

RAPORT DE EVALUARE

APARTAMENT

***nr. 32 situat în Str. Pașcani nr. 13, bl. TD33, et. 5,
sector 6, București***

Proprietar: **dl Lixandru Costel**

Solicitant credit: **dl Vlad Silviu-Alexandru, CNP 1871008295891**

Banca: **B.R.D. – Groupe Société Generale, Grup Academiei**

Nr. Contract: **372/2013**

Data evaluării: **25.03.2013**

RAPORT DE EVALUARE
APARTAMENT

nr. 32 situat în Str. Pașcani nr. 13, bl. TD33, et. 5,
sector 6, București

Director,

mat. Molac Toader

CUPRINS

	<i>pag.</i>
SINTEZA EVALUĂRII	1
1. DATE GENERALE	2
1.1. <i>Obiectul evaluării</i>	2
1.2. <i>Prezentarea evaluatorului</i>	2
1.3. <i>Prezentarea clientului și destinatarului</i>	2
1.4. <i>Utilizarea raportului de evaluare</i>	2
1.5. <i>Data vizionării și persoana delegată din partea clientului</i>	2
1.6. <i>Data și scopul raportului de evaluare</i>	3
1.7. <i>Condiții și ipoteze limitative</i>	3
2. IDENTIFICAREA PROPRIETĂȚII EVALUATE	4
2.1. <i>Adresa</i>	4
2.2. <i>Aspecte juridice</i>	4
2.3. <i>Descrierea amplasamentului</i>	4
2.4. <i>Descrierea imobilului</i>	4
2.5. <i>Descrierea proprietății de evaluat</i>	5
3. ANALIZA DE PIAȚĂ	5
4. RISCUL DE GARANȚIE	7
5. CEA MAI BUNĂ UTILIZARE	10
6. EVALUARE	10
6.1. <i>Baza de evaluare</i>	10
6.2. <i>Aplicarea abordărilor și metodelor de evaluare</i>	11
6.3. <i>Abordarea prin piață</i>	11
6.4. <i>Abordarea prin venit</i>	13
7. ANALIZA VALORILOR ȘI ALEGEREA VALORII FINALE	14

Anexe :

1. *Documente prezentate de client*
2. *Documentar foto – proprietate de evaluat*
3. *Prezentare proprietăți comparabile*
4. *Vedere din satelit și localizare pe hartă*

SINTEZA EVALUĂRII

Obiectul evaluării

Obiectul evaluării este apartamentul cu două camere nr. 32 situat în Str. Pașcani nr. 13, bl. TD33, et. 5, sector 6, București, înscris în CF nr. 222349-C1-U37 cu nr. cadastral 222349-C1-U37.

Drepturile de proprietate evaluate

Se evaluează dreptul deplin de proprietate asupra apartamentului nr. 32 situat la adresa mai sus menționată, împreună cu cota parte de 1,50% din dreptul din părțile și dependențele comune și dreptul de folosință asupra cotei părți indivize de 8,00 mp din terenul aferent imobilului.

Scopul evaluării. Solicitantul creditului

Evaluarea are ca scop garantarea unui credit bancar de la B.R.D. – G.S.G., Grup Academiei, solicitat de dl Vlad Silviu-Alexandru. Valoarea adecvată scopului evaluării și care va fi estimată în prezentul raport este valoarea de piață a proprietății.

Data vizionării și persoana delegată din partea clientului

Data vizionării este de 21.03.2013 în prezența dlui Vlad Silviu-Alexandru.

Data evaluării

Evaluarea s-a realizat la data de 25.03.2013, la cursurile de referință comunicate de B.N.R. de **4,4286 lei/€**, respectiv **3,4225 lei/\$**.

Recapitularea rezultatelor și concluzii

Valorile estimate sunt:

- Abordarea prin piață: $V_{cd} = 42.073 \text{ €}$,
- Abordarea prin venit: $V_{randament} = 43.000 \text{ €}$.

Ofertele pentru apartamente cu două camere și suprafețe comparabile în zona Drumul Taberei - Buclă se situează în intervalul 40.000 - 55.000 €, funcție de vecinătăți, tipul de bloc, facilități conexe (ex. locuri de parcare), nivelul în bloc, finisaje, calitatea părților comune și a locatarilor și alte criterii.

Întrucât au existat mai multe informații referitor la ofertele de vânzare comparativ cu ofertele de închiriere, valoarea propusă este valoarea rezultată prin abordarea prin piață.

Apreciem că acest apartament este atractiv pentru potențiali cumpărători dispuși să plătescă pentru achiziționarea lui într-o tranzacție echilibrată suma de:

$V_{propusă} = 42.000 \text{ €} = 186.001 \text{ lei}$
--

1. DATE GENERALE

1.1. Obiectul evaluării

Prin Contractul de prestări servicii nr. 372/2013 încheiat între firma **MAGO CONSULTING S.R.L.** în calitate de Evaluator și **dl Vlad Silviu-Alexandru** în calitate de Client, s-a convenit evaluarea apartamentului nr. 32 situat în Str. Pașcani nr. 13, bl. TD33, et. 5, sector 6, București.

1.2. Prezentarea evaluatorului

Lucrarea are caracter extrajudiciar, elaborarea ei intrând în prerogativele legale ale firmei **MAGO CONSULTING S.R.L.** cu următoarele elemente de identificare:

Denumirea și sediul : **S.C. MAGO CONSULTING S.R.L.**

Str. Periș nr. 50A, sector 2, București

Codul unic de înregistrare : **5005980, atribut fiscal: RO,**

Capitalul social : **1.000 lei,**

Obiectul principal de activitate: evaluări de proprietăți și bunuri imobiliare, bunuri mobile, active financiare, întreprinderi și expertize tehnice extrajudiciare.

