

ROMÂNIA
JUDEȚUL ALBA
COMUNA CÂLNIC
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂREA NR. 63 /2025

Privind aprobarea raportului de evaluare în vederea vânzării pentru Construcție Casă și Teren situată în Comuna Călnic, nr. 357, jud.Alba, intabulat în extrasul CF 76819 Călnic. nr.cad. 76819

-C1-construcție casă și teren, aflată în proprietatea Domeniului Privat al Comunei Călnic, descrisă în cuprinsul raportului de evaluare și vânzarea cu exercitarea dreptului de preemțiune,prin negociere direct către Muntean Vasile

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

Luând în dezbatere:

- Proiectul de hotărâre nr. 64/21.07.2025 Privind aprobarea raportului de evaluare în vederea vânzării pentru Construcție Casă și Teren situată în Comuna Călnic, nr. 357, jud.Alba, intabulat în extrasul CF 76819 Călnic. nr.cad. 76819-C1-construcție casă și teren, aflată în proprietatea Domeniului Privat al Comunei Călnic, descrisă în cuprinsul raportului de evaluare și vânzarea cu exercitarea dreptului de preemțiune,prin negociere direct către Muntean Vasile;
- Referatul de aprobare nr.64/1/21.07.2025 al primarului Comunei Călnic în calitatea de inițiator;
- Raportul de specialitate nr. 4314/21.07.2025, întocmit de compartimentul Patrimoniu, Registrul Agricol, Fond Funciar- Cutean Rafila și compartiment Financiar Contabil-Bena Gabriela;
- Raport de evaluare nr. 21/15.09.2023 în vederea vânzării pentru Construcție Casă și Teren situată în Comuna Călnic, nr. 357, jud. Alba, intabulat în extrasul CF nr. 76819 Călnic, nr. cad. 76819-C1- construcție casă și teren, aflată în Domeniul Privat al Comunei Călnic, întocmit de către expert evaluator ANEVAR- ing. Morar Nicolae;
- Avizul favorabil al comisiilor de specialitate nr. 1,2,3 ale Consiliului Local al Comunei Călnic;

Având în vedere:

- Hotărârea Consiliului Local al Comunei Călnic nr. 67/2023 privind vânzarea imobilelor teren și construcții aflate în domeniul privat al Comunei Călnic, înscris în CF nr.76819 Călnic – suprafață 1016, situate în intravilanul comunei Călnic, localitatea Călnic, nr. 357, județul Alba;
- Cererea nr. 3988/16.06.2023 depusă de domnul Muntean Vasile, prin care se solicită cumpărarea imobilului situat administrativ în localitatea Călnic, nr. 357, județul Alba;
- Cererea nr. 4143/15.07.2025 depusă de domnul Muntean Vasile, în calitate de chiriaș, prin care se solicită cumpărarea imobilului situat administrativ în localitatea Călnic, nr. 357, județul 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;

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. (1) Se aprobă valoarea de piață în sumă de 74.038 lei, echivalentul a 14.900 euro la cursul de schimb valutar de 4,9690 lei/EUR folosit de evaluator la data efectuării evaluării, care va fi prețul minim al negocierii directe, stabilită pe baza raportului de evaluare al construcției casă și teren cu suprafața totală de 1016 mp, identificată cu nr. cadastral nr.cad. 76819-C1, carte funciară nr. 76819, aparținând domeniului privat al Comunei Călnic;

(2) Se aprobă raportul de evaluare nr.21/15.09.2023, **anexa 1** la prezenta hotărâre;

Art.2. (1) Se aprobă vânzarea cu exercitarea dreptului de preemțiune a imobilului construcție casă și teren în suprafața totală de 1016 mp, identificată cu nr. cadastral 76819-C1, CF nr. 76819, aparținând domeniului privat al Comunei Călnic, nr. 20, Județul Alba, către actualul chiriaș-domnul Muntean Vasile-în calitate de chiriaș, prețul minim de pornire a negocierii directe fiind cel aprobat prin dispozițiile art.1.

Art.3. Toate cheltuielile ocazionate cu vânzarea imobilului construcție casă și teren 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 casă și teren, se va notifica chiriașul, urmând ca domnul Muntean Vasile să își exprime opțiunea de cumpărare a imobilului construcție casă și teren 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. Primarul comunei Călnic, județul Alba împreună cu compartimentele din cadrul aparatului de specialitate va aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri;

Art.8. Prezenta hotărâre poate fi atacată de către persoanele îndreptățite, în termenul și în condițiile prevăzute de Legea nr. 554/2004, privind contenciosul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

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, 28.07.2025

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
NICOARĂ Vasile

CONTRASEMNEAZĂ
p.SECRETAR GENERAL UAT Comuna Călnic,
MIHU Salomia

Total consilieri locali	11
Prezenți	10
Pentru	10
Împotrivă	0
Abțineri	0

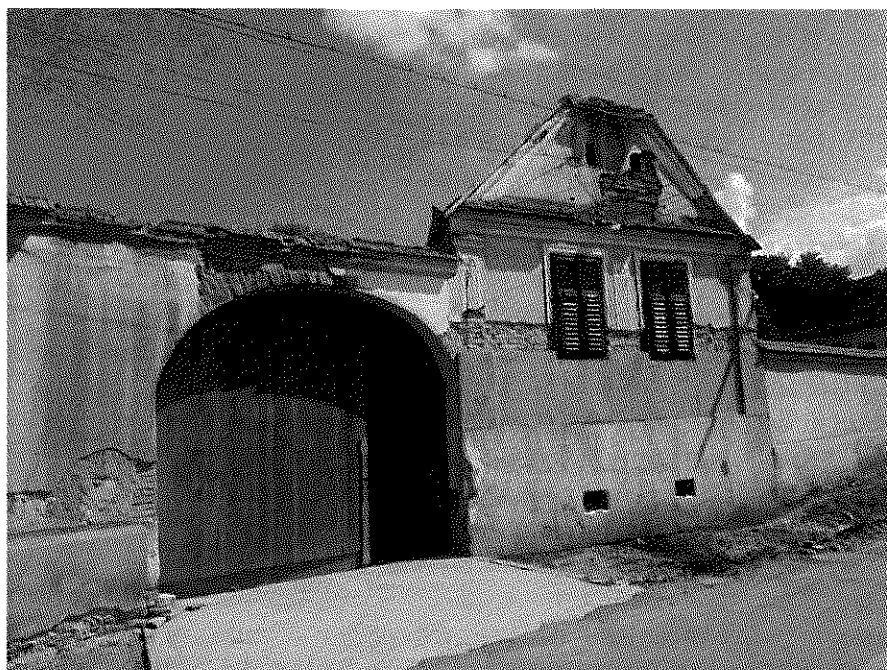
CARTUȘ NECESAR DE INSERAT PE ORICE HOTĂRÂRE A CONSILIULUI LOCAL AL COMUNEI, DUPĂ SEMNĂTURA PREȘEDINTELUI DE ȘEDINȚĂ ȘI CEA A SECRETARULUI GENERAL AL COMUNEI			
PROCEDURI OBLIGATORII ULTERIOARE ADOPTĂRII HOTĂRĂRII CONSILIULUI LOCAL AL COMUNEI NR. 63 / 2025			
Nr. crt.	Operațiuni efectuate	Data ZZ/LL/AN	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 hotărârților ... 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.”			

Nr. Raport 21/15-09-2023

RAPORT DE EVALUARE

„Constructie Casa și teren”

In vederea vânzării



Adresa: Comuna Câlnic, nr. 357, jud. Alba

Proprietari: Comuna Câlnic – Domeniul Privat

Client: Comuna Câlnic

Destinatar: Consiliul local al comunei Câlnic

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

- Septembrie 2023 -

SINTEZA EVALUĂRII

Obiectul evaluării îl constituie activul **Construcție casa și teren** situată în Comuna Calnic, nr. 357, jud. Alba, intabulat în extrasul CF 76819 Calnic, nr. cad. 76819-C1, – construcție casa și teren, aflată în proprietatea Domeniului Privat al Comunei Calnic, descrisă în cuprinsul raportului de evaluare.

