



CABINET EXPERT "BULEU ELENA"

Piatra Neamț, str. Costache Negri, nr. 3, bl. D1, sc. A, ap. 6, județul Neamț
tel/fax: 0233621103 * mobil: 0743_144778 / 0748_210350 * e-mail: elenabuleu@gmail.com
C.I.F. : 27822836 * Cont: RO91RNCB019602760399001, B.C.R. Piatra Neamț

Nr. Înreg. 205 din 23.11.2015

ANEXA NR. 1 LA HCL 201 DIN 26.11.2015

RAPORT DE EXPERTIZA SPECIALITATEA CONSTRUCTII

DETERMINAREA VALORII IMOBILULUI

"APARTAMENT CU 3 CAMERE ȘI DEPENDINȚE, $S_{cd} = 80,81$ MP"

situat în Mun. Roman, Bd. Roman Mușat, Bl. 17, Sc. C, Et. P, Ap. 25, Județ. Neamț
proprietatea debitorilor ipotecari VATAVU MIRCEA și VATAVU PARASCHIVA



Beneficiar: MUNICIPIUL ROMAN

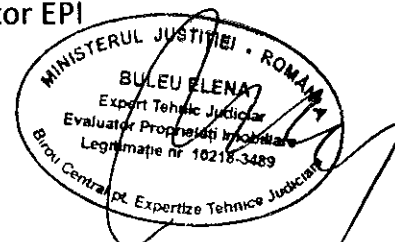
Piața Roman Vodă Nr. 1, Mun. Roman, Județ. Neamț

Prestator: CABINET EXPERT BULEU ELENA

Ing. Buleu Elena - Expert tehnic CCIA și Evaluator EPI

Membriu C.E.T.J. – Ministerul Justiției

Legitimație Nr. 10218 - 3489/1995



Către,

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ROMAN

Piața Roman Vodă Nr. 1, Mun. Roman, Județ. Neamț

Fax : 0233.741.604 ; E-mail : primaria@primariaroman.ro

Subscrisa, **CABINET EXPERT BULEU ELENA**, cu sediul în Piatra Neamț, str. Costache Negri nr.3, bl.D1, sc.A, ap.6, CIF 27822836, reprezentată de Ing. Buleu Elena - expert tehnic specialitățile construcții civile, industriale și agricole și evaluarea proprietății imobiliare, prin prezenta vă înaintăm, în trei exemplare, raportul de expertiză construcții prin care s-a determinat valoarea imobilului "Apartament cu 3 camere și dependințe" situat în municipiul Roman, B-dul Roman Mușat, bl.17, sc.C, parter, ap.25, județul Neamț, cu Nr.cadastral 1218/25, înscris în Cartea Funciară Nr. 50707-C1-U22 a Municipiului Roman, proprietatea debitorilor ipotecari **VATAVU MIRCEA și VATAVU PARASCHIVA**.

1. SINTEZA RAPORTULUI DE EXPERTIZĂ**Expert :**

Ing. BULEU ELENA - expert tehnic judiciar, membru în Corpul Experților Tehnici Judiciari din Ministerul Justiției, specializările Construcții Civile, Industriale și Agricole - CCIA și Evaluarea Proprietății Imobiliare - EPI

- Legitimatie Nr. 3489-10218 /1995 emisă de Ministerul Justiției - Biroul Central pentru Expertize Tehnice București
- Certificat Nr.5912/2010 emis de ANEVAR
- Asigurare profesională:10.000 EURO / Polița Seria G Nr. 881852/2015 - OMNIASIG
- Sediul profesional: Piatra Neamț, str.Costache Negri nr.3, bl.D1, sc.A, ap.6, Județul Neamț
- Tel/Fax: 0233_621103, Mob: 0743_144778; 0748_210350
- E-mail: elenabuleu@gmail.com

Beneficiarul lucrării:**MUNICIPIUL ROMAN**

Piața Roman Vodă Nr. 1, Mun. Roman, Județ. Neamț

Obiectul evaluării îl constituie imobilul "Apartament cu 3 camere și dependințe" situat în municipiul Roman, str. Bd. Roman Mușat, bl.17, sc.C, et.Parter, ap.25, județul Neamț, în suprafață construită de 80,81 mp și suprafața utilă de 69,85 mp, înscris în Cartea Funciară nr. 50707-C1-U22/Municipiul Roman (CF vechi nr. 6241/N/S), având nr. cadastral 1218/25.

