform prezentului raport, în concordanță cu cerințele beneficiarului, reprezintă o estimare a *valorii de piață* cu particularitățile prezentate în continuare) a imobilului așa cum este aceasta definită în Standardele de Evaluare a Bunurilor, ediția 2022, SEV 104 – Tipuri ale valorii.

Conform acestui standard, *valoarea de piață* reprezintă suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător

hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.

Metodologia de calcul a „valorii de piață” a ținut cont de scopul evaluării, tipul proprietății și de recomandările Standardelor de evaluare a bunurilor: SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare.

Datorită faptului că date de piață relative la proprietăți similare ca amplasare și caracteristici celei de evaluat nu sunt disponibile pe piață la momentul actual ne aflăm în imposibilitatea argumentării credibile a unor valori obținute prin comparații directe.

Abordarea pe bază de venituri este de asemenea imposibil de aplicat datorită faptului că piața imobiliară din zonă nu oferă suficiente date pentru a putea argumenta credibil atât nivelul chiriilor obținabile în cazul spațiului evaluat cât și pentru un calcul bine susținut și documentat al ratei de capitalizare a veniturilor

Evaluarea executată conform prezentului raport prezintă o evaluare a costului de înlocuire net al imobilului evaluat așa cum este acesta definit în Standardele de evaluare a bunurilor.

Costul de nou este costul de obținere a unui activ înlocuitor cu o utilitate echivalentă; costul poate fi fie al unui echivalent modern cu aceeași funcționalitate, fie costul de obținere a unei replici identice cu activul subiect. Cea de-a doua variantă este adecvată în cazul în care costul unei replici va fi mai mic decât costul unui echivalent modern sau în cazul în care utilitatea activului subiect poate fi oferită numai de o replică a acestuia și nu de un echivalent modern.

Cost de înlocuire - Costul estimat pentru a construi, la prețurile curente de la data evaluării, o construcție similară care oferă o utilitate echivalentă cu cea a construcției evaluate, utilizând materiale și tehnici moderne, normative, proiecte și planuri actuale.

Cost de reconstruire - Costul estimat pentru a construi, la prețurile curente de la data evaluării, o replică identică (copie) a construcției evaluate, utilizând aceleași materiale și tehnici, aceleași standarde și normative de execuție și înglobând toate deficiențele funcționale din supradimensionare etc. ale construcției subiect.

După stabilirea costului activului substituit, se fac apoi deduceri pentru a reflecta deprecierea fizică, funcțională și economică a activului subiect, când acesta se compară cu un activ înlocuitor care ar putea fi achiziționat la costul de înlocuire.

În cazul proprietăților de tip imobiliar metoda se bazează pe o estimare a valorii de piață curente a terenului pentru utilizarea curentă (dacă terenul se află în proprietate) plus costul brut curent de înlocuire (sau reconstrucție) a construcțiilor minus cota alocată pentru uzura fizică și pentru toate celelalte forme de depreciere. Rezultatul care nu este o valoare de piață se numește estimarea costului de înlocuire net, aceasta putând fi folosită ca și surogat pentru valoarea de piață.

1.6 Data estimării valorii

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor și datele furnizate de client până la data de 21.06.2023, dată la care sunt disponibile datele și informațiile utilizate și la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare precum și valorile estimate de către evaluator. Inspekția proprietății a fost realizată la data de 14.06.2023.

Evaluarea a fost realizată în perioada 14.06.2023 – 21.06.2023. Data evaluării este 21.06.2023.

1.7 Moneda raportului.

Opinia finală a evaluării este prezentată în EUR și LEI.

Cursul de schimb utilizat pentru conversia în valută este 4,9627 RON pentru un EURO, curs mediu BNR valabil la data evaluării.

1.8 Standardele aplicate

În elaborarea prezentului raport de evaluare au fost luat în considerare Standardele de evaluare a bunurilor, ediția 2022:

- SEV 100 – Cadru general
- SEV 101 – Termeni de referință ai evaluării
- SEV 102 – Documentare și conformare
- SEV 103 – Raportare
- SEV 104 – Tipuri ale valorii
- SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare
- GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile

1.9 Procedura de evaluare (Etapile parcurse, surse de informații)

Baza evaluării realizate în prezentul raport este *valoarea de piață* așa cum a fost ea definită mai sus.