Proprietatea evaluată este formată dintr-o construcție cu suprafața construită de 99 mp, o suprafața construită desfășurată de 99 mp și un teren intravilan în suprafața de 1.016 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 **Construcție casa și teren** situată în Comuna Calnic, nr. 357, jud. Alba, intabulat în extrasul CF 76819 Calnic, nr. cad. 76819-C1, – construcție casa și teren, aflată în proprietatea Domeniului Privat al Comunei Calnic, descrisă în cuprinsul raportului de evaluare este de:

74.038 lei, echivalent 14.900 euro

Clădire: 51.678 lei, echivalent 10.400 euro

Teren: 22.360 lei, echivalent 4.500 euro

la cursul valutar de 4,9690 lei/EUR, valabil la 15.09.2023

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
15.09.2023

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 (Etapile 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 perspectiva 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 stimulent 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. 357, jud. Alba, intabulat în extrasul CF 76819 Calnic, nr. cad. 76819-C1, – construcție casa și teren, aflată în proprietatea Domeniului Privat al Comunei Calnic, descrisă în cuprinsul raportului de evaluare.

Proprietatea evaluată este formată dintr-o construcție cu suprafața construită de 99 mp, o suprafața construită desfășurată de 99 mp și un teren intravilan în suprafața de 1.016 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 76819 Calnic, nr. cad. 76819-C1 – construcție casa și teren, aflată în proprietatea Domeniului Privat al Comunei Calnic, casa în suprafață construită de 99 mp, o suprafața construită desfășurată de 99 mp și un teren intravilan în suprafața de 1.016 mp. Intabulare, drept de proprietate, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1, proprietar domeniul privat al 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 15.09.2023, 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. Inspecția proprietății a fost realizată la data de 01.09.2023.

Evaluarea a fost realizată în perioada 01.09.2023 – 15.09.2023. Data evaluării este 15.09.2023.

1.7 Moneda raportului.

Opinia finală a evaluării este prezentată în EUR și LEI.

Cursul de schimb utilizat pentru conversia în valută este 4,9690 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. Etapele 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 2023 – 31 iulie 2024 – 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 destinatar 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 puțin 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 adecvată 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 99 mp, o suprafață construită desfășurată de 99 mp și un teren intravilan în suprafață de 1.016 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.

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, 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 mic, deoarece acestea sunt active rare, fără o piață imobiliară activă.

Închirieri

În ceea ce privește chiriile practicate pe piața imobiliară a cladirilor 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 cladiri 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 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 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:

Nr crt	Criterii și elemente de comparație	Proprietatea de evaluat	Proprietăți comparabile comparație		
			1	2	3
0	Pret (euro)		26,500	42,000	35,000
	Tipul comparabilei		oferta	oferta	oferta
1	Drept de proprietate transmis:	integral	integral	integral	integral
2	Condiții de finanțare	normale	similare	similare	similare
4	Condiții de vânzare	normale	normale	normale	normale
5	Cheltuieli imediat următoare după cumpărare	medii	medii	medii	medii
6	Condițiile pietei:	prezent	prezent	prezent	prezent
7	Localizare:	Calnic, nr. 357, jud. Alba	Calnic, str. Principală, jud. Alba	Cut, str. Principală jud. Alba	Cunta, jud. Alba
8	Caracteristici fizice				
	Suprafața teren (mp):	1016	700	1169	960
	Utilități (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	1950-1960	1950, renovată după 1990	1970, renovată după 1990	1960, renovată după 1990
	Garaj și anexe	nu e cazul	1 pivniță, anexe	1 pivniță, anexe	1 pivniță, anexe
	Arie utilă	72.00	70	120	100
9	Cea mai bună utilizare:	rezidențial	rezidențial	rezidențial	rezidențial
	Pret / mp (EURO)		379	350	350
	Aria construită la sol	99.00			
	Aria desfasurată	99.00			

Grila de comparații este următoarea :

ABORDAREA PRIN COMPARATIA VANZARILOR.COMPARATII DIRECTE

Element de comparatie	Proprietatea subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Pret vanzare		26,500	42,000	35,000
TIP COMPARABILA				
Tip comparabila		oferta	oferta	oferta
Ajustare unitara sau procentuala		-5%	-5%	-5%
Ajustare totala pentru tipul comparabilei		-1,330	-2,100	-1,750
Pret de vanzare		25,170	39,900	33,250
ELEMENTE DE COMPARATIE SPECIFICE TRANZACTIEI				
DREPT DE PROPRIETATE				
Drept de proprietate transferat	integral	integral	integral	integral
Ajustare unitara sau procentuala		0	0	0
Ajustare totala pentru tipul comparabilei		0	0	0
Pret ajustat		25,170	39,900	33,250
CONDITII DE FINANTARE				
Conditii de finantare	normale	similare	similare	similare
Ajustare unitara sau procentuala		0	0	0
Ajustare totala pentru tipul comparabilei		0	0	0
Pret ajustat		25,170	39,900	33,250
CONDITII DE VANZARE				
Conditii de vanzare	normale	normale	normale	normale
Ajustare unitara sau procentuala		0%	0%	0%
Ajustare totala pentru tipul comparabilei		0	0	0
Pret ajustat		25,170	39,900	33,250
CHELTUIELI IMEDIAT URMATOARE DUPA CUMPARARE				
Cheeltuieli imediat urmatoare dupa cumparare - investitii de adecvare, finalizare, finisare	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
Ajustare unitara sau procentuala		0	0	0
Ajustare totala pentru tipul comparabilei		0	0	0
Pret ajustat		25,170	39,900	33,250
CONDITII DE PIATA				
Conditii de piata (timpul)	prezent	prezent	prezent	prezent
Ajustare unitara sau procentuala		0%	0%	0%
Ajustare totala pentru tipul comparabilei		0	0	0
Pret ajustat		25,170	39,900	33,250
ELEMENTE DE COMPARATIE SPECIFICE PROPRIETATII				
LOCALIZARE				
Localizare	Calnic, nr. 357, jud. Alba	Calnic, str. Principala, jud. Alba	Cut, str. Principala jud. Alba	Cunta, jud. Alba
Ajustare unitara sau procentuala		-20%	5%	10%
Ajustare totala pentru tipul comparabilei		-5,030	2,000	3,330
Pret ajustat		20,140	41,900	36,580
CARACTERISTICI FIZICE				
Teren	1,016	1,352	1,169	960
Ajustare unitara sau procentuala		4.45	4.45	4.45
Ajustare totala pentru tipul comparabilei		-1,495	-681	249
Pret ajustat		18,640	41,220	36,830
Utilitati (en / el / apa / canalizare / gaz metan / alte)	da/ da / da / nu	da / da / nu / nu	da/ da /da/ nu	da/ da /da/ nu
Ajustare unitara sau procentuala		10%	0%	0%
Ajustare totala pentru tipul comparabilei		2520	0	0
Pret ajustat		21,160	41,220	36,830
Sistem de incalzire	Teracote pe lemne	Teracote pe lemne	Teracote pe lemne	Centrala pe lemne
Ajustare unitara sau procentuala		0%	0%	-10%
Ajustare totala pentru tipul comparabilei		0	0	-3,330
Pret ajustat		21,160	41,220	33,500
Finisaje	inferioare	inferioara/medii	medii	medii
Ajustare unitara sau procentuala		-25	-50	-50
Ajustare totala pentru tipul comparabilei		-1,800	-3,500	-6,000
Pret ajustat		19,360	37,720	27,500
Vechime - an constructie	1950-1960	1950, renovata dupa 1990	1970, renovata dupa 1990	1960, renovata dupa 1990
Ajustare unitara sau procentuala		-10%	-5%	-15%
Ajustare totala pentru tipul comparabilei		-2,520	-2,000	-4,990
Pret ajustat		16,840	35,720	22,510