Scopul acestei evaluări este estimarea valorii apartamentului în vederea preluării în condițiile

Art. 9, alin. (2) din ORDONANȚA NR. 20 din 27 ianuarie 1994 (republicată) privind măsuri pentru reducerea riscului seismic al construcțiilor existente.

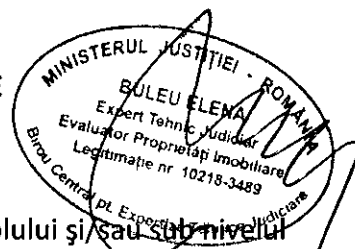
Tipul valorii estimate: Conform art. 757 alin (1) din Noul Cod de Procedură Civilă, imobilul va fi evaluat la valoarea de circulație, raportată la prețurile medii de piață din municipiul Roman. Având în vedere accepțiunea dată de legiuitor "valorii de circulație" s-a constatat că acest tip de valoare reprezintă echivalentul "valorii de piață" conform Standardelor Internaționale de Evaluare. Valoarea estimată în prezentul raport de evaluare este *valoarea justă* așa cum este definită în Standardelor Internaționale de Evaluare: **Valoarea justă reprezintă suma pentru care un activ ar putea fi schimbat de bunăvoie, între două părți interesate, aflate în cunoștință de cauză, într-o tranzacție în care prețul este determinat în mod obiectiv.**

Data evaluării / Curs BNR : 20.11.2015 / 4,4439 Ron/Euro

VALORILE ESTIMATE, cu TVA inclus (Rotund)

VALOAREA APARTAMENTULUI		VALOAREA LUCRĂRILOR DE CONSOLIDARE		VALOAREA DESPĂGUBIRII	
(EURO)	(RON)	(EURO)	(RON)	(EURO)	(RON)
53.901	239.530	43.801	194.650	10.100	44.880

2. DEFINIȚII, IPOTEZE ȘI CONDIȚII LIMITATIVE



2.1 – Definiții

Clădire (conform Codului Fiscal) - Orice construcție situată deasupra solului și/sau sub nivelul acestuia, indiferent de denumirea ori de folosința sa, care are una sau mai multe încăperi care pot servi la adăpostirea de oameni, animale, obiecte, produse, materiale, instalații, echipamente și altele asemenea, iar elementele structurale de bază ale acesteia sunt pereții și acoperișul, indiferent de materialele din care sunt construite. Încăperea reprezintă spațiul din interiorul unei clădiri.

Clădire nerezidențială - clădire care nu este folosită în scop rezidențial.

Proprietate imobiliară - include următoarele elemente corporale: a) terenul; b) toate elementele care sunt componente naturale ale acestuia, cum ar fi copacii și mineralele; c) toate elementele care sunt adăugate terenului de oameni, cum ar fi construcțiile.

În plus, în mod uzual, sunt considerate ca făcând parte din proprietatea imobiliară toate dotările permanente ale clădirii, cum ar fi instalațiile de apă, electrice, de încălzire, ca și componentele încorporate, cum ar fi tablourile electrice și ascensoarele. Proprietatea imobiliară include toate elementele situate în subsol și deasupra solului, în conformitate cu legislația națională în vigoare.

Vârsta efectivă - vârsta estimată a unei clădiri în comparație cu o clădire nouă, de același tip. Este indicată de starea în care se află clădirea. Starea clădirii este determinată de numărul și calitatea reparațiilor curente sau capitale, de regimul de utilizare. Ca urmare, vârsta efectivă poate să fie mai mică, egală sau mai mare decât vârsta cronologică.

Valoarea de piață - reprezintă suma estimată pentru care o proprietate va fi schimbată la data evaluării, între un cumpărător decis și un vânzător hotărât, într-o tranzacție cu preț determinat obiectiv, după o activitate de marketing corespunzătoare, în care părțile implicate au acționat în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere. Valoarea de piață a proprietății imobiliare este mai degrabă o reprezentare a utilității sale recunoscută de piață, decât a stării sale pur fizice.

Valoarea justă - reprezintă suma pentru care un activ ar putea fi schimbat sau o datorie decontată, de bunăvoie, între două părți interesate aflate în cunoștință de cauză, în cadrul unei tranzacții desfășurate în condiții obiective, cu prețul determinat obiectiv. Conform IAS 16, valoarea justă este în general sinonimă cu valoarea de piață.

Costul de înlocuire - costul estimat pentru a construi, la prețurile curente de la data evaluării, o construcție similară care oferă o utilitate echivalentă cu cea a construcției evaluate, utilizând materiale și tehnici moderne, normative, proiecte și planuri actuale.