Agrementări

MAGO CONSULTING S.R.L. este membru corporativ UNEAR cu autorizația nr. 276 din 01.01.2013, este agreată de: Ministerul Industriei și Resurselor - Oficiul Participațiilor Statului și Privatizării în Industrie, Ministerul Transporturilor, Ministerul Agriculturii, Pădurilor și Dezvoltării Rurale, Primăria Sectorului 4 - București, Primăria Sectorului 6 - București, Primăria Municipiului București, Ministerul Dezvoltării Regionale și Turismului, B.R.D. - G.S.G. și Credite Agricole Bank România.

Firma este asigurată profesional cu Certificatul nr. 2544/11.02.2013, iar salariații firmei au atestate de evaluatori imobiliari, întreprindere și bunuri mobile.

Raportul a fost întocmit de **ing. Molac Marius**, expert evaluator de proprietăți imobiliare - certificat nr. 1234/2004, membru titular UNEAR cu legitimația 14297.

1.3. Prezentarea clientului și destinatarului

Raportul de evaluare se adresează **dlui Vlad Silviu-Alexandru** în calitate de client și solicitant al creditului și **B.R.D. - G.S.G.** în calitate de creditor.

1.4. Utilizarea raportului de evaluare

Utilizarea raportului de evaluare în alt scop decât cel precizat prin Contractul nr. 372/2013 încheiat între firma **MAGO CONSULTING S.R.L.** și **dl Vlad Silviu-Alexandru** exonerează evaluatorul de orice răspundere.

Publicarea parțială sau integrală a acestuia, precum și utilizarea lui de alte persoane decât destinatarul, atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale și a responsabilității evaluatorului.

1.5. Data vizionării și persoana delegată din partea clientului

Data vizionării este de 21.03.2013 în prezența dlui Vlad Silviu-Alexandru.

1.6. Data și scopul raportului de evaluare

Evaluarea s-a realizat la data de 25.03.2013, la cursurile de referință comunicate de B.N.R.: 1 € = 4,4286 lei și 1 \$ = 3,4225 lei, având ca scop garantarea unui credit bancar.

1.7. Raportul de evaluare a fost elaborat în baza următoarelor ipoteze și condiții limitative

- Valoarea este o predicție, subiectivă, iar evaluarea este o opinie asupra unei valori;
- Informațiile furnizate de client sunt considerate a fi autentice, dar evaluatorul nu dă nici o garanție asupra preciziei lor;
- Dreptul de proprietate este considerat valabil și marketabil;
- Planurile și materialul grafic din acest raport sunt incluse numai pentru a ajuta cititorul să-și facă o imagine referitoare la proprietate;
- Se presupune că nu există aspecte ascunse sau nevizibile ale proprietății, subansamblului sau structurii ce ar avea ca efect o valoare mai mică sau mai mare a proprietății;
- Se presupune că proprietatea este în deplină concordanță cu toate reglementările locale și republicane privind mediul înconjurător;
- Se presupune că proprietatea este conformă cu toate reglementările și restricțiile urbanistice;
- Se presupune că autorizațiile, certificatele de funcționare și alte documente solicitate de autoritățile legale sau administrative au fost sau pot fi obținute sau reînnoite pentru oricare din utilizările pe care se bazează estimările valorii din cadrul raportului;
- Posesia unui raport sau a unei copii nu dă dreptul de a-l face public; conținutul acestui raport, în totalitate sau în parte, nu va fi difuzat public prin publicitate, relații publice, știri sau alte medii de informare fără aprobarea scrisă și în prealabil a evaluatorului;
- Evaluatorul nu a putut inspecta părți acoperite sau inaccesibile, fapt pentru care acestea s-au considerat funcție de starea generală a construcției și de declarațiile reprezentanților proprietarului;
- Evaluatorul consideră că aprecierile făcute la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile și în corelație cu informațiile disponibile la data evaluării;
- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție la data evaluării, existând posibilitatea existenței și altor informații de care evaluatorul nu a avut cunoștință;
- Evaluatorul prin natura muncii sale nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță referitor la bunurile în cauză, în afara cazurilor în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil, raportul neputând fi folosit într-o instanță, cu excepția situațiilor când acest lucru a fost stabilit în prealabil;
- Orice estimare a valorii din acest raport se aplică proprietății considerată în întregime și orice diviziune în elemente sau drepturi parțiale va anula această evaluare, în afara cazurilor când divizarea a fost evidențiată în raport;
- Previziunile sau estimările de exploatare conținute în raport sunt bazate pe condițiile actuale ale pieței, pe factorii anticipați ai ofertei și cererii pe termen scurt și o economie stabilă în continuare. Prin urmare, aceste previziuni se pot schimba funcție de condițiile viitoare (starea pieței imobiliare, nivelul cererii și ofertei, inflația, evoluția cursului, etc.).

2. IDENTIFICAREA PROPRIETĂȚII EVALUATE

2.1. Adresa: Se evaluează ap. nr. 32 situat în Str. Pașcani nr. 13, bl. TD33, et. 5, sector 6, București, înscris în CF nr. 222349-C1-U37 cu nr. cadastral 222349-C1-U37.

2.2. Aspecte juridice

Proprietarul bunului evaluat și documente prezentate

Proprietarul este dl Lixandru Costel. Documente prezentate:

- Contract de construire nr. 5487 / 25.06.1973 încheiat între I.C.V.L. și dna Cimbrișor Frusina cu Proces-verbal de predare-primire a locuinței din data de 04.12.1973;
- Titlu de proprietate nr. 8918 / 6 / 28.07.1999 emis de Prefectura municipiului București;
- Adresa nr. 370 / 14.03.2012 emisă de C.E.C. Bank, Ag. Gara de Nord;
- Certificat de moștenitor nr. 77 / 29.03.2012 autentificat de BNPA Irina Daniilescu și Alexandru Șulea;
- Încheiere nr. 42035 / 29.11.2012 emisă de ANCPI - OCPI București BCPI Sector 6;
- Extras de carte funciară pentru informare cu nr. cerere 42035 / 29.11.2012 emisă de ANCPI – OCPI București BCPI Sector 6;
- Relevu apartament, scara 1:100.