Aria utila	72	70	120	100
Ajustare unitara sau procentuala		2%	-35%	-24%
Ajustare totala pentru tipul comparabilei		547	-13,879	-8,114
Pret ajustat		17,390	21,840	14,400
Pivnita si anexe	nu e cazul	1 pivnita, anexe	1 pivnita, anexe	1 pivnita, anexe
Ajustare unitara sau procentuala		-10%	-6%	-8%
Ajustare totala pentru tipul comparabilei		-2,500	-2,500	-2,500
Pret ajustat		14,890	19,340	11,900
Caracteristici economice	normale	normale	normale	normale
Ajustare unitara sau procentuala		0	0	0
Ajustare totala pentru tipul comparabilei		0	0	0
Pret ajustat		14,890	19,340	11,900
Utilizare (zonare) - cea mai buna utilizare	rezidential	rezidential	rezidential	rezidential
Ajustare unitara sau procentuala		0%	0%	0%
Ajustare totala pentru tipul comparabilei		0	0	0
Pret ajustat		14,890	19,340	11,900
Componente non-imobiliare ale valorii	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul
Ajustare unitara sau procentuala		0%	0%	0%
Ajustare totala pentru tipul comparabilei		0	0	0
Pret ajustat		14,890	19,340	11,900
Ajustare totala neta		10,278	20,560	21,355
Ajustare totala neta (%)		41%	52%	64%
Ajustare totala bruta		16,412	24,560	28,513
	14,900	euro	74,038	ron
Opinie	207	euro / mp	Curs	4.9890
			Data	15.09.2023
CONCLUZIE: Comparabila 1 a suportat cea mai mica ajustare bruta (% absoluta) si sustine valoarea imobilului de evaluat pe aceasta cale				

4,521

10,379

105

29.53%

Elemente de comparatie:	
1	Pretul de oferta/vanzare - comparabilele fiind oferte de vanzare si nu proprietati tranzactionate, pretul solicitat reprezinta asteptarile vanzatorului si s-a considerat marja de negociere de 5 %;
2	Cheltuieli imediate dupa cumparare - nu au fost necesare ajustari;
3	Localizare - au fost necesare ajustari pentru toate comparabilele, care are o localizare diferita fata de proprietatea subiect, ajustarea fiind considerata mai buna sau mai putin buna; ajustarea fiind intre -20 si 10 %;
4	Teren - s-a ajustat pozitiv toate comparabilele pentru diferenta de teren. Ajustarea s-a facut cu valoarea unitara estimata a terenului raportata la diferenta de suprafata dintre fiecare comparabila si proprietatea evaluata..
5	Utilitati - s-a ajustat pozitiv comparabila 1 care nu are canalizare, ajustarea fiind pozitiva de 10 %;
6	Sistem de incalzire - nu au fost necesare ajustari;
7	An constructie - au fost necesare ajustari pentru toate cele 3 comparabile deoarece au anul constructiei cladirilor mai bun fata de proprietatea subiect;
8	Finisaje - au fost necesare ajustari pentru toate cele 3 comparabile deoarece acestea au finisaje superioare fata de proprietatea subiect care are finisaje inferioare, nivelul ajustarii fiind intre 25 euro si 50 euro/mp de suprafata utila;
9	Vechime - au fost necesare ajustari pentru toate comparabilele deoarece acestea au fost renovate fata de proprietatea subiect care a ramas la fel;
10	Aria utila- Ajustarea unitara in cazul fiecarei comparabile a fost estimata prin preţul corectat / mp Au a fiecărei comparabile. Ajustarea a fost aplicata tuturor comparabilelor inmultind ajustarea unitara cu diferenta de aria utila intre fiecare comparabila si subiect
11	Pivnita, anexe - au fost necesare ajustari pentru toate comparabilele deoarece aceste au anexe, ajstarile fiin negative;
12	Componente non imobiliare - nu au fost necesare ajustari;

Valoarea pentru proprietatea supusa evaluarii a fost estimată ca fiind asimilabila valorii ajustate a proprietatii comparabile 1 deoarece proprietatii 1 i-au fost aduse cele mai putine ajustări (corectia bruta procentuala cea mai mica) avand in vedere caracteristicile analizate. In acest context valoarea rezultata prin abordarea prin piata, analiza pe perechi de date este:

VALOAREA DE PIAȚĂ DETERMINATĂ PRIN ANALIZA COMPARATIVĂ	14.900 EUR echivalent 74.038 RON
---	---

Valoarea estimata prin aceasta metoda include si valoarea terenului aferent proprietatii.

Teren – curti constructii+gradina

Nr. crt.	Criterii și elemente de comparație:	Teren de evaluat	Terenuri de comparație		
			A	B	C
0	Tipul comparabilei		oferta	oferta	oferta
1	Drepturi de proprietate transmise:	fara restrictii	depline	depline	depline
2	Restricții legale	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:	Calnic, nr. 426, jud. Alba	Cut, jud. Alba	Rahau, str. Scolii, jud. Alba	Calnic, jud. Alba
7	Caracteristici fizice				
	Suprafața (mp):	1016	1390	3970	4000
	Forma, raport front/ adancime:	dreptunghiular	dreptunghiular	dreptunghiular	dreptunghiular
	Acces:	11	15	30	32
	Topografie:	usor inclinat	plan	plan	plan
8	Utilități (en el / apa / canalizare / gaz metan)	da / da / da / nu	da / da / da / nu - in apropiere	da / da / da / nu - in apropiere	da / da / da / nu - in apropiere
9	Zonare:	rezidențiala	rezidențiala	rezidențiala	rezidențiala
10	Cea mai buna utilizare:	rezidențial	rezidențiala	rezidențiala	rezidențiala
	Pret total (EURO)		13,900	23,820	15,000
	Pret / mp (EURO)		10	6	4

Grila de teren:

Elementul de COMPARATIE		Proprietatea subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C
Identificare			Cut. jud. Alba	Rahau, str. Scolii, jud. Alba	Calnic, jud. Alba
data		prezent	prezent	prezent	prezent
Suprafata [mp]		1016	1390	3970	4000
PREȚ VÂNZARE EUR			13,900	23,820	15,000
Preț de Vânzare (EUR/mp) - criteriul de comparatie			€ 10.00	€ 6.00	€ 3.75
0 TIP COMPARABILA					
Tip comparabila			oferta	oferta	oferta
Corectie unitara sau procentuala			-5%	-5%	-5%
Corectie totala pentru tipul comparabiliei			-0.50	-0.30	-0.19
Preț de vanzare corectat			9.50	5.70	3.56
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)			€ 9.50	€ 5.70	€ 3.56
2 RESTRICTII LEGALE					
Restrictii legale - coeficienti urbanistici		fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii
Corectie unitara sau procentuala			0%	0%	0%
Corectie totala pentru Restrictii legale - coeficienti urbanistici			€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
Preț corectat (EUR/mp)			€ 9.50	€ 5.70	€ 3.56
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)			€ 9.50	€ 5.70	€ 3.56
4 CONDIȚII DE VÂNZARE					
Condiții de vânzare		normale	normale	normale	normale
Corectie unitara sau procentuala					
Corectie totala pentru conditii de vânzare			€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
Preț corectat (EUR/mp)			€ 9.50	€ 5.70	€ 3.56
5 CONDIȚII DE PIAȚĂ					
Condiții ale pieței		prezent	prezent	prezent	prezent
Corectie unitara sau procentuala			0%	0%	0%
Corectie totala pentru conditii ale pietei			€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
Preț corectat (EUR/mp)			€ 9.50	€ 5.70	€ 3.56
ELEMENTE DE COMPARATIE SPECIFICE PROPRIETATII					
6 LOCALIZARE					
Localizare		Calnic, nr.426, jud. Alba	Cut, jud. Alba	Rahau, str. Scolii, jud. Alba	Calnic, jud. Alba
Corectie unitara sau procentuala			-30.0%	-20.0%	0.0%
Corectie totala pentru localizare			-€ 2.85	-€ 1.14	€ 0.00
Preț corectat (EUR/mp)			€ 6.65	€ 4.56	€ 3.56
7 CARACTERISTICI FIZICE					
a Marime (dimensiune) si forma		1016 mp ; dreptunghiular	1390 mp ; dreptunghiular	3970 mp ; dreptunghiular	4000 mp ; dreptunghiular
Corectie unitara sau procentuala			0.0%	10.0%	20.0%
Corectie totala pentru formă și dimensiuni			€ 0.00	€ 0.46	€ 0.71
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		usor inclinat	plan	plan	plan
Corectie unitara sau procentuala			0.0%	0%	0%
Corectie totala pentru topografie (planeitate)			€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
Preț corectat (EUR/mp)			€ 6.65	€ 5.02	€ 4.27
8 UTILITĂȚI DISPONIBILE					
Utilități (en el / apa / canalizare / gaz melan / termoficare / alte)		da / da / da / nu	da / da / da / nu - in apropiere	da / da / da / nu - in apropiere	da / da / da / nu - in apropiere
Corectie unitara sau procentuala			5%	5%	5%
Corectie totala pentru utilități disponibile			€ 0.33	€ 0.23	€ 0.18
Preț corectat (EUR/mp)			€ 6.98	€ 5.24	€ 4.45
9 ZONAREA					
Zonarea - destinatia 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)			€ 6.98	€ 5.24	€ 4.45
10 CEA MAI BUNA UTILIZARE					
Cea mai bună utilizare		rezidential	rezidentiala	rezidentiala	rezidentiala
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			€ 6.98	€ 5.24	€ 4.45
Preț corectat (Eur/mp)			€ 7	€ 5	€ 4
Corectie totală netă		(absolut)	-€ 2.52	-€ 0.46	€ 0.89
		(procentual)	-27%	-8%	25%
		(absolut)	€ 3.18	€ 1.82	€ 0.89
Corectie totală brută		(procentual)	34%	32%	25%
Suprafata		1016			
Opinie / mp		4.45	CONCLUZIE: Comparabila C a suportat cea mai mica ajustare bruta (% absoluta) si sustine valoarea imobilului de evaluat pe aceasta cale		
Valoare estimata EURO		4,500			
Valoare RON		22,361			
Curs valutar		4.9690			
Data evaluarii		15.09.2023			

