

19/2013 V/B 95



DETALIILE CAZULUI

Prenume/Nume SC SANREMO CXOM SRL (CNP: 7375458)
corporate :

CATEGORIA DE IMPRUMUT

Construire : Nu	CREDIT NOU + Achizitie / Prima casa / Ref externa : Nu
Nevoi personale + Refinantare (ipoteca BP existenta) : Nu	Reinoire linie credit – cu garantie noua : Nu
Nevoi personale cu ipoteca/Investitii/Renovare : Nu	Nevoi personale + Refinantare (garantie noua) : Nu
Revizuire credit : Nu	Proprietate pentru licitatie : Nu
Restructurare/modif – cu aceeasi garantie(veche)/Consolidare datorii : Nu	Proiect residential : Nu
Reinoire linie credit – cu aceiasi garantie(veche) : Nu	Refinantare interna – ipoteca existenta BPT : Nu
Restructurare : Nu	Categorii suplimentare de credit :

OBIECTUL EVALUARII

(V07-2) Apartament (nr. 16 - 2 camere)

ADRESA

Adresa : Oras Tandarei, Str. Bucuresti, Bl. D, Sc. A, Et. 3, Ap. 16, Jud. Ialomita, Romania	
Nume zona / Nume localitate : Tandarei	Judet / Sector : Ialomita (IL)
Regiune : Sud	Orasul : Tandarei
Numar strada : sc. A, et. 3	Postal :
Numarul blocului/numarul terenului : D/16	N coordonate : 44.63921261464579
Strazile care inconjoara blocul : Oras Tandarei, Str. Bucuresti, Bl. D, Sc. A, Et. 3, Ap. 16, Jud. Ialomita, Romania	E Coordonate : 27.66345688314209

SCOPUL IMPRUMUTULUI

Detalii imprumutat : SC SANREMO CXOM SRL (CNP: 7375458) Numarul cererii clientului : BEJA Violeta Badea - Andrei Suciu
 Client : BANCPOSTINPL
 Birou regional : BUCHAREST MAIN OFFICE
 Comentarii :

Ofiter Recuperare: Stefania Bailesteanu - VOIP: 21192
 Persoana contact: BEJA Badea Violeta ; 0314380184
 Administratorul statutar al debitoare, dl. Zevedei Daniel, la tel. 0722.371.654;

Proprietar: PLETEA ANA
 Inspectia si identificarea imobilului s-au realizat doar din exterior de catre colaborator Beldiman Viorel, deoarece in urma notificarii proprietarul nu s-a prezentat.
 Evaluarea a fost realizata in conformitate cu derogarile agreeate cu privire la acte si inspectie pentru creditele neperformante. Se presupune o stare buna a proprietatii si conformitate intre starea de fapt si stuctura constructiva autorizata. Se presupune ca la interior finisajele, compartimentarile si instalatiile sunt aceleasi ca si la raportul anterior de evaluare. Prezentul raport de evaluare se bazeaza pe documentele primite de catre evaluator la data emiterii raportului .In cazul aparitiei altor documente legale care sa ateste alte informatii decat cele utilizate de catre evaluator, acesta isi rezerva dreptul de a modifica prezentul raport de evaluare in concordanta cu noile informatii.
 Valoarea de piata poate suferi modificari in urma unui eventual acces la interior.
 Lipsa Extras de Carte Funciara pentru informare. Titlul se presupune a fi liber, valabil si tranzactionabil.

ZONA / VECINATATI

Amplasament : Urban
Valorile proprietăților : în scădere
Durata de tranzacționare : Între 12 și 24 de luni
Schimbarea utilizării terenului : Improbabil
Utilizarea terenului : Resedința
Vechimea construcțiilor : 30 de ani sau mai vechi (aproximativ)

Zonă dens populată : între 25 și 75%
Cerere/Oferta : Supraofertă
Rata de dezvoltare : Incetinită

Interes la achiziție : Mediu

Interes la închiriere : Slab

Comentarii :

Proprietatea evaluată este un apartament situat într-o zonă centrală a orașului Tandarei, zona preponderent rezidențială cu blocuri de locuințe colective cu regim de înălțime P+4E, fiind încadrată de străzile București, Ionel Perlea și Stefan cel Mare. În vecinătate se află: Grupul Școlar Agricol Tandarei, Biserica "Sf. Voievozi", Poliția Tandarei și Primăria Tandarei, Parcul Central Tandarei.
Proprietatea are acces la toate mijloacele de transport în comun și dispune de toate utilitățile puse la dispoziție de către municipiitate, respectiv apă, canalizare, electricitate, gaze naturale.