Drepturile de proprietate evaluate

Se evaluează dreptul deplin de proprietate asupra apartamentului nr. 32 situat la adresa mai sus menționată, împreună cu cota parte de 1,50% din dreptul din părțile și dependențele comune și dreptul de folosință asupra cotei părți indivize de 8,00 mp din terenul aferent imobilului.

Pentru evaluare, proprietatea se consideră liberă de sarcini și marketabilă.

Elemente juridice de tip excepțional

- există diferențe între suprafața apartamentului menționată în acte și cea din măsurători; pentru evaluare s-a considerat suprafața din măsurători;
- nu a fost prezentat un extras de carte funciară recent, astfel încât nu sunt cunoscute eventuale înscrieri privitoare la sarcini.

2.3. Descrierea amplasamentului

Apartamentul este situat în zona de vest a Municipiului București, în apropiere de parcul Drumul Taberei, beneficiind de dotările complexe, edilitare și urbane ale zonei (electricitate, termoficare, apă, canal, gaze naturale, telefonie, TV-cablu). Blocul este situat pe Str. Pașcani, în zonă rezidențială cu construcții ale căror regim de înălțime este preponderent de P+10 nivele. Imobilul se află în apropiere de mijloacele supratereane de transport în comun.

2.4. Descrierea imobilului

Apartamentul este situat la etajul 5 al unui bloc de P+10 nivele, edificat în anul 1973 pe structură monolit. Scara de acces în imobil este curată și luminată natural și electric. La parter nu există spații comerciale. Apartamentele sunt dispuse câte șase pe fiecare palier și sunt deservite de două ascensoare. Zona limitrofă imobilului este liniștită, dispune de spații verzi și locuri de parcare pentru locatari.

2.5. Descrierea proprietății de evaluat

Apartamentul este semidecomandat cu două camere și are suprafața utilă de 50,04 mp, la care se adaugă o logie de 3,07 mp, rezultând totalul de 53,11 mp. Destinația și suprafețele aferente camerelor se regăsesc în releveul prezentat în anexă.

Apartamentul este îngrijit dar necesită renovare.

Tâmplăria este din lemn, cu excepția tâmplăriei de la logie care este din cornier, iar cea interioară prezintă uși celulare vechi. La intrarea în apartament este montată o ușă de lemn.

Pardoseala din baie și balcon este acoperită cu mozaic, iar în rest este linoleum. Pereții din baie și sunt placați cu faianță veche, iar restul spațiilor sunt zugrăvite cu vopseluri pe bază de ulei.

Corpurile sanitare sunt de la anul PIF. Încălzirea apartamentului se realizează de la rețeaua de termoficare, caloriferele fiind din fontă.

Conform datelor culese cu ocazia inspecției vizuale efectuate pe teren se apreciază că apartamentul se prezintă în stare bună și poate fi valorificat prin vânzare sau închiriere.

3. ANALIZA DE PIAȚĂ

Este piața pregătită pentru Noua Casă? 3 efecte potențiale ale programului

Din dorința de a stimula sectorul construcțiilor și, implicit, economia, oficialii statului vor să garanteze doar credite ipotecare destinate achiziției de locuințe noi.

La finalul anului trecut, reprezentanții Executivului și-au anunțat (într-un program de guvernare elaborat de membrii USL pentru perioada 2013-2016) intenția de a transforma programul Prima Casă în „Noua Casă”. În noua formulă, cei care vor dori să beneficieze de condițiile preferențiale ale unui credit co-garantat de către stat (cea mai mică dobândă pentru un credit ipotecar și avans minim de 5%) vor putea să aleagă doar dintre apartamente nou-construite.

Chiar dacă oficialii statului nu au dat până acum mai multe detalii despre momentul implementării acestei schimbări, iar programul Prima Casă continuă momentan în vechea formulă, o întrebare legitimă este în ce măsură este pregătită piața autohtonă pentru o asemenea schimbare.

Sursa: www.imobiliare.ro, 13.02.2013

Oferta limitată de unități vandabile, marea problemă

Potrivit datelor Fondului Național de Garantare a Creditelor pentru Întreprinderi Mici și Mijlocii (FNGCIMM), până acum circa 30% din împrumuturile contractate de populație au avut ca obiect unități locative nou-construite, restul fiind orientate către apartamentele din blocurile vechi. Dincolo de amplasamentul favorabil (în interiorul orașului, cu acces facil către mijloacele de transport în comun), principalul avantaj al celor din urmă este reprezentat de prețurile accesibile, spune Claudiu Hațegan, broker/owner al agenției Klauss & Partners. „Lumea caută apartamente noi, dar în final cumpără tot vechi, pentru că nu sunt dispuși să plătească diferența”, explică acesta. El precizează că și acum au loc tranzacții cu locuințe noi, însă doar în cazurile în care acestea au prețuri realiste. Ce înseamnă „prețuri realiste”? Cu 10-20% mai mari comparativ cu apartamentele vechi din zonă – diferențele de 50% nu sunt „iertate” de către cumpărători.

În opinia lui Igor Postovanu, broker/owner al agenției Sims Parkman, cea mai mare problemă a pieței rezidențiale noi în momentul de față este că nu există o ofertă la un nivel sustenabil de preț. Că locuințele noi adaptate la puterea actuală de cumpărare a populației sunt puține o recunoaște și Ioan Sorin Roșu, directorul general al companiei Apulum '94

(agenție imobiliară și, totodată, companie dezvoltatoare a trei proiecte rezidențiale cu numele de Red House în zona Prelungirea Ghencea din Capitală). „În acest moment, piața nu este pregătită (pentru cererea venită prin programul Noua Casă, n.red.)”, spune el.

