

ROMÂNIA
JUDEȚUL ALBA
COMUNA CÂLNIC
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂREA NR. 65 /2025

privind aprobarea cumpărării imobilului identificat prin CF nr. 79763, situat în intravilanul localității Deal, str. Episcop Vasile Coman, nr. 235, comuna Călnic, compus din curți construcții în suprafață de 756 mp cu nr. top 79763, curți administrative și social-culturale în suprafață de 171 mp cu nr. top 79763-C1, construcții anexe în suprafață de 32 mp cu nr. top 79763-C2 și construcții anexe în suprafață de 2 mp cu nr. top 79763-C3

Consiliul local al comunei Călnic, întrunit în ședința publică ordinară, din data de 28.07.2025;

Luând în dezbateri:

- Proiectul de hotărâre nr.66/21.07.2025 privind aprobarea cumpărării imobilului identificat prin CF nr. 79763, situat în intravilanul localității Deal, str. Episcop Vasile Coman, nr. 235, comuna Călnic, compus din curți construcții în suprafață de 756 mp cu nr. top 79763, curți administrative și social-culturale în suprafață de 171 mp cu nr. top 79763-C1, construcții anexe în suprafață de 32 mp cu nr. top 79763-C2 și construcții anexe în suprafață de 2 mp cu nr. top 79763-C3;
- Referatul de aprobare nr.66/1/21.07. 2025 al domnului Primar al comunei Călnic, Bodea Lucian Tiberiu, în calitate de inițiator;
- Raportul de specialitate nr. 4315/ 21.07.2025 întocmit de către Compartimentul Patrimoniu, Registrul Agricol, Fond Funciar și Urbanism;
- Avizul comisiilor de specialitate nr. 1,2,3 ale Consiliului Local al comunei Călnic;

Ținând cont de prevederile:

- Art. 29 alin. (1) lit. a) din Legea nr.98/2016 privind achizițiile publice, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr.273/2006 privind finanțele publice locale, cu modificările și completările ulterioare;
- Luând în considerare art.120 alin.(1), art. 121 alin (1), alin.(2) și art.136 din Constituția României;
- Dispozițiile art.557, art.559, art.863 lit.a, art. 1650 alin. (1) și art. 1652 din Codul Civil-Legea nr.287/2009, republicată;
- HCL nr. 139/2022 privind aprobarea regulamentului privind achiziția de imobile;
- HCL nr. 42/28.04.2025 privind aprobarea demarării procedurii de achiziție a imobilului identificat prin CF nr. 79763, situat în intravilanul localității Deal, str. Episcop Vasile Coman, nr. 235, comuna Călnic, compus din curți construcții în suprafață de 756 mp cu nr. top 79763, curți administrative și social-culturale în suprafață de 171 mp cu nr. top 79763-C1, construcții anexe în suprafață de 32 mp cu nr. top 79763-C2 și construcții anexe în suprafață de 2 mp cu nr. top 79763-C3 și a documentației de achiziție aferentă;
- Hotărârea Consiliului Local al Comunei Călnic nr.26/26.04.2025 privind aprobarea bugetului general al Comunei Călnic pe anul 2025.

În temeiul prevederilor art. 129 alin.(2) lit. c) alin. (6) lit. b), art.139 alin. (2), art. 196 alin.(1) lit. a) din O.U.G nr.57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. Se aprobă raportul de evaluare nr. 23/12.05.2025, întocmit de evaluator autorizat membru titular al ANEVAR Moarar Nicolae, raport achiziționat de UAT Comuna Călnic - **anexa 1** la prezenta hotărâre;

Art.2. Se aprobă Procesul-Verbal al ședinței de negociere înregistrat sub nr. 4131/15.07.2025, ca urmare a reunirii comisiei de negociere, astfel cum a fost constituită prin HCL nr.42/28.04.2025, în vederea negocierii prețului de vânzare-cumpărare pentru achiziționarea imobilului identificat prin CF nr.79763 situat în intravilanul localității Deal, str. Episcop Vasile Coman, nr. 235, comuna Călnic, compus din curți construcții în suprafață de 756 mp cu nr. top 79763, curți administrative și social-culturale în suprafață de 171 mp cu nr. top 79763-C1, construcții anexe în suprafață de 32 mp cu nr. top 79763-C2 și construcții anexe în suprafață de 2 mp cu nr. top 79763-C3, **anexa 2** la prezenta hotărâre;

Art.3. (1) Se aprobă cumpărarea unui imobil situat în intravilanul localității Deal, str. Episcop Vasile Coman, nr. 235, comuna Călnic, compus din curți construcții în suprafață de 756 mp cu nr. top 79763, curți administrative și social-culturale în suprafață de 171 mp cu nr. top 79763-C1, construcții anexe în suprafață de 32 mp cu nr. top 79763-C2 și construcții anexe în suprafață de 2 mp cu nr. top 79763-C3 de la proprietarul CONSUMCOOP SEBEȘ SOCIETATE COOPERATIVĂ, cu condiția ca acest teren să fie liber de sarcini;

(2) Datele de identificare cu toate specificațiile terenului sunt cele menționate în Raportul de evaluare nr. 23/12.05.2025;

Art.4. Prețul de vânzare-cumpărare a imobilului: curți construcții în suprafață de 756 mp, curți administrative și social-culturale în suprafață de 171 mp, anexa C2 în suprafață de 32 mp și anexa C3 în suprafață de 2 mp este de **22.500** euro, respectiv **114.734 lei**, preț calculat la cursul valutar de 5,0993 lei/EUR, valabil la 12.05.2025;

Art.5. Prețul cumpărării și cheltuielile ocazionate de redactarea și autentificarea contractului de vânzare-cumpărare, precum și alte taxe care țin de perfectarea cumpărării sunt în sarcina cumpărătorului și se suportă din bugetul local al comunei Călnic;

Art.6. Contractul de vânzare a imobilului se va încheia potrivit legii, în formă autenticată la notar public, între Comuna Călnic-în calitate de cumpărător și Consumcoop Sebeș Societate Cooperativă , reprezentată de domnul Suciu Nicolae -în calitate de vânzător ;

Art.7. Se împuternicește domnul primar-Bodea Lucian-Tiberiu sau reprezentantul acestuia desemnat prin actul său de dispoziție să semneze în numele și pe seama comunei Călnic contractul de vânzare-cumpărare în formă autentică;

Art.8. Bunul imobil achiziționat în condițiile prezentei hotărâri va fi înscris în inventarul bunurilor ce aparțin domeniului public al Comunei Călnic, Județul Alba, sub denumirea de **”CENTRUL SOCIO-CULTURAL EPISCOP DR. VASILE COMAN”** ;

Art.9. Ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri revine Compartimentului Patrimoniu, Registrul Agricol, Fond Funciar și Urbanism și Compartimentul Financiar-Contabil;

Art.10. Prezenta hotărâre are caracter individual.

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,
- Membrilor comisiei de evaluare și negociere.

Călnic la, 28.07.2025

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
NICOARĂ Vasile

CONTRASEMNEAZĂ
p.SECRETAR GENERAL UAT Comuna Călnic,
MIHU Salomia

Total consilieri	11
Prezenți	10
Pentru	10
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. 65 / 2025			
Nr. crt.	Operațiuni efectuate	Data ZZ/LL/AN	Semnătura persoanei responsabile să efectueze procedura
0	1	2	3
1	Adoptarea hotărârii ¹⁾	.../.../2025	
2	Comunicarea către primarul comunei ²⁾	.../.../2025	
3	Comunicarea către prefectul județului ³⁾	.../.../2025	
4	Aducerea la cunoștință publică ⁴⁺⁵⁾	.../.../2025	
5	Comunicarea, numai în cazul celei cu caracter individual ⁴⁺⁵⁾	.../.../2025	
6	Hotărârea devine obligatorie ⁶⁾ sau produce efecte juridice ⁷⁾ , după caz	.../.../2025	
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.”			

PRIMĂRIA COMUNEI CÂLNIC	
JUDEȚUL ALBA	
INTRARE	Nr. 9325
IESIRE	
09 LUNA	08 ANUL 2025

Nr. Raport 23/12-05-2025

RAPORT DE EVALUARE

„Constructii și teren”

In vederea vânzării



Adresa: Deal, str. Episcop Vasile Coman, nr. 235, Comuna Câlnic, jud. Alba

Proprietar: CONSUMCOOP SEBEȘ SOCIETATE COPERATIVA

Client: CONSUMCOOP SEBEȘ SOCIETATE COPERATIVA

Destinatar: CONSUMCOOP SEBEȘ SOCIETATE COPERATIVA

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

- Mai 2025 -

SINTEZA EVALUĂRII

Obiectul evaluării îl constituie activul **Construcție spațiu comercial și teren** situate în Deal, str. Episcop Vasile Coman, comuna Calnic, jud. Alba, intabulată în extrasul CF 77890 Calnic, nr. cad. 77890-C1, 77890-C2, 77890-C3, – construcție spațiu comercial, anexe și teren, aflate în proprietatea Consumcoop Sebes Societate Cooperativă, descrisă în cuprinsul raportului de evaluare.

Proprietatea evaluată este formată dintr-o construcție C1-Spațiu comercial cu suprafața construită de 171 mp, o construcție anexă C2 cu suprafața construită de 32 mp, o construcție anexă C3 cu suprafața construită de 2 mp și un teren intravilan în suprafața de 756 mp.