DATELE RAPORTULUI

Numărul inspecției : 5
Evaluatorul ce a redactat raportul inițial : Viorel Iliescu
Data evaluării inițiale : 22.02.2011
Suma bugetată : 0,00 €
Data aprobării bugetului :
Costul lucrărilor de construcție al tuturor bugetelor / mp : 0,00 €
Data concepției bugetului :
Nivelul chiriei per m² : 0,00 €

Data inspecției : 18.11.2014
Numărul evaluării inițiale : 11_6_4
Data inspecției precedente :
Suma aprobată : 0,00 €
Suma bugetului anterior : 0,00 €
Data bugetului anterior :
Data evaluării : 19.11.2014
Valoarea de închiriere totală : 0,00 €

DOCUMENTE EXISTENTE LA DOSAR						
Tipul documentului	Proprietate	Numarul documentului	Data documentului	Biroul de urbanism	Biroul Notarial / Data emiterii	Termenul de valabilitate
Altele	Comentarii :	notificarea privind inspectia				
Altele	Comentarii :	raport 465534 febr 2014				
Altele	Comentarii :	poze 2014				
Altele	Comentarii :	PV licitatie bunuri imobile; Act adjudecare; Incheiere; Extras CF; Relevu; Fisa corp proprietate; Plan amplasament.				
Altele	Comentarii :	RAP 389124 FEBR 2013				
Altele	Comentarii :	POZE RAP 389124 FEBR 2013				
Altele	Comentarii :	37/114	29.07.2008		/ 29.07.2008	
Altele	Comentarii :	Proces verbal de licitatie bunuri imobile nr. 37/114 din data de 29.07.2008 emis de catre Biroul Executor Judecatoresc "Milea Anghel				
Act de proprietate	Comentarii :	114	22.08.2008		/ 22.08.2008	
Act de proprietate	Comentarii :	Act de adjudecare nr. 114 din data de 22.08.2008 emis de catre Biroul Executor Judecatoresc "Milea Anghel"				
Act de proprietate	Comentarii :	35545	30.10.2008		/ 30.10.2008	
Act de proprietate	Comentarii :	Incheierea privind intabularea dreptului de proprietate nr. 35545 din data de 30.10.2008 emisa de catre OCPI Ialomita, BCPI Slobozia				
Act de proprietate	Comentarii :	46070	26.10.2011		/ 26.10.2011	
Act de proprietate	Comentarii :	Extras de Carte Funciara pentru informare nr. cerere 46070 din data de 26.10.2011 emis de catre OCPI Ialomita, BCPI Slobozia				
Documentatie cadastrala	Comentarii :	Documentatie Cadastrala: Fisa bunului imobil, Plan de incadrare in zona, Relevu apartament. Nr. Cadastral: 275/16; Nr. Carte Funciara: 20705-C1-U1.				
Altele	Comentarii :	8868	10.11.2014		/ 10.11.2014	
Altele	Comentarii :	Adresa nr. 8868 din data de 10.11.2014 privind desemnarea BEJ.				
Altele	Comentarii :		29.10.2014		/ 29.10.2014	
Altele	Comentarii :	Proces verbal de numire expert tehnic din data de 29.10.2014.				

