

ROMÂNIA
JUDEȚUL HUNEDOARA
COMUNA TELIUCU INFERIOR
CONSILIUL LOCAL

HOTARAREA Nr. 19/ 2022

privind aprobarea raportului de evaluare a terenului intravilan in suprafata de 160 mp, situat in satul Teliucu Inferior, com. Teliucu Inferior, CF 60557 Teliucu Inferior

Consiliul local al comunei Teliucu Inferior, județul Hunedoara ;

Având în vedere Proiectul de hotarare nr. 20/2022 si Referatul de aprobare, nr. 1133/2022 a Primarului comunei Teliucu Inferior la proiectul de hotărâre privind aprobarea raportului de evaluare a terenului intravilan in suprafata de 160 mp, situat in satul Teliucu Inferior, com. Teliucu Inferior, CF 60557 Teliucu Inferior. executat de **GLG EVAL COMPLEX SRL**, evaluator ANEVAR,

Tinând cont de Raportul nr.1147/2022 al Secretarului General al comunei Teliucu Inferior, Raportul de avizare al comisiei de specialitate pentru activitati economico - financiare, amenajarea teritoriului si urbanism, protectia mediului si turism, servicii si comert nr 1307/2022, Raportul de avizare al comisiei pentru invatamant, cultura si culte, sanatate si familie, protectia copilului, sport si agrement nr.1308/2022, precum si Raportul comisiei de specialitate pentru administratie publica locala, juridica, a drepturilor cetatenilor, munca si protectie sociala nr. 1309/2022;

În baza prevederilor Legii 273/2006 privind finanțele publice locale,

În temeiul dispozitiilor art. 129 alin.(2) ,lit."c", alin.(6) ,lit."b", art. 136, alin.8, lit. a) - d), ale art. 139 alin. (1), precum si ale art.196, alin. (1), lit.a) si ale art. 197 alin. (1)-(4) din Codul Administrativ, publicat prin O.U.G. nr. 57 / 2019 cu modificarile si completarile ulterioare ;

HOTARASTE:

Art.1. - Aprobă Raportul de evaluare a terenului intravilan in suprafata de 160 mp, situat in satul Teliucu Inferior, com. Teliucu Inferior, CF 60557, Teliucu Inferior, executata de **GLG EVAL COMPLEX SRL**, evaluator ANEVAR, conform Anexei care face parte din prezenta hotarare, evaluat la suma de 3600 lei

Art.2. - Hotarare poate fi contestata in conditiile Legii 554/2004 a contenciosului administrativ cu modificarile si completarile ulterioare.

Art.3. - Prezenta hotărâre se comunică Instituției Prefectului – Județul Hunedoara, Primarului, Compartimentului financiar contabil si reurse umane și se va aduce la cunoștință publică prin afișare .

Teliucu Inferior, la 30.03. 2022

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
CONSILIER LOCAL
Rus Ciprian Rău

CONTRASEMNEAZA
SECRETAR GENERAL,
Matei Sebastian Teodor

Consilieri prezenti 11

Cvorum obținut; Voturi „pentru” 11

Voturi „împotrivă” 0

Abținere „0”

Nr. 5/2022

Expl.1

RAPORT DE EVALUARE

***AL TERENULUI INTRAVILAN, IN SUPRAFATA DE 160 MP-
AMPLASAT IN TELIUCU INFERIOR, INSCRIS IN CF 60557- LOC.
TELIUCU INFERIOR***

CLIENT: COMUNA TELIUCU INFERIOR

DESTINATAR: COMUNA TELIUCU INFERIOR

PROPRIETAR : COMUNA TELIUCU INFERIOR

EXECUTANT: S.C. GLG EVAL COMPLEX SRL

INTOCMIT: ec. BARNA VOICU- LUCIAN
expert evaluator- membru titular ANEVAR
legitimatie nr.10569/2021

DATA EVALUARII : 04.03.2022

Datele, informatiile si continutul prezentului raport sunt confidentiale, si nu vor putea fi copiate partial sau integral si nu pot fi transmise unor terti fara acordul scris in prealabil al evaluatorului si al clientului.

72

**Către,
TELIUCU INFERIOR**

Ca urmare a comenzii de evaluare, am efectuat evaluarea terenului intravilan, înscris în domeniul privat al Comunei Teliucu Inferior, pentru vânzare.

Am evaluat dreptul integral de proprietate al Comunei Teliucu Inferior, asupra terenului intravilan înscris în CF 60557- LOC. TELIUCU INFERIOR.

Estimarea valorii de piață, s-a efectuat în ipotezele semnificate speciale ca: terenul se considera ca face parte din Domeniul privat al Comunei Teliucu Inferior; se considera ca are utilizarea din extrasul CF; se considera ca terenul nu are restricții de vânzare, în conformitate cu prevederile altor legi incidente.

Conform datelor extrase din documentele furnizate de către proprietar, dar și în urma declarațiilor acestora și a documentelor depuse pentru realizarea prezentului raport de evaluare, rezulta ca terenul este în proprietatea UAT TELIUCU INFERIOR Domeniu Privat.

Având în vedere scopul și utilizarea evaluării, s-au avut în vedere recomandările Standardele de Evaluare ale Bunurilor 2022, care au la bază Standardele Internaționale de Evaluare.

Astfel ținând cont de toate cele prezentate în raport, **valoarea de piață estimată a terenului intravilan în suprafața de 160 mp, la data de 04.03.2022 este de:**
3.600 lei, adică 720 euro (adică 4,50 euro/mp)

Valorile estimate nu contin TVA

Având în vedere valorile estimate pot fi precizate următoarele:

- toate analizele și valorile au fost indicate la data evaluării **04.03.2022**;
- valorile au fost estimate pe baza considerentelor prezentate în cadrul prezentului raport;
- valoarea este o predicție și a fost estimată prin metoda extractiei;
- evaluatorul a aplicat raționamente imparțiale privite din optica aplicării lor într-un mediu care promovează transparența și minimizează influența oricăror factori subiectivi asupra procesului de evaluare;
- evaluarea este o opinie asupra unei valori.

Cu stimă,

Barna Voicu Lucian

Evaluator Autorizat, Membru ANEVAR (Legitimatie nr. 10569)

CUPRINS

Sinteza Raportului de Evaluare

Declaratia de conformitate

I. Termenii de referinta ai evaluarii

1. Identificarea și competența evaluatorului
2. Identificarea clientului și a oricaror alți utilizatori desemnați
3. Scopul evaluării
4. Identificarea bunului supus evaluării
5. Tipul valorii
6. Data evaluării
7. Documentarea necesară pentru elaborarea evaluării
8. Natura și sursa informațiilor pe care se va baza evaluarea
9. Ipoteze și ipoteze speciale
10. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare
11. Declararea conformității evaluării cu standardele de evaluare ANEVAR
12. Descrierea raportului

II. Prezentarea datelor

1. Identificarea bunului evaluat
2. Descriere juridică
3. Date despre amplasare
4. Identificarea
5. Utilizarea - CMBU
6. Istoricul

III. Analiza pieței bunului imobil

1. Definirea pietii specifice
2. Cererea solvabilă și probabilă
3. Oferta competitivă
4. Echilibrul pieței

IV. Analiza datelor

1. Procedura de evaluare
2. Procedura specifică de evaluare
3. Metoda extracției
4. Metoda abordării prin piața-comparației directe pe perechi de date
5. Metoda abordării prin venit sau abordării rentei funciare

V. Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii

VI. Anexe raport

Determinarea redevenței

SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE

Evaluator	BARNA Voicu Lucian
Autorizatie	Membru titular ANEVAR (legitimatie 10569) Specializarea EPI
Asigurare	10.000 EUR – pentru persoana fizica si 50.000 EUR pentru membru corporativ ANEVAR
Bunul imobil evaluat	Teren intravilan, in suprafata de 160 mp
Proprietar	Comuna TELIUCU INFERIOR
Destinatar raport	Comuna TELIUCU INFERIOR
Locatia bunului la data evaluarii	Comuna TELIUCU INFERIOR, LOC. TELIUCU INFERIOR, , jud. Hunedoara, str. Al. Retezat.
Data inspectiei	25.02.2022
Data evaluarii	04.03.2022
Curs de schimb	1 EURO = 4,9491 LEI, curs BNR la data de 04.03.2022
Scopul evaluarii	Estimarea valorii de piata pentru vanzare.
Tipul valorii	Valoarea de piata.
Ipoteze semnificative speciale	Terenul se considera ca face parte din Domeniul privat al Comunei Teliucu Inferior, se considera ca are utilizarea din extrasul CF;se considera nu are restrictii de vanzare, in conformitate cu prevederile altor legi incidente.
Valoare de piata estimata	<u>3.600 lei, adica 720 euro (4,50euro/mp)</u> <i>Valorile nu contin TVA</i>
EVALUATOR	BARNA Voicu Lucian, membru ANEVAR, legitimatia 10569 Semnătura ,  Ștampila,

DECLARAȚIE DE CONFORMITATE

Prin prezenta, în limita cunostințelor și informațiilor deținute, precizăm că afirmațiile prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate și corecte și au fost verificate, în limita posibilităților, din mai multe surse. De asemenea, menționăm că analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele considerate și condițiile limitative specifice și sunt analize, opinii și concluzii nepărtinitoare din punct de vedere profesional. În plus, precizăm că nu avem niciun interes prezent sau de perspectivă cu privire la imobilul care face obiectul prezentului raport de evaluare și niciun interes sau influență legată de părțile implicate.

Onorariul ce ne revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nicio legătură cu declararea în raport a unei anumite valori sau interval de valori care să favorizeze clientul și nu este influențată de apariția unui eveniment ulterior.

În elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistență externă.

Analizele, opiniile și concluziile exprimate au fost realizate respectând codul de etică și în conformitate cu cerințele, recomandările și metodologia de lucru ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România).

Prezentul raport a fost efectuat în concordanță cu Standardele de evaluare a bunurilor SEV 2020, respectiv se supune normelor naționale ANEVAR și poate fi expertizat (la cerere) și verificat.