Scopul prezentului raport de evaluare este estimarea 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 **Construcție spațiu comercial și teren** situate în Deal, str. Episcop Vasile Coman, comuna Calnic, jud. Alba, intabulată în extrasul CF 77890 Calnic, nr. cad. 77890-C1, 77890-C2, 77890-C3, – construcție spațiu comercial, anexe și teren, aflate în proprietatea Consumcoop Sebes Societate Cooperativă, descrisă în cuprinsul raportului de evaluare, este de:

114.734 lei, echivalent 22.500 euro

la cursul valutar de 5,0993 lei/EUR, valabil la 12.05.2025

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
12.05.2025

Evaluator:
Morar Nicolae



CUPRINS

SINTEZA EVALUĂRII

CUPRINS

CERTIFICARE

1. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

- 1.1 Obiectul si scopul evaluării. Clientul si 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 buna utilizare
- 2.4 Analiza pieței imobiliare
- 2.5 Abordări în evaluare
 - 2.5.1 Abordarea prin piata
 - 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 părținitori 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 stimul 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 spațiu comercial și teren** situate în Deal, str. Episcop Vasile Coman, comuna Calnic, jud. Alba, intabulată în extrasul CF 77890 Calnic, nr. cad. 77890-C1, 77890-C2, 77890-C3, – construcție spațiu comercial, anexe și teren, aflate în proprietatea Consumcoop Sebes Societate Cooperativa, descrisă în cuprinsul raportului de evaluare.

Proprietatea evaluată este formată dintr-o construcție C1-Spațiu comercial cu suprafața construită de 171 mp, o construcție anexa C2 cu suprafața construită de 32 mp, o construcție anexa C3 cu suprafața construită de 2 mp și un teren intravilan în suprafața de 756 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 Consumcoop Sebes Societate Cooperativa 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 Consumcoop Sebes Societate Cooperativa, cu sediul în Sebes, str. Mihail Kogalniceanu, nr. 48, jud. Alba, Cod Unic de Identificare 1771429.

1.3 Prezentarea proprietarului

Imobilul subiect face parte din proprietățile Consumcoop Sebes Societate Cooperativa, cu sediul în Sebes, str. Mihail Kogalniceanu, nr. 48, jud. Alba

1.4 Dreptul de proprietate

Drepturile de proprietate asupra proprietății evaluate sunt atestate de extrasul CF 77890 Calnic, nr. cad. 77890-C1, 77890-C2, 77890-C3– construcție comercială, anexe și teren, aflate în proprietatea Consumcoop Sebes Societate Cooperativa, clădire C1-Spațiu comercial cu suprafața construită de 171 mp, o construcție anexa C2 cu suprafața construită de 32 mp, o construcție anexa C3 cu suprafața construită de 2 mp și un teren intravilan în suprafața de 756 mp. Intabulare, drept de proprietate, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1. Act Administrativ nr. 7956/2023 din 23.02.2023 emis de Primăria Comunei Calnic. Intabulare drept de proprietate cu titlu Reconstituire în baza Legilor 18/1991, 1/2000 și 247/2005, parcela cu nr. 452/1 din TP, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1. Act administrativ nr. 14282/1310, din 12/04/2022, emis de CJPSDDPAT Alba. Act administrativ nr. 7956 din 19/12/2023, 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 12.05.2025, 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 05.05.2025.

Evaluarea a fost realizată în perioada 05.05.2025 – 12.05.2025. Data evaluării este 12.05.2025.

1.7 Moneda raportului.

Opinia finală a evaluării este prezentată în EUR și LEI.

Cursul de schimb utilizat pentru conversia în valută este 5,0993 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 (Etapete parcurse, surse de informații)

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

Etapete 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 octombrie 2024 – 30 septembrie 2025– IROVAL București 2024;
 - 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 bază 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 bază 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 Deal, com. Calnic, jud. Alba, în zona centrală a localității Deal. Proprietatea are acces din drumurile publice locale asfaltate. Zona de amplasare este dotată cu energie electrică și apă.

Proprietatea evaluată este formată dintr-o construcție C1-Spățiu comercial cu suprafața construită de 171 mp, o construcție anexă C2 cu suprafața construită de 32 mp, o construcție anexă C3 cu suprafața construită de 2 mp și un teren intravilan în suprafața de 756 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 buna 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 buna 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.

O 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, mărirea 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 Deal, com. Calnic, jud. Alba, în zona centrală a localității Deal. Proprietatea are acces din drumurile publice locale asfaltate.

Piața imobiliară specifică este aceea a clădirilor comerciale de dimensiuni relativ mici, 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 comerciale, 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 comerciale 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 piața

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 preț 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:

Teren – curți construite

Nr. crt.	Căutare elemente de comparație	Teren de vânzare	Terenuri de comparație		
			A	B	C
0	Tipul comparabilei		oferta	oferta	oferta
1	Drepturi de proprietate transmise:	fara restrictii	depline	depline	depline
2	Restricții legate	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii
3	Condiții de finanțare	normale	similare	similare	similare
4	Condiții de vânzare	normale	normale	normale	normale
5	Condițiile pietei:	prezent	prezent	prezent	prezent
6	Localizare:	Deal, str. Episcop Vasile Coman, nr. 235, comuna Calnic, jud. Alba	Cut, jud. Alba	Rahau, str. Scolii, jud. Alba	Calnic, jud. Alba
7	Caracteristici fizice				
	Suprafața (mp):	756	1300	1982	2000
	Forme, raport front/ adancime:	dreptunghiular	dreptunghiular	dreptunghiular	dreptunghiular
	Acces:	26	15	30	32
	Topografie:	plan	plan	plan	plan
8	Utilitat (en el / apa / canalizare / gaz metan)	da / da / nu / nu	da / da / da / nu - in apropiere	da / da / da / nu - in apropiere	da / da / da / nu - in apropiere
9	Zonare:	rezidentiala	rezidentiala	rezidentiala	rezidentiala
10	Cea mai buna utilizare:	comerciala	comerciala	comerciala	comerciala
	Pret total (EURO)		15,000	14,000	10,000
	Pret/ mp (EURO)		12	7	5

Grila de teren:

ELEMENTE DE COMPARATIE		Proprietatea evaluata	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C
Identificare		Cut Jud. Alba	Rahau, str. Scoilii, Jud. Alba	Cainic, Jud. Alba	
data	prezent	prezent	prezent	prezent	
Suprafata [mp]	756	1300	1982	2000	
PREȚ VANZARE EUR		15,000	14,000	10,000	
		€ 11.24	€ 12.8	€ 8.00	
0 TIP COMPARABILA					
Tip comparabila		oferta	oferta	oferta	
Corectie unitara sau procentuala		-3%	-3%	-3%	
Corectie totala pentru tipul comparabil		-0.35	-0.21	-0.15	
Preț corectat (EUR/mp)		11.19	6.85	4.85	
ELEMENTE DE COMPARATIE SPECIFICE TRANZACTIEI					
1 DREPTUL DE PROPRIETATE					
Drepturi de proprietate transmise	fara restrictii	depline	depline	depline	
Corectie unitara sau procentuala		0	0	0	
Corectie totala pentru Drepturi de proprietate		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00	
Preț corectat (EUR/mp)		€ 11.19	€ 6.85	€ 4.85	
2 RESTRICTII LEGALE					
Restricții legale - coeficienti urbanistici	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii	
Corectie unitara sau procentuala		0%	0%	0%	
Corectie totala pentru Restricții legale - coeficienti urbanistici		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00	
Preț corectat (EUR/mp)		€ 11.19	€ 6.85	€ 4.85	
3 CONDIȚII DE FINANȚARE					
Condiții de finanțare	normale	similare	similare	similare	
Corectie unitara sau procentuala					
Corectie totala pentru finanțare		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00	
Preț corectat (EUR/mp)		€ 11.19	€ 6.85	€ 4.85	
4 CONDIȚII DE VANZARE					
Condiții de vânzare	normale	normale	normale	normale	
Corectie unitara sau procentuala					
Corectie totala pentru condiții de vânzare		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00	
Preț corectat (EUR/mp)		€ 11.19	€ 6.85	€ 4.85	
5 CONDIȚII DE PIAȚĂ					
Condiții ale pieței	prezent	prezent	prezent	prezent	
Corectie unitara sau procentuala		0%	0%	0%	
Corectie totala pentru condiții ale pieței		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00	
Preț corectat (EUR/mp)		€ 11.19	€ 6.85	€ 4.85	
ELEMENTE DE COMPARATIE SPECIFICE PROPRIETATII					
6 LOCALIZARE					
Localizare	Deal, str. Episcop Vasile Coman, nr. 235, comuna Cainic, jud. Alba	Cut Jud. Alba	Rahau, str. Scoilii, Jud. Alba	Cainic, Jud. Alba	
Corectie unitara sau procentuala		15.0%	15.0%	15.0%	
Corectie totala pentru localizare		€ 1.88	€ 1.03	€ 0.73	
Preț corectat (EUR/mp)		€ 12.87	€ 7.88	€ 5.58	
7 CARACTERISTICI FIZICE					
a) Marime (dimensiune) si forma	756 mp ; dreptunghiular	1300 mp ; dreptunghiular	1982 mp ; dreptunghiular	2000 mp ; dreptunghiular	
Corectie unitara sau procentuala		8.0%	10.0%	10.0%	
Corectie totala pentru forma și dimensiuni		€ 1.03	€ 0.79	€ 0.56	
b) Acces	drum public	drum public	drum public	drum public	
Corectie unitara sau procentuala		0.0%	0.0%	0.0%	
Corectie totala pentru front stradal		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00	
c) Topografie	plan	plan	plan	plan	
Corectie unitara sau procentuala		0.0%	0%	0%	
Corectie totala pentru topografie (planizata)		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00	
Preț corectat (EUR/mp)		€ 13.90	€ 6.67	€ 6.14	
8 UTILITĂȚI DISPONIBILE					
Utilități (en el / apa / canalizare / gaz metan / termoficare / altele)	da / da / nu / nu	da / da / da / nu - in apropiere	da / da / da / nu - in apropiere	da / da / da / nu - in apropiere	
Corectie unitara sau procentuala		20%	20%	15%	
Corectie totala pentru utilități disponibile		€ 2.57	€ 1.58	€ 0.84	
Preț corectat (EUR/mp)		€ 16.47	€ 10.24	€ 6.97	
9 ZONAREA					
Zonarea - destinația legala permisa	rezidentiala	rezidentiala	rezidentiala	rezidentiala	
Corectie unitara sau procentuala		0.0%	0.0%	0.0%	
Corectie totala pentru zonare		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00	
Preț corectat (EUR/mp)		€ 16.47	€ 10.24	€ 6.97	
10 CEA MAI BUNA UTILIZARE					
Cea mai bună utilizare	comerciale	comerciale	comerciale	comerciale	
Corectie unitara sau procentuala		0.0%	0.0%	0.0%	
Corectie totala pentru Cea mai bună utilizare		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00	
Preț corectat		€ 16.47	€ 10.24	€ 6.97	
Preț corectat (Eur/mp)		€ 16	€ 10	€ 7	
Corectie totala netă	(absolut)	€ 5.28	€ 3.39	€ 2.12	
	(procentual)	47%	50%	44%	
Corectie totala brută	(absolut)	€ 5.28	€ 3.39	€ 2.12	
	(procentual)	47%	50%	44%	
Suprafata	756	CONCLUZIE: Comparabila C a suportat cea mai mica ajustare bruta (% , absoluta) si sustine valoarea imobilului de evaluat pe aceasta cale			
Opinie / mp	6.97				
Valoare estimata _EURO	5,300				
Valoare _RON	27,826				
Curs valutar	5.0993				
Data evaluarii	12.05.2025				

2.5.2 Abordarea prin cost

Scopul evaluării patrimoniale este stabilirea costului de înlocuire net al clădirii (în funcție de deprecierea acumulată) corespunzătoare lunii **mai 2025**.