Costul de reconstruire - costul estimat pentru a construi, la prețurile curente de la data evaluării, o replică identică (copie) a construcției evaluate, utilizând aceleași materiale și tehnici, aceleași standarde și normative de execuție și înglobând toate deficiențele funcționale din supradimensionare, etc. ale construcției subiect.

Deprecierea - reprezintă o pierdere de valoare față de costul de reconstrucție ce poate apărea din cauze fizice, funcționale sau externe.

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

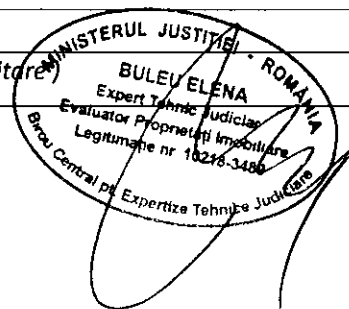
Valoarea impozabilă - rezultatul evaluării pentru impozitare realizată în conformitate cu prevederile Ghidului Metodologic de Evaluare - GME 500. În accepțiunea acestui ghid, valoarea impozabilă este un tip al valorii estimat în scopul impozitării unei clădiri nerezidențiale.

2.2 - Ipoteze si conditii limitative

- Solicitantul este răspunzător pentru corectitudinea datelor furnizate evaluatorului cu privire la situația juridică și fiscală actuală a proprietății;
- Proprietatea evaluată se consideră liberă de orice sarcini. Dreptul de proprietate este considerat valabil și marchetabil;
- Se presupune că nu există aspecte ascunse sau nevizibile ale proprietății, ce ar avea ca efect o valoare mai mică sau mai mare. Nu se asumă nici o responsabilitate pentru asemenea situații sau pentru obținerea studiilor și expertizelor tehnice ce ar fi necesare pentru descoperirea lor;
- Suprafețele considerate se bazează pe valorile înscrise în documentația cadastrală pusă la dispoziția evaluatorului, orice diferențe apărute între datele luate în calcul și cele prezentate cumpărătorului impun reanalizarea valorii.

3. PREZENTAREA DATELOR

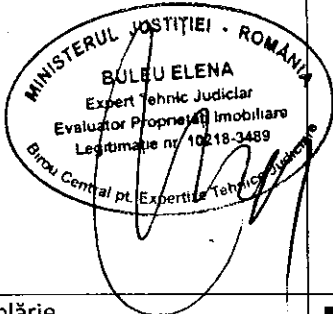
3.1	Proprietatea evaluată	▪ Imobilul "Apartament cu 3 camere și dependințe" situat în municipiul Roman, str. Bd. Roman Mușat, bl.17, sc.C, et.P, ap.25, județul Neamț, în suprafață construită de 80,81 mp și suprafața utilă de 68,95 mp, înscris în Cartea Funciară nr. 50707-C1-U22/Municipiul Roman, având nr. cadastral 1218/25. , proprietatea debitorilor ipotecari Vatavu Mircea și Vatavu Paraschiva .
3.2	Scopul evaluării	▪ Scopul evaluării îl reprezintă estimarea valorii juste a imobilului descris la pct. 3.1, în vederea preluării în condițiile Art. 9, alin. (2) din Ordonanța nr. 20 din 27 ianuarie 1994 (republicată) privind măsuri pentru reducerea riscului seismic al construcțiilor existente.
3.3	Tipul valorii estimate	▪ Valoarea estimată în prezentul raport de evaluare este valoarea justă așa cum este definită în Standardelor Internaționale de Evaluare: Valoarea justă reprezintă suma pentru care un activ ar putea fi schimbat de bunăvoie, între două părți interesate, aflate în cunoștință de cauză, într-o tranzacție în care prețul este determinat în mod obiectiv.
3.4	Data evaluării	▪ La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor corespunzătoare lunii noiembrie 2015. Data evaluării este 20.11.2015. Cursul de schimb utilizat în calcule pentru alocarea valorilor este cursul comunicat de BNR pentru data de 20.11.2015, respectiv 4,4439 Ron/Euro. Valorile prezentate în raportul de evaluare includ TVA.
3.5	Sursele de informații	▪ Informații privind situația juridică a proprietății puse la dispoziție de beneficiar; ▪ Informații privind proprietatea furnizate de Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Roman; ▪ Informații preluate din baza de date a evaluatorului, de la vânzători, cumpărători și alți participanți pe piața imobiliară specifică; ▪ Informații preluate de pe site-uri de internet, publicații de specialitate s.a.
3.6	Situația juridică	▪ Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către beneficiar și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări și investigații suplimentare. Dreptul de proprietate asupra imobilului aparține lui Vatavu Mircea și Vatavu Paraschiva, conform extrasului de carte funciară și actului de vânzare-cumpărare emis de RAGLT Roman. Documentele au fost prezentate expertului în copie. Prin menționarea documentelor prezentate, expertul nu certifică corectitudinea din punct de vedere legal a acestora. Se presupune că dreptul de proprietate este deplin, valabil și transferabil.
3.6	Inspekția proprietății, Culegerea datelor	▪ Inspekția pentru culegerea datelor despre imobil a fost efectuată de evaluator la data de 20.11.2015. Întrucât proprietarii nu au fost la domiciliu, identificarea și informarea asupra imobilului s-a realizat prin analiza de tip "desktop", având la bază documentele și informațiile avute la dispoziție de evaluator.
3.7	Starea fizică	▪ Conform informațiilor obținute de la asociația de proprietari, de la vecinii debitorului și a observațiilor directe din momentul inspekției, rezultă că blocul 17, respectiv apartamentul nr.25 este în stare "foarte bună".
3.8	Descrierea zonei de amplasare	
	Tipul localității/zonei	▪ Municipiu ▪ Zona centrală (zona "A*" de impozitare)
	Utilități edilitare	▪ Rețea de energie electrică: existentă ▪ Rețea de apă: existentă ▪ Rețea de ape meteorice: existentă ▪ Rețea de gaze: existentă ▪ Rețea de canalizare: existentă ▪ Rețea de telefonie: existentă ▪ Rețea de cablu TV, internet: existentă

