

RAPORT DE EVALUARE

**Apartament,
Str. Mihai Viteazu, bloc 2B, scara A, etaj IV, ap. 95,
Roman ,
județul Neamț**



Client: Municipiul Roman

**Destinatari: Municipiul Roman
Bojean Mihaela Ionela**

**Autorul lucrării:
Evaluator autorizat,
membru titular ANEVAR,
ing. Carmen Dancea
legitimație nr. 11968**

CUPRINS

PAGINA DE TITLU	1
CUPRINS.....	2
CAPITOLUL I - INTRODUCERE.....	3
1.1. REZUMATUL FAPTELOR PRINCIPALE ȘI AL CONCLUZIILOR IMPORTANTE.....	3
1.2. CERTIFICAREA	4
CAPITOLUL II- TERMENII DE REFERINȚĂ.....	4
A) IDENTIFICAREA ȘI COMPETENȚA EVALUATORULUI	4
B) IDENTIFICAREA CLIENTULUI ȘI A UTILIZATORILOR DESEMNAȚI	4
C) IDENTIFICAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE SUBIECT, DREPTURI DE PROPRIETATE EVALUATE	5
E) TIPUL VALORII.....	5
F) DATA EVALUĂRII. DATA INSPECȚIEI. DATA RAPORTULUI	6
G) NATURA ȘI AMPLOAREA ACTIVITĂȚILOR EVALUATORULUI	6
H) NATURA ȘI SURSA INFORMAȚIILOR PE CARE SE VA BAZA EVALUATORUL	6
I) IPOTEZE ȘI IPOTEZE SPECIALE	7
J) TIPUL RAPORTULUI	8
K) RESTRICȚII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE.....	8
L) DECLARAREA CONFORMITĂȚII EVALUĂRII CU SEV	8
CAPITOLUL III - PREZENTAREA DATELOR.....	9
3.1 DATE DESPRE ARIA DE PIAȚĂ, LOCALITATE, VECINĂȚĂȚI ȘI LOCALIZARE	9
3.2 DESCRIEREA SITUAȚIEI JURIDICE.....	10
3.3 DESCRIEREA AMPLASAMENTULUI	10
3.4 IDENTIFICAREA ORICĂROR BUNURI/ELEMENTE ATAȘATE.....	10
3.5 DESCRIEREA BLOCULUI DE GARSONIERE	10
3.6 DESCRIEREA APARTAMENTULUI	11
3.6 ISTORICUL PROPRIETĂȚII	13
CAPITOLUL IV- ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE SPECIFICE	13
4.1 ANALIZA PRODUCTIVITĂȚII	13
4.2 DELIMITAREA PIEȚEI	15
4.3 ANALIZA CERERII	15
4.4 ANALIZA OFERTEI	15
4.5 RELAȚIA ÎNTRE CERERE ȘI OFERTĂ.....	15
4.6 PREVIZIUNEA ABSORBȚIEI SUBIECTULUI ÎN PIAȚA SPECIFICĂ	15
CAPITOLUL V – ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZĂRI.....	16
CAPITOLUL VI – EVALUAREA.....	16
6.1 ABORDAREA PRIN COST - CLĂDIRE	16
CAPITOLUL VII – ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII.....	20

ANEXE

Extras Carte Funciară
Contract de închiriere

CAPITOLUL I - INTRODUCERE

1.1. REZUMATUL FAPTELOR PRINCIPALE ȘI AL CONCLUZIILOR IMPORTANTE

Obiectul prezentului raport de evaluare îl reprezintă un apartament cu o cameră, situat în Str. Mihai Viteazu, bloc 2B, sc. A, et. IV, ap. 95, Roman, județul Neamț.

Raportul de evaluare a fost întocmit de către evaluator autorizat Dancea Carmen. Misiunea de evaluare a constat în inspecția proprietății, culegerea de informații, evaluarea proprietății și redactarea raportului de evaluare.

Data inspecției: 30.10.2024
Data evaluării: 30.10.2024
Data raportului: 30.10.2024
Curs valutar la 30.10.2024 1 euro = 4,9764lei

Scopul evaluării este informarea clientului asupra valorii adecvate a imobilului în vederea vânzării acestuia către actualul chiriaș, în baza Legii 112 din 1995.

Tipul de valoare estimată, conform scopului și utilizării cerute de client, este **valoarea echitabilă**.

Dreptul de proprietate evaluat este dreptul deplin al proprietarului

Valoarea estimată a imobilului este:

Denumire imobil	Adresa	Număr cadastral	Valoarea echitabilă	
			euro	ron la curs euro din 30.10.2024
Apartament cu o cameră	Str. Mihai Viteazu, bloc 2B, sc. A, et. IV, ap. 95, Roman	50504-C1-U75 Roman	9956	49547

Curs euro, publicat de BNR, din 30.10.2024 - 4,9764 lei

Evaluarea este o opinie asupra unei valori, având la bază rigorile standardelor de evaluare și raționamentul evaluatorului.

Valoarea, exprimată în euro și ron, este valabilă atâta timp cât condițiile în care s-a realizat evaluarea (starea proprietății, dinamica pieței imobiliare, nivelul cererii și al ofertei, inflația, evoluția cursului valutar,...) nu se modifică semnificativ.

În estimarea valorii s-au respectat cerințele **Standardelor de evaluare a bunurilor 2022**, metodologia de lucru recomandată de ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor din România), s-a ținut cont de adecvarea abordărilor, dată de scopul raportului de evaluare, de cantitatea și acuratețea informațiilor care au stat la baza estimării valorii, de calitatea informațiilor utilizate.

La solicitarea clientului, stipulată în contractul de prestări servicii, evaluatorul și-a exprimat "opinia și concluziile privind stabilirea prețului de piață în condițiile prevederilor **Decretului 256/1984, Decretului 93/1977, a Legii 85/1992 și a Legii 112/1995**".

Sursele de informații la care am apelat consider a fi credibile, iar analiza a fost întreprinsă corect.

Detalierea activităților din cadrul misiunii de evaluare se regăsește în capitolele I, II, III, IV precum și în anexele de la prezentul Raport de evaluare.