Acest raport de evaluare este confidențial atât pentru client cât și pentru evaluator și este valabil numai pentru scopul menționat în prezentul raport; nu se acceptă nicio responsabilitate dacă este transmis altei persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru oricare alt scop. Raportul de evaluare nu va putea fi inclus, în întregime sau parțial, în documente, circulare sau în declarații, nici publicat sau menționat în alt fel, fără acordul scris și prealabil al evaluatorului și al clientului acestuia, cu specificația formei și a contextului în care ar urma să apară.

Evaluatorul nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță referitor la proprietatea imobiliară care face obiectul prezentului raport de evaluare, decât în baza unui angajament special pentru acest scop și în limita permisa de reglementările deontologice și de conduită ale profesiei și respectiv cu respectarea legislației în vigoare.

Prezentul raport de evaluare trebuie luat ca un întreg (scrisoare, declarație de conformitate, prezentare raport evaluare, anexe), nefiind acceptată utilizarea divizată a acestuia. A fost redactat exclusiv pentru a fi folosit de către destinatar și pentru scopul precizat.

Membru Titular

Barna Voicu Lucian

Evaluator E.P.I.

Legitimatie: 10569

I. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

1. Identificarea și competența evaluatorului

Lucrarea este efectuată de către BARNĂ Voicu Lucian, Membru ANEVAR, legitimația 10569, specializarea EPI, administrator al S.C. GLG EVAL COMPLEX SRL – membru corporativ ANEVAR CU CERTIFICATUL 434, iar răspunderea privind conținutul și concluziile evaluării sunt numai față de clientul și utilizatorul lucrării.

Declar în cunoștință de cauză și cu bună credință, că:

- ✓ Expunerile faptelor din acest raport sunt corecte și adevărate;
- ✓ Analizele, opiniile și concluziile raportate se limitează numai la ipotezele și condițiile limitative prezentate și reprezintă analizele, opiniile și concluziile mele profesionale și imparțiale;
- ✓ Nu am niciun interes prezent sau viitor în proprietatea care constituie obiectul acestui raport și niciun interes personal legat de părțile implicate;
- ✓ Nu am nicio părtinire legată de proprietatea care este obiectul acestui raport sau legată de părțile implicate în această evaluare;
- ✓ Angajarea mea în această evaluare și onorariul pentru această evaluare nu sunt condiționate de raportarea unor rezultate predeterminate, de mărimea valorii estimate sau de o concluzie favorabilă unuia dintre utilizatorii desemnați ai raportului;
- ✓ Acest raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obținerii unei valori minime/maxime, solicitare venită din partea beneficiarului sau a altor persoane care au interese legate de beneficiar sau de aprobarea unui împrumut;
- ✓ Dețin cunoștințele și experiența necesară pentru efectuarea, în mod competent, a acestei lucrări;
- ✓ Nu mi-a fost oferită asistență profesională semnificativă;
- ✓ În deplina cunoștință de cauză, analizele, opiniile și concluziile exprimate au fost realizate în conformitate cu cerințele Standardelor ANEVAR și cu cerințele Codului de etică al profesiei de evaluator autorizat;
- ✓ Sunt membru ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România) și îndeplinesc cerințele ANEVAR privind programul de pregătire continuă;

2. Identificarea clientului și a oricaror alți utilizatori desemnați

Client : **COMUNA TELIUCU INFERIOR**

Utilizatori desemnați : **COMUNA TELIUCU INFERIOR**

Având în vedere Statutul ANEVAR și Codul deontologic al profesiei de evaluator, evaluatorul nu-și asumă răspunderea decât față de client și față de utilizatorii lucrării.

3. Scopul evaluării

Scopul evaluării constă în **evaluarea terenului în vederea vânzării**.

Evaluarea nu poate fi utilizată în afara contextului sau pentru alte scopuri decât cel prezent.

4. Identificarea bunurilor imobile supuse evaluării

Obiectul evaluării îl constituie terenul intravilan în suprafața de 160 mp. Bunul imobil este amplasat în Teliucu Inferior, al. Retezat, loc. Teliucu Inferior, jud. Hunedoara.

Dreptul de proprietate evaluat în prezentul raport este dreptul de proprietate integral asupra terenului, așa cum a fost indicat de către proprietar și client.

5. Moneda evaluării

Rezultatul evaluării și va raporta în moneda europeană (Euro) și în moneda națională (leu), cursul de schimb între cele două monede fiind cel raportat de Banca Națională a României pentru data evaluării.

6. Tipul valorii

Tipul valorii estimate, conform scopului prezentei lucrări este **valoarea de piață**

Valoarea de piață: Conform SEV 100 – Cadrul general (IVS Cadrul general): *"este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a) la data evaluării, între un cumparator hotarat și un vânzător hotarat, într-o tranzacție nepartinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștința de cauză, prudent și fără constrângere"*.

7. Data evaluării:

Evaluarea a fost realizată în cursul lunii martie 2022.

Data de referință a evaluării este **04.03.2022**.

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor și informațiile corespunzătoare acestei date la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de către evaluator.

Data inspecției: Inspecția bunului supus evaluării a fost efectuată în data de 25.02.2022

Data finalizării raportului: Forma scrisă a raportului a fost finalizată în 04.03.2022.

8. Documentarea necesară pentru elaborarea evaluării

Inspecția a fost realizată pe teren împreună cu un reprezentant al clientului și proprietarului.

9. Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluarea

Pentru elaborarea evaluării s-au avut în vedere următoarele informații:

- ✓ Informații puse la dispoziție de către client: informații privind situația juridică a bunurilor evaluate cu documente de proprietate;
- ✓ Documente și informații puse la dispoziție de către proprietar sau client:
 - Extras de carte funciara și anexe, cererea de cumpărare precum și Comanda de evaluare.
 - Prezentul raport de evaluare se bazează pe informațiile din documentele transmise de client. Evaluatorul nu are competența de a verifica informațiile din documentele legale sau tehnice furnizate de client pe care le considerăm corecte în prezenta evaluare. În măsura în care unele dintre informațiile conținute în aceste documente se dovedesc inexacte, ne rezervăm dreptul de a revizui evaluarea.
 - Evaluatorul a avut de asemenea în vedere informațiile obținute cu ocazia inspecției proprietății conform celor expuse mai sus, precum și informații din baza de date proprie a evaluatorului, din cea a companiilor de profil imobiliar (agenții imobiliare, companii de consultanță imobiliară etc), precum și informații verificate pe site-uri de specialitate – www.imobiliare.ro, www.olx.ro, www.homezz.ro, www.publi24.ro, www.storia.ro și date macroeconomice furnizate de instituții publice de specialitate (Institutul Național de Statistică, Banca Națională a României etc). De asemenea, în măsura în care s-au dovedit necesare, au fost utilizate informații din cataloagele de costuri de profil respectiv catalogul “Costuri de reconstrucție-costuri de înlocuire” – C. Schiopu și Indreptar tehnic pentru evaluarea imediată, la prețul zilei, a costurilor elementelor și construcțiilor de locuințe – procentual și valoric, Editura Matrix Rom, București.
- ✓ Alte informații necesare existente în bibliografia de specialitate, respectiv:
 - Standardele de evaluare ANEVAR, valabile la data evaluării;
 - Suporturi de curs și seminarii de pregătire continuă publicate de ANEVAR și IROVAL;
 - Bibliografie ANEVAR și IROVAL;

10. Ipoteze semnificative și ipoteze semnificative speciale

Principalele ipoteze semnificative și ipoteze semnificative speciale de care s-a ținut cont pe durata realizării evaluării și raportării evaluării sunt:

- Nu s-a făcut nicio investigație și nici nu s-au inspectat acele părți ce erau acoperite, neexpuse sau inaccesibile și s-a presupus astfel că aceste părți sunt în stare tehnică bună. Nu se poate exprima nicio opinie despre starea tehnică a părților neinspectate și acest raport nu trebuie considerat că ar valida integritatea elementelor.
- Nu îmi asum nicio responsabilitate pentru orice vicii ascunse sau informații neconcludente ale dreptului de proprietate, structurilor sau infrastructurilor care ar putea afecta valoarea imobilului. Mai mult, nu fac investigații pentru a le descoperi.
- Suprafețele pe baza cărora se estimează valoarea sunt cele din documentele puse la dispoziția evaluatorului. Calitatea de evaluator autorizat nu oferă competențe în domeniul măsurării suprafețelor,

responsabilitatea corectitudinii acestora fiind a persoanelor ce au întocmit documentele ce stau la baza evaluării.

