

BIROUL LOCAL DE EXPERTIZE JUDICIARE TEHNICE SI CONTABILE - TRIBUNALUL NEAMT

CABINET EXPERT BULEU ELENA

Autorizație MJ Nr. 10218-3489/1999 * Certificat ANEVAR Nr. 5912/2010 * CIF 27822860
Piatra Neamț, Str. Costache Negri, Nr. 3, Bl. D1, Sc. A, Ap. 6, Județul Neamț, C.P. 610024
Tel / Fax: 0233 621 103 * Mob: 0743 144 778 * E-mail: elenabuleu@gmail.com

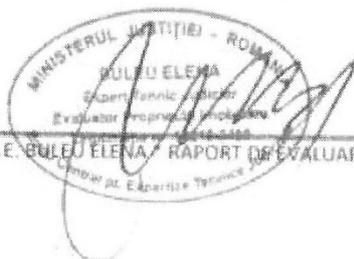
Nr. înreg.: 185 din 12.08.2019

RAPORT DE EVALUARE

PENTRU IMOBILUL

"APARTAMENT CU DOUĂ CAMERE ȘI DEPENDINȚE, S_{cd} = 60,33 MP"situat în Mun. Roman, Bd. Roman Mușat, Bl. 17, Sc. E, Et. 3, Ap. 63, Județ. Neamț,
proprietatea debitorilor ipotecari DUMITRACHE VASILE și DUMITRACHE MARIANA**1. SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE**

Evaluator: Ing. BULEU ELENA					
<ul style="list-style-type: none"> • Expert Tehnic Judiciar specializările CCIA, EPI - Autorizație M.J. Nr. 10218-3418/1995 ; Certificat ANEVAR Nr.5912/2010 • Firma: CABINET EXPERT BULEU ELENA - CIF 27822836 • Sediul profesional: Piatra Neamț, Str. Costache Negri Nr.3, Bl.D1, Sc.A, Ap.6 • Tel/Fax: 0233 621 103, Mob: 0743 144 778 * 0748 210 350 * E-mail: elenabuleu@gmail.com • Asigurare profesională: 100.000 RON / Polița Seria G Nr. 950891/2019 - OMNIASIG 					
Beneficiarul lucrării: MUNICIPIUL ROMAN					
• Sediul: Piața Roman Vodă Nr. 1, Mun. Roman, Județ. Neamț					
Obiectul evaluării îl constituie imobilul " Apartment cu două camere și dependințe " situat în municipiul Roman, str. Bd. Roman Mușat, bl.17, sc.E, et.3, ap.63, județul Neamț, în suprafață construită de 60,33 mp și suprafața utilă de 52,43 mp , proprietatea debitorilor ipotecari Dumitrache Vasile și Dumitrache Mariana .					
Scopul acestei evaluări este estimarea valorii apartamentului în vederea preluării în condițiile Art. 9, alin. (2) din ORDONANȚA NR. 20 din 27 ianuarie 1994 (republicată) privind măsuri pentru reducerea riscului seismic al construcțiilor existente.					
Tipul valorii estimate: Conform art. 757 alin (1) din Noul Cod de Procedură Civilă, imobilul va fi evaluat la valoarea de circulație , raportată la prețurile medii de piață din municipiul Roman. Având în vedere accepțiunea dată de legiuitor valorii de circulație s-a constatat că acest tip de valoare reprezintă echivalentul valorii de piață conform Standardelor Internaționale de Evaluare.					
Data evaluării / Curs de schimb : 12.08.2019 / 4,7265 RON/EUR					
VALORILE ESTIMATE , cu TVA inclus					
VALOAREA DE CIRCULAȚIE		VALOARE CONSOLIDARE-ÎMBUNĂTĂȚIRI		VALOARE DESPĂGUBIRI	
EUR	RON	EUR	RON	EUR	RON
40.600	191.896	32.991	155.932	7.609	35.964



2. OBIECTUL EVALUĂRII, OBIECTIVELE EXPERTIZEI

● **Obiectul evaluării** îl constituie imobilul "**Apartament cu două camere și dependințe**" situat în municipiul Roman, str. Bd. Roman Mușat, bl.17, sc.E, et.3, ap.63, județul Neamț, în **suprafață construită de 60,33 mp și suprafața utilă de 52,43 mp**, proprietatea debitorilor ipotecari Dumitrache Vasile și Dumitrache Mariana.

