

Exemplar 2

Nr 29/10/ 2025

Președinte de ședință,
Marius-Simion Cârnaț

Contrasemnează pentru legalitate
secretar gen. com Mihalț
Mariana Salcău

RAPORT DE EVALUARE



MAGAZIN CISTEI, UAT MIHALȚ, CF 77385, CAD 77385-C1

Client: UAT MIHALȚ
Beneficiar: UAT MIHALȚ

OCTOMBRIE 2025



Către: PRIMĂRIA COMUNEI MIHALȚ, jud. ALBA

Referitor la evaluarea activului – *Proprietate imobiliară* “Magazin sat Cistei” – situat în localitatea Cistei, comuna Mihalt, Jud. Alba, și cuprins în Monitorul Oficial nr. 701 bis din 25 septembrie 2002, anexa 46, la poziția 161 în inventarul bunurilor care aparțin domeniului public al comunei MIHALȚ, înscris în CF 77385, CAD 77385-C1 MIHALȚ, aflat în proprietatea U.A.T. MIHALȚ, în scopul estimării valorii de piață a acesteia, în vederea închirierii.

La solicitarea dumneavoastră am inspectat și evaluat activul anterior menționat în scopul estimării valorii de piață a bunului imobil în vederea închirierii. Raportul de evaluare prezintă bazele pe care s-a stabilit opinia evaluatorului.

Datele de bază ale raportului și opinia evaluatorului, indică la data de 03.10.2025, o valoare de piață totală de:

Valoarea rotunjită a chiriei “Magazin sat Cistei” cu terenul aferent :

$$V_{\text{chirie euro/ mp}} = 1,2 \text{ euro / mp / lună}$$

$$V_{\text{chirie lei/ mp}} = 6,11 \text{ lei / mp / lună}$$

$$V_{\text{chirie totală euro/lună}} = 84 \text{ euro / lună}$$

$$V_{\text{chirie totală lei/lună}} = 427,47 \text{ lei / lună}$$

Conform curs bnr din 03.10.2025 1 euro = 5,0889 lei

pentru activul evaluat, bazate pe valorile obținute în urma aplicării metodelor de evaluare descrise în raport.

Raportul a fost întocmit conform standardelor, recomandărilor și metodologiei de lucru recomandate de către UNEAR.

DUMITREAN I. CAMELIA EXPERT TEHNIC JUDICIAR



Ing. Dumitrea Camelia
Expert evaluator E.P.I., EBM, EI
Membru titular UNEAR



CUGIR
03.10.2025

CUPRINS

1. GENERALITĂȚI

- 1.1. Prezentarea evaluatorului
- 1.2. Identificarea proprietății
- 1.3. Identificarea drepturilor de proprietate asociate proprietății evaluate
- 1.4. Scopul și utilizarea evaluării, clientul și destinația lucrării
- 1.5. Tipul valorii estimate
- 1.6. Data evaluării
- 1.7. Procedura de evaluare (etape parcurse, surse de informații)
 - 1.7.1. Etapele parcurse pentru determinarea acestei valori
 - 1.7.2. Sursele de informații care au stat la baza întocmirii prezentului raport de evaluare
- 1.8. Clauza de nepublicare
- 1.9. Responsabilitatea față de terți
- 1.10. Condiții și circumstanțe limitative

2. CEA MAI BUNĂ UTILIZARE

3. DESCRIEREA ACTIVULUI

- 3.1. Prezentarea generală
 - 3.1.1. Amplasamentul
 - 3.1.2. Accesul
 - 3.1.3. Asigurarea cu utilități
 - 3.1.4. Prezentarea clientului
 - 3.1.5. Situația juridică

4. EVALUAREA ACTIVULUI

- 4.1. Situația rezultată în urma evaluării.
- 4.2 Metode de evaluare a terenului

5. REZULTATELE EVALUĂRII. OPINIA EVALUATORULUI

6. CERTIFICARE

ANEXE



1. GENERALITĂȚI

1.1. Prezentarea evaluatorului

DUMITREAN I. CAMELIA EXPERT TEHNIC JUDICIAR , STRADA 21 DECEMBRIE 1989, NR 46, CIF 33644687 , prin EVALUATOR AUTORIZAT ANEVAR Ing. Dumitrean Camelia, legitimație 12340 , membru titular UNEAR , specialitățile: EI, EBM, EPI, Asigurare profesională Eurolife FFH Asigurări Generale S.A.– NR 1302 5000039 VALABILĂ DE LA DIN DATA DE 04.02.2025, VALABILA PANA LA DATA DE 03.02.2026

1.2. Identificarea proprietății

Prezentul studiu reprezintă evaluarea activului - *Proprietate imobiliara* “Magazin sat Cistei” – situat în localitatea Cistei , comuna Mihaș, Jud. Alba, și cuprins în Monitorul Oficial nr. 701 bis din 25 septembrie 2002 , anexa 46 , la poziția 161 în inventarul bunurilor care aparțin domeniului public al comunei MIHAȘ, înscris în CF 77385, CAD 77385-C1 MIHAȘ , înscris în inventarul bunurilor care aparțin domeniului public al comunei MIHAȘ .

Prezentarea mai detaliată a acestuia cu caracteristicile semnificative pentru determinarea valorilor este realizată în cadrul lucrării.

1.3. Identificarea drepturilor de proprietate asociate

Dreptul de proprietate asupra activului evaluat este atestat de inventarul bunurilor care aparțin domeniului public al comunei MIHAȘ , publicat în Monitorul Oficial 701 bis din 25 septembrie 2002 , anexa 46 , la poziția 161, nr inventar conform liste de inventar : 100, înscris în CF 77385, CAD 77385-C1 MIHAȘ.

Dreptul de proprietate este considerat valabil, tranzacționabil și neafectat de eventualele sarcini, conform informațiilor puse la dispoziție de primărie, care poartă răspunderea pentru exactitatea acestora.

Conform informațiilor puse la dispoziția evaluatorului de către reprezentanții clientului nu există impedimente de ordin juridic sau de altă natură care să afecteze dreptul de proprietate asupra activului evaluat sau posibilitatea transferării acestui drept.

1.4. Scopul și utilizarea evaluării. Clientul și destinatarul lucrării

Scopul prezentului raport de evaluare este estimarea valorii chiriei bunului imobil în vederea închirierii acestuia.

Prezentul raport de evaluare se adresează PRIMĂRIEI COMUNEI MIHAȘ în calitate de client și destinatar.

Având în vedere statutul UNEAR și Codul deontologic al profesiei de evaluator, evaluatorul nu-și asumă răspunderea decât față de client și destinatarul lucrării.



1.5. Tipul valorii estimate. Metode de evaluare

Evaluarea executată conform prezentului raport reprezintă o estimare a costului de înlocuire net a activului prezentat, așa cum este aceasta definită în Standardelor de evaluare a bunurilor în vigoare la data evaluării.

Conform IVS 1, 3.1, definiția valorii de piață este următoarea:

Valoarea de piață este suma estimată pentru care o proprietate va fi schimbată, la data evaluării, între un cumpărător decis și un vânzător hotărât, într-o tranzacție cu prețul determinat obiectiv, după o activitate de marketing corespunzătoare, în care ambele părți au acționat în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.

Din conținutul standardului va prezentam următoarele prevederi, de care s-a ținut seama în estimarea valorii de piață, în prezentul raport:

- Pentru a estima valoarea de piață trebuie mai întâi să se estimeze cea mai bună utilizare sau cea mai probabilă utilizare. Elementele legate de utilizare se fundamentează pe baza informațiilor de piață

- Valoarea de piață este estimată prin aplicarea acelor metode și proceduri care corespund naturii proprietății și circumstanțelor în care este cel mai probabil ca proprietatea analizată să se tranzacționeze pe o piață liberă;

- În orice evaluare este necesară exercitarea judecății evaluatorului, dar în raportul de evaluare trebuie spus explicit dacă evaluatorul fundamentează valoarea de piață sau dacă predomină argument bazate pe judecata evaluatorului, datorită naturii proprietății și lipsei unor date comparabile de piață.

Evaluarea executată conform prezentului raport reprezintă o estimare a costului de înlocuire net a activului prezentat, așa cum este aceasta definită în Standardelor de evaluare a bunurilor în vigoare la data evaluării.

Costul de înlocuire net (sau depreciat) reprezintă „Costul curent de înlocuire sau de reconstrucție a unui activ din care se scade cota aferentă uzurii fizice și tuturor formelor relevante de depreciere și optimizare”. 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 sau depreciat.

Metodologia de evaluare aplicabilă activului, include abordarea prin cost, abordarea prin capitalizarea venitului și abordarea prin comparația vânzărilor.



Abordarea prin cost este considerata de evaluator utilă pentru estimarea valorii proprietății în situația în care în acest moment piața este în stagnare .

Baza evaluării realizate în prezentul raport este **estimarea costului de înlocuire net** (sau depreciat) așa cum a fost ea definită mai sus.

Pentru determinarea acestei valori au fost aplicate metodele de evaluare a căror metodologie de aplicare va fi prezentată în cadrul lucrării.

