

ROMÂNIA
JUDEȚUL HUNEDOARA
COMUNA TELIUCU INFERIOR
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂREA Nr. 51 / 2023

privind aprobarea vanzării unui apartament din fondul locativ al Comunei Teliucu Inferior, situat în satul Teliucu Superior, Colonia Frontul II, nr. 8, ap.5, Jud. Hunedoara, către dna Pascu Andreea și sotul dl Pascu Nanut – Sergiu

Consiliul Local al comunei Teliucu Inferior, județul Hunedoara,

Analizând Proiectul de hotărâre nr. 49/2023 și Referatul de aprobare nr. 2465/2023 a Primarului comunei Teliucu Inferior prin care se propune aprobarea vanzării unui apartament din fondul locativ al Comunei Teliucu Inferior situat în sat Teliucu Superior, Colonia Frontul II, nr. 8, ap.5, Jud. Hunedoara, către dna Pascu Andreea și sotul dl Pascu Nanut – Sergiu, titularii contractului de închiriere nr. 12 din 31.12.2021

Ținând cont de Raportul Nr. 2566/2022 a Serviciului dezvoltare locală și gospodărire comună din aparatul de specialitate a Primarului comunei Teliucu Inferior, de Raportul de avizare al comisiei de specialitate pentru activități economico-financiare, amenajarea teritoriului și urbanism, protecția mediului și turism, servicii și comerț nr. 2563/2023, Raportul de avizare al comisiei pentru învățământ, cultură și culte, sănătate și familie, protecția copilului, sport și agrement nr. 2564/2023 precum și Raportul comisiei de specialitate pentru administrație publică locală, juridică, a drepturilor cetățenilor, muncă și protecție socială nr. 2565/2023;

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

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

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1 – Aprobă raportul de evaluare a imobilului situat în satul Teliucu Superior, Colonia Frontul II, nr. 8, ap.5, Jud. Hunedoara, executat de **GLG EVAL COMPLEX SRL**, conform Anexei care face parte din prezentul proiect de hotărâre;

Art. 2. - Se aprobă vânzarea imobilului actualilor chiriași către, dna Pascu Andreea și sotul dl Pascu Nanut – Sergiu, titularii contractului de închiriere nr. 12 din 31.12.2021

Art. 3 – Prețul de vânzare al imobilului conform raportului de evaluare este de 5.900 lei, preț ce va fi achitat cu plată integrală.

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

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

Art. 6 - Prezentă 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 – Prezentă hotărâre se comunică: Instituției Prefectului Județului Hunedoara, Primarului, Serviciului dezvoltare locală și gospodărire comună, dnei Pascu Andreea și dlui Pascu Nanut – Sergiu,

Teliucu Inferior, la 29.06.2023

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
CONSILIER LOCAL
Dobrescu Pompiliu

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL
Groza Mihai Irinel

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

Nr.45/2023

Expl.1

ANEXA LA H.C.C. 51/2023

RAPORT DE EVALUARE

**AL APARTAMENTULUI NR. 5, IN SUPRAFATA UTILA DE 20.59 MP
SI SUPRAFATA DESFASURATA DE 24.84 MP – AMPLASAT IN
TELIUCU SUPERIOR, FRONTU II, INSCRIS IN CF 60150-C1-U5**

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.10569/2023

DATA EVALUARII :10.05.2023

Datele, informatiile si continutul prezentului raport sunt confidențiale, 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, amplasat în Teliucu Superior, FRONTU II, Sc. A, ap.5, parter, înscris în domeniul privat al Comunei Teliucu Inferior, pentru vânzare.

Am evaluat dreptul integral de proprietate al Comunei Teliucu Inferior, asupra apartamentului NR. 5 înscris în CF 60150-C1-U5- 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 chiriasi.

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 2023, care au la bază Standardele Internaționale de Evaluare.

Astfel ținând cont de toate cele prezentate în raport, **valoarea de piață estimată a apartamentului nr.5 în suprafața utilă de 20.59 mp și suprafața desfasurată de 24.84 mp la data de 10.05.2023 este de:**

5.900 lei, adică 1.200 euro

Având în vedere valorile estimate pot fi precizate următoarele:

- toate analizele și valorile au fost indicate la data evaluării **10.05.2023**;
- 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 (certificat nr. 10569)

CUPRINS

Sinteza Raportului de Evaluare

Declaratia de conformitate

I. Termenii de referinta ai evaluarii

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

II. Prezentarea datelor

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

III. Analiza pieței bunului imobil

1. Definirea 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 in suprafata utila de 20.59 MP si suprafata desfasurata de 24.84 MP.
Proprietar	COMUNA TELIUCU INFERIOR
Destinatar raport	COMUNA TELIUCU INFERIOR
Locatia bunului la data evaluarii	COMUNA TELIUCU INFERIOR, FRONTU II, PAV.8 (pav49), AP.5, TELIUCU SUPERIOR, JUD. HUNEDOARA
Data inspectiei	09.05.2023
Data evaluarii	10.05.2023
Curs de schimb	1 EURO = 4,9221 LEI, curs BNR la data de 10.05.2023
Scopul evaluarii	Estimarea valorii de piata pentru vanzare catre actualul chirias.
Tipul valorii	Valoarea de piata.
Ipoteze semnificative speciale	Apartamentul este tranzactionabil si toate investitiile in finisaje si instalatii sunt realizate de catre chiriasi. Apartamentul este inregistrat in Domaniul Privat (deoarece in extrasul de carte funciara nu apare aceasta mentiune).
Valoare de piata estimata	<u>5.900 lei, adica 1.200 euro</u>
EVALUATOR	BARNA Voicu Lucian, membru ANEVAR, legitimatia 10569 Semnătura ,

Valorile rezultate

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

Abordarea prin cost – 5.900 lei, adică echivalentul a 1.200 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 calitatea 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:

5.900 lei, adică echivalentul a 1.200 euro

Ec. BARNA VOICU LUCIAN

Evaluator Autorizat, Membru ANEVAR (Legitimatie nr. 10569)

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
CONSILIER
BODĂRESCU ROMÂNIA

CONTRASEMNEZĂ
SECRETAR GENERAL
GABRIELA IULIANA - DAIHER

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 60150-C1-U5 Teliucu Inferior

Nr. Cerere 3093
Ziua 02
Luna 02
Anul 2023

Cod verificare
100127518415



A. Partea I. Descrierea imobilului

Unitate individuală

Adresa: Loc. Teliucu Superior, Sc. A, Et. PARTER, Ap. 5, jud. Hunedoara
Părți comune: acoperis,

Nr crt	Nr. cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	60150-C1-U5	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 funciară 60150-C1-U5 a unității individuale cu numărul cadastral 60150-C1-U5/Teliucu Inferior, rezultat din apartamentarea construcției cu numărul cadastral 543-C1 (identificator electronic 60150-C1) înscrisă în cartea funciară 233N (identificator electronic 60150-C1);	A1
Dosar Cadastru nr. declarație de parcelare aut. sub nr.4951, din 27/11/2008 emis de N.P. BAIESAN G.;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1	A1
1) CONSILIUL LOCAL AL COM. TELIUCU INFERIOR		
OBSERVAȚII: poziție transcrisă din CF 60150-C1/Teliucu Inferior, înscrisă prin încheierea 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	