Încă un an de Prima Casă?

Pentru anul în curs, băncile participante la programul Prima Casă beneficiază de un plafon total de garantare în valoare de circa 793 de milioane de euro, potrivit datelor FNGCIMM. Ținând cont de această sumă, statul ar mai putea garanta de acum încolo peste 21.000 de credite de acest tip, la o valoare medie a garanției de circa 37.500 de euro. Acest volum ar putea fi suficient chiar și pentru un an de zile, în condițiile unui ritm de finanțare de intensitate medie, similar anilor 2010 și 2011. În 2012 au fost acordate peste 26.000 de credite tip Prima Casă, ajungându-se astfel la un volum total de 81.000 de împrumuturi aprobate prin acest program. La finele lunii decembrie 2012, valoarea totală a împrumuturilor ajunsese la 3,17 miliarde de euro.

Care sunt, în acest context, efectele pe care le-ar putea avea demararea programului Noua Casă asupra pieței rezidențiale?

1. Ieftinirea apartamentelor vechi:

Limitarea vizibilă a tranzacțiilor cu apartamente vechi – și cu locuințe în general – ar fi cea dintâi urmare a deciziei statului de a garanta doar credite pentru unități locative nou-construite. „Principalul efect pe care îl văd eu pe termen scurt este că vor scădea prețurile la apartamentele vechi. De obicei, când au loc șocuri de acest gen, există un mic blocaj, după care piața se reechilibrează. De fiecare dată când s-a oprit Prima Casă, prețurile apartamentelor vechi cu scăzut cu 5-10%”, spune Igor Postovanu. Acesta anticipează că soluții pentru finanțarea achizițiilor de apartamente vechi se vor găsi totuși: cei care nu se vor încadra în sau nu vor vrea să apeleze la programul Noua Casă se vor orienta probabil spre alte tipuri de credite, comparabile cu Prima Casă, profitând astfel de prețurile mai mici din piața veche.

2. Alinierea prețurilor apartamentelor noi la plafoanele impuse de stat:

În contextul unei cereri sporite pentru apartamente noi, dublată de o ofertă limitată pe un palier sustenabil de preț, Hațegan crede că, în cazul unităților locative noi cu prețuri foarte joase pot avea loc ușoare scumpiri, în vreme ce apartamentele cu prețuri moderate vor consemna stagnări. „E posibil, global, să avem de-a face cu creșteri de prețuri, stimulate și de scumpirea materialelor de construcții, a forței de muncă”, notează și directorul Apulum '94. Creșterile vor fi însă ținute în frâu de plafoanele impuse de program. Pe de altă parte, Ioan Sorin Roșu crede că e posibil ca unii dintre dezvoltatorii de locuințe scumpe, aflați momentan în blocaj, să decidă să vândă în pierdere niște apartamente, la un nivel de preț acceptabil pentru piață, pentru a putea rula apoi banii obținuți și a demara un nou proiect, construit după standardele actuale.

3. Stimularea sectorului construcțiilor, dar pe termen lung:

Un efect pozitiv al demarării programului Noua Casă ar fi creșterea fondului locativ actual, prin stimularea construcțiilor noi, crede directorul Apulum '94. „Noi construim foarte puțin. Efectiv, acum schimbăm între noi locuințe: unul trece de la două camere la trei camere, altul de la patru la două camere”, spune acesta. Se impune însă o precizare: la o creștere puternică a sectorului construcțiilor nu ne putem aștepta pe termen scurt. Asta pentru că, spune Roșu, ridicarea unui ansamblu de locuințe poate dura între 12 și 36 de luni.

Sursa: www.imobiliare.ro, 13.02.2013

4. RISCUL DE GARANȚIE

Activitatea curentă

Cum au evoluat prețurile apartamentelor din București

Garsonierele din București au ajuns să aibă, la finalul lunii februarie, un preț mediu de 33.600 euro, cel mai scăzut nivel consemnat de statistici în ultimii 6 ani. Nivelul actual este cu 3% mai mic față de prețul mediu solicitat de proprietari în prima lună a acestui an. Deprecierea este și mai accentuată la nivelul ultimelor 12 luni, proprietarii solicitând atunci în medie peste 36.300 euro, cu 7% mai mult față de prețul actual.

În luna februarie, 454 de garsoniere au fost scoase pentru prima oară la vânzare de proprietari, oferta fiind cu 53% mai generoasă față de aceeași perioadă a anului trecut, când pe piață apăreau aproape 300 de unități.

"Scăderile într-un ritm constant de la lună la lună, precum și o ofertă crescută nou intrată pe piață pe acest tip de unități par să facă din luna februarie 2013 unul din cele mai bune momente pentru achiziționarea unei garsoniere. Potențialii clienți au la dispoziție o ofertă bogată, la cele mai mici prețuri. În plus, ultima fază a programului „Prima Casă” în formula actuală le oferă cumpărătorilor una dintre ultimele șanse de a achiziționa o garsonieră într-un imobil vechi achitând un avans de doar 5%", spun oficialii portalului de anunțuri imobiliare.

În cazul apartamentelor cu două camere, s-a înregistrat o evoluție diferită a prețului mediu raportată la o lună și la 12 luni. În luna februarie, prețul mediu pentru o astfel de unitate a ajuns la 53.850 euro, în creștere cu 1%, însă, prețul solicitat în prezent este mai mic cu 6% față de cel înregistrat în ultimele 12 luni. Raportul Anunțuriparticulari.ro indică o creștere de până la 57% a ofertei pe segmentul apartamentelor de două camere față de aceeași perioadă a anului trecut. În februarie, proprietarii au scos la vânzare o ofertă mai bogată cu 120 de unități și comparativ cu luna ianuarie 2013, ajungând astfel la 969 de apartamente nou apărute pe piață.

