

ROMÂNIA
JUDEȚUL HUNEDOARA
COMUNA TELIUCU INFERIOR
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂREA Nr. 22 / 2021

privind aprobarea vanzării unui apartament din fondul locativ al Comunei Teliucu Inferior, situat în sat Teliucu Inferior, Strada Zorilor, bl.120, Sc.A, Et.1,ap.27, Jud. Hunedoara, către dl Tolontan Sebastian Ovidiu și soției dna Tolontan Magdalena

Consiliul Local al comunei Teliucu Inferior, județul Hunedoara,

Analizând Proiectul de hotărâre nr. 23/2022 și Referatul de aprobare nr.1136 /2022 a Primarului comunei Teliucu Inferior prin care se propune aprobarea vanzării unui apartament din fondul locativ al Comunei Teliucu Inferior, situat în sat Teliucu Inferior, , Strada Zorilor, bl.120, Sc.A, Et.1,ap.27, Jud. Hunedoara, către dl Tolontan Sebastian Ovidiu, titularul contractului de închiriere nr. 9 din 20.02.2019

Tinând cont de Raportul Nr. 1450 /2022 a Serviciului dezvoltare locală și gospodărire comună din aparatul de specialitate a Primarului comunei Teliucu Inferior, de Raportul de avizare al comisiei de specialitate pentru activități economico-financiare, amenajarea teritoriului și urbanism, protecția mediului și turism, servicii și comerț nr. 1316/2022, Raportul de avizare al comisiei pentru învățământ, cultură și culte, sănătate și familie , protecția copilului , sport și agrement nr. 1317/2022 precum și Raportul comisiei de specialitate pentru administrație publică locală, juridică, a drepturilor cetățenilor, muncă și protecție socială nr. 1318/2022;

Având în vedere prevederile art.16 din Legea 85/1992 privind vânzarea de locuințe și spații cu altă destinație construite din fondurile statului și din fondurile unităților economice sau bugetare , cu modificările și completările ulterioare , care prevede că valoarea de vânzare a locuinței se calculează la prețul pieței de către un expert autorizat, în condițiile legii;

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

HOTARASTE:

Art. 1 – Aprobă raportul de evaluare a imobilului situat în sat Teliucu Inferior, Strada Zorilor, bl.120, Sc.A, Et.1,ap.27, Jud. Hunedoara, , executat de **GLG EVAL COMPLEX SRL**, conform Anexei care face parte din prezentul proiect de hotărâre;

Art. 2. - Se aprobă vânzarea imobilului actualului chirias către, către, dl Tolontan Sebastian Ovidiu, și soției dna Tolontan Magdalena , titularii contractului de închiriere nr. 9 din 20.02.2019

Art. 3 – Prețul de vânzare al imobilului conform raportului de evaluare este de 5200 lei, preț ce va fi achitat cu plată în rate

Art. 4 – Cheltuielile ocazionate cu încheierea actelor de vânzare-cumpărare precum și a întabularii în CF vor fi suportate de cumparator.

Art. 5 - Imputernicește Primarul, domnul Pupeza Daniel Gheorghe Sorin, să reprezinte comuna Teliucu Inferior pentru încheierea actelor de vânzare-cumpărare.

Art. 6 - Prezenta hotărâre poate fi atacată în termenul și în condițiile prevăzute de Legea nr.554/2004, privind contenciosul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

Art. 7 – Prezenta hotărâre se comunică: Institutiei Prefectului Județul Hunedoara, Primarului, Serviciului dezvoltare locală și gospodărire comună, dlui Tolontan Sebastian Ovidiu și soției dna Tolontan Magdalena

Teliucu Inferior, la 30.03.2022

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
CONSILIER LOCAL
Rus Ciprian Raul

CONTRASEMNEAZA
SECRETAR GENERAL,
Matei Sebastian Teodor

Consilieri prezenți 11

Cvorum obținut; Voturi „pentru” 11

Voturi „împotriva” 0

Abținere „0”

185

NR. 5 / 2022

Exemplar Nr. 1.....