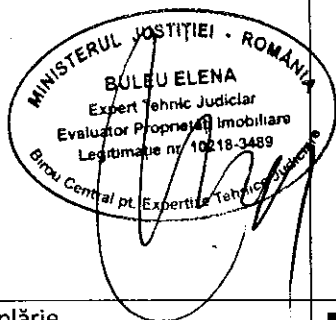
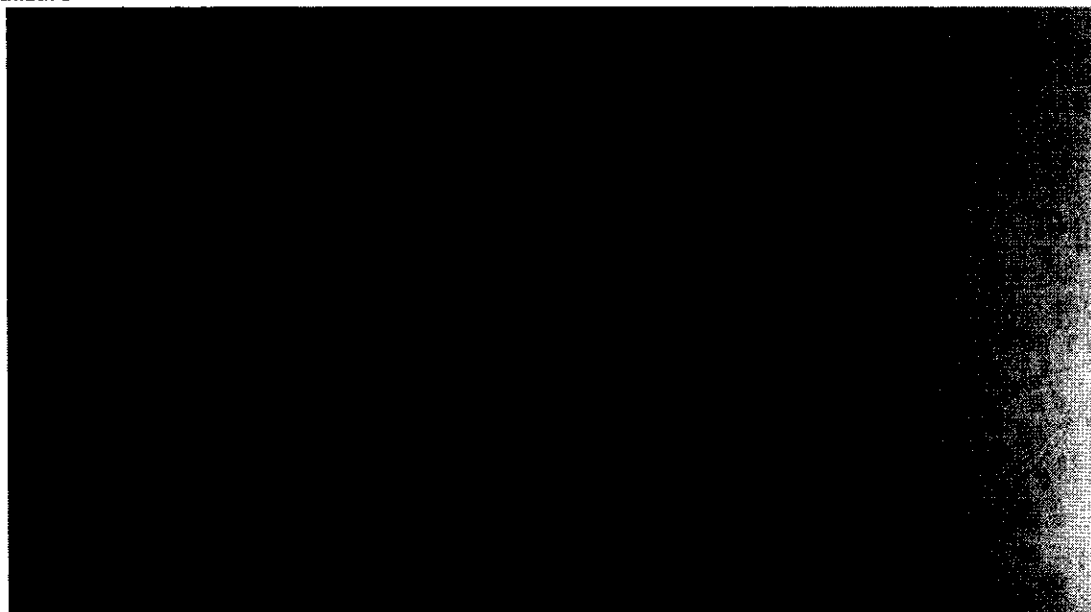