Abordarea prin cost este utilă pentru estimarea valorii unei proprietăți care nu se tranzacționează în mod frecvent pe piață.

1.6. Data evaluării

Inspectia proprietatii imobiliare a fost realizata de catre Ing. Dumitrean Camelia in data de 16.09.2025 in prezenta reprezentanților primăriei MIHALȚ .. În vederea estimarii valorii de piața au fost expertizate pe teren, sub aspectul starii, gradului de utilitate, deprecierei fizice, functionale si externe proprietatea imobiliară. Evaluatorul a examinat cu maximum de obiectivitate si s-a încredintat ca rezultatele cuprinse în lucrare reprezinta o viziune realista a comportamentului fortelor ce compun piata imobiliara. Studiul pietei imobiliare a fost realizat în perioada ianuarie 2024 – octombrie 2025.

Au fost realizate fotografii si au fost preluate informatii cu privire la proprietatea supusa evaluarii.

Valoarea este exprimata tinand seama exclusive de ipoteze, conditii limitative si aprecierile exprimate in prezentul raport. Valoarea estimata este valabila atat timp cat conditiile in care s-a realizat evaluarea (starea pietei, nivelul cererii si ofertei, inflatie, evolutia cursului de schimb etc.) nu se modifica semnificativ. Pe pietele imobiliare, valorile pot evolua ascendent sau descendent o data cu trecerea timpului si variatia lor în raport de cursul valutar.

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor corespunzătoare lunii octombrie 2025 , dată la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de către evaluator.

Evaluarea a fost realizată în cursul lunii septembrie - octombrie 2025.

1.7. Procedura de evaluare (etape parcurse, informații)

Baza evaluării realizate în prezentul raport este estimarea costului de înlocuire net (sau depreciat) așa cum a fost ea definită mai sus.

Pentru determinarea acestei valori au fost aplicate metodele de evaluare a căror metodologie de aplicare va fi prezentată în cadrul lucrării. Abordarea utilizată este:

- abordarea prin cost – metoda costului de înlocuire net (pentru evaluarea construcției);



- extracția (pentru evaluarea terenului).

Prin aplicarea acestora s-au obținut o serie de valori, care au fost interpretate de către evaluator și prin reconcilierea lor s-a format opinia evaluatorului privind valoarea.

1.7.1. Etapale parcurse pentru determinarea acestei valori

- documentarea, pe baza unei liste de informații solicitate clientului;
- inspecția amplasamentului;
- stabilirea limitelor și ipotezelor care au stat la baza elaborării raportului;
- selectarea tipului de valoare estimată în prezentul raport;
- deducerea și estimarea condițiilor limitative specifice obiectivului de care trebuie să se țină seama;
- analiza tuturor informațiilor culese, interpretarea rezultatelor culese din punct de vedere al evaluării, discuții cu reprezentanții clientului;
- aplicarea metodelor de evaluare considerate oportune pentru determinarea valorii activului.
- documentele și schițele privind activele, puse la dispoziție de către client;
- informații privind istoricul amplasamentelor, situația juridică a activului etc.;
- Corneliu Șchiopu, Costuri de reconstrucție, costuri de înlocuire, clădiri rezidențiale, comerciale și agricole, Construcții speciale, Editura IROVAL, București, 2010
- informații privind piața imobiliară în zonă, respectiv în raza localității ;
- Lista prețuri prefabricate din beton, cataloage prețuri SC POMPONIO SA, SC PDD SRL.

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

1.7.2. Sursele de informații care au stat la baza întocmirii prezentului raport de evaluare

- documentele și schițele privind activul, puse la dispoziție de către client;
- informații privind istoricul amplasamentelor, situația juridică a activului etc.;
- informații privind piața imobiliară în zonă, respectiv în raza comunei;

O parte din aceste documente și informații au fost puse la dispoziția evaluatorului de către reprezentanții clientului.

Veridicitatea și corectitudinea informațiilor conținute de acestea sunt în exclusivitate responsabilitatea celor care le-au furnizat.



1.8. Clauza de nepublicare

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

Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane decât cele de la punctul 1.4. atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale.

1.9. Responsabilitatea față de terți

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de reprezentanții clientului, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea furnizorului acestora.

Valorile estimate sunt valabile la data întocmirii raportului de evaluare și atât timp cât condițiile în care s-a realizat evaluarea (starea pieței, nivelul cererii și ofertei, inflație, evoluția cursului de schimb etc.) nu se modifică semnificativ. Pe piețele imobiliare valorile pot avea o evoluție în timp ascendentă sau descendentă, evoluție condiționată de datele pieței (cerere-ofertă, inflație, cursuri valutare).

Acest raport de evaluare este destinat scopului și beneficiarului precizați la punctul 1.4. Raportul este confidențial, strict pentru client și destinat și evaluatorul nu acceptă nici o responsabilitate față de o terță persoană, în nici o circumstanță.

1.10. Ipoteze și condiții limitative

Din informațiile publice aflate la dispoziția evaluatorului, proprietatea nu este supusă nici unei alte limitări în ceea ce privește dreptul de proprietate și nu există nici un fel de restricții contractuale, servituți, leasing, ipoteci care ar putea influența sau îngreuna dreptul de folosință al activului.

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

IPOTEZE:

- la evaluarea activului, evaluatorul a folosit datele din documentele de proprietate anexate;
- situația actuală a proprietății a stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii activului în condițiile tipului valorii selectate;
- evaluatorul consideră că presupunerile făcute la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluării;



- suprafețele pentru terenuri și construcții au fost luate în calcul pe baza documentelor disponibile fără a se efectua măsurători suplimentare;
- Presupunem că nu există nici un fel de contaminanți și costul activităților de decontaminare nu afectează valoarea; nu am fost informați de nici o inspecție sau raport care să indice prezența contaminanților sau a materialelor periculoase;
- Nu am realizat nici un fel de investigație pentru stabilirea existenței contaminanților. Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale proprietății, solului, sau structurii care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu-și asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi
- metoda comparațiilor de piață nu a putut fi aplicată, decât pentru terenul aferent construcției, deoarece activul supus evaluării nu se tranzacționează pe piață, acestea fiind un bun inalienabil (care nu poate fi vândut, donat, schimbat etc.), insesizabil (care nu poate fi supus executării silite și nu poate fi urmărit de creditori) și imprescriptibil (asupra căruia nu poate fi dobândită proprietatea);
- evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție la data efectuării lucrării, neexcluzând posibilitatea existenței și a altor informații de care evaluatorul nu avea cunoștință.

CONDITII LIMITATIVE:

- evaluatorul a utilizat proprietatea imobiliară subiect se considera liberă de sarcini, fiind evaluată în această ipoteză;
- orice alocare de valori pe componente este valabilă numai în cazul utilizării prezentate în raport. Valori separate alocate nu trebuie folosite în legătura cu o altă evaluare și sunt invalide dacă sunt astfel utilizate;
- 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 instanța relativ la proprietatea în chestiune;
- nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitoare la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului;
- orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport.



2. CEA MAI BUNĂ UTILIZARE

Conceptul de cea mai bună utilizare reprezintă alternativa de utilizare 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.

Proprietatea imobiliară supusă evaluării face parte din categoria *proprietăților cu utilizare specială* pentru care nu există o piață în adevăratul sens al cuvântului care să ofere suficiente informații în vederea realizării unei analize comparative axată pe asemănările și diferențele dintre proprietăți și tranzacții care influențează valoarea și care au drept consecință variații ale prețurilor plătite pe piața imobiliară.

Pe de altă parte este de remarcat că proprietatea imobiliară supusă evaluării se află cuprinsă în lista bunurilor care alcătuiesc domeniul public al localității deci sunt bunuri inalienabile, insesizabile și imprescriptibile.

Practic, ținând cont de tipul clădirii și de amplasarea acesteia, cea mai bună alternativă posibilă pentru activul analizat este de – proprietate imobiliară de utilitate publică. Prin prisma criteriilor care definesc noțiunea de C.M.B.U. aceasta abordare este:

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



3. DESCRIEREA ACTIVULUI

3.1. Prezentare generală

Localitatea se află situată la 20 km distanță egală de municipiul Alba Iulia, orașele Blaj și Aiud. În județ pe axele E-V și N-S, Mihalțul se află așezat aproape în centru. Este situat pe malul stâng al Târnavei în apropierea confluenței acesteia cu râul Mureș, cuprinzând cursul inferior al râului Secașul Mic de la satul Colibi până la vărsare în râul Târnavă.