- Nu s-au realizat estimări cu privire la starea structurală a îmbunătățirilor sau la dimensiunea și adecvarea sistemelor mecanice și a altor componente precum încălzire, canalizare, sistemul electric, etc. Valorile estimate în raportul de față au plecat de la premisa că imobilul evaluat este construit și utilizat în concordanță cu toate autorizațiile de construcție, neexistând nicio dispută cu vecinii, ocupanții spațiilor învecinate sau administrația locală.
- Evaluatorul a presupus că imobilul evaluat se conformează restricțiilor urbanistice din zonă, deține toate licențele, autorizațiile, certificatele necesare utilizării sale.
- Am considerat că toate informațiile obținute de la client sunt adevărate și corecte. Toate informațiile (inclusiv situațiile financiare, estimări și avize) obținute de la terțe părți se presupun a fi adevărate și corecte. Nu îmi asum nicio responsabilitate pentru neconcordanțele generate de informații eronate oferite de client.
- Dacă nu este precizat, se presupune că nu există abuzuri sau încălcări ale legii, care să afecteze proprietatea evaluată.
- Se presupune că proprietatea este în deplină conformitate cu toate codurile, legile, consimțămintele, licențele sau reglementările relevante la nivel național, orașenesc, local sau privat, și că toate autorizațiile, permisele, certificatele, francizele și așa mai departe pot fi reînnoite și / sau transferate către un eventual cumpărător sau alt ocupant;
- Evaluatorul, prin reglementările profesionale cărora se supune, nu are calitatea juridică de a certifica corectitudinea, din punct de vedere legal, a actelor menționate și nici a dreptului deplin de proprietate asupra bunului imobil evaluat, considerat existent în prezenta lucrare, ca ipoteză de lucru.
- Nu s-a efectuat nicio investigație referitoare la prezența sau absența substanțelor poluante și, prin urmare, nu se poate oferi nicio asigurare a potențialului sau impact asupra evaluării. În consecință, pentru scopul acestei evaluări, am presupus că nu există, pe sau în cadrul proprietății, niciun fel de substanță poluantă, care ar putea contamina proprietatea și diminua valoarea acesteia. Orice identificare ulterioară nu îmi este imputabilă.
- Valorile estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuie a acestora pe interese fracționate va invalida valorile estimate.
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietatea în chestiune.
- În cazul în care cititorul este pe punctul de a lua o decizie pe plan investițional, chiar și personal, fiduciar sau corporativ, și are orice nelămurire în ceea ce privește conținutul material al acestui raport, se recomandă contactarea evaluatorului.
- Evaluatorul nu își asuma nicio responsabilitate pentru orice eveniment, condiție sau circumstanțe care pot să afecteze valoarea proprietății, ce pot apărea ulterior, fie datei de evaluare menționată în acest raport, fie datei inspecției, oricare ar fi ordinea.
- Calitatea managementului proprietății are un efect direct asupra viabilității economice și valorii de piață a acesteia. Previziunile financiare prezentate în acest raport presupun un drept de proprietate responsabil și competența managerială. Orice variație de la această ipoteză ar putea avea un impact semnificativ asupra estimărilor de valoare rezultate.
- Estimarea rezultatelor prezentate în acest raport se bazează pe o evaluare a economiei actuale la nivel național și local, fără a exclude niciun element și fără a face previziuni cu privire la efectele de creștere sau scădere bruscă, în condițiile economice locale. Nu pot și nu garantez că estimările vor fi atinse, însă acestea au fost întocmite pe baza informațiilor obținute în cursul acestui studiu, și sunt destinate să țină seama de experiența investitorilor.
- Unele dintre cifrele prezentate în acest raport se poate să fi fost generate de modele financiare, făcând calcule bazate pe numere cu trei sau mai multe zecimale. Din motive de claritate și simplificare, cele mai

multe cifre prezentate în acest raport au fost rotunjite și pot fi, prin urmare, pasibile de mici erori de rotunjire, în anumite cazuri.

- Evaluarea proprietăților imobiliare trebuie să fie considerată ca fiind în același timp o știință și o artă. Deși această evaluare utilizează diferite calcule matematice pentru a oferi indicații de valoare, decizia finală a valorii este subiectivă și poate fi influențată de experiența anterioară a evaluatorului și de alți factori care sunt sau nu, specificați în prezentul raport.
- Dreptul deplin de proprietate se presupune a fi transmisibil cu ușurință, fără nicio restricție nejustificată, cu excepția cazurilor în care este altfel specificat.
- Chiar dacă toate informațiile conținute în acest raport sunt considerate a fi corecte, acestea se pot schimba. Nicio parte a conținutului acestui raport nu trebuie să fie interpretată ca o garanție de orice fel.
- Nu s-au făcut verificări în ceea ce privește probleme legate de buget, de sarcini și monitorizări ale construcției. În acest domeniu, ne-am bazat, încă o dată, pe informațiile furnizate de către proprietar / dezvoltator.
- Evaluatorul nu își asumă nicio responsabilitate pentru evenimentele ce influențează valoarea proprietății care au avut loc după data evaluării sau data inspecției și care nu au fost indicate.
- Raportul de evaluare nu poate fi folosit ca probă în instanță fiind o expertiză extrajudiciară.
- Natura piețelor emergente cum este și România presupune anumite dificultăți în cuantificarea unor valori de piață. Oricum, valorile exprimate în cadrul acestui raport trebuie să fie considerate ca fiind cea mai bună estimare a proprietății în cauză. Subliniez că valoarea recomandată a fost determinată strict prin perspectiva situației pieței, la data de referință a evaluării, situație care se poate modifica, într-un interval mai scurt sau mai lung, în funcție de dinamica economică, ceea ce ar implica reconsiderarea poziției mele.

Ipoteze semnificative speciale: Terenul se considera ca face parte din Domeniul privat al Comunei Teliucu Inferior, se considera ca are utilizarea din extrasul CF; se considera nu are restricții de vanzare, în conformitate cu prevederile altor legi incidente.

11. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

Raportul de evaluare este confidențial și nu va putea fi copiat sau transmis terților, fără acordul scris și prealabil al **evaluatorului, clientului și al utilizatorului.**

Prezentul raport de evaluare este valabil numai pentru scopul menționat în prezentul raport și destinat exclusiv utilizării de către utilizatorii desemnați în Termenii de referință ai evaluării. Evaluatorul nu își asumă nicio responsabilitate dacă este transmis altei persoane sau utilizat de către alte persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru oricare alt scop.

Persoana care primește o copie a unui raport de evaluare nu devine un utilizator desemnat decât în cazul în care este autorizată de către evaluator și identificată explicit ca utilizator desemnat.

Persoana care primește o copie a unui raport de evaluare fără să fi fost identificată de către evaluator ca utilizator desemnat sau ca persoană care poate avea acces la raportul de evaluare, sau fără a avea atribuții legale sau reglementate în legătură cu respectivul raport de evaluare, nu poate fi considerată ca utilizator desemnat al raportului de evaluare în sensul acestui Ghid și nu este îndreptățită la niciun fel de pretenție față de evaluator.

Raportul de evaluare nu este destinat asiguratorului proprietății, iar valoarea prezentată în prezentul raport de evaluare nu are nicio legătură cu valoarea de asigurare.

Raportul de evaluare nu poate fi folosit ca probă în instanță fiind o expertiză extrajudiciară.

Raportul de evaluare sau orice referire la acesta nu pot fi publicate, nici incluse într-un document destinat publicității, fără acordul scris și prealabil al S.C. GLG EVAL COMPLEX S.R.L. cu specificarea formei și contextului în care ar urma să fie reprodus sau publicat.

Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia. Nicio parte a acestui raport nu poate fi reprodusă sub nicio formă fără acordul prealabil al evaluatorului, și nici nu poate fi distribuită în raport prin publicitate, relații publice, știri, de vânzare sau de alte mijloace media.

12. Declararea conformității evaluării cu standardele de evaluare ANEVAR

Având în vedere scopul și utilizarea evaluării, s-au avut în vedere recomandările Standardele de Evaluare ale bunurilor 2022, care au la baza Standardele Internaționale de Evaluare.

- ✓ **SEV 100 Cadrul general (IVS Cadrul General)** “cuprinde definițiile, principiile și conceptele evaluării general acceptate pe care se bazează Standardele Internaționale de Evaluare. Acest Cadru general ar trebui să fie luat în considerare și aplicat în conformitate cu standardele individuale și aplicațiile evaluării”
- ✓ **SEV 101 Termenii de referință ai evaluării (IVS101)**
- ✓ **SEV 102 Implementare (IVS102)**
- ✓ **SEV 103 Raportarea evaluării (IVS103)**, „Acest standard se aplica tuturor rapoartelor de evaluare, indiferent dacă acestea se tipăresc pe hartie sau sunt transmise pe cale electronică. Pentru anumite clase de active sau aplicații pot exista variații de la acest standard sau cerințe suplimentare la raportare”
- ✓ **SEV 230 Dreptul asupra proprietăților imobiliare (IVS 230):**
- ✓ **GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile**

13. Derogări de la Standardele de Evaluare a Bunurilor ediția 2020

Nu este cazul.

14. Descrierea raportului

Lucrarea este structurată după cum urmează:

- **Sinteza** : rezumatul faptelor principale și al concluziilor importante, certificarea evaluatorului;
- **Termenii de referință ai evaluării**, elemente cu caracter specific care delimitează modul de abordare al evaluării;
- **Prezentarea datelor**, descrierea bunului evaluat, situația juridică și analiza pieței specifice;
- **Analiza datelor**, analiza celei mai bune utilizări și abordările în evaluare;
- **Analiza rezultatelor și concluzii asupra valorii**, justificarea selectării valorii și opinia finală a evaluatorului asupra valorii de piață a bunului;
- **Anexe**, argumente suplimentare care stau la baza estimării valorii de piață a bunului, date de piață, fotografii, etc.

***Termenii de referință ai evaluării**, fac parte integrantă din Contractul de evaluare, acceptarea Raportului de Evaluare în forma predată către client și destinatar, înseamnă și acceptarea în integralitate și a **Termenilor de referință**, care au stat la baza întocmirii prezentului raport de evaluare.*

II. PREZENTAREA DATELOR

1. Identificarea bunului evaluat

NR.C RT.	DENUMIRE OBIECTIV	DESCRIERE
1	Teren intravilan	Teren intravilan, este plan are o suprafata de 160 MP. Categoria de folosinta, conform extrasului de carte funciara este: <i>curti constructii</i> Terenul este amplasat in LOC. TELIUCU INFERIOR, pe str. Al.Retezat, accesul la teren se face pe un drumul principal al comunei asfaltat. Utilitatile terenului supus evaluarii: toate cele specifice zonei (apa, canalizare, energie electrica).

- o Proprietar: Domeniul Privat al COMUNEI TELIUCU INFERIOR - conform extrasului de Carte Funciara nr. 64944.

2. Descriere juridică

Dreptul de proprietate asupra terenului avand numar cadastral 60557, este integral TELIUCU INFERIOR Domeniu Privat, Act Administrativ nr. EXTRAS CF NR. 257 TELIUCU INFERIOR, din 24/11/2009 emis de BIROU CF HUNEDOARA (act administrativ nr. ADRESA DE DEZMEMBRARE NR. 1195/23-05-2011 emis de PRIMARIA TELIUCU INFERIOR; Act Administrativ nr. HOTARAREA NR.58/2021, din 30/09/2021 emis de COMUNA TELIUCU INFERIOR;

Exista sarcini temporare – Terenul este libere de sarcini conform extrasului de carte funciara nr. 60557 pus la dispozitie.