2.5.2 Abordarea prin cost

Scopul evaluării patrimoniale este stabilirea costului de înlocuire net al clădirii (în funcție de deprecierea acumulată) corespunzătoare lunii **septembrie 2023**.

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 august 2023 – 31 iulie 2024 – IROVAL București 2022*;
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 evaluate, 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-construcitive 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 august 2023 – 31 iulie 2024 – IROVAL București 2022*.

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:

$$V_{\text{cost}} = 63.740 \text{ Lei, echivalent } 12.800 \text{ Euro}$$

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:

$$V_{\text{cost}} + V_{\text{teren}} = 12.800 \text{ euro} + 4.500 \text{ euro} = 17.300 \text{ euro, echivalent } 85.964 \text{ lei}$$

$$V_{\text{totala cost}} = 85.964 \text{ lei, echivalent } 17.300 \text{ euro}$$

4. RECONCILIAREA VALORILOR. OPINIA EVALUATORULUI

3.1. Rezultatele evaluării

Construcție casa și teren situată în Comuna Calnic, nr. 357, jud. Alba, intabulată în extrasul CF 76819 Calnic, nr. cad. 76819-C1, – construcție casa și teren, aflată în proprietatea Domeniului Privat al Comunei Calnic, descrisă în cuprinsul raportului de evaluare.

Proprietatea evaluată este formată dintr-o construcție cu suprafața construită de 99 mp, o suprafața construită desfășurată de 99 mp și un teren intravilan în suprafața de 1.016 mp.

Valoarea obținută în urma evaluării prin abordarea prin piață = **74.038 lei**

Valoarea obținută în urma evaluării prin abordarea prin cost = **85.964 lei**

Abordarea prin	Piață	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, 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.

În consecință, **valoarea de piață estimată** la data de 15-09-2023, pentru proprietatea imobiliară “clădire și teren intravilan” este cea obținută în urma **abordării prin piață**.

REZULTATELE EVALUARII CASA ȘI TEREN APARTINÂND DOMENIULUI PRIVAT AL COMUNEI CALNIC, SITUATĂ ÎN COMUNA CALNIC, NR. 357, JUD ALBA

Nr crt	Denumirea mijlocului fix	Categorie domeniu	Categorie de folosință	Localitate	Nr. CF	Suprafață (mp)	Valoare de piață	Valoare de piață
							lei	euro
1	2	3	4	5	6	9	10	11
	CALNIC							
1	CONSTRUCȚIE	Privat	Clădire rezidențială	Calnic	CF 76819 - C1	99	51,678	10,400
2	TEREN INTRAVILAN	Privat	Curti construcții/gradina	Calnic	CF 76819	1,016	22,360	4,500
						Total	74,038	14,900

Rezultatele evaluării sunt:

- abordarea prin piață: **74.038 Lei ~ 14.900 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:

74.038 lei, echivalent 14.900 euro

Cladire: 51.678 lei, echivalent 10.400 euro

Teren: 22.360 lei, echivalent 4.500 euro

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.

4. PREZENTAREA EVALUATORULUI

- **ing. Morar Nicolae** – evaluator, membru titular ANEVAR legitimație nr. 17957.

Adresa: Sebes, str. Răchitei, nr. 11, jud. Alba, Tel. 0767-999111

Persoană fizică autorizată Morar Nicolae, Cod fiscal 33956700

Evaluatorul are o experiență de peste 10 de ani în domeniul evaluării fiind expert evaluator ANEVAR încă din anul 2011 și realizând lucrări în următoarele domenii:

- evaluarea de societăți comerciale – evaluarea întregii afaceri;
- evaluare de active ale societăților comerciale (bunuri imobile și mobile);
- evaluarea de proprietăți imobiliare sau bunuri mobile pentru diverse scopuri (stabilirea unor valori de garanție (ipoteci și gajuri), vânzare, proceduri de insolvență, aport la capitalul social, etc.);

Evaluatorul a urmat stagii de formare și perfecționare în domeniul evaluării de, proprietăți imobiliare și bunuri mobile și dispune de diplome și atestate în acest sens.

Fise de calcul

FIȘĂ DE PREZENTARE ȘI EVALUARE CLADIRE/CONSTRUCTIE

aflată în proprietatea Primăriei Comunei Calnic - domeniul privat

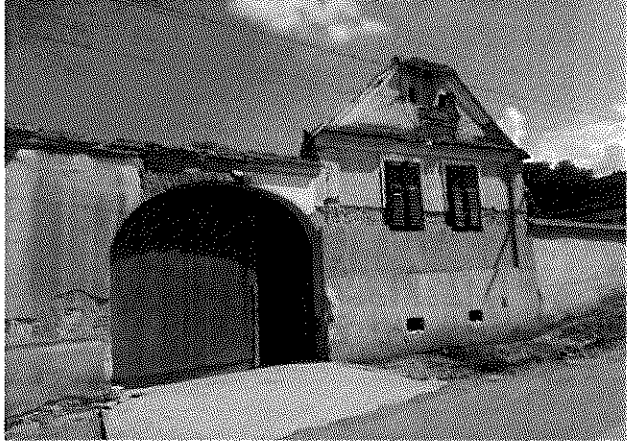
Data evaluării:

15-Sep-2023

Cursul valutar la data evaluării:

1 euro = 4.9690 lei (B.N.R)

1. DATE DE IDENTIFICARE SI DIMENSIUNI CLADIRE/CONSTRUCTIE

Denumirea	Cladire de locuit	
Destinația	rezidential	
Nr. Inventar		
Data PIF	1950-1960	
Localizarea (adresa)	Calnic, nr. 357, jud. Alba	
Dimensiuni, suprafețe	Sc = 99 mp Scd = 99 mp Regim de înălțime P	

2. CARACTERISTICI PRINCIPALE CLADIRE/CONSTRUCTIE

Regim de înălțime P. Fundatie piatră, suprastructura zidarie caramida, sarpanta lemn, invelitoare tigla, tamplarie simpla lemn cu geam simplu, usa intrare din lemn, pardoseli lemn, zugraveli simple var. Utilitati: curent electric, apa si canalizare. Incalzire cu teracote pe lemne.