Aplicarea acestei metode implică următorii pași:

1. Determinarea costului de înlocuire;
2. Estimarea deprecierei acumulate;
3. Determinarea costului de înlocuire net a construcției prin scăderea deprecierei acumulate din costul de înlocuire brut.

Evaluarea construcției s-a realizat conform metodei costului de înlocuire net, utilizând catalogul *Costuri de reconstrucție – costuri de înlocuire clădiri industriale, comerciale, agricole și construcții speciale*, autor Corneliu Șchiopu editat de IROVAL în 2012, care este cea mai indicată metodă atunci când nu sunt disponibile pe piață date privind tranzacții cu proprietăți similare.

Pe baza acestei metodologii, trebuie parcurse următoarele etape:

1. Stabilirea costului de înlocuire a construcției cu ajutorul *Cataloagelor de reevaluare*;
2. Actualizarea costului de înlocuire brut la prețul zilei cu ajutorul *Indicilor de actualizare, costuri de reconstrucție - costuri de înlocuire clădiri rezidențiale, clădiri industriale, comerciale și agricole, construcții speciale, 1 octombrie 2024 – 30 septembrie 2025 – IROVAL București 2024*;
3. Aplicarea deprecierei constatate la valoarea de înlocuire în vederea obținerii costului de înlocuire net.

Determinarea costului de înlocuire

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 evaluată, utilizând materiale și tehnici moderne, normative, proiecte și planuri actuale.

Această valoare s-a stabilit pe baza documentației pusă la dispoziție de către beneficiar și a inspecției și măsurărilor făcute pe teren.

Pentru determinarea valorii clădirii ce se evaluează s-au parcurs următoarele etape:

- documentare privind fiecare obiectiv care urmează a fi evaluat prin stabilirea caracteristicilor tehnico-constructive ale clădirii;
- cercetarea obiectului la fața locului prin efectuarea de măsurători pe teren și stabilirea dotărilor și instalațiilor precum și stabilirea stării tehnice a clădirii și a subansamblelor componente;
- se încadrează clădirea într-una din categoriile prezentate în cataloagele de evaluare anterior menționate;
- se elaborează faza de evaluare și se determină valorile unitare de înlocuire, pe total și pe categorii de lucrări precum și corecțiile datorate abaterilor față de prevederile din fișele catalogului;
- se calculează valoarea tehnică unitară și totală la nivelul de prețuri de catalog din 2012 și se actualizează valoarea de înlocuire cu ajutorul *Indicilor de actualizare, costuri de reconstrucție - costuri de înlocuire clădiri rezidențiale, clădiri industriale, comerciale și agricole, construcții speciale, 1 octombrie 2024 – 30 septembrie 2025 – IROVAL București 2024*.

În aplicarea acestei metode se utilizează costuri unitare pentru diferite componente ale clădirilor și exprimate în unități de măsură adecvate. Prin această metodă evaluatorul calculează un cost unitar bazat pe cantitatea reală de materiale utilizate în construcție plus manopera, utilaje și transporturi legate de tehnologia lucrărilor de construcții, pentru fiecare metru pătrat de suprafață.

Costurile se bazează pe costurile normate pentru diferite componente ale construcției.

Tabelul de calcul pentru valoarea clădirii prin metoda costului de înlocuire net este prezentat în anexe – „*Tabel centralizator pentru calcularea costurilor de reconstrucție sau de înlocuire*”.

Abordarea prin costuri a fost efectuată conform recomandărilor îndrumarelor pentru evaluare *Costuri de reconstrucție – costuri de înlocuire clădiri industriale, comerciale, agricole și construcții speciale*, autor Corneliu Șchiopu editat de IROVAL în 2012.

Estimarea deprecierei acumulate

Deprecierea – reprezintă o pierdere de valoare față de costul de înlocuire ce poate apare din cauze **fizice, funcționale sau economice**.

Estimarea deprecierei s-a efectuat prin **metoda segregării**. Prin această metodă se analizează separat fiecare cauză a deprecierei, se cuantifică și apoi se totalizează o sumă globală.

Principalele tipuri de depreciere care pot afecta o clădire și cu care operează această metodă sunt:

- **deprecierea fizică** - o pierdere de utilitate cauzată de deteriorările fizice ale activului sau ale componentelor sale, ca efect al vechimii sale și al utilizării în condiții normale, care se concretizează într-o pierdere de valoare;
- **deprecierea funcțională** - o pierdere de valoare cauzată de supradimensionare, de deficiențele traseului circulației interioare, de lipsuri care diminuează confortul. Nu înseamnă depreciere funcțională nefuncționarea clădirii din motive independente de starea fizică a acesteia;
- **deprecierea economică** - o pierdere de utilitate cauzată de factori din exteriorul activului, în special factori legați de modificările în cererea și oferta produselor realizate cu aportul acelui activ, care se concretizează într-o pierdere de valoare.

În situația construcției care face obiectul prezentei evaluări au fost estimate tipurile de depreciere care afectează valoarea sa: deprecierea fizică.

S-a stabilit costul de înlocuire net prin diminuarea costului de înlocuire brut cu pierderea de valoare datorită uzurii fizice, pe baza vârstei clădirii și observațiilor făcute în teren de către evaluator.

Gradul de depreciere fizică pentru clădire s-a stabilit pe elemente componente astfel: structura de rezistență, finisaje, instalațiile, învelitoarea.

Uzurile pe componente au fost estimate ținând seama de următoarele aspecte de ordin general:

- durata de viață consumată pentru structura de rezistență și anvelopă;
- starea tehnică și aprecierile evaluatorului în cazul instalațiilor și finisajelor;

Costul de înlocuire net al construcției a fost determinat prin aplicarea asupra costului de înlocuire brut a deprecierei estimate (uzura fizică).

Estimarea costului de înlocuire net

Costul de înlocuire net pentru clădire s-a obținut prin aplicarea deprecierei reale constatate la costul de înlocuire brut.

Valoarea obținută prin metoda costului de înlocuire net este dată de costul de înlocuire net a construcției evaluate și este de:

$$V_{\text{cost}} = 87.708 \text{ Lei, echivalent } 17.200 \text{ Euro}$$

valoare evidențiată pe componente și în tabelul „*Centralizator valori – abordarea prin costuri*”.

În anexe se găsește fișa tehnică a construcției, în care sunt prezentate categoriile de lucrări, costul de înlocuire, deprecierea și valoarea rezultată prin metoda costului de înlocuire net conform stării fizice actuale a construcției, precum și fișa de evaluare a terenului. Valorile rezultate pentru clădire sunt prezentate succint și în tabelul *Centralizator valori – abordarea prin cost*.

La valoarea obținută prin cost se adaugă și valoarea terenului, astfel:

$$V_{\text{cost}} + V_{\text{teren}} = 17.200 \text{ euro} + 5.300 \text{ euro} = 22.500 \text{ euro, echivalent lei}$$

$$V_{\text{totala cost}} = 114.734 \text{ lei, echivalent } 22.500 \text{ euro}$$

4. RECONCILIAREA VALORILOR. OPINIA EVALUATORULUI

3.1. Rezultatele evaluării

Construcție spațiu comercial și teren situate în Deal, str. Episcop Vasile Coman, comuna Calnic, jud. Alba, intabulată în extrasul CF 77890 Calnic, nr. cad. 77890-C1, 77890-C2, 77890-C3, – construcție spațiu comercial, anexe și teren, aflate în proprietatea Consumcoop Sebes Societate Cooperativă, descrisă în cuprinsul raportului de evaluare.

Proprietatea evaluată este formată dintr-o construcție C1-Spațiu comercial cu suprafața construită de 171 mp, o construcție anexă C2 cu suprafața construită de 32 mp, o construcție anexă C3 cu suprafața construită de 2 mp și un teren intravilan în suprafața de 756 mp.

Valoarea obținută în urma evaluării prin abordarea prin piață pentru teren și prin cost pentru clădire = 114.734 lei

Valoarea obținută în urma evaluării prin abordarea prin cost = 114.734 lei

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

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.

Se propune ca valoare de piață valoarea estimată prin abordarea prin piață pentru teren și prin cost pentru clădire, 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:

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 pentru teren și cost pentru clădire.

În consecință, valoarea de piață estimată la data de 12-05-2025, pentru proprietatea imobiliară "clădire și teren intravilan" este cea obținută în urma abordării prin piață pentru teren și cost pentru construcție.