3.9 Descrierea construcției de bază

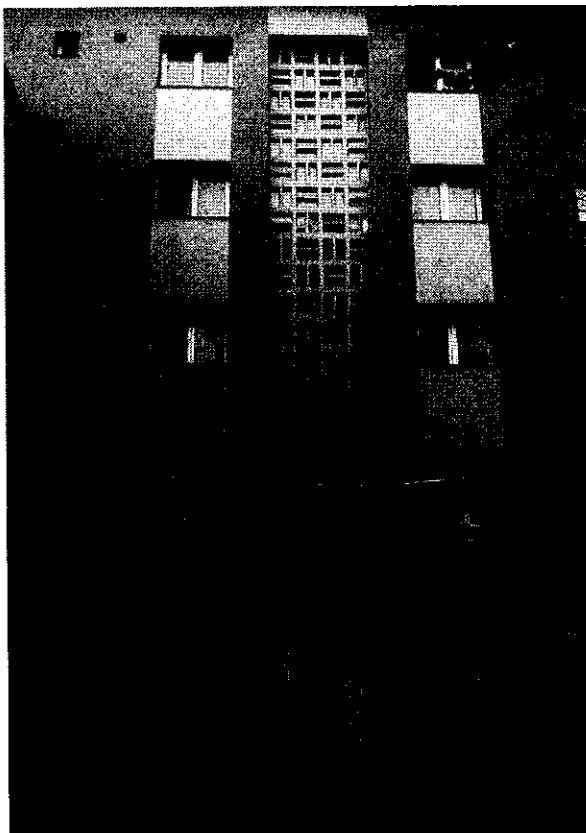
Tipul construcției	▪ Bloc de locuințe cu regimul de înălțime P+4E+S _{parțial}
Anul PIF / Anul consolidării	▪ 1963 / 2013
Caracteristici	▪ Structura: zidărie portantă ▪ Infrastructura: fundație piloți și grinzi de beton, cu subsol tehnic parțial ▪ Acoperiș: terasă necirculabilă ▪ Aspect exterior: termosistem cu polistiren de 10 cm + tencuieli decorative ▪ Aspect interior: îngrijit, scară curată ▪ Dotări suplimentare: interfon, iluminatscară cu senzori ▪ Alimentare cu apă: da, din rețeaua locală ▪ Alimentare cu electricitate: da, din rețeaua locală ▪ Alimentare cu gaz: da, din rețeaua locală ▪ Racord canalizare: da, la rețeaua locală

3.10 Descrierea apartamentului

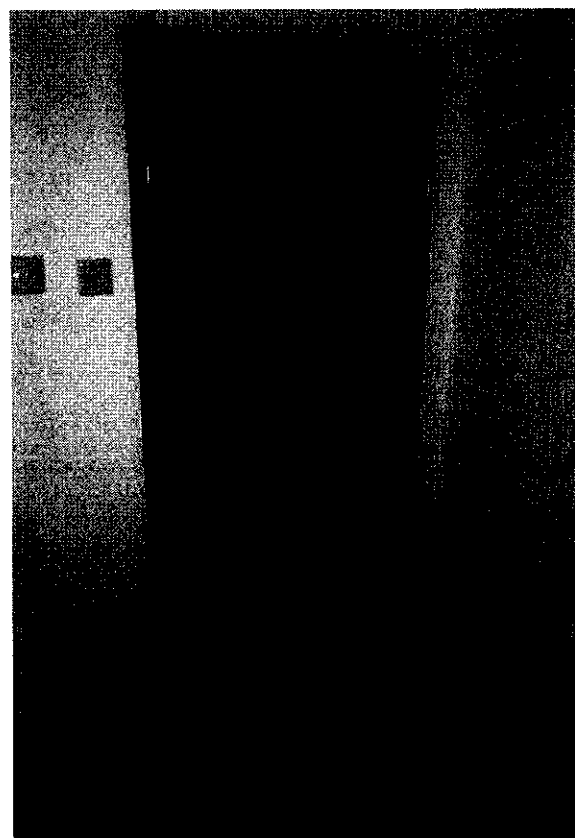
Fișa bunului imobil		▪ Conform "relevu apartament" din documentația cadastrală:																																				
		<table><tr><th>Nr.</th><th>Denumire încăpere</th><th>Sup. utilă (mp)</th></tr><tr><td>1</td><td>HOL</td><td>6,09</td></tr><tr><td>2</td><td>BUCĂTĂRIE</td><td>8,56</td></tr><tr><td>3</td><td>BAIE</td><td>3,89</td></tr><tr><td>4</td><td>DORMITOR</td><td>15,80</td></tr><tr><td>5</td><td>SUFRAGERIE</td><td>15,70</td></tr><tr><td>6</td><td>DORMITOR</td><td>12,39</td></tr><tr><td>7</td><td>CĂMARĂ</td><td>6,52</td></tr><tr><td></td><td>TOTAL SU apartament</td><td>68,95</td></tr><tr><td>10</td><td>LOGIE/BALCON</td><td>0,00</td></tr><tr><td></td><td>TOTAL</td><td>68,95</td></tr><tr><td></td><td>Suprafața construită apt.</td><td>80,81</td></tr></table>	Nr.	Denumire încăpere	Sup. utilă (mp)	1	HOL	6,09	2	BUCĂTĂRIE	8,56	3	BAIE	3,89	4	DORMITOR	15,80	5	SUFRAGERIE	15,70	6	DORMITOR	12,39	7	CĂMARĂ	6,52		TOTAL SU apartament	68,95	10	LOGIE/BALCON	0,00		TOTAL	68,95		Suprafața construită apt.	80,81
		Nr.	Denumire încăpere	Sup. utilă (mp)																																		
		1	HOL	6,09																																		
		2	BUCĂTĂRIE	8,56																																		
		3	BAIE	3,89																																		
		4	DORMITOR	15,80																																		
		5	SUFRAGERIE	15,70																																		
		6	DORMITOR	12,39																																		
		7	CĂMARĂ	6,52																																		
	TOTAL SU apartament	68,95																																				
10	LOGIE/BALCON	0,00																																				
	TOTAL	68,95																																				
	Suprafața construită apt.	80,81																																				
Tămplărie	▪ Exterioară: tmp alb, ușă metalică ▪ Interioară: uși din lemn																																					
Finisaje	▪ Finisaje obișnuite																																					
Instalații electrice	▪ Tablou de siguranțe, traseu de iluminat din conductori de Al în tub îngropat, prize monofazate îngropate și trasee de curenți slabi																																					
Instalații de încălzire	▪ Traseu tur-retur din țeavă, calorifere al																																					
Instalații sanitare	▪ Traseu apă prin țeavă pvc de înaltă densitate, traseu scurgere apă menajeră din pvc, obiecte sanitare moderne																																					
Instalații de alimentare cu gaze	▪ Branșament comun																																					