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-2023			
Costul de înlocuire brut CIB (lei):	468,653			
Deprecieri	Deprecierea fizică	$D_{fiz.}$	(%)	80
	Deprecierea funcțională	$D_{funcț.}$	(%)	20
	Deprecierea externă	$D_{ext.}$	(%)	15
Costul de înlocuire net CIN (lei):	Formula: $CIN = CIB \times (1 - D_{fiz.}) \times (1 - D_{funcț.}) \times (1 - D_{ext.})$			
	Valoarea (lei)	63,737		
Valoarea de piata / justa estimată clădire/construcție - rotunjit - (lei)		63,740		
Valoarea de piata / justa estimată clădire/construcție - rotunjit - (euro)		12,800		

**EVALUATOR AUTORIZAT
MEMBRU TITULAR**

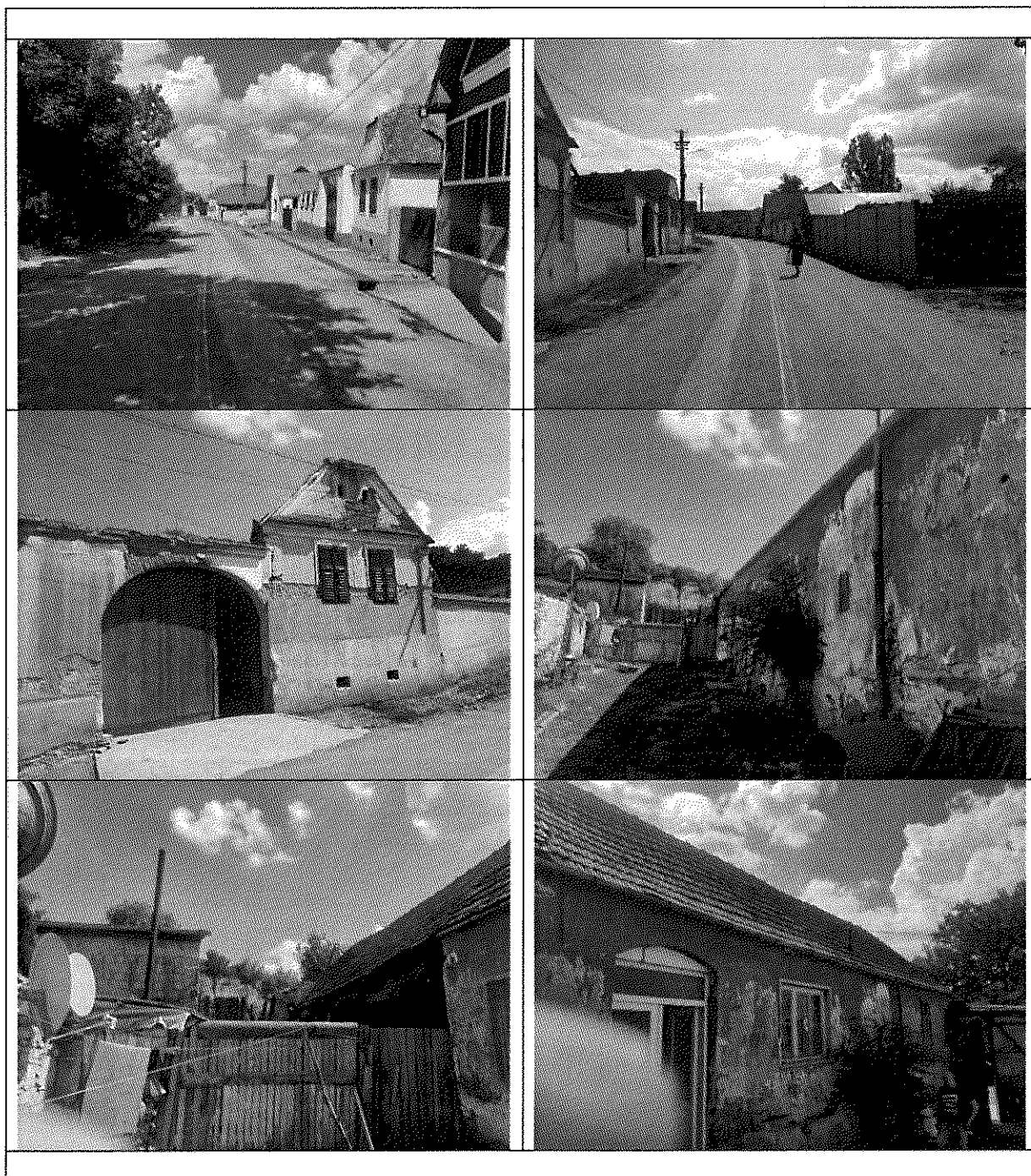
MORAR NICOLAE



Proprietar: Primaria Comunei Calnic Denumire și adresă obiectiv: Cladire de locuit Data evaluării: 9/15/2023 Suprafața construită Sc (mp) = 99.00 Suprafața desfașurat construită Sdc (mp) = 99.00 1 EURO = 4.9690																																																														
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 0.997	E 0.965	F=CxDxE																																																							
Fundatii																																																														
1	FCBS	99.00	508.9	50,381.1	0.997	0.965	48,472																																																							
Total							48,472																																																							
Structura																																																														
1	6ZIDCAR24PFS	99.00	1,560.9	154,529.1	0.997	0.965	148,673																																																							
Total							148,673																																																							
Invelitoare																																																														
1	INV TIG	118.80	647.7	76,946.8	0.997	0.965	74,031																																																							
Total							74,031																																																							
Finisaj interior si exterior																																																														
1	FOBFS	99.00	1,932.1	191,277.9	0.997	0.965	184,029																																																							
2	FVINAR	80.00	269.5	21,560.0	0.997	0.965	20,743																																																							
Total							204,772																																																							
Instalații electrice																																																														
1	ELINGR	99.00	307.4	30,432.6	0.997	0.965	29,279																																																							
Total							29,279																																																							
Instalații sanitare																																																														
1	CHINOX	1.0	1,839.0	1,839.0	0.997	0.965	1,769																																																							
Total							1,769																																																							
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)							506,997																																																							
Profitul antreprenorului 10%							50,700																																																							
TOTAL COST (CIB) CU TVA (Lei)							557,697																																																							
TOTAL COST (CIB) FARA TVA (EURO)							94,315																																																							
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (Lei)							468,653																																																							
Tabel centralizator pentru analiza deprecierei fizice a clădirii Sdc (mp) = 99.00 <table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <th>Nr.crt.</th> <th>Denumire substructură</th> <th>Cost de înlocuire brut CIB (Lei)</th> <th>Deprecierea fizică (%)</th> <th>Valoare rămasă actualizată(1) (Lei)</th> </tr> <tr> <td>1</td> <td>Fundatii</td> <td>48,471.9</td> <td>80%</td> <td>9,694.4</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>Structură de rezist.</td> <td>148,673.2</td> <td>80%</td> <td>29,734.6</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>Invelitoare</td> <td>74,030.9</td> <td>80%</td> <td>14,806.2</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>Finisaj int. ext.</td> <td>204,772.4</td> <td>80%</td> <td>40,954.5</td> </tr> <tr> <td>5</td> <td>Instalații electrice</td> <td>29,279.4</td> <td>80%</td> <td>5,855.9</td> </tr> <tr> <td>7</td> <td>Instalații de încălzire</td> <td>0.0</td> <td>0%</td> <td>0.0</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Total cost cu tva (Lei)</td> <td>505,228</td> <td></td> <td>101,046</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Total cost + profitul antreprenorului</td> <td>557,697</td> <td></td> <td>111,150</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Total cost fără tva (Lei)</td> <td>468,653</td> <td></td> <td>93,403</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Total cost fără tva (Lei/mp)</td> <td>4,734</td> <td></td> <td>943</td> </tr> </table>								Nr.crt.	Denumire substructură	Cost de înlocuire brut CIB (Lei)	Deprecierea fizică (%)	Valoare rămasă actualizată(1) (Lei)	1	Fundatii	48,471.9	80%	9,694.4	2	Structură de rezist.	148,673.2	80%	29,734.6	3	Invelitoare	74,030.9	80%	14,806.2	4	Finisaj int. ext.	204,772.4	80%	40,954.5	5	Instalații electrice	29,279.4	80%	5,855.9	7	Instalații de încălzire	0.0	0%	0.0	Total cost cu tva (Lei)		505,228		101,046	Total cost + profitul antreprenorului		557,697		111,150	Total cost fără tva (Lei)		468,653		93,403	Total cost fără tva (Lei/mp)		4,734		943
Nr.crt.	Denumire substructură	Cost de înlocuire brut CIB (Lei)	Deprecierea fizică (%)	Valoare rămasă actualizată(1) (Lei)																																																										
1	Fundatii	48,471.9	80%	9,694.4																																																										
2	Structură de rezist.	148,673.2	80%	29,734.6																																																										
3	Invelitoare	74,030.9	80%	14,806.2																																																										
4	Finisaj int. ext.	204,772.4	80%	40,954.5																																																										
5	Instalații electrice	29,279.4	80%	5,855.9																																																										
7	Instalații de încălzire	0.0	0%	0.0																																																										
Total cost cu tva (Lei)		505,228		101,046																																																										
Total cost + profitul antreprenorului		557,697		111,150																																																										
Total cost fără tva (Lei)		468,653		93,403																																																										
Total cost fără tva (Lei/mp)		4,734		943																																																										
■ Pentru determinarea costului de înlocuire net (CIN) se deduce în continuare, deprecierea funcțională și deprecierea economică. Depreciere funcționala % 20 Depreciere economica % 15 Valoare : 63,740 Lei 12,800 Euro																																																														