REZULTATELE EVALUĂRII CLĂDIRE ȘI TEREN APARTINÂND CONSUMCOOP SEBES SOCIETATE COOPERATIVĂ								
Nr. crt.	Denumirea mijlocului fix	Categorie domeniul	Categorie de folosință	Localitate	Nr. CF	Suprafața (mp)	Valoare de piață	Valoare de piață
							lei	euro
24	2	3	4	5	6	7	8	9
	CLĂDIRE COMERCIALĂ							
1	CONSTRUCȚIE - SPAȚIU COMERCIAL	Privat	Clădire comercială	Deal, comuna Calnic	CF 77890-C1	171	84,648	16,600
2	CONSTRUCȚIE - ANEXĂ	Privat	Clădire comercială	Deal, comuna Calnic	CF 77890-C2	32	2,550	500
3	CONSTRUCȚIE - ANEXĂ	Privat	Clădire comercială	Deal, comuna Calnic	CF 77890-C3	2	510	100
4	TEREN INTRAVILAN	Privat	Curtii construcții	Deal, comuna Calnic	CF 77890	756	27,026	5,300
						Total	114,734	22,500

Rezultatele evaluării sunt:

- abordarea prin piață: 114.734 Lei ~ 22.500 Euro

3.2. Opinia evaluatorului

Valoarea urmărită a proprietății, adică estimarea valorii de piață așa cum a fost aceasta definită în cadrul lucrării, este dată de valoarea patrimonială (estimată prin costul de înlocuire net).

În aceste ipoteze, opinia evaluatorului este că, la data efectuării lucrării și în condițiile prezentate și analizate, valoarea de piață a proprietății este de:

114.734 lei, echivalent circa 22.500 euro
la cursul valutar de 5,0993 lei/EUR, valabil la 12.05.2025

Valoarea menționată nu include TVA.

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii precum și considerentele avute în vedere la determinarea acestei valori sunt:

- Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, ipotezele speciale și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile economice și juridice menționate în raport;
- Valoarea estimată se referă la construcția obiect al evaluării și include și valoarea terenului aferent acesteia;
- Valoarea este valabilă numai pentru destinația precizată în raport;
- Valoarea reprezintă opinia evaluatorului privind valoarea de piață a proprietății;
- Valoarea este o predicție.

ing. Morar Nicolae – evaluator ANEVAR



4. PREZENTAREA EVALUATORULUI

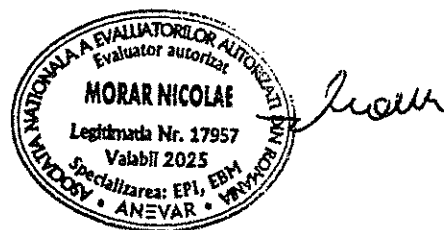
Evaluator Autorizat	Morar Nicolae
Legitimatie ANEVAR	nr. 17957 / 2025
Parafa	nr. 17957 / 2025
Evaluator	MORAR NICOLAE-EVALUATOR
CIF	33956700
Adresa evaluatorului	loc. Sebeș, str. Răchitei, nr.11, jud. Alba
Telefon	0767 – 999111
e-mail	morar_morar_nicolae@yahoo.com

Morar Nicolae este membru titular al Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România (ANEVAR), specializările EPI (Evaluarea Proprietăților Imobiliare) și EBM (Evaluarea Bunurilor Mobile), având calitatea de evaluator autorizat, profesie recunoscută ca fiind de utilitate publică.

În elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistență semnificativă din partea nici unei alte persoane în afara evaluatorului care semnează acest raport.

Morar Nicolae poate efectua evaluări atât pentru persoane fizice cât și pentru societăți comerciale din toate domeniile de activitate, evaluări de active (proprietăți imobiliare) pentru impozitare, garantarea împrumutului, înscrierea în contabilitate, raportare financiară etc.

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



Fise de calcul

FIȘĂ DE PREZENTARE ȘI EVALUARE CLADIRE/CONSTRUCTIE

aflată în proprietatea Consumcoop Sebes Societate Cooperativa

Data evaluării:

12-May-2025

Cursul valutar la data evaluării:

1 euro = 5.0993 lei (B.N.R)

1. DATE DE IDENTIFICARE SI DIMENSIUNI CLADIRE/CONSTRUCTIE

Denumirea	Cladire spatiu comercial	
Destinația	comercial	
Nr. Inventar		
Data PIF	1960-1970,	
Localizarea (adresa)	Deal, str. Episcop Vasile Coman, nr. 235, comuna Calnic, jud. Alba	
Dimensiuni, suprafete	Sc = 171 mp Scd = 171 mp Regim de inaltime P	

2. CARACTERISTICI PRINCIPALE CLADIRE/CONSTRUCTIE

Regim de inaltime P. Fundatie piatră, suprastructura zidarie caramida, sarpanta lemn, invelitoare tigla, tamplarie simpla lemn cu geam simplu in interior si PVC cu geam termopan in exterior, usa intrare din PVC cu geam termopan, pardoseli beton, zugraveli simple var. Utilitati: curent electric, apa. Incalzire-teracote

3. ESTIMAREA VALORII DE PIATĂ / JUSTA

Sursa de informații privind estimarea costului unitar de înlocuire	"Costuri de reconstrucție, Costuri de înlocuire", Autor Corneliu Schiopu Editura IROVAL București 2009; 2010; 2014 Indici de Actualizare IROVAL-2024			
Costul de înlocuire brut CIB (lei):	959,097			
Deprecieri	Deprecierea fizică	D _{fiz.}	(%)	82
	Deprecierea funcțională	D _{funcț.}	(%)	30
	Deprecierea externă	D _{ext.}	(%)	30
Costul de înlocuire net CIN (lei):	Formula: $CIN = CIB \times (1 - D_{fiz.}) \times (1 - D_{funcț.}) \times (1 - D_{ext.})$			
	Valoarea (lei)		84,592	
Valoarea de piata / justa estimată clădire/construcție - rotunjit - (lei)		84,590		
Valoarea de piata / justa estimată clădire/construcție - rotunjit - (euro)		16,600		

EVALUATOR AUTORIZAT
MEMBRU TITULAR

MORAR NICOLAE

Proprietar: Consum coop Sebes Societate Cooperativa
Denumire și adresă obiectiv: Clădire spațiu comercial
Data evaluării: 5/12/2025
Suprafața construită Sc (mp) = 171.00
Suprafața desfășurată construită Sdc (mp) = 171.00 1 EURO = 5.0993

Nr. Crt.	Denumire / Simbol	Suprafață/ Suprafața opacă (mp)	Cost catalog (lei/mp)	Total cost (lei)	Coef. corecție distanță de transport	Coef. corecție manoperă	Cost total (lei)
		A	B	C=AxB	D	E	F=CxDxE
Fundatii							
1	FCBS	171.00	546.0	93,366.0	0.997	0.965	89,828
Total							89,828
Structura							
1	8ZIDCAR24PFS	171.00	1,774.7	303,473.7	0.997	0.965	291,974
Total							291,974
Invelitoare							
1	INVTIG	205.20	695.8	142,778.2	0.997	0.965	137,368
Total							137,368
Fieșăi interior și exterior							
1	FOBFS	171.00	2,566.4	438,854.4	0.997	0.965	422,224
2	FVINAR	120.00	373.9	44,868.0	0.997	0.965	43,168
Total							465,392
Instalații electrice							
1	ELINGR	171.00	322.2	55,096.2	0.997	0.965	53,008
Total							53,008
Instalații sanitare							
1	CHINOX	0.0	1,839.0	0.0	0.997	0.965	0
Total							0
Instalații de încălzire							
1	INCELF	0.0	219.6	0.0	0.997	0.965	0
2	CENTRALA TERMICA	0.0	4,000.0	0.0	0.997	0.965	0
Total							0
TOTAL COST (CIB) CU TVA (Lei)							1,037,569
Profitul antreprenorului 10%							103,757
TOTAL COST (CIB) CU TVA (Lei)							1,141,326
TOTAL COST (CIB) FARA TVA (EURO)							188,084
TOTAL COST (CIB) FARA TVA (Lei)							959,097
Tabel centralizator pentru analiza deprecierei fizice a clădirii Sdc (mp) = 171.00							
Nr.crt.	Denumire substructură	Cost de înlocuire brut CIB (Lei)	Deprecierea fizică (%)	Valoare rămasă actualizată(1) (Lei)			
1	Fundatii	89,827.9	80%	17,965.6			
2	Structură de rezist.	291,973.6	80%	58,394.7			
3	Invelitoare	137,367.6	80%	27,473.5			
4	Finisaj int. ext.	465,391.7	85%	69,808.8			
5	Instalații electrice	53,008.3	80%	10,601.7			
7	Instalații de încălzire	0.0	0%	0.0			
Total cost cu tva (Lei)		1,037,569		184,244			
Total cost + profitul antreprenorului		1,141,326		202,659			
Total cost fără tva (Lei)		959,097		170,310			
Total cost fără tva (Lei/mp)		5,609		996			

FIȘĂ DE PREZENTARE ȘI EVALUARE CLADIRE/CONSTRUCTIE

aflată în proprietatea Consumcoop Sebes Societate Cooperativa

Data evaluării:

12-May-2025

Cursul valutar la data evaluării:

1 euro = 5.0993 lei (B.N.R)

1. DATE DE IDENTIFICARE SI DIMENSIUNI CLADIRE/CONSTRUCTIE

Denumirea	Cladire Anexa	
Destinația	comercial	
Nr. Inventar		
Data PIF	1960-1970,	
Localizarea (adresa)	Deal, str. Episcop Vasile Coman, nr. 235, comuna Calnic, jud. Alba	
Dimensiuni, suprafețe	Sc = 32 mp Scd = 32 mp Regim de înaltime P	

2. CARACTERISTICI PRINCIPALE CLADIRE/CONSTRUCTIE

Regim de înaltime P. Fundatie piatră, suprastructura zidarie caramida, sarpanta lemn, invelitoare tigla, tamplarie simpla lemn cu geam simplu, usa intrare din lemn cu geam simplu, pardoseli pamant, fara zugraveli. Utilitati: fara. Incalzire-nu