RAPORT DE EVALUARE

APARTAMENT CU O CAMERA SI PARTI COMUNE: DUSURI COMUNE SI HOL

**SITUAT IN TELIUCU INFERIOR, STR. ZORILOR, NR.120 ,SC. A, ET. 1,
AP.27**

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.10569/2022

DATA EVALUARII : 27.01.2022

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 clientul

Către:

COMUNA TELIUCU INFERIOR

Ca urmare a Comenzii de evaluare, am efectuat evaluarea apartamentului cu o camera si parti comune, Numar Cadastral: 60024-C1-U28-Teliucu Inferior si aflat in proprietatea **Comunei TELIUCU INFERIOR** (denumit in continuare proprietar), fiind amplasat in Teliucu Inferior, str. Zorilor, , nr. 120 ,sc A, et.1,ap.27, jud. Hunedoara.

Am evaluat dreptul de proprietate al proprietarului, asupra apartamentului cu o camera si parti comune ce urmeaza sa fie vandut de catre Comuna Teliucu Inferior la valoarea de piata.

Conform datelor inscrise in actele de proprietate, dreptul de proprietate al apartamentului cu o camera nu are sarcini inscrise. Valoarea de piata estimata a fost determinata pe baza ipotezelor speciale: „ **Apartamentul se considera ca este modernizat de catre chirias, iar costurile de realizare a acestora au fost scazute din valoarea estimata, cu acordul proprietarului.**”

Avand in vedere scopul si utilizarea evaluarii, s-au avut in vedere recomandarile Standardelor de Evaluare ale Bunurilor 2022, care au la baza Standardele Internationale de Evaluare .

Astfel, ținând cont de toate cele prezentate în raport **valoarea de piata**, estimată la data de 27.01.2022 este:

5200 lei, adica echivalentul a 1052 euro

Având în vedere valorile estimate pot fi precizate următoarele:

- *toate analizele și valorile au fost indicate la data evaluării*
- *valorile au fost estimate pe baza considerentelor prezentate în cadrul prezentului raport;*
- *valoarea este o predicție;*
- *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,

Ec. BARNĂ VOICU LUCIAN - *Evaluator Autorizat*, Membru ANEVAR (Legitimatie nr. 10569)

SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE

Evaluator	BARNA VOICU LUCIAN administrator – GLG EVAL COMPLEX S.R.L.
Autorizatie	Membru titular ANEVAR (legitimatie 10569) Spec. EPI/EBM – Membru Corporativ ANEVAR (autorizatie 434)
Asigurare	10.000 EUR – pentru persoana fizica 50.000 EUR - pentru membru corporativ ANEVAR
Bunurile imobile evaluate și valoarea de piata estimata	<i>Apartament cu 1 (una) camera si parti comune 5200 lei, adica echivalentul a 1052 euro</i>
Proprietar/Administrator	COMUNA TELIUCU INFERIOR
Destinatar raport	COMUNA TELIUCU INFERIOR
Locatia bunurilor la data evaluării	Comuna Teliucu Inferior, str. Zorilor, nr120, sc A, et.1, ap27, jud. Hunedoara.
Data inspectiei	26.01.2022
Data evaluării	27.01.2022
Data întocmirii raportului de evaluare	27.01.2022
Curs de schimb	1 EURO =4,9453 LEI, curs BNR la data de 27.01.2022.
Scopul evaluării	Estimarea valorii pentru vanzare.
Tipul valorii	Valoarea de piata – in conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor - ANEVAR 2022
Ipoteze semnificative sau ipoteze semnificative speciale	Apartamentul se considera ca este modernizat de catre chirias, iar costurile de realizare a acestora au fost scazute din valoarea estimata, cu acordul proprietarului.
EVALUATOR	Ec. BARNA VOICU LUCIAN, membru ANEVAR, legitimatia 10569/2020 <u>Stampile,</u>

CUPRINS

Sinteza Raportului de Evaluare

I. Termenii de referință ai evaluării

1. Identificarea și competența evaluatorului
2. Identificarea clientului și a oricărui alt utilizator desemnat
3. Scopul evaluării
4. Identificarea activului sau a datoriei supuse 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. Declarația de conformitate a 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 mobil