1.2. CERTIFICAREA

În calitate de evaluator autorizat certific în cunoștință de cauză și cu bună credință că:

- Afirmațiile declarate de către mine 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.
- Analizele, opiniile și concluziile mele sunt limitate doar de ipotezele și ipotezele specifice menționate în raport și reprezintă opinia mea imparțială, opinie care nu a fost influențată de terțe părți și nu este în nici un mod supusă vreunei cerințe de a ajunge la concluzii predeterminate.
- 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.
- Nu sunt influențat de nicio constrângere legată de bunul de evaluat în raportul de evaluare sau de părțile implicate în această activitate de evaluare.
- Onorariul meu pentru realizarea acestei misiuni nu este condiționat de obținerea sau de raportarea unor valori sau direcții ale valorilor prestabilite, în favoarea cauzei clientului, cu suma exprimată în opinia asupra valorii, sau cu apariția unui eveniment secundar legat direct de utilizarea intenționată a acestei valori.
- Analizele, opiniile și concluziile mele au fost formulate, la fel ca și întocmirea acestui raport, în concordanță cu standardele de Evaluare și cu respectarea Codului de etică al profesiei de evaluator autorizat.
- Am efectuat personal inspecția proprietății care reprezintă subiectul acestui raport.
- Nici o persoană nu a furnizat vreo consultanță profesională semnificativă evaluatorului
- Dețin cunoștințele și experiența necesară pentru efectuarea în mod competent a acestei lucrări.
- Prezentul raport poate fi verificat în conformitate cu SEV 400 – Verificarea evaluării.

CAPITOLUL II- TERMENII DE REFERINȚĂ

În cele ce urmează sunt prezentați termenii de referință așa cum au fost ei stabiliți prin contractul în baza căruia s-a realizat evaluarea. Pe parcursul procesului de evaluare nu a apărut nici o circumstanță care să impună modificarea acestora.

a) Identificarea și competența evaluatorului

Dancea Carmen, persoană fizică autorizată, cod de identificare fiscală 23170616, desfășor activitatea de evaluare în calitate de evaluator autorizat, membru titular ANEVAR, specialitatea EPI (evaluarea proprietății imobiliare) și EBM (evaluarea bunurilor mobile), cu legitimație nr. 11968, vechime în profesie de 18 ani. Calificarea și competența evaluatorului pot fi verificate în Tabloul Asociației (<http://nou.anevar.ro/pagini/tabloul-asociației>).

b) Identificarea clientului și a utilizatorilor desemnați

Clientul este **Municipiul Roman** cu sediul în Piața Roman-Vodă, nr. 1, Roman, județul Neamț, reprezentată prin primar, dl. Laurențiu Leoreanu.

Proprietarul este: Municipiul Roman

Destinatarii raportului (utilizatorii desemnați) sunt: **Municipiul Roman și Bojean Mihaela Ionela** (nume anterior Păuleț Mihaela Ionela), (domiciliată în Roman, str. Str. Mihai Viteazu, bloc 2B, sc. A, et. IV, ap. 95).

Evaluatorul nu va transmite copii ale prezentului raport sau parti din acesta, niciunei terțe părți, dacă aceasta nu a fost desemnată în scris ca posibil utilizator, și nici nu poate fi făcut responsabil pentru eventuale prejudicii aduse părților în drept în cazul în care un terț ar deține și utiliza o astfel de copie. Responsabilitatea evaluatorului este doar față de utilizatorii desemnați și nu poate fi extinsă față de nici un terț.

c) Identificarea proprietății imobiliare subiect, drepturi de proprietate evaluate

Se supune evaluării apartamentul situat în Str. Mihai Viteazu, bloc 2B, sc. A, et. IV, ap. 95, Roman, cu numărul cadastral 50504-C1-U75 Roman.

Apartamentul este situat la etajul IV al blocului de garsoniere 2B, cu vedere la str. Mihai Viteazu. Este compartimentat în cameră, bucătărie, baie, hol, logie.

Locuința este racordată la rețeaua de energie electrică, rețeaua de apă și de canalizare.

La data evaluării imobilul aparține Domeniului privat al Municipiului Roman, conform extrasului de Carte Funciară anexat raportului și este închiriată dnei Bojean (Păuleț) Mihaela Ionela, în baza contractului de închiriere nr.51 din 24.04.2013 .

Nu sunt înscrise sarcini asupra imobilului.

Evaluatorul nu are calitatea juridica de a certifica corectitudinea, din punct de vedere legal, a actelor și informațiilor menționate si nici a dreptului de proprietate asupra proprietatii evaluate.

Evaluarea se face în ipoteza că proprietarul are **intregul drept de proprietate** posesie, folosinta si dispozitie asupra proprietatii imobiliare.

d) Scopul evaluării este informarea clientului asupra valorii adecvate a imobilului în vederea vânzării acestuia către actualul chiriaș, în baza Legii 112 din 1995.

e) Tipul valorii

Tipul valorii este determinat de scopul evaluării. Un tip al valorii este o precizare a ipotezelor fundamentale de cuantificare a unei valori. Valoarea nu este un fapt ci o opinie asupra celui mai probabil preț care ar putea fi obținut pentru un activ, în cadrul unui schimb dar și o opinie asupra beneficiilor economice viitoare așteptate a rezulta din utilizarea unui activ.

Conform scopului evaluării și cerinței beneficiarului , ținând cont că **vânzarea se face unui anumit cumpărător, în baza Legii 112 din 1995**, prezentul raport de evaluare estimează **valoarea echitabilă** a clădirii cu destinația locuință.

Conform **SEV 104**, **valoarea echitabilă** este prețul estimat pentru transferul unui activ sau a unei datorii între **părți identificate**, aflate în cunoștință de cauză și hotărâte, preț care reflectă **interesele** acelor părți.

Valoarea echitabilă cere estimarea prețului care este just pentru ambele părți specifice, identificate, luând în considerare avantajele sau dezavantajele pe care fiecare parte le va obține din tranzacție.

Spre deosebire de valoarea echitabilă, valoarea de piață cere ca orice avantaj sau dezavantaj, care nu s-ar putea obține sau suporta de **către participanții** de pe piață, să nu fie luat în considerare.

Valoarea echitabilă este un concept mai larg decât valoarea de piață. Deși, în multe cazuri, prețul care este just pentru ambele părți va fi egal cu cel care se poate obține pe piață, vor fi situații în care estimarea valorii echitabile va presupune luarea în considerare a unor aspecte care *nu trebuie* considerate în estimarea valorii de piață, cum ar fi anumite elemente ale valorii sinergiei rezultate în urma combinării drepturilor asupra proprietății.

f) Data evaluării. Data inspecției. Data raportului

Data evaluării este **30.10.2024**, dată la care cursul euro transmis de BNR este 4,9764. Concluzia asupra valorii recomandată ca opinie finală în acest raport a fost determinată în condițiile pieței imobiliare specifice din perioada premergătoare acestei date. Raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale; dacă aceste condiții se vor modifica, concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea.

Inspectia proprietatii imobiliare a fost realizata de evaluator la data de **30.10.2024**, in prezenta proprietarului.

Data raportului este **30.10.2024**.

g) Natura și amploarea activităților evaluatorului

Evaluarea se bazează pe informațiile și documentele furnizate de către client, împreună cu informațiile culese la inspecție.

Evaluatorul a identificat fizic și a inspectat imobilul. S-au realizat fotografiile din exteriorul și interiorul proprietății, fotografiile oferind o imagine de ansamblu asupra imobilului. S-a constatat că proprietatea corespunde cu datele comunicate, privind localizarea, vecinătățile, accesul.

Nu s-au efectuat investigații speciale privind dreptul de proprietate, litigii, șamd.... și nici măsurători suplimentare, considerându-se corecte și actuale datele oferite de documentele menționate mai sus.

Nu s-au efectuat investigații speciale privind eventuali poluanți, considerându-se că proprietatea este în deplină concordanță cu reglementările în vigoare privind mediul înconjurător.

h) Natura și sursa informațiilor pe care se va baza evaluatorul

S-au utilizat următoarele **informații furnizate de client, corectitudinea și precizia acestora fiind responsabilitatea clientului:**

- Adresa, delimitarea fizică în teren, suprafața
- Situația juridică a imobilului, dreptul de proprietate
- Modul de întreținere și exploatare

Informații culese de evaluator:

- Date depre amplasarea imobilului, tipul acestuia, vecinătăți, mod de exploatare, utilități, culese cu ocazia inspecției
- Date despre Municipiul Roman culese de pe site-ul primăriei
- Date despre piața specifică provenind de pe site-uri de imobiliare homez.ro, publi24.ro, imoradar.ro, romimo.ro, olx.ro, storia.ro
- Agenții imobiliare din Roman-Acasă imobiliare, Smart Imobiliare
- Informații de la autoritățile locale
- Presa de specialitate și evaluatori care își desfășoară activitatea pe piața locală
- Baza de date a evaluatorului

Evaluatorul a utilizat în exprimarea valorii numai informațiile și documentele pe care le-a avut la dispoziție, fiind posibilă existența și a altor informații sau documente de care evaluatorul nu avea cunoștință. Evaluatorul a obținut informații, opinii, estimări

din surse considerate a fi corecte și de încredere dar nu se asumă nicio responsabilitate în cazul în care acestea s-ar dovedi a fi incorecte.

i) Ipoteze și ipoteze speciale

Ipoteze:

În realizarea raportului au fost luate în considerare următoarele aspecte care sunt general acceptate ca fapte, în mod rezonabil, în contextul evaluării, fără a fi în mod specific documentate sau verificate:

- Locația indicată și limitele proprietății se consideră a fi corecte. Evaluatorul nu este topograf /topometrist/geodez și nu are calificarea necesară pentru a măsura și garanta că locația și limitele proprietății așa cum au fost ele indicate de executor și descrise în raport corespund cu documentele de proprietate/cadastrale. Acest raport are menirea de a estima o valoare a proprietății identificată și descrisă în raport în ipoteza în care aceasta corespunde cu cea din documentele de proprietate. Orice neconcordanță între proprietatea identificată și cea din documentele de proprietate invalidează corespondența dintre valoarea estimată și proprietatea atestată de documentele de proprietate dar păstrează validă valoarea estimată pentru proprietatea identificată în raport.
- Evaluatorul nu a făcut nici o măsurătoare a proprietății. Dimensiunile proprietății au fost preluate din descrierea sa legală; evaluatorul nu are calificarea de a valida aceste documentații. Toate planurile, schițele, puse la dispoziția evaluatorului se consideră a fi corecte dar nu se asumă nicio responsabilitate în această privință.
- Aspectele juridice (descrierea legală și a dreptului de proprietate) se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către client și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil și transferabil (în circuitul civil). Afirmațiile făcute de evaluator privitoare la descrierea legală a proprietății nu se substituie avizelor juridice exprimate de specialiști; verificarea situației juridice a bunului, astfel cum ea rezultă din documentele puse la dispoziția evaluatorului, nu este de competența acestuia și nu îi angajează răspunderea; evaluarea se face presupunând că toate părțile interesate dispun de același set de documente.
- Se presupune că proprietatea este liberă de sarcini
- Se presupune că proprietatea este deținută cu responsabilitate și că se aplică un management competent al acesteia;
- Se presupune că toate studiile ingineresti sunt corecte. Planurile de amplasare și materialul ilustrativ din raport sunt incluse doar pentru a-l ajuta pe cititor să vizualizeze proprietatea evaluată;
- Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare, urbanism, mediu și utilizare exceptând situația când în raportul de evaluare a fost identificată, descrisă și considerată o non-conformitate;
- Informațiile furnizate de terțe părți sunt considerate de încredere dar nu li se acordă garanții pentru acuratețe;
- Se presupune că nu există condiții ascunse sau neevidențiate ale proprietății evaluate care ar face ca aceasta să valoreze mai mult sau mai puțin. Nu se asumă nici o răspundere pentru astfel de condiții sau pentru obținerea studiilor tehnice de specialitate necesare descoperirii lor;
- Nu se asumă nici o responsabilitate pentru existența vreunui contaminant al solului, nici nu ne angajăm pentru o expertiză sau o cercetare științifică necesară pentru a fi descoperit;
- Se presupune că proprietatea imobiliara evaluată este în deplină concordanță cu reglementările în vigoare privind mediul înconjurător;

- Evaluatorul nu are cunoștință de posibilele litigii generate de elemente ascunse sau vecinătăți care să afecteze proprietatea evaluată.
- Situația actuală a proprietății, scopul și utilizarea prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabila a valorii proprietății în condițiile și tipului valorii selectate (descrise pe parcurs). Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina faptelor și informațiilor avute la dispoziție la data evaluării.
- Raportul de evaluare reprezintă o **estimare** a valorii și este valabil în condițiile economice, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea.

Ipoteze speciale

- Nu sunt

j) Tipul raportului

Raportul de evaluare se transmite în formă scrisă, explicativă și respectă structura impusă de SEV 103 - Raportare, paragraf 30.1. Raportul cuprinde, pe lângă termenii de referință, descrierea tuturor datelor, faptelor, analizelor, calculelor și judecăților relevante pe care s-a bazat opinia privitoare la indicația asupra valorii raportate, nefiind necesară nicio excludere sau abatere de la respectivul Standard.

k) Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

Acest raport de evaluare nu va putea fi utilizat de către alte persoane decât cele identificate și numite de evaluator ca utilizatori desemnați.

Acest raport de evaluare nu va putea fi utilizat pentru nici un alt scop decât pentru cel declarat.

Raportul nu poate fi utilizat la altă dată sau pentru un alt imobil, fie el chiar identic.

Raportul nu poate fi utilizat de un alt evaluator și nu poate fi modificat.

Posesia-acestui raport sau a unei copii nu conferă dreptul de publicare;

Nici una din părțile raportului (în special concluziile referitoare la valori, identitatea evaluatorului sau firma la care lucrează acesta) nu vor fi difuzate public prin reclamă, relații publice, știri, agenții de vânzare sau alte căi mediatice, fără acordul scris și prealabil al evaluatorului.

Publicarea parțială sau integrală a raportului precum și utilizarea lui de alte persoane decât clientul și destinarii nominalizați ai raportului, atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale.

Evaluatorul nu își asumă nicio responsabilitate pentru efecte juridice ce ar decurge din utilizarea/publicarea raportului cu ignorarea restricțiilor menționate.

Validitatea raportului este recunoscută prin semnătura originală a evaluatorului și u ștampila acestuia valabilă pentru anul în curs.

l) Declararea conformității evaluării cu SEV

Misiunea de evaluare este îndeplinită de evaluator autorizat, membru titular ANEVAR.

Evaluarea a fost realizată în concordanță cu Standardele de evaluare a bunurilor 2022, după cum urmează:

Standarde generale

- Definițiile și conceptele pe care se bazează această evaluare sunt cele din **SEV 100 - Cadrul general**

- Misiunea de evaluare a fost definită în conformitate cu prevederile **SEV 101** - Termenii de referință ai evaluării și condusă în acord cu prevederile **SEV 102** – Documentare și conformare
- Prezenta evaluare este întocmită cu respectarea cerințelor **SEV 103** – Raportare
- Tipul valorii estimate este definit conform **SEV 104** – Tipuri ale valorii

Standarde pentru active

Obiectul evaluării fiind un bun imobil, procesul de evaluare a ținut cont și de prevederile **SEV 230** - Drepturi asupra proprietății imobiliare și ale ghidului metodologic **GEV 630** – Evaluarea bunurilor imobile

Conform prevederilor contractuale și a instrucțiunilor evaluării, nu a fost necesară abaterea de la standardele respective.

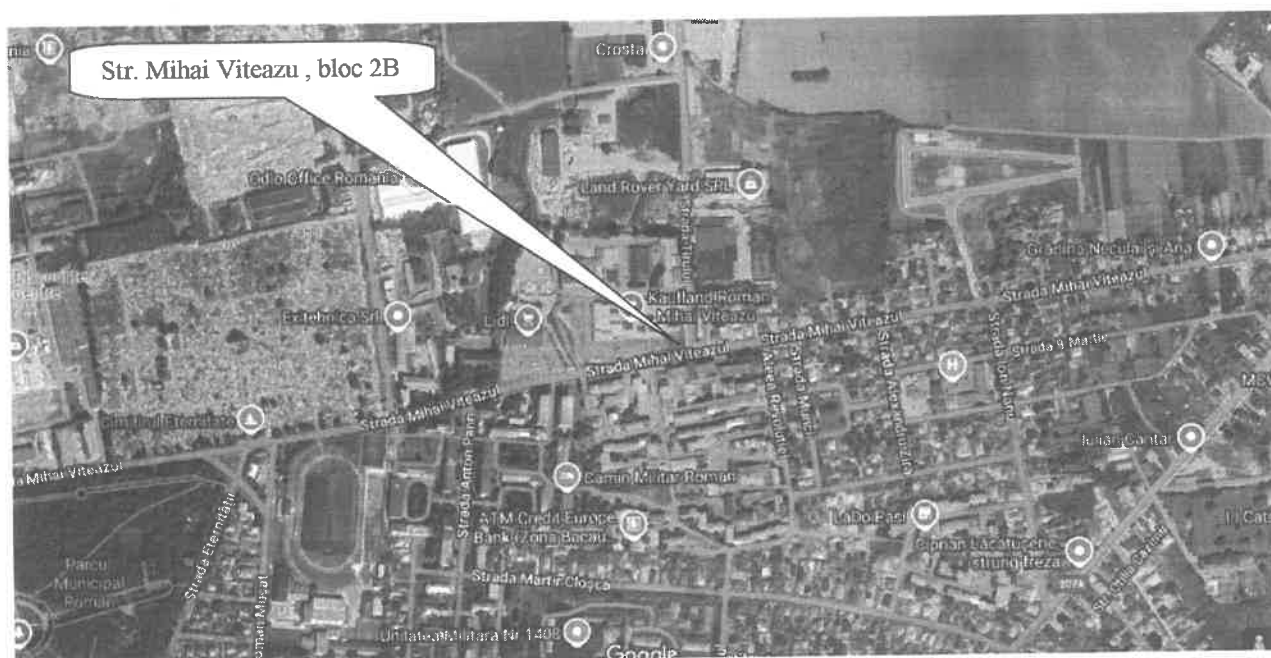
CAPITOLUL III - PREZENTAREA DATELOR

3.1 Date despre aria de piață, localitate, vecinătăți și localizare

Municipiul Roman este al doilea centru urban ca importanță din județul Neamț, după municipiul reședință de județ Piatra Neamț, având atributul unui pol de dezvoltare atât pentru jumătatea estică a județ Neamț cât și pentru părți din județele învecinate Iași, Vaslui și Bacău.

Municipiul dispune de o poziția geografică favorabilă, cu comunicare directă prin drumuri naționale și europene către toate municipiile reședința ale județelor vecine. Este plasat la o distanță de 49 km de municipiul reședință de județ - Piatra Neamț (pe DN 15D), la 42 km de municipiul Bacău (pe DN 2, care are și statut de drum european – E 85), la 83 km de Vaslui (pe DN 15D), la 86 km de municipiul Iași (pe DN 2/E 85 și DN 28/E583) și la 106 Km de municipiul Suceava.

Imobilul de evaluat este situat în intravilanul municipiului Roman, pe strada Mihai Viteazu, vis-a-vis de Kaufland, zonă preponderent rezidențială, cartier de blocuri situat la extremitatea de nord a municipiului Roman.



3.2 Descrierea situației juridice

Imobilul face parte din domeniul privat al Municipiului Roman și este înscris în Cartea Funciară nr. 50504-C1-U75 Roman. Se atașează raportului extrasul de Carte Funciară.

Art. 6. Se aprobă modificarea poziției 2390, anexa 1, din Hotărârea Consiliului local nr. 118 din 30.05.2024 după cum urmează:

Nr. crt.	Cod de clasificare	Denumirea bunului	Elemente de identificare	Anul dobândirii	Val. de inventar (mii lei)	Sit. Jurid. Actuală
2390	1.4.2	Locuință	Strada Mihai Viteazu, bloc nr. 2B, etaj nr. 4, apartament nr. 95 locuiești, suprafața construită - 59,10 mp, casă (locuință)/Destinație C.L., sistem constructiv: zidărie din plăci prefabricate, acoperis tip terasă, aflat la etaj 4, bloc P+4L an PIF 1978.	1991	43,34	Proprietate privată municipală Roman

La data evaluării locuința este închiriată dnei Bojean Mihaela Ionela, în baza contractului de închiriere nr.51 din 24.04.2013, anexat raportului.

3.3 Descrierea amplasamentului

Blocul din care face parte apartamentul este amplasat pe strada Mihai Viteazu, stradă asfaltată, cu trafic greu. Accesul la proprietate se face pietonal și auto, există și trasee ale mijloacelor de transport în comun.

În imediata apropiere sunt alte blocuri de locuințe, case unifamilare, spații comerciale de cartier, supermarket, școală la 300m. Amplasamentul este unul periferic.



3.4 Identificarea oricăror bunuri/elemente atașate

Nu este cazul.

3.5 Descrierea blocului de garsoniere

Blocul 2B de pe strada Mihai Viteazu are regim de înălțime P+4, are două scări, este cu zidărie din plăci prefabricate, învelitoare tip terasă, cu o suprafață construită la sol de 1018mp, cu an PIF 1978. La inspecție s-a constatat un aspect am clădirii potrivit vârstei de 46 de ani. Ținând cont de faptul că nu s-au făcut, de-a lungul timpului, lucrări de reparații capitale ci doar lucrări minime de întreținere, se apreciază o stare fizică satisfăcătoare a blocului.

Conform Procesului verbal de predare a locuinței către chiriaș, starea apartamentului la data încheierii contractului era una deteriorată:

- Pereți deteriorați, lipsă dușumele
- Uși, ferestre deteriorate
- Instalația electrică defectă
- Instalația de încălzire lipsă
- Instalația sanitară defect

Anexa nr. 2 din contractul de închiriere nr. 431/01.01.2019

PROCES – VERBAL DE PREDARE – PRIMIRE A LOCUINTEI

Unu rna, Roman, strada Mihai Viteazu, bl.2A, scara B, et.4, ap.95, Jud. Neamt

1. În confirmare cu contractul de închiriere înregistrat sub nr. 431 din 01.01.2019, se încheie prezentul proces – verbal de predare – primire între DIRECTIA MUNICIPALĂ LOCATO prin reprezentantul său Podaru Danu C. în având delegația nr. din care predă și Pauluț Mihaela Ionela, în calitate de chiriaș, care primește în folosința locuința având înscrisurile de locuit, dependentele, curtea și grădina în folosință exclusivă și comună, așa cum sunt specificate în fișa suprafeței locative închiriate.

2. Inventarul și starea în care se predă și se primește locuința, sunt următoarele:

a - pereții, dușumele și tavanele (tencușeli, zugrăveli, vopsituri, tapete, parchet etc)

- pereții deteriorați, lipsa dușumele

b - usile, ferestrele, (vopsiturile, încuietorile, drăcșoarele, broștele, jaluzelele, cernătoarele, geamurile, gateriile, etc)

- deteriorați

c - instalații electrice, (prizele, întrerupătoarele, comutatoarele, locurile de lampa, șpluc, tablourile electrice, gloanțele, candelabrele, etc)

- defectă

d - instalația de încălzire (radiatoare, convectoare, conducte aparente, sobe, centrala termică proprie etc.)

- lipsă

e - instalația sanitară (cazari, bano, cada, dusuri, scame, și capace W.C., biduri, chiuvete, lavoare, spalatoare, bucatarii, robinete, etc.)

- defectă

f - obiecte neprevăzute de mai sus (dolapuri de perete, mobilier aragaz, sobe metalice de gătit etc.)

- casa scarii în comun

3. Acest proces – verbal, s-a încheiat astăzi 01.01.2019 în dublu exemplar, din care unul a fost predat chiriașului:

AM PREDAT

AM PRIMIT

LOCATOR

Podaru Danu C.

LOCATAR

Pauluț Mihaela

La inspecția apartamentului s-a constatat că starea acestuia este una bună ca urmare a lucrărilor de întreținere și **reparații executate în decursul timpului de către chiriaș.**

Locuința este racordată la rețeaua de energie electrică, rețeaua de apă și de canalizare. Nu are instalație de încălzire, nu este racordată la instalația de gaz metan. Mașina de gătit este alimentată de o butelie de gaz.





Conform constatărilor făcute de evaluator și a spuselor chiriașului, acesta a efectuat lucrări de întreținere și reparații pentru a asigura condiții decente de trai, pentru a evita degradarea spațiului, respectând obligațiile contractuale.

Lucrările de întreținere și reparații efectuate de chiriaș constau în zugrăveli interioare, montare parchet, înlocuire tâmplărie, repararea instalațiilor sanitare și electrice, lucrări executate în ultimii ani.

3.6 Istoricul proprietății

Nu sunt informații semnificative

CAPITOLUL IV- ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE SPECIFICE

În accepțiunea SEV 100 – Cadrul general, **piață imobiliară** este mediul în care proprietățile imobiliare se schimbă, fără restricții, între vânzatori și cumpărători, prin mecanismul prețurilor. Fiecare parte va reacționa la raporturile dintre cerere și ofertă, la alți factori de stabilire a prețului, ca și la propria lor înțelegere a utilității relative a bunurilor sau serviciilor și, la nevoie, și la dorințele individuale. Pentru a estima cel mai probabil preț care ar fi plătit pentru un activ, este fundamentală înțelegerea dimensiunii pieței pe care acel activ s-ar comercializa. Aceasta deoarece prețul obținabil va depinde de numărul cumpărătorilor și vânzătorilor de pe piața particulară la data evaluării. Pentru a avea un efect asupra prețului, cumpărătorii și vânzătorii trebuie să aibă acces la piață.

4.1 Analiza productivității

Imobilul de evaluat prezintă caracteristici care pot constitui avantaje sau dezavantaje pentru un posibil cumpărător, după cum rezultă din tabelul următor:

	Avantaje – influență pozitivă asupra valorii	Dezavantaje - influență negativă asupra valorii
Caracteristicile localității	<ul style="list-style-type: none"> - Municipiul Roman, al doilea oraș ca dezvoltare al județului Neamț, conectat rutier și feroviar de capitala țării - Specific industrial și valoare turistică tradițional-culturală și peisagistică - Este un pol economic pentru comunele din jur - Autoritățile locale pun în aplicare Strategia integrată de dezvoltare a municipiului Roman 2014-2027 care urmărește creșterea calității vieții prin acțiuni pe mai multe axe prioritare 	Scădere demografică ca urmare a scăderii numărului de locuri de muncă și a migrării populației, în contextual general al județului Neamț
Caracteristicile zonei și vecinătății	<ul style="list-style-type: none"> - Cartier preponderant de blocuri și case de locuit 	
Caracteristicile amplasamentului și blocului	<ul style="list-style-type: none"> - Bloc cu fațada la stradă - În apropiere sunt spații comerciale și școală la cca 300m 	Bloc din panouri prefabricate, vârstă mare - 46 ani, fără reparații capitale Amplasare periferică Trafic auto greu
Caracteristicile apartamentului	<ul style="list-style-type: none"> - Apartament cu o cameră - Întreținut corespunzător de chiriaș 	amplasare la etaj IV

Modul în care avantajele, dezavantajele și influențele descrise mai sus își combină efectele, fac din proprietatea evaluată una cu atractivitate pe piața imobiliară a municipiului Roman.

4.2 Delimitarea pieței

Din punct de vedere geografic piața imobiliară pe care este expus imobilul de evaluat se întinde pe **cartierele de blocuri ale municipiului Roman**.

4.3 Analiza cererii

Cererea reprezintă cantitatea dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifestă dorința de cumpărare sau închiriere, la diferite prețuri, pe o anumită piață, într-un anumit interval de timp.

Pentru că pe o piață imobiliară oferta se ajustează încet la nivelul și tipul cererii, valoarea proprietăților tinde să varieze direct cu schimbările de cerere, fiind astfel influențată de cererea curentă.

Potențialului cumpărător al imobilului de evaluat este cel mai probabil o persoană cu putere mică de cumpărare și dispusă de a amenaja adecvat spațiul. Astfel de potențiali cumpărători există sau pot fi atrași în aria de piață definită.

Faptul că municipiul Roman , ca și județul Neamț din care face parte, are dezvoltare economică deficitară , că se confruntă cu depopulare ca urmare a migrării populației, faptul că veniturile populației sunt mici și apetitul pentru a apela la un credit este mic, toate acestea duc la concluzia că cererea de astfel de proprietăți este relativ mică .

4.4 Analiza ofertei

Oferta reprezintă numărul de active de același tip care sunt disponibile pentru vânzare sau pentru închiriere la diferite prețuri, pe o piață dată, într-o anumită perioadă de timp. Existența ofertei pentru o anumită proprietate, la un anumit moment, la un anumit preț și într-un anumit loc indică **gradul de raritate** a aceluia tip de proprietate. Gradul de raritate este o componentă importantă a valorii.

În municipiul Roman s-au identificat oferte de vânzare apartamente cu o cameră. Numărul acestora se ridică la câteva zeci de oferte pe tot municipiul , mult mai puține în zona din proximitatea imobilului de evaluat. Discuțiile cu agenți imobiliari din Roman (Agenția Acasă Imobiliare, Smart Imobiliare,...) confirmă numărul mic de imobile oferite spre vânzare. Numărul mic de oferte nu permite o analiză statistică a prețurilor acestora, dar oferă o anumite percepție asupra atractivității anumitor zone.

Ofertele identificate sunt oferte de vânzare garsoniere cu prețuri cuprinse între **14000euro-16500euro pentru garsoniere renovate , modernizate** și 18000euro-26000euro pentru garsoniere reenovate și mobilate.

Deoarece nu se aplică abordarea prin piață, evaluatorul consideră că nu este oportun să dezvolte mai mult analiza de piață.

4.5 Relația între cerere și ofertă

Conform informațiilor oferite de agențiile imobiliare, numărul tranzacțiilor încheiate în acest an este foarte mic, cererea este mică și apreciez că nivelul acesteia este mai mic decât al ofertei. La nivel local dinamica pieței este una redusă, putem vorbi de o piață a cumpărătorului.

4.6 Previțiunea absorbției subiectului în piața specifică

Imobilul de evaluat are particularități care îl plasează printre proprietățile cu atractivitate de piață, el poate fi dorit de cumpărători .

Chiar dacă avem de a face cu o piață a cumpărătorului (cerere mai mică decât oferta) imobilul are șanse de a fi vândut, după o perioadă rezonabilă de expunere pe piață sau cu un eventual discaunt rezonabil.

CAPITOLUL V – ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZĂRI

Conceptul de cea mai bună utilizare (C.M.B.U.) se referă la alternativa de utilizare a proprietății din diferite variante posibile.

C.M.B.U. reprezintă "utilizarea care, din perspectiva unui participant de pe piață, are ca rezultat cea mai mare valoare a unui activ. C.M.B.U trebuie să fie posibilă fizic, permisă d.p.d.v. legal și să genereze cea mai mare valoare a activului"¹.

Conform GEV630 Evaluarea bunurilor imobile : "Utilizarea curentă se presupune a fi cea mai bună utilizare dacă nu există indicații din piață sau alți factori care să conducă la concluzia că există o altă utilizare care ar maximiza valoarea subiectului evaluării".²

Imobilul de evaluat este un apartament în bloc de locuințe situat în cartier de blocuri, utilizarea actuală fiind legală și rezonabilă.

În situația de față nu există aspecte care să impună o analiză a unor utilizări alternative. Ținând cont de particularitățile imobilului și de caracterul zonei, putem concluziona că cea mai bună utilizare a proprietății este cea actuală.

CAPITOLUL VI – EVALUAREA

6.1 Abordarea prin cost - clădire

În abordarea prin cost valoarea unei clădiri sau construcții speciale se estimează prin **costul de construcție pentru reproducerea sau înlocuirea construcției existente din care se scade deprecierea** aparută din diferite cauze.

Pentru determinarea costului de înlocuire brut al apartamentului s-au folosit publicațiile:

- **Costuri de reconstrucție - Costuri de înlocuire Clădiri rezidențiale - Corneliu Schiopu- IROVAL BUCUREȘTI – 2009**
 - **Indici De Actualizare Costuri Cataloage 1,2 și 3 - 2024-2025**
- Costul de înlocuire brut al **apartamentului** (costul de nou) , conform calculului detaliat din tabelul de mai jos, este **233180 lei**.

AȚORDAREA PRIN COST

costuri conform Corneliu Schiopu "Costuri de reconstrucție - Costuri de înlocuire - Clădiri rezidențiale" IROVAL BUCUREȘTI 2009 și Indici De Actualizare Costuri Cataloage 1,2 și 3 - 2024-2025

Adresa clădirii: str. Mihai Viteazu, bloc 2A, et IV, ap.95, Roman, județ Neamț

Tip clădire: bloc P+4+subsol tehnic, structura pe diafragme de beton armat, cu planșeu de beton și fațade de prefabricate. Infrastructura este de tipul cuvei de protecție seismică cu fundație tip radier general. Grad seismic 7.

Garsonieră cu suprafața utilă de 30,9mp și suprafața construită 39,4mp.

curs euro la 30.10.2024

4,9764

¹ SEV 104 Tipuri ale valorii-paragraf 140

² GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile, paragraf 35

Su(mp)=	30,9	Sc(mp)=	39,40
ELEMENTE DE CALCUL		U.M.	VALOARE
suprafata construita Sc		mp	39,40
1	structura 7BLOC4E	lei / mp Sc	2725
2	terasa afrenta pe apartament TERNE4E	lei / mp Sc	198,2
3	finisaj obisnuit fara scara FOBFS4E	lei / mp Sc	2566,4
4	institatii electrice ELINGR4E	lei / mp Sc	322,2
5	incalzire cu convectoradiatoare	lei / mp Sc	0
Total cost unitar structura		lei / mp Sc	5811,8
Total cost structura pe apartament (cu TVA 19%)		lei	228985
Elemente comune, finisaje			
6	cost scara finisaj obisnuit FINSC6AP4E	lei	850
7	chiuveta fonta + baterie amestec CHFOBO4E	lei	3793,8
8	cada fonta+lavoar+WC CALAWC4E	lei	8761,7
Total cost finisaje (cu TVA 19%)		lei	13406
Total cost pe apartament (cu TVA 19%)		lei	242390
Costurile de catalog utilizate mai sus sunt calculate pentru nivelul III de salarizare si distanta de transport de 10km. Municipiul Roman se incadreaza la nivelul I de salarizare si distanta de transport 5km, grad seismic VII pentru constructii ulterioare anului 1978. Aceasta presupune o corectie a costului total de 1/1.003 x 1/1.036, adica 0.962.			
Cost de inlocuire brut		lei	233180

Din costul de inlocuire brut se scade **deprecierea cumulata** si in final se declara costul de inlocuire net.

Prin **depreciere cumulata** se intelege suma depreciierilor care afecteaza de obicei o constructie, si anume: deprecierea fizica, deprecierea functionala si deprecierea economica (externa).

Deprecierea fizica s-a stabilit în functie de vechimea constructiei, destinatia, aspectul și starea actuală, modul de exploatare si intretinere.

Vârsta clădirii este 2024-1978= 46ani. Deoarece nu au fost executate lucrări de reparații capitale care să permită recalcularea vârstei efective, aceasta este egală cu vârsta cronologică, 46 ani.

Uzura fizică recuperabilă se estimează la **6000lei** ce reprezintă cheltuieli cu reparațiile neefectuate la timp si aducerea la starea de nou sau aproximativ de nou a finisajelor interioare și exterioare.

Uzura fizică nerecuperabilă a elementelor cu viață scurtă se estimează la **119560lei**, și s-a cuantificat prin multiplicarea raportului vârstă/durată de viață a elementelor cu viață scurtă (34ani/35ani) cu costul de înlocuire al elementelor cu viață scurtă (finisaje și instalații). În stabilirea vârstei efective a finisajelor și instalațiilor s-a ținut cont de faptul că finisajele și instalațiile se aflau la finalul duratei de viață în

momentrul preluării de către chiriaș, așa cum rezultă din Procesul verbal de peredare și din spusele chiriașului.

Uzura fizică nerecuperabilă a elementelor cu viață lungă se estimează la 58072lei ținând cont de raportul vârstă/durată de viață a elementelor cu viață lungă (46ani/90ani) și costul acestora.

Deprecierea funcționala este o pierdere de utilitate cauzată de ineficiența activului subiect în comparație cu substitutul său, care se concretizează într-o pierdere de valoare. Nu se identifică deprecieri funcționale.

Deprecierea externă nu se identifică.

Calculul detaliat al deprecierei și stabilirea costului de înlocuire net al apartamentului este prezentat mai jos:

Estimare depreciere

lei

Uzură fizică recuperabilă - reparații				
Element	Structură și compartimentare	Finisaje	Instalații	Total
Cost brut (CIB) (lei)	104.103	104.786	24.291	233.180
Pondere din valoare	45%	45%	10%	100%
Necesar de reparații (lei)	0	5000	1.000	6.000
Uzură fizică recuperabilă (lei)	0	5.000	1.000	6.000
Cost depreciat (lei)	104.103	99.786	23.291	227.180

Se consideră cheltuieli cu reparațiile neefectuate la timp ca și cost pentru recuperarea elementului sau pentru aducerea acestuia la starea de nou sau aproximativ de nou

Uzură fizică nerecuperabilă - elemente cu viață scurtă				
Element	Structură și compartimentare	Finisaje	Instalații	Total
CIB- Uzura fizică recuperabilă (lei)		99.786	23.291	227.180
Vârsta efectivă		34	34	
Durata de viață utilă		35	35	
Uzură fizică nerecuperabilă (%)		97%	97%	
Uzura fizică nerecuperabilă (lei)		96.935	22.625	119.560

Deteriorarea elementelor cu viață scurtă s-a cuantificat prin estimarea raportului vârstă/durată de viață și aplicarea acestuia la costul de înlocuire al fiecărui element cu viață scurtă.

Uzură fizică nerecuperabilă - elemente cu viață lungă	
Element	Valoare
CIB total (lei)	233.180
Uzura fizică-elemente cu viață scurtă (lei)	119.560
Cost elemente cu viață lungă (lei)	113.619
Vârsta efectivă (ani)	46
Durata de viață utilă (ani)	90
Uzură fizică nerecuperabilă (%)	51%
Uzură fizică nerecuperabilă (lei)	58072

Neadekvare funcțională recuperabilă	Nu au fost considerate depreciere funcționale nerecuperabile cauzate de o deficiență sau supradimensionare care fezabil economic nu ar fi recuperabilă
Costul de nou al unui element ce trebuie adăugat/instalat în structura existentă de un potențial cumpărător	0
Minus costul de instalare al elementului în structura existentă dacă s-ar fi construit de la început	0
Total 1	0
Cost al elementului existent (repararea unui defect), inclus în estimarea de cost	0
Minus uzura fizică deja aplicată	0

Minus valoarea recuperabilă	0
Total 2	0
Cost de supradimensionare care este fezabil economic să fie recuperat	0
Total 3	0
Total neadecvare funcțională	0

Depreciere externă	Nu se aplică depreciere externă deoarece proprietatea nu este una închiriată .
Chiria maximală / lună	
Chiria posibil de obținut	
Pierderea de chirie /lună	
Grad de ocupare	
MVBE	
Depreciere externă aplicabilă	

Centralizator calculul valorii - CIN	
Element	Valoare
Total CIB	233.180
Uzura fizică recuperabilă	6.000
Uzura fizică nerecuperabilă - elemente cu viață scurtă	119.560
Uzura fizică nerecuperabilă - elemente cu viață lungă	58072
Subtotal uzura fizică	183.632
Neadecvare funcțională	0
Depreciere externă	0
Cost de înlocuire net (CIN) (lei)	49547
Cost de înlocuire net (CIN) (euro)	9956

CAPITOLUL VII – ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Ținând cont de tipul proprietății și scopul evaluării, evaluatorul a utilizat abordarea prin cost. S-a aplicat o singură metodă pe care evaluatorul o consideră adecvată și relevantă pentru prezenta misiune de evaluare. Evaluatorul consideră că informațiile utilizate sunt în cantitate suficientă, sunt credibile (costuri valabile la data evaluării publicate de IROVAL) și prezintă o precizie satisfăcătoare.

Concluzia evaluatorului asupra **valorii echitabile** a imobilului este:

Denumire imobil	Adresa	Număr cadastral	Valoarea echitabilă	
			euro	ron la curs euro din 30.10.2024
Apartament cu o cameră	Str. Mihai Viteazu, bloc 2B, sc. A, et. IV, ap. 95, Roman	50504-C1-U75 Roman	9956	49547

Curs euro, publicat de BNR, din 30.10.2024 - 4,9764 lei

Evaluarea este o opinie asupra unei valori, având la bază rigorile standardelor de evaluare și raționamentul evaluatorului.

La solicitarea clientului, stipulată în contractul de prestări servicii, evaluatorul și-a exprimat "opinia și concluziile privind stabilirea prețului de piață în condițiile prevederilor **Decretului 256/1984, Decretului 93/1977, a Legii 85/1992 și a Legii 112/1995**".

Valoarea, exprimată în euro și ron, este valabilă atâta timp cât condițiile în care s-a realizat evaluarea (starea proprietății, dinamica pieței imobiliare, nivelul cererii și al ofertei, inflația, evoluția cursului valutar,...) nu se modifică semnificativ.

**Evaluator autorizat,
Ing. Carmen Dancen**

