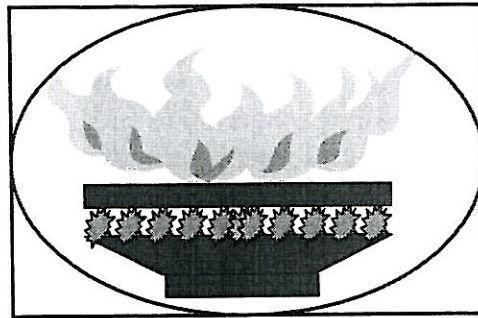


P.F.A. Stefanescu Mihai
Expertize, evaluari, proiectare
Roman, str. Victor Hugo, bl. 2, ap. 55
Tel. 0233 734311; Mobil 0742 208 636

**CONFORM CU
ORIGINALUL**



RAPORT DE EVALUARE

**Proprietate imobiliară clădire locuință, situată în
mun. Roman, str. Petrodava, nr. 41, jud. Neamț**

Proprietar: U.A.T. mun. Roman

Client: Roman Gherghina-chiriaș

**Destinatar: SC Municipal Locato Serv SRL Roman-
administrator imobil**

-iunie 2017-

Nr. 122/21 06 2017

RAPORT DE EVALUARE
Cladire locuință, situata in
mun. Roman, str. Petrodava, nr. 41
Partea I. Introducere

CONFORM CU
ORIGINALUL

I.1. Declaratie de conformitate:

Ca elaborator, subsemnatul evaluator declar că raportul de evaluare, a fost realizat în concordanță cu reglementările Standardelor Nationale de Evaluare ANEVAR editia 2016, adoptate de Asociatia Natională a Evaluatorilor Autorizati din România, armonizate cu Standardele Internaționale de Evaluare IVS (International Valuation Standards) și cu ipotezele și condițiile limitative cuprinse în prezentul raport.

Declar că nu am nici o relație particulară cu clientul și nici un interes actual sau viitor față de proprietatea evaluată. Rezultatele prezentului raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obținerii unei anumite valori, solicitare venită din partea clientului sau ale altor persoane care au interese legate de client, iar remunerarea evaluării nu se face în funcție de satisfacerea unei asemenea solicitări.

În aceste condiții, subsemnatul, în calitate de elaborator al raportului de evaluare, imi asum responsabilitatea pentru datele și concluziile prezentate în prezentul raport de evaluare.

I.2. Certificare:

Subsemnatul certific în cunoștință de cauză și cu bună credință că:

- Afirmațiile declarate și cuprinse în prezentul raport sunt adevărate și corecte. Estimările și concluziile se bazează pe informații și date considerate de către evaluator ca fiind adevărate și corecte, precum și pe concluziile **inspecției asupra proprietății, pe care am efectuat-o in data de 20 06 2017, insotit de catre chiriașă, dna Roman Gherghina.**
- Nu am interese anterioare, prezente sau viitoare în privința proprietății imobiliare care face obiectul prezentului raport de evaluare și nu am nici un interes personal privind părțile implicate în prezenta misiune, excepție făcând rolul menționat aici.
- Posed cunoștințele și experiența necesare îndeplinirii misiunii în mod competent. Cu excepția persoanelor menționate în prezentul raport de evaluare, nici o altă persoană nu mi-a acordat asistență profesională în vederea îndeplinirii acestei misiuni de evaluare.

I.3. Sinteza evaluarii (Rezumatul concluziilor importante):

Obiectul evaluarii : **Proprietate imobiliara cladire locuinta, situata in mun. Roman, str. Petrodava, nr. 41, jud. Neamt, proprietar : U.A.T. mun. Roman, administrator SC Municipal Locato Serv SRL Roman, chiriașă dna Roman Gherghina.**

Dreptul de proprietate : prezumat deplin.

Scopul evaluarii : Consilierea clientului. Stabilirea unei valori pentru imobil, in vederea vanzarii acestuia.

Tipul valorii estimate : valoarea de piata (definita in continuare la pct. II.8.).

Opinia finala a evaluatorului asupra valorii imobilului evaluat :

7 514,00 lei (echiv. 1 635,00 €)- fara TVA.

Cursul de schimb BNR la data raportului de evaluare: 4,5957 lei/€; 4,1187 lei/\$.



Partea a II-a. Termeni de referinta ai evaluării

CONFORM CU
ORIGINALUL

II.1. Tipul evaluării și tipul raportului de evaluare :

Prezentul raport de evaluare se refera la o proprietate imobiliara de tip cladire locuinta. Cerintele clientului nu au facut referire la un anumit tip de raport de evaluare sau la un anumit format de prezentare a datelor. Raportul de evaluare este de tip narativ.

II.2. Identificarea clientului/beneficiarului/destinatarului evaluării :

Client/beneficiar raport de evaluare: dna Roman Gherghina, domiciliata in mun. Roman, str. Petrodava, nr. 41, in calitate de chirias in imobilul evaluat.

Destinatar raport de evaluare: SC Municipal Locato Serv SRL Roman, in calitate de administrator al imobilului evaluat.

Evaluarea s-a efectuat in baza contractului de prestari servicii inregistrat la evaluator cu nr. 121/19 06 2017.

II.3. Scopul evaluării :

Consilierea clientului. Stabilirea unei valori pentru proprietatea imobiliara, in vederea vanzarii/cumpararii acesteia.

II.4. Identificarea altor utilizatori desemnati cu exceptia clientului :

Nu este cazul.

II.5. Restrictii de utilizare, distribuire sau publicare :

Prezentul raport este întocmit la cererea clientului (beneficiarul evaluării), în scopul precizat în raport. Nu este permisă folosirea raportului de către o terță persoană fără obținerea, în prealabil, a acordului scris al clientului și al autorului evaluării. Nu se asumă responsabilitatea față de nici o altă persoană în afara clientului, destinatarul/beneficiarul evaluării și celor care au obținut acordul scris, și nu se acceptă responsabilitatea pentru nici un fel de pagube suferite de orice astfel de persoană, pagube rezultate în urma deciziilor sau acțiunilor întreprinse pe baza acestui raport.

Conținutul acestui raport este confidențial pentru client (destinatar/beneficiar) și autorul nu îl va dezvălui unei terțe persoane, cu excepția situațiilor prevăzute de Standardele Internaționale de Evaluare și/sau în situația când proprietatea a intrat în atenția unui organism judiciar abilitat.

Evaluatorul a fost de acord să-și asume realizarea misiunii încredințate de către clientul (beneficiarul) numit în raport, în scopul utilizării precizate de către client și în scopul precizat în raport.

Consimțământul scris al evaluatorului trebuie obținut înainte ca oricare parte a raportului de evaluare să poată fi utilizată, în orice scop, de către orice persoană, cu excepția clientului/beneficiarului. Consimțământul scris și aprobarea trebuie obținute și înainte ca raportul de evaluare (sau oricare parte a sa) să poată fi modificat sau transmis unei terțe părți.

II.6. Identificarea proprietății evaluate :

Proprietate imobiliara cladire, cu utilizare locuinta (la data raportului de evaluare), proprietatea U.A.T. mun. Roman, jud. Neamt, aflata in administrarea SC Municipal Locato Serv SRL Roman. Imobilul este situat in mun. Roman, str. Petrodava, nr. 41, jud. Neamt. Proprietatea este identificata conform «Plan de amplasament si delimitare a bunului imobil» (extras din documentatia cadastrala), intocmit de expert cadastru ing. Giurgilă Gelu, prezentat, in copie, in Anexa 1.

II.7. Identificarea drepturilor asupra proprietății evaluate :

Cladirea și terenul aferent sunt proprietatea U.A.T. mun. Roman, drept de proprietate dobândit prin constituire. Cladirea este înscrisă în registrul contractelor de închiriere a SC Municipal Locato Serv SRL Roman, cu nr. 472, cu o valoare neprecizată (cladirea nu a fost reevaluată). Cladirea este închiriată, la data evaluării, de dna Roman Gherghina, fiind utilizată ca locuinta de familia acesteia



(contract de inchiriere nr. 472/20 05 2009+act aditional nr. 1 din 28 03 2014, prezentat, in copie, in Anexa 3). Conform declaratiei reprezentantului SC Municipal Locato Serv SRL Roman, dl. Chelaru Dumitru (care a furnizat si datele mentionate mai sus), la data evaluarii, proprietatea nu este ipotecata.

La data evaluarii, imobilul este inregistrat in cartea funciara cu nr. cu nr. cadastral 58210, conform extrasului de carte funciara prezentat, in copie, in Anexa 2.

In conditiile prezentate mai sus, se prezuma ca dreptul de proprietate este deplin.

II.8. Tipul valorii estimate si definitia acesteia :

Conform contractului dintre evaluator si client, valoarea estimata va fi « **valoarea de piata** », inteleasa in sensul Standardelor Nationale de Evaluare ANEVAR standardul SEV 100, editia 2016, si definita astfel: *“suma estimata pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbata, la data evaluarii, intre un cumparator hotarat si un vanzator hotarat, intr-o tranzactie nepartinitoare, dupa o un marketing adecvat, si in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere”*.

II.9. Verificarea raportului de evaluare:

Verificarea evaluarii poate fi realizata in conformitate cu prevederile SEV 400 "Verificarea evaluarii", numai de catre un evaluator autorizat ANEVAR avand ca specializare Verificarea Evaluarii ("VE"), dovedita cu parafa de verificator cu specializarea EPI.

II.10. Identificarea evaluatorului :

Ing. Ștefănescu Mihai, domiciliat în mun. Roman, jud. Neamț, str. V. Hugo, bl.2, ap.55, membru titular ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor din România), având legitimația de evaluator nr. 16334.

II.11. Cronologie :

Data inspectiei proprietatii : 19 06 2017. Cu aceasta ocazie, s-a identificat proprietatea din punct de vedere al localizarii si al intinderii acesteia, s-au identificat limitele de proprietate si materializarea acestora si s-au executat fotografii. La inspectia pe teren, subsemnatul evaluator am fost insotit de catre chiriasa, dna Roman Gherghina.

Data raportului de evaluare : 21 06 2017.

Data efectiva a opiniei asupra valorii : 21 06 2017.

II.12. Culegerea datelor :

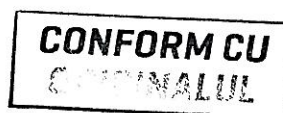
Documentele in legatura cu proprietatea, mentionate in prezentul raport de evaluare, au fost puse la dispozitia evaluatorului de chiriasa, dna Roman Gherghina, si de catre delegatul intreprinderii care administreaza imobilul, dl. Chelaru Dumitru.

II.13. Natura si sursa informatiilor utilizate :

Sursele de informatii utilizate sunt precizate in raport la locul mentionarii informatiilor sau prin trimitere la bibliografie.

Bibliografie :

- [1] ANEVAR "Evaluarea proprietatii imobiliare" ed. 2013.
- [2] Corneliu Schiopu – "Costuri de reconstructie, costuri de inlocuire. Cladiri rezidentiale", Ed. Iroval, Bucuresti, 2009.
- [3] Indici de actualizare costuri constructii, Ed. Iroval, Bucuresti, 2014.
- [4] Corneliu Schiopu "Inspectia proprietatii imobiliare in scopul evaluarii" Ed. Iroval, 2008.
- [5] Normativ P135/1999 al MLPAT privind stabilirea coeficientilor de uzura fizica normala la mijloace fixe din grupa I "Constructii".
- [6] Normativ P95/1997 al MLPAT privind executarea lucrarilor de intretinere si reparatii la cladiri si constructii speciale.
- [7] ANEVAR-, "Evaluarea proprietatii imobiliare" - Traducere editia a II-a canadiana.



[8] IROVAL-Revista „Valoarea” 2014-2017.

[9] *Evaluarea rapida a constructiilor*, Ed. Matrix Rom, Buc. 2000.

[10] Corpul Expertilor Tehnici (CET) din România – colectia *Buletin informativ "Expertiza Tehnică"* 2012-2015.

II.14. Ipoteze:

- Evaluatorul a fost de acord să-și asume realizarea misiunii încredințate de către clientul (beneficiarul) numit în raport, în scopul utilizării precizate de către client și în scopul precizat în raport. Raportul de evaluare reprezintă o estimare a valorii, valabila la data raportului de evaluare.
- Evaluatorul nu este responsabil pentru problemele de natură legală, care afectează fie proprietatea imobiliară evaluată, fie dreptul de proprietate asupra acesteia, și care nu sunt cunoscute la data prezentului raport de către evaluator. În acest sens se precizează că nu au fost făcute de către evaluator cercetări specifice la arhive, iar evaluatorul presupune că actele de proprietate ce i-au fost prezentate sunt valabile. Proprietatea imobiliară se evaluează pe baza premisei că aceasta se află în posesie legală (dreptul de proprietate este valabil).
- Proprietatea nu a fost măsurată exhaustiv de subsemnatul evaluator, stabilirea datelor privind suprafața terenului, aria construită, aria desfasurată și evaluarea bazându-se pe datele din «Plan de amplasament și delimitare a bunului imobil» (extras din documentația cadastrală), întocmit de expert cadastru ing. Giurgilă Gelu, prezentat, în copie, în Anexa 1). Din analiza sumară efectuată de către subsemnatul la inspecția pe teren, rezultă că documentația citată este în acord cu situația de pe teren.
- Evaluatorul nu a avut acces, cu ocazia inspecției pe teren a proprietății evaluate, în spațiile inaccesibile sau greu accesibile din clădiri (porțiuni din pod). Din acest motiv, este posibil ca anumite avarii și deteriorări din aceste spații, care ar putea afecta proprietatea evaluată să nu fi putut fi observate. Evaluatorul nu poate fi făcut responsabil pentru aceste aspecte.
- Dacă nu se arată altfel în raport, se înțelege că evaluatorul nu are cunoștință asupra stării ascunse sau invizibile a proprietății (inclusiv, dar fără a se limita doar la acestea, starea și structura solului, pânza freatică, instalațiile subterane etc.), sau asupra condițiilor adverse de mediu (de pe proprietatea imobiliară în cauză sau de pe o proprietate învecinată, inclusiv prezența substanțelor periculoase, substanțelor toxice etc.), care pot majora sau micșora valoarea proprietății. Se presupune că nu există astfel de probleme, dacă ele nu au fost observate, la data inspecției pe teren, sau nu au devenit vizibile în perioada efectuării analizei obișnuite, necesară pentru întocmirea raportului de evaluare. Acest raport nu este elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport tehnic seismic, astfel de informații depășind sfera acestui raport și/sau calificarea evaluatorului. Evaluatorul nu oferă garanții explicite sau implicite în privința stării tehnice în care se află proprietatea și nu este responsabil pentru existența unor astfel de situații și a eventualelor lor consecințe, și nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor.
- Evaluatorul a obținut informații, estimări și opinii, necesare întocmirii raportului de evaluare, din sursele precizate în raport, pe care le consideră a fi credibile și evaluatorul consideră că acestea sunt adevărate și corecte. Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea în privința veridicității informațiilor furnizate de terțe părți.
- Raportul de evaluare își păstrează valabilitatea numai ca întreg. Scoaterea unor părți din raport sau utilizarea unor informații trunchiate, scoase din context, le anulează valabilitatea.
- *Terenul pe care se afla clădirea evaluată, în suprafața de 783,00 mp, nu face obiectul evaluării și nu se vinde odată cu clădirea, urmand a fi atribuit în folosința pe durata existenței construcției.*
- *Bunurile mobile din incinta imobilului evaluat nu fac obiectul raportului de evaluare.*
- *Derularea operațiunii de vânzare și respectarea procedurilor legale legate de aceasta (Legea nr. 10/2001, cu modificările ulterioare) sunt exclusiv în sarcina administratorului imobilului, evaluatorul neavând nici o implicare în acest caz.*

Capitolul III: Prezentarea datelor:

3.1. Date despre localitate, zona, vecinatati și amplasament:



Situare : Proprietatea (cladire) este situata in zona de intravilan a localitatii Roman (municipiu de rang 2 conf. clasificarii din Legea nr. 351/2001), in zona mediana a acesteia (zona A de impozitare, conform HCL aplicabila).

Posibilitati de acces la cai de comunicatie:

Din punct de vedere al accesului la caile de comunicatie, situatia este urmatoarea: acces din str. Petrodava, artera asfaltata, cu 2 benzi de circulatie, in stare buna). Centrul mun. Roman este la o distanta de cca. 0,7 km.

Echiparea edilitara:

Din punct de vedere al accesului la retelele de utilitati, pentru imobilul evaluat situatia se prezinta astfel:

-sistemul de distributie a gazelor naturale este reprezentat in stradal de conducta subterana regim de presiune redusa, a operatorului licentiat de distributie SC Eon Energie SA. **Proprietatea in cauza nu are alimentare cu gaze naturale.**

-sistemul de distributie al energiei electrice este reprezentat in zona de linie electrica aeriana de 380 V a operatorului licentiat de distributie SC Eon Energie SA (in stradal). **Proprietatea are alimentare cu energie electrica 220 V, cu masura separata.**

- conducte de apa potabila si canalizare apartinand operatorului de distributie SC Compania Judeteana Apaserv Neamt-zona est, aflate in stradal. **Proprietatea in cauza nu este racordata la canalizare si nu are alimentare cu apa curenta din reseaua comunala.**

3.2. Istoricul de functionare si de mentenanta al proprietatii:

Nu s-a putut stabili pe baza de documente (autorizatie de construire etc.) anul punerii in functiune a cladirii si, implicit, varsta cronologica a acesteia. Din documentatia cadastrala reiese "casa construita in anul 1938", fapt ce este confirmat de sistemul constructiv, linia arhitecturala si starea tehnica precara a cladirii (vezi foto Anexa 6). Se pare ca este vorba despre o cladire nationalizata in anii '50 ai sec. XX, inchiriată ca locuinta sociala, pana in prezent, cladirea schimband mai multi chiriasi.

La data inspectiei pe teren in vederea evaluarii, cladirea este utilizata ca locuinta de catre familia chiriasiei (cetateni cu venituri reduse, marginalizati social, de etnie rroma).

Starea tehnica a cladirii este slaba, cladirea putand fi caracterizata ca fiind « o cocioaba », care nu ar fi acceptata ca locuinta, in conditii normale, de cetateni de conditie medie. Calitatea constructiei a fost, inca din faza de construire, deficitara, deoarece s-au utilizat materiale locale (paianta, lut, lemn din recuperari) si nu s-a utilizat forta de munca calificata. De-a lungul existentei ei, la cladire s-au executat doar lucrari minime de refacere a elementelor de constructie cu viata scurta, utilizand materiale ieftine sau provenite din recuperari si mana de lucru necalificata. De-a lungul existentei ei, la cladire s-au executat unele adaugiri si reparatii improvizate (inlocuirea tamplariei originale cu tamplarie recuperata de la demolari, refacerea unor goluri in zidarie utilizand resturi de caramizi provenite din demolari, inchideri de timpane cu cherestea recuperata de la demolari etc.), care au agravat saterea tehnica a constructiei. In mod normal, cladirea ar trebui demolata. Starea tehnica este slaba. Daca se pune problema continuitatii utilizarii, cladirea necesita lucrari urgente de consolidare si reabilitare.

3.3. Descrierea cladirii; depreciari:

Cladirea si deprecierea sunt descrise in fisa de evaluare-Anexa nr. 5.

Cap. IV : Evaluarea proprietatii:

4.1. Scurta prezentare a metodelor de evaluare :

Principial, evaluarea imobilelor, din punct de vedere al teoriei evaluarii, se poate realiza prin urmatoarele metode :

1. Abordarea prin piata (comparatia directa)-este metoda preferata atunci cand scopul evaluarii este determinarea valorii de piata iar piata este segmentata si exista suficiente date despre tranzactii si oferte ;



2. Abordarea prin venit -capitalizarea venitului din chirie este o metoda adecvata atunci cand scopul evaluarii este determinarea valorii de piata si exista o piata a inchirierilor cu suficiente date despre tranzactii si oferte ;
3. Abordarea prin cost-consta in determinarea costului de inlocuire sau a costului de reconstrucie.

4.2. Cea mai buna utilizare a proprietatii:

Nota : Conceptul de « cea mai buna utilizare » este cel definit in standardele ANEVAR, respectiv « Utilizarea cea mai probabila a unui activ sau a unei proprietati, care este posibila din punct de vedere fizic, permisibila din punct de vedere legal, fezabila din punct de vedere financiar, justificata in mod corespunzator si din care rezulta cea mai mare valoare a activului (proprietatii) supus evaluarii ».

Cea mai buna utilizarea a proprietatii construite, ca intreg (teren+cladire) este cea rezidentiala (locuinta). Zona de situare nu este o zona comerciala si nu exista proprietati utilizate pentru mica industrie, servicii etc..

Data fiind starea tehnica a cladirii, valoarea subsantiala a proprietatii imobiliare din str. Petrodava, nr. 41, este terenul. In mod normal, cu ocazia vanzarii, terenul ar putea fi eliberat prin demolarea constructiei si utilizat pentru construirea unei locuinte noi. Insa terenul nu se vinde, asa cum am aratat la pct. II.14. de mai sus.

4.3. Analiza pietei :

Tipul de imobile care formeaza piata de analizat o reprezinta cladirile vechi (vechime peste 50 ani), cu destinatia de locuinta, din zona de referinta (zona mediana si periferica) a mun. Roman. In zona de situare a imobilului evaluat (strazile Sucedava, Aprodul Arbore, Petrodava, Petru Rares, dr. Ghelerter, Miron Costin etc.) exista un numar de comparabile-locuinte vechi oferite spre vanzare, cu loturi de teren de 300-500 mp, care sunt ofertate la preturi de 18 000-32 000 € si sunt cumparate fie pentru a fi consolidate si reabilitate acolo unde starea lor tehnica permite (cazul ofertelor mai mari de 18 000 €) fie pentru a fi demolate si utilizat terenul eliberat pentru construirea unei noi locuinte (cazul ofertelor mai mici de 18 000 €, pretul unitar al terenului in zona fiind de 25-30 €/mp). Subsemnatul am identificat proprietati oferite spre vanzare la adresele Petrodava nr. 43, Aprodul Arbore nr. 29, Miron Costin nr. 44 etc. Scazand din valoarea unei proprietati intregi (teren+cladire) ofertate, valoarea terenului, rezulta ca valoarea unei cladiri vechi locuinta, functionala, cu toate instalatiile, care nu necesita cheltuieli importante imediat dupa mutare, ar fi de 10 000-12 000 €.

Proprietatea evaluata are trei caracteristici care o fac atipica in piata imobiliara din zona de referinta :

-prima caracteristica atipica a proprietatii analizate este aceea ca **este o constructie cu grad mare de uzura fizica si cu uzura functionala apreciabila (lipsa alimentarii cu apa curenta, lipsa canalizarii, lipsa instalatiei de gaze), care, in mod normal, nu ar fi considerata acceptabila ca locuinta de majoritatea cetatenilor, ci doar de cetateni din categoria celor fara venituri sau cu venituri mici, marginalizati social, grupuri defavorizate social si etnic ;**

-a doua caracteristica atipica a proprietatii analizate este aceea ca **se vinde numai constructia, fara teren**, fapt care o face a fi o proprietate total neatractiva cumparatorilor potentiali. Daca s-ar vinde si terenul, proprietatea ar deveni interesanta in piata, fiind o parcela cu suprafata de 738 mp, asa cum putine se gasesc in zona, unde media parcelelor este de 350-400 mp ;

-a treia caracteristica atipica a proprietatii analizate este aceea ca **este ocupata de o chiriea cu vechime, de buna credinta, care, in conditiile legii, nu poate fi evacuata/mutata si are drept de preemtiune la vanzarea imobilului**. Presupunand ca aceasta ar accepta sa fie mutata, ar trebui ca administratorul proprietatii sa-i ofere o alta locuinta intr-o zona comparabila, fapt destul de greu de realizat in conditiile in care SC Municipal Locato Serv SRL nu are locuinte libere si mai are in administrare un portofoliu redus de imobile inchiriate. Aceasta caracteristica are drept consecinta si faptul ca valoarea estimata nu are toate caracteristicile din definitia « valorii de piata » definite mai sus la pct. II.8. si ceruta de catre administratorul imobilului, ci se regasesc caracteristici ale « valorii speciale » definite in standardele ANEVAR, chiriea fiind un cumparator special.

**CONFORM CU
ORIGINALUL**



Din motivele aratate, subsemnatul nu am putut identifica tranzactii sau oferte de vanzare in zona de referinta si nici in mun. Roman, deoarece cumparatorii potentiali din categoria celor fara venituri sau cu venituri mici, marginalizati social, grupuri defavorizate social si etnic etc. nu au lichiditati si nu sunt solvabili pentru a se califica la acordarea unor credite si nu exista o piata pe care sa activeze astfel de cumparatori potentiali. Comparabilele prezumtive identificate sunt vandute la pachet (teren+cladire), iar cladirile sunt intr-o stare tehnica si functionala mult mai buna, incomparabile cu proprietatea evaluata. *Din acest motiv, nu s-a putut aplica abordarea prin piata (prin comparatie)*, care este metoda cea mai adecvata in determinarea valorii de piata.

4.4. Abordarea prin venit -capitalizarea venitului din chirie

Metoda evalueaza valoarea unei proprietati imobiliare pe baza randamentului financiar care s-ar obtine in ipoteza inchirierii proprietatii, pe baza rationamentului ca administratorul imobilului nu ar vinde proprietatea cu un pret mai mic decat venitul capitalizat obtenabil din chirie, pe durata de viata remanenta a constructiei.

Valoarea se va calcula ca raport intre venitul net din exploatare (VNE) si rata totala de capitalizare (c);

$$\text{Valoare evaluata} = \text{VNE} / c$$

Estimarea chiriei in zona de referinta:

Asa cum am aratat, valoarea chiriei pentru imobil, la data evaluarii, este de 84,45 lei/luna (echivalent 18,38 €/luna). Chiria considerata este fara TVA si este chirie neta (chiriasul suporta toate cheltuielile, mai putin impozitele pe proprietate).

Calculul venitului generat de proprietate din chirie :

Elemente de calcul	Calcul cuantum	Valoare (€)
Venit brut potential anual (12 luni) VBP	Ch x 12	220,56
Grad de neocupare mediu Gnc	0% ¹	0,00
Venit brut efectiv VBE	VBP-Gnc	220,56
Cheltuieli cu impozitele pe proprietate Imp	HCL ²	0,00
Cheltuieli cu asigurarea As	20€ ³	-20,00
Cheltuieli cu managementul proprietatii Manag.	2% VBP	-4,40
Provizioane pt. cheltuieli cu reparatiile curente in sarcina proprietarului Ment	1,65% VBP ⁴	0,00
Venit net anual VNE	VNE	196,16

¹⁾ Proprietatea a fost continuu inchiriata in ultimii 20 de ani;

²⁾ Administratorul nu datoreaza impozit pentru astfel de proprietati;

³⁾ 20 €/an este costul asigurarii obligatorii pe care administratorul imobilului ar trebui sa o incheie. O asigurare facultativa este exclus a fi incheiata de catre o casa de asigurari, data fiind starea tehnica slaba a imobilului.

⁴⁾ Administratorul imobilului nu a efectuat cheltuieli de intretinere, reabilitare sau consolidare a imobilului in ultimii 27 de ani.

Estimarea ratei de capitalizare:

Rata de capitalizare se poate calcula, in general, ca raport intre venitul anual generat de proprietate (in cazul de fata din chirie) si valoarea proprietatii, deci ca raport intre chiria unitara si pretul unitar de vanzare.

Asa cum am aratat la pct. 4.3., subsemnatul nu am identificat pe piata locala din zona de referinta a spatiilor comerciale tranzactii/oferte de vanzare pentru imobile comparabile, pentru a se asigura o baza de date pentru estimarea ratei de capitalizare din piata. In aceste conditii, luind in considerare caracteristicile pietei imobiliare ale mun. Roman, pe baza datelor analizelor imobiliare din Revista "Valoarea" nr. 3/2017-bibliografie [8], se poate considera cu buna aproximatie o rata de capitalizare pentru orase secundare, in zone mediane si periferice, pentru chirii de locuinte, de c=12%.

$$\text{Valoare evaluata} = 196,16 / 0,12 = 1635,00 \text{ € (7514,00 lei)}$$

CONFORM CU ORIGINALUL



4.5. Abordarea prin cost:

In lipsa unor comparabile din piata, aceasta abordare poate furniza date despre valoarea imobilului din punct de vedere al valorii (costului) de inlocuire. Din punct de vedere teoretic, costul de inlocuire al unei cladiri este costul de realizare a unei constructii comparabile, cu aceeasi utilitate cu a proprietatii subiect, la data evaluarii, din care se scade deprecierea fizica a cladirii (in acest caz, ca nu exista depreciere functionala).

Costul astfel determinat include :

- a) soft-costurile: costurile de proiectare si de obtinere a autorizatiilor/avizelor necesare;
- b) hard-costurile: costuri directe (cheltuieli cu materiale, forta de munca, transporturi, cheltuieli cu utilajele, cu organizarea si amenajarile in santier etc.) si costurile indirecte (profitul constructorului). Nu este inclus, daca exista (dupa caz) profitul dezvoltatorului imobiliar.

In evaluare s-au utilizat urmatoarele metode de determinare a costului de inlocuire: metoda costurilor segregate, care consta in insumarea costurilor unitare ale diferitelor elemente ale constructiei. Costurile unitare au fost preluate din Cataloagele de costuri IROVAL din lucrarile bibliografice [2] si au fost actualizate cu indicii (coeficientii) de actualizare prezentati in bibliografie [3]. Alternativ s-au utilizat si costurile de inlocuire unitare din bibliografie [9], care au fost actualizate cu indicii (coeficientii) de actualizare prezentati in bibliografie [10].

Costurile unitare au fost considerate pentru gradul seismic 6, valabil pentru zona mun. Roman in momentul construirii cladirii (vezi si „Zonarea seismica a teritoriului Romaniei” (dupa 1977) conf. SR EN 11100 - 1:1993 si Anexa 1 din bibliografie [2]). Nu au influenta coeficientii de corectie pentru localizare, treapta de salarii si distanta de transport, deoarece, in conformitate cu tabelele din Anexa 1 din bibliografie [2], pentru zona mun. Roman acesti coeficienti au valoarea 1,00.

Gradele de uzura s-au calculat pe baza prevederilor Normativului MLPAT indicativ P135/1999, bibliografie [5].

Planul interior al cladirii, releveu executat de catre evaluator, valabil strict pentru evaluare, este prezentat in Anexa nr. 4.

Pentru cladirea evaluata, metodologia este prezentata in Anexa nr. 5.

Definirea si explicarea unor termeni utilizati in anexa:

Aria desfasurata (aria construita), in cazul cladirilor cu un singur nivel (parter), este suprafata in proiectie orizontala a constructiei, masurata imediat deasupra soclului, pe conturul exterior al constructiei. In cazul constructiilor cu mai multe niveluri, aria desfasurata este egala cu suma ariilor fiecarui nivel, masurate pe conturul exterior, la inaltimea de 1m, deasupra pardoselii nivelului respectiv. Podul, subsolul tehnic (dupa caz) si plansele partiale nu se considera niveluri, la calcularea ariei desfasurate. De asemenea nu intra in calculul acesteia copertinele, braturile, cornisele, rampele de incarcare, scările de acces exterioare deschise.

Caracteristicile tehnice specifice obiectului s-au considerat conform fisei de evaluare din catalogul respectiv.

Inaltimea utila s-a considerat, la cladirile cu un singur nivel, de la cota fetei superioare a pardoselii pana la cota talpii inferioare a planseului, fermei sau chesonului acoperisului. In cazul cand inaltimea nu este uniforma, pe toata intinderea unui nivel al cladirii, s-a considerat inaltimea ca medie ponderata. In cazul cladirilor cu mai multe nivele, inaltimea pe nivel s-a considerat de la cota fetei superioare a pardoselii pe nivelul respectiv pana la cota fetei superioare a pardoselii pe nivelul imediat superior.

In valoarea cladirii intra structura de rezistenta, inchiderile perimetrice, acoperisul, compartimentarile interioare permanente, tamplaria, pardoselile, finisajele. Sunt cuprinse, dupa caz, in valoarea evaluata instalatiile electrice de iluminat general, instalatiile de paratrasnet, si, dupa caz, instalatiile de alimentare cu apa si de canalizare de uz general, instalatiile de incalzire centrala, instalatiile interioare de utilizare gaze, instalatiile de combatere a incendiilor. Nu sunt cuprinse, dupa caz, compartimentarile interioare nepermanente sau executate in scopuri tehnologice, conductele si instalatiile aferente proceselor

**CONFORM CU
ORIGINALUL**



tehnologice. Nu sunt cuprinse in valoarea cladirii, dupa caz, valoarea mobilierului, echipamentelor si utilajelor din cladiri.

Cap. V: Concluzii

5.1. Opinia finala asupra valorii:

Prin aplicarea metodelor de evaluare expuse, au rezultata urmatoarele:

Nr. crt.	Abordare	Valoare estimata lei	Valoare estimata €
1	Abordarea prin capitalizarea venitului din chirie	7514,00	1635,00
2	Abordare prin cost-costul de inlocuire cataloage IROVAL	6711,00	1461,00
3	Abordare prin cost-costul de inlocuire cataloage Matrix-Rom	7890,00	1716,00

Opinia finala asupra valorii s-a bazat pe revederea intregii evaluari, pentru a avea certitudinea ca datele disponibile, tehnicile de calcul si rationamentele aplicate au condus la concluzii corecte.

Datele utilizate sunt presupuse autentice si obtinute din surse de incredere. La analiza si reconcilierea rezultatelor s-au avut in vedere urmatoarele principii : valoarea evaluata este o estimare; valoarea evaluata este subiectiva; evaluarea se bazeaza pe orientarea spre piata.

Având in vedere, pe de o parte, rezultatele obținute prin aplicarea metodelor de evaluare expuse, relevanța acestora și informațiile care au stat la baza aplicării lor, și pe de alta parte, scopul evaluării și caracteristicile proprietății imobiliare evaluate, în opinia subsemnatului evaluator, valoarea estimata prin capitalizarea venitului este cea mai adecvata scopului evaluarii. Valoarea estimate aa imobilului cladire locuinta este de 7514,00 lei (1635,00.€).

5.2. Estimarea perioadei de valabilitate a raportului de evaluare:

Valoarea evaluata nu este influentata de TVA (nu contine TVA).

Raportul de evaluare este valabil 6 luni, in conditiile in care se mentin conditiile in care s-a realizat evaluarea (starea pietei, nivelul cererii si ofertei, inflatie, evolutia cursului de schimb etc. nu sufera schimbari majore, nepredictibile).

Cap. VI: Cuprinsul raportului de evaluare

Raportul de evaluare propriu-zis (9 pagini):

Anexele raportului de evaluare:

Anexa 1: Copie "Plan de amplasament si delimitare a imobilului" executat de expert cadastru ing. Giurgilă Gelu (1 pag. A4);

Anexa 2: Copie Extras de carte funciara (3 pag.);

Anexa 3: Copie "Act aditional nr. 1 din 28 03 2014 la contractual de inchiriere nr. 472/2009" (1 pag.);

Anexa 4: Plan interior imobil-relevu pentru evaluare (1 pag. A4);

Anexa 5: Fisa de evaluare cost inlocuire cladire locuinta str. Petrodava, nr. 41 (2 pag.);

Anexa 6: Fotografii ale imobilului (28 foto).

EVALUATOR,
ing. Ștefănescu Mihai

CONFORM CU
ORIGINALUL

Page 9 of 9