3. ESTIMAREA VALORII DE PIATĂ / JUSTA

Sursa de informații privind estimarea costului unitar de înlocuire	"Costuri de reconstrucție, Costuri de înlocuire", Autor Corneliu Schiopu Editura IROVAL București 2009; 2010; 2014 Indici de Actualizare IROVAL-2024			
Costul de înlocuire brut CIB (lei):	89,807			
Deprecieri	Deprecierea fizică	D _{fiz.}	(%)	94
	Deprecierea funcțională	D _{funcț.}	(%)	30
	Deprecierea externă	D _{ext.}	(%)	30
Costul de înlocuire net CIN (lei):	Formula: $CIN = CIB \times (1 - D_{fiz.}) \times (1 - D_{funcț.}) \times (1 - D_{ext.})$			
	Valoarea (lei)	2,640		
Valoarea de piata / justa estimată cladire/construcție - rotunjit - (lei)	2,640			
Valoarea de piata / justa estimată cladire/construcție - rotunjit - (euro)	500			

EVALUATOR AUTORIZAT
MEMBRU TITULAR

MORAR NICOLAE

Proprietar: Consum coop Sebes Societate Cooperativa
Denumire și adresă obiectiv: Clădire Anexa
Data evaluării: 5/12/2025
Suprafața construită Sc (mp) = 32.00
Suprafața desfășurată construită Sdc (mp) = 32.00 1 EURO = 5.0993

Nr. Crt.	Denumire / Simbol	Suprafață / Suprafața opacă (mp)	Cost catalog (lei/mp)	Total cost (lei)	Coef. corecție distanță de transport	Coef. corecție manoperă	Cost total (lei)
		A	B	C=AxB	D	E	F=CxDxE
Fundații							
1	FCBS	32.00	546.0	17,472.0	0.997	0.965	16,810
Total							16,810
Structura							
1	6ZIDCAR24PFS	32.00	1,774.7	56,790.4	0.997	0.965	54,638
Total							54,638
Invelitoare							
1	INV TIG	38.40	695.8	26,718.7	0.997	0.965	25,706
Total							25,706
Finisaj interioare și exterior							
1	FOBFS	0.00	2,566.4	0.0	0.997	0.965	0
2	FVINAR	0.00	373.9	0.0	0.997	0.965	0
Total							0
Instalații electrice							
1	ELINGR	0.00	322.2	0.0	0.997	0.965	0
Total							0
Instalații sanitare							
1	CHINOX	0.0	1,839.0	0.0	0.997	0.965	0
Total							0
Instalații de încălzire							
1	INCELF5	0.0	219.6	0.0	0.997	0.965	0
2	CENTRALA TERMICA	0.0	4,000.0	0.0	0.997	0.965	0
Total							0
TOTAL COST (CIB) CU TVA (Lei)							97,154
Profitul antreprenorului 10%							9,715
TOTAL COST (CIB) CU TVA (Lei)							106,870
TOTAL COST (CIB) FARA TVA (EURO)							17,612
TOTAL COST (CIB) FARA TVA (Lei)							89,807
Tabel centralizator pentru analiza depreciării fizice a clădirii							
					Sdc (mp) = 32.00		
Nr.crt.	Denumire substructură	Cost de înlocuire brut CIB (Lei)	Deprecierea fizică (%)	Valoare rămasă actualizată(1) (Lei)			
1	Fundații	16,809.9	90%	1,681.0			
2	Structură de rezist.	54,638.3	95%	2,731.9			
3	Invelitoare	25,706.2	95%	1,285.3			
4	Finisaj int. ext.	0.0	90%	0.0			
5	Instalații electrice	0.0	90%	0.0			
7	Instalații de încălzire	0.0	0%	0.0			
Total cost cu tva (Lei)		97,154		5,698			
Total cost + profitul antreprenorului		106,870		6,268			
Total cost fără tva (Lei)		89,807		5,267			
Total cost fără tva (Lei/mp)		2,806		165			
■ Pentru determinarea costului de înlocuire net (CIN) se deduce în continuare, deprecierea funcțională și deprecierea economică. Depreciere funcțională % 30 Depreciere economică % 30							
Valoare :		2,550 Lei	500 Euro				

FIȘĂ DE PREZENTARE ȘI EVALUARE CLADIRE/CONSTRUCTIE

aflată în proprietatea Consumcoop Sebes Societate Cooperativa

Data evaluării:

12-May-2025

Cursul valutar la data evaluării:

1 euro = 5.0993 lei (B.N.R.)

1. DATE DE IDENTIFICARE SI DIMENSIUNI CLADIRE/CONSTRUCTIE

Denumirea	Cladire Anexa	
Destinația	comercial	
Nr. Inventar		
Data PIF	1960-1970,	
Localizarea (adresa)	Deal, str. Episcop Vasile Coman, nr. 235, comuna Calnic, jud. Alba	
Dimensiuni, suprafețe	Sc = 2 mp Scd = 2 mp Regim de înaltime P	

2. CARACTERISTICI PRINCIPALE CLADIRE/CONSTRUCTIE

Regim de înaltime P. Fundatie piatră, suprastructura zidarie caramida, sarpanta lemn, invelitoare tigla, tamplarie simpla lemn cu geam simplu, usa intrare din lemn cu geam simplu, pardoseli pamant, fara zugraveli. Utilitati: fara. Incalzire-nu

3. ESTIMAREA VALORII DE PIAȚĂ / JUSTA

Sursa de informații privind estimarea costului unitar de înlocuire	"Costuri de reconstrucție, Costuri de înlocuire", Autor Corneliu Schiopu Editura IROVAL București 2009; 2010; 2014 Indici de Actualizare IROVAL-2024			
Costul de înlocuire brut CIB (lei):	5,613			
Deprecieri	Deprecierea fizică	D _{fiz.}	(%)	75
	Deprecierea funcțională	D _{funcț.}	(%)	30
	Deprecierea externă	D _{ext.}	(%)	30
Costul de înlocuire net CIN (lei):	Formula: $CIN = CIB \times (1 - D_{fiz.}) \times (1 - D_{funcț.}) \times (1 - D_{ext.})$			
	Valoarea (lei)	688		
Valoarea de piata / justa estimată clădire/construcție - rotunjit - (lei)	690			
Valoarea de piata / justa estimată clădire/construcție - rotunjit - (euro)	100			