In conformitate cu prevederile Standardelor de Evaluare ANEVAR 2022, dar si al Codului Administrativ, in vigoare, evaluarea terenului se realizeaza in ipoteza ca acesta este liber (conform Standardelor), pentru estimarea valorii de piata in vederea vanzarii (conform Codului Administrativ), tinandu-se cont de cea mai buna utilizare a terenului, dar si situatia juridica a bunului, la data evaluarii.

3. Date despre amplasare

„**Teliucu Inferior** (în maghiară: *Alsótelek, Telek*, în germană: *Untertelek, Eisenhammer*) este o comună în județul Hunedoara, Transilvania, România, formată din satele Cinciș-Cerna, Izvoarele, Teliucu Inferior (reședința) și Teliucu Superior.

Teliucul a fost în antichitate o importantă exploatare minieră de suprafață. Atelierul dacoroman de la Teliuc aproviziona cu fier legiunea a XIII-a Gemina, din Apulum, dar și capitala provinciei, Sarmizegetusa.

Demografie

Conform recensământului efectuat în 2011, populația comunei Teliucu Inferior se ridică la 2.344 de locuitori, în scădere față de recensământul anterior din 2002, când se înregistraseră 2.552 de locuitori. Majoritatea locuitorilor sunt români (94,07%), cu o minoritate de maghiari (1,66%). Pentru 3,46% din populație, apartenența etnică nu este cunoscută. Din punct de vedere confesional, majoritatea locuitorilor sunt ortodocși (84,26%), dar există și minorități de penticostali (4,74%), romano-catolici (2,43%), baptiști (1,71%) și reformați (1,07%). Pentru 4,18% din populație, nu este cunoscută apartenența confesională.

DISTANȚE - AEROPORT

- Timișoara - 200 km
- Sibiu - 110 km*''

Terenul supus evaluării se afla pe Al. Retezat a loc. Teliucu Inferior, sat reședința de comuna al Comunei Teliucu Inferior, în imediata apropiere existând case și terenuri intravilane.

4. Utilizarea actuală

Terenul evaluat este utilizat ca și teren ce deservește o construcție, terenul fiind utilizat ca și curte.

5. Cea mai bună utilizare - CMBU

În analiza CMBU a terenului supus evaluării se porneste de la categoriile de folosință a acestui teren și de la utilizarea construcțiilor existente lângă acest teren, în această situație este **terenul evaluat are categoria de folosință Curți construcții**.

Ca și valoarea de piață, cea mai bună utilizare este un concept de piață. 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 abordărilor de evaluare.

Cea mai bună utilizare este definită de Standardele Internaționale de Evaluare (SEV) ca fiind "utilizarea care, din perspectiva unui participant de pe piață, are ca rezultat cea mai mare valoare a unui activ".

Analiza CMBU este un studiu economic al impactului forțelor de piață asupra proprietății analizate. CMBU se bazează pe datele colectate și analizate pentru estimarea valorii proprietății prin analizarea fezabilității legate, respectiv, de estimarea profitului potențial generat de proprietate, de investiții, precum și de creșterea potențială a valorii.

Cea mai bună utilizare trebuie să fie posibilă fizic (dacă este cazul), fezabilă din punct de vedere financiar, permisă din punct de vedere legal și să genereze cea mai mare valoare a activului. Dacă cea mai bună utilizare este diferită de utilizarea curentă, valoarea este influențată de costul conversiei activului la cea mai bună utilizare a sa.

Potrivit standardelor de evaluare a bunurilor (GEV 630), utilizarea curentă se presupune a fi cea mai bună utilizare dacă nu există indicații din piață sau alți factori care să conducă la concluzia că există o altă utilizare care ar maximiza valoarea subiectului evaluării.

Cea mai bună utilizare a terenului considerat liber

În cadrul acestei analize se are în vedere evidențierea celei mai bune destinații pe care o poate avea terenul evaluat dacă acesta nu ar fi construit la data evaluării.

Aplicarea secvențială a celor patru criterii de analiză a celei mai bune utilizări conduce la următoarele rezultate.

- Posibilă fizic. Localizarea într-o zonă mediană exclude destinația comercială. De asemenea, având în vedere că în zonă și în imediata vecinătate sunt deja edificate construcții rezidențiale. De asemenea, mărimea acestuia, precum și caracteristicile amintite mai sus favorizează utilizarea rezidențială.
- Permisă legal. Potrivit documentației cadastrale puse la dispoziție, pe teren sunt edificate mai multe construcții cu destinație rezidențială. Astfel, deducem că utilizarea rezidențială este permisă legal.
- Fezabilă financiar. Aplicarea secvențială a criteriilor de mai sus a relevat că utilizarea terenului pentru dezvoltare rezidențială este singura alternativă posibilă. Fezabilitatea sa financiară este relevată în capitolul de Evaluare a proprietății imobiliare.
- Maxim productivă. Din aplicarea secvențială a criteriilor de mai sus rezultă că utilizarea maxim productivă este cea rezidențială care corespunde cu utilizarea actuală a terenului.

Având în vedere suprafața, forma și localizarea terenului supus evaluării, cât și specificul zonei din care face parte proprietatea evaluată, opinia mea este că CMBU este rezidențială.

Cea mai bună utilizare a proprietății construite

Obiectivul acestei analize este alegerea argumentată a celei mai bune utilizări a proprietății imobiliare evaluate la data evaluării.

Aplicarea secvențială a celor patru criterii de analiză a celei mai bune utilizări conduce la următoarele rezultate.

- Posibilă fizic. Caracteristicile constructive, dimensiunea și compartimentarea imobilului sunt coerente cu utilizarea sa rezidențială, o eventuală utilizare alternativă implicând costuri importante de reconversie și mai ales, trebuie reconversia vecinătăților.
- Permisă legal. Potrivit documentelor puse la dispoziție, imobilele sunt destinate să aibă utilizare rezidențială, aceasta fiind singura utilizare admisă din punct de vedere legal.
- Fezabilă financiar. Aplicarea secvențială a criteriilor anterioare a demonstrat că utilizarea rezidențială este singura admisă. În capitolul Evaluarea proprietății imobiliare se demonstrează și că aceasta este fezabilă din punct de vedere financiar.
- Maxim productivă. Asadar, utilizarea maxim productivă a proprietății este cea rezidențială, care corespunde utilizării sale actuale.

Având în vedere compartimentarea imobilului, cât și specificul zonei din care face parte proprietatea evaluată, opinia evaluatorului este că **CMBU este rezidențială**.

Se pune problema analizei terenului în surplus/exces, deoarece terenul are o formă neregulată, nu poate fi vorba de teren în surplus/exces, întreg terenul deserving construcțiile din imediată apropiere.

III. ANALIZA PIETEI BUNURILOR IMOBILE

3.1. CONTEXTUL GENERAL AL PIETEI IMOBILIARE ROMÂNEȘTI

Anul 2020 este apreciat în mod unanim de analiști ca fiind unul cu totul excepțional din punct de vedere economic, social și geopolitic. Într-un context unic generat de izbucnirea la începutul său a epidemiei de SARS-COV-2 și răspândirea ei pe scară planeteară în primele luni, economia mondială a funcționat și continuă să evolueze în condiții de incertitudine de o intensitate nemăintâlnită în epoca modernă.

În prima jumătate a anului 2020, autoritățile publice naționale și internaționale au avut ca obiectiv principal orientarea eforturilor spre limitarea efectelor noului virus, declarat în martie 2020 de către Organizația Mondială a Sănătății pandemic. Astfel, s-au luat măsuri de limitare a contactelor interumane, inclusiv în ceea ce privește restrângerea activității economice, fie la nivel zonal, fie sectorial, asumându-se reduceri ale veniturilor agregate la nivelul economiilor naționale pe perioade scurte, în vederea reducerii efectelor sanitare și sociale ale pandemiei.

Dacă rezolvarea rapidă a efectelor pandemiei era o ipoteză de lucru în primele luni ale anului, prelungirea și agravarea situației sanitare până la finalul său, a condus la o schimbare de percepție în plan economic și politic. Autoritățile publice au fost puse în fața unei noi realități, aceea a necesității unui efort economic, social și tehnologic de durată în lupta cu efectele pandemiei de Covid-19 care s-a dovedit a avea consecințe mult mai puternice decât cele anticipate inițial.

Din punct de vedere economic și social, evoluția societății mondiale într-un context de incertitudine extrem de ridicată a condus, în foarte multe cazuri, la aplicarea de politici publice oscilante, cu încercări repetate de a asigura un echilibru pe termen scurt între nevoia de a limita efectele sanitare ale pandemiei prin măsuri de carantină și restrângere a activităților economice și cea de menținere a unui nivel suficient de ridicat al produsului intern brut pe locuitor, pentru evitarea unor dezechilibre macroeconomice majore. Astfel, cuvântul de ordine privind politicile publice legate de conducerea economiei mondiale pe termen scurt și mediu este acela al intervențiilor punctuale pentru limitarea unor dezastre sociale și sanitare majore prin restrângerea mișcării populației, alternativ cu măsuri de relaxare menite să susțină activitatea economică și să prevină crize economice și sociale majore.

La nivel global, o asemenea criză nu poate fi gestionată decât prin intervenția rapidă și masivă a autorităților publice prin mobilizarea de resurse financiare și direcționarea lor în domenii prioritare ale economiei, capabile să producă dezechilibre majore în lipsa intervenției publice. Este de altfel strategia adoptată în mod unanim de autoritățile publice din toate statele lumii care au apelat pe cale largă la împrumuturi de stat și politici publice de creștere a cheltuielilor și limitare a impozitării în vederea menținerii dezechilibrelor macroeconomice în limite tolerabile.

La unison, principalele economii naționale au anunțat niveluri record ale deficitelor bugetare, coroborate cu deteriorări semnificative ale indicatorilor macroeconomici de ansamblu, precum creșteri semnificative ale ratei șomajului și scăderi istorice ale produsului intern brut, de anvergură chiar mai ridicată decât cele din perioada crizei financiare din 2008-2010.

