

ROMÂNIA
JUDEȚUL HUNEDOARA
COMUNA TELIUCU INFERIOR
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂREA Nr. 54 / 2022

privind aprobarea vanzarii unui apartament din fondul locativ al Comunei Teliucu Inferior, situate in satul Teliucu Inferior, Str. Viorele, Nr. 14, Bl. 14, Sc.A, Ap.2, Jud. Hunedoara, catre dl Batranu Daniel

Consiliul Local al comunei Teliucu Inferior, județul Hunedo

Analizand Proiectul de hotarare nr. 55/2022 si Referatul de aprobare nr. 2983/2022 a Primarului comunei Teliucu Inferior prin care se propune aprobarea vanzarii unui apartament din fondul locativ al Comunei Teliucu Inferior, situat in satul Teliucu Inferior, Str. Viorele, Nr. 14, Bl. 14, Sc.A, Ap.2, Jud. Hunedoara, catre dl Batranu Daniel, titularul contractului de inchiriere nr. 4 din 23.07.2021

Tinand cont de Raportul Nr.2997/2022 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. 3117/2022, Raportul de avizare al comisiei pentru invatamant, cultura si culte, sanatate si familie, protectia copilului, sport si agrement nr. 3118/2022 precum si Raportul comisiei de specialitate pentru administratie publica locala, juridica, a drepturilor cetatenilor, munca si protectie sociala nr. 3119/2022;

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 satul Teliucu Inferior, Str. Viorele, Nr. 14, Bl. 14, Sc.A, Ap.2, 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, dl Batranu Daniel, titularul contractului de inchiriere nr. 4 din 23.07.2021

Art. 3 – Pretul de vanzare al imobilului conform raportului de evaluare este de 18000 lei, pret ce va fi achitat cu plata in rate

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 Judetului Hunedoara, Primarului, Serviciului dezvoltare locala si gospodarie comunala si dlui Batranu Daniel

Teliucu Inferior, la 31.08.2022

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
CONSILIER LOCAL
David Aurelia Monica

CONTRASEMNEAZA
SECRETAR GENERAL,
Matei Sebastian Teodor

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

Nr. 3/2022

Expl. 1

RAPORT DE EVALUARE

AL APARTAMENTULUI CU 3 CAMERE IN SUPRAFATA UTILA DE 58 MP SI SUPRAFATA DESFASURATA DE 73 MP- AMPLASAT IN TELIUCU INFERIOR, STR. VIORELE, NR. 14, BL. 14, SC.A, AP.2, INSCRIS IN CF 60348-C1-U7- 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.10569/2022

DATA EVALUARII : 13.07.2022

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,
TELIUCU INFERIOR**

Ca urmare a comenzii de evaluare, am efectuat evaluarea apartamentului cu 3 camere, amplasat în Teliucu Inferior, str. Viorele, bl.14, scA, ap2, înscris în domeniul privat al Comunei Teliucu Inferior, pentru vânzare.

Am evaluat dreptul integral de proprietate al Comunei Teliucu Inferior, asupra apartamentului nr.2 înscris în CF:60348-C1-U7- LOC. TELIUCU INFERIOR.

Estimarea valorii de piață, s-a efectuat în ipotezele semnificate speciale ca: apartamentul este tranzactionabil și toate investițiile în finisaje și instalații au fost realizate de către chiriași.

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 că apartamentul 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 apartamentului cu 3 camere în suprafața utilă de 58 mp și suprafața desfășurată de 73 mp.**, la data de 13.07.2022 este de:

18.000 lei, adică 3643 euro

Având în vedere valorile estimate pot fi precizate următoarele:

- toate analizele și valorile au fost indicate la data evaluării **13.07.2022**;
- valorile au fost estimate pe baza considerentelor prezentate în cadrul prezentului raport;
- valoarea este o predicție și a fost estimată prin abordarea prin cost.;
- evaluatorul a aplicat raționamente imparțiale privite din optica aplicării lor într-un mediu care promovează transparența și minimizează influența oricărui 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. Declarația 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 pieței 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. Abordarea prin piață
4. Abordarea prin cost
5. Abordarea prin venit

V. Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii

VI. Anexe raport

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	Apartament cu 3 camere in suprafata utila de 58 mp si suprafata desfasurata de 73 mp
Proprietar	Comuna TELIUCU INFERIOR
Destinatar raport	Comuna TELIUCU INFERIOR
Locatia bunului la data evaluarii	COMUNA TELIUCU INFERIOR, STR. VIORELE, BL.14, SC. A, AP.2, LOC. TELIUCU INFERIOR, JUD. HUNEDOARA
Data inspectiei	13.07.2022
Data evaluarii	13.07.2022
Curs de schimb	1 EURO = 4,9419 LEI, curs BNR la data de 13.07.2022
Scopul evaluarii	Estimarea valorii de piata pentru vanzare catre actualul chirias.
Tipul valorii	Valoarea de piata.
Ipooteze semnificative speciale	Apartamentul este tranzactionabil si toate investitiile in finisaje si instalatii au fost realizate de catre chiriiasi.
Valoare de piata estimata	<u>18.000 lei, adica 3643 euro</u>
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 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 către chiriasul Batrinu Daniel.**

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 apartamentul în suprafața utilă de 58 mp și suprafața desfasurată de 73 mp. Bunul imobil este amplasat în Teliucu Inferior, str. Viorele, bl. 14, sc.A, ap.2, loc., Teliucu Inferior, jud. Hunedoara.

Dreptul de proprietate evaluat în prezentul raport este dreptul de proprietate integral asupra apartamentului, 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 cumpărător hotărât și un

vanzator hotarat, intr-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat si in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere".

7. Data evaluarii:

Evaluarea a fost realizata in cursul lunii IULIE 2022.

Data de referinta a evaluarii este **13.07.2022.**

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 inspectiei: Inspectia bunului supus evaluării a fost efectuată în data de 13.07.2022

Data finalizarii raportului: Forma scrisa a raportului a fost finalizata in 13.07.2022.

8. Documentarea necesara pentru elaborarea evaluării

Inspectia a fost realizată pe teren impreuna cu un reprezentant al clientului si proprietarului.

9. Natura și sursa informatiilor pe care se va baza evaluarea

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

- ✓ Informații puse la dispozitie de către client: informatii 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 si anexe, cererea de cumparare precum si 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 inspectiei 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 informatii necesare existente in bibliografia de specialitate, respectiv:
 - Standardele de evaluare ANEVAR, valabile la data evaluarii;
 - Suporturi de curs si seminarii de pregatire continua publicate de ANEVAR si IROVAL;
 - Bibliografie ANEVAR si 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 facut 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 imi 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 distribuire 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. Prevederile 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: Apartamentul este tranzactionabil si toate investitiile in finisaje si instalatii au fost realizate de catre chiriasi.

11. 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.

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 asigurătorului 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 2022

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	Apartament cu 3 camere, hol, bucatarie	Apartamentul este amplasat la parterul unui bloc P+2E. Blocul are fundatii din beton, compartimentarile sunt realizate din caramida, acoperisul este tip sarpanta. Blocul este finisat la exterior peste tencuiala. Apartamentul are finisaje medii realizate de catre chirias. Apartamentul dispune de retea de alimentare cu apa, canalizare si retea electrica. Starea generala este buna. Apartamentele din aceste blocuri sunt locuinte sociale inchiriate.

- o Proprietar: Domeniul Privat al COMUNEI TELIUCU INFERIOR - conform extrasului de Carte Funciara nr. 60348-C1-U7.

2. Descriere juridică

Dreptul de proprietate asupra apartamentului avand numar cadastral 60348-C1-U7, este integral TELIUCU INFERIOR **Domeniu Privat**, prin Act Certificat de atestare a Constructiei nr. 15-16, din 28.09.2017, emis de Primaria Teliucu Inferior.

Sarcini – Apartamentul este libere de sarcini conform extrasului de carte funciara nr. 60348-C1-U7 pus la dispozitie. La data evaluarii apartamentul este inchiriat.

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 daco-roman 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 reformati (1,07%). Pentru 4,18% din populație, nu este cunoscută apartenența confesională.