**EVALUATOR AUTORIZAT
MEMBRU TITULAR**

MORAR NICOLAE

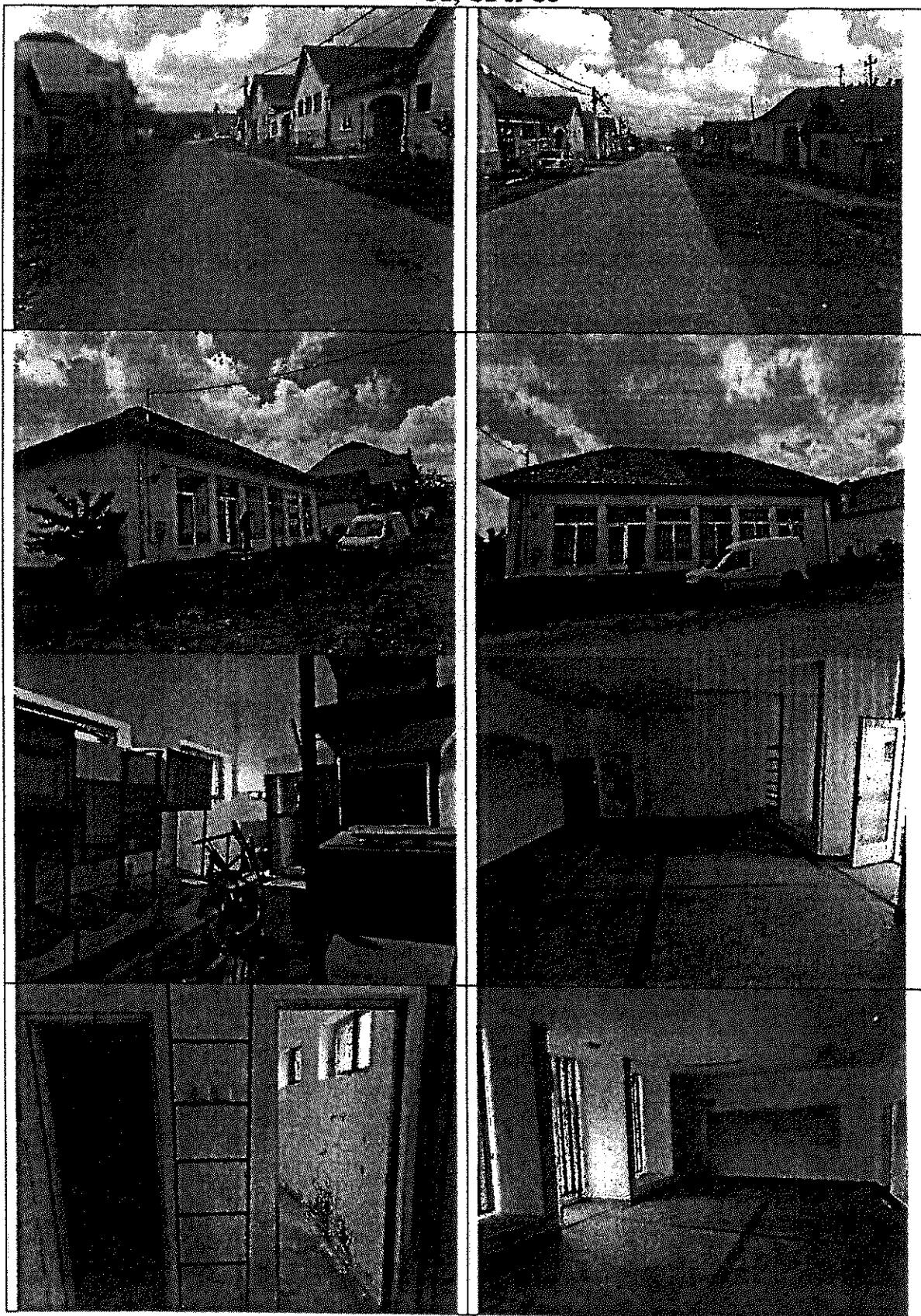


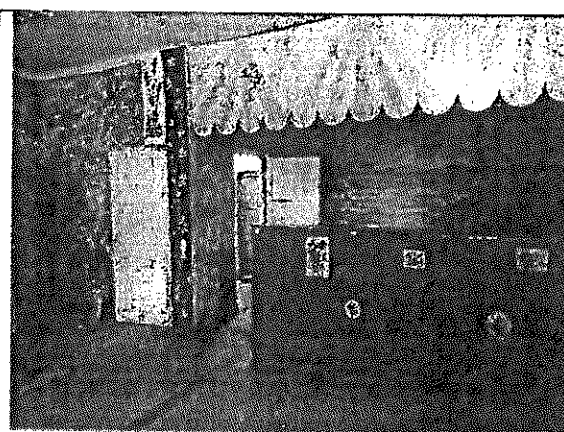
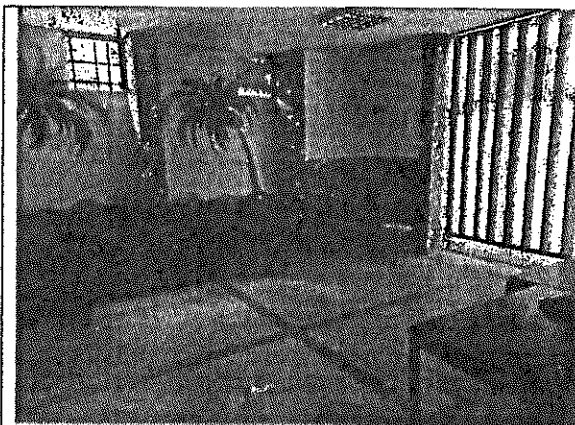
Proprietar: Consumcoop Sebes Societate Cooperativa
Denumire și adresă obiectiv: Clădire Anexa
Data evaluării: 5/12/2025
Suprafața construită Sc (mp) = 2.00
Suprafața desfășurată construită Sdc (mp) = 2.00 1 EURO = 5,0993

Nr. Crt.	Denumire / Simbol	Suprafață/ Suprafața opacă (mp)	Cost catalog (lei/mp)	Total cost (lei)	Coef. corecție distanță de transport	Coef. corecție manoperă	Cost total (lei)
		A	B	C=AxB	D	E	F=CxDxE
Fundații							
1	FCBS	2.00	546.0	1,092.0	0.997	0.965	1,051
Total							1,051
Structura							
1	6ZIDCAR24PFS	2.00	1,774.7	3,549.4	0.997	0.965	3,415
Total							3,415
Invelitoare							
1	INV/TIG	2.40	695.8	1,669.9	0.997	0.965	1,607
Total							1,607
Finisaj interior și exterior							
1	FOBFS	0.00	2,566.4	0.0	0.997	0.965	0
2	FVINAR	0.00	373.9	0.0	0.997	0.965	0
Total							0
Instalații electrice							
1	ELINGR	0.00	322.2	0.0	0.997	0.965	0
Total							0
Instalații sanitare							
1	CHNOX	0.0	1,839.0	0.0	0.997	0.965	0
Total							0
Instalații de încălzire							
1	INCELFS	0.0	219.6	0.0	0.997	0.965	0
2	CENTRALA TERMICA	0.0	4,000.0	0.0	0.997	0.965	0
Total							0
TOTAL COST (CIB) CU TVA (Lei)							6,072
Profitul antreprenorului 10%							607
TOTAL COST (CIB) CU TVA (Lei)							6,679
TOTAL COST (CIB) FARA TVA (EURO)							1,101
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (Lei)							5,613
Tabel centralizator pentru analiza deprecierii fizice a clădirii Sdc (mp) = 2.00							
Nr.crt.	Denumire substructură	Cost de înlocuire brut CIB (Lei)	Deprecierea fizică (%)	Valoare rămasă actualizată(1) (Lei)			
1	Fundații	1,050.6	75%	262.7			
2	Structură de rezist.	3,414.9	75%	853.7			
3	Invelitoare	1,606.6	75%	401.7			
4	Finisaj int. ext.	0.0	75%	0.0			
5	Instalații electrice	0.0	75%	0.0			
7	Instalații de încălzire	0.0	75%	0.0			
Total cost cu tva (Lei)		6,072		1,518			
Total cost + profitul antreprenorului		6,679		1,670			
Total cost fără tva (Lei)		5,613		1,403			
Total cost fără tva (Lei/mp)		2,806		702			

Documentar fotografic

Plansa fotografica
C1, C2 si C3





Oferte si surse de informare

Comparabile teren intravilan Deal, comuna Calnic, jud. Alba

Comparabila 1

https://www.olx.ro/d/oferta/vand-teren-de-casa-cut-IDhchyT.html?reason=extended_search_extended_distance



PRIVAT ⓘ

Adina
Pe OLX din ianuarie 2021
Activ pe OLX din 09 mai 2023

[Suna vânzătorul](#) [Trimite mesaj](#)

[Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >](#)

LOCALIZARE

📍 **Cut, Alba**

DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un vânzător privat.
Ca urmare, legea privind drepturile consumatorilor nu

Fostot 09 mai 2023

Vând teren de casa Cut

15 000 € Prețul e negociabil

[PROMOVEAZĂ](#) [REACTUALIZEAZĂ](#)

Persoana fizică

Extravilan / Intravilan: Intravilan

Suprafata utila: 1 300 m²

DESCRIERE

Vând teren de casa Intravilan în Comuna Cut, Județul Alba, cu suprafața de 1300m². Detalii la telefon !

Comparabila 2

<https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vand-teren-rahau-sebes/7b0164727c6e6352.html>

romimo.ro

Contul meu



+ Adaugă anunț

Caută anunțuri

Toate județele

Toate categoriile



Romimo.ro / Imobiliare / De vanzare / Terenuri de vanzare / Teren intravilan

Vand teren Rahau Sebes

Aktu, Rahau Vezi pe harta

14 000 EUR

7b0164727c6e6352

Specificatii

Suprafata terenului 1982,0 m²

Descriere

Vand teren situat in Rahau, la 6 km de Sebes, pe strada Scolii, nr. 40A, intr-o casa. Suprafata de 1982mp, apa si electricitate in fata terenului. Terenul are viza de vie si pami fructiferi, ideal pentru casa. Suprafata totala: 1982. Utilitati Generale: Apa, Curent, La sosa, Teren imprejmuit.

0124376917

0124376917

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Adauga fisier ?

Contactează vânzător

Fa neta

PRIMĂRIA COMUNEI CALNIC
JUDEȚUL ALBA
INTRARE NR. 525/1
IESIRE
LUNA 06 ANUL 2020

DUPLICAT
CONTRACT DE VÂNZARE CUMPĂRARE

Subsemnata ISPAS MONICA - MARIA, domiciliată în comuna Cîlnic, numărul 195, Județ Alba, cod numeric personal 2800006014305, în calitate de vânzătoare, vând cumpărătorului MERCUREAN GHEORGHE - ADRIAN, domiciliat în comuna Cîlnic, numărul 76, Județ Alba, cod numeric personal 1930307014686, căsătorit cu MERCUREAN RAMONA - MARIA, cod numeric personal 2860328014685, imobilul situat în comuna Cîlnic, numărul 62, Județ Alba, înscris în Cartea Funciară numărul 75514 Cîlnic, număr curent A1, număr cadastral 75514, în suprafață de 2.000 metri pătrați, teren nelmprejmuit, număr curent 1, arabil intravilan, în suprafață de 2.000 metri pătrați, număr parcelă 32, de sub B5.1 și B6.1, dobândit cu titlu succesiune și partaj, încheierea cărți funciare numărul 33713/2620;

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 cunoștință de situația de fapt și de drept a acestuia și înțelegem să - i dobândim în actualul lui regim juridic.

Subsemnata vânzătoare, consimț la înabularea 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 scut de orice sarcini, conform extrasului de carte funciară numărul 38434 din data de 25.09.2020, eliberat de Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Sebeș, Județ Alba, este scut de probele a fost în stăpânirea mea, în mod continuu, nefiind soț 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 Cîlnic, 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 înabula 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 înalite 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.

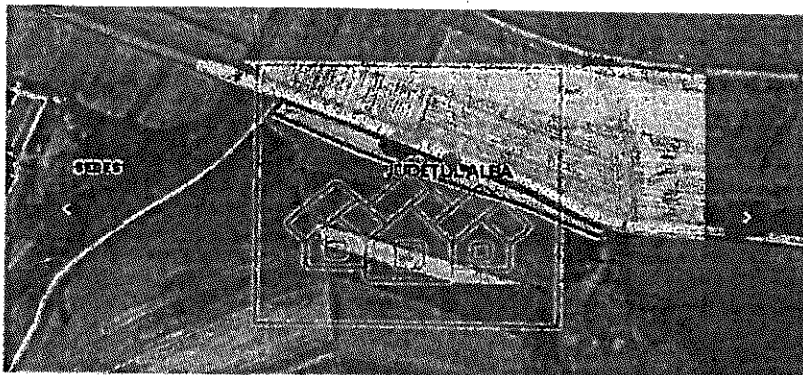
Teren de vanzare in Rahau - 6200 mp - 300 ml deschidere la DN1

ID Oferta: 310

New Concept Living / Terenuri De Vanzare / Alba Iulia / Rahau

Pret Vanzare: **34000 € 21.700**
ID Oferta: **310**
Suprafata teren: **6200mp**

f t G+ @



Silviu Marin
Manager Vanzari

☎ 0572599615

@ vanzar@newconceptliving.ro

📍 Vezi aici toate ofertele agentului

Nume

Telefon

E-mail

☐ Sunt interesat de oferta cu ID: 310

Caracteristici

ID Oferta: **310**
Pret Vanzare: **€ 21,700**
Zona: **Rahau**
Suprafata: **6200 mp**
Fronturi: **1**
Localizare: **Extravilan**
Deschidere: **300 ml**
Tip teren: **Construibil**
Strazi: **Strada Principala**
Pretabil: **Agricol**
Actualizat la: **13 Aprilie 2022**
Numar de afisari: **23191**

Descriere teren

Teren de vanzare in Rahau - Sebes - 6200 mp - 300 ml deschidere la DN1

Terenul este pozitionat in Rahau, paralel cu autostrada si are o deschidere aproximativa de 300 ml la DN1. Este localizat la doar 6 km de Sebes, intr-o zona foarte atractiva pentru afacerile cu energie verde, solara. In judetul Alba, in ultimii ani, mai multe proiecte au primit avizul pentru construirea parcurilor fotovoltaice.