Documentar fotografic

Plansa fotografica





Oferte si surse de informare

Comparabile casa si teren Calnic, jud. Alba

Comparabila 1

<https://www.olx.ro/oferta/casa-de-vanzare-calnic-IDa8dvz.html#deb9d577d4>



< > 01 — 04

Fotografie mare

Vanzator



Oana Cosmin

Pe site CRM: OCT 2012

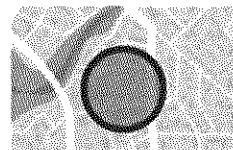
Anunturile utilizatorului

Trimite mesaj

0740 350 027

Loc de intalnire

📍 Calnic, Judet Alba



Casa de vanzare Calnic



26 500 € Negociabil

🔖 PROMOVEAZA ANUNTUL

🔄 ACTUALIZEAZA ANUNTUL

Oferit de: **Proprietar**

Camere: **3 camere**

Locuinta mobilata / utilata: **Partial**

(P) INC in 7 ani, schimbi tot ce vrei prin casa. Rata la casa nu se schimba.

Descriere

Casa de vanzare situata in centrul comunei Calnic la sosea cu multiple anexe la imobil.

Pivnita boltita saseasca in stare foarte buna.

Tel: 784 - **arata telefon** -

Tel: 740 - **arata telefon** -

Comparabila 2

<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/casa/casa-la-tara/anunt/persoana-fizica-vand-casa-in-cut/82df25gh2g5d78ieeghgg0i89g2eh88g.html>

publi24.ro
o mare romania media

Contul meu Favorite Cuner

Adauga anunt

Cauta anunturi

Toate judetele

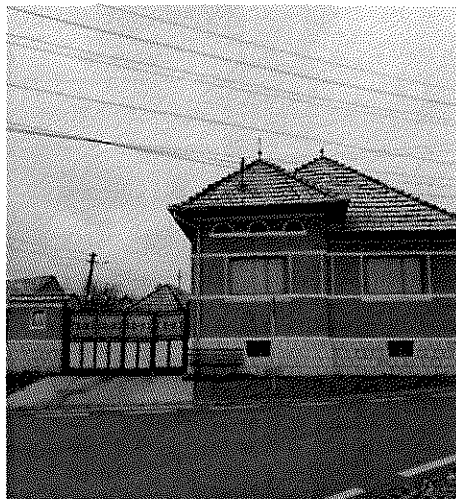
Toate categoriile



Publi24 Anunturi Imobiliare De vanzare Case de vanzare Casa la tara

Persoana fizica vand casa in cut

Alba, Cut Vezi pe harta



42 000 EUR

1169 mp teren, 120 mp casa

0748193452

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mă este valabilă?

Adauga Refer ?

Contactează vânzătorul

Fa oferta

Vizualizări: 563

Raportare



Gabriel

Telefon validat

Vezi toate anunțurile

Urmărește

Specificatii

Suprafata utila	120,0 m ²	Stadiul constructiei	Finalizat
Incalzire	lemn	Structura de rezistenta	caramida
invelitoare acoperis	Tigla	Amenajare strazi	Asfaltate, iluminat stradal
Utilitati generale	Apa, Canalizare, Curent	Sistem incalzire	Soba/ Teracota
Usa intrare	Lemn	Bucatarie	Mobilata
Dotari imobil	Acoperis, Curte, Gradina		

Descriere

Persoana fizica vand casa compusa din 5 camere, bucatarie, baie, 2 holuri, camara, anexe situate in Cut, in suprafata utila de aproximativ 120 mp, structura din caramida, suprafata teren 1169 mp. Casa are acces la doua strazi asfaltate, este racordata la retea de apa si canalizare, electricitate.

Vezi detalii pe www.romimo.ro

0748193452

Comparabila 3

<https://www.olx.ro/oferta/vand-casa-IDcKgxf.html#14ae863477>



< > 01 — 03

Fotografie mare

vanzator



Ana

Raspunde rapid

Pe site din iun 2019

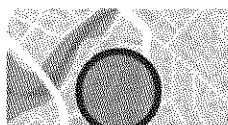
Anunturi utilizatorului

Trimite mesaj

0752 785 051

Loc de intalnire

Cunța, judet Aiba



Vând casă



35 000 €

Negociabil

PROMOVEAZA ANUNTUL

ACTUALIZEAZA ANUNTUL

Ofertă de: **Proprietar**

Camere: **4 sau mai multe**

Locuința mobilată / utilată: **Parțial**

(P) Volkswagen **Alege Volkswagen Polo**
prin Programul Rabla: **10.200 €/TVA**
inclus

Descriere

Vând casa compusă din 3 dormitoare, baie, bucatarie, pivnița

Grădina mare

Centrala

Casa este situată în Cunța, comuna Șpring

Pentru mai multe informații suplimentare sunați la numerele de telefon. 741 - **arata telefon** - sau

752 - **arata telefon** -

Prețul este negociabil

Alte comparabile

<https://flatfy.ro/realty/78679197>

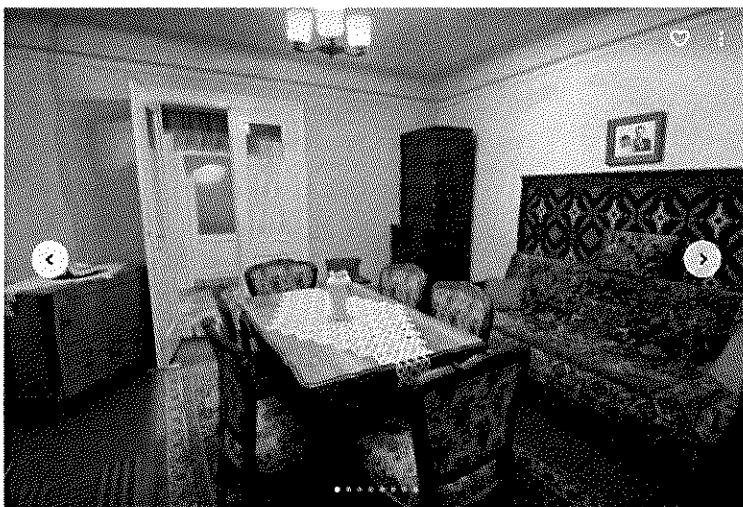


Casa de vânzare ▾

Calnic ▾



Casa de vânzare - Calnic



57.000 €

Mai multe

RECLAMA

Camere	3 camere
Găsit	4 ianuarie
Actualizat	20 martie
Site-ul	olx.ro

Vând casă în Câlnic, Jud. Alba, nr. 262 Proprietatea se află la aproximativ 12 km de Municipiul Sebeș Proprietatea dispune de: - 3 camere, hol, bucatărie - Pivniță, șură, grajd, grădină + alte anexe - Posibilitate de racordare la rețeaua de apă și canalizare (proprietatea dispune și de fântână proprie) - Anul construcției 1960 Dimensiuni: Casa - 863 mp Grădina - 622 mp Preț negociabil