DESCRIEREA GENERALA

SUPRAFATA TOTALA A TERENULUI

Conform contractului : -
 Conform inspectiei : -

Conform autorizatiei de construire : -
 Conform planului cadastral : -

SITUATIE LEGALA

Nume : Teren cota indiviza
Conform contractului : –
Conform inspectiei : –
Cota indiviza teren (%) :
Numarul cadastral : 275/16

Situatie legala : In folosinta
Conform autorizatiei de construire : –
Conform planului cadastral : 9,37
Suprafata teren (m²) : 9,37

DETALIILE PARCELEI DE TEREN

Intravilan : Extravilan : Plan urbanistic general (PUG) :
Plan Urbanistic Zonal aprobat (PUZ) : Autorizație de construire - primită : Este necesar PUZ :
PUZ aprobat : Este necesar PUD : PUD aprobat :
Restricții de construire (Zone verzi, zona exclusiva, etc.) : Autorizație de construire aprobata : În asteptarea aprobarii trecerii în intravilan :
.....
În concordanță cu prevederile urbanistice : Certificat de urbanism - primit : În asteptarea aprobarii pentru PUZ/PUD :
.....
Grevat de sarcini (detalii mai jos) :

Altele

Morfologia parcelei de teren : Coeficientul clădirii :
Procentul de ocupare al terenului : Înălțimea maxima admisa :
Pe ce stradă are proprietatea fațada :

DETALIILE CLĂDIRII

Tipul proprietății : Bloc de locuințe colective cu regim de înalțime P+4E
Utilizare comerciala : Nu Folosința proprietății : Rezidentiala
Anul construcției : 1978 Anul finalizării :
Anul renovării : Stadiul construcției : Finalizata

CARACTERISTICILE CONSTRUCȚIEI

Calitatea construcției: MEDIU Aspect exterior: MEDIU
Caracteristici interioare: MEDIU Întreținere: MEDIU
Funcționalitate: MEDIU Impresia generală: MEDIU
Vandabilitate: MEDIU
Lift : Nu Locuri de parcare în proprietate : Nu
Lucrări de întreținere recente : Nu
Sistem de încălzire : Fara

Descrierea clădirii

Bloc de locuințe colective cu regim de înalțime P+4E, fara spatii comerciale la parter, avand ca si solutie constructiva fundatii din beton armat, suprastructura cu grinzi, stalpi si plansee din beton armat, inchideri exterioare - diafragme din beton armat, compartimentari interioare - diafragme din beton armat si zidarie din caramida, acoperis tip terasa hidroizolata.
Dispune de toate utilitatile zonei (apa, canalizare, electricitate, gaze naturale).

Evaluatorul nu are cunostinte despre existenta vreunei expertize tehnice a cladirii, privind starea tehnica a acestuia si eventuala incadrare la unul din gradele de risc seismic (I, II sau III).
Imobilul nu este listat ca monument istoric.

IDENTIFICARE GENERALA IMOBIL

Identificare tehnica (corelare autorizatie de construire/ cadastru/ situatie de fapt) :

NU

Nu este cazul

Identificare legala (corelare acte de proprietate - situatie de fapt) :

NU

Nu este cazul

PROPRIETATE

(V07-2) Apartament (nr. 16 - 2 camera)

Folosința proprietății

Secțiune	Etaj	Stadiul actual	Plan de urbanism zona	Autorizație de construire	Titlu de proprietate	Suprafața în concordanță cu			
						Suprafața adoptată pentru Index	Stadiul actual	Documentația cadastrală	Excedent GUT în m²
Apartament nr. 16	Etajul 3	(V07-2) Apartament	(V07-2) Apartament	-	27,92	27,92	27,92	27,92	-
Totalul suprafeței				-	27,92	27,92	27,92	27,92	-

Cota indiviza teren (%) : 0,00 / 1000

Numărul autorizației de construire :

Anul construcției : 1978

Codul proprietatii :

Numar cadastral : 275/16

Suprafata teren (m²) :

Anul emiterii autorizației de construire :

Descrierea specifică a clădirii (pe larg)

Proprietatea imobiliara evaluata este un apartament cu 2 camere semidecomandat, cu o suprafata construita de 35,91 mp si o suprafata utila de 27,92 mp, este compartimentata astfel:

Dormitor = 9,84 mp; Sufrajerie = 13,27 mp; Baie = 2,68 mp; Hol = 2,13.