Activitati specifice zonei:	Agricultură Cultivarea pământului Creșterea animalelor Servicii Exploatați agregate în râuri (nisip și peitriș) Morărit și panificație Comerț Balastiere
Activitati economice principale:	Stație de carburanți Prelucrarea lemnului Agricultură Zootehnie Exploatați mici (microferme) Drumuri de acces modernizate Telefonie digitală Gaze naturale Iluminat public Forță de muncă calificată Internet, televiziune prin cablu
Facilitati oferite investitorilor:	Impozite și taxe locale accesibile, scutiri la plata impozitelor pentru agenții economici care dezvoltă activități de producție pe raza comunei și angajează forță de muncă locală Amenajări piscicole pe râul Secaș Exploatare și sortare agregate Dispensar uman, cabinet stomatologic, farmacie Posibilități cumpărare terenuri agricole în extravilan Posibilități cumpărare construcții
Proiecte de investitii:	Alimentare cu apă în derulare Asfaltare drumuri Canalizare Sală de sport





Comuna Mihalt, Judetul Alba

Comuna Mihalt are in componenta satele Mihalt, Cistei, Obreja si Zaries.



Sat Cistei, Comuna Mihalt, Jud. Alba



Sat Obreja, Comuna Mihalt, Jud. Alba

Influențe asupra pieței imobiliare

Localitatea MIHALȚ este o localitate rurală cu o activitate tot mai diversă. Poziționarea localității, statutul său de punct de intersecție a cailor feroviare și de transport ar putea reprezenta un avantaj oferit de localitatea Mihalt.

La nivelul localității MIHALȚ cererea de case și terenuri a fost în continuă creștere până la jumătatea anului 2007, fapt reflectat de creșterea prețurilor pe piața tranzacțiilor cu case, și terenuri destinate în principal construirii de locuințe și proprietăți industriale, însă, în ultima perioada, cererea a scăzut pe fondul crizei economice mondiale.

În prima jumătate a anului 2024 s-a remarcat o scădere a prețurilor, iar în a doua jumătate și până în prezent se remarcă o stagnare pe piața imobiliară, ofertele existând, dar cumpărătorii așteaptă să vadă evoluția prețurilor, fiind prudenți.

Factori cu influența negativă

- puterea relativ scăzută de cumpărare a populației;
- criza economico-financiară care a dus la limitarea accesului la credite bancare a populației;
- proprietățile de mărimea celei evaluate au o solicitare redusă datorită numărului redus de persoane care ar avea posibilități financiare de asemenea mărime.



3.1.1. Amplasamentul

Activul care face obiectul prezentului raport de evaluare este situat în localitatea Cistei, șoseaua veche, pe teritoriul administrativ al comunei Mihălț, jud. ALBA, fiind o proprietate de tip P. Proprietatea este amplasată pe un teren ușor înclinat, cu acces facil auto din drumul comunal și se învecinează cu proprietăți similare. Strada este situată în zona aflată pe traseul vechii șosele, a localității, accesul la proprietatea supusă evaluării se face din strada .

Proprietatea evaluată este delimitată, de locuințe unifamiliale.

Proprietățile imobiliare aflate în zonă sunt de tip rezidențial și se compun din case familiale construite în regim de înălțime parter.

Străzile din zonă sunt asfaltate și pietruite, sunt prevăzute cu două sensuri de circulație și au asigurată iluminarea stradală. Strada pe care este situată proprietatea este asfaltată.. În privința utilităților, zona este dotată cu rețele electrice.

Amplasamentul este relativ aproape de instituțiile de învățământ , biserică, magazine industriale și alimentare, distanța putându-se parcurge pe jos în circa 25 minute.

Descrierea construcțiilor și amenajărilor

Proprietatea imobiliară supusă prezentului studiu, este o proprietate de tip P, Infrastructura este cu fundații din beton continue sub ziduri, suprastructura din zidărie de cărămidă autoportantă, acoperis tip șarpantă din lemn cu învelitoare din țiglă .

Finisajele exterioare sunt cu tencuieli driscuite și zugrăveli simple cu var, finisajele interioare sunt cu tencuieli driscuite și zugrăveli simple lavabile pe pereți, tamplărie interioară și exterioară din tamplărie lemn. Pardoseala este rece. Iluminatul este combinat incandescent.

Asigurarea cu utilități

Utilitățile de care dispune zona în care se găsește proprietatea : apa, electricitate .

3.1.2. Prezentarea clientului

PRIMĂRIA COMUNEI MIHALȚ are sediul în localitatea MIHALȚ , Strada Principală, nr. 635 , jud. ALBA, având **Cod de identificare fiscală**: 4562338.

3.1.3. Situația juridică

Dreptul de proprietate asupra activului evaluat este atestat de inventarul bunurilor care aparțin domeniului public al comunei MIHALȚ ,jud. ALBA, publicată în Monitorul Oficial 701 bis din 25 septembrie 2002 , anexa 46 , la poziția 161, înscris în CF 77385, CAD 77385-C1 MIHALȚ , *înscris în inventarul bunurilor care aparțin domeniului public al comunei MIHALȚ*.



Dreptul de proprietate este considerat valabil, tranzacționabil și neafectat de eventualele sarcini, conform informațiilor puse la dispoziție de primărie, care poartă răspunderea pentru exactitatea acestora.

Conform informațiilor puse la dispoziția evaluatorului de către reprezentanții clientului nu există impedimente de ordin juridic sau de altă natură care să afecteze dreptul de proprietate asupra activului evaluat sau posibilitatea transferării acestui drept.

4. EVALUAREA ACTIVULUI

4.1. Situația pieței .Metode de evaluare. Situația rezultată în urma evaluării.

Definirea pieței

Piața imobiliară se prezintă ca interacțiunea dintre persoanele fizice sau juridice care schimbă dreptul de proprietate contra altor bunuri sau lichidități. Această piață este definită de tipul de proprietate, potențialul de a produce venituri, localizare, caracteristicile investitorilor și chiriașilor tipici. Piața imobiliară este influențată de atitudinile, motivațiile și interesele vânzătorilor și cumpărătorilor și are caracteristici diferite de cele ale piețelor eficiente.

În funcție de nevoile, dorințele, motivațiile, localizarea, tipul și vârsta participanților la piață, pe de o parte și amplasarea, designul, restricțiile privind proprietățile, pe de altă parte s-au creat diferite tipuri de piețe imobiliare precum: piețe rezidențiale, comerciale, industriale, agricole și speciale.

Piața imobiliară a proprietatilor specializate cuprinde proprietăți cu design unic sau proprietăți a căror utilizare este limitată numai la scopul inițial (școli, grădinițe, clădiri publice, aeroporturi, gări, drumuri, parcuri, cimitire, etc.)

Proprietățile imobiliare supuse evaluării se află cuprinse în lista bunurilor care alcătuiesc domeniul public al localității deci sunt bunuri inalienabile, insesizabile și imprescriptibile.

Piața privind activele evaluate fac parte tocmai din această piață imobiliară specială pentru care nu există o piață în adevăratul sens al cuvântului care să ofere suficiente informații în vederea realizării unei analize comparative axată pe asemănările și diferențele dintre proprietăți și tranzacții care influențează valoarea și care au drept consecință variații ale prețurilor plătite pe piața imobiliară.

Analiza cererii

Pe piețele imobiliare, cererea reprezintă numărul dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifestă dorința pentru cumpărare sau închiriere, la diferite prețuri, pe o anumită piață și 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 mod direct cu schimbările de cerere



fiind astfel influențate de cererea curentă, cerere ce poate fi analizată sub cele două aspecte ale sale: cantitativ și calitativ.

Analiza ofertei

Pe piețele imobiliare, oferta reprezintă numărul dintr-un anumit 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 pentru o anumită proprietate la un anumit moment, la un anumit preț și un anumit loc, indică gradul de raritate al respectivului tip de proprietate.

Echilibrul pieței

Proprietatea supusa evaluării se află cuprinsa în lista bunurilor care alcătuiesc domeniul public al localității deci sunt bunuri inalienabile (care nu pot fi vândute, donate, schimbate etc.), inesesizabile (care nu pot fi supuse executării silite și nu pot fi urmărite de creditori) și imprescriptibile (asupra cărora nu poate fi dobândită proprietatea).

Piața privind activul evaluat face parte tocmai din această piață imobiliară specială pentru care nu există o piață în adevăratul sens al cuvântului care să ofere suficiente informații în vederea realizării unei analize comparative axată pe asemănările și diferențele dintre proprietăți și tranzacții care influențează valoarea și care au drept consecință variații ale prețurilor plătite pe piața imobiliară.

Având în vedere cele mai sus menționate precizăm faptul că în aceste condiții nu poate fi stabilit un raport între cererea și oferta pentru astfel de active.

Evaluarea activului aparținând domeniului public al comunei MIHALȚ , publicată în Monitorul Oficial 701 bis din 25 septembrie 2002 , anexa 46 , la poziția 161, înscris în CF 77385, CAD 77385-C1 MIHALȚ , *înscris în inventarul bunurilor care aparțin domeniului public al comunei MIHALȚ*, a fost făcută pe baza datelor furnizate de către client și a observațiilor făcute în teren de către evaluator. Veridicitatea și corectitudinea datelor furnizate sunt responsabilitatea beneficiarului.

Pentru determinarea acestei valori au fost aplicate metodele de evaluare a căror metodologie de aplicare va fi prezentată în cadrul lucrării. Abordarea utilizată este:

- abordarea prin cost – metoda costului de înlocuire net (pentru evaluarea construcției);
- extracția – (pentru teren)

4.1.1. Metoda costului de înlocuire net

Aplicarea acestei metode implică următorii pași:

1. Determinarea valorii actualizate;
2. Estimarea deprecierii;
3. Determinarea valorii rămase actualizate a mijloacelor fixe aferente activului prin scăderea deprecierii din valoarea de reconstrucție.