**3.11 - Localizare**

3.12 - Fotografii ale imobilului



Str. Bd. Roman Mușat, Bloc 17, Intrare Sc.C



Str. Bd. Roman Mușat, Bloc 17, Sc.C, Parter, Ap. 25



4. EVALUAREA IMOBILULUI

4.1 - Procedura de evaluare: Baza evaluării realizate în prezentul raport este **valoarea justă** așa cum a fost ea definită mai sus (cap. 2.1). În procesul de evaluare s-a aplicat *abordarea prin cost* utilizând ca metode de evaluare: *metoda costului de reconstrucție* și *metoda costului de înlocuire*. *Abordarea prin cost* - se bazează pe presupunerea că un cumpărător informat nu va plăti pentru un activ mai mult decât costul de înlocuire pentru un activ modern echivalent cu aceeași utilitate ca cea a activului evaluat. Dacă activul evaluat este vechi, costul curent de înlocuire este diminuat pentru toate formele de depreciere existente la data evaluării.

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

4.2 - Analiza de piață: Analiza amplasamentului blocului de locuințe (regimul de înălțime, modul cum sunt asigurate parcarile, accesul la intrările în bloc, distanța fațadei blocului față de stradă, atractivitatea zonei, situația economică și socială a locatarilor) și analiza zonelor interioare ale apartamentului (mărimea camerelor, nivelul de dotare și finisare a camerelor, modul de contorizare a utilităților, etc) au fost apreciate în baza observației imobilului, a informațiilor furnizate de vecini și de asociația de proprietari.

4.3 - Evaluarea imobilului:

- **Metoda costului de reconstruire:** În anexa nr.1 sunt redată costurile de reconstruire ale imobilului edificat în anul 1963, precum și costul lucrărilor de consolidare finalizate în anul 2013. Din calculele prezentate în anexa nr.1, rezultă valoarea apartamentului, calculată prin metoda costului de reconstruire, de 53.901 €, respectiv 667 €/mp de suprafață construită.

- **Metoda costului de înlocuire:** În anexa nr.1 sunt redată costurile de înlocuire ale elementelor de construcții din structura clădirii, ale finisajelor și dotărilor acesteia. Din calculele prezentate în anexa nr.2, rezultă valoarea apartamentului, calculată prin metoda costului de înlocuire, de 55.000 €, respectiv 680 €/mp de suprafață construită.