Locație

Alba, Calnic

<https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/case/casa/anunt/vand-casa/8f05d0903h2d75eg1di5577f63150g50.html>

romimo.ro

Contul meu Favorite Agentii Adauga agentie

Cauta anunturi Toate judetele Toate categoriile

Romimo.ro Imobiliare De vanzare Case de vanzare Casa

Vand casa

Alex Racu

29 000 EUR negociabil

486m²

Bună mă interesează oferta dumneavoastră! Mai este valabilă?

Adauga fisier ?

Trimite

Fa oferta

Vizualizări: 159 Raporteaza

Alexandru Lupu
Agentia imobiliara
Vezi toate anunurile

Alina Ionescu

Specificatii

Suprafata utila 600,0 m²

Descrizione

Vand casa cu gradina

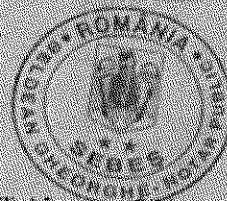
0741909115

Comparabile teren intravilan Calnic

DUPLICAT

S-a cerut autentificarea prezentului înscris

CONTRACT DE VÂNZARE



Partile contractului:

1.1. BUNEA VASILE, cetățean român, CNP 1521101323925, domiciliat în mun. Sibiu, Bld. G-ral Vasile Milea, bl. 4, ap. 7, jud. Sibiu, posesor al CI seria SB nr. 771901/21.09.2016, eliberată de SPCLEP Sibiu și soția;

1.2. BUNEA MARIA (în CF și Bunea Mari), născută Bodea, cetățean român, CNP 2570220323937, domiciliată în mun. Sibiu Bld. G-ral Vasile Milea, bl. 4, ap. 7, jud. Sibiu, posesoare a CI seria SB nr. 789498/27.02.2017, eliberată de SPCLEP Sibiu, ambii în calitate de vânzători, pe de o parte;

și

2.1. GOȚIA REMUS-CIPRIAN, cetățean român, CNP 1740403264387 căsătorit cu **GOȚIA RAMONA-MARIA**, născută Nistor, cetățean român, CNP 2781111014300, domiciliat în mun. Sebeș, loc. Petrești, str. 24 Ianuarie, nr. 36, jud. Alba, posesor al CI seria AX nr. 667231/17.03.2017, eliberată de SPCLEP Sebeș, în calitate de cumpărător, pe de altă parte;

Obiectul contractului:

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

Terenul este proprietatea vânzătorilor în cotă de 1/1 părți dobândit astfel:

- de către Bunea Maria: cota de 3/8 părți cu titlu de reconstituire în baza legilor nr. 18/1991, 169/1997 și 1/2000 (act administrativ nr. 11538/1010 din 27.11.2002, emis de CJPSDPAT; act administrativ nr. 4839/04.12.2020, emis de Primăria Comunei Călnic) și cota de 1/8 părți prin succesiune (certificat de moștenitor nr. 167/05.08.2021, emis de Beldean Gheorghe);

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

Pretul contractului:

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

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

Alte dispoziții

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

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

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

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

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

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

Subsemnatele părți contractante declarăm că prezenta tranzacție este licită, că avem cunoștință de prevederile Legii nr. 129/2019, referitoare la prevenirea și sancționarea spălării banilor și ni s-au pus în vedere prevederile Legii 241/2005 privind evaziunea fiscală și prevederile Codului Fiscal, cu privire la venitul din transferul proprietății imobiliare din patrimoniul personal, precum și obligația notarului public instrumentator de a depune spre intabulare prezentul contract în Cartea Funciară.

Subsemnatele părți declarăm că înainte de semnarea prezentului act ni s-a citit de către notarul public instrumentator cuprinsul acestuia, constatând că el corespunde conținutului condițiilor stabilite de noi, părțile, de comun acord, drept pentru care semnăm mai jos.

Redactat azi, data autentificării, la sediul Societății Profesionale Notariale Băneasa din Oană din mun. Sebeș, str. Piața Primăriei, nr. 3, jud. Alba, într-un singur exemplar original și patru duplicate, din care un duplicat împreună cu exemplarul original rămân în arhiva funciei notariale, iar trei duplicate s-au eliberat părților.

VÂNZĂTORI:
BUNEA VASILE

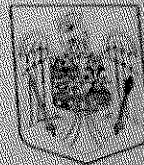
BUNEA MARIA

CUMPRĂTORI:
GOȚIA RAMONA-MARIA



ROMÂNIA
UNIUNEA NAȚIONALĂ A NOTARILOR PUBLICI DIN ROMÂNIA
SOCIETATE PROFESIONALĂ NOTARIALĂ BELDEAN ȘI OANĂ

Licența de funcționare nr. 167/07.06.2021, C.I.F. RO 25931233
strada Piața Primăriei, nr. 3, cod 515800, Sebeș, județ Alba, România
Tel: +(40)258 733.714 Tel/Fax: +(40)258 733.768 Email: notariatbeldean@yahoo.com



ÎNCHEIERE DE AUTENTIFICARE NR. 254
Anul 2022, luna ianuarie, ziua 19

În fața mea, **BELDEAN GHEORGHE**, notar public, la sediul Societății Profesionale Notariale Beldean și Oană, s-au prezentat în persoană:

1. **BUNEA VASILE**, cetățean român, CNP 1521101323925, domiciliat în mun. Sibiu Bld. G-ral Vasile Milea, bl. 4, ap. 7, jud. Sibiu, posesor al CI seria SB nr. 771901/21.09.2016, eliberată de SPCLEP Sibiu, în nume propriu, în calitate de vânzător,
2. **BUNEA MARIA**, cetățeană română, CNP 2570220323937, domiciliată în mun. Sibiu Bld. G-ral Vasile Milea, bl. 4, ap. 7, jud. Sibiu, posesoare a CI seria SB nr. 789498/27.02.2017, eliberată de SPCLEP Sibiu, în nume propriu, în calitate de vânzătoare,
3. **GOȚIA REMUS-CIPRIAN**, cetățean român, CNP 1740403264387, domiciliat în mun. Sebeș, loc. Petrești, str. 24 Ianuarie, nr. 36, jud. Alba, posesor al CI seria AX nr. 667231/17.03.2017, eliberată de SPCLEP Sebeș, în nume propriu, în calitate de cumpărător, care după citirea actului au declarat că l-au înțeles conținutul, că cele cuprinse în act reprezintă voința lor, au consimțit la autentificarea prezentului înscris și au semnat unicul exemplar.

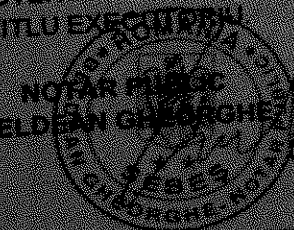
În temeiul art. 12 lit. b) din Legea notarilor publici și a activității notariale nr. 36/1995, republicată, cu modificările ulterioare, se declară autentic prezentul înscris.

S-a perceput Onorariu de 700,00 lei + 133,00 lei TVA achitat cu bf nr. 23 /19.01.2022.
S-a perceput Taxă O.C.P.I. în sumă de 60,00 lei achitată cu chitanță nr. AB 0254140 /2022.