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

IV. Analiza datelor

Procedura de evaluare

Procedura specifică de evaluare

Abordări în evaluarea utilizate

V. Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii

VI. Anexe raport

I.TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

1. Identificarea și competența evaluatorului

Lucrarea este efectuată de către Ec. BARNĂ VOICU LUCIAN, Membru ANEVAR, legitimația 10569, specializarea EPI, administrator al S.C. GLG EVAL COMPLEX SRL – membru corporativ ANEVAR cu Certificatul nr. 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 părținare 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** apartamentului cu 1 (una) camera, și parti comune, înscris în CF 60024-C1-U28, **în vederea vânzării** prin licitație publică.

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

4. Identificarea bunurilor supus evaluării

Obiectul evaluării îl constituie apartamentul cu 1 (una) camera **în suprafața construită de 23 mp - înscris în CF 60024-C1-U28.**

Tipul valorii

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

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

5. Data evaluării:

Evaluarea a fost realizată în cursul lunii ianuarie 2022.

Data de referință a evaluării este: 27.01.2022.

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 bunurilor supuse evaluării a fost efectuată în data de 26.01.2022.

Data finalizării raportului: Forma scrisă a raportului a fost finalizată în 27.01.2022.

6. Documentarea necesară pentru elaborarea evaluării

Inspecția a fost realizată pe teren, prin inspectarea la interior și la exteriorul apartamentului.

7. Natura și sursa informațiilor pe care se va baza 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 administrare;
- ✓ Documente și informații puse la dispoziție de către client:
 - Extrase de carte funciara
 - Contract de inchiriere
- ✓ Informații preluate din baza de date a evaluatorului, privind cererea și oferta, preluate de pe site-uri de specialitate acestea fiind sintetizate în analiza pieței;
- ✓ 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;

8. 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:

- ✓ Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către **client** și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Deși am verificat actele de care mi-au fost puse la dispoziție, nicio informație din acest raport nu trebuie interpretată ca o opinie legală în ceea ce privește veridicitatea actelor de proprietate.
- ✓ Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii toate informațiile pe care le-a avut la dispoziție la data evaluării referitoare la subiectul de evaluat, neexcluzând posibilitatea existenței și a altor informații de care acesta nu avea cunoștință. Toate informațiile care au fost furnizate de către terți se presupun a fi corecte, dar nu li se acordă garanții pentru acuratețe. Cu toate că, unde a fost posibil, am verificat corectitudinea datelor primite, nu îmi asum nici o responsabilitate în cazul în care se constată că acestea au fost incorecte.
- ✓ Dreptul de proprietate și de administrare este considerat deplin.
- ✓ Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluării. Alegerea metodelor de evaluare prezentate în cuprinsul raportului s-a făcut ținând seama de limitele fiecăreia.
- ✓ S-a presupus că legislația în vigoare se va menține și nu au fost luate în calcul eventuale modificări care pot să apară în perioada următoare. Nici nu a efectuat verificări ale legislației tangențiale, dacă este în vigoare sau nu – atât timp cât în documentele puse la dispoziție s-au utilizat în ipoteza că sunt valabile. Raportul de evaluare și valoarea de piață estimată este valabilă la data evaluării, în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii raportului. Dacă aceste condiții se vor modifica, valorile estimate pot fi nerelevante sau necorespunzătoare la un alt moment.
- ✓ Evaluarea nu trebuie considerată o garanție în sensul obținerii valorii prezentate privind activul supus evaluării, deși valorile au fost fundamentate riguros pe baza experienței, a studiilor și

informațiilor pe care le-am avut la dispoziție. Această valoare trebuie considerată ca fiind “cea mai buna estimare”, în condițiile și ipotezele expuse în raport.