DISTANȚE - AEROPORT

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

Apartamentul supus evaluării se afla pe str. VIORELE, bl. 14, sc. A, ap. 2 în loc. Teliucu Inferior, sat reședința de comună al Comunei Teliucu Inferior, în imediată apropiere existând blocuri de locuințe sociale, case și terenuri intravilane.

4. Utilizarea actuală

Apartamentul evaluat este utilizat ca și locuință.

5. CEA MAI BUNĂ UTILIZARE (CMBU)

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 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, nivelul la care este situat în cadrul clădirii, dimensiunea și compartimentarea imobilului sunt coerente cu utilizarea sa rezidențială, o eventuală utilizare alternativă implicând costuri importante de reconversie.
- Permisă legal. Potrivit documentației cadastrale, imobilul este destinat a avea 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 mea este că CMBU este rezidențială, respectiv **locuinta**.

III. ANALIZA PIEȚEI BUNURILOR IMOBILE

3.1. CONTEXTUL GENERAL AL PIEȚEI IMOBILIARE ROMÂNEȘTI

CONTEXTUL GENERAL AL PIEȚEI 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 planitară în primele luni, economia mondială a funcționat și continuă să evolueze în condiții de incertitudine de o intensitate nemaîntâlnită 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.

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.

Analiza pieței imobiliare rezidențiale

Este de menționat că anul 2020 a favorizat cu deosebire tranzacțiile de terenuri agricole și pentru construcții, dar a înregistrat o reducere de aproape 6% a numărului de tranzacții cu unități imobiliare individuale față de perioada similară a anului 2019, ceea ce indică o reducere treptată a volumului de tranzacții pe segmentul pieței rezidențiale.

Acest aspect trebuie pus în contextul în care măsurile administrative de restrângere a mișcării persoanelor și de mutare a unei game largi de activități economice și educative în mediul online au condus la apariția unui segment special de consumatori care s-au găsit în dificultatea de a nu se putea adapta noilor condiții de lucru de la domiciliu în lipsa unei extinderi a spațiului imobiliar. Astfel, modificări de preferințe au avut loc și în ceea ce privește mărimea spațiului, dar mai ales tipul acestuia, cu o orientare accentuată a potențialilor cumpărători către unități imobiliare individuale de tip casă cu teren care să permită un confort mai ridicat în condițiile restricțiilor de deplasare. De asemenea, analiza arată că în județele în care se regăsesc principalii poli urbani ai României – Cluj-Napoca, Timișoara, Iași, Brașov, ca și în capitală – numărul de tranzacții imobiliare a înregistrat o scădere în raport cu anul 2019. Acest lucru poate reprezenta o confirmare slabă a tendinței de orientare a consumatorilor către zone rurale sau periurbane ca efect al modificărilor în stilul de viață impuse de restricțiile aduse de pandemia de Covid-19.

Pe de altă parte, este important să precizăm că acest segment de cerere are un caracter tranzitoriu și este de așteptat ca volumul de tranzacții determinat de astfel de modificări de preferințe să se reducă pe termen mediu.

În ceea ce privește activitatea de investiții imobiliare pe segmentul pieței rezidențiale, anul 2020 a

înregistrat cu deosebire preocuparea pentru finalizarea și punerea în vânzare a proiectelor rezidențiale de dimensiuni importante deja începute. Ulterior, creșterea nivelului de incertitudine a condus la diminuarea activității investiționale pe segmentul spațiilor rezidențiale, cu excepția proiectelor de nișă, de dimensiuni mici și orientate spre satisfacerea cererii conjuncturale amintite mai sus sau adresate persoanelor cu venituri mari și foarte mari sau a proiectelor individuale de dezvoltare sau renovare de unități locative în regie proprie.

Dacă anul 2020 a fost caracterizat de facilități administrative legate de înlesniri la plata ratelor scadente implementate prin intermediul sistemului bancar, anii următori sunt așteptați să vină și cu o dificultate mai mare în achitarea la timp a obligațiilor de plată aferente creditelor bancare, ca și cu reduceri ale nivelului de venituri cu efect în creșterea poverii cheltuielilor asociate locuinței. Din acest motiv, una dintre tendințele probabile ale perioadei viitoare ar putea fi aceea a creșterii ofertei de spații rezidențiale rezultate din operațiuni de executări silite și implicit a numărului de tranzacții pe acest segment particular de piață. Acest fenomen se poate de asemenea asocia și cu o reducere a lichidității pe piața rezidențială, cu efect în creșterea perioadei medii de marketabilitate și a marjelor medii de negociere.