Proprietarii apartamentelor cu trei camere solicită acum, în medie, 73.600 euro pentru o astfel de locuință, în creștere de sub 1% față de ianuarie 2013, când prețul mediu era cu aproximativ 300 de euro mai mic. În urmă cu exact un an, apartamentele cu trei camere se vindeau cu peste 81.100 euro. Portofoliul de apartamente cu trei camere aflate la vânzare s-a îmbogățit în luna februarie cu alte 685 de unități apărute pentru prima oară pe piață. Nivelul este astfel cu 140 de unități mai ridicat raportat la prima lună din 2013, dar și cu peste 230 mai mare față de aceeași perioadă a anului trecut.

În ceea ce privește segmentul apartamentelor de patru camere, prețul mediu solicitat de proprietari, la finalul lunii februarie, a ajuns la 96.700 euro. Nivelul este cu 1% mai mic față de cel înregistrat în prima lună a acestui an, când proprietarii solicitau un preț mediu de peste 97.500 euro. Tendința de scădere, dar mai accentuată, se păstrează și raportat la 12 luni, în luna februarie 2012 prețul mediu la nivelul Bucureștiului fiind de peste 102.100 euro, cu 5% mai mare față de prețul actual.

Oferta de apartamente cu patru camere s-a îmbogățit în februarie cu 215 unități, un nivel mai mare cu aproape 60% față de perioada similară din 2012, dar și cu 14% mai mare comparativ cu luna ianuarie a acestui an.

"Piața rezidențială veche a Capitalei a fost caracterizată în cea de-a doua lună a anului 2013 de o invazie a ofertelor de apartamente apărute pentru prima oară pe piață. Proprietarii de apartamente vechi au scos la vânzare în februarie un total de 2.323

apartamente, fiind atins astfel cel mai ridicat nivel al ofertei pentru această perioadă din ultimii 5 ani. Oferta este cu 13% mai bogată în comparație cu luna ianuarie a acestui an, dar și cu 50% mai ridicată față de aceeași perioadă a anului trecut.

Analizând evoluția prețurilor medii solicitate de proprietari în ultimele luni, este evident că piața nu mai poate suporta corecțiile masive de prețuri înregistrate în anii de plină criză imobiliară. Cum piața dă semne de stabilizare, fluctuațiile de preț fiind atât pozitive, cât și negative de la lună la lună, dar și în contextul în care proprietarii scot la vânzare o ofertă semnificativă de apartamente, cei aflați în căutarea unei locuințe pot lua serios în calcul achiziționarea unei apartament în această perioadă a anului", spun reprezentanții portalului imobiliar.

Sursa: www.b365.ro 04.03.2013

Analiza cererii

Ce vor românii: locuințe mici și ieftine

Tendința de stabilizare a prețurilor a fost dublată de echilibrarea raportului cerere-ofertă. Pe de o parte, în 2012, cererea de locuințe a fost generată în principal de cumpărători locali și a fost concentrată preponderent pe acele proiecte concepute pentru venituri mici sau medii spre mici. „Mai mult decât atât, din cauza restricțiilor privind acordarea de credite ipotecare și din cauza reticenței de a contracta datorii, cumpărătorii au fost nevoiți să-și reducă așteptările în ceea ce privește dimensiunea apartamentelor. Cea mai puternică cerere a fost consemnată pentru unitățile locative de mici dimensiuni, respectiv apartamente cu două și trei camere, în corelație cu suprafețe utile relativ mici. În cele din urmă, prețul total al unui apartament a fost cel care a decis dacă un cumpărător își poate permite o locuință nouă, și nu prețul pe metru pătrat”, explică reprezentanții Reas. Sursa: www.imobiliare.ro, feb. 2013

Analiza cererii pentru utilizări alternative

Analiza cererii prin prisma utilizărilor alternative nu evidențiază o cerere alternativă cea mai probabilă utilizare fiind cea rezidențială.

Vandabilitatea curentă și probabilitatea menținerii acesteia

Prima Casa are fonduri suficiente pentru 2013

Programul Prima Casa continua si in 2013 fara sincopele aduse in general de trecerea intr-un nou an bugetar. Inca de la finalul lui 2012, guvernul a alocat un plafon suplimentar de garantii de 200 milioane euro. In timp ce fondurile sunt suficiente, guvernul ar putea modifica radical structura programului.

Prima Casa a intrat in 2013 cu un plafon total al garantiilor ce pot fi acordate de stat de aproximativ 385 milioane euro, respectiv 200 milioane euro fonduri noi si 190 milioane euro plafon reportat din 2012.

Avand in vedere ca garantiile reprezinta doar jumatate din volumul creditelor acordate, bancile inscise in program pot astfel acorda credite de pana la 780 milioane euro in 2013.

Fondurile sunt suficiente si ar putea sustine programul fara prea mari probleme in 2013. In plus, conform reprezentantilor Fondului de Garantare, plafoanele se redistribui in mod constant intre bancile inscise, astfel incat niciuna sa nu ramana fara garantii alocate la un moment. Astfel, nu exista riscul ca cererile depuse sa nu poate fi acoperite prin garantii de stat.

Sursa: www.conso.ro, 15.01.2013

Prima Casa: In ce conditii poti sa iti iei alta proprietate - decizie Senat

Senatorii au adoptat, marti, un proiect de lege care completeaza ordonanta de urgenta a Guvernului privind implementarea programului "Prima Casa" si care ofera posibilitatea dobandirii unui alt imobil similar locuintei garantate, in cazul in care aceasta a fost grav deteriorata.