5. REZULTATUL EVALUĂRII. OPINIA ASUPRA VALORII

Având în vedere cele prezentate în cuprinsul raportului, rezultatele obținute prin aplicarea celor două metode și ținând cont de scopul evaluării, în opinia evaluatorului, metoda costului de reconstruire este cea mai relevantă. În consecință **Valoarea justă** a imobilului "**Apartament cu 3 camere și dependințe**" situat în municipiul Roman, B-dul Roman Mușat, bl.17, sc.C, parter, ap.25, județul Neamț, cu Nr.cadastral 1218/25, înscris în Cartea Funciară Nr. 50707-C1-U22 a Municipiului Roman, proprietatea debitorilor ipotecari **Vatavu Mircea și Vatavu Paraschiva**, calculată la data de 20.11.2015, este de

53.901 Euro echivalent 239.530 Ron

din care

Valoarea lucrărilor de consolidare: 43.801 Euro echivalent 194.650 Ron

și

Valoarea despăgubirii proprietarilor: 10.100 Euro echivalent 44.880 Ron

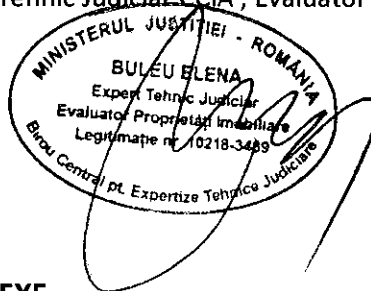
- Valoarea include TVA
- Cursul de schimb considerat este de 4,4439 lei/€

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii sunt:

- valoarea a fost fundamentată în funcție de condițiile actuale ale pieței specifice;
- valoarea a fost estimată fără luarea în considerare a costurilor de vânzare sau cumpărare și fără includerea nici unui/unei impozit/taxă asociat(e);
- valoarea este corespunzătoare stării fizice de la data evaluării;
- valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu.

Ing. Elena BULEU

Expert Tehnic Judiciar CCIA, Evaluator EPI

**6. ANEXE**

- Anexa nr. 1 - Evaluarea imobilului: metoda costului de reconstruire
- Anexa nr. 2 - Evaluarea imobilului: metoda costului de înlocuire
- Anexa nr. 3 - Extras de Carte Funciară
- Anexa nr. 4 - Relevu apartament
- Anexa nr. 5 - Fișa individuală a bunului imobil
- Anexa nr. 6 - Date generale - Blocul de locuințe Nr. 17, construit în anul 1963

FIȘĂ DE EVALUARE

Imobil : " APARTAMENT CU 3 CAMERE ȘI DEPENDINȚE, Sc = 80,81 MP "

1. DATE GENERALE

Adresă imobil: Roman, b-dul Roman Mușat, bl. 17, sc. C, et. P, ap. 25, județul Neamț

Data evaluării: 20.11.2015

Curs BNR la data evaluării: 4,4439 lei/euro

2. CARACTERISTICI

Suprafața utilă: Su (mp) = 68,95	Anul PIF: 1963	Anul consolidării: 2013
Suprafața construită la sol: Sc (mp) = 80,81	Mențiuni:	
Suprafața desfășurată: Sd (mp) = 80,81		

3. DESCRIERE

> **Apartment**, compus din trei camere, hol, bucătărie, cămară și baie, în suprafață utilă de 68,95 mp și suprafața construită la sol de 80,81 mp. Imobilul este situat la etajul parter, în bloc de locuințe tip S+P+4E. Structura clădirii: zidărie portantă, planșee din beton; Acoperiș: terasă necirculabilă; Dotări bloc de locuințe: bransat la rețeaua de curent electric, de apă, de gaze, interfon; Dotări apartament: finisaje obișnuite, tâmplărie tmp, ușă exterioară metalică, instalație electrică de iluminat, instalație sanitară, racord gaz.