Etapile parcurse pentru determinarea acestei valori au fost:

- documentarea, pe baza unei liste de informații solicitate clientului;
- inspecția clădirii și a zonei de amplasare a proprietății;
- stabilirea limitelor și ipotezelor care au stat la baza elaborării raportului;
- selectarea tipului de valoare estimată în prezentul raport;
- analiza tuturor informațiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluării;
- aplicarea metodelor de evaluare considerate oportune pentru determinarea valorii și fundamentarea opiniei evaluatorului.

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

Sursele de informații care au stat la baza întocmirii prezentului raport de evaluare au fost:

- Documentele puse la dispoziție de către client, respectiv:
 - documentele care atestă dreptul de proprietate asupra clădirii: extras de carte funciară
 - releveul clădirii
- Alte informații necesare existente în bibliografia de specialitate, respectiv:
 - Metodologia de evaluare a proprietăților imobiliare - ANEVAR;
 - Catalogul *Costuri de reconstrucție – costuri de înlocuire clădiri industriale, comerciale, agricole și construcții speciale*, autor Corneliu Șchiopu editat de IROVAL în 2012;
 - Indici de actualizare, costuri de reconstrucție - costuri de înlocuire clădiri rezidențiale, clădiri industriale, comerciale și agricole. construcții speciale, 1 august 2022 – 31 iulie 2023 – IROVAL București 2022;
 - Cursul de referință al monedei naționale.

Evaluatorul nu își asumă niciun fel de răspundere pentru datele puse la dispoziție de către client și nici pentru rezultatele obținute în cazul în care acestea sunt viciate de date incomplete sau greșite.

1.10 Clauza de nepublicare

Raportul de evaluare 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 de la pct. 1.1, atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale.

1.11 Responsabilitatea față de terți

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către client, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestuia. Acest raport de evaluare este destinat scopului și destinatarului precizați la pct. 1.1. Raportul este confidențial, strict pentru client și destinat iar evaluatorul nu acceptă nicio responsabilitate față de o terță persoană, în nicio circumstanță.

1.12 Ipoteze și ipoteze speciale

Principalele ipoteze și ipoteze speciale de care s-a ținut seama în elaborarea prezentului raport de evaluare sunt următoarele:

- Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către client și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Se presupune că dreptul de proprietate este integral și marketabil, în afara cazului în care se specifică altfel;
- Informația furnizată de către terți este considerată de încredere, dar nu i se acordă garanții pentru acuratețe;
- Suprafețele clădirii și terenului au fost preluate din extrasul CF anexat;
- Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale amplasamentului: solului sau structurii construcțiilor (părților ascunse) care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu-și asumă nicio responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi;
- Se presupune că amplasamentul este în deplină concordanță cu toate reglementările locale și republicane privind mediul înconjurător în afara cazurilor când neconcordanțele sunt expuse, descrise și luate în considerare în raport;
- Din informațiile deținute de către evaluator și din discuțiile purtate cu clientul, nu există niciun indiciu privind existența unor contaminări naturale sau chimice care afectează valoarea proprietății evaluate sau valoarea proprietăților vecine. Evaluatorul nu are cunoștință de efectuarea unor inspecții sau a unor rapoarte care să indice prezența contaminanților sau materialelor periculoase și nici nu a efectuat investigații speciale în acest sens. Valorile sunt estimate în ipoteza că nu există așa ceva. Dacă se va stabili ulterior că există contaminări pe orice proprietate sau pe oricare alt teren vecin sau că au fost sau sunt puse în funcțiune mijloace care ar putea să contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate;
- Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina informațiilor ce sunt disponibile la data evaluării;
- Valoarea estimată este valabilă la data evaluării. Întrucât piața și condițiile de piață se pot schimba, valoarea estimată poate fi incorectă sau necorespunzătoare la un alt moment;
- S-a presupus că legislația în vigoare se va menține și nu au fost luate în calcul eventuale modificări care pot să apară în perioada următoare;
- Alegerea metodei de evaluare prezentate în cuprinsul raportului s-a făcut ținând seama de tipul valorii exprimate și de informațiile disponibile;
- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii toate informațiile pe care le-a avut la dispoziție la data evaluării referitoare la subiectul de evaluat neexcluzând posibilitatea existenței și a altor informații de care acesta nu avea cunoștință;
- Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietățile în chestiune, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil;
- Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului;