Evaluarea activului s-a realizat conform *Metodologiei de evaluare și a standardelor recomandate de asociația profesională din care face parte și evaluatorul prezentului studiu*. De asemenea s-a avut în vedere HG nr. 2139/2004 (în care s-a făcut o unificare a grupelor 1 clădiri și 2 construcții speciale) și în care se prevede ca în lipsa documentației tehnico-economice de execuție, evaluarea prin valoarea de reconstrucție determinată pe baza *metodologiei agreate de UNEAR*.

Abordarea prin cost este utilă pentru estimarea valorii unei proprietăți de tip special cum este cea supusă evaluării în prezentul raport de evaluare, proprietăți care nu se tranzacționează în mod frecvent (sau niciodată) pe piață și pentru care evaluatorul nu are la dispoziție comparabile pe piață. Metoda uzuală înscrisă în abordarea prin cost se numește costul de înlocuire net și se aplică conform Standardului Internațional de Evaluare.

Costul de înlocuire net este considerat o metodă acceptabilă pentru obținerea unui surogat pentru valoarea de piață a proprietăților specializate, pentru care informațiile relevante sunt rare sau inexistente.

Pentru estimarea costului de înlocuire se poate aplica una din următoarele metode:

- Metoda comparațiilor unitare, metodă ce estimează costul sub formă de cost unitar pe unitate de suprafață sau de volum, utilizând costuri cunoscute ale unor structuri similare, ajustate prin condiții ale pieței sau eventual pentru diferențe fizice.
- Metoda costurilor segregate, metodă ce utilizează costuri unitare pentru diferite substructuri și exprimate în unități de măsură adecvate. Metoda se bazează pe costuri normate pentru diferite părți componente ale bunului imobil, costuri care apoi sunt asamblate și combinate într-o estimare de cost finală.
- Metoda devizelor, metodă considerată a fi cea mai completă și mai precisă în care se face un calcul în care se reflectă cantitatea și calitatea materialelor utilizate și categoriile de manoperă necesară, la care se adaugă cheltuielile conexe.

În cazul de față, am considerat oportună aplicarea metodei costurilor pentru calcularea costului de înlocuire a acestei construcții speciale. Pentru aplicarea metodei costurilor s-a apelat la Corneliu Șchiopu, Costuri de reconstrucție, costuri de înlocuire, clădiri rezidențiale, comerciale agricole, Construcții speciale, Editura IROVAL, București, 2010, dar și la informațiile existente în buletinul tehnic de prețuri în mică construcție și reparații în construcții la data considerată, în vederea calculării costului de înlocuire a unui activ de același tip. După calcularea costului de înlocuire a întregii structuri a activului se va aplica un coeficient de depreciere, apreciată de evaluator cu ocazia inspecției în teren pentru evaluarea activului.



4.1.2 Determinarea valorii de reconstrucție

Valoarea de reconstrucție - reprezintă costul estimat pentru a construi la prețurile curente de la data evaluării o copie, o replică exactă a clădirii evaluate, folosind aceleași materiale, normative de construcții, arhitectura, planuri de calitate și manopera înglobând toate deficiențele, supradimensionările și deprecierea activului evaluate.

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

Pentru determinarea valorilor unitare și totale a fiecărui activ ce se evaluează s-au parcurs următoarele etape:

- documentare privind fiecare obiectiv care urmează a fi evaluat prin stabilirea caracteristicilor tehnico-construcitive ale activului;
- cercetarea obiectului la fața locului prin efectuarea de măsurători pe teren și stabilirea stării tehnice a activului;
- se elaborează faza de evaluare și se determină valorile unitare de reconstrucție, pe total și pe categorii de lucrări precum și corecțiile datorate abaterilor față de prevederile din fișele catalogului;

4.1.3 Estimarea deprecierei

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

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 utilizate în cazul activului evaluate:

- **uzura fizică** - este evidențiată de crăpături, fisuri, defecte de structură etc.;
- **depreciere din cauze externe** - se datorează unor factori externi proprietății imobiliare, cum ar fi utilizarea proprietății, amplasarea în zonă, urbanismul etc.

În situația activului care fac obiectul prezentei evaluări au fost estimate tipurile de depreciere care afectează valoarea sa, respectiv uzura fizică.

Pentru determinarea valorii activului au fost aplicate metodele de evaluare a căror metodologie de aplicare va fi prezentată în cadrul lucrării. Abordarea utilizată este

abordarea prin costuri – metoda costului de înlocuire net (pentru evaluarea activului);

4.1.4 Estimarea valorii rămase prin metoda costului de înlocuire net

Valoarea rămasă actualizată pentru activul evaluat s-a obținut prin aplicarea deprecierei reale constatate la valoarea de reconstrucție.



Estimare

TABEL CENTRALIZATOR PENTRU CALCULAREA COSTURILOR DE RECONSTRUCȚIE SAU DE ÎNLOCUIRE
CLĂDIRE PARTER FĂRĂ SUBSOL CU DESTINAȚIA MAGAZIN

Nr pozitie inventar domeniul public MIHALȚ Clădire magazin Cistei NR 161
Sc (MP) 70 CF 77385 Șoseaua Veche NR 100
Sdc (MP) 70 CAD 77385-C1 TEREN 201 MP

Nr. cr.	STRUCTURĂ SIMBOL	Suprafața construită (mp)	Cost / mp tip STRUCTURĂ	Total cost catalog	Corecție distanță (1)	Corecție manoperă (2)	Cost total corectat
		A	B	C=AxB	D	E	F=CxDxE
1	6STRMAGP	70,00	1.779,10	124.537,00	1,000	1,0000	124.537,00
TOTAL STRUCTURĂ							124.537,00
TOTAL PREȚ / MP							124.537,00
TOTAL COST INFRASTRUCTURĂ ȘI SUPRASTRUCTURĂ							124.537,00
TOTAL PREȚ / MP							1.779,10

FINISAJ INTERIOR ȘI EXTERIOR

Nr. cr.	Finisaj parter (simbol)	Suprafața construită (mp)	Cost / mp finisaj parter	Total cost catalog	Corecție distanță (1)	Corecție manoperă (2)	Cost total corectat
		A	B	C=AxB	D	E	F=CxDxE
1	FINIEMAGP	70,00	1.172,80	82.096,00	1,000	1,0000	82.096,00
TOTAL FINISAJ							82.096,00
1	INVGTIG	70,00	696,80	48.706,00	1,00	1,00	10.588,26
TOTAL ÎNVELITOARE							10.588,26
TOTAL MP		70					
TOTAL FINISAJ INTERIOR, EXTERIOR ȘI ÎNVELITOARE / TERASĂ							92.684,26
TOTAL PREȚ / MP							1.324,06

INSTALAȚII FUNCȚIONALE INTERIOARE

Nr. cr.	Instalații electrice (poziție)	Suprafața construită (mp)	Cost/mp instalație electrică	Total cost catalog	Corecție distanță (1)	Corecție manoperă (2)	Cost total corectat
		A	B	C=AxB	D	E	F=CxDxE
2	INELMAGP	70,00	693,8	48.566,00	1,000	1,0000	48.566,00
TOTAL INSTALAȚII ELECTRICE							48.566,00
Nr. cr.	Obiecte sanitare (poziție)	Simbol ansamblu	Cost pe ansamblu	Total cost catalog	Corecție distanță (1)	Corecție manoperă (2)	Cost total corectat
			A	B	C	D	E=BxCxD
2	Parter	1 AVWC		0,00	1,000	1,0000	0,00
TOTAL INSTALAȚII SANITARE							0,00
Nr. cr.	Instalații de încălzire (poziție)	Suprafața construită (mp)	Cost/mp instalație încălzire	Total cost catalog	Corecție distanță (1)	Corecție manoperă (2)	Cost total corectat
		A	B	C=AxB	D	E	F=CxDxE
2	Parter	70,00		0,00	1,000	1,0000	0,00
TOTAL INSTALAȚII ÎNCĂLZIRE							0,00
TOTAL INSTALAȚII FUNCȚIONALE							48.566,00
TOTAL PREȚ LEI / MP							693,80
TOTAL CONSTRUCȚII ȘI INSTALAȚII FUNCȚIONALE							265.787,26
PREȚ FINAL LEI / MP							3.795,96

Note:

(1) Coeficient corecție distanță de transport 1,003=1,006/1,003 (vezi tabelul cu coeficienții de corecție distanță de transport)

(2) Coeficient corecție manoperă 0,9823=1,018/1,036 (vezi tabelul cu coeficienții de corecție din manoperă)

STABILIREA GRADULUI DE UZURĂ

Condiții de exploatare	normale
Vechime ani	
Starea tehnică	bună
1. Gradul de uzură fizică	76%
Structura de rezistență	75%
Închideri, compartimentări, învelitoare	75%
Finisaje	75%
Instalații	80%
2. Neadekvare funcțională	
3. Depreciere din cauze externe	
Grad de uzură total cumulat	76%

VALOAREA RĂMASĂ ACTUALIZATĂ (lei) 64.719
Valoarea unitară rămasă (lei/mp) 924,56

CONSIDERAȚII PRIVIND STAREA CLĂDIRII:
Starea tehnică a clădirii este BUNĂ



Valoarea obținută prin metoda costului de înlocuire net este dată de valoarea rămasă actualizată a activului evaluate și este de

$$V_{\text{costuri}} = 64.719 \text{ lei}$$

4.2 Metode de evaluare a terenului

Evaluarea unui teren neamenajat (liber sau vacant) sau pe care se află amplasate amenajări și/sau construcții, se poate face prin șase metode (sau tehnici) de evaluare, prezentate Standardele de evaluare a bunurilor în vigoare la data evaluării.

Cele șase **metode** recunoscute de evaluare a unui teren sunt:

- 1. comparația vânzărilor;
- 2. tehnica parcelării și dezvoltării;
- 3. repartizarea (alocarea);
- 4. extracția (prin scădere), numită și abstracția;
- 5. tehnica reziduală a terenului (capitalizarea venitului rezidual alocat terenului);
- 6. capitalizarea rentei funciare (chiriei);

Toate cele șase metode (numite și tehnici) de evaluare a terenului nu sunt altceva decât derivări ale celor trei abordări tradiționale ale valorii oricărui tip de proprietate, respectiv abordarea prin comparație, abordarea prin venit și abordarea prin cost.

Mai trebuie reținut că evaluarea terenurilor este de competența profesională a evaluatorului de proprietăți imobiliare, care respectă cerințele GN1- Evaluarea proprietății imobiliare.

Prezentarea sintetică a esenței acestor metode de evaluare și a adecvării utilizării lor este redată în continuare.

1. Metoda comparației vânzărilor se bazează pe principiul economic al substituției. Metoda se utilizează pentru evaluarea terenurilor libere sau care se consideră a fi libere pentru scopul evaluării. Valoarea terenului derivă din informațiile de piață ale prețurilor de tranzacție ale unor terenuri similare, respectiv valoarea de piață poate fi determinată în urma analizei prețurilor de piață ale terenurilor libere comparabile, din aceeași arie de piață, care au fost tranzacționate la o dată apropiată de data evaluării. Analiza prețurilor la care s-au efectuat tranzacțiile sau a ofertelor de vânzare de terenuri similare libere este urmată de efectuarea unor corecții ale prețurilor terenurilor libere comparabile, pentru a cuantifica diferențele dintre prețurile plătite sau cerute pe unitatea de suprafață, cauzate de diferențele caracteristicilor specifice ale proprietăților și tranzacțiilor (numite elemente de comparație). Această metodă este **cea mai uzuală și preferabilă** tehnică de evaluare a terenului, cu condiția să existe informații suficiente despre vânzările de terenuri similare, din aceeași arie de piață.

În cazul că nu există un număr suficient de vânzări sau de oferte de vânzare de terenuri similare sau în situația în care evaluatorul ar trebui să facă multe și ample corecții ale prețurilor de tranzacție ale unor terenuri cu caracteristici mult diferite de cele ale terenului în cauză, care nu ar asigura credibilitatea rezultatului aplicării metodei comparației vânzărilor, evaluatorul de proprietăți imobiliare are la dispoziție alte 5 metode de evaluare a terenului, redate mai jos. Credibilitatea rezultatelor obținute din aplicarea acestor 5 metode, mai puțin preferate, depinde de profunzimea analizelor, de fundamentarea ipotezelor și a raționamentului profesional al evaluatorului.

2. Tehnica parcelării și dezvoltării (numită și metoda utilizării anticipate sau metoda costului dezvoltării) constă în plasarea evaluatorului în postura ipotetică de dezvoltator al unui teren



neamenajat, pe premisa că amenajările și construcțiile proiectate reprezintă cea mai probabilă utilizare a terenului.

Această metodă este aplicabilă în cazul evaluării unor suprafețe mari de teren neamenajat, a căror cea mai bună utilizare o reprezintă parcelarea și amenajarea ca amplasamente și/sau eventual construirea pe loturile parcelate și amenajate ale clădirilor rezidențiale. Deci, această metodă se poate aplica în două ipoteze:

- parcelarea unui teren viran și amenajarea acestuia ca amplasament, prin dotarea cu infrastructura necesară și apoi vânzarea loturilor amenajate; și
- parcelarea unui teren viran, amenajarea acestuia ca amplasament, construirea locuințelor adecvate și apoi vânzarea proprietăților rezidențiale rezultate (teren plus locuință).

Rezultatul acestei metode este valoarea maximă pe care un dezvoltator prudent ar putea să o plătească pentru achiziționarea unui teren neamenajat, deci o valoare calculată ca mărime reziduală dintre prețurile de vânzare estimate ale loturilor amenajate sau ale proprietăților construite și costurile totale estimate de parcelare, amenajare și construire, în care se include și profitul dezvoltatorului.

Credibilitatea rezultatului metodei este condiționată de existența unui volum important de informații despre costurile de parcelare, amenajare și de construcție, despre prețurile de vânzare ale parcelelor amenajate (amplasamente), precum și despre prețurile de vânzare ale proprietăților construite.

3. Metoda alocării se bazează pe principiul echilibrului, conform căruia există un raport procentual normal între valoarea terenului și valoarea întregii proprietăți, specific diferitelor categorii de proprietăți imobiliare, aflate în locații specifice. Acest raport procentual este dedus din analiza prețurilor de vânzare ale terenurilor libere și ale unor proprietăți comparabile (teren și construcții), dintr-o arie comparabilă și competitivă învecinată, cu caracteristici similare. Acest raport procentual este aplicat apoi prețului de vânzare a proprietății construite, pentru a determina valoarea terenului. Această metodă este aplicabilă în situația când nu există terenuri libere vândute sau oferite la vânzare, în aria de piață a terenului supus evaluării.

Deoarece raportul procentual dintre valoarea terenului și valoarea totală a proprietății este dificil de obținut și de susținut, această metodă este mai rar utilizată și aproape niciodată ca o primă metodă de evaluare a terenului.

4. Metoda extracției constă în determinarea valorii terenului liber ca o mărime reziduală, după ce din prețul curent de vânzare al întregii proprietăți imobiliare (teren plus amenajări și construcții) s-a scăzut costul de înlocuire net al construcțiilor și amenajărilor. Această metodă este adecvată când:

- nu există terenuri libere, vândute sau oferite la vânzare, în aria de piață a terenului supus evaluării;
- valoarea construcțiilor este mică (îndeosebi în mediul rural); și
- dacă se poate determina cu acuratețe costul de înlocuire net (CIN) al construcțiilor.

5. Tehnica reziduală a terenului este înscrisă în abordarea prin venit, fiind utilizată când fluxul de venit este dependent atât de construcții și amenajări, cât și de teren.

Etapele aplicării acestei metode sunt:

- determinarea venitului net din exploatare (VNE) anual total al proprietății;
- determinarea VNE anual alocabil construcțiilor pe baza ratei de capitalizare aferente construcțiilor și scăderea acestuia din VNE anual total al proprietății; și
- capitalizarea VNE rămas (rezidual), care este alocabil numai terenului, cu o rată de capitalizare adecvată.



Cele trei condiții ale aplicării acestei metode sunt:

- (a) cunoașterea CIN a clădirilor (construcțiilor) și amenajărilor sau posibilitatea determinării acestuia cu credibilitate;
- (b) cunoașterea venitului net total din exploatare al proprietății sau posibilitatea determinării acestuia cu credibilitate; și
- (c) posibilitatea obținerii nivelurilor de piață ale ratelor de capitalizare ale terenurilor și clădirilor.

Această tehnică de evaluare se utilizează în două situații:

- - când nu există terenuri libere vândute sau oferite la vânzare, în aria de piață a terenului supus evaluării;
- - pentru testarea fezabilității financiare a utilizărilor posibile ale unui amplasament, în cadrul analizei celei mai bune utilizări.

6. Capitalizarea rentei funciare (chiriei) se aplică în cazul în care venitul se obține din cedarea dreptului de folosință a terenului, independent de amenajările de pe acesta (dacă există), în schimbul unei rente sau chirii, deci este un venit independent de veniturile generabile de construcțiile și amenajările de pe teren.

Această metodă se aplică pentru evaluarea terenurilor cu destinație agricolă, ca și pentru evaluarea terenurilor închiriate.

Metoda constă în convertirea rentei funciare (sau chiriei pentru teren) în valoarea terenului, prin aplicarea unei rate de capitalizare extrasă de pe piață. Metoda poate fi aplicată în condițiile în care există informații de piață suficiente asupra nivelurilor de piață ale rentelor și chiriilor funciare, precum și a ratelor de capitalizare.

Pentru aplicarea acestei metode trebuie să se analizeze clauzele contractului de închiriere/arendare/ concesiune, referitoare la escaladarea chiriei/ rentei, reînnoirea contractului, precum și valoarea terminală și selectarea unei rate de capitalizare de piață adecvate.

În concluzie, se poate spune că cea mai bună metodă de evaluare a terenului este comparația directă, iar când nu există vânzări sau oferte de vânzare de terenuri comparabile, pot fi aplicate cu precauție celelalte metode de evaluare.

4.2.1. Metoda extracției

Extracția de pe piață este o metodă prin care valoarea terenului subiect este extrasă din prețul de vânzare al unor proprietăți construite prin scăderea valorii contribuției construcțiilor acestora, valoare estimată prin metoda costului de înlocuire net.

Evaluatorul consideră această metodă adecvată, deoarece nu există terenuri libere, vândute sau oferite la vânzare, în aria de piață a terenului supus evaluării.

Am determinat valorii terenului liber ca o mărime reziduală, după ce din prețul curent de vânzare al întregii proprietăți imobiliare (teren plus amenajări și construcții) s-a scăzut costul de înlocuire net al construcțiilor și amenajărilor.

Am identificat pe piață, <https://www.trifuimobiliare.ro/casa-vila-2-camere-de-vanzare-central-mihalt-10370.html>.





Agentie Imobiliara Alba Iulia

Adauga oferta

Vanzari Inchirieri Despre noi Servicii Cariere Echipa Blog Contact

Cauta c

Casa veche de vanzare in comuna Mihalt

Oferta 1 din 1



y/images/properties/10370_103581.jpg

TRIFU IMOBILIARE . Dany
0753151038
office@trifuimobiliare.ro

Contacteaza ager

Nume: *

Telefon: *

E-mail:

Mesaj:

Sunt interesat de oferta c

trifuimobiliare.ro/casa-vila-2-camere-de-vanzare-central-mihalt-10370.html

... PortableApps.com Project Free TV :: Go... www.edu.ro :: A.R.A... http

Pret € 27,000

Vanzare:

Numar 2

Camere:

Zona: Central

Suprafata 32 mp

utila:

Reper:

Strazi: Asfaltate

Numar 1

Dormitoare:

Tip casa: Individuala

Numar Bai: 0

Numar 1

Bucatarii:

An 1955

Constructie:

Teren 887 mp



Am realizat calculul construcției:

TABEL CENTRALIZATOR PENTRU CALCULAREA COSTURILOR DE RECONSTRUCȚIE SAU DE ÎNLOCUIRE

CASA TIP P		MIHALȚ		TEREN 8887			PIF 1955
Sc (MP)		44,8					
Sdc (MP)		44,8					
Nr. cr.	STRUCTURĂ SIMBOL	Suprafața construită (mp)	Cost / mp tip STRUCTURA	Total cost catalog	Corecție distanță (1)	Corecție manoperă (2)	Cost total corectat
		A	B	C=AxB	D	E	F=CxDxE
1	6STRMAGP	44,80	1.779,10	79.703,68	1,000	1,0000	79.703,68
TOTAL STRUCTURĂ							79.703,68
TOTAL PREȚ / MP							79.703,68
TOTAL COST INFRASTRUCTURĂ ȘI SUPRASTRUCTURĂ							79.703,68
TOTAL PREȚ / MP							1.779,10
FINISAJ INTERIOR ȘI EXTERIOR							
Nr. cr.	Finisaj parter (simbol)	Suprafața construită (mp)	Cost / mp finisaj parter	Total cost catalog	Corecție distanță (1)	Corecție manoperă (2)	Cost total corectat
		A	B	C=AxB	D	E	F=CxDxE
1	FINIEMAGP	44,80	1.172,80	52.541,44	1,000	1,0000	52.541,44
TOTAL FINISAJ							52.541,44
1	INVTIG	44,80	696,90	31.171,84	1,00	1,00	6.776,49
TOTAL ÎNVELITOARE							6.776,49
TOTAL MP		45					
TOTAL FINISAJ INTERIOR, EXTERIOR ȘI ÎNVELITOARE / TERASA							59.317,93
TOTAL PREȚ / MP							1.324,05
INSTALAȚII FUNCȚIONALE INTERIOARE							
Nr. cr.	Instalații electrice (poziție)	Suprafața construită (mp)	Cost/mp instalație electrică	Total cost catalog	Corecție distanță (1)	Corecție manoperă (2)	Cost total corectat
		A	B	C=AxB	D	E	F=CxDxE
2	INELMAGP	44,80	693,8	31.082,24	1,000	1,0000	31.082,24
TOTAL INSTALAȚII ELECTRICE							31.082,24
Nr. cr.	Obiecte sanitare (poziție)	Simbol ansamblu	Cost pe ansamblu	Total cost catalog	Corecție distanță (1)	Corecție manoperă (2)	Cost total corectat
			A	B	C	D	E=BxCxD
2	Parter	LAVVWC		0,00	1,000	1,0000	0,00
TOTAL INSTALAȚII SANITARE							0,00
Nr. cr.	Instalații de încălzire (poziție)	Suprafața construită (mp)	Cost/mp instalație încălzire	Total cost catalog	Corecție distanță (1)	Corecție manoperă (2)	Cost total corectat
		A	B	C=AxB	D	E	F=CxDxE
2	Parter	44,80		0,00	1,000	1,0000	0,00
TOTAL INSTALAȚII ÎNCĂLZIRE							0,00
TOTAL INSTALAȚII FUNCȚIONALE							31.082,24
TOTAL PREȚ LEI / MP							593,80
TOTAL CONSTRUCȚII ȘI INSTALAȚII FUNCȚIONALE							170.103,85
PREȚ FINAL LEI / MP							3.796,96

Note:

(1) Coeficient corecție distanță de transport 1,003=1,006/1,003 (vezi tabelul cu coeficienții de corecție distanță de transport)

(2) Coeficient corecție manoperă 0,9823=1,019/1,036 (vezi tabelul cu coeficienții de corecție din manoperă)

STABILIREA GRADULUI DE UZURĂ

Condiții de exploatare	normale
Vechime ani	
Starea tehnică	bună
1. Gradul de uzură fizică	76%
Structura de rezistență	75%
Închideri, compartimentări, învelitoare	75%
Finisaje	75%
Instalații	80%
2. Neadekvare funcțională	
3. Depreciere din cauze externe	
Grad de uzură total cumulat	76%

VALOAREA RĂMASĂ ACTUALIZATĂ (lei)	41.420
Valoarea unitară rămasă (lei/mp)	924,56

CONSIDERAȚII PRIVIND STAREA CLĂDIRII

Starea tehnică a clădirii este BUNA



Astfel rezultă valoarea construcției: 27.000 euro x 5.0889 lei = 137.400 lei
Curs BNR din 03.10.2025 : <https://www.cursbnr.ro/arhiva-curs-bnr-2025-10-03>
137.400 lei – 41420 lei = 95.980 lei

$$95.980 \text{ lei} / 887 \text{ mp} = 108,27 \text{ lei} / \text{mp} \text{ (21,26 ero/mp)}$$

Extracția de pe piață este o metodă prin care valoarea terenului subiect este extrasă din prețul de vânzare al unor proprietăți construite prin scăderea valorii contribuției construcțiilor acestora, valoare estimată prin metoda costului de înlocuire net.

Astfel, valoarea rezultată pentru terenul aferent construcției Sc=70 mp) , în urma aplicării acestei metode este de **7579 lei**.

$$V_{\text{teren}} = 7579 \text{ lei}$$

Concluzie:

Datele de bază ale raportului și opinia evaluatorului, indică la data de **03.10.2025** , o valoare de piață totală de:

Valoarea rotunjită a chiriei “Magazin sat Cistei” cu terenul aferent :

$$V_{\text{chirie euro/ mp}} = 1,2 \text{ euro} / \text{mp} / \text{lună}$$

$$V_{\text{chirie lei/ mp}} = 6,11 \text{ lei} / \text{mp} / \text{lună}$$

$$V_{\text{chirie totală euro/lună}} = 84 \text{ euro} / \text{lună}$$

$$V_{\text{chirie totală lei/lună}} = 427,47 \text{ lei} / \text{lună}$$

Conform curs bnr din 03.10.2025 1 euro = 5,0889 lei

pentru activul evaluat, bazate pe valorile obținute în urma aplicării metodelor de evaluare descrise în raport.



5. REZULTATELE EVALUĂRII. OPINIA EVALUATORULUI.

Valoarea urmărită a activului, adică estimarea valorii activului evaluat așa cum a fost aceasta definită în cadrul lucrării, este dată de valoarea de reconstrucție (care indică costul estimat pentru a construi la data evaluării o copie exactă a activului evaluat) și care ține seama de deprecierea date de uzura fizică.

Datele de bază ale raportului și opinia evaluatorului, în aceste ipoteze, este că, la data efectuării lucrării și în condițiile prezentate și analizate, valoarea activului evaluat după rotunjiri indică la data de **03.10.2025**, o valoare de piață totală de:

Valoarea rotunjită a chiriei "Magazin sat Cistei" cu terenul aferent :

$$V_{\text{chirie euro/ mp}} = 1,2 \text{ euro / mp / lună}$$

$$V_{\text{chirie lei/ mp}} = 6,11 \text{ lei / mp / lună}$$

$$V_{\text{chirie totală euro/lună}} = 84 \text{ euro / lună}$$

$$V_{\text{chirie totală lei/lună}} = 427,47 \text{ lei / lună}$$

Conform curs bnr din 03.10.2025 1 euro = 5,0889 lei

pentru activul evaluat, bazate pe valorile obținute în urma aplicării metodelor de evaluare descrise în raport.

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii precum și considerentele privind valoarea sunt:

- valoarea este o predicție;
- valoarea magazinului nu include și valoarea terenului;
- valoarea terenului este estimată separat în prezentul raport de evaluare
- valoarea este subiectivă;
- evaluarea este o opinie asupra unei valori;
- valoarea a fost exprimată și este valabilă exclusiv în condițiile și prevederile prezentului raport;
- valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu și de costurile implicate de conformarea la cerințele legale.

Subliniez că valoarea recomandată a fost determinată strict prin perspectiva situației socio – economice de ansamblu și a situației pieței imobiliare pe care poate acționa obiectivul, la data de referință a evaluării, situație care se poate modifica, într-un interval mai scurt sau mai lung, funcție de dinamica economiei naționale, ceea ce ar implica reconsiderarea poziției.

Toate valorile sunt calculate în valoare constantă a monedei naționale la data de referință a evaluării (proces neinflaționist) și nu au în vedere cheltuieli sau taxe implicate de contractul dintre părțile interesate de negocierea proprietății.

DUMITREAN I. CAMELIA EXPERT TEHNIC JUDICIAR

C.I.F. 33644687
Aut. Nr. 23018072014
Seria 670714103313062014

Ing. Dumitrean Camelia
Expert evaluator E.P.I., EBM, EI
Membru titular UNEAR

CUGIR
03.10.2025



6. CERTIFICARE

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, certificăm că faptele prezentate în acest raport sunt adevărate și corecte. De asemenea, certificăm că analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate de ipotezele considerate și condițiile limitative specifice și reprezintă analizele opiniile și concluziile noastre personale, neinfluențate de nici un factor. În plus certificăm că nu avem nici un interes prezent sau de perspectivă în proprietatea imobiliară care face subiectul prezentului raport de evaluare și nici un interes sau influență legată de părțile implicate .

Suma ce ne revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legătură cu declararea în raport a unei anumite valori (din evaluare) care să favorizeze clientul. Analizele și opiniile noastre au fost bazate și dezvoltate conform cerințelor din standardele recomandările și metodologia de lucru recomandate de către UNEAR . Evaluatorul a respectat codul deontologic al meseriei sale.

Prezentul raport se supune normelor UNEAR și poate fi expertizat (la cerere) de către unul din membrii autorizați special în acest sens de către susnumita organizație.

DUMITREAN I. CAMELIA EXPERT TEHNIC JUDICIAR



Ing. Dumitrean Camelia
Expert evaluator E.P.I., EBM, EI
Membru titular UNEAR

CUGIR
03.10.2025



ANEXE



DOCUMENTE PROPRIETATE



MAGAZIN CISTEL



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

CARTE FUNCİARĂ NR. 77385 COPIE

Carte Funciară Nr. 77385 Mihalt

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Alba, UAT Mihalt, Loc. Cistel

Nr. Crt	Nr. cadastral topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	77385	202	Teren neimprejmuit;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
2341 / 09/01/2024		
Registrul Cadastral al Imobilelor (UAT Mihalt); Act Normativ Ig.7/1996 emis de Parlamentul Romaniei;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara a imobilului 77385 ca urmare a finalizarii inregistrarii sistematice. Imobilul se gaseste in registrul cadastral al imobilelor sub numarul 12220.	A1
Act Normativ nr. 7, din 13/03/1996 emis de PARLAMENTUL ROMÂNIEI (art.13, alin. 15);		
B2	Inscrierea provizorie, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1	A1
1) UAT MIHALT, PROPRIETAR NEIDENTIFICAT		

C. Partea III. SARCINI

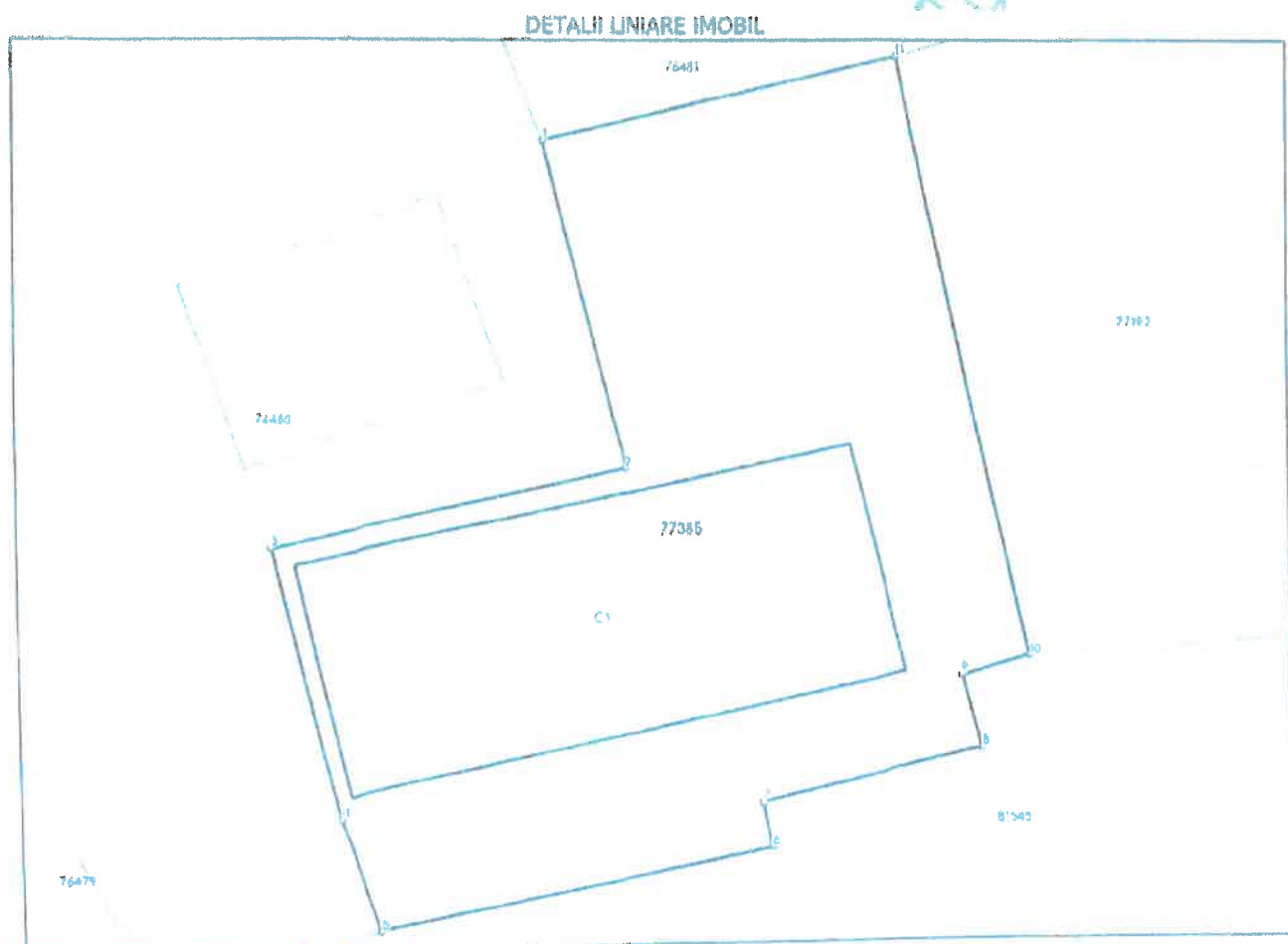
Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	



Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
77385	202	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	80	-	-	-	
2	arabil	DA	122	-	-	-	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	77385-C1	construcții industriale și edilitare	70	Fara acte	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:70 mp; S. construita desfasurata:70 mp; MAGAZIN

Lungime Segmente

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

Punct început	X/Y	Punct sfârșit	X/Y	Lungime segment (m)
1	404.016,613 521.581,782	2	404.018,448 521.574,239	7.763
2	404.018,448 521.574,239	3	404.010,364 521.572,389	8.292



Punct început	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungime segment (m)
3	404.010,364 521.572,389	4	404.011,828 521.566,208	6.352
4	404.011,828 521.566,208	5	404.012,673 521.563,589	2.753
5	404.012,673 521.563,589	6	404.021,611 521.565,458	9.132
6	404.021,611 521.565,458	7	404.021,419 521.566,528	1.088
7	404.021,419 521.566,528	8	404.026,418 521.567,697	5.134
8	404.026,418 521.567,697	9	404.026,006 521.569,397	1.749
9	404.026,006 521.569,397	10	404.027,544 521.569,842	1.601
10	404.027,544 521.569,842	11	404.024,639 521.583,626	14.087
11	404.024,639 521.583,626	1	404.016,613 521.581,782	8.235