4. CALCULUL VALORII - METODA COSTULUI DE ÎNLOCUIRE

Nr. Crt.	ELEMENTE DE CONSTRUCȚIE	Sc/Sd/Su (mp)	Cost (euro/mp)	Total cost (euro)	K dist.trans	K manoperă	Cost total (euro)
					D	E	
		A	B	C=AxB	1,003	0,9826	F=CxDxE
1	Infrastructura / Structura						
	> Fundație si subsol tehnic parțial	80,81	55,08	4.451,01	1,003	0,9826	4.386,7
	> Structura - Bloc tip S+P+4E	80,81	245,00	19.798,45	1,003	0,9826	19.512,3
2	Acoperiș						
	> Terasă necirculabilă	80,81	20,50	1.656,61	1,003	0,9826	1.632,7
3	Finisaje						
	> Finisaj interior	68,95	292,90	20.195,46	1,003	0,9826	19.903,59
	> Finisaj scară - 4 ap. pe nivel	1,00	208,10	208,10	1,003	0,9826	205,09
	> Finisaj exterior/fațadă	80,81	76,90	6.214,29	1,003	0,9826	6.124,48
4	Instalții electrice						
	> Instalație electrică	68,95	19,20	1.323,84	1,003	0,9826	1.304,71
5	Instalții sanitare						
	> Instalație sanitară si obiecte sanitare	1,00	1.454,70	1.454,70	1,003	0,9826	1.433,68
6	Instalție de încălzire						
	> Încălzire centrală	68,95	26,40	1.820,28	1,003	0,9826	1.793,97
VALOAREA DE ÎNLOCUIRE BRUTĂ (DE NOU)						EUR	56.297
						RON	250.179
						€/mp Scd	697

Analiza depreciierilor

Elemente de construcție	C.I.B.	Uzură fizică(%)	Uzura fizică	Depreciere funcțională	Depreciere economică
> Structură	23.899	5,00%	1.195		
> Acoperiș	1.633	0,00%	0		
> Finisaje	26.233	0,00%	0		
> Instalație electrică	1.305	0,00%	0		
> Instalație sanitară	1.434	0,00%	0		
> Instalație de încălzire	1.794	0,00%	0	0,00%	0,00%
TOTAL (€)	56.297		1.195	0	0



Kajustare: 0,9981

VALOAREA ESTIMATĂ
< METODA COSTULUI DE ÎNLOCUIRE >

55.000 EUR

244.413 RON

681 €/mp Scd



EXTRAS DE CARTE FUNCARA pentru INFORMARE

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară NEAMT
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Roman

Nr.cerere	27691
Ziua	15
Luna	10
Anul	2013

A. Partea I. (Foaie de avere)

Unitate individuala

Nr. CF vechi: 6241/N/S

Adresa: Roman, Bulevardul Roman Mușat, bloc 17, scara C, etaj parter, nr. ap. 25

Parti comune: trotuar de protecție, intrare principală , casa scării, hol de intrare, instalații electrice, gaz și telefon, instalații încălzire, canal menajer, uscătoare, acoperiș tip terasă

Nr. Crt.	Nr.cadastral / Nr.topografic	Suprafata construita (mp)	Suprafata utila (mp)	Cote parti comune	Cote teren	Observatii / Referinte
A1	CAD: 1218/ 25 Top: -	80,81	68,95			apartament cu 3 camere , hol, bucătărie, cămară și baie cu S. utilă 68,95 m.p., S. construită la sol 80,80 m.p., S. utilă din act 69,83 m.p., teren indiviz în folosință din act 19 m.p. iar din fișă 16,16 m.p., situat în Roman , str. Nicolae Titulescu , bloc 3

B. Partea II. (Foaie de proprietate)

Inscrieri privitoare la proprietate		Observatii / Referinte	
3591 / 07.05.2003			
Contract de vanzare-cumparare nr. 544, din 12.12.1990, emis de RAGLT ROMAN			
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, cu titlul de cumpărare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1 / 1	A1	(provenita din conversia CF 6241/ N/S)
1	VATAVU MIRCEA, căsătorit cu		
2	VATAVU PARASCHIVA		

C. Partea III. (Foaie de sarcini)

Inscrieri privitoare la sarcini		Observatii / Referinte	
10642 / 10.11.2004			
Contract de credit nr. 10997, din 11.03.2003, emis de Consiliul Local al mun. Roman, Contract nr. 1 din 2003 pentru finanțarea cheltuielilor privind executarea lucrărilor de consolidare și restituirea , la terminarea lucrărilor , a sumelor alocate din transferuri de la bugetul de stat și înregistrat la Consiliul Local al Mun. Roman sub nr. 10997/11 martie 2003			
C1	Intabulare, drept de IPOTECA LEGALA, Valoare: 15.362,00 / EUR, drept de ipotecă legală a statului pentru finanțarea executării lucrărilor de consolidare a clădirii de locuit, dobandit prin Conventie, cota actuala 1 / 1	A1	(provenita din conversia CF 6241/ N/S)
1	STATUL ROMÂN, reprezentat de Primarul Municipiului Roman		

Anexa Nr. