

ROMÂNIA
JUDEȚUL HUNEDOARA
COMUNA TELIUCU INFERIOR
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂREA Nr. 23 / 2022

privind aprobarea vanzarii unui apartament din fondul locativ al Comunei Teliucu Inferior, situat in sat Teliucu Superior Frontul II , PAV 8 (49),ap.4, Jud. Hunedoara, catre dl Divile Ioan si sotiei Divile Marinela

Consiliul Local al comunei Teliucu Inferior, județul Hunedoara,

Analizand Proiectul de hotarare nr. 24/2022 si Referatul de aprobare nr.1137/2022 a Primarului comunei Teliucu Inferior prin care se propune aprobarea vanzarii unui apartament din fondul locativ al Comunei Teliucu Inferior, situat in in sat Teliucu Superior Frontul II, PAV 8 (49),ap.4, Jud. Hunedoara, catre dl Divile Ioan si sotiei Divile Marinela, titularii contractului de inchiriere nr. 16 din 01.03.2019

Tinand cont de Raportul Nr.1451 /2022 a Serviciului dezvoltarea locala si gospodarie comunala din aparatul de specialitate a Primarului comunei Teliucu Inferior, de Raportul de avizare al comisiei de specialitate pentru activitati economico-financiare, amenajarea teritoriului si urbanism, protectia mediului si turism, servicii si comert nr. 1319/2022, Raportul de avizare al comisiei pentru invatamant, cultura si culte, sanatate si familie , protectia copilului , sport si agrement nr. 1320/2022 precum si Raportul comisiei de specialitate pentru administratie publica locala, juridica, a drepturilor cetatenilor, munca si protectie sociala nr. 1321 /2022;

Avand in vedere prevederile art.16 din Legea 85/1992 privind vanzarea de locuinte si spatii cu alta destinatie construite din fondurile statului si din fondurile unitatilor economice sau bugetare , cu modificarile si completarile ulterioare , care prevede ca valoarea de vanzare a locuintei se calculeaza la pretul pietei de catre un expert autorizat, in conditiile legii;

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 imobilului situat in sat Teliucu Superior Frontul II, PAV 8 (49), ap.4, Jud. Hunedoara executat de **GLG EVAL COMPLEX SRL**, conform Anexei care face parte din prezentul proiect de hotarare;

Art. 2. - Se aproba vanzarea imobilului actualului chiriasi către, catre, dl Divile Ioan si sotiei Divile Marinela, titularii contractului de inchiriere nr 16 din 01.03.2019

Art. 3 – Pretul de vanzare al imobilului conform raportului de evaluare este de 4.200 lei, pret ce va fi achitat cu plata integrala

Art. 4 – Cheltuielile ocazionate cu incheierea actelor de vanzare-cumparare precum si a intabularii in CF vor fi suportate de cumparator.

Art. 5 - Imputerniceste Primarul, domnul Pupeza Daniel Gheorghe Sorin, să reprezinte comuna Teliucu Inferior pentru incheierea actelor de vanzare-cumparare.

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 hotarare se comunica: Institutiei Prefectului Judetul Hunedoara, Primarului, Serviciului dezvoltare locala si gospodarie comunala, dlui dl Divile Ioan si sotiei Divile Marinela

Teliucu Inferior, la 30 .03.2022

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
CONSILIER LOCAL
Rus Ciprian Raul

CONTRASEMNEAZA
SECRETAR GENERAL,
Matei Sebastian Teodor

Consilieri prezenti 11
Cvorum obținut; Voturi „pentru” 11
Voturi „împotriva” 0
Abținere „0”

NR. 4 / 2022

Exemplar Nr. 1....

HVILE 1041
AVILE MARIE

RAPORT DE EVALUARE

APARTAMENT CU O CAMERA SI BUCATARIE

SITUAT IN COMUNA TELIUCU INFERIOR, LOC.TELIUCU SUPERIOR,

PAV.8(49),SC. A, P, AP.4, JUD.HUNEDOARA

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 : 13.01.2022

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 clientului

Către:

COMUNA TELIUCU INFERIOR

Ca urmare a Comenzii de evaluare, am efectuat evaluarea apartamentului cu o camera si bucatarie, inregistrat in CF:60150-C1-U4-Teliucu- Inferior, aflat in proprietatea **Comunei TELIUCU INFERIOR** (denumit in continuare proprietar), fiind amplasat in com. Teliucu Superior, Colonia Frontu II, Pav8(49),sc A, P, ap4, jud. Hunedoara.