- Orice valori estimate în raport se aplică activului evaluat, luat ca întreg 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;
- 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.

2. EVALUAREA IMOBILULUI

2.1 Date privind modul de realizare a evaluării

Abordarea prin cost prezintă evaluarea construcției aflate pe amplasament luând în considerare costurile unitare actuale de realizare a construcțiilor în funcție de dimensiunile (suprafața construită sau desfășurată, lungime s.a.) fiecărui element constructiv analizat, și deprecierile acumulate corespunzătoare momentului evaluării.

Abordarea prin piață se bazează pe analiza comparativă a proprietății de evaluat cu proprietăți similare care au fost vândute sau în lipsa tranzacțiilor efective cu proprietăți care sunt oferite spre vânzare, luând în considerare elementele de comparație. La data evaluării nu sunt date despre tranzacții sau oferte de vânzare de proprietăți similare sau cel puțin comparabile care să constituie o baza credibilă pentru aplicarea acestei metode.

Abordarea prin venit este folosită pentru transformarea nivelului estimat al venitului net așteptat într-un indicator de valoare a proprietății. La aplicarea acestei abordări se va apela la ipoteza că proprietarul (investitorul) își propune obținerea de venituri numai din exploatarea imobilului prin închirieri sau exploatare de către proprietar. La data evaluării nu sunt date suficiente despre închirieri sau oferte de închiriere de proprietăți similare sau cel comparabile care să constituie o baza credibilă pentru aplicarea acestei metode.

Pentru evaluarea de față s-au ales metoda costului de înlocuire net pentru evaluarea clădirii, aceasta fiind cea mai adecvata scopului evaluării și tipului de proprietate evaluată.

Abordările prin piață și prin venit nu au fost posibile deoarece nu au fost identificate pe piață tranzacții sau oferte de vânzare sau de închiriere de proprietăți comparabile cu cea evaluată.

2.2 Descrierea proprietății imobiliare

Proprietatea evaluată este situată în com. Calnic, jud. Alba, în zona semicentrală a localității Calnic. Proprietatea are acces din drumurile publice locale asfaltate/pietruite. Zona de amplasare este dotată cu energie electrică, apă și canalizare.

Proprietatea evaluată este formată dintr-o casă în suprafață construită de 125 mp, o suprafață construită desfășurată de 250 mp și un teren intravilan în suprafața de 1.946 mp

Prezentarea mai detaliată a activului cu caracteristicile semnificative pentru determinarea valorilor este realizată în cadrul lucrării și anexele la aceasta.

2.3 Cea mai bună utilizare

Conceptul de cea mai bună utilizare reprezintă alternativa de utilizare a proprietății selectată din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare în capitolele următoare ale lucrării.

Cea mai bună utilizare - este definită ca utilizarea rezonabilă, probabilă și legală a unui teren liber sau construit care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar și are ca rezultat cea mai mare valoare.

Cea mai bună utilizare este analizată uzual în una din următoarele situații:

- cea mai bună utilizare a terenului liber
- cea mai bună utilizare a terenului construit.