Contextul actual rămâne caracterizat de un nivel foarte ridicat de incertitudine, chiar dacă ușor ameliorat de utilizarea vaccinului anti-Covid-19, mai ales că pentru moment există numeroase necunoscute legate de perioada necesară pentru limitarea prin intermediul vaccinurilor a efectelor pandemiei asupra populației și economiei mondiale. Gestionarea crizei economice generate de pandemia de Covid-19, care va depinde cu siguranță de măsurile întreprinse de autoritățile publice naționale și supranaționale, este de așteptat să se facă prin injectarea în economie a unor fonduri publice destinate proiectelor sociale și de infrastructură, în vederea relansării treptate a activității economice private. Uniunea Europeană, sub acest aspect, și-a făcut cunoscută poziția, menționând ca principale direcții de intervenție în economie proiectele orientate către neutralitatea energetică a continentului și reducerea la minim a amprente de dioxid de carbon, în paralel cu implementarea unor obiective de infrastructură de ordin social, sanitar și de susținere a inițiativei private.

Un element important în conturarea contextului macroeconomic al anului 2020, cu efect benefic asupra economiei, este faptul că apariția crizei sanitare generate de Covid-19 a avut loc într-un moment caracterizat de existența unor rezerve importante de lichidități în economie. Acest volum important de lichidități a permis menținerea consumului la un nivel important, cu un efect de susținere a nivelului produsului intern brut. Cu

toate acestea, anumite modificări ale preferințelor consumatorilor s-au identificat pe parcursul acestui an, determinate pe de-o parte de restricțiile impuse în funcționarea anumitor sectoare, iar pe de altă parte de o reorientare a consumatorilor spre bunuri capabile de o mai bună preservare a valorii lor în timp. Același lucru este vizibil și într-o statistică publicată de Banca Națională a României care arată o reducere a creditelor de consum, ca nivel al soldului, dar mai ales ca volum al creditelor noi contractate, în timp ce totalul creditelor noi, ca și soldul total al creditelor imobiliare au cunoscut creșteri notabile. Faptul că România a înregistrat cea mai mare creștere economică din Uniunea Europeană în ultimul trimestru al anului 2020 reprezintă de asemenea un aspect pozitiv legat de funcționarea pieței imobiliare în prima parte a anului 2021. Nu trebuie uitat faptul că evoluția viitoare a economiei depinde de nivelul de lichidități existente în economie, un element care trebuie urmărit și susținut prin politici economice consecvente în anii viitori.

3.2. Evoluția pieței imobiliare

Din punctul de vedere al pieței imobiliare, contextul macroeconomic expus mai sus este unul care se anunță plin de provocări, dar și de oportunități pentru anumite sectoare particulare. Pentru o bună înțelegere a situației actuale, trebuie să menționăm că anul 2019 a fost unul dintr-un șir de câțiva ani foarte favorabili pieței imobiliare, cu un volum ridicat al tranzacțiilor și o activitate susținută de investiții. Într-un context mai larg, perioada 2015-2019 a fost una caracterizată la nivel mondial printr-o creștere economică susținută, cu acumulări semnificative de lichidități în economiile naționale și orientare spre investire, ceea ce a favorizat piața imobiliară. Apariția pandemiei de Covid-19 în acest context macroeconomic caracterizat de existența a numeroase rezerve de investire la nivelul agenților privați a fost favorabilă pieței, cel puțin în ceea ce privește perspectiva acesteia pe termen scurt. Existența unui nivel ridicat de lichidități a contribuit la încheierea unui număr semnificativ de tranzacții pe parcursul anului 2020, în comparație cu așteptările, fapt demonstrat și de creșterea volumului creditelor imobiliare cu aproape 10% pe parcursul anului 2020.

Pe de altă parte, evoluția pe termen mediu și lung a pieței imobiliare este determinată în bună măsură de disponibilitatea capitalurilor, afectată în mod fundamental de amploarea crizei economice generate de pandemie și de măsurile de politică publică privind contracararea efectelor acesteia. Aceste evoluții pe termen mediu și lung sunt deocamdată caracterizate de un nivel de incertitudine extrem de ridicat, motiv pentru care suntem de părere că perioada următorilor doi ani va fi una caracterizată de prudență pe piața imobiliară. În măsura în care nivelul de lichiditate din piața financiară nu va suferi șocuri majore, anticipăm că piața imobiliară nu va înregistra reduceri drastice de activitate, însă scăderi ale volumului de tranzacții, precum și reorientări ale obiectivelor de investiții imobiliare sunt anticipabile în acest context.

Piața imobiliară națională a anului 2020 a fost tributară situației economice complexe și politicilor administrative impuse de autoritățile publice cu scopul de a asigura accesul la finanțare al agenților privați și în acest fel funcționarea la un nivel acceptabil a sistemului de plăți. Pe de altă parte, este o realitate că aceste măsuri administrative vor trebui absorbite în timp și acest lucru se va realiza în mare parte pe seama agenților economici privați.

Astfel, anul 2020 a creat iluzia existenței pe piață a unui nivel ridicat de lichidități, ceea ce a contribuit la menținerea consumului privat, cât și volumului tranzacțiilor de pe piața imobiliară. O analiză a numărului de tranzacții raportate pe site-ul ANCPI pentru primele 10 luni ale anului 2020 arată că numărul total de tranzacții a crescut cu aproximativ 1% față de aceeași perioadă a anului 2019, lucru neașteptat având în vedere restricțiile impuse de pandemie în privința vizionărilor și încheierii de tranzacții imobiliare. Pe de altă parte, analiza trebuie nuanțată pe segmente de piață și tipuri de imobile.

3.3. Tendințe generale ale pieței imobiliare non-rezidențiale

Pandemia de Covid-19 și numeroasele sale consecințe de ordin administrativ, politic și economic au influențat în mod semnificativ și peisajul subpiețelor imobiliare nerezidențiale. Activitatea de pe aceste

segmente de piață a fost tributară pe parcursul întregului an nivelului foarte ridicat de incertitudine manifestat în activitatea economică. Jucătorii din piața de profil au demonstrat un nivel de prudență mai ridicat în acțiunile întreprinse. Deciziile de investiții luate în această perioadă au vizat cu deosebire fructificarea unor oportunități conjuncturale și au făcut obiectul unor analize detaliate de sensibilitate menite să limiteze pe cât posibil riscurile asociate deciziei de investiții.

Astfel, activitatea de dezvoltare imobiliară a vizat cu deosebire două aspecte esențiale. Pe de-o parte, stocul mare de proiecte în curs de realizare înregistrat la începutul anului 2020 a impus menținerea pe parcursul primei părți a anului 2020 a unui ritm important de dezvoltare imobiliară pe unele segmente ale pieței nerezidențiale. De cele mai multe ori, obiectivul a fost finalizarea în condițiile contractuale din perioada pre-pandemie a proiectelor de investiții începute, în esență aceasta fiind o strategie de reducere semnificativă a riscului asociat investițiilor în derulare. Astfel, prima jumătate a anului 2020 a fost una activă din punctul de vedere al continuării activității de construcții pentru proiecte non-rezidențiale importante, această activitate devenind mai puțin intensă spre finalul anului, o dată cu finalizarea unei părți din proiectele deja începute.

Pe de altă parte, creșterea semnificativă a nivelului de incertitudine de pe piața imobiliară, alimentată permanent de aplicarea unor măsuri publice corective importante asupra economiei pentru contrabalansarea efectelor crizei sanitare produse de Covid-19, a condus la modificarea strategiei investitorilor imobiliari referitoare la proiectele de investiții planificate sau aflate în stadii incipiente de derulare. Astfel, pentru numeroase proiecte de anvergură anunțate pe parcursul anului 2019, modificarea semnificativă a condițiilor economice a adus o schimbare de strategie în sensul amânării începerii sau finalizării lor, această opțiune fiind pe deplin justificată de schimbările importante și rapide ale condițiilor și preferințelor manifestate pe piață.

Persistența efectelor sociale și economice ale crizei provocate de pandemia de Covid-19 a adus cu sine și o schimbare a percepției jucătorilor de pe piață legată de posibile modificări în preferințele utilizatorilor, dar și de anvergura măsurilor necesare a fi întreprinse pentru contracararea efectelor crizei economice. Astfel, este absolut justificată reanalizarea opțiunilor lor de investiții și în multe cazuri orientarea asupra altor tipuri de proiecte strategice de investiții, de dimensiuni mari și cu perioadă lungă de implementare, dar capabile să integreze într-o măsură ridicată oportunitățile de accesare a unor facilități de finanțare favorabile și să răspundă în condiții superioare preferințelor în schimbare ale utilizatorilor.

Nu în ultimul rând, merită amintit contextul cu totul excepțional al finalului de an 2020, cu o persistență neașteptată a efectelor economice și financiare ale pandemiei, care cel mai probabil vor aduce în perioada următoare dificultăți suplimentare legate de asigurarea de numerar pentru fluidizarea plăților. Acest aspect va conduce în viitor la apariția unui segment special de tranzacții rezultate din apariția unor oportunități de achiziții imobiliare în condiții favorabile ca efect al intrării unora dintre proprietari în stare de risc de încetare a plăților, aceștia fiind astfel nevoiți să își lichideze activele în condiții mai dezavantajoase.

Dincolo de aceste aspecte de ordin general, câteva idei de ansamblu pot fi puse în lumină pentru fiecare segment specific al pieței imobiliare nerezidențiale, acestea fiind în mod asimetric afectate de măsurile administrative impuse pentru contracararea efectelor pandemiei de Covid-19.

Astfel, funcționarea spațiilor comerciale de birouri a fost semnificativ afectată de întreruperile temporare de activitate din prima jumătate a anului dispuse prin măsurile administrative specifice stării de urgență. Dacă prima parte a anului a avut avantajul existenței încă din 2019 a unei bune reglementări juridice a relațiilor dintre proprietari și chiriași, care au continuat să funcționeze și în perioada stării de urgență, intensificarea și prelungirea efectelor pandemiei de Covid-19 până la finalul anului 2020, cu extinderea perioadei de telemuncă pentru un număr din ce în ce mai mare de angajați pune sub semnul întrebării posibilitatea continuării derulării contractelor în condițiile de dinainte de izbucnirea pandemiei.