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

Conform informatiilor si a documentelor primite de la reprezentantilor proprietarului, dreptul de proprietate al apartamentului evaluat, 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 13.01.2022 este:

4200 lei, adica echivalentul a 850 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. BARNA VOICU LUCIAN *[Signature]* *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	APARTAMENT CU O CAMERA IN SUPRAFATA UTILA DE 20,59 MP SI SUPRAFATA CONSTRUITA DE 24,84 MP, conform CF:60150-C1-U4 4200 lei, adica echivalentul a 850 euro
Proprietar/Administrator	COMUNA TELIUCU INFERIOR
Destinatar raport	COMUNA TELIUCU INFERIOR
Locatia bunurilor la data evaluării	Com.Teliucu Superior, sc A, P.ap4, jud. Hunedoara.
Data inspectiei	12.01.2022
Data evaluării	13.01.2022
Data intocmirii raportului de evaluare	14.01.2022
Curs de schimb	1 EURO = 4.9435 LEI, curs BNR la data de 13.01.2022.
Scopul evaluării	Estimarea valorii pentru vanzare.
Tipul valorii	Valoarea de piata – in conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor - ANEVAR 2022.
Ipoze semnificative sau 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>Semnătura</u> , <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 alți utilizatori desemnați
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. 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 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 oricărui alti 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, **în vederea vanzării 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 o camera și bucatărie **în suprafața utilă de 20,59 mp, suprafața construită de 24,84 mp – conform CF:60150-C1-U4 pus la dispoziție.**

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: 13.01.2022.

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 bunului imobil supus evaluării a fost efectuată în data de 12.01.2022..

Data finalizării raportului: Forma scrisă a raportului a fost finalizată în 14.01.2022..

6. Documentarea necesară pentru elaborarea evaluării

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

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:
 - Contract de închiriere
 - Extras Carte Funciara
- ✓ 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 semnificative speciale :

Principalele ipoteze și ipoteze 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 ca 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 -este amplasat in comuna Teliucu Superior, Colonia Frontu II, Pav. 8(49), sc A, P, ap 4, jud. Hunedoara.

APARTAMENTUL format dintr-o camera si bucatarie, este situat sat Teliucu Superior, Colonia Frontu 2. Tamplaria din lemn cu geam termopan, pardoseala din parchet. Finisajele medii. Utilitati :energie electrica, iar incalzirea se face cu soba pe lemne.

1.2 Descriere juridică

Apartamentul cu 1 (una) camera si bucatarie in suprafata contruita de 24,84 mp este inregistrat in CF 60150-C1-U4-Teliucu Inferior, nr cadastral 60150 -C1-U4, Act notarial 3414 din 26.10.2009, emis de BNP Rusu Constantin. Se infinteaza cartea funciara 60150-C1-U4 a unitatii individuale cu numarul cadastral 60150-C1-U4/Teliucu Inferior, rezultat din apartamentarea constructiei cu nr. Cadastral 543-C1(identificator electronic 60150-C1) inregistrata in CF:233N, intabulare drept de proprietate , cu titlu de drept de membrare , dobandit prin Lege, cota actuala 1/1.

Dreptul de proprietate: conform informatiilor si documentelor primite, dreptul de proprietate este deplin si tranzactionabil.

1.3. Utilizarea prezentă

Apartamentul, la data inspectiei este utilizat ca si locuinta.

III. ANALIZA PIETEI BUNULUI IMOBIL

Piata imobiliara se defineste ca un grup de persoane sau firme care intra in contact in scopul de a efectua tranzactii imobiliare. Participanti la aceasta piata schimba drepturi de proprietate contra unor sume de bani.

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

- a) fiecare proprietate imobiliara este unica iar amplasamentul sau este fix;
- b) pietele imobiliare nu sunt pietele eficiente: numarul de vanzatori si cumparatori care actioneaza este relativ mic, proprietatile imobiliare au valori ridicate care necesita o putere mare de cumparare, ceea ce face ca aceste pietele 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, dobandurile, 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 putine 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.

În funcție de nevoile, dorințele, motivațiile, localizarea, tipul și vârsta participanților la piață pe de o parte și tipul, amplasarea, design și restricții privind proprietățile, pe de altă parte, s-au creat tipuri diferite de piețe imobiliare (rezidențiale, comerciale, industriale, agricole, speciale). Acestea, la rândul lor, pot fi împărțite în piețe mai mici, specializate, numite subpiețe, acesta fiind un proces de segmentarea a pieței și dezagregare a proprietății.

III.1. Piața imobiliară specifică proprietății evaluate

Piața specifică bunului evaluat este piața apartamentelor cu două camere, amplasate în cadrul comunei Teliucu Inferior cu utilizare de locuințe pentru persoane care nu dețin proprietăți.

III.2. Cererea solvabilă și probabilă

Pe piețele imobiliare, **cererea** - reprezintă numărul dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifestă dorința pentru cumpărare sau închiriere, la diferite prețuri, pe o anumită piață, într-un anumit interval de timp.

Pentru că pe o piață imobiliară oferta se ajustează încet la nivelul și tipul cererii, valoarea proprietăților tinde să varieze direct cu schimbările de cerere, fiind astfel influențată de cererea curentă. Cererea poate fi analizată sub cele două dimensiuni ale sale: calitativ și cantitativ.

În 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 supusă evaluării, cererea este dată de persoane fizice cu venituri mici sau medii, mai ales cei care sunt chiriași și care au întreținut aceste construcții.

