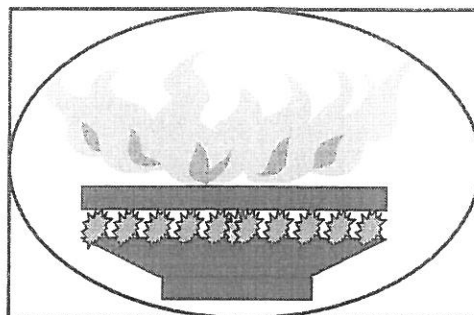


P.F.A. Stefanescu Mihai
Expertize, evaluari, proiectare
Roman, str. Victor Hugo, bl. 2, ap. 55
Tel. 0233 734311; Mobil 0742 208 636



RAPORT DE EVALUARE

**Proprietate imobiliară apartament in bloc de
locuințe P+4, situat in mun. Roman, str. Smirodava,
bloc 27, scara B, etaj 4, ap. 40, jud. Neamț**

Proprietar: U.A.T. mun. Roman
Client: Lupescu Elena-Aurelia-chiriaș
**Destinatar: SC Municipal Locato Serv SRL Roman-
administrator imobil**

-iulie 2017-

RAPORT DE EVALUARE

Apartment 2 camere in bloc locuinte, situat in mun. Roman, str. Smirodava, bloc 27, ap. 40

Partea I. Introducere

1.1. Declaratie de conformitate:

Ca elaborator, subsemnatul evaluator declar că raportul de evaluare, a fost realizat în concordanță cu reglementările Standardelor Naționale de Evaluare ANEVAR editia 2017, adoptate de Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați 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, îmi asum responsabilitatea pentru datele și concluziile prezentate în prezentul raport de evaluare.

1.2. 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 în data de 12.07.2017, însoțit de către chiriașă, dna Lupescu Elena-Aurelia.**
- 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.

1.3. Sinteza evaluării (Rezumatul concluziilor importante):

Obiectul evaluării : **Proprietate imobiliara apartament in bloc de locuinte, situata in mun. Roman, str. Smirodava, nr. 27, bloc 27, scara B, etaj 4, ap. 40 jud. Neamt, proprietar : U.A.T. mun. Roman, administrator SC Municipal Locato Serv SRL Roman, chiriașă dna Lupescu Elena-Aurelia.**

Dreptul de proprietate : prezumat deplin.

Scopul evaluării : Consilierea clientului. Stabilirea unei valori pentru imobil, în vederea vânzării acestuia.

Tipul valorii estimate : valoarea de piață (definită în continuare la pct. II.8.).

Opinia finală a evaluatorului asupra valorii imobilului evaluat :

89 150,00 lei (echiv. 19 500,00 €)- fara TVA.

Cursul de schimb BNR la data raportului de evaluare: 4,5718 lei/€; 3,9925 lei/\$.

Din valoarea evaluata, administratorul poate decide scaderea cheltuielilor efectuate de chiriasa, pe baza documentelor prezentate, respectiv 1050,80 € (4804,00 lei).



Partea a II-a. Termeni de referinta ai evaluarii

II.1. Tipul evaluarii si tipul raportului de evaluare :

Prezentul raport de evaluare se refera la o proprietate imobiliara de tip apartament in bloc de locuinte-utilizare rezidentiala.

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 evaluarii :

Client/beneficiar raport de evaluare: dna Lupescu Elena-Aurelia, CNP 2501006272627, domiciliata in mun. Roman, str. Smirodava, nr. bloc 27, ap. 40, 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. 126/12 07 2017.

II.3. Scopul evaluarii :

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 intocmit la cererea clientului (beneficiarul evaluarii), in scopul precizat in raport. Nu este permisă folosirea raportului de către o terță persoană fără obținerea, în prealabil, a acordului scris al clientului si 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 si destinatar/beneficiar și autorul nu îl va dezvălui unei terțe persoane, cu excepția situațiilor prevăzute de Standardele Internaționale de Evaluare și/sau in situatia când proprietatea a intrat în atenția unui organism judiciar abilitat.

Evaluatorul a fost de acord să-și asume realizarea misiunii încredințate de către clientul si 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 si înainte ca raportul de evaluare (sau oricare parte a sa) să poată fi modificat sau transmis unei terțe părți.

II.6. Identificarea proprietatii evaluate :

Proprietate imobiliara apartament in cladire bloc de locuinte, cu utilizare rezidentiala (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. Smirodava, bloc 27, ap. 40, jud. Neamt. Proprietatea este identificata cu nr. cadastral 50061-C1-U36, conform extrasului de carte funciara nr. 22084/26 06 2017 si «Releveului apartament» (extras din documentatia cadastrala), intocmit de expert cadastru ing. Giurgilă Gelu, prezentate, in copie, in Anexa 1.

II.7. Identificarea drepturilor asupra proprietatii evaluate :

Apartamentul si terenul aferent (cota-parte indiviza 12,52 mp) sunt proprietatea U.A.T. mun.



Roman, drept de proprietate dobandit prin constituire. Imobilul este inregistrat in registrul contractelor de inchiriere a SC Municipal Locato Serv SRL Roman, cu nr. 753, cu o valoare neprecizata (eladirea nu a fost reevaluată). Apartamentul este inchiriat, la data evaluării, de dna Lupescu Elena-Aurelia, fiind utilizata ca locuinta de familia acesteia (contract de inchiriere nr. 753/19.11.2009+act aditional nr. 2 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 evaluării, proprietatea nu este ipotecata.

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 evaluării, 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»*.

Observatie :

*Apartamentul este ocupat de o chiriasa 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 faptul ca valoarea estimata nu are toate caracteristicile din definitia « **valorii de piata** » definite mai sus la pct. II.8., ci se regasesc caracteristici ale « **valorii speciale** » definite in standardele ANEVAR, chiriasa fiind un « **cumparator special** » pentru vanzator (administrator) iar vanzatorul (administratorul) fiind un « **vanzator special** » pentru chiriasa*

II.9. Verificarea raportului de evaluare:

Verificarea evaluării poate fi realizata in conformitate cu prevederile SEV 400 "Verificarea evaluării", numai de catre un evaluator autorizat ANEVAR avand ca specializare Verificarea Evaluării ("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 : 12.07.2017. Cu aceasta ocazie, s-a identificat proprietatea din punct de vedere al localizării si al întinderii acesteia, s-au identificat limitele de proprietate si materializarea acestora si s-au executat fotografiile. La inspectia pe teren, subsemnatul evaluator am fost insotit de catre chiriasa, dna Lupescu Elena-Aurelia.

Data raportului de evaluare : 14.07.2017.

Data efectiva a opiniei asupra valorii : 14.07.2017.

II.12. Culegerea datelor :

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

II.13. Natura si sursa informatiilor utilizate :



Sursele de informatii utilizate sunt precizate în raport la locul mentioanarii 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, 2017.
- [4] Corneliu Schiopu "Inspectia proprietatii imobiliare în scopul evaluării" 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.

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 desfășurată și evaluarea bazându-se pe datele din «Relevu apartament» (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 inspectia pe teren, rezulta că documentația citată este în acord cu situația de pe teren.
- Evaluatorul nu a avut acces, cu ocazia inspectiei pe teren a proprietății evaluate, în spațiile inaccesibile sau greu accesibile din bloc (subsol și 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 inspectiei 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 isi pastreaza valabilitatea numai ca intreg. Scoaterea unor parti din raport sau utilizarea unor informatii trunchiate, scoase din context, le anuleaza valabilitatea.
- **Bunurile mobile din incinta imobilului evaluat nu fac obiectul raportului de evaluare.**
- **Derularea operatiunii de vanzare si respectarea procedurilor legale legate de aceasta (Legea nr. 10/2001, cu modificarile ulterioare) sunt exclusiv in sarcina administratorului imobilului, evaluatorul neavand nici o implicare in acest caz.**

Capitolul III: Prezentarea datelor:

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

Situare : Blocul de locuinte este situat 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. Smirodava, artera asfaltata, cu 2 benzi de circulatie, in stare buna). Centrul mun. Roman este la o distanta de cca. 1.0 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. **Blocul are alimentare cu gaze natural, cu masura separate la apartamente. Apartamentul evaluat nu are alimentare cu gaze naturale.**

-sistemul de distributie al energiei electrice este reprezentat in zona de linie electrica subterana de 380 V a operatorului licentiat de distributie SC Eon Energie SA (in stradal). **Blocul si, implicit, apartamentul evaluat, au 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. **Blocul este racordata la canalizare si are alimentare cu apa curenta din retea 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 blocului si, implicit, varsta cronologica a acesteia. Conform declaratiilor proprietarei (care a locuit in acest apartament din 1969) si declaratiilor unor vecini persoane in varsta, anul punerii in functiune este 1965, varsta cronologica fiind de 52 de ani.

Blocul a fost construit de Antrepriza Constructii Bacau-Santier Roman, apartamentele (din fondul de stat) fiind inchiriate catre salariati din mun. Roman. Dupa anul 1991, apartamentele au fost vandute succesiv catre chiriiasi, apartamentul evaluat fiind singurul de pe scara B care a ramas nevandut.

La data inspectiei pe teren in vederea evaluarii, cladirea (blocul) este utilizata cu destinatia locuinta de catre proprietarii apartamentelor. Nu sunt apartamente pe scara B utilizate in scop nerezidential.

Starea tehnica a cladirii (blocului) este buna. Nu se constata, la inspectia proprietatii prin metode vizuale, fisuri, tasari ale constructiei sau alte avarii structurale. Spatiile comune (hol intrare, casa scarii, uscator aflat la etajul 4) sunt in stare buna, nu se constata deteriorari semnificative ale finisajelor, cu exceptia tavanului casei scarii, la etajul 4, unde se constata infiltratii de apa pluviala (vezi foto).

Lucrari executate de catre proprietari, in apartamente si in spatiile comune, la care chiriasa afirma ca a contribuit, insa nu detine acte doveditoare :

-Instalatie de interfon.

-Instalatia de apa rece interioara a fost refacuta pe cheltuiuala proprietarilor, existand apometre in fiecare apartament. Instalatia de alimentare cu apa calda a fost desfiintata.



-Coloana din teava otel DN50 pentru instalatia de utilizare interioara gaze naturale, cu ramificati DN32 si contorizare individuala pentru fiecare apartament, mai putin apartamentul evaluat. Coloanele DN25 initiale ale instalatiei de utilizare gaze au fost desfiintate, astfel incat apartamentul evaluat nu mai are alimentare cu gaze naturale.

-Instalatia de incalzire initiala (pe coloane) a fost desfiintata. Incalzirea se asigura cu centrale termice murale 24 kw, individuale, pe combustibil gaze naturale, montate in fiecare apartament. Apartamentul evaluat nu mai are instalatie de incalzire.

-Acoperis tip sarpanta din lemn, cu invelitoare din tabla. Lucrarea a fost executata fara autorizatie de construire si este deficitara, intrucat datorita streasinilor prea inguste si jgheburilor montate necorespunzator, apa se scurge pe fatade, deteriorandu-le si deteriorand balcoanele.

Lucrari executate de catre chiriasa :

Chiriasa a executat urmatoarele lucrari in interiorul apartamentului, in conditiile contractului, pentru care a prezentat acte doveditoare :

Tabelul 1

Nr. crt.	Denumire lucrare	Act doveditor plata	Emitent	Suma platita lei
1	Inlocuit usa intrare in apt. cu usa metalica (incl. montaj)	Contract nr. 137/12 09 2012	SC Mereme Imex SRL Roman	602,00
2	Inlocuit usa balcon si ferestre lemn cu ferestre profile pvc, cu geam termopan (incl. montaj)	Bon comanda nr. 981/04 11 2013 Bon comanda nr. 1009/07 05 2014	SC Tehnolux BMG SRL Roman	3122,00
3	Inlocuit partial usi interioare (3 din 9 buc.) (incl. montaj)	Chitanta nr. AOS-2/17 05 2014	SC Gherzum Prest SRL Roman	1080,00
-	Total lei	-	-	4804,00
-	Total €	-	-	1050,80

Lucrarile sunt corect executate. Preturile platite sunt preturile de pe piata de profil la data cumpararii.

3.3. Descrierea cladirii; depreciere:

Apartamentul 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 reconstructie.

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 (bloc), este cea rezidentiala (locuinta). Zona de situare nu este o zona comerciala si nu exista apartamente utilizate pentru mica industrie, servicii, birouri etc..

4.3. Analiza pietei :

Tipul de imobile care formeaza piata de analizat o reprezinta apartamentele de doua camere, nedecomandate sau semidecomandate, in blocuri vechi de locuinte, din zona de referinta (zona mediana a mun. Roman). In zona de situare a imobilului evaluat (strazile Smirodava, Ecaterina Teodoroiu, Pacii, Vasile Conta) exista un numar mare de apartamente oferite spre vanzare, nemobilate, atat apartamente « cu imbunatatiri », adica modernizate (balcon inchis, placari cu gresie, faianta, centrala termica proprie, parchet schimbat, finisaje noi) cat si apartamente « fara imbunatatiri » sau in stadii intermediare.

Apartamentele « cu imbunatatiri » nu necesita cheltuieli importante imediat dupa mutare. Apartamentele « fara imbunatatiri » sau in stadii intermediare necesita cheltuieli imediat dupa mutare cu sume de 6000-12 000 €.

Analiza swat pentru proprietatea evaluata :

Proprietatea evaluata are urmatoarele puncte tari :

- blocul este situat intr-o zona relativ bine cotata pe piata imobiliara ;
- in zona exista unitati comerciale, scoala, biserica etc. ;
- blocul este curat, ingrijit, cu aspect civilizat ;
- vecinii sunt cetateni cu comportament responsabil, nu exista cazuri asociale, marginalizati, categorii defavorizate, elemente infractionale, violente sau de etnii rau-famate ;
- apartamentul are o suprafata utila relativ mare (47.50 mp) in conditiile imobilelor condominium din mun. Roman.

Proprietatea evaluata are urmatoarele puncte slabe :

- apartamentul este situat la etajul 4 (ultimul), existand probleme cu izolatia hidrofuga si microclimatul ;
- apartamentul este semidecomandat ;
- apartamentul nu are gaze separat, centrala termica individuala si instalatie de incalzire ;
- o serie de elemente de constructie (usi interioare, parchet) necesita inlocuire ;
- sunt necesare placari cu gresie si faianta in baie si bucatarie ;
- sunt necesare inlocuiri ale elementelor instalatiei de apa-canal interioare (cada, chiuvete, vas WC, baterii etc.) ;
- exista o lipsa de locuri de parcare in zona ;

Profilul vanzatorului potential:

Vanzatorul potential este o persoana care nu mai locuieste intr-un apartament si nu doreste sa-l inchirieze, fie si-a construit casa „pe pamant” sau este mostenitorul unui apartament liber.

Profilul cumparatorului potential:

Cumparatorul potential este o familie tanara, salariatii cu serviciul in mun. Roman sau imprejurimi, fie o persoana care cumpara apartamente ca plasament financiar.

Echilibrul pietei:

In ciuda cresterii pretului apartamentelor in ultimul an cu cca 5%, ofertele de vanzare sunt numeroase, pe fondul imbatranirii populatiei si a scaderii numarului de locuitori, fiind o piata a cumparatorului.

Subsemnatul am identificat urmatoarele oferte de vanzare imobile (apartamente cu 2 camere) similare in zona de referinta (vezi Anexa 3):

Tabelul 2

Nr. crt.	An constr.	Situare	Suprafata utila mp	Rep. interioara	Etaj	Imbunatatiri	Pret oferta €	Sursa informatiei-site, ag. imobiliara etc.
----------	------------	---------	--------------------	-----------------	------	--------------	---------------	---



1	Dupa 1977	Smirodava	50,00	decomandat	2	da	26000	www.storia.ro Ag. Acasa
2	Dupa 1977	B. Dragos	49,00	decomandat	4	da	25000	www.lajumate.ro
3	Dupa 1980	Smirodava	48,00	semi decomandat	3	da	24500	Ziarul de Roman
4	Inainte 1977	Smirodava	48,00	..	2	da	23900	..
5	Inainte 1977	Smirodava	47,00	..	3	da	23900	..
6	Inainte 1977	Smirodava	48,00	..	2	nu	18500	..
7	Dupa 1980	Smirodava	48,00	..	4	da	24500	..
8	Inainte 1977	Smirodava	47,00	..	4	nu	16500	..
9	Dupa 1980	Smirodava	47,00	..	4	da	24500	..
10	Inainte 1977	Smirodava	48,00	..	3	da	23000	www.OLX.ro

Oferte de inchiriere imobile similare (apartamente) identificate in zona de referinta (vezi Anexa 4):

Tabelul 3

Nr. crt.	Etaj	Situare	Suprafata utila mp	Imbunatatiri	Pret oferta €/luna	Sursa informatiei-Ag. imobiliara
1	1	Piata Smirodava	47,00	da	150	Ziarul de Roman
2	2	Gloriei	46,00	da	130	..
3	3	M. Eminescu	50,00	da	150	www.OLX.ro
4	2	Smirodava	50,00	da	140	www.multecase.ro

Din analiza datelor de piata de mai sus, rezulta urmatoarele fapte :

- apartamentele din blocurile vechi, construite inainte de 1977, sunt usor mai ieftine (cu cca 1000 €, vezi diferenta intre comparabilele 4,5 si 10 din Tabel 2, fata de comparabilele 1,2,3, fara ca acest fapt sa fie un criteriu hotarator pentru cumparatorul potential).
- apartamentele situate la ultimul etaj (etaj 4), sunt mai ieftine, datorita accesului mai dificil pentru persoane varstnice, cu boli sau cu dizabilitati, datorita riscurilor de infiltratii ape pluviale si a problemelor de microclimat (mai ales in conditii de canicula). Diferentele sunt de cca 1000-1500 € (vezi diferenta intre comparabilele din Tabel 2 : 2 fata de 1, 7 si 9 fata de 1,3,si 4). Situarea la nivel intermediar al apartamentului este un criteriu hotarator pentru cumparatorul potential.
- existenta « imbunatatirilor », adica parchet laminat, placaje cu gresie si faianta executate dupa anul 2005, usi interioare inlocuite, usa acces apartament inlocuita, obiecte sanitare noi plus centrala termica proprie, cu instalatie de utilizare gaze cum asura separata si instalatie de incalzire noua, pe orizontala, conduc la diferente de pret de 6000-8000 €, cum se poate constata in Tabelul 2, intre comparabilele 6 fata de 4 si 1 precum si 8 fata de 9.
- marja de negociere la vanzare, asa cum am constatat din interviurile telefonice cu proprietarii, este de maxim 500-1000 €.
- Chiriile oferite sunt, pentru apartamente cu 2 camere, in zona de referinta, de 130-150 €/luna. Chiriile oferite sunt nete, proprietarul achita doar impozitul pe apartament, toate cheltuielile fiind in sarcina chiriului. Apartamentele in mun. Roman nu sunt inchiriate pe termen lung si, de regula, nu se



inchiriaza mobilate, ca in centrele universitare si orasele mari. Din interviurile telefonice cu proprietarii, am constatat ca marja de negociere este de 10-15 €/luna.

4.4. Abordarea prin piata (prin comparatie) :

S-a aplicat ca metodă analiza comparativă, pe perechi, pentru comparabilele 2,7,8,9 prezentate în Tabelul 2, prin exprimarea unor corecții cantitative pentru fiecare element de comparație. Corecțiile au fost exprimate în valoare absolută.

Grila datelor de piata. Analiza cantitativa pe perechi de date:

Tabelul 4

Element comparatie	Propr. evaluata	Comparabila 2	Comparabila 7	Comparabila 8	Comparabila 9
Pret de vanzare €	-	25000	24500	16500	24500
Corectie negociere oferta		-500	-500	-500	-500
Pret corectat €		24500	24000	16000	24000
Drept de proprietate	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
Corectie		0	0	0	0
Pret corectat €		24500	24000	16000	24000
Conditii de finantare	La piata, plata la vanzare	Idem	Idem	Idem	Idem
Corectie		0	0	0	0
Pret corectat €		24500	24000	16000	24000
“Imbunatatiri” necesare, conf. cap. 4.3. pct. c), respective cheltuieli necesare dupa vanzare €	1500 € (centrala termica, inst. utilizare gaze, inst. incalzire, obiecte sanitare, parchet)	Nu	Nu	Da	Nu
Corectie		-6000	-6000	+3500	-6000
Pret corectat €		18500	18000	19500	18000
Localizare, rezidenti si vecinatati	Cartier Smirodava	Similar	Similar	Similar	Similar
Corectie		0	0	0	0
Pret corectat €		18500	18000	19500	18000
Acces la transport in comun in proximitate	Da	Similar	Similar	Similar	Similar
Corectie		0	0	0	0
Pret corectat €		18500	18000	19500	18000
Boxa subsol (cu acte)	Nu	Similar	Similar	Similar	Similar
Corectie		0	0	0	0
Pret corectat €		18500	18000	19500	18000
An p.i.f. bloc	1965 (inainte de 1977)	Dupa 1977	Dupa 1977	Similar	Dupa 1977
Corectie		-500	-500	0	-500
Pret corectat €		18000	17500	19500	17500
Nr. de corectii		3	3	2	3
Corectie totala bruta CTB €		7000	7000	3000	7000

Avand numarul minim de corectii si corectia totala bruta cea mai mica, comparabila 8 reprezinta indicatia de pret cea mai adecvata, respectiv **19 500 € (89 150,00 lei)**.

4.5. 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 între venitul net din exploatare (VNE) si rata totala de capitalizare (c):

Valoare evaluata = VNE / c

Asa cum am aratat, valoarea chiriei pentru imobil, la data evaluarii, este de 95.40 lei/luna, fata TVA (echivalent 20,87 €/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 chiria actuala:

Elemente de calcul	Calcul cuantum	Valoare (€)
Venit brut potential anual (12 luni) VBP	Ch x 12	250.44
Grad de neocupare mediu Gnc	0% ¹⁾	0.00
Venit brut efectiv VBE	VBP-Gnc	250.44
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	-5.00
Provizioane pt. cheltuieli cu reparatiile curente in sarcina proprietarului Ment	1,65% VBP	0,00
Venit net anual VNE	VNE	225,44

¹⁾ Proprietatea a fost continuu inchiriată în ultimii 50 de ani;

²⁾ Administratorul nu datorează impozit pentru astfel de proprietati;

³⁾ 20 €/an este costul asigurării obligatorii pe care administratorul imobilului ar trebui să o încheie. O asigurare facultativă este exclusă să fi încheiată de către o casă de asigurări, data fiind starea tehnică slabă a imobilului.

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

Rata de capitalizare se poate calcula, în general, ca raport între venitul anual generat de proprietate (în cazul de față din chirie) și valoarea proprietății, deci ca raport între chiria unitară și prețul unitar de vânzare. Luând în considerare caracteristicile pieței imobiliare ale mun. Roman, pe baza datelor analizelor imobiliare din Tabelul 3, pentru o chirie lunară de 140 €, se calculează venitul generat de proprietate pe baza chiriei prezumate:

Elemente de calcul	Calcul cuantum	Valoare (€)
Venit brut potential anual (12 luni) VBP	Ch x 12	1680.00
Grad de neocupare mediu Gnc	5% ¹⁾	-84.00
Venit brut efectiv VBE	VBP-Gnc	1596.00
Cheltuieli cu impozitele pe proprietate Imp	HCL ²⁾	-28.00
Cheltuieli cu asigurarea As	20€ ³⁾	-20.00
Cheltuieli cu managementul proprietatii Manag.	2% VBP	-32.00
Provizioane pt. cheltuieli cu reparatiile curente in sarcina proprietarului Ment	1,65% VBP ⁴⁾	-26.00
Venit net anual VNE	VNE	1490.00

Nota: Semnificatia indicilor este aceeași ca la Tabelul 5.

Rata de capitalizare, pentru un pret de vânzare mediu de 24000 € (Tabelul 2) va fi:

$$C = VNE / \text{pret de vânzare} = 1490 / 24000 = 0.065$$

Rata de capitalizare scăzută reflectă valoarea redusă a chiriilor în orașele mici. Pentru comparație, Revista "Valoarea" nr. 3/2017-bibliografie [8], se poate considera cu bună aproximație o rată de capitalizare pentru orașe secundare, în zone mediane și periferice, pentru chiriile de apartamente cu destinația locuințe, de c = 10,5%.



Determinarea valorii minime pe baza capitalizarii chiriei actuale.

Valoare de vanzare minima = $225,44 / 0,065 = 3936,00 \text{ €}$ (17.995,00 lei)

Aceasta este valoarea minima de vanzare, determinata pe baza capitalizarii chiriei actuale, valoare sub care administratorul SC Municipal Locato Serv SRL este preferabil sa pastreze proprietatea inchiriată si nu sa o vanda. Chiria actuala este insa stabilita pe baza unor considerente sociale. Chiria de piata, asa cum se vede din Tabelul 3, este mult mai mare.

Estimarea valorii apartamentului pe baza capitalizarii chiriei de piata prezumate :

Valoare evaluata = $1490,00 / 0,065 = 22.923,00 \text{ €}$ (104.799,00 lei)

4.6. Abordarea prin cost:

In lipsa unor comparabile adecvate 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 I 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].

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

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	Abordare prin piata (comparatie)	89.150,00	19.500,00
2	Abordarea prin capitalizarea venitului din chiria de piata	104.799,00	22.923,00
3	Abordare prin cost-costul de inlocuire cataloage IROVAL.	54.619,00	11.947,00

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 obtinute 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 abordarea prin piata (comparatie) este cea mai adecvata scopului evaluării. Valoarea estimata a apartamentului este de 89 150.00 lei (19 500.00 €).

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 (12 pagini):

Anexele raportului de evaluare:

Anexa 1: Copie Extras de carte funciara (3 pag.);

Anexa 2: Copie "Relevu apartament" executat de expert cadastru ing. Giurgilă Gelu (1 pag. A4);

Anexa 3: Oferte vanzare comparabile (2 pag.);

Anexa 4: Oferte inchiriere comparabile (1 pag.);

Anexa 5: Fisa de evaluare cost inlocuire apartament (2 pag.);

Anexa 6: Localizare bloc (sursa Google Maps);

Anexa 7: Fotografii ale imobilului (30 foto).

EVALUATOR,
ing. Ștefănescu Mihai