NOTAR PUBLIC
BELDEAN GHEORGHE

PREZENTUL DUPLICAT S-A ÎNTOCMIT ÎN 4 EXEMPLARE DE BELDEAN GHEORGHE, NOTAR PUBLIC, ASTĂZI DATA AUTENTIFICĂRII ȘI ARE ACEEASI FORȚĂ PROBANTĂ CA ORIGINALUL ȘI CONSTITUIE TITLU EXECUTORIU

NOTAR PUBLIC
BELDEAN GHEORGHE



2,92 euro/mp

contract de vânzare, în următoarele condiții:

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

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

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

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

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

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

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

1,53 euro/mp

PRIMĂRIA COMUNEI CILNIC
JUDEȚUL ALBA
Nr. 3951
INTRATRE
IESIRE
LUNA 09 ANUL 2020

DUPLICAT
CONTRACT DE VÂNZARE CUMPĂRARE

Subsemnata **ISPAS MONICA - MARIA**, domiciliat în comuna Cîlnic, numărul 195, județ Alba, cod numeric personal 2600906014305, în calitate de vânzătoare, vând cumpărătorului, **MERCUREAN GHEORGHE - ADRIAN**, domiciliat în comuna Cîlnic, numărul 76, județ Alba, cod numeric personal 1930307014666, căsătorit cu **MERCUREAN RAMONA - MARIA**, cod numeric personal 2980323014685, 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 neîmprejmuit, număr curent 1, arabil intravilan, în suprafață de 2.000 metri pătrați, număr parcelă 32, de sub B5.1 și B6.1, dobândit cu titlul succesiune și partaj, încheierea cărții funciare numărul 33713/2020;

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

Prețul de vânzare cumpărare este de 10.000 euro (zecemileuro), 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 - l dobândim în actualul lui regim juridic.

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

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

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

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

5 euro/mp

Documente



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

Nr. cerere	18783
Ziua	16
Luna	07
Anul	2025

Cod verificare
100191722949



EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 76819 Călnic

A. Partea I. Descrierea Imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:70380

Adresa: Jud. Alba, UAT Călnic, Loc. Călnic, Nr. 357

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	76819	1.016	Teren împrejmuit; Imobil împrejmuit cu gard din zidarie și plasa de sarma

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	76819-C1	Jud. Alba, UAT Călnic, Loc. Călnic, Nr. 357	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:99 mp; Casa de locuit, din zidarie, cu regim de inaltime P, edificata inainte de anul 2001, supr. desf. = 99 mp

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale			Referințe
30514 / 09/08/2021			
Act Administrativ nr. adeverinta nr. 4236, din 06/08/2021 emis de Comuna Calnic; Act Administrativ nr. HCL nr. 75, din 30/06/2021 emis de Consiliul Local al Comunei Calnic;			
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1		A1, A1.1
1) COMUNA CĂLNIC, domeniul privat			

C. Partea III. SARCINI .

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

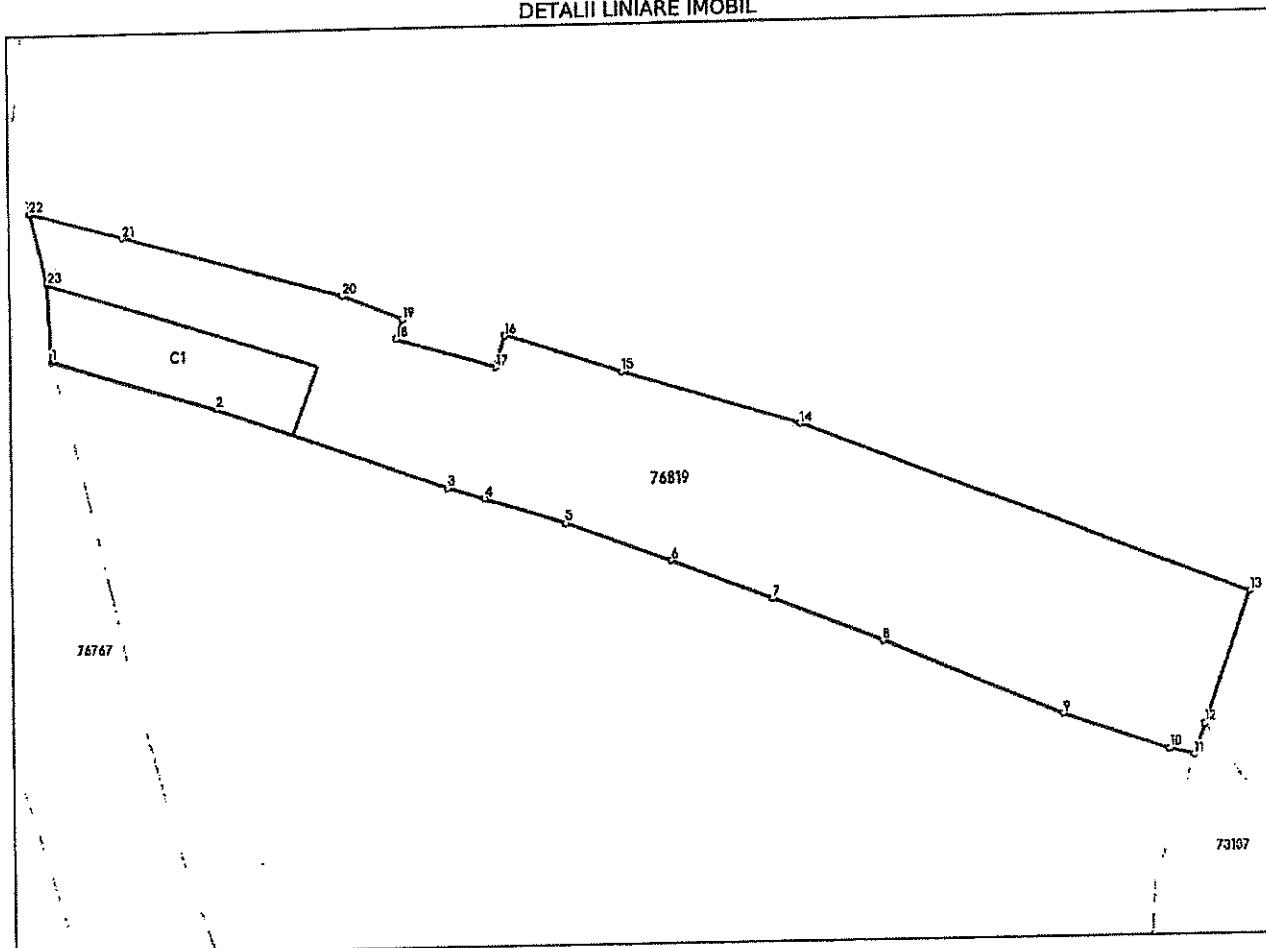
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
76819	1.016	Imobil împrejmuit cu gard din zidarie si plasa de sarma

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curti constructii	DA	321	-	-	-	
2	faneata	DA	695	-	-	-	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	76819-C1	construcții de locuințe	99	Cu acte	S. construita la sol:99 mp; Casa de locuit, din zidarie, cu regim de inaltime P, edificata înainte de anul 2001, supr. desf. = 99 mp

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	12.293
3	4	2.776

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
2	3	17.607
4	5	6.069

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
5	6	8.219
7	8	8.506
9	10	8.132
11	12	2.304
13	14	34.595
15	16	8.914
17	18	7.42
19	20	4.649
21	22	6.992
23	1	5.543

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
6	7	7.792
8	9	14.023
10	11	1.822
12	13	9.966
14	15	13.489
16	17	2.32
18	19	1.502
20	21	16.27
22	23	5.222

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

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

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

Data și ora generării,
 16/07/2025, 13:50




 BĂDĂU
 ADRIAN

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
 NICOLAE VASILE

CONTRA SEMNEAZĂ
 P. SECRETAR GENERAL UAT CĂLNIC
 MIHAILA SALOMONIA

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>