"Ministerul Finantelor Publice si finantatorul, proportional cu procentul de garantare, isi pot exprima acordul cu privire la novarea obiectului garantiei, in cazul in care locuinta achizitionata initial in cadrul programului este improprie cerintelor de locuit ale unei persoane sau familii datorita unor vicii ascunse sau provocarii unor daune asupra locuintei, ca urmare a producerii unui risc asigurat, de natura a o face improprie utilizarii potrivit destinatiei, cu respectarea normelor de implementare ce vor fi aprobate prin hotarare de Guvern si cu conditia ca valoarea noii locuinte dobandite de catre beneficiar, astfel cum a fost evaluata in conditiile legii, sa fie cel putin egala cu valoarea creditului contractat, la care se adauga valoarea avansului", prevede proiectul actului normativ.

Totodata, in cazul "rezolutiunii", in conditiile legii, a contractului de vanzare-cumparare a locuintelor achizitionate ca efect al garantiei contra viciilor ascunse ale bunului vandut, beneficiarul poate achizitiona a doua locuinta in cadrul programului cu conditia stingerii creditului contractat initial prin program.

"Prin locuinta improprie se intelege locuinta afectata de daune constatate si evaluate la o valoare de cel putin 50% din valoarea creditului initial", precizeaza proiectul.

Proiectul de lege face parte din categoria legilor ordinare iar Senatul este prima Camera legislativa sesizata.

Sursa: www.ziare.com 12.03.2013

Impactul unor evenimente previzibile asupra valorii garanției***Tot mai putini romani vor putea accesa un credit pentru casa in 2013***

Numarul romanilor care vor accesa un credit pentru locuinta in 2013 ar putea scadea cu peste 20%, considera Catalin Scripcaru, presedintele Century 21 Romania.

"Avand in vedere ca din ce in ce mai multe banci se aliniaza la semnalul dat de BNR privind favorizarea leului ca moneda de finantare pentru creditele bancare, estimam ca solvabilitatea solicitantilor de credite pentru locuinte se va diminua, numai in anul 2013, cu un procent cuprins intre 15% si 22%", a spus Scripcaru, potrivit Capital.

In plus, stirile negative din Europa si "nota de plata" pentru anul electoral vor afecta atat veniturile romanilor, cat si apetitul pentru angajamente financiare pe termen lung. Acestea vor determina multi cumparatori sa amane decizia de a achizitiona o locuinta, a mai spus reprezentantul firmei din domeniul imobiliar.

In acelasi timp, oferta de locuinte va creste substantial, estimeaza acesta.

"Din cauza deprecierei situatiei financiare a multor proprietari, exprimate prin cresterea datoriilor la finantatori si la asociatiile de proprietari, din ce in ce mai multi vanzatori vor fi mai flexibili la masa negocierilor cu cumparatorii si vor accepta preturi din ce in ce mai mici", a spus proprietarul master francizei Century 21.

A doua sursa de crestere a ofertelor de vanzare pentru locuinte va fi sectorul bancar, care se afla in cautarea unor solutii de a fructifica garantiile acceptate pentru creditele aflate in "default", acolo unde debitorul a incetat demult platile catre banca.

Nu in ultimul rand, evolutiile macroeconomice vor influenta negativ cursul de schimb care va determina, in cascada, cresterea presiunii in sensul deprecierei valorilor locuintelor din Romania.

Sursa: www.ziare.com 03.01.2013

Rezidențialul, încă o piață fragilă

Cum se întrevide, în acest context, anul 2013? „Situația pieței rezidențiale noi din ECE rămâne fragilă. Performanța piețelor locale depinde de stabilitatea cererii, care este dependentă de schimbările macroeconomice, de evoluția pieței muncii, de creșterea veniturilor și de accesul la finanțare. De asemenea, atractivitatea ofertei în ochii cumpărătorilor este de o importanță vitală”. Reprezentanții Reas estimează că, în general, activitatea dezvoltatorilor va fi concentrată în continuare pe produse al căror succes în piață a fost deja dovedit, respectiv unități locative mici, cu suprafețe reduse, în proiecte destinate populației cu venituri medii spre mici. Majoritatea noilor proiecte vor fi de dimensiuni reduse sau dezvoltate în etape.

Sursa: www.imobiliare.ro, 28.02.2013

5. CEA MAI BUNĂ UTILIZARE

Amplasarea în zonă rezidențială face ca terenul să fie propice utilizării pentru care a fost conceput imobilul. Construcția aferentă se încadrează în planul urbanistic și nu există restricții legale privind utilizarea ei. Având în vedere destinația pentru care a fost conceput blocul, utilizarea optimă este pentru locuit.

6. EVALUARE

6.1. Baza de evaluare

Principiile de evaluare pe care se bazează metodele alese în urma analizei proprietății de evaluat și a pieței sale specifice sunt:

- principiul cererii și ofertei care susține că prețul proprietății variază direct, dar nu neapărat proporțional atât cu cererea cât și cu oferta;
- principiul substituției care aplicat metodei comparațiilor directe arată că valoarea unei proprietăți tinde să fie dată de prețul ce ar fi plătit pentru a achiziționa o proprietate cu utilitate și atractivitate similare într-un interval de timp rezonabil;
- principiul echilibrului conform căruia relația între teren și construcții și relația dintre o proprietate și mediu trebuie să fie în echilibru pentru ca o proprietate să reflecte valoarea de piață reală;
- conceptul de cea mai bună utilizare care se bazează pe modul în care cumpărătorii și vânzătorii își fixează prețurile pentru proprietăți, bazate pe concluziile lor legate de cea mai profitabilă folosire a zonei sau a proprietăți dintre utilizările legal permissive și fizic posibile;
- principiul anticipației care incubă perceperea valorii ca fiind creată de perspectiva unor beneficii viitoare.