Terenul are locatie de popas pentru calatori. Este pretabil pentru panouri fotovoltaice, cabana, agricultura sau alte afaceri adaptate zonei (exemplu: benzinarie).

Se accepta parcelari de min 500 mp, pretul este 5€/mp.

Terenuri de vanzare in judetul Alba - vezi aici oferta completa. Agentia imobiliara New Concept Living - noi gasim locuinta ideala pentru tine fara comision la achizitionare!

ID Intern: 310

- Dorim sa va ajutam -

Procedura de vanzare este in ETRD, dar este posibil sa se achizitioneze de la banca. Este posibil sa se achizitioneze de la banca.

Documente

COMISIA JUDEȚEANĂ PENTRU STABILIREA DREPTULUI
DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR

Județul ALBA

Codul 4106

Nr. 14282/1310

TITLU DE PROPRIETATE

Comisia județeană pentru stabilirea dreptului de proprietate asupra terenurilor,
pe baza propunerii comisiei comunale, orășenești sau municipale și a prevederilor
Legii fondului funciar nr. 18/1991, ale Legii nr. 1/2000 și ale Legii nr. 247/2005,
cu modificările ulterioare,

DECLARĂ

Cetățeanul/Cetățeană CONSUMCOOP SEBEȘ SOCIETATE
COOPERATIVĂ (RO1771429)

(moștenitorii defunctului/defunctei)

din satul comuna/orașul

municipiul SEBEȘ județul ALBA

primește în proprietate o suprafață totală de 0 ha 0756 mp, din care:

- prin reconstituirea dreptului de proprietate ha mp;

- prin constituirea dreptului de proprietate 0 ha 0756 mp;

situată pe teritoriul comunei CÂLNIC
celor menționate pe verso.

Proprietarul va exercita asupra celor de mai sus toate drepturile și obligațiile ce
decurg din lege.

PREFECT,

NICOLAE ALBU

SECRETAR,

INDIRA-CODRUȚA CÂMPEAN

DIRECTOR

AL OFICIULUI DE CADASTRU ȘI
PUBLICITATE IMOBILIARĂ,

CORNELIA ȚĂRAN-BABA

DATA 12.04.2022

ROMÂNIA
JUD. ALBA
PRIMĂRIA CÂLNIC
NR.4120/21.07.2022

CERTIFICAT

de atestare a edificării construcției

Urmare a cererii înregistrate de CONSUMCOOP SEBEȘ, domiciliat în mun. SEBEȘ, str. Mihail Kogălniceanu nr. 48, jud. Alba prin reprezentant d-nul FONOAGE GHEORGHE AUREL, în calitate de proprietar asupra imobilului înscris în TP nr. 14282/1310, cu nr. parcel 452/1 "curți construcții" în suprafață de 756 mp, imobil situate din punct de vedere administrativ în com. Călnic, Sat Deal, str. Principală, nr. 235, Jud. Alba, există construcțiile C1, C2 și C3 edificate pe acest imobil, care conform planului de amplasament și delimitare, sunt în proprietatea CONSUMCOOP SEBEȘ

C1 - MU - magazine universal, din zidărie, cu regim de înălțime P, edificată înainte de anul 2000, având suprafața desfășurată = 171 mp.

C2 - CA - Construcție anexă, din material lemnos, cu regim de înălțime P, edificată înainte de anul 2000, având suprafața desfășurată = 32 mp.

C3 - CA - Construcție anexă, din material lemnos, cu regim de înălțime P, edificată înainte de anul 2000, având suprafața desfășurată = 2 mp.

Prezentul certificat s-a eliberat pentru înscrierea construcțiilor C1, C2 și C3 în cartea funciară, în condițiile art. 55, alin. (1) din Legea Cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată cu modificările și completările introduse prin OUG nr. 64/30.06.2010.



BODEA Lucian Tiberiu

Secretar General UAT.

MAVEI Maria

Întocmit

Cutean Eugen

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 79763 Călnic

Nr. cerere	8949
Ziua	04
Luna	04
Anul	2025

Cod verificare
100188187284



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Alba, UAT Călnic, Loc. Deal, Str Episcop Vasile Coman, Nr. 235

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	79763	756	Teren imprejmuit; imobil înscris în CF sporadic 77890; Se identifică cu parte din top 511

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	79763-C1	Jud. Alba, UAT Călnic, Loc. Deal, Str Episcop Vasile Coman, Nr. 235	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:171 mp; S. construita desfasurata:171 mp; Constructie SPATI COMERCIALE nr. nivele 1, fudație beton,zidărie cărămidă și învelitoare țiglă, edificata înainte de anul 2000, Parter,SD=171mp
A1.2	79763-C2	Jud. Alba, UAT Călnic, Loc. Deal, Str Episcop Vasile Coman, Nr. 235	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:32 mp; S. construita desfasurata:32 mp; Constructie ANEXA nr. nivele 1, fudație beton,zidărie cărămidă și învelitoare țiglă, edificata înainte de anul 2000, Parter, SD=32 mp
A1.3	79763-C3	Jud. Alba, UAT Călnic, Loc. Deal, Str Episcop Vasile Coman, Nr. 235	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:2 mp; S. construita desfasurata:2 mp; Constructie anexa nr. nivele 1,din caramida si lemn ,edificata înainte de anul 2000, Parter, SD=2 mp

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
8949 / 04/04/2025		
Registrul Cadastral al Imobilelor (UAT Călnic); Act Normativ Ig.7/1996 emis de Parlamentul Romaniei;		
B1	Se înființează cartea funciara a imobilului 79763 ca urmare a finalizării înregistrării sistematice. Imobilul se găsește în registrul cadastral al imobilelor sub numărul 10605.	A1
Act Administrativ nr. Hotărârea nr. 65, din 17/06/2022 emis de Consiliul Local al Comunei Călnic (înscris sub semnatura privata nr Memoriu din 02.02.2024, emis de PFA Muntean Ioan;act administrativ nr 7218 din 15.11.2023, emis de Primăria Comunei Călnic;act administrativ nr 14282/1310 din 12.04.2022, emis de CJPSDDPAT ALBA;act administrativ nr 14188 din 05.12.2023, emis de Instituția Prefectului - Județul Alba;act administrativ nr 7956 din 19.12.2023, emis de Primăria Comunei Călnic;act administrativ nr 7219 din 17.11.2023, emis de Primăria Comunei Călnic);		
B2	Suprafața de 756 m.p. aferentă parcelei cu nr. top. 250/1/1/1/2 neînscrisă în cartea funciara se identifică cu nr. cad. 77890 și se înscrie în prezenta CF.	A1
Act Administrativ nr. 14282/1310, din 12/04/2022 emis de CJPSDDPAT ALBA (act administrativ nr 7956 din 19.12.2023, emis de Primăria Comunei Călnic);		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlu reconstituire în baza Legilor 18/1991, 1/2000 și 247/2005, parcela cu nr. 452/1 din TP, dobândit prin Lege, cota actuala 1/1 1) CONSUMCOOP SEBEȘ SOCIETATE COOPERATIVĂ, CIF:9999999999999	A1
Act Administrativ nr. 7956, din 19/12/2023 emis de Primăria Comunei Călnic (act administrativ nr 14188 din 05.12.2023, emis de Instituția Prefectului - Județul Alba;act administrativ nr 7218 din 15.11.2023, emis de Primăria Comunei Călnic;act administrativ nr 7219 din 17.11.2023, emis de Primăria Comunei Călnic);		
B4	Asupra imobilului de sub A1 se notează existența unor construcții cu destinația Spații comerciale, având regimul de înălțime P, sub A1.1 și anexe gospodărești, având regimul de înălțime P, sub A1.2 și A1.3, edificate înainte de anul 2000.	A1, A1.1, A1.2, A1.3
B5	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuala 1/1	A1.1, A1.2, A1.3

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
1) CONSUMCOOP SEBEȘ, CIF:1771429	

C. Partea III. SARCINI .

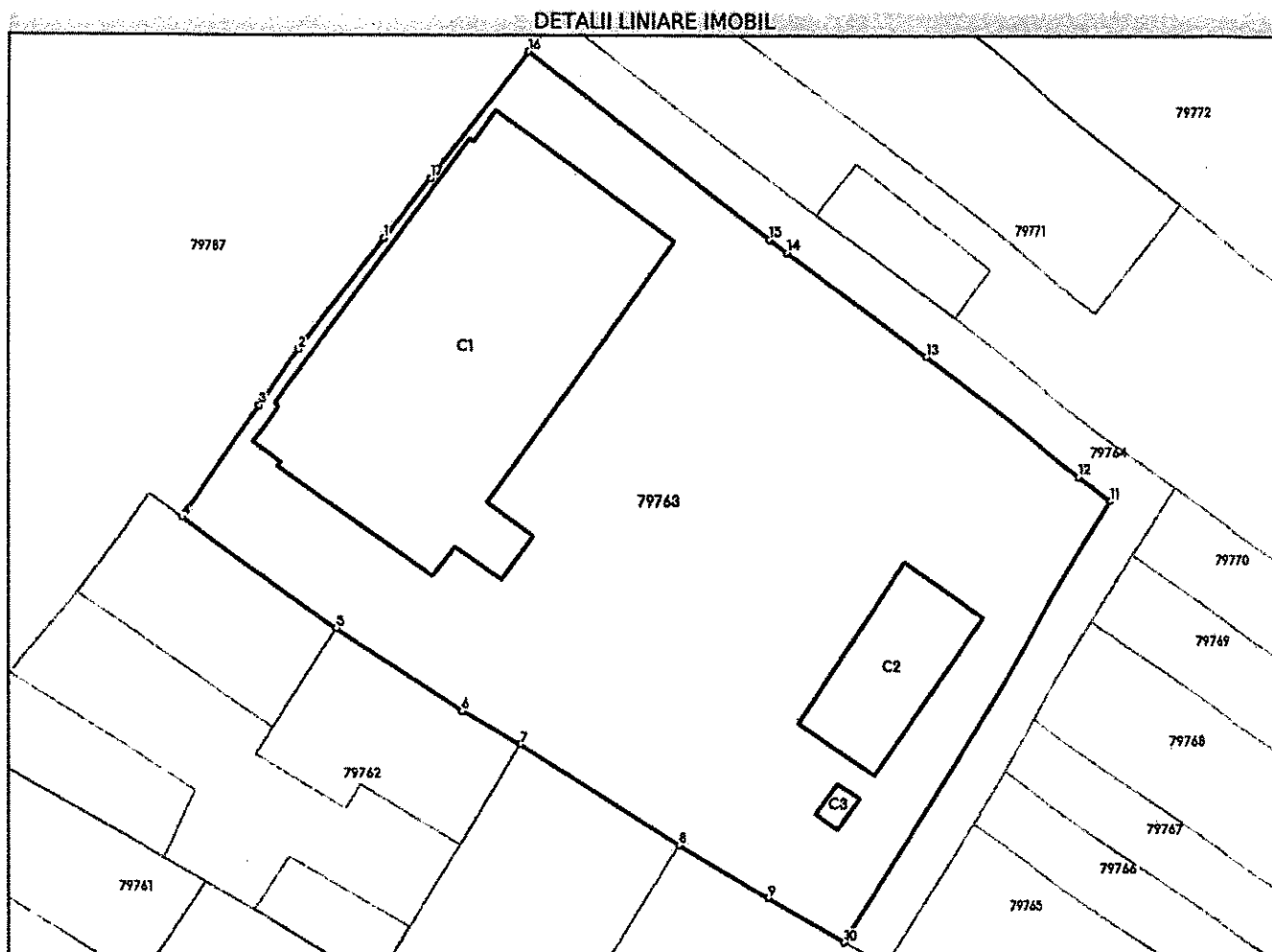
Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
79763	756	imobil inscris in CF sporadic 77890; Se identifică cu parte din top 511