Din aceste considerente, anul 2021, apreciem ca fiind probabile renegocieri ale contractelor în derulare sau chiar rezilieri de contracte ca efect al presiunii semnificative resimțite de ambele părți atât din punctul de vedere al creșterii relative a poverii cheltuielilor cu chiria, cât și a apariției unor costuri suplimentare importante cu asigurarea unor condiții specifice de securitate în muncă în astfel de spații pe perioada pandemiei.

În numeroase cazuri, în special în proiectele de spații de birouri de mari dimensiuni în care chiriași importanți au optat pentru procesul de telemuncă, s-a ajuns la înțelegeri globale între proprietari și chiriași în vederea limitării accesului în spațiile de birouri și în același timp a costurilor cu funcționarea respectivelor imobile. S-a urmărit astfel identificarea unui punct de echilibru care să permită supraviețuirea și funcționarea la parametri reduși a activității economice a ambelor părți contractante în condiții de pandemie. Dacă pe termen scurt, aceasta poate reprezenta o soluție de compromis, pe un orizont mediu și lung consecințele sunt de reducere semnificativă a rentabilității înregistrate, cu efecte în diminuarea capacității de acoperire a obligațiilor aferente finanțării activității.

Având în vedere contextul complex al pieței spațiilor de birouri cu limitările și restricțiile impuse de necesitatea contracarării efectelor crizei sanitare determinate de Covid-19, anticipăm că perioada următoare va fi una caracterizată de acțiuni prudente ale jucătorilor de pe acest segment de piață, cu inițiative de investiții determinate în special de fructificarea unor oportunități conjuncturale și cu o relativă preocupare pentru menținerea gradelor de ocupare, în condițiile unor renegocieri probabile ale contractelor în derulare.

Principală provocare, dar în același timp și o oportunitate importantă pe acest segment al pieței imobiliare, este reprezentată de incertitudinea privind modul în care activitatea economică în spațiile de birouri va fi reluată în condițiile post-pandemie. Două aspecte esențiale trebuie avute în vedere. Pe de-o parte, prelungirea condițiilor de telemuncă și adaptarea salariilor și companiilor la noua realitate ar putea conduce la o schimbare pe termen lung a preferințelor privind activitatea în spațiile de birouri, cu posibile efecte asupra modificării gradelor de ocupare sau condițiilor de închiriere. Pe de altă parte, este posibil ca experiența acestei crize sanitare să schimbe standardele de calitate privind siguranța în muncă în spațiile de birouri solicitând eforturi de adaptare a clădirilor existente sau reconsiderări ale condițiilor financiare din cadrul contractelor de închiriere, cu efecte asupra rentabilității investiției în acest tip de active.

Identificăm ca principală oportunitate pe acest segment de piață pentru perioada următoare implementarea de proiecte integrate de dimensiuni mari care să ofere standarde de calitate superioare în utilizarea spațiilor și să corespundă cerințelor Uniunii Europene privind asigurarea neutralității climatice, beneficiind astfel de oportunitățile de finanțare specifice puse la dispoziție pe piața financiară europeană.

Un alt segment de piață supus în ultimul an unor provocări uriașe este cel al spațiilor comerciale de retail și spațiilor comerciale specializate. Măsurile administrative luate în plan intern, dar și experiența recentă a unora dintre statele europene în încercarea de a limita efectele pandemiei de Covid-19 au relevat vulnerabilitățile acestui sector în condițiile limitării circulației persoanelor.

Restrângerea consumului se va regăsi cel mai probabil în creșterea gradului de neocupare pentru un număr de spații de retail stradale în perioada următoare, însă noile condiții impuse de limitarea deplasărilor s-au dovedit întrucâtva favorabile segmenului spațiilor comerciale de proximitate, menținând un relativ echilibru pe acest subsegment de piață.

O provocare semnificativă o reprezintă marile centre comerciale a căror activitate este influențată puternic de măsurile administrative de limitare a circulației persoanelor. Pe de-o parte, cheltuielile de funcționare ale acestora au devenit mult mai importante ca efect al măsurilor suplimentare de siguranță necesare a fi implementate, cu efect direct asupra rentabilității înregistrate, în timp ce pe de altă parte, limitarea fluxului de consumatori se va reflecta cu siguranță în nivelul veniturilor generate. Pe acest segment, estimăm o reducere

pe termen mediu a ratelor de rentabilitate obținabile cu posibile consecințe și în ceea ce privește asigurarea costurilor lor de finanțare.

Anul 2020 a consemnat o creștere importantă a concurenței generice a activităților de comerț determinate de companiile de comerț electronic. Este deocamdată prea curând pentru a identifica dacă preferințele relevate în condiții de pandemie se vor menține pentru o parte din consumatori și în viitor, dar dacă acest lucru se va întâmpla, nu sunt excluse pentru următorii ani reconversii ale unor spații comerciale în spații cu altă destinație.

Ca tendință, așteptăm pentru anii următori o prudență ridicată din partea dezvoltatorilor, majoritatea anunțând amânarea planurilor lor de investiții, cu excepția zonelor slab dotate în spații comerciale de calitate, pentru care cererea potențială rămâne importantă, caz în care orientarea va cădea cel mai probabil pe investiții pentru creșterea calității confortului și siguranței în utilizarea spațiului. De asemenea, datorită volatilității semnificative din activitatea comercială și de servicii, segmentul spațiilor comerciale de retail și specializate este de așteptat să fie puternic afectat în perioada următoare de dificultăți în asigurarea numerarului, cu creșterea probabilității tranzacțiilor de lichidare.

Piața spațiilor industriale rămâne segmentul cel mai robust al pieței imobiliare în perioada 2020-2021. Tendința este firească, având în vedere că activitatea industrială a fost cel mai puțin afectată de măsurile de restricționare a circulației. Totodată, utilizarea spațiilor industriale este în cvasi-totalitatea cazurilor reglementată pe termen mediu și lung și prezintă un grad ridicat de reziliență, utilizatorii spațiilor realizând de obicei cheltuieli inițiale importante de adaptare a spațiului la propriile nevoi și având o perspectivă îndelungată de utilizare a acestuia. Este de așteptat ca și pentru anii următori, sectorul spațiilor industriale să fie cel mai rezilient și activ sector al pieței imobiliare. Din punctul de vedere al activității de dezvoltare imobiliară, estimăm două direcții importante de investiții. Pe de-o parte, anticipăm punerea în piață a unor spații de calitate foarte ridicată, construite conform cerințelor clientului, pentru acele tipuri de activități care au luat avânt în perioada pandemiei și al căror volum superior de activitate tinde să se uniformizeze ca efect al modificării preferințelor consumatorilor (ex. activități de logistică și curierat). Pe de altă parte, o preocupare susținută este anticipabilă pentru creșterea calității spațiilor existente, în condițiile în care funcționarea în perioada de pandemie a pus în lumină îmbunătățiri necesare creșterii siguranței exploatării spațiilor industriale. Din perspectiva accesului la finanțări publice, proiectele pe termen mediu și lung pe acest segment de piață vor fi probabil de anvergură, cu integrarea unor facilități complexe de infrastructură de transport și protecție a mediului.

Un segment cu un comportament special al pieței imobiliare în perioada 2020 și pentru următoarele luni este cel al terenurilor libere de construcții. Anul 2020 a înregistrat o creștere a numărului de tranzacții cu terenuri libere în comparație cu ultimele 10 luni ale anului 2019. Tendința este mai puternică în domeniul terenurilor cu destinație agricolă, dar acest lucru nu afectează într-o proporție semnificativă volumul pieței imobiliare, majoritatea acestor tranzacții fiind mai degrabă conjuncturale și determinate de existența încă în piață a unui nivel ridicat de lichidități la finalul anului trecut.

În concordanță cu rezultatele analizelor de pe piața rezidențială, este de așteptat ca o ușoară creștere a volumului de tranzacții să se identifice și pe piața terenurilor pentru construcții rezidențiale unifamiliale, numeroși analiști identificând o apetență mai ridicată a clienților persoane fizice pentru zone periurbane sau rurale care să le permită un confort mai mare în perioade de restricții privind distanțarea fizică.

Numărul de tranzacții de dimensiuni mari cu terenuri pentru construcții s-a redus în comparație cu anul 2019, orientarea investitorilor fiind spre securizarea unei baze pentru proiecte strategice a căror implementare se va realiza în perioade următoare cu niveluri mai reduse de incertitudine. Pentru anul viitor, și pe acest

segment de piață ne așteptăm că numărul de tranzacții se va reduce, cea mai mare parte a acestora fiind determinate de oportunități conjuncturale.

În concluzie, perioada anilor 2021-2022 este una plină de provocări pe piața imobiliară, cu un nivel ridicat de incertitudine, dar și cu oportunități importante pentru jucătorii care vor avea capacitatea de a decela proiectele de investiții viabile și puterea financiară de a le implementa. Un element esențial în expansiunea pieței imobiliare în perioada următoare este capacitatea dezvoltatorilor de a se adapta noilor condiții și mijloace de finanțare, inclusiv prin accesarea fondurilor publice, contribuind astfel la relansarea creșterii economice.

Piața specifică bunului evaluat este o piață care se întinde la nivelul localității Teliucu Inferior - terenurilor intravilane, cu utilizare rezidențială.

Astfel ca, în determinarea valorii de piață a terenului, datorită particularității acestui teren data de suprafața foarte mică și de faptul că este în totalitate intravilan, comparabilă utilizată este cea din categoriile intravilane amplasate în zona mediană

În zona analizată, s-a constatat o piață limitată de oferte și tranzacții (s-a identificat una singură), cu valori de tranzacționare de 5 euro/mp.

Categoria generală de încadrare conform celor de mai sus:

- Terenuri cu utilizare rezidențială
- Aspecte generale
 - ✓ Categoria bunurilor fără posibilități de utilizare/conversie
 - ✓ Mod de utilizare:
 - Rezidențial

1. Cererea solvabilă și probabilă

Cererea reprezintă cantitatea dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifestă dorința pentru cumpărare sau închiriere, la diferite prețuri, pe o anumită piață, într-un anumit interval de timp. Nivelul acestei cereri determină atractivitatea unui proprietăți. Cererea manifestată pe piață este în funcție de cererea unor produse competitive.