Cea mai bună utilizare a unei proprietăți imobiliare trebuie să îndeplinească patru criterii. Ea trebuie să fie:

- permisibilă legal
- posibilă fizic
- fezabilă financiar
- maxim productivă

Practic, ținând cont de tipul construcției și de amplasarea acesteia, cea mai bună alternativă posibilă pentru proprietatea analizată, este păstrarea destinației actuale – clădire administrativă. Prin prisma criteriilor care definesc noțiunea de C.M.B.U. această abordare:

- este permisibilă legal;
- îndeplinește condiția de fizic posibilă.
- este fezabilă financiar.
- este maxim productivă - se referă la valoarea proprietății imobiliare în condițiile celei mai bune utilizări (destinații).

2.4 Analiza pieței imobiliare

Piața imobiliară se definește ca un grup de persoane sau firme care intră în contact în scopul de a efectua tranzacții imobiliare. Participanții la această piață schimbă drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii.

○ serie de caracteristici speciale deosebesc piețele imobiliare de piețele bunurilor sau serviciilor:

- ✓ fiecare proprietate imobiliară este unică iar amplasamentul sau este fix.
- ✓ piețele imobiliare nu sunt piețe eficiente: numărul de vânzători și cumpărători care acționează este relativ mic; proprietățile imobiliare au valori ridicate care necesită o putere mare de cumpărare, ceea ce face ca aceste piețe să fie sensibile la stabilitatea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numărul de locuri de muncă precum și să fie influențate de tipul de finanțare oferit, volumul creditului care poate fi dobândit, mărimea avansului de plată, dobânzile, etc.;
- ✓ în general, proprietățile imobiliare nu se cumpără cu bani cash, iar dacă nu există condiții favorabile de finanțare tranzacția este periclitată;
- ✓ spre deosebire de piețele eficiente, piața imobiliară nu se autoreglează ci este deseori influențată de reglementările guvernamentale și locale;
- ✓ cererea și oferta de proprietăți imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic și rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere și ofertă; oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori să existe supraofertă sau exces de cerere și nu echilibru;
- ✓ cumpărătorii și vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informați, iar actele de vânzare - cumpărare nu au loc în mod frecvent.

Datorită tuturor acestor factori comportamentul piețelor imobiliare este dificil de previzionat. Sunt importante motivațiile, interacțiunea participanților pe piață și măsura în care aceștia sunt afectați de factori endogeni și exogeni proprietății.

În funcție de nevoile, dorințele, motivațiile, localizarea, tipul și vârsta participanților la piață pe de o parte și tipul, amplasarea și restricțiile privind proprietățile, pe de alta parte, s-au creat tipuri diferite de piețe imobiliare (rezidențiale, comerciale, industriale, agricole, speciale). Acestea, la rândul lor, pot fi împărțite în piețe mai mici, specializate, numite sub-piețe, acesta fiind un proces de segmentare a pieței și dezagregare a proprietății.

Piața imobiliară specifică imobilului evaluat

Proprietatea evaluată este situată în com. Calnic, jud. Alba, în zona semicentrală a localității Calnic. Proprietatea are acces din drumurile publice locale pietruite/asfaltate

Piața imobiliară specifică este aceea a clădirilor rezidențiale de dimensiuni relativ mari, amplasate în zona rurală a județului Alba, dar este o piață inertă, cu puține tranzacții recente cunoscute.

Analiza ofertei

Oferta reprezintă cantitatea dintr-un tip de proprietate care este disponibilă pentru vânzare sau închiriere la diferite prețuri, pe o piață dată, într-o anumită perioadă de timp.

Existența ofertei la un anumit moment, la un anumit preț și într-un anumit loc indică *raritatea* acestui tip de proprietate.

Oferta de vânzare a unor construcții similare este destul de mică, deoarece acestea sunt active rare, fără o piață imobiliară activă.

Închirieri

În ceea ce privește chiriile practicate pe piața imobiliară a clădirilor rezidențiale, din zonele rurale ale județului Alba, nu s-au identificat imobile similare celui evaluat care să fie închiriate.

Analiza cererii

Cererea reprezintă cantitatea dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifestă dorința de cumpărare sau închiriere, la diferite prețuri, pe o anumită piață, într-un anumit interval de timp.

