

Cost expertiză tehnică

Expertiza tehnică înainte de a cumpăra o locuință

În ciuda unei oferte tot mai cuprinzătoare de locuințe noi, există mulți cumpărători care au fost dezamăgiți de investiție. De ce? Fie pentru că erorile construcției au fost cosmetizate înainte de vânzare și, astfel, nu puteau fi sesizate cu ochiul liber, fie pentru că anumite apartamente au fost modificate fără acordul personalului de specialitate și, astfel, au fost provocate vicii de structură. Lucru lesne de înțeles, dat fiind că nu toată lumea are un spirit de observație prea fin și, mai ales, că nu toată lumea are o formare profesională care să îi ghideze în verificarea unei construcții. Există, însă, oameni care le au pe amândouă. Este vorba despre experții tehnici, care oferă acest serviciu de verificare a proprietății înainte de cumpărare.

Cu toate acestea, nu multă lume știe că dispune de o astfel de facilități și alege să cumpere sau nu locuința doar în baza unei analize empirice.

ARENA Construcțiilor a aprofundat subiectul și a încercat să afle pentru dumneavoastră ce presupune această expertiză, ce garanții primește viitorul proprietar și cam cât costă un astfel de serviciu. “Practic, expertiza tehnică se referă la asigurarea clădirii în fața seismului, nu la reparații sau alte chestii. Reparațiile se observă. Dacă este nevoie de tencuie, la fel, se observă. Analiza se face structural. Ne uităm la structura apartamentului și la structura imobilului din care face parte. Dacă structura imobilului are defecte, atunci acestea vor fi sesizate în expertiza tehnică. Analiza trebuie făcută astfel încât imobilul să dea o siguranță în exploatare la seism”, crede expertul tehnic Valeriu V. Domșa.



Orice expertiză tehnică trebuie să respecte prevederile normativelor în vigoare, mai precis P100-3/2008 și, în orice caz, expertul tehnic își asumă întreaga responsabilitate de a respecta prevederile acestui document.

Chiar dacă, în general, expertizele în construcții se referă la cerința esențială pentru rezistență și stabilitate, nici finisajele sau instalațiile n-ar trebui neglijate. Expertul tehnic Alexandru S. Constantin crede că ar trebui să se facă și o analiză a documentelor de la cartea tehnică. Este de menționat că nu se poate verifica rezistența și stabilitatea pentru un singur apartament, pentru că acesta face parte dintr-un ansamblu ce ar trebui verificat complet. Expertiza diferă de la caz la caz, în funcție de tipul de imobil, precum și în funcție de solicitările

beneficiarului. Oricum, în mai toate cazurile, procedura necesită o vizualizare la fața locului. Expertul tehnic Dan Gh. Rusu spune că numai așa poate fi observat dacă apar sau nu fisuri etc. “În general, este mai dificil să constăți anumite deficiențe pentru că, dacă este finisată clădirea, acestea nu se mai observă. Spre exemplu, mulți proprietari au pereții placați cu gips carton și n-ai ce vedea. În general, verificăm doar apartamentul, depinde ce solicită și beneficiarul. Desigur, trebuie să te uiți și la loc, la structură, să vedem dacă există vreun defect vizibil”, mai spune domnul Rusu.

Multe blocuri nici nu au cartea tehnică

Una dintre problemele reclamate de experții tehnici intervievați a fost aceea că multe dintre blocurile

pe care le-au expertizat nu aveau documentația completă sau cartea tehnică, cum o denumesc generic specialiștii.

Cartea tehnică a construcției se compune din ansamblul de documente referitoare la proiectarea, execuția, recepția, exploatarea, întreținerea, repararea și urmărirea comportării în exploatare a construcției, pe care investitorul le-a pus la dispoziția comisiei de recepție.

La blocurile de locuințe apar mai multe aspecte. Dacă blocul este o construcție recentă, după apariția normativului P100, expertul poate face o analiză foarte precisă, văzând documentele de la cartea construcției, începând cu proiectul și terminând cu documentele de lucrări ascunse pe parcursul execuției, precum și cu documentele care atestă calitatea



materialelor. Această analiză trebuie completată cu o vizionare a construcției. Un astfel de proces ar furniza un rezultat foarte apropiat. Dacă este o clădire veche, construită în perioada interbelică, lucrurile se complică, ne spune expertul Alexandru S. Constantin. Aceasta pentru că trebuie făcut un relevu la toată construcția. Trebuie luate probe din materiale și trebuie încercate la laborator. Trebuie văzut ce intervenții s-au făcut asupra construcției, în această perioadă. „Intervențiile, de regulă, șubrecesc rezistența și stabilitatea”, a mai adăugat domnul Constantin.