IPOTEZA SEMNIFICATIVA SPECIALA

Apartamentul se considera ca este modernizat de catre chirias, iar costurile de realizare a acestora au fost scazute din valoarea estimata

9. Restrictii 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.

10. Declararea conformitatii evaluarii 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 104 Tipuri ale valorii**
- ✓ **SEV 102 Implementare(IVS102)**
- ✓ **SEV 103 Raportarea evaluarii (IVS103)**„Acest standard se aplica tuturor rapoartelor de evaluare, indiferent daca acestea se tiparesc pe hartie sau sunt transmise pe cale electronica. Pentru anumite clase de active sau aplicatii pot exista variatii de la acest standard sau cerinte suplimentare la raportare”
- ✓ **SEV 104 Tipuri ale valorii (IVS 104)**
- ✓ **SEV 105 Abordări și metode de evaluare**
- ✓ **SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 230)**
- ✓ **GEV 630 - Evaluarea bunurilor Imobile**

11. Descrierea raportului

Lucrarea este structurata dupa cum urmeaza:

- **Sinteza** : rezumatul faptelor principale si al concluziilor importante, certificarea evaluatorului;
- **Termenii de referinta ai evaluarii**, elemente cu caracter specific care delimiteaza modul de abordare al evaluarii;
- **Prezentarea datelor**, descrierea bunurilor evaluate, situatia juridica si analiza pietei specifice;
- **Analiza datelor**, analiza celei mai bune utilizari si abordarile in evaluare;
- **Analiza rezultatelor si concluzii asupra valorii**, justificarea selectarii valorii si opinia finala a evaluatorului asupra valorii juste a bunurilor.
- **Anexe**, argumente suplimentare care stau la baza estimarii valorii de piata e a bunurilor, date de piata, fotografii,etc.

II. PREZENTAREA DATELOR

1.1 Identificarea bunului evaluate, descriere si date despre amplasament

APARTAMENTUL format dintr-o camera si parti comune (camere de camin cu mai multe apartamente pe hol , dusuri si bai comune) este situat intr-un bloc P+2 in comuna Teliucu Inferior, nr120, sc A, et1, ap27, jud. Hunedoara. Tamplaria din lemn cu geam termopan, pardoseala din gresie . Finisajele zugraveli lavabile. Utilitati :energie electrica, iar incalzirea se face cu soba pe lemne.

1.2 Descriere juridică

1. Apartamentul cu 1 (una) camera si parti comune in suprafata contruita de 23 mp este inscris in CF: 60024-C1-U28-Teliucu Inferior, nr cadastral 60024 -C1-U28, Act administrativ 9934/02.10.2009 nr certificat atestare edificare c-tie nr1/77 din 25.02.2009 emis de Primaria Comunei Teliucu Inferior. Intabulare drept de proprietate dobandit prin Construire, cota actuala 1/1.

2. Din punct de vedere al ipotecilor, apartamentul nu are ipoteci si este liber de sarcini.

1.3. Utilizarea prezentă

Apartamentul, la data inspectiei este utilizat ca si locuinta.

III. ANALIZA PIETEI BUNULUI IMOBIL

Piata imobiliară se definește ca un grup de persoane sau firme care intră în contact în scopul de a efectua tranzacții imobiliare. Participanții la această piață schimbă drepturi de proprietate contra unor sume de bani.

O serie de caracteristici speciale deosebesc pietele imobiliare de pietele bunurilor sau serviciilor:

- a) fiecare proprietate imobiliară este unică iar amplasamentul sau este fix;
- b) pietele imobiliare nu sunt piețe eficiente: numărul de vânzători și cumpărători care actionează este relativ mic, proprietățile imobiliare au valori ridicate care necesită o putere mare de cumpărare, ceea ce face ca aceste piete sa fie sensibile la stabilitatea valorii de piata, schimbarea nivelului salariilor, numarul de locuri de munca precum si sa fie influentate de tipul de finantare oferit, volumul creditului care poate fi dobandit, marimea avansului de plata, dobanzile, etc.;
- c) in general, proprietatile imobiliare nu se cumpara cu banii jos iar daca nu exista conditii favorabile de finantare tranzactia este periclitata;
- d) Spre deosebire de piata de bunuri fungibile, piata imobiliara nu se autoregleaza ci este deseori influentata de reglementarile guvernamentale si locale. Cererea si oferta de proprietati imobiliare pot tinde catre un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic si rareori atins, existand intotdeauna un decalaj intre cerere si oferta. Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvolta greu iar cererea poate sa se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori sa existe supraoferta sau exces de cerere si nu echilibru;
- e) Cumparatorii si vanzatorii nu sunt intotdeauna bine informati iar actele de vanzare-cumparare nu au loc in mod frecvent. De multe ori, informatiile despre preturi de tranzactionare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile. Proprietatile imobiliare sunt durabile si pot fi privite ca investitii. Sunt putin lichide si de obicei procesul de vanzare este lung.

Datorita tuturor acestor factori comportamentul pietelor imobiliare este dificil de previzionat. Sunt importante motivatiile, interactiunea participantilor pe piata si masura in care acestia sunt afectati de factori endogeni si exogeni proprietatii.

In functie de nevoile, dorintele, motivatiile, localizarea, tipul si varsta participantilor la piata pe de o parte si tipul, amplasarea, design si restrictii privind proprietatile, pe de alta parte, s-au creat tipuri diferite de piete imobiliare (rezidentiale, comerciale, industriale, agricole, speciale). Acestea, la randul lor, pot fi

impartite in piete mai mici, specializate, numite subpiete, acesta fiind un proces de segmentarea a pietei si dezagregare a proprietatii.

3.1. Piata imobiliara specifica proprietatii evaluate

Piața specifică bunului evaluat este piața apartamentelor cu o camera si parti comune (camera de camin), amplasate in cadrul loc. Teliucu Inferior, cu utilizare de locuinte pentru persoane care nu detin proprietati.

3.2. Cererea solvabilă și probabilă

Pe piețele imobiliare, **cererea** - reprezintă numărul dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifesta dorința pentru cumpărare sau închiriere, la diferite preturi, pe o anumita piața, intr-un anumit interval de timp.

Pentru ca pe o piața imobiliară oferta se ajustează încet la nivelul si tipul cererii, valoarea proprietăților tinde sa varieze direct cu schimbările de cerere, fiind astfel influențata de cererea curenta. Cererea poate fi analizata sub cele doua dimensiuni ale sale: calitativ si cantitativ.

In cazul unui anumit tip de proprietate, analiza cererii va avea focus pe produsul final sau serviciul oferit de către proprietate, identificând astfel potențialii utilizatori ai proprietății (cumpărătorii, chiriașii sau clientela pe care o poate atrage).

În ceea ce privește interesul pentru proprietatea supusa evaluarii, cererea este data de persoane fizice cu venituri mici sau medii, mai ales cei care sunt chiriasi și care au intretinut aceste constructii.

3.3. Oferta competitive

Pe piața imobiliara, **oferta** -reprezintă numărul dintr-un tip de proprietate care este disponibil pentru vânzare sau închiriere la diferite preturi, pe o piața data, intr-o anumita perioada de timp. Existenta ofertei pentru o anumita proprietate la un anumit moment, anumit preț si un anumit loc indica gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

Oferta de astfel de proprietati este foarte mica și este reprezentata de locuinte deja inchiriate persoanelor care au venituri mici sau fără venituri.

3.4. 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.

3.5. CEA MAI BUNA UTILIZARE

Cea mai bună utilizare este definită ca:

„Cea mai probabilă utilizare a proprietății care este fizic posibilă, justificata adecvat, permisă legal, fezabilă financiar și care conduce la cea mai mare valoare a proprietății evaluate.”

Cand scopul unei evaluari este estimarea valorii de piata, analiza celei mai bune utilizari identifica cea mai profitabila utilizare competitiva in care poate fi pusa proprietatea .

În toate cazurile, evaluatorul trebuie să verifice mai întâi posibilitatea fizică și legalitatea, iar apoi utilizările sunt analizate mai departe pentru a determina dacă ele vor genera un venit care să acopere cheltuielile de exploatare, obligațiile financiare și amortizarea capitalului. Toate utilizările care determină fluxuri financiare pozitive sunt fezabile financiar. Pe piețele caracterizate de o volatilitate deosebită sau de dezechilibre severe între ofertă și cerere, cea mai bună utilizare a proprietății poate fi păstrarea acesteia pentru utilizarea viitoare. În alte situații, în care sunt identificate mai multe tipuri potențiale de cea mai bună utilizare, evaluatorul ar trebui să analizeze aceste utilizări alternative ca și nivelele de venituri și cheltuieli viitoare previzionate. În cazul în care documentația de urbanism se află în curs de modificare, cea mai bună utilizare imediată a proprietății poate fi o utilizare intermediară.