3.3. Oferta competitivă

Pe piața imobiliară, **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 foarte mică și este reprezentată de locuințe deja închiriate persoanelor care au venituri mici sau fără venituri.

3.4. Echilibrul pieței

Echilibrul pieței 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 pieței nu este atins.

3.5. CEA MAI BUNĂ UTILIZARE

Cea mai bună utilizare este definită ca:

„Cea mai probabilă utilizare a proprietății care este fizic posibilă, justificată 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 .

In toate cazurile, evaluatorul trebuie sa verifice mai intai posibilitatea fizica si legalitatea, iar apoi utilizările sunt analizate mai departe pentru a determina daca ele vor genera un venit care sa acopere cheltuielile de exploatare, obligatiile financiare si amortizarea capitalului. Toate utilizările care determina 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 in cazul bunului supus evaluarii, conform categoriei de folosinta – CMBU este locuinta.

IV. ANALIZA DATELOR SI 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 ca nu avem informații de piață pentru bunul analizat s-a folosit o singura 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 depreciere)*
- b. *Estimarea depreciierilor (depr. fizică, funcțională și economică)*
- c. *Estimarea rezultatului abordării prin cost prin scăderea depreciierilor 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 exista 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

Etapile parcurse

Pentru estimarea valorii de piață 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:

4200 lei, adică echivalentul a 850 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 – 4200 lei, adică echivalentul a 850 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:

4200 lei, adică echivalentul a 850 euro

Ec. BARNA VOICU LUCIAN

Evaluator Autorizat, Membru ANEVAR (Legitimare nr. 10569)

VI. ANEXE

Anexa 1 Fisa de calcul

Anexa 3 Fotografii

Anexa 4 Contract de inchiriere

Anexa 5 Plan Releveu

COLONIE FRONTAL II
SCDESFAURATA

CF 60150-C1-U4

24,84 MP

Fundatie	FCSB V1	462,6	LEI/MP	11490,98
Zidarie	6ZIDCAR24PFS	1127,9	LEI/MP	28017,04
Finisaje	FOBFS	1771,1	LEI/MP	43994,12
inst.el	ELNGR	150	LEI/MP	3726
inst.apa		3376,4	LEI/BUC	3376,4
inst.incalz	INCELFS	219,6	LEI/MP	5454,864
Acoperis	INVITZ	383,9	LEI/MP	11443,29
Finisaj fat	FVIN	259,6	LEI/MP	6448,464
COST DE NOU				113951,2

DEPR FIZICA				88082,55 LEI
Fundatie		55%		6320,041 LEI
Zidarie		55%		15409,37 LEI
Finisaje		100%		43994,12 LEI
inst.el		90%		3353,4 LEI
inst.apa		90%		3038,76 LEI
inst.incalz		90%		4909,378 LEI
Acoperis		60%		6865,975 LEI
Finisaj fat		65%		4191,502 LEI

VALOARE AJUSTATA
DEPR FUNCT

25868,61 LEI

60% 10347,45 LEI

DEPR ECO

60% 4138,978 LEI

4200

VALOARE DE PIATA/ESTIMATA

4200 LEI



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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 60150-C1-U4 Teliucu Inferior

Nr. cerere	33164
Ziua	16
Luna	11
Anul	2021

Cod verificare
100109674820



A. Partea I. Descrierea imobilului

Unitate Individuală

Adresa: Loc. Teliucu Superior, Sc. A, Et. PARTER, Ap. 4, Jud. Hunedoara

Părți comune: acoperis,

Nr crt	Nr. cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	60150-C1-U4	24,84	20,59	4.70	25.05	APARTAMENT CU O CAMERA SI BUCATARIE

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
6856 / 31/05/2010		
Act Notarial nr. 3414, din 26/10/2009 emis de BNP RUSU CONSTANTIN;		
B1	Se înființează cartea funciara 60150-C1-U4 a unitatii individuale cu numarul cadastral 60150-C1-U4/Teliucu Inferior, rezultat din apartamentarea constructiei cu numarul cadastral 543-C1 (identificator electronic 60150-C1) inscrisa in cartea funciara 233N (identificator electronic 60150-C1);	A1
Dosar Cadastru nr. declaratie de parcelare aut. sub nr.4951, din 27/11/2008 emis de N.P. BAIESAN G.;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
1) CONSILIUL LOCAL AL COM. TELIUCU INFERIOR		
OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 60150-C1/Teliucu Inferior, inscrisa prin incheierea nr. 16964 din 29-DEC-08;		

C. Partea III. SARCINI .

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

Anexa Nr. 1 La Partea I

Unitate individuală, Adresa: Loc. Teliucu Superior, Sc. A, Et. PARTER, Ap. 4, Jud. Hunedoara

Părți comune: acoperis,

Nr crt	Nr cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	60150-C1-U4	24,84	20,59	4.70	25.05	APARTAMENT CU O CAMERA SI BUCATARIE

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

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

Data și ora generării,

16/11/2021, 10:37

230