Cererea pentru un astfel de teren este data de clienții care doresc să achiziționeze terenul prin depunerea de oferte în cadrul licitației publice ce urmează a fi organizată în vederea vânzării, în cazul în care comuna Teliucu Inferior dorește să vândă terenul.

2. Oferta competitivă

Oferta reprezintă numărul dintr-un tip de proprietate care este disponibil 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, anumit preț și un anumit loc indică gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

Oferta de astfel de proprietăți este relativ redusă pe raza județului Hunedoara, deoarece suprafața de teren intravilan este mică, iar identificarea de comparabile a fost dificilă, pornindu-se de la piața locală, s-a ajuns la o analiză pe piața județeană pentru terenuri intravilane cu suprafața cuprinsă între mp 150 până la 1000 mp.

Comparabila identificata si utilizata este:

Comparabila utilizata este o oferta de casa compusa din 2 corpuri, amplasata in localitatea Teliucu Inferior, edificata in anul 1980, constructiile sunt 108 mp, construite, iar terenul este in total 264 mp. Pretul ofertei este de 63.000 euro negociabil.

Sursa: <https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/casa/casa-la-tara/anunt/ofere-spre-vanzare-casa-in-hunedoara-teliucu-inferior/h5h380eie9fi724eefe8064740i0edgg.html>

Comparabilela utilizata,este anexata in prezentul Raport de evaluare.

3. Echilibrul pietei

Echilibrul pietei este denumită în economie situația de pe o piață, în care prețul unui bun economic conduce la o egalitate între cantitatea cerută și cantitatea oferită. Prețul este denumit preț de echilibru, iar cantitatea este denumită cantitate de echilibru.

Cu cât există mai mulți ofertanți cu atât prețul este mai mare și cu cât există mai puțini ofertanți, cu atât prețul este mai mic. Astfel piața se regularizează și se formează echilibrul.

Conform celor de mai sus, echilibrul pietei nu este atins.

In concluzie:

Oferta de proprietăți similare

Stagnanta

Cererea de proprietăți similare

Stagnanta

Echilibrul pietei

Echilibru relativ între cerere și oferta.

IV. ANALIZA DATELOR SI CONCLUZIILE

4.1.Procedura de evaluare

Pentru determinarea valorii de piață a unei proprietăți imobiliare de tipul celei de față, Standardele de Evaluare prevăd posibilitatea utilizării a mai multor abordări de evaluare și anume: abordarea prin piață, abordarea prin venit și abordarea prin cost.

Evaluatorilor nu li se cere să utilizeze mai multe metode pentru evaluarea unui activ, mai ales atunci când evaluatorul are un grad mare de încredere în precizia și credibilitatea unei singure metode, ținând cont de datele și circumstanțele contractului de evaluare. Cu toate acestea, evaluatorii ar trebui să ia în considerare mai multe abordări și metode, și ar trebui să folosească nu doar o singură abordare sau metodă de evaluare pentru a obține o indicație asupra valorii, în special, atunci când datele de intrare concrete sau observabile sunt insuficiente pentru ca o singură metodă să conducă la o concluzie credibilă.

Atunci când se utilizează mai multe abordări și metode sau chiar mai multe metode din cadrul aceleiași abordări, concluzia asupra valorii, bazată pe aceste abordări și/sau metode multiple, ar trebui să fie rezonabilă, iar procesul de analiză și reconciliere a diferitelor valori pentru a se ajunge la o singură concluzie – excluzând media valorilor obținute – ar trebui să fie descris în raportul de evaluare.

Pentru determinarea valorii de piață a unui teren, Standardele Internaționale de Evaluare prevăd posibilitatea utilizării a mai multor metode de evaluare și anume: metoda comparației directe, metoda extracției, metoda alocării, metoda reziduală, metoda capitalizării rentei funciare și metoda parcelării și dezvoltării.

Metoda comparației directe presupune analiza, compararea și corectarea vânzărilor de loturi similare în vederea obținerii unei indicații asupra valorii terenului supus evaluării. Aceasta este metoda recomandată și cea mai des folosită în practică, atunci când există suficiente tranzacții în piață și se au la dispoziție suficiente informații despre tranzacțiile cu terenuri similare.

Metoda extracției are în vedere estimarea valorii terenului prin deducerea din prețul total de vânzare a costului net al construcțiilor existente pe acesta. Metoda se aplică pentru terenurile construibile în condițiile în care contribuția construcțiilor la valoarea totală a proprietății este în general scăzută și ușor de identificat sau când construcțiile sunt noi și valoarea lor este cunoscută, deprecierea fiind nesemnificativă sau inexistentă.

Metoda alocării se aplică în cazul terenurilor construibile, în special loturilor ocupate de proprietăți rezidențiale și are la bază obținerea unui raport adecvat între valoarea terenului și valoarea proprietății prin analiza vânzărilor comparabile, raport care va fi ulterior aplicat valorii proprietății pentru a determina valoarea terenului.

Metoda reziduală are în vedere determinarea venitului net din exploatare aferent dezvoltării terenului prin construire conform celei mai bune utilizări a acestuia și conform Standardelor de Evaluare a Bunurilor (2022) poate fi aplicată numai în cazul îndeplinirii cumulative a următoarelor condiții: valoarea construcției existente sau ipotetice, reprezentând CMBU a terenului ca fiind liber, este cunoscută sau poate fi estimată cu precizie, venitul anual net din exploatare generat de proprietatea imobiliară este stabilizat și este cunoscut sau poate fi estimat, pot fi identificate pe piață ratele de capitalizare atât pentru teren, cât și pentru construcție și există autorizație de construire. Conform aceleiași surse, Aplicabilitatea metodei reziduale este limitată deoarece pe piața internă, în prezent, există puține informații despre chirii pentru terenuri și despre rate de capitalizare numai pentru teren și, respectiv, numai pentru clădiri.

Metoda capitalizării rentei funciare constă în aplicarea unei rate de capitalizare obținută de pe piață rentei funciare a proprietății evaluate. Metoda este utilizată atunci când rentele, ratele și factorii de capitalizare pot fi determinați din analiza vânzărilor de teren arendat/închiriat, aplicându-se corecții în măsura în care renta din contract este diferită de cea de piață.

Metoda analizei parcelării și dezvoltării se aplică pentru loturile de teren mari pentru care cea mai bună utilizare este aceea de parcelare și dezvoltare a loturilor mai mici rezultate în urma acestui proces. Valoarea terenului rezultă prin deducerea din prețul brut de vânzare anticipat al loturilor finalizate a tuturor costurilor directe și indirecte, precum și a stimulentei dezvoltatorului, veniturile nete astfel obținute fiind actualizate cu o rată obținută de pe piață pentru perioada adecvată de dezvoltare și absorbție. În cazul de față s-a considerat oportun a se aplica metoda comparației directe. Nu am considerat posibil de aplicat celelalte cinci metode deoarece metoda extracției și metoda alocării nu pot fi aplicate fiindcă nu se pot identifica loturi similare dezvoltate prin construire care să se vândă ca atare, metoda parcelării și dezvoltării nu este adecvată, deoarece dezvoltarea unor loturi mai mici rezultate din dezmembrarea proprietății nu este oportună, iar metoda rentei funciare nu a putut fi aplicată deoarece nu există o piață a închirierilor de astfel de loturi. Potrivit Standardelor de Evaluare a Bunurilor 2020, metoda reziduală se poate aplica numai în cazul existenței unei autorizații de construire valabile, condiție care nu este îndeplinită în cazul proprietății evaluate. Premisa majoră a abordării prin piață (Metoda comparației directe) este aceea că valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este în relație directă cu prețurile/ofertele unor proprietăți competitive și comparabile. Aceasta abordare utilizează analiza pieței în vederea identificării de tranzacții ale unor proprietăți similare și comparării acestora cu subiectul de evaluat. Astfel, valorile și informațiile referitoare la tranzacțiile și ofertele de imobile similare sunt analizate, comparate și corectate în funcție de asemănări și diferențieri.

Potrivit GEV 630, prin informații despre prețurile bunurilor comparabile se înțeleg informații privind prețurile activelor similare care au fost tranzacționate sau oferite spre vânzare pe piață, cu condiția ca relevanța acestor informații să fie clar stabilită și analizată critic. Elaborarea rapoartelor de evaluare prin utilizarea parțială sau exclusivă a ofertelor de piață, având ca obiect bunuri imobile comparabile, este conformă cu prezentele Standarde de evaluare.

În cazul de față, ca metodă de evaluare, se va utiliza **metoda extracției**. Aceasta reprezintă un proces prin care se stabilesc diferențele între construcție și teren, se cunosc următoarele elemente: prețul de oferta, suprafața construcțiilor, date tehnice despre construcții, suprafața totală a terenului, marjele de negociere de pe piață, **eventuale neadecvări ale terenului subiect, dacă este cazul**.

Calcul valoare de piața teren:

a. Date de intrare:

1. Valoare de oferte proprietate – 63.000 euro;
2. Anul PIF construcții – 1980;
3. Suprafața construită construcții: 108 mp – împartită în 2 corpuri;
4. Descrierea construcțiilor: fundații din beton armat, compartimentări din caramida, finisaje medii: pereți tencuiți și vopsiți cu lavabilă, geamuri termopan, încălzirea se realizează cu sobe (proiect de legare la gaz în zona în curs de implementare), rețele de apă, canalizare, curent electric – construcțiile au fost îmbunătățite.

b. Estimare valoare de piața teren:

1. Suprafața construită desfasurată – **108 mp x 4135 lei/mp** – cost de nouă casă conform Indicilor IROVAL ediția 2021-2022, rezultă o valoare de reconstrucție de **446.580 lei**.

