

REZULTATELE RAPORTULUI DE EVALUARE

**Estimarea valorii de piata (justa)
a activelor fixe –
aflate in patrimoniul
Comunei Alunis
Judetul Cluj**

Capitolul I – Introducere

Sinteza raportului

Pornind de la Contractul de servicii, nr. 14 din 31.03.2022, încheiat între S.C. DIBALCRIS APPRAISAL SERVICES SRL și UAT Comuna Alunis, referitoare la prestarea serviciului de evaluare a activelor fixe, aflate în patrimoniul Comunei Alunis, vă comunic următoarele:

- utilizatorul prezentului raport de evaluare este Comuna Alunis;
- scopul evaluării este raportarea financiară la data inventarierii, respectiv înregistrarea în evidențele contabile;
- tipul valorii este valoarea justă care în prezenta lucrare este identică cu valoarea de piață;
- data evaluării este 31.12.2022;
- perioada inspecției este 06.02.2023
- perioada de redactare a raportului de evaluare este 06.02.2023 - 08.05.2023
- obiectul prezentului raport îl reprezintă dreptul de proprietate deplin asupra activelor fixe – de natură construcțiilor și terenurilor, din proprietatea Comunei Alunis;
- prezentul raport de evaluare a fost întocmit conform Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR 2022;
- în elaborarea prezentului raport de evaluare au fost luate în considerare Standardele de Evaluare a Bunurilor 2022, ANEVAR, adoptate de Conferința Națională, corelate cu IFRS și OMFP 3471/2008.

În urma aplicării abordărilor relevante activelor supuse evaluării, descrise în prezentul raport de evaluare și a analizei rezultatelor și concluziei asupra valorii, s-a stabilit valoarea de piață/justă a activelor fixe – de natură construcțiilor și terenurilor, din proprietatea Comunei Alunis, ca fiind de:

40.442.771,02 Lei

Bala Florin Cristian

evaluator autorizat EPI și EBM

Membru titular ANEVAR



Conform tabelului următor:

Nr. crt.	Codul sau nr. de inv.	Denumire	Adresa, localizare, identificare	Cartea Funciara / Nr. cadastral	Domeniul	Suprafată construită (Sc)	Suprafată construită desfășurată (Sd)	Valoarea de inventar	Valoare justa Lei	Diferente din reevaluare
1	53	Cladire satul Alunis (Dispensar uman)	Alunis nr. 181		Public	114.66	229.232	132,980.28	408,124.00	275,143.72
2	49	Cladire camin cultural Alunis	Alunis nr. 83	50155	Public	366	366	149,025.00	742,660.00	593,635.00
3	50	Cladire camin cultural Ghirolt	Ghirolt nr. 35	50212	Public	218	218	135,315.00	375,579.00	240,264.00
4	48	Cladire camin cultural Vale	Vale nr. 21		Public	130	130	622,281.56	589,691.00	-32,590.56
5	51	Cladire camin cultural Corneni	Corneni nr. 82	50189	Public	222	222	117,233.00	209,038.00	91,805.00
6	52	Cladire camin cultural Pruneni	Pruneni nr. 32		Public	110	110	97,363.00	202,147.00	104,784.00
7	54	Cladire scoala, clasele I-VIII, Alunis I	Alunis nr. 171		Public	383	383	716,449.00	619,095.00	-97,354.00
8	55	Cladire scoala, clasele I-VIII, Alunis II	Alunis nr. 171		Public	200	200	641,047.60	323,287.00	-317,760.60
10	63	Cladire sat Alunis	Alunis nr. 83	50155	Public	130	130	65,368.84	132,750.00	67,381.16
11	64	Cladire sat Ghirolt	Ghirolt nr. 156		Public	160	160	103,871.12	100,101.00	-3,770.12
12	66	Imprejurire Consiliu Local Alunis	Alunis nr. 83	50155	Public			38,500.89	27,278.00	-11,222.89
13		Imprejurire camin cultural Ghirolt	Ghirolt nr. 35		Public			0.00	4,637.00	-
14	67	Imprejurire scoala cls. I-VIII, Alunis	Alunis nr. 173		Public			3,901.81	9,125.00	5,223.19
15		Imprejurire scoala cls. I-IV, Ghirolt	Ghirolt nr. 36		Public			0.00	10,236.00	-
16	69	Cladire sediu Consiliu Local Alunis	Alunis nr. 83	50155	Public	122	122	414,238.25	279,376.00	-134,862.25
18	68	Cladire remiza PSI Alunis	Alunis nr. 108		Public	56	56	32,545.72	31,075.00	-1,470.72

Nr. crt.	Codul sau nr. de inv.	Denumire	Adresa, localizare, identificare	Cartea Funciara / Nr. cadastral	Domeniul	Suprafata construita (Sc)	Suprafata construita desfasurata (Sd)	Valoarea de inventar	Valoare justa Lei	Diferente din reevaluare
19	71	Cladire grajd Consiliu Local Alunis	Alunis nr. 83	50155	Public	53	53	24,236.09	15,084.00	-9,152.09
20	76	Monumentul eroilor din primul si cel de -al doilea razboi mondial	Alunis		Public			17,588.10	17,588.10	0.00
21	77	Monumentul eroilor din primul si cel de -al doilea razboi mondial	Pruneni		Public			13,433.98	13,433.98	0.00
22	78	Monumentul rezistentei anticomuniste de pe valea Somesului	Alunis		Public			22,712.44	22,712.44	0.00
23	93	Teren sport cu gazon artificial in sat Alunis	Alunis		Public	924	924	773,124.53	584,551.00	-188,573.53
24	96	Sistem de alimentare cu apa in localitatea Alunis si Ghirolt	Alunis, Ghirolt		Public			6,042,516.04	5,223,577.00	-818,939.04
25	149	Cladire Gradinita in localitatea Ghirolt	Ghirolt nr. 36		Public	270.08	270.08	698,159.81	497,469.00	-200,690.81
26	150	Retea de canalizare	Alunis		Public			3,823,574.48	3,684,832.00	-138,742.48
27	151	Cladire Statie de epurare	Alunis		Public	243.35	243.35	2,467,874.87	2,316,551.00	-151,323.87
28	152	Bransament alimentare cu apa la Statia de epurare	Alunis		Public			60,473.10	56,765.00	-3,708.10
29	153	Sistem de alimentare cu energie electrica la Statie de epurare	Alunis		Public			429,501.16	391,897.00	-37,604.16
30	154	Cladire Centru de informare turistica	Alunis nr. 83 A		Public	145.77	145.77	478,600.63	444,622.00	-33,978.63
31	155	Centru de agrement Ghirolt alcatuit din teren de fotbal, loc de joaca si alei de acces si parcuri	Ghirolt nr. 35, 36		Public	1244.47		375,192.31	328,186.00	-47,006.31

Nr. crt.	Codul Nr. de inv.	Denumire	Adresa, localizare, identificare	Cartea Funciara / Nr. cadastral	Domeniul	Suprafata construita (Sc)	Suprafata construita desfasurata (Std)	Valoarea de inventar	Valoare justa Lei	Diferente din reevaluare
32	172	Compartiment gospodarie comunală	Alunis 82 C		Public	174	174	398,088.32	398,088.32	0.00
33		Sediu administrativ Ghirolt	Ghirolt nr. 152		Public	172.66	172.66	0.00	271,828.00	-
34	74	Biserica Inaltarea Sf. Cruci Pruneni nr. 26	Pruneni		Public	43.12	43.12	69,696.32	35,380.00	-34,316.32
80		Magazie scoala gimnaziala clasele I-VII Alunis	Alunis		Public	95	95	0.00	98,536.00	-
81		Magazie scoala gimnaziala Ghirolt	Ghirolt		Public	9	9	0.00	3,286.00	-
82		Grup sanitar camin cultural Ghirolt	Ghirolt		Public	4.5	4.5	0.00	4,269.00	-
83		Grup sanitar camin cultural Corneni	Corneni		Public	4	4	0.00	408.00	-
84		Grup sanitar camin cultural Vale	Vale		Public	4.5	4.5	0.00	4,052.00	-
85		Grup sanitar camin cultural Pruneni	Pruneni		Public	4.5	4.5	0.00	4,052.00	-
86	145	Podet pe DC 169 in localitatea Ghirolt	Ghirolt		Public			981,416.43	720,259.00	-261,157.43
110	62	Scoala cu clasele I-VIII Vale	Vale		Public	55	55	84,381.98	80,017.00	-4,364.98
112	70	Cladire bloc administrativ Alunis	Alunis		Public			65,368.84	65,368.84	0.00
113	72	Cladire grup social scoala Alunis	Alunis		Public			10,664.10	9,700.00	-964.10
114	65	Scoala cu clasele I-VIII Corneni	Corneni		Public	42	42	65,092.83	61,104.00	-3,988.83
115	73	Cladire monumentala Alunis	Alunis		Public			12,490.24	12,490.24	0.00
116	75	Cladire monumentala Alunis	Alunis		Public			18,735.36	18,735.36	0.00
117	79	Cladire circa sanitara veterinara Alunis	Alunis		Public	67	134	258,726.40	140,578.00	-118,148.40

Nr. crt.	Codul sau nr. de inv.	Denumire	Adresa, localizare, identificare	Cartea Funciara / Nr. cadastral	Domeniul	Suprafată construită (Sc)	Suprafată construită desfășurată (Sd)	Valoarea de inventar	Valoare justa Lei	Diferente din reevaluare
118	171	Pod peste Valea Marutui	Comuna Alunis		Public			127,798.86	120,038.00	-7,760.86
119	170	Gard si foisor la camin cultural Vale	Vale		Public			116,560.00	109,569.00	-6,991.00
120	169	Cladire cu destinatia Arhiva	Alunis		Public			486,694.74	486,694.74	0.00
Centralizator constructii:								21,192,823.03	20,305,921.02	-1,288,206.01

Nr. crt.	Codul sau nr. de inv.	Denumire	Adresa, localizare, identificare	Domeniul	Lungime	Lățime	Valoarea de inventar	Valoare justa Lei	Diferențe din reevaluare
35	106	Strada La Lazuri	Alunis	Public	827		32,195.82	273,791.00	241,595.18
36	107	Strada La Dilu	Alunis	Public	98		3,819.56	5,165.00	1,345.44
37	108	Strada La Recea	Alunis	Public	266		10,354.63	14,020.00	3,665.37
38	109	Strada La Punte	Alunis	Public	174		6,802.72	57,606.00	50,803.28
39	110	Strada Lab	Alunis	Public	999		38,891.21	330,734.00	291,842.79
40	111	Strada Gherbeuta	Alunis	Public	493		19,193.99	163,215.00	144,021.01
41	112	Strada Magaziei	Alunis	Public	780		30,364.11	258,231.00	227,866.89
42	113	Strada La Petis	Alunis	Public	150		5,839.47	49,660.00	43,820.53
43	114	Strada Laptariei	Alunis	Public	487		18,958.40	161,229.00	142,270.60
44	115	Strada Rat	Alunis	Public	815		31,727.44	269,819.00	238,091.56
45	116	Strada La Grajduri	Alunis	Public	150		5,839.47	49,660.00	43,820.53
46	117	Strada La Pasune	Alunis	Public	480		18,685.18	158,911.00	140,225.82
47	118	Strada Tereleu	Alunis	Public	165		6,422.16	54,626.00	48,203.84
48	119	Strada La Turcu	Alunis	Public	258		10,061.89	85,415.00	75,353.11
49	156	Strada Ulicioara	Alunis	Public	101		3,958.96	33,438.00	29,479.04
50	120	Strada Darauas	Ghirolt	Public	406		14,507.10	21,399.00	6,891.90
51	121	Strada Budusca	Ghirolt	Public	341		11,807.18	17,973.00	6,165.82
52	122	Strada Sub Darauas	Ghirolt	Public	185		5,906.38	9,751.00	3,844.62
53	123	Strada La Moldovanu	Ghirolt	Public	88		3,047.28	4,638.00	1,590.72
54	124	Strada Sub Clejtie	Ghirolt	Public	577		19,977.41	30,412.00	10,434.59
55	125	Strada Pomat	Ghirolt	Public	919		31,819.44	48,438.00	16,618.56
56	126	Strada La Visu	Ghirolt	Public	290		10,040.98	15,285.00	5,244.02
57	127	Strada La Radu	Ghirolt	Public	170		5,885.47	8,960.00	3,074.53
58	128	Strada La Sediu	Ghirolt	Public	440		15,235.03	145,669.00	130,433.97
59	129	Strada Bosnia	Ghirolt	Public	933		32,303.16	49,176.00	16,872.84
60	130	Strada La Piatra	Ghirolt	Public	355		12,290.90	18,711.00	6,420.10
61	131	Strada La Coasta Nucului	Ghirolt	Public	401		13,884.24	21,136.00	7,251.76
62	132	Strada La Cimitir	Ghirolt	Public	98		3,393.00	5,165.00	1,772.00

Nr. crt.	Codul sau nr. de inv.	Denumire	Adresa, localizare, identificare	Domeniul	Lungime	Lățime	Valoarea de inventar	Valoare justa Lei	Diferențe din reevaluare	
63	133	Strada La Sicănu	Ghirolt	Public	134		4,639.23	7,063.00	2,423.77	
64	134	Strada Biserica Pentecostala	Ghirolt	Public	54		1,869.35	2,846.00	976.65	
65	135	Strada La Dani	Ghirolt	Public	168		5,817.16	8,855.00	3,037.84	
66	136	Strada Hagau	Ghirolt	Public	414		14,334.50	21,821.00	7,486.50	
67	137	Strada Ulcioara	Ghirolt	Public	680		23,544.66	35,841.00	12,296.34	
68	138	Strada Sub Lab	Ghirolt	Public	307		10,629.25	16,181.00	5,551.75	
69	139	Strada Scolii	Ghirolt	Public	481		16,654.12	25,352.00	8,697.88	
70	140	Strada Intre Paraie	Ghirolt	Public	83		2,874.43	4,375.00	1,500.57	
71	141	Strada La Fanete	Ghirolt	Public	296		10,248.69	15,602.00	5,353.31	
72	142	Strazi localitatea Corneni	Corneni	Public	3600		155,528.58	189,748.00	34,219.42	
73	143	Strazi localitatea Vale	Vale	Public	2300		99,438.20	121,228.00	21,789.80	
74	144	Strazi localitatea Pruneni	Pruneni	Public	2300		109,271.48	121,228.00	11,956.52	
75	146	Drumuri vicinale	Comuna Alunis	Public	22500		406,072.20	1,185,926.00	779,853.80	
76	94	Drum comunal DC 168	DC 168 Vale, podete tubulare 6 buc. + 3 podete dalate	Public	2000		280,652.07	320,946.00	40,293.93	
77	95	Drum comunal DC 169	DC 169 Ghirolt, 29 podete tubulare	Public	5000		6,957,355.03	4,917,073.00	-2,040,282.03	
78	180	Drum comunal DC 170	DC 170 Pruneni, 11 podete tubulare + 2 buc. Podete dalate	Public	3000		580,176.29	757,152.00	176,975.71	
79	147	Drum vicinal de acces la obiectiv Statie de epurare in localitatea Alunis	Alunis	Public	1000		100,190.96	69,179.00	-31,011.96	
Total strazi:								9,202,508.78	10,182,649.00	980,140.22