Pentru o caracterizare cât mai completă a peisajului pieței imobiliare rezidențiale românești pe termen mediu și lung, ținem să amintim politica activă a uniunii Europene de promovare a unor standarde ridicate de eficiență energetică și protecție a mediului. Aceasta face în prezent obiectul a numeroase proiecte și scheme de finanțare care vor reprezenta pe termen mediu, principalul mijloc de injecție de lichidități în economia Uniunii Europene. Pentru piața rezidențială locală, această situație reprezintă o oportunitate importantă, atât pentru dezvoltatorii privați care au ocazia să acceseze o piață în creștere prin sisteme de finanțare favorabile, cât și pentru autoritățile publice și comunitățile locale care au ocazia să creeze proiecte de dezvoltare teritorială integrată cu respectarea condițiilor de sustenabilitate impuse de Uniunea Europeană. Accesarea acestor oportunități poate avea efecte favorabile asupra pieței imobiliare rezidențiale, dar poate reprezenta, de asemenea, o oportunitate la îndemână pentru relansarea creșterii economice și menținerea competitivității economiei românești.

Piața rezidențială locală

Delimitarea pieței specifice

Piața specifică a proprietății analizate este reprezentată de locuințe sociale amplasate în zone rezidențiale.

Analiza cererii

Cererea pentru proprietăți de tipul celei analizate s-a observat a fi formată din chiriasii care le utilizează care sunt familii cu un nivel de venituri mici, sau medii – cel mult, de vârstă medie.

Analiza ofertei

În zona considerată și pentru segmentul de proprietăți de tipul celei analizate se remarcă o densitate mică a construcțiilor, motiv pentru care activitatea de investiții imobiliare este moderată în zonă.

Analiza interacțiunii dintre cerere și ofertă

Având în vedere cele prezentate mai sus, apreciem că piața locală pentru segmentul de proprietăți similare celei analizate este caracterizată de un număr redus de tranzacții.

Concluzii

Oferta de proprietăți similare

În stagnare

Cererea de proprietăți similare

În stagnare

Echilibrul pieței

În echilibru relativ.

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 Internaționale de Evaluare prevăd posibilitatea utilizării a mai multor abordări de evaluare și anume: abordarea prin piață, abordarea prin venit și abordarea prin cost.

Evaluatoarea 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.

În cazul de față s-a considerat oportun a se aplica abordarea prin cost. Nu am considerat relevantă abordarea prin piață și prin venit în cazul acestei proprietăți deoarece proprietatea face parte dintr-un duplex cu două apartamente, din care doar acest apartament este finalizat celalalt apartament nefiind finalizat. Mai mult, pentru ca trebuie evaluate 4 apartamente amplasate în două duplexuri alăturate, din care 1 apartament este finalizat și locuit, două apartamente sunt la rosu și un apartament este finisat parțial. Pentru omogenitate, am ales utilizarea unei singure abordări, respectiv prin Cost.

Abordarea prin cost

Metodologie

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

- Estimarea costului de nou (brut=fără deprecieri)*
- Estimarea depreciilor (depr. fizică, funcțională și economică)*

c. *Estimarea rezultatului abordării prin cost prin scăderea deprecierilor 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.

Apresiasi 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.

1. Procedura specifică de evaluare adoptată – abordarea prin Cost

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:

18.000 lei, adică echivalentul a 3643 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 – 18.000 lei, adică echivalentul a 3643 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 piete. 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 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.

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.

Valoarea de piata estimata este:

18.000 lei, adica echivalentul a 3643 euro

Ec. BARNA VOICU LUCIAN

Evaluator Autorizat, Membru ANEVAR (Legitimatie nr. 10569)

VI. ANEXE

Anexa 1 Acte de proprietate – extras CF, alte documente

Anexa 2 Fotografii inspectie

ANEXA FOTOGRAFII