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Taria	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	756	-	452/1	-	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	79763-C1	construcții administrative și social culturale	171	Cu acte	S. construită la sol: 171 mp; S. construită desfasurată: 171 mp; Construcție SPAȚI COMERCIALE nr. nivele 1, fundație beton, zidărie cărămidă și înveliș țiglă, edificată înainte de anul 2000, Parter, SD=171 mp
A1.2	79763-C2	construcții anexa	32	Cu acte	S. construită la sol: 32 mp; S. construită desfasurată: 32 mp; Construcție ANEXA nr. nivele 1, fundație beton, zidărie cărămidă și înveliș țiglă, edificată înainte de anul 2000, Parter, SD=32 mp
A1.3	79763-C3	construcții anexa	2	Cu acte	S. construită la sol: 2 mp; S. construită desfasurată: 2 mp; Construcție anexa nr. nivele 1, din cărămidă și lemn, edificată înainte de anul 2000, Parter, SD=2 mp

Lungime Segmente

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

Punct început	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungime segment m (m)
1	393.613,759 485.395,749	2	393.610,236 485.391,071	5.856
2	393.610,236 485.391,071	3	393.608,582 485.388,704	2.888
3	393.608,582 485.388,704	4	393.605,285 485.383,971	5.768
4	393.605,285 485.383,971	5	393.611,799 485.379,303	8.014
5	393.611,799 485.379,303	6	393.616,965 485.375,807	6.238
6	393.616,965 485.375,807	7	393.619,396 485.374,397	2.81
7	393.619,396 485.374,397	8	393.626,164 485.370,154	7.988
8	393.626,164 485.370,154	9	393.629,937 485.367,925	4.382
9	393.629,937 485.367,925	10	393.633,079 485.366,069	3.65
10	393.633,079 485.366,069	11	393.644,73 485.384,732	22.001
11	393.644,73 485.384,732	12	393.643,371 485.385,742	1.693
12	393.643,371 485.385,742	13	393.636,556 485.390,81	8.492
13	393.636,556 485.390,81	14	393.630,696 485.395,168	7.303
14	393.630,696 485.395,168	15	393.629,948 485.395,725	0.933
15	393.629,948 485.395,725	16	393.619,712 485.403,598	12.913
16	393.619,712 485.403,598	17	393.615,683 485.398,28	6.671
17	393.615,683 485.398,28	1	393.613,759 485.395,749	3.179

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPİ conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001 coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în anet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

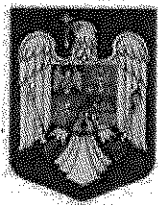
Data și ora generării,

21/05/2025, 11:17

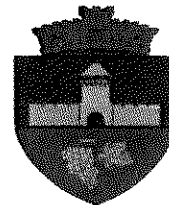
PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
NICOLĂ VASILE

CONTRASEMNEAZĂ
P. SECRETAR GENERAL CĂLNIC
MIHAILA SALOMON

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



ROMÂNIA
JUDEȚUL ALBA
COMUNA CÂLNIC
Localitatea Călnic, str. Principală, nr. 20,
C.I.F. 4561936 Cod poștal 517205
tel/fax. 0258/747041, 0258/747050



Nr. 4/31 / 15.07.2025

PROCES VERBAL

Privind negocierea prețului imobilului identificat prin CF nr.79763, situat în intravilanul localității Deal, str. Episcop Vasile Coman, nr.235, comuna Călnic, compus din curți construcții în suprafață de 756 mp cu nr top. 79763, curți administrative și social-culturale în suprafață de 171 mp cu nr. top. 79763-C1, construcții anexe în suprafață de 32 mp cu nr, top. 79763-C2 și construcții anexe în suprafață de 2 mp cu nr. top. 79763-C3, având ca proprietar CONSUMCOOP SEBEȘ SOCIETATE COOPERATIVĂ

Încheiat azi, 15.07.2025 cu ocazia negocierii prețului pentru imobilul situat în intravilanul localității Deal, str. Episcop Vasile Coman, nr. 235, destinat amenajării unui centru socio-cultural în vederea organizării de evenimente cultural-educative, în care vor fi implicați locuitorii din satul Deal, în special copii.

Comisia de negociere a fost numită prin HCL nr. 42/28.04.2025, în următoarea componență:

- Președinte:– Cutean Rafila
- Membru: – Dura Claudia
- Membru: – Mureșan Dan-Vasile
- Membru: – Bădilă Cosmin
- Membru: – Miha Salomia

- Secretarul comisiei: consilier superior – Jinar Gabriela

La negociere au participat și domnul Bodea Lucian-Tiberiu - primar – în calitate de cumpărător și domnul Suciu Nicolae – director CONSUMCOOP SEBEȘ SOCIETATE COOPERATIVĂ- în calitate de vânzător.

Comisia procedează astăzi 15.07.2025 la negocierea prețului în vederea achiziționării imobilului identificat prin CF nr.79763, situat în intravilanul localității Deal, str. Episcop Vasile Coman, nr.235, comuna Călnic, compus din curți construcții în suprafață de 756 mp cu nr top. 79763, curți administrative și social-culturale în suprafață de 171 mp cu nr. top. 79763-C1, construcții anexe în suprafață de 32 mp cu nr, top. 79763-C2 și construcții anexe în suprafață de 2 mp cu nr. top. 79763-C3, având ca proprietar CONSUMCOOP SEBEȘ SOCIETATE COOPERATIVĂ.

Președintele comisiei a prezentat raportul de evaluare realizat de către domnul inginer Morar Nicolae, membru titular ANEVAR care a stabilit prețul de vânzare pentru imobilul situat administrativ în intravilanul localității Deal, nr. 235, Comuna Călnic, Județul Alba.

Domnul ing. Morar Nicolae, evaluator, membru titular ANEVAR a verificat și evaluat caracteristicile tehnice ale imobilului construcție propus spre vânzare, conform Raportului de evaluare nr. 23/12.05.2025, valoarea acestuia este de 114.734, echivalent a 22.500 euro la cursul valutar de 5,0993 lei, folosit de evaluator la data efectuării Raportului de evaluare.

Prețul se negociază în baza Raportului de evaluare menționat anterior și în conformitate cu dispozițiile H.C.L. nr. 42/28.04.2025.

Președintele comisiei a explicat că legea nu permite să plătească un preț mai mare de 114.734 lei întrucât acesta este prețul stabilit de evaluator și care este avizat de ANEVAR.

Prețul ofertat de proprietar este de 114.734 lei.

Comisia analizează prețul ofertat de proprietar și justificând pe deplin prețul evaluat, comisia acceptă ca ultim preț de vânzare, **prețul de 114.734 lei.**

Având în vedere cele menționate mai sus s-a convenit ca proprietarul să vândă imobilul identificat prin CF nr.79763, situat în intravilanul localității Deal, str. Episcop Vasile Coman, nr.235, comuna Călnic, compus din curți construcții în suprafață de 756 mp cu nr top. 79763, curți administrative și social-culturale în suprafață de 171 mp cu nr. top. 79763-C1, construcții anexe în suprafață de 32 mp cu nr, top. 79763-C2 și construcții anexe în suprafață de 2 mp cu nr. top. 79763-C3, la prețul de **114.734 lei.**

Asupra modului de desfășurare a ședinței sunt sau nu sunt obiecțiuni:

..... Nu sunt

Prezentul proces verbal a fost încheiat în doua exemplare (câte unul pentru fiecare parte), fără obiecțiuni, urmând a fi supus spre analiză și aprobarea Consiliului Local al comunei Călnic, județul Alba.

Comisia de negociere

- Președinte:– Cutean Rafila
- Membru: – Dura Claudia
- Membru: – Mureșan Dan-Vasile
- Membru: – Bădilă Cosmin
- Membru: – Miha Salomia
- Secretarul comisiei: consilier superior – **Jinar Gabriela**

Primar UAT Comuna Călnic – **cumpărător** Bodea Lucian-Tiberiu

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
NICOARA VASILE

vânzător – Suciu Nicolae
CONTRASEMNEAZĂ
p. SECRETAR GENERAL UAT CĂLNIC
MIHA SALOMIA