2. **Depreciere fizica** – constructive – 35% (estimate conform varstei cronologice si a imbunatatirilor realizate, adica **156.303 lei**).
3. **Marja de negociere** – este intre 1-5%, o estimez ca fiind de **3.000 euro (4.7%)**.
- ii. Din valoare de oferta, scadem marja de negociere, adica **3000 euro**, rezulta ca **valoarea de vanzare este 60.000 euro**.
- iii. Din valoarea de nou a constructiei, **scadem deprecierea fizica**, rezulta ca **valoarea ajustata este de: 290.277 lei, adica 58.653 euro**;
- iv. **Din valoarea de piata a proprietatii scadem valoarea estimate a constructiilor** si rezulta valoarea de piata a terenului, adica – **60.000 euro – 58.653 euro = 1347 euro**, astfel ca **valoarea de piata a terenului este 1347 euro:264 mp = 5.00 euro/mp (rotunjit)**.
- v. **Alte deprecieri:** datorita faptului ca pe ambele laturi terenul are o latime de 5 m, se considera acest fapt o neadecvare functionala, astfel ca se **depreciaza cu 10%**, **valoarea de piata a terenului este de 4,50 euro/mp**.

Valoarea de piata estimata este:
3.600 lei, adica 720 euro (adica 4,50euro/mp)

V. ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII **Valorile rezultate:**

În urma aplicării unei metode a fost estimata valoarea de piata:

Metoda extractiei - 3.600 lei, adica 720 euro (4,50euro/mp)

Fundamentarea deciziei

Criteriile pentru estimare finala a valorii, fundamentata si semnificativa, sunt urmatoarele:
Adecvarea

Prin acest criteriu, se analizeaza cat de pertinenta este fiecare metoda in concordanta cu scopului si utilizarea evaluarii. Adecvarea unei metode, de regula, se refera direct la tipul proprietatii si viabilitatea pietei. Desi estimarea finala a valorii este bazata pe metodele care sunt cele mai aplicabile, opinia finala nu este in mod necesar identica cu valoarea obtinuta prin metoda cea mai aplicabila.

Din acest punct de vedere, am optat pentru metoda extractiei – deoarece utilizeaza date din piata, astfel cum au fost prezentate.

Precizia

Precizia unei evaluari este masurata de increderea in corectitudinea datelor, de calculele efectuate si de corectiile aduse preturilor de vanzare a proprietatilor comparabile. Numarul de proprietati comparabile, numarul de ajustari si ajustarile absolute si nete, reflecta precizia relativa a unei anumite aplicatii a metodei. De regula, ajustarea totala neta este un indicator mai nesigur pentru precizie si nu se poate conta pe faptul ca impreciziile in corectiile pozitive si negative se compenseaza.

Precizia cea mai mare este data de metoda extractiei, datorita faptului ca utilizeaza date de pe piata si reflecta si starea juridica a terenului.

Cantitatea si calitate informatiilor

Adecvarea si precizia influenteaza calitatea si relevanta rezultatelor unei metode. Ambele criterii trebuie studiate in raport cu cantitatea informatiilor evidentiata de o anumita tranzactie comparabila sau de o anumita metoda. Chiar si datele care indeplinesc criteriile de adecvare si precizie pot fi contestate daca nu se fundamenteaza pe suficiente informatii. In termeni statistici, intervalul de incredere in care va fi valoarea reala, va fi ingustat de informatiile suplimentare disponibile: in acest caz, cantitatea informatiilor este mai mare la metoda extractiei.

**Valoarea de piata estimata a terenului este:
3.600 lei, adica 720 euro (4,50euro/mp)**

Reconcilierea rezultatelor. Selectarea valorii	
Criterii analiza	Metoda extractiei
Cantitate si calitate informatii	✓
Adecvare	✓
Precizie	✓
Valoare selectata	DA

Barna Voicu Lucian
Evaluator Autorizat, Membru ANEVAR
(Legitimatie nr.10569)

VI. ANEXE

Estimarea valorii redeventei anuale

Anexa 1 Comparabile oferte de vanzare

Anexa 2 Acte de proprietate – extras CF

Anexa 3 Fotografii inspectie

Cauta anunturi

Publi24 Anunturi Imobiliare De vanzare Case de vanzare Casa la tara

Toate judetele

Toate categoriile

0741919147

Ofer spre vanzare casa in hunedoara, teliucu inferior

63 000 EUR

0741919147

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Adauga fisier ?

Contactează vânzătorul

Pe oferta

0741919147

Specificatii

Suprafata utila 270.0 m²

Descriere

Vand casa in Teliucu-Inferior Hunedoara cu trei camere bucatarie camera hol doua bai curte renovata si utilata

Vezi detalii pe [www.publi24.ro](https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/case/casa-la-tara/anunt/ofere-spre-vanzare-casa-in-hunedoara-teliucu-inferior/h5h380eie9fi724eefe8064740i0edgg.html)

<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/case/casa-la-tara/anunt/ofere-spre-vanzare-casa-in-hunedoara-teliucu-inferior/h5h380eie9fi724eefe8064740i0edgg.html>

Nota Telefonica:

am apelat vanzatorul la numarul din anunt si mi-au fost comunicate urmatoarele informatii:

- suprafata terenului intravilan 264 mp;
- anul PIF 1980;
- sun doua constructii unde de 78 mp si cealalta de aproximativ 30 mp – renovate, constructiile au fundatii de beton, compartimentari din caramida, pereti finisati interior exterior, la interior peretii sunt zugraviti cu vopsea lavabila. Tamplaria este din PVC cu geam termopan, cladirea dispune de retele de apa, canalizare, energie electrica si este in curs de bransare la gaz.

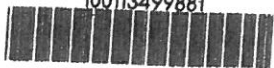
Pretul este negociabil. Mai exista cateva debarale care pot fi daramate si se mai obtine o mica parte din curte.

//

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 60557 Teliucu Inferior

Nr. cerere	5890
Ziua	24
Luna	02
Anul	2022
Cod verificare 100113499881	



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Teliucu Inferior, Al Retezat, Jud. Hunedoara

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	60557	160	

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
36925 / 17/12/2021		
Act Administrativ nr. HOTARAREA NR.58/2021, din 30/09/2021 emis de COMUNA TELIUCU INFERIOR;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Constituire, cota actuala 1/1	A1
1) COMUNA TELIUCU INFERIOR, CIF:337465, Domeniul Privat		

C. Partea III. SARCINI .

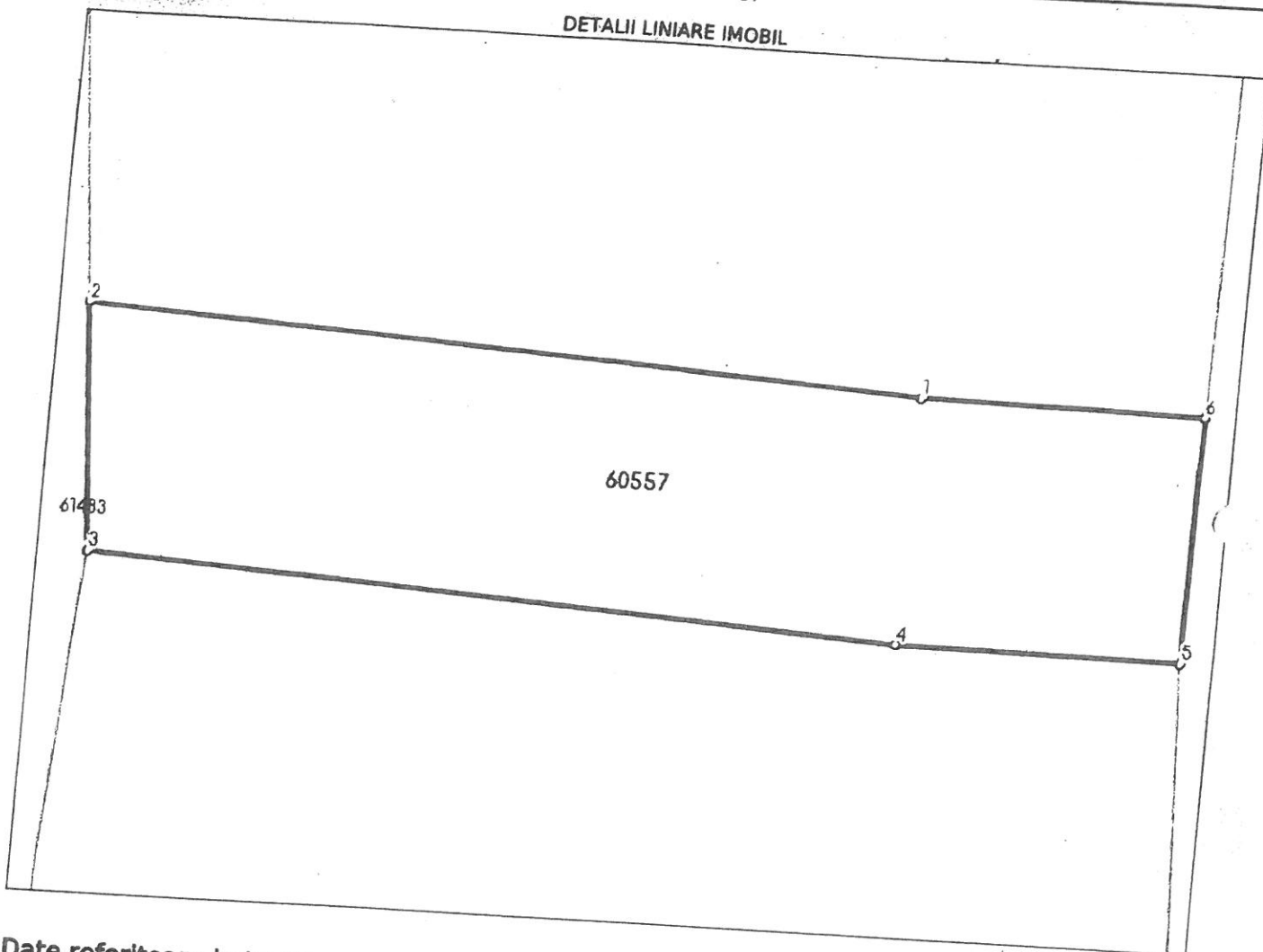
Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
NU SUNT		

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
60557	160	

* 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	160	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	20.64
2	3	5.925
3	4	20.084
4	5	6.891
5	6	5.869
6	1	6.89

** 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,

24/02/2022, 12:01