Aproape toți experții tehnici intervievați de ARENA Construcțiilor consideră esențial în demararea unei expertize premergătoare cumpărării să fie verificat blocul din care face parte locuința, nu numai locuința în sine. Aceasta pentru că sunt multe apartamente care se modifică „la mica înțelegere” între beneficiar și constructor, fără proiectare și fără acorduri. Acest fapt transformă expertiza într-o misiune dificilă, care cel mai probabil va avea rezultate inexacte.

În general, orice modificare ar trebui făcută cu acordul proiectantului, în compania unui expert tehnic sau după un proiect aprobat. În orice caz, nu întâmplător și nu fără avizul unui om care are o pregătire în acest sens.

„Dacă apartamentul face parte dintr-un bloc iar acesta nu are probleme structurale, atunci nici apartamentul nu are. Totuși, sunt apartamente care se modifică fără proiectare, fără acorduri etc. Mai

face beneficiarul, la mica înțelegere, unele modificări. Mulți fac așa. Ori, în condițiile în care se modifică un apartament, este greu să te pronunți asupra locuinței, având în vedere că aceasta face parte dintr-un ansamblu. Ajungi în situația în care nu știi dacă vecinul are apartamentul modificat și nu știi cât de sigură este clădirea. Nu neapărat din cauza apartamentului pe care beneficiarul vrea să-l achiziționeze, că poate acela este în regulă, ci din pricina apartamentelor vecine, care pot să inducă efecte majore în cazul unui seism. Spre exemplu, într-o structură cu diafragme transversale este scoasă o diafragmă, undeva, în apropierea apartamentului respectiv, poate chiar la parter sau la primul etaj al blocului. Ce se întâmplă în cazul unui seism? Dacă nu a fost înlocuită cu o structură echivalentă care să preia eforturile, atunci eforturile se vor redistribui. La redistribuire, eforturile ajung la elementele vecine și devin suprasarcini. În acel moment există toate șansele ca imobilul să se dărâme”, ne-a spus domnul Domșa. Câteodată modificările sunt structurale, alteori sunt nestructurale. Dacă sunt nestructurale, modificările nu pun în pericol structura de rezistență a clădirii. Dar, dacă totuși sunt și n-au fost făcute cu acordul unui specialist, atunci șansa ca imobilul să mai atingă parametrii optimi este mică, a adăugat expertul tehnic Domșa.

Totodată, acesta a afirmat: „Ce asigurări poți să-i dai beneficiarului, dacă tu nu cunoști ansamblul? Niciuna! Totuși, dacă ești consultat pentru un astfel de apartament, există câteva indicii. Din punct de

vedere legal, ar trebui să existe un jurnal al evenimentelor. În acel jurnal ar trebui să fie consemnate mai toate modificările care se fac în apartamentele din imobilul respectiv. Dacă acel jurnal ar exista, atunci ai putea să-ți dai seama tu, expertul, citind conținutul lor, dacă sunt sau nu probleme cu apartamentele respective sau chiar cu imobilul. În condițiile acestea ai putea da un verdict asupra apartamentului. Altfel, nu se poate. Trebuie studiat ansamblul. Că te uiți la pereți și arată bine, că vezi o fisură structurală și o consemnezi, că vezi o deplasare...Da, aceste carențe le poți vedea și pot fi observate cu ochiul liber, chiar și de către un necunosător. Cu toate acestea, dacă există cosmetizări, și se practică astfel de lucruri înainte de vânzare, n-ai cum să observi. Expertizele care se fac și care se cer cu referire stricto-sensu la un apartament, în care expertul îi garantează beneficiarului că apartamentul este în regulă, sunt povești. Ce sens are să faci o astfel de expertiză? A, desigur, este o sursă de bani. «Apartamentul este în regulă și ia-l că nu ne mai întâlnim!». Mai există și cazul experților mai în vârstă care zic: «Nu s-o dărâma blocul până dau eu colțul!».”

Construcțiile noi, spune și domnul Constantin, sunt verificate de inspecția în construcții. Acest fapt ar trebui să genereze încredere, pentru că un astfel de control consfințește că lucrarea a fost făcută corect, dat fiind că orice neregulă descoperită pe parcurs se consemnează și se supune lucrărilor de intervenție.

Banca solicită verificarea tehnică a apartamentelor pentru care oferă credite

De regulă, clienții băncilor sunt cei care solicită expertiză. Când acordă credite pentru locuințe, banca cere expertiza pentru a verifica dacă sunt sau nu ceva modificări în cadrul apartamentelor. „Expertul vede, face expertiza și constată dacă modificările făcute de proprietar influențează sau nu rezistența structurii. Din punct de vedere al garanției, expertiza este garanția în sine. Expertiza prezintă garanții, în spiritul legii. Experții sunt autorizați și atestați, au

responsabilitatea pentru întreaga procedură”, spune domnul Avram. Experții tehnici intervievați de ARENA Construcțiilor consideră că, cel mai adesea, blocurile cu probleme sunt cele construite în perioada interbelică. Cât despre cele construite după cel de-al doilea răzoi mondial, în timpul regimului comunist, acestea sunt foarte rezistente și rar întâmpină probleme.