Conceptul de cea mai bună utilizare este o parte fundamentală și integrantă a estimărilor valorii de piață.

Astfel ca în cazul bunului supus evaluării, conform categoriei de folosință – CMBU este locuința.

IV. ANALIZA DATELOR ȘI CONCLUZIILE

1. Procedura de evaluare

Pentru a obține valoarea definită de tipul valorii adecvat se pot utiliza una sau mai multe abordări în evaluare. Cele trei abordări descrise și definite în Cadrul General (SEV 100) sunt abordările principale utilizate în evaluare. Ele sunt fundamentate pe principiile economice ale prețului de echilibru, anticipării beneficiilor sau substituției. Atunci când nu există suficiente date de intrare reale sau observabile încât să se poată obține o concluzie credibilă din aplicarea unei singure metode, se recomandă în mod special utilizarea a cel puțin două abordări sau metode, dar ținând cont că nu avem informații de piață pentru bunul analizat, s-a folosit o singură abordare, respectiv prin cost.

Abordarea prin cost

Metodologie

Pentru determinarea valorii de piață prin această abordare se parcurg 3 etape distincte:

- a. *Estimarea costului de nou (brut=fără deprecieri)*
- b. *Estimarea depreciilor (depr. fizică, funcțională și economică)*
- c. *Estimarea rezultatului abordării prin cost prin scăderea depreciilor de la punctul b) din costul de nou.*

Costul de înlocuire brut (valoarea de înlocuire) reprezintă totalitatea cheltuielilor ce ar trebui efectuate la data evaluării pentru înlocuirea construcției evaluate cu alta în stare nouă, cu caracteristici tehnico-economice similare celui cu care se înlocuiește.

Costul de reconstrucție brut este costul producerii unui bun identic cu cel evaluat.

Aprecierea gradului de depreciere efectiv (cu care se fac deduceri din costul de nou brut) este sarcina evaluatorului, care va lua în considerare următoarele elemente ca și orice alte elemente importante pentru continuarea duratei de utilizare economică:

- deteriorarea fizică: pierderea de valoare ca rezultat al utilizării și uzării unui activ în funcțiune și din expunerea lui factorilor din mediul înconjurător. Factorii de bază în deprecierea fizică a unui bun sunt: vârsta și utilizarea acestuia (inclusiv mediul de lucru).
- deprecierea funcțională: pierderea de valoare a proprietății ca rezultat al progresului tehnologic, al apariției de noi tehnologii. Deprecierea funcțională este independentă de orice deteriorare fizică a proprietății. Procedura constă în identificarea și cuantificarea a diverși factori care contribuie la acest tip de depreciere. Aceștia includ elemente cum ar fi: schimbările în design, materiale sau de proces, inadecvări, supradimensionări, lipsa de utilitate sau costurile variabile de funcționare în exces;
- deprecierea economică: pierderea de valoare rezultată ca urmare a acțiunii unor factori externi activului. Cauze: cererea redusă, concurența acerbă, schimbări intervenite în aprovizionarea cu

materii prime, costuri sporite de achiziționare materii prime, forța de muncă, utilități, inflația, legislația de mediu, fără a fi posibilă o creștere corespunzătoare a prețului de vânzare a produsului

Abordarea prin cost a fost utilizată pentru estimarea valorii de piață, deoarece nu există informații pe piață despre apartamente similare, precum și despre chirii.