Pentru că pe o piață imobiliară oferta se ajustează încet la nivelul și tipul cererii, valoarea proprietăților tinde să varieze în funcție de schimbările de cerere, fiind astfel influențată de cererea curentă.

Cererea poate fi analizată sub cele două dimensiuni ale sale: calitativ și cantitativ.

Nivelul cererii solvabile a crescut în ultima perioadă, creșterea fiind cauzată de creșterea interesului investițional și a nivelului creditării.

Cererea solvabilă este una medie atât ca și *nivel* (număr de cereri) cât și ca și *putere de cumpărare*.

La data evaluării cererea de clădiri agricole este la un nivel redus, fiind practic imposibile previziunile asupra cererii pe termen mediu și lung.

Ceea ce face ca cererea solvabilă să fie mult mai redusă decât cererea potențială sunt costurile destul de ridicate ale finanțării și riscul ridicat perceput de investitori imobiliari pentru orice fel de proiecte investiționale ce vizează imobilizarea unor resurse financiare substanțiale.

Echilibrul pieței. Previziuni

Punctul de echilibru este foarte rar atins sau chiar niciodată, ciclul imobiliar neputând fi sincronizat cu ciclul de dezvoltare a afacerilor, activitatea imobiliară răspunzând diferit la stimuli pe termen lung sau pe termen scurt. Există posibilitatea menținerii și chiar a creșterii prețurilor la vânzare/cumpărare.

Datorită ofertei și cererii foarte reduse de astfel de proprietăți, nu se pot face aprecieri obiective referitoare la echilibrul pieței.

2.5 Abordări în evaluare

2.5.1 Abordarea prin piata

S-a aplicat ca metodă analiza comparativă prin exprimarea unor corecții cantitative pentru fiecare element de comparație. Evaluatorul a analizat astfel vânzările și ofertele comparabile pentru a determina dacă acestea sunt superioare, inferioare sau egale proprietății de analizat. Ajustările au fost exprimate procentual sau în valoare absolută. Criteriul de selecție a valorii a fost ajustarea totală brută ca procent din prețul de vânzare cea mai mică.

Sursele de informații pentru imobilele de comparație au fost din baza proprie de date, de la agențiile imobiliare colaboratoare și parțial de la instituțiile și persoanele direct implicate în tranzacții. Proprietățile comparabile utilizate în analiză sunt prezentate mai jos:

Tipul de proprietate comparabilă	Proprietate comparabilă	Proprietate comparabilă	Proprietate comparabilă	Proprietate comparabilă	
0	Pret (euro)		26.500	42.000	35.000
	Tipul comparabilii		oferta	oferta	oferta
1	Drept de proprietate transmis:	Integral	integral	integral	integral
2	Condiții de înțelegere	normale	similare	similare	similare
4	Condiții de vânzare	normale	normale	normale	normale
5	Cheltuieli imediat următoare după cumpărare	medii	medii	medii	medii
6	Condiția pietei:	prezent	prezent	prezent	prezent
7	Localizare:	Cetnic, nr. 426, jud. Alba	Cetnic, str. Principala, jud. Alba	Cuț, str. Principala jud. Alba	Cunib, jud. Alba
8	Caracteristici fizice				
	Suprafața teren (mp):	1946	700	1169	960
	Utilitat (en el / apa / canalizare / gaz metan)	da/ da / da / nu	da / da / nu / nu	da/ da / da/ nu	da/ da / da/ nu
	Încalzire	Teracote pe lemne	Teracote pe lemne	Teracote pe lemne	Centrală pe lemne
	Finisaje	inferioare	inferioare/medii	medii	medii
	Anul construcției:	1970-1975	1950, renovată după 1990	1970, renovată după 1990	1960, renovată după 1990
	Garaj și anexe	1 pivniță	1 pivniță, anexe	1 pivniță, anexe	1 pivniță, anexe
	Aria utilă	90.00	70	120	100
9	Cea mai bună utilizare:	rezidențial	rezidențial	rezidențial	rezidențial
	Pret / mp (EURO)		379	350	350
	Aria construită la colț		125.00		
	Aria desaturată		250.00		