Deoarece nu s-a permis accesul pentru o inspectie interioara descrierea finisajelor a fost preluata din raportul anterior nr. 465534/17.02.2014 si constau in:

- Camere: pardoseli cu parchet laminat si partial cu gresie pentru o zona din camera de zi cu destinatia de bucatarie, zugraveli cu var lavabil, tamplarie interioara din pal stratificat, tamplarie exterioara din PVC cu geam termopan;
 - Baie: pardoseli cu gresie, pereti placati partial cu faianta, tamplarie interioara din pal stratificat si geam ornament, tamplarie exterioara din PVC cu geam termopan;
 - Holuri: pardoseli cu gresie, zugraveli cu var lavabil;
- Dispune de usa metalica la intrare.

Structura de rezistență a clădirii : Beton armat

Tip acoperis : Beton armat

Tipul încălzirii : Fara incalzire

Lungimea fațadei (pentru spațiile de comerț stradal) : -

Pe ce stradă are proprietatea fațada :

Este finalizată ? : Da

Fatada are retragere de la strada sau este într-o zona neconstruibilă

aflată în conservare ? : Nu

Ocupa un etaj întreg ? : Nu

Nu are anexe / anexele sunt în contradicție cu actele legale ? : Nu

Tip : Clasa A

Pereții : Diafragme BA

Tip învelitoare : Terasa hidroizolata

Nivelul de întreținere : Medie

Sursa de incalzire : Fara incalzire

Renovat recent ? : Nu

Are acces dublu? (Fața și spatele clădirii) : Nu

Este în folosință ? : Nu

Vandabilitate Scazuta : Nu

Progresul și costul lucrărilor de construcție

Secțiunea proprietatii unde au loc lucrari :

Stadiul lucrarilor :

Costul lucrărilor de construcție realizate -

In baza bugetului aprobat : Nu

Costul total al lucrărilor de construcție : -

Progresul lucrărilor de construire : 0,00%

Costul rămas al lucrărilor de construcție : -

In baza costurilor de construire - valoare fizica : Da

IDENTIFICAREA SPECIALA A PROPRIETATII

Identificare tehnica (corelare autorizatie de construire/ cadastru/ situatie de fapt)

(V07-2) Apartament (nr. 16 - 2 camere) : **NU**

Inspectia a fost realizata doar la exterior. Evaluarea a fost realizata in conformitate cu derogarile agreate cu privire la acte si inspectie pentru creditele neperformante. Se presupune o stare buna a proprietatii si conformitate intre starea de fapt si structura constructiva autorizata. Se presupune ca la interior finisajele, compartimentarile si instalatiile sunt aceleasi ca si la raportul anterior de evaluare. Prezentul raport de evaluare se bazeaza pe documentele primite de catre evaluator la data emiterii raportului. In cazul aparitiei altor documente legale care sa ateste alte informatii decat cele utilizate de catre evaluator, acesta isi rezerva dreptul de a modifica prezentul raport de evaluare in concordanta cu noile informatii. Valoarea de piata poate suferi modificari in urma unui eventual acces la interior.

Identificare legala (corelare acte de proprietate - situatie de fapt)

(V07-2) Apartament (nr. 16 - 2 camere) : **NU**

Lipsa Extras de Carte Funciara pentru informare. Titlul se presupune a fi liber, valabil si tranzactionabil.

VALORILE

ANALIZA PIETEI (DATE COMPARABILE)

(V07-2) Apartament (nr. 16 - 2 camere) :

Piata imobiliara din Tandarei la fel ca si cea nationala este afectata de accesul limitat la surse de finantare. Dezvoltarea pietei va depinde de cererea de spatii rezidentiale, precum si de existenta unui mediu economic stabil si accesul la creditare. Scaderea preturilor de vanzare poata stimula activitatea de tranzactionare, dar in lipsa unei pieti de creditare, nu se prevede o revenire sustinuta a cererii.

Pe parcursul primului semestru al anului 2014, prețul apartamentelor din Tandareia a scăzut cu cca 7-10% fata de aceeași perioadă a anului trecut.

Comparabile analizate:

Vanzari apartamente:

Comparabila 1: Tandarei, Jud. Ialomita, suprafata: 42 mp; pret cerut: 20.352 Euro;

Comparabila 2: Tandarei, Jud. Ialomita, suprafata: 55 mp; pret cerut: 25.000 Euro;

Comparabila 3: Tandarei, Jud. Ialomita, suprafata: 59 mp; pret cerut: 26.000 Euro;

METODA CIN:

Evaluarea constructiei se face prin metoda CIN (costului de inlocuire net), pentru a se determina pe baza costului de inlocuire sau de reconstructie, valoarea de inlocuire corectata cu gradul de depreciere fizica sau economica (strategica si de mediu). Premisa metodei costului este reprezentata de determinarea costului de inlocuire al unui bun cu un altul modern echivalent dupa care sunt scazute toate formele de depreciere rezultand astfel Costul de Inlocuire Net (CIN).

$V_{proprietate} = \text{Costul de inlocuire brut} - \text{Deprecierea totala}$

In aplicarea metodei CIN au fost avute in vedere "Indreptarul tehnic pentru evaluare imediata la pretul zilei, a costurilor elementelor de locuinte procentual si valoric" - Septembrie 2014 - Sorin Turcus Fisa nr. 1.

Au fost aplicate deprecieri pentru:

|| Uzura fizica - a fost aplicata o depreciere liniara (varsta cronologica/durata de viata economica)

|| Depreciere procentuala = 46%

|| Neadecvare functionala - 5% este data de demodarea, neadecvarea sau supradimensionarea cladirii din punct de vedere a dimensiunilor, stilului sau instalatiilor si echipamentelor atasate.

La clădirea evaluată nu avem cazuri de neadecvarea funcțională determinată de vreo deficiență sau de supradimensionare.

|| Depreciere economica (din cauze externe) - 10% - se datoreaza cererii limitate pentru astfel de proprietati in conditiile curente de piata.

Deprecierea economica, utilitatea diminuată a unei cladiri datorita unor influente negative din mediul exterior cladirii si este, de obicei, nerecuperabila.

Ea poate fi cauzata de o serie de factori, cum ar fi: declinul vecinatatii, localizarea proprietatii in comunitate, regiune sau provincie, conditiile pietei locale.

CEA MAI BUNA UTILIZARE:

Conceptul de cea mai buna utilizare reprezinta alternativa de utilizare a proprietatii selectata din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire si va genera ipotezele de lucru necesare aplicarii abordarilor de evaluare. Cea mai buna utilizare este definita ca utilizarea rezonabila, probabila si legala a unui teren liber sau construit care este fizic posibila, fundamentata adecvat, fezabila financiar si are ca rezultat cea mai mare valoare (maxim productiva).

In opinia noastra, avand in vedere conformarea proprietatii si tinand cont de caracteristicile acesteia, C.M.B.U. este cea actuala si anume cea de tip rezidential - apartament de locuit.

ABORDAREA PRIN COSTURI

Sectiune	Suprafata aplicabila	Cost de inlocuire brut Euro/m ²	Depreciere fizica (%)	Depreciere functionala (%)	Depreciere externa/economica (%)	Cost de inlocuire net Euro/m ²	Pret unitar al terenului Euro/m ²	Valoare proprietate (C/N)	Cost de inlocuire brut
(V07-2) Apartament (nr. 16 - 2 camere)									
Apartament nr. 16	27,92	827,34	46,00 %	5,00 %	10,00 %	381,98		10.664,96	23.099,33
Teren cota indiviza	9,37						-	-	
Totaluri								10.664,96	23.099,33

ABORDAREA PRIN VENITURI

(V07-2) Apartament (nr. 16 - 2 camere) :
 Proprietatea evaluata nu este un produs investitional ci se adreseaza in special unui utilizator final. Din acest motiv metoda capitalizarii veniturilor are o relevanta scazuta/nu este relevanta.

VALOAREA DE PIATA PRIN CAPITALIZAREA CHIRIEI

Sectiune	Pret chirie Euro/m ²	Suprafata aplicabila	Rata de capitalizare	Evaluare
(V07-2) Apartament (nr. 16 - 2 camere)				
nr. 16 - 2 camere	-	-	-	-
Totaluri				-

ABORDAREA PRIN COMPARATII

(V07-2) Apartament (nr. 16 - 2 camere) :

Pentru realizarea abordarii s-a utilizat analiza pe perechi de date. Informatiile privind vanzarile/ofertele comparabile sunt corectate pentru a reflecta diferentele intre fiecare proprietate comparabila si proprietatea de evaluat. Elementele de comparatie includ: sursa informatiei, suprafata, data vanzarii/ofertei, localizare, suprafete, vechime constructie, finisaje, elemente constructive, utilitati, garaj, boxa, central termica proprie, etc.

Studiind piata imobiliara se mentioneaza cateva valori de tranzactionare / ofertare pentru imobile similare, amplasate in aceeasi zona, aparute in publicatiile imobiliare cele mai raspandite/internet.

Premiza majora a metodei este aceea ca valoarea de piata a unei proprietati imobiliare este in relatie directa cu preturile de tranzactionare a unor proprietati competitive si comparabile.

Corectiile cantitative s-au luat in considerare astfel:

- Corectia "Negociere" - tine seama de disponibilitatea pentru negociere a pretului de oferta; in baza verificarilor telefonice cele trei comparabile au fost corectate cu -7%.
- Localizare:

Nu s-au aplicat corectii intrucat toate comparabilele se afla in aceiasi zona cu subiectul analizat.

- Suprafata: corectie ce are in vedere suprafata proprietatilor analizate. Prin cresterea suprafetei creste si efortul financiar necesar achizitiei, iar pretul unitar tinde sa scada. Astfel pentru cele trei comparabile s-au aplicat urmatoarele corectii:
 Comp A – s-a corectat cu -34%;
 Comp B – s-a corectat cu -45%;
 Comp C – s-a corectat cu -49%;
- Etajul: s-au efectuat corectii in functie de etajul la care este amplasat apartamentul, astfel:
 S-au aplicat corectii pozitive de 3% pentru toate cele 3 comparabile, intrucat sunt pozitionate la parter de bloc si la etajul 4 in comparatie cu subiectul analizat care este amplasat la un etaj intermediar..
- Vechime bloc:
 Nu s-au aplicat corectii.
- Finisaje:
 Nu s-au aplicat corectii.
- Alte ajustari: s-au aplicat corectii in functie de tipul si dotarile apartamentului (decomandat/semidecomandat, centrala termica, aer conditionat), astfel:
 Comp A – s-a aplicat o corectie de -8%, intrucat dispune de centrala termica si aer conditionat.
 Comp B – s-a aplicat o corectie de -10%, intruca apartamentul este decomandat si dispune de centrala termica.
 Comp C – s-a aplicat o corectie de -10%, intruca apartamentul este decomandat si dispune de centrala termica.

VALOAREA DE PIATA UTILIZAND ABORDAREA PRIN COMPARATII

Sectiune	Pret de vanzare Euro/m ²	Suprafata aplicabila	Evaluare
(V07-2) Apartament (nr. 16 - 2 camere)			
nr. 16 - 2 camere	426,00 €	27,92	11.893,92 €
Totaluri			11.893,92 €

METODA REZIDUALA

VALORILE TOTALE ALE COMENZII (INTEGRAL)

Valoarea de piata la stadiul
actual: 11.900,00 €

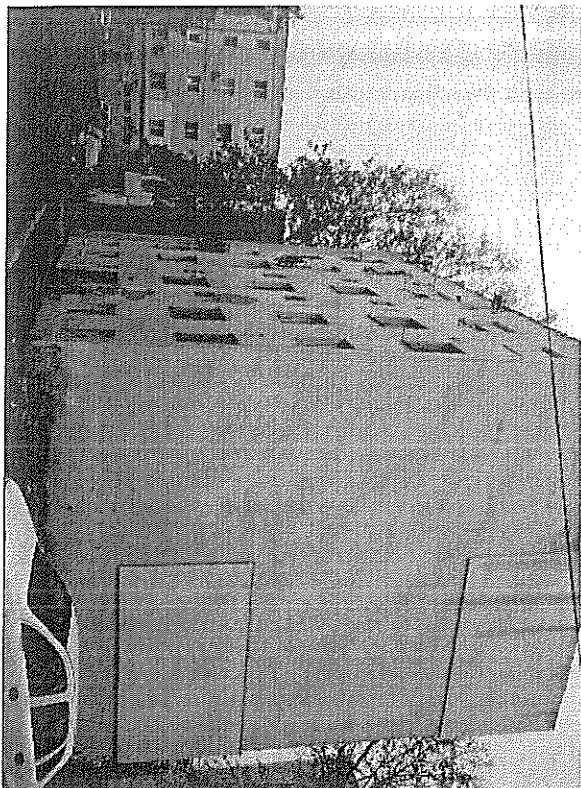
Valoarea terenului: -

*Valoarea finala a proprietatii este o valoare teoretica. Aceasta reprezinta valoarea proprietatii in forma finalizata, la data evaluarii si este calculata tinand cont de circumstantele referitoare la teren, la aspectele tehnice si legale ale proprietatii analizate si este folosita ca baza pentru calcularea valorii de piata prezente.

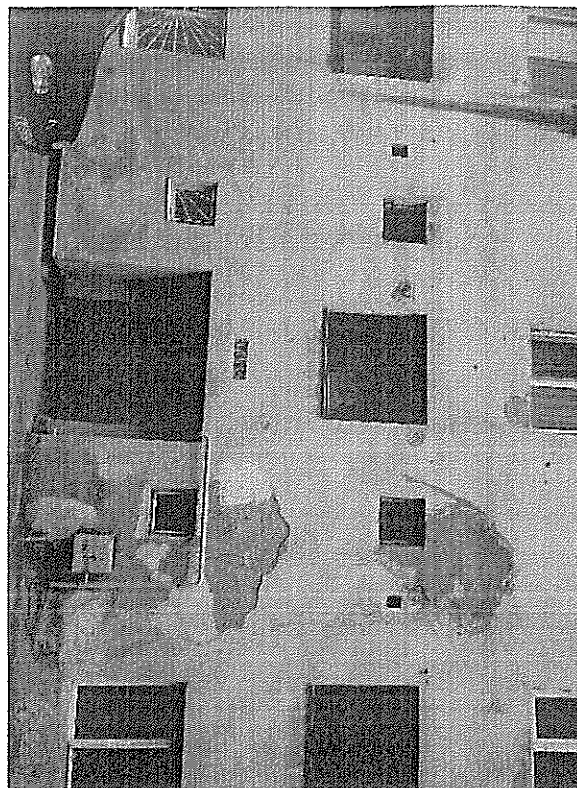
Valoarea de piata finala: 11.900,00 €

Confirm ca nu am nici o relatie cu nici o persoana cu drepturi asupra proprietatii si ca nu am mai evaluat proprietatea pentru o alta banca : Da

Data aprobării caz : 24.11.2014
Evaluator : SC GMT EVALUARI SI CONSULTANTA SRL Munteanu Vasile
Verificator 1 : Sterpu Mircea
Pentru Eurobank Property Services S.A. : _____



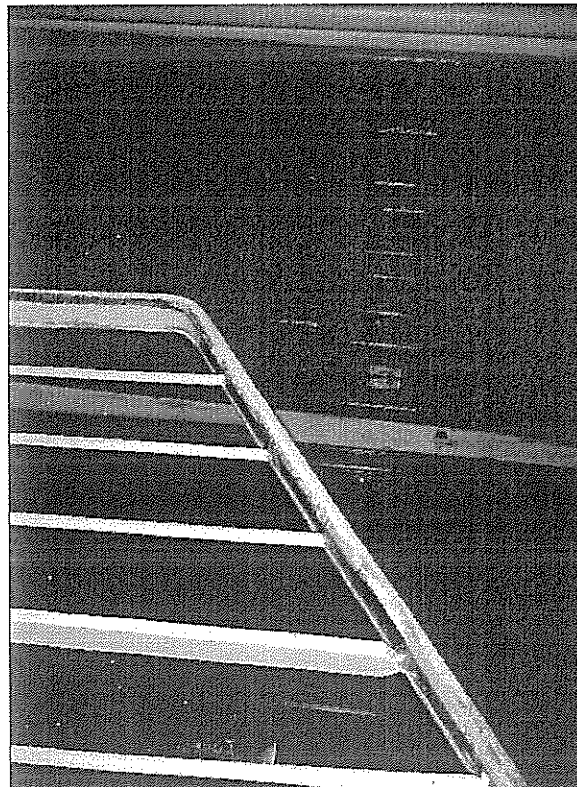
Ansamblu bloc



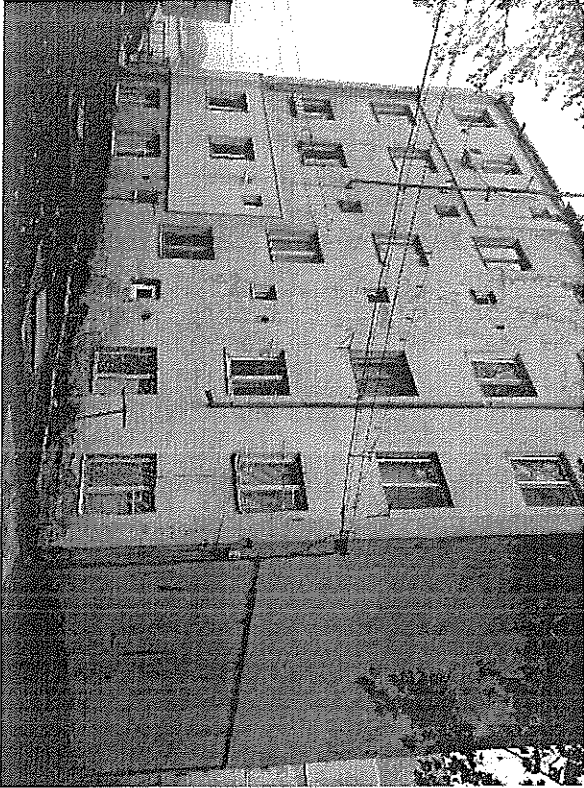
Acces scara bloc



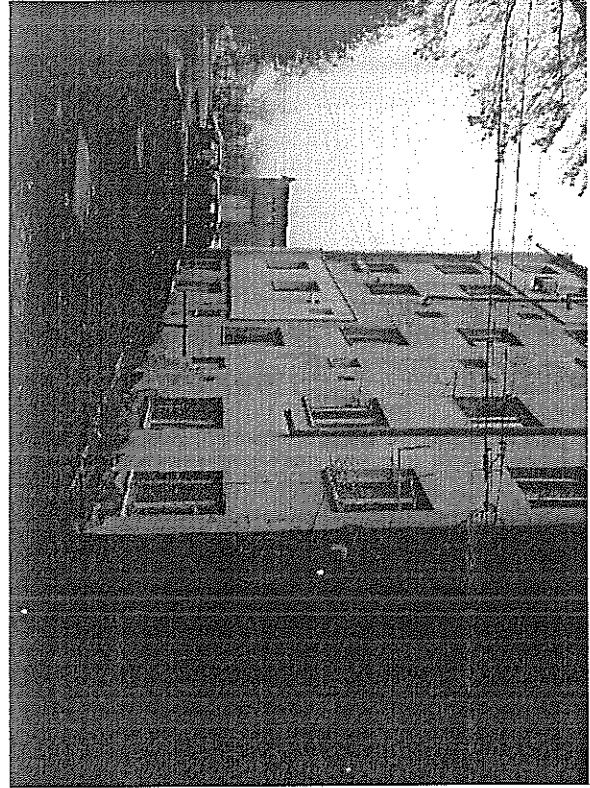
Casa scarii



Usa apartament



Exterior bloc



Exterior bloc

C

6