Standardele de evaluare adoptate de ANEVAR, care au stat la baza elaborării lucrării, sunt Standardele Internaționale de Evaluare (IVS) 2011 ediția a noua publicate de către IVSC

- IVS – Cadrul general
- IVS 101 - Sfera misiunii de evaluare
- IVS 102 – Implementare,
- IVS 103 - Raportarea evaluării,
- IVS 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare,

- IVS 310 – Evaluări ale drepturilor asupra proprietății imobiliare pentru garantarea împrumuturilor.

Conform standardelor internaționale de evaluare, valoarea de piață se definește ca fiind suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă), la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care ambele părți au acționat în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.

6.2. Aplicarea abordărilor și metodelor de evaluare

În practica evaluării imobiliare sunt utilizate trei grupe de abordări: abordarea prin piață, abordarea prin costuri și abordarea prin venit.

În cazul de față, având în vedere că proprietatea de evaluat are destinație rezidențială se apreciază oportună evaluarea prin abordarea prin piață și din grupa abordărilor prin venit s-a ales metoda multiplicatorului chiriei brute.

6.3. Abordarea prin piață

Abordarea prin piață oferă o indicație asupra valorii prin compararea activului subiect, cu active identice sau similare, al căror preț se cunoaște.

Prima etapă a acestei abordări este obținerea prețurilor de tranzacționare a activelor identice sau similare, tranzacționate recent pe piață. Dacă există puține tranzacții recente, de asemenea, poate fi util să se ia în considerare prețurile activelor identice sau similare care sunt listate sau oferite spre vânzare, cu condiția ca relevanța acestor informații să fie clar stabilită și analizată critic. Poate fi necesar ca prețul altor tranzacții să fie corectat pentru a reflecta orice diferențe față de condițiile tranzacțiilor efective și să fie definit tipul valorii și orice ipoteze care urmează să fie adoptate pentru evaluarea care se realizează. Pot exista și diferențe între caracteristicile juridice, economice sau fizice ale activelor din alte tranzacții, față de cele ale activului evaluat.

Analiza comparativă vizează asemănările și diferențele dintre bunuri ce influențează valoarea, rezultatul fiind o sumă a corecțiilor exprimate valoric / procentual din oferta / prețul de vânzare. Tehnicile de cuantificare a corecțiilor sunt cantitative și calitative. Corecțiile aplicate ofertelor / tranzacțiilor reflectă superioritatea / inferioritatea bunurilor comparabile prin elementele de comparație, fiind aleasă valoarea bunului comparabil cu corecția brută minimă.

Întrucât evaluatorul nu a avut acces la informații privind tranzacții recente de proprietăți similare din zona studiată, pentru analiza comparativă a proprietății de evaluat s-au selectat din ofertele existente comparabilele A, B și C prezentate integral în anexă.

Corecția aplicată ofertelor selectate pentru gradul de negociere a fost de 5-7 % conform informațiilor culese din piață pentru acest gen de proprietăți:

Element de comparație	U M	Apartament de evaluat	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C
Preț de oferta	€		45.000	53.000	53.000
Grad de negociere	%		-5	-7	-7
Preț de vânzare	€		42.750	49.290	49.290

Analiza datelor și corecțiile aplicate se regăsesc în tabelul următor:

ANALIZA COMPARATIVĂ A PROPRIETĂȚILOR

Element de comparație	U M	Apartament de evaluat	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C
Preț de vânzare	€		42.750	49.290	49.290
Drepturi de proprietate transmise			integrale	integrale	integrale
Corecție	%		0	0	0
Preț corectat	€		42.750	49.290	49.290
Condiții de finanțare/vânzare/piață			la piață / obj.	la piață / obj.	la piață / obj.
Corecție	%		0	0	0
Preț corectat	€		42.750	49.290	49.290
Localizare			comparabilă	comparabilă	comparabilă
Corecție	%		0	0	0
Preț corectat	€		42.750	49.290	49.290
Etaj		5/P+10	2/P+10	5/P+10	4/P+10
Corecție	%		-2	0	0
Preț corectat	€		41.895	49.290	49.290
Compartimentare / grad confort		semidec.	circular	circular	circular
Corecție	%		-2	-2	-2
Preț corectat	€		41.040	48.304	48.304
Suprafața		su 50,04 mp st 53,11 mp	mai mică	comparabilă	comparabilă
Corecție	%		3	0	0
Preț corectat	€		42.323	48.304	48.304
Finisaje		nec.renovare	comparabile	superioare	superioare
Corecție	€		0	-2.000	-2.000
Preț corectat	€		42.323	46.304	46.304
Tâmplărie		lemn	lemn	PVC	PVC
Corecție	€		0	-1.000	-1.000
Preț corectat	€		42.323	45.304	45.304
Dotări suplimentare		nu	cont.	UM,AC,cont.	UM,AC
Corecție	€		-250	-750	-250
Preț corectat	€		42.073	44.554	45.054
Alte dotări			comparabile	superioare	superioare
Corecție	€		0	-500	-500
Preț corectat	€		42.073	44.054	44.554
Mobilat/nemobilat		nemobilat	nemobilat	buc.mob.	mobilat
Corecție	€		0	-500	-1.000
Preț corectat	€		42.073	43.554	43.554
Corecție totală netă	€		678	5.736	5.736
Corecție totală netă din preț vânzare	%		1,58	11,64	11,64
Corecție totală brută	€		3.243	5.736	5.736
Corecție totală brută din preț vânzare	%		7,58	11,64	11,64

Elementele de comparație care au necesitat corecții au fost:

- localizarea – toate apartamentele sunt situate în aceeași zonă de interes, deci nu s-au aplicat corecții;
- etajul – amplasarea la etajele superioare presupune dependența de lift care, dacă se defectează, crează un impediment;