Nr. Crt.	Nr. de inv.	Denumirea bunurilor	Adresa, localizare, identificare	Carte funciara	Domeniu	Suprafata (mp)	Valoarea de inventar	Valoare justa (Lei)	Diferenta din reevaluare
87	80	Pasuni sat Alunis	Alunis		Public	4160000	1,690,763.71	3,183,088.00	1,492,324.29
88	81	Pasuni sat Ghirolt	Ghirolt		Public	3730000	1,235,365.59	2,854,066.00	1,618,700.41
89		Pasuni sat Corneni	Corneni		Public	1450000	0.00	1,109,489.00	-
90	82	Pasuni sat Pruneni	Pruneni		Public	1330000	432,100.97	1,017,670.00	585,569.03
91		Pasuni sat Vale	Vale		Public	1500000	0.00	1,147,747.00	-
92	83	Teren aferent sediului consiliului local	Alunis nr. 83	50155	Public	2941	56,044.38	71,426.00	15,381.62
93	86	Teren aferent dispensar uman Alunis	Alunis		Public	250	5,817.16	7,451.00	1,633.84
94	88	Teren scoala clasele I-VIII Alunis	Alunis		Public	2900	67,862.71	70,426.00	2,563.29
95	89	Teren scoala clasele I-VIII si camin cultural Ghirolt	Ghirolt		Public	1866	26,867.96	42,078.00	15,210.04
96	90	Teren scoala clasele I-IV si camin cultural Vale	Vale		Public	3080	6,647.99	58,770.00	52,122.01
97	92	Teren camin cultural Pruneni	Pruneni		Public	500	6,647.99	11,710.00	5,062.01
98		Teren cladire monumentala Corneni	Corneni		Public	1600	0.00	30,530.00	-
99	84	Teren Lot zootehnic Alunis	Alunis	50127	Public	47800	26,819.17	66,498.00	39,678.83
100	85	Teren aferent edificare - Statie de epurare	Alunis	50126	Public	3000	1,683.95	20,646.00	18,962.05
101	91	Teren destinat construire Gradinita in satul Ghirolt	Ghirolt nr. 36		Public	420	6,270.21	11,626.00	5,355.79
102	98	Teren aferent Centru de Informare Turistica	Alunis nr. 83	50154	Public	1200	28,020.79	29,145.00	1,124.21

Nr. Crt.	Nr. de inv.	Denumirea bunurilor	Adresa, localizare, identificare	Carte funciארă	Domeniu	Suprafata (mp)	Valoarea de inventar	Valoare justa (Lei)	Diferenta din reevaluare
103		Teren amplasament statie de pompare pentru sistemul de canalizare in localitatea Alunis	Alunis acostament strada cu denumirea locala Magaziei		Public	2	0,00	59,00	59,00
104		Teren amplasament statie de pompare pentru sistemul de canalizare in localitatea Alunis	Alunis acostament strada cu denumirea locala La Punte		Public	2	0,00	59,00	59,00
105		Teren amplasament statie de pompare pentru sistemul de canalizare in localitatea Alunis	Alunis acostament strada cu denumirea locala La Cripta		Public	2	0,00	59,00	59,00
106	148	Teren aferent amenajare Centru de agrement in localitatea Ghirolt	Ghirolt nr. 35		Public	4692	66,840.91	76,952.00	10,111.09
107		Teren aferent camin cultural si scoala Corneni	Loc. Corneni, Nr. 82, Jud. Cluj	50189	Privat	1586	0,00	30,263.00	-
108		Teren aferent camin cultural Ghirolt	Loc. Ghirolt, Nr. 35, 36, Jud. Cluj	50212	Privat	6978	0,00	114,443.00	-
Total terenuri:							3,657,753.49	9,954,201.00	3,863,975.51