Abordarea prin piață

Abordarea prin piață oferă o indicație asupra valorii prin compararea activului subiect cu active identice sau similare, ale caror prețuri se cunosc. Prima etapă a acestei abordări este obținerea prețurilor apartamentului considerate ca fiind identice sau similare (conform ipotezei speciale enunțate mai sus) care au fost tranzacționate recent pe piață sau pentru care există oferte de tranzacționare. Dacă există puține tranzacții recente, poate fi util să se ia în considerare și prețurile activelor identice sau similare care sunt listate sau oferite spre vânzare, cu condiția ca relevanța acestor informații să fie clar stabilită și analizată critic. Poate fi necesar ca prețul altor tranzacții să fie ajustat pentru a reflecta orice diferențe între tranzacția reală și tipul valorii și orice ipoteze care urmează să fie adoptate pentru evaluarea care se realizează. Pot exista și diferențe între caracteristicile juridice, economice sau fizice ale activelor din alte tranzacții față de cele ale activului evaluat – nu a fost utilizată deoarece nu au fost identificate comparabile (adică apartamente similare), oferte de vânzare pertinente.

Abordarea prin venit

Abordarea prin venit oferă o indicație asupra valorii prin convertirea veniturilor viitoare într-o singură valoare curentă a capitalului. Această abordare ia în considerare venitul pe care un activ îl va genera pe durata lui de viață utilă și indică valoarea printr-un proces de capitalizare. Capitalizarea implică transformarea venitului într-o valoare a capitalului prin aplicarea unei rate adecvate de capitalizare/actualizare – aceasta abordare nu a fost utilizată deoarece, nu au fost identificate oferte de închiriere pertinente pe segmentul de piață analizat.

2. Procedura specifică de evaluare

Etapele parcurse

Pentru determinarea valorii raportate au fost parcurse următoarele etape:

- documentarea, pe baza de informații solicitate clientului;
- inspecția bunurilor imobile – a fost realizată de către evaluator în prezența reprezentantului clientului, fiind realizate fotografii reprezentative;
- stabilirea limitelor și ipotezelor care au stat la baza elaborării raportului;
- selectarea tipului de valoare estimată în prezentul raport;
- deducerea și estimarea ipotezelor speciale specifice activelor evaluate;
- obținerea de informații referitoare la prețuri actuale din cataloagele IROVAL actualizate 2019-2020;
- analiza tuturor informațiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluării;
- aplicarea abordărilor și a metodelor de evaluare considerate adecvate pentru estimarea valorii propuse;
- analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii;

În cadrul prezentului raport de evaluare, pentru estimarea *valorii de piață* a activului de natura imobilizărilor corporale imobile, a fost aplicată următoarea abordare în evaluare:

Abordarea prin cost

Pentru determinarea valorii de piață a construcției prin această abordare s-au parcurs 3 etape distincte:

*calcularea tuturor costurilor care ar fi suportate de un participant tipic de pe piață care urmărește să creeze sau să obțină un activ care îi oferă o utilitate echivalentă.

*determinarea oricăror forme de depreciere, respectiv, fizică, funcțională sau externă ale activului subiect

*scăderea deprecierei totale din costul total pentru a obține o valoare a activului subiect.

Analizând rezultatele obținute prin abordarea prin cost, în opinia evaluatorului **valoarea de piață a apartamentului**, prin aceasta abordare, este de:

5200 lei, adică echivalentul a 1052 euro

V.VALOAREA DE PIATA OPINATA

V.ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Valorile rezultate

În urma aplicării acestei abordări, a fost obținută valoarea de piață:

Abordarea prin cost – 5200 lei, adică echivalentul a 1052 euro

Fundamentarea deciziei

Criteriile pentru estimare finală a valorii, fundamentată și semnificativă, sunt următoarele:

Adecvarea

Prin acest criteriu, se analizează cât de pertinentă este fiecare metodă în concordanță cu scopului și utilizarea evaluării. Adecvarea unei metode, de regulă, se referă direct la tipul proprietății și viabilitatea pieței. Deși estimarea finală a valorii este bazată pe metodele care sunt cele mai aplicabile, opinia finală nu este în mod necesar identică cu valoarea obținută prin metoda cea mai aplicabilă.

Precizia

Precizia unei evaluări este măsurată de încrederea în corectitudinea datelor, de calculele efectuate și de corecțiile aduse prețurilor de vânzare a proprietăților comparabile. Numărul de proprietăți comparabile, numărul de ajustări și ajustările absolute și nete, reflectă precizia relativă a unei anumite aplicații a metodei. De regulă, ajustarea totală netă este un indicator mai nesigur pentru precizie și nu se poate conta pe faptul că impreciziile în corecțiile pozitive și negative se compensează.

Cantitatea și calitate informațiilor

Adecvarea și precizia influențează calitatea și relevanța rezultatelor unei metode. Ambele criterii trebuie studiate în raport cu cantitatea informațiilor evidențiate de o anumită tranzacție comparabilă sau de o anumită metodă. Chiar și datele care îndeplinesc criteriile de adecvare și precizie pot fi contestate dacă nu se fundamentează pe suficiente informații. În termeni statistici, intervalul de încredere în care va fi valoarea reală, va fi îngustat de informațiile suplimentare disponibile.

Valoarea de piață estimată este:
5200 lei, adică echivalentul a 1052 euro

Ec. BARNA VOICU LUCIAN
Evaluator Autorizat, Membru ANEVAR (Legitimatie nr. 10569)

VI. ANEXE

Anexa 1 Fisa de calcul

Anexa 2 Oferte

Anexa 3 Fotografii

Anexa 4 Contract de inchiriere, Extras de Carte Funciara

TELIUC ZORILOR BL 120

SCDEFASURATA

23 MP

STRUCTURA	6BLOC4E	1305,8	LEI/MP	30033,4
Finisaje	FOBFS4E	1618,2	LEI/MP	37218,6
inst.el	ELINGR4E	142	LEI/MP	3266
inst.apa		3376,4	LEI/BUC	3376,4
inst.incalz	INCCONV4E	166,9	LEI/MP	3838,7
Acoperis	TERNE4E	111,3	LEI/MP	2815,89
Finisaj fat	FVIN	259,6	LEI/MP	5970,8
COST DE NOU				86519,79

DEPR FIZICA				69124,38	LEI
	Fundatie		55%	16518,37	LEI
	Finisaje		100%	37218,6	LEI
	inst.el		90%	2939,4	LEI
	inst.apa		90%	3038,76	LEI
	inst.incalz		100%	3838,7	LEI
	Acoperis		60%	1689,534	LEI
	Finisaj fat		65%	3881,02	LEI

VALOARE AJUSTATA

17395,41 LEI

DEPR FUNCT

50% 8697,703 LEI

DEPR ECO

40% 5218,622 LEI

VALOARE DE PIATA ESTIMATA //

5200

LEI



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară HUNEDOARA
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Hunedoara

ANCP

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 60024-C1-U28 Teliucu Interior

Nr. cerere 837
Ziua 11
Luna 01
Anul 2022

Cod verificare
10011153912



Unitate individuală

A. Partea I. Descrierea imobilului

Adresa: Loc. Teliucu Interior, Str Zorilor, Nr. 120, Sc. A, Et. 1, Ap. 27, Jud. Hunedoara
Părți comune: acoperis, casa scarii, dusuri comune, holuri,

Nr crt	Nr. cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	60024-C1-U28	23	18,8	15.45	20.79	APARTAMENT NR. 27

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
9934 / 02/10/2009 Act Administrativ nr. CERTIFICAT ATESTARE EDIFICARE C-TIE NR. 1/77, din 25/02/2009 emis de PRIMĂRIA COMUNEI TELIUCU INFERIOR; B2 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Construire, cota actuala 1/1 1) PROPRIETATEA PRIVATA A COMUNEI TELIUCU INFERIOR	A1

C. Partea III. SARCINI

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

Unitate individuală, Adresa: Loc. Teliucu Inferior, Str Zorilor, Nr. 120 Sc. A, Et. 1, Ap. 27, Jud. Hunedoara

Părți comune: acoperis, casa scarii, dusuri comune, holuri.

Nr crt	Nr cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	60024-C1-U28	23	18,8	15.45	20.79	APARTAMENT NR. 27

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

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

Data și ora generării,

11/01/2022, 15:02

103