- compartimentare – s-au corectat toate cele trei comparabile, circulare;
- suprafața – element cu pondere aproape proporțională asupra valorii unui apartament;
- calitatea finisajelor / tâmplărie / dotări suplimentare / alte dotări – elemente ce influențează valoarea apartamentelor; în cuantificarea corecțiilor aplicate s-a ținut cont de îmbunătățirile apartamentelor, descrise complet la cap. 2.5 pentru apartamentul de evaluat și respectiv în anexă la Proprietăți comparabile;
- an PIF – element ce cuantifică deprecierea fizică nerecuperabilă datorată în primul rând de vârsta clădirii și de felul cum percepe piața această depreciere; nu s-au aplicat corecții la acest nivel, toate comparabilele fiind edificate înainte cutremurul din 1977, eveniment ce a determinat modificarea standardelor de rezistență în construcții;
- mobilat / nemobilat – a fost necesară corectarea comparabilei B care se vinde cu bucătăria mobilată.

Corecția minimă corespunde comparabilei A. Ca urmare, pentru proprietatea de evaluat se adoptă valoarea corectată a acesteia: 42.073 €.

$$V_{cd} = 42.073 \text{ €}$$

6.4. Abordarea prin venit

Abordarea prin venit oferă o indicație asupra valorii, prin convertirea fluxurilor de numerar viitoare într-o singură valoare a capitalului. Această abordare ia în considerare venitul pe care un activ îl va genera pe durata lui de viață utilă și indecă valoarea printr-un proces de capitalizare. Capitalizarea implică transformarea venitului într-o valoare a capitalului prin aplicarea unei rate corespunzătoare de actualizare. Fluxul de venit poate să derive dintr-un contract / din contracte sau să nu fie de natură contractuală, de exemplu, profitul anticipat și generat fie din utilizarea, fie din deținerea activului.

Metodele înscrise în abordarea prin venit sunt:

- capitalizarea venitului, în care unui venit reprezentativ al unei singure perioade i se aplică o rată cu toate riscurile incluse sau rata de capitalizare totală;
- fluxul de numerar actualizat, în care unei derii de fluxuri de numerar din perioade viitoare i se aplică o rată de actualizare pentru a le actualiza la valoarea lor prezentă;
- diferite modele de evaluare a opțiunilor.

Metoda multiplicatorului chiriei brute presupune că un cumpărător informat nu va plăti mai mult pentru o proprietate decât prețul la care va obține o fructificare similară la același nivel de risc. Multiplicatorul chiriei brute este raportul dintre prețul de vânzare și chiria lunară.

În zona Drumul Taberei - Buclă, pentru apartamentele cu două camere comparabile cu proprietatea subiect sunt percepute chirii între 200 și 350 €/lună funcție de amplasare, finisaje, dotări suplimentare, activitatea desfășurată de chiriaș și nu în ultimul rând de data și durata contractului. Chiria obținabilă este estimată în mod prudent la **200 €/lună**.

Din informațiile furnizate de diferite agenții imobiliare multiplicatorul chiriei brute pentru piața imobiliară din București, diferă foarte mult funcție de zonă și amplasament care influențează activitățile posibile și fezabile în spațiu. Pentru proprietățile din zonele cu activitate economică intensă, multiplicatorul chiriei brute poate atinge valori scăzute, depășind 180 în zonele preponderent rezidențiale periferice. Astfel:

- un apartament semidecomandat cu două camere situat la etajul 4 unui imobil de P+10 nivele, cu suprafața de 54 mp, din zona Drumul Taberei - Buclă este oferit la vânzare, cu finisaje de calitate medie, pentru suma de 43.000 € iar la închiriere pentru 200 €/lună rezultând un multiplicator al chiriei brute $M_1 = 43.000 / 200 = 215$;
- un alt apartament decomandat cu două camere situat la etajul 1 al unui bloc de P+10 nivele, cu suprafața de 58 mp din zona Drumul Taberei - Buclă, este oferit la vânzare, complet mobilat, pentru suma de 54.000 € sau închiriere pentru 275 €/lună rezultând un multiplicator al chiriei brute $M_2 = 54.000 / 275 = 196$.

Pentru proprietatea de evaluat se apreciază un multiplicator al chiriei brute $M_1 = 215$, apartamentul de evaluat având proprietăți mai apropiate de primul apartament.

$$V_r = 200 \text{ €} \times 215 = 43.000 \text{ €}$$

Valoarea proprietății estimată prin această metodă este:

$V_{randament} = 43.000 \text{ €}$

7. ANALIZA VALORILOR ȘI ALEGEREA VALORII FINALE

Valorile estimate sunt:

- Abordarea prin piață: $V_{cd} = 42.073 \text{ €}$,
- Abordarea prin venit: $V_{randament} = 43.000 \text{ €}$.

Ofertele pentru apartamente cu două camere și suprafețe comparabile în zona Drumul Taberei - Buclă se situează în intervalul 40.000 - 55.000 €, funcție de vecinătăți, tipul de bloc, facilități conexe (ex. locuri de parcare), nivelul în bloc, finisaje, calitatea părților comune și a locatarilor și alte criterii.

Întrucât au existat mai multe informații referitor la ofertele de vânzare comparativ cu ofertele de închiriere, valoarea propusă este valoarea rotunjită rezultată prin abordarea prin piață.

Apreciem că acest apartament este atractiv pentru potențiali cumpărători dispuși să plătescă pentru achiziționarea lui într-o tranzacție echilibrată suma de:

$V_{propusă} = 42.000 \text{ €} = 186.001 \text{ lei}$
--

Întocmit,

ing. Marius Molac – expert evaluator de proprietăți imobiliare