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

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

Neutilizabil în circuitul civil

Edinec





MONITORUL OFICIAL

AL

ROMÂNIEI

Anul XIV — Nr. 701 bis

PARTEA I
LEGI, DECRETE, HOTĂRĂRI ȘI ALTE ACTE

Miercuri, 25 septembrie 2002

ANEXA Nr. 46 — Inventarul bunurilor care
aparțin domeniului public al comunei
Mihail



Județul ALBA

Comuna Călnic

COMISIA SPECIALĂ PENTRU ÎNTOCMIREA
INVENTARULUI BUNURILOR CARE ÎNCĂLĂTESC
DREPTUL PUBLIC AL COMUNITĂȚII

ANEXA nr. 4/6

Inventar de construcții locale
prin Hotărârea nr. 19 din 0.07.2001

Prințul comunei
Cărnăș Toma Ioan

INVENTARUL

bunurilor care aparțin domeniului public al comunei Călnic

Secțiunea I Bunuri locale							
Nr. crt.	Codul de clasificare	Denumirea bunului	Elemente de identificare	Anul dobândirii sau, după caz, al dării în folosință	Valoarea de inventar	Situația juridică actuală :	
	1	2	3	4	5	6	
1	1.6.4.	Satul Mihail. Construcțiile în care își au sediul Primăria și Consiliul local, cu terenul aferent	Situată în satul Mihail nr. 635, construită din cărămidă fundată pe beton, acoperită cu șanpană din lemn și învelitoare din țigă, cu 11 încăperi și o încăpere la subsol. Terenul aferent total este 1483 mp. din care construit 859 mp. curte 624 mp. Vecini: la E. gospodărie privată, la V. gospodărie privată, la S. drum comunal, la N. gospodărie privată.	1928	350.884	Număr topografic 492	
2	1.6.2.	Căminul cultural Mihail	Situată în satul Mihail nr. 638, este construită din cărămidă cu fundație din beton, acoperită cu șanpană din lemn și învelitoare din țigă, are p+1, și un număr din 17 încăperi. Terenul aferent total este 1833 mp din care construit 1000 mp, curte 883 mp. Vecini: la E. imobilul cu nr. 369, la V. imobilul cu nr. 367, la S. gospodărie privată, la N. drum comunal	1959	1.194.011	C.F. Nr. 33, Număr topografic 63, 64/1, 64/2 proprietar persoană fizică Stăneș Simion și Stăneș Nica	

158	P.B.1.	Fântână sat	4ea	Situată în satul Obreja la nr. 40 împreună cu lețe din lemn cu oale din beton acoperită cu țigle	1954	1.000
159	P.B.1.	Fântână sat Obreja		Situată în satul Obreja la nr. 40 împreună cu lețe din lemn cu oale din beton acoperită cu țigle	1954	1.000
160		Pășune sat Obreja		Situată între râul Secaș și tartaria lezer, cuprinde tartaria după Deal, lungime 2287 m lățime 800 m		nr. cad 398,401,403,405,40 8,413,413/1,413/2

Președinte,

Membri:

Cimat Toma Ioan Dezanca Maria, Decean Eleonora, Talașula Daniela, Decean Ionel,

20900 Ron

61000 Ron

cisteri - socava veche

161 Magazina cisteri socava principală

162. Magazina veche socava principală

133 944 118

Holbăneasa Nr. 10

9-09-2001

Pagina 14



Extremă

Filtru proiecte: "<<Fara proiect>>"

Unitatea: COMUNA MIHALT				Lista de inventariere				Gestiunea: Toate gestiunile				Pagina		
Magazia: "Constructii domeniul public" mag. de mijloace				Data: 31.03.2025								1		
Nr. crt.	Denumirea bunurilor inventariate	Codul sau nr. de inv.	U.M.	Cantitati				Pret unitar	Valoarea contabila			Valoarea de Inventar	Deprecierea	
				Faptice	Scriptice	Faptice	Minus		Valoarea	Plus	Minus		Valoarea	Motivul (cod)
0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
Report														
1	Extindere retea de canalizare in loc Obreja	300	-		1,00			3.167.718,92	3.167.718,92					
2	Alimentare cu apa conform HCL 57/2019	380	-		1,00			349.601,56	349.601,56					
3	Alimentare cu apa in loc Mihalt si Obreja, comuna Mihalt, Judetul Alba	185	-		1,00			1.822.700,00	1.822.700,00					
4	Alimentarea cu apa conform HCL NR.66/2023	381	-		1,00			16.208,44	16.208,44					
5	Amenajare parc in loc Cistei, comuna Mihalt, Jud Alba -proiect GAL 2017-2020 masura M1/ 6 B	346	-		1,00			147.809,26	147.809,26					
6	Camin cultural Cistei	79	-		1,00			1.048.596,45	1.048.596,45					
7	Camin cultural Mihalt	78	-		1,00			1.969.536,79	1.969.536,79					
8	Camin cultural Obreja	80	-		1,00			899.534,66	899.534,66					
9	Canalizare Mihalt+2013+ sumele redistribuite din 2013-2018	216	-		1,00			6.088.700,00	6.088.700,00					
10	Capela si grup social Mihalt	361	-		1,00			535.223,33	535.223,33					
11	Cladire cumparata de la Stan Vasile+Stan Doina(gradinita Mihalt)	180	-		1,00			80.900,00	80.900,00					
12	Cladire gradinita Mihalt curtea scolii	82	-		1,00			15.300,00	15.300,00					
13	Cladire primarie-modernizare si extindere	77	-		1,00			1.521.304,87	1.521.304,87					
14	Cladire, Scoala Cistei cls I-IV	84	-		1,00			549.900,00	549.900,00					
15	Cladire, Scoala gimnaziala Mihalt	85	-		1,00			1.716.800,00	1.716.800,00					
16	Cladire, Scoala Obreja	86	-		1,00			709.700,00	709.700,00					
									20.639.534,28					



 31.03.2025
 ANUL 2025
 Valoarea
 20.639.534,28
 EMB
 Valoarea
 20.639.534,28

Filtru proiecte: "<<Fara proiect>>"

Unitatea: COMUNA MIHALT				Lista de inventariere										Gestiunea: Toate gestiunile				Pagina	
Magazia: "Constructii domeniul public" mag. de mijloace				Data: 31.03.2025														2	
Nr. crt.	Denumirea bunurilor inventariate	Codul sau nr. de inv.	U.M.	Cantitati					Pret unitar	Valoarea contabila			Valoarea de inventar	Deprecierea					
				Stocuri		Diferente		Valoarea		Diferente		Valoarea		Motivul (cod)					
				Faptice	Scriptice	Faptice	Minus				Plus		Minus						
0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14					
Report																			
17	Conducta gaz stradal	94	-		1,00			251.500,00	251.500,00										
18	Construire gradinita in loc Mihalt, comuna Mihalt, judetul Alba Masura 322	360	-		1,00			1.630.215,90	1.630.215,90										
19	Construire teren sintetic Cistei, comuna Mihalt, Judetul ALBA Masura 1/6 B -Proiect GAL. 2017-2020	345	-		1,00			262.142,93	262.142,93										
20	Construire teren sintetic in comuna Mihalt, sat Obreja	363	-		1,00			295.969,66	295.969,66										
21	Fantana sat Obreja	91	-		1,00			2.800,00	2.800,00										
22	Fantana sat Obreja	90	-		1,00			4.000,00	4.000,00										
23	Fantana sat Obreja	89	-		1,00			3.400,00	3.400,00										
24	Grajd comunal Obreja	92	-		1,00			46.700,00	46.700,00										
25	Infinatre retea de canalizare si statie de epurare in loc Csistei, comuna Mihalt, masura 322	272	-		1,00			3.060.600,00	3.060.600,00										
26	Infinatare retea de alimentare cu apa in loc Cistei, com Mihalt masura 322	273	-		1,00			793.889,48	793.889,48										
27	Instalatii iluminat public prin leduri 370 bucati in loc Cistei, Obreja si Mihalt	290	-		1,00			548.700,00	548.700,00										
28	Magazin Cistei soseaua veche	100	-		1,00			25.800,00	25.800,00										
29	Magazin Mihalt centru- CLADIRE	101	-		1,00			35.919,00	35.919,00										
30	Monument eroi in parcul comunal Mihalt	99	-		1,00			34.900,00	34.900,00										
31	Monument eroi Cistei	288	-		1,00			11.300,00	11.300,00										
32	Monument eroi Obreja	289	-		1,00			11.400,00	11.400,00										
									20.639.534,28										
									251.500,00										
									1.630.215,90										
									262.142,93										
									295.969,66										
									2.800,00										
									4.000,00										
									3.400,00										
									46.700,00										
									3.060.600,00										
									793.889,48										
									548.700,00										
									25.800,00										
									35.919,00										
									34.900,00										
									11.300,00										
									11.400,00										
									27.658.771,25										



FOTOGRAFII PROPRIETATE





Extensie real.