Expertul tehnic Domșa ne-a spus că: „În general, sunt formulate întrebări și se cer păreri cu privire la blocurile construite pe vremea lui Nicolae Ceaușescu. Aceste blocuri sunt foarte sigure. S-au făcut calcule și studii pentru posibile modificări la apartamentele din blocuri și s-a constatat că, în fața sarcinilor seismice, toate blocurile corespund normativului în vigoare, au stabilitate și dispun de o rezistență mecanică mare. Nu există probleme, din acest punct de vedere. Problemele apar la blocurile construite în perioada interbelică, cu structură din cărămidă. Neîntreținerea structurală a generat multe probleme. Spre exemplu, din cauza tencuielilor care nu au fost făcute, apa a pătruns, a ajuns la cărămidă și, astfel, a luat naștere fenomenul de gelivitație. S-a terminat structura, s-a mâncat cărămidă și s-au schimbat structurile de pereți. În aceste condiții, s-a ajuns în situația în care structura nu mai corespunde cu normativul în vigoare. Mai departe, sunt multe acoperișuri de tip șarpantă, în care învelitoarea n-a mai fost înlocuită de multă vreme.”

Totodată, adaugă expertul, este de menționat că apa ar fi unul dintre factorii care acționează puternic asupra structurii. În primul rând, în perioada umedă, apa pătrunde și, ulterior, când vine vremea rece, aceasta îngheață. Înghețul și dezghețul repetate sunt foarte nocivi și distrug complet structura de zidărie.

Între 1 și 3 euro/mp, dar nivelul prețurilor diferă de la caz la caz

În funcție de efortul depus, fiecare expert tehnic apreciază prețul evaluării, crede domnul Avram. Acesta a adăugat: „Spre exemplu, să zicem, un preț minim al



Desigur, pot fi și expertize mult mai scumpe, ca atunci când se dă o gaură în planșeu pentru a ajunge la pod. Atunci se complică situația și expertiza este mai scumpă. Se face un contract cu expertul, se negociază prețul, se dă un avans, există termene ș.a.m.d. Un preț maxim este greu de spus, pentru că de regulă se negociază cu beneficiarul.”

Observăm că, după caz, expertiza este mai sumară sau mai complicată. Există situații în care expertul tehnic are nevoie de date suplimentare și, în consecință, de mai multe instrumente, care de regulă generează costuri suplimentare.

„Un preț estimativ ar fi de 10 - 20 de euro pe oră. Depinde de la caz la caz: dacă nu îi dai nimic și îi spui doar verbal «poți s-o cumperi!» sau urmează investigații mai în profunzime, să mai spargi un perete, să vezi ce structură are etc. Costurile variază în funcție de investigația propriu-zisă și expertiza ca atare”, crede și domnul Rusu.

Referitor la prețuri, afirmă domnul Domșa, nu există o normă, dar există o cutumă pe piață. În general, prețul se măsoară în euro per mp, dar depinde de fiecare analiză în parte. Totuși, după cum am subliniat anterior, într-o evaluare „ca la carte”, expertiza se face asupra întregului imobil. În acest sens, expertul tehnic a spus: ”Ca să poți face acest lucru, ai nevoie de niște instrumente speciale, de niște date, care costă mai mult. Dacă nu folosești acele date, atunci costă mai puțin. Am văzut anunțuri cu prețuri cuprinse și între 700 și 1.200 lei/apartament.” ■

expertizei ar fi cam 100 de euro. În general, acest preț se aplică dacă, de exemplu, proprietarul a dat jos un perete neportant dintr-un colț sau, amplasat undeva unde prin demolare nu influențează. În această situație, expertul își dă seama repede și face o expertiză sumară. Concluzia este că

modificările nu influențează. Spre exemplu, s-a dat jos peretele dintre bucătărie și hol. Modificarea nu este de natură să influențeze structura de rezistență sau stabilitatea, nici cea locală și nici cea generală. În acest caz, pentru că este mai simplu, mai sumar, expertiza este de 100 de euro.



since 1977







Mai mult decât culoare!

Topaz se reinventează în 2017 și te provoacă acum la acoperire într-un singur strat cu cele 14 culori noi din arhitectura anului.

Noi îți propunem:

 Galben Șofran	 Roz Șerbet	 Verde crud- Greenery
 Albastru Celest	 Albastru Baltic	 Gri Delfin

Tu alegi!
www.azur.ro

<https://www.facebook.com/azurromania/>