● **Obiectivele comunicate de beneficiar:**

1. *Identificarea și evaluarea apartamentului situat în Roman, B-dul Roman Mușat, bl.17, sc.E, et.3, ap.63, județul Neamț;*
2. *Evaluarea separată a consolidării și îmbunătățirilor realizate la apartament, conform documentelor puse la dispoziție de beneficiar;*
3. *Determinarea valorii apartamentului având starea fizică descrisă în raportul de expertiză tehnică nr.7658 din 19.12.1999, efectuat pentru consolidarea și renovarea blocului nr.17 în cadrul programului privind măsurile pentru reducerea riscului seismic al construcțiilor existente - OG nr.20/1994R (valoarea despăgubirii).*

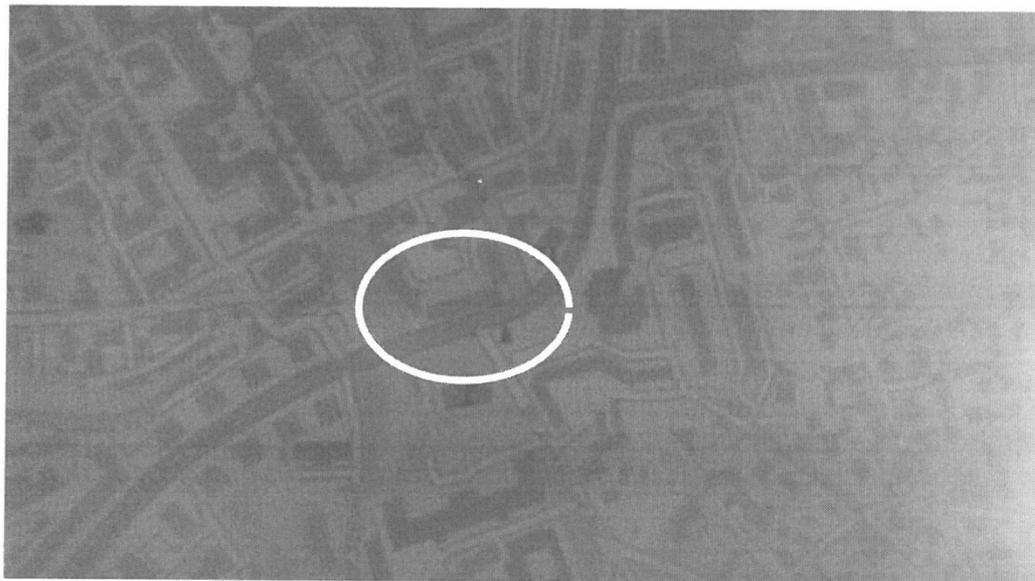
3. PREZENTAREA DATELOR

3.1	Proprietatea evaluată	▪ Imobilul "Apartament cu două camere și dependințe" situat în municipiul Roman, str. Bd. Roman Mușat, bl.17, sc.E, et.3, ap.63, județul Neamț, în suprafață construită de 60,33 mp și suprafața utilă de 52,43 mp, proprietatea debitorilor ipotecari Dumitrache Vasile și Dumitrache Mariana.
3.2	Scopul evaluării	▪ Scopul evaluării îl reprezintă estimarea valorii de circulație a imobilului descris la pct. 3.1, în vederea preluării în condițiile Art. 9, alin. (2) din Ordonanța nr. 20 din 27 ianuarie 1994 (republicată) privind măsuri pentru reducerea riscului seismic al construcțiilor existente.
3.3	Tipul valorii estimate	▪ Valoarea estimată în prezentul raport de evaluare este <u>valoarea de circulație</u> așa cum este definită în Standardelor Internaționale de Evaluare: "Valoarea de circulație reprezintă suma pentru care un activ ar putea fi schimbat de bunăvoie, între două părți interesate, aflate în cunoștință de cauză, într-o tranzacție în care prețul este determinat în mod obiectiv".
3.4	Data evaluării	▪ La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor corespunzătoare lunii august 2019. Data evaluării este 12.08.2019. Cursul de schimb utilizat în calcule pentru alocarea valorilor este cursul comunicat de BNR pentru data de 12.08.2019, respectiv 4,7265 RON/EUR. Valorile prezentate în raportul de evaluare includ TVA.
3.5	Sursele de informații	▪ Informații privind situația juridică a proprietății puse la dispoziție de beneficiar; ▪ Informații privind proprietatea furnizate de BCPI Roman; ▪ Informații preluate din baza de date a evaluatorului, de la vânzători, cumpărători și alți participanți pe piața imobiliară specifică; ▪ Informații preluate de pe site-uri de internet, publicații de specialitate s.a.
3.6	Situația juridică	▪ Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către beneficiar și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări și investigații suplimentare. Dreptul de proprietate asupra imobilului aparține lui Dumitrache Vasile și Dumitrache Mariana, conform Contract de vânzare cumpărare nr. 3982 din 11.12.1991 - GOSCOM SA Roman. Se presupune că dreptul de proprietate este deplin, valabil și transferabil.

3.6	Inspecția proprietății, Culegerea datelor	<ul style="list-style-type: none"> Inspecția pentru culegerea datelor despre imobil a fost efectuată de evaluator la data de 12.08.2019. Întrucât proprietarii nu au fost la domiciliu, identificarea și informarea asupra imobilului s-a realizat prin analiza de tip "desktop", având la bază documentele și informațiile avute la dispoziție de evaluator. 																																	
3.7	Starea fizică	<ul style="list-style-type: none"> Conform informațiilor obținute de la asociația de proprietari, de la vecinii debitorului și a observațiilor directe din momentul inspecției, rezultă că blocul 17, respectiv apartamentul nr.63 este în stare "foarte bună". 																																	
3.8	Descrierea zonei de amplasare																																		
	Tipul localității/zonei	<ul style="list-style-type: none"> Municipiu Zona centrală (zona "A+" de impozitare) 																																	
	Utilități edilitare	<ul style="list-style-type: none"> Rețea de energie electrică: existentă Rețea de apă: existentă Rețea de ape meteorice: existentă Rețea de gaze: existentă Rețea de canalizare: existentă Rețea de telefonie: existentă Rețea de cablu TV, internet: existentă 																																	
3.9	Descrierea construcției de bază																																		
	Tipul construcției	<ul style="list-style-type: none"> Bloc de locuințe cu regimul de înălțime P+4E+S_{parțial} 																																	
	Anul PIF / Anul consolidării	<ul style="list-style-type: none"> 1963 / 2013 																																	
	Caracteristici	<ul style="list-style-type: none"> Structura: zidărie portantă Infrastructura: fundație piloți și grinzi de beton, cu subsol tehnic parțial Acoperiș: terasă necirculabilă Finisaj exterior: termosistem cu polistiren de 10 cm+tencuieli decorative Aspect interior: îngrijit, scară curată Dotări suplimentare: interfon, iluminatscară cu senzori Alimentare cu apă: da, din rețeaua locală Alimentare cu electricitate: da, din rețeaua locală Alimentare cu gaz: da, din rețeaua locală Racord canalizare: da, la rețeaua locală 																																	
3.10.	Descrierea apartamentului																																		
	Fișa bunului imobil	<ul style="list-style-type: none"> Conform "relevu apartament" din documentația cadastrală: <table border="1" data-bbox="798 1411 1468 1836"> <thead> <tr> <th>Nr.</th> <th>Denumire încăpere</th> <th>Sup. utilă (mp)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>HOL</td> <td>2,94</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>BUCĂTĂRIE</td> <td>7,33</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>DEBARA</td> <td>0,92</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>SUFRAGERIE</td> <td>16,26</td> </tr> <tr> <td>5</td> <td>HOL</td> <td>2,95</td> </tr> <tr> <td>6</td> <td>BAIE</td> <td>4,05</td> </tr> <tr> <td>7</td> <td>DORMITOR</td> <td>14,38</td> </tr> <tr> <td>8</td> <td>LOGIE</td> <td>3,60</td> </tr> <tr> <td colspan="2">TOTAL Suprafață utilă, Su</td> <td>52,43</td> </tr> <tr> <td colspan="2">SUPRAFAȚA CONSTRUITĂ, Sc</td> <td>60,33</td> </tr> </tbody> </table> 	Nr.	Denumire încăpere	Sup. utilă (mp)	1	HOL	2,94	2	BUCĂTĂRIE	7,33	3	DEBARA	0,92	4	SUFRAGERIE	16,26	5	HOL	2,95	6	BAIE	4,05	7	DORMITOR	14,38	8	LOGIE	3,60	TOTAL Suprafață utilă, Su		52,43	SUPRAFAȚA CONSTRUITĂ, Sc		60,33
Nr.	Denumire încăpere	Sup. utilă (mp)																																	
1	HOL	2,94																																	
2	BUCĂTĂRIE	7,33																																	
3	DEBARA	0,92																																	
4	SUFRAGERIE	16,26																																	
5	HOL	2,95																																	
6	BAIE	4,05																																	
7	DORMITOR	14,38																																	
8	LOGIE	3,60																																	
TOTAL Suprafață utilă, Su		52,43																																	
SUPRAFAȚA CONSTRUITĂ, Sc		60,33																																	
	Tămplărie	<ul style="list-style-type: none"> Exterioară: tmp alb, ușă metalică Interioară: uși din lemn 																																	
	Finisaje	<ul style="list-style-type: none"> Finisaje obișnuite 																																	

Instalații electrice	▪ <i>Tablou de siguranțe, traseu de iluminat din conductori de Al în tub îngropat, prize monofazate și trasee de curenți slabi</i>
Instalații de încălzire	▪ <i>Traseu tur-retur din țeavă, calorifere al</i>
Instalații sanitare	▪ <i>Traseu apă prin țeavă pvc de înaltă densitate, traseu scurgere apă menajeră din pvc, obiecte sanitare moderne</i>
Instalații alimentare cu gaze	▪ <i>Branșament comun</i>

3.11 Localizare



Roman, Bd. Roman Mușat, Bloc 17, Sc.E, et. 3, ap. 63



4. EVALUAREA IMOBILULUI

Definiții

● Valoarea de circulație / Valoarea de piață este suma estimată, pentru care o proprietate va fi schimbată, la data evaluării, între un cumpărător decis și un vânzător hotărât, într-o tranzacție cu preț determinat obiectiv, după o activitate de marketing corespunzătoare, în care părțile implicate au acționat în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.

● Costul de înlocuire net, este costul curent necesar pentru înlocuirea unui activ cu activul său modern echivalent din care se scade deteriorarea fizică și toate formele relevante ale deprecierei și optimizării.

● Deprecierea – reprezintă o pierdere de valoare față de costul de reconstrucție ce poate apare din cauze fizice, funcționale sau externe.

Procedura de evaluare

Având în vedere scopul evaluării, în procesul de evaluare s-a aplicat *metoda costului*.

Abordarea prin cost - se bazează pe presupunerea că un cumpărător informat nu va plăti pentru un activ mai mult decât costul de înlocuire pentru un activ modern echivalent cu aceeași utilitate ca cea a activului evaluat. Dacă activul evaluat este vechi, costul curent de înlocuire este diminuat pentru toate formele de depreciere existente la data evaluării.

Evaluarea apartamentului:

● Abordarea prin cost - metoda costului de înlocuire net: În anexa nr.1 sunt redate costurile de înlocuire ale elementelor de construcții din structura clădirii, ale finisajelor și dotărilor acesteia. Din calculele prezentate în anexa nr.1, rezultă valoarea apartamentului, calculată prin metoda costului de înlocuire, de 40.600 €, respectiv 774 €/mp de suprafață utilă.

Evaluarea îmbunătățirilor

Pentru determinarea costurilor îmbunătățirilor (elemente de construcții și instalații funcționale) realizate la imobil am utilizat metoda costurilor segregate pornind de la costul de nou și costul înlocuirii din anexele la lucrarea "Metoda costurilor segregate" (autor Corneliu Șchiopu, editura IROVAL București). Valoarea îmbunătățirilor este inclusă în valoarea totală a apartamentului.

5. REZULTATUL EVALUĂRII. OPINIA EXPERTULUI ASUPRA VALORII

Având în vedere cele prezentate în cuprinsul raportului și ținând cont de scopul evaluării, în opinia expertului:

1. **Valoarea de circulație a imobilului "Apartament compus din două camere și dependințe"** având suprafața construită de 60,33 mp, suprafața utilă de 52,43 mp, situat în Roman, Bd. Roman Mușat, bl.17, sc.E, et.3, ap.63, județ Neamț, este de

40.600 EUR reprezentând 191.896 RON

2. **Valoarea lucrărilor de consolidare, renovare și îmbunătățire** aferente imobilului "Apartament cu două camere și dependințe" din Roman, Bd. Roman Mușat, bl.17, sc.E, et.3, ap.63, județul Neamț, este de

32.991 EUR reprezentând 155.932 RON

3. **Valoarea despăgubirilor** pentru proprietarii imobilului "Apartament cu două camere și dependințe" din Roman, Bd. Roman Mușat, bl.17, sc.E, et.3, ap.63, județul Neamț, este de

7.609 EUR reprezentând 35.964 RON

- Valorile includ TVA
- Cursul de schimb considerat este de 4,7265 RON/EUR

Data raportului de evaluare,
12.08.2019



Expert Tehnic Evaluator CCIA, EPI
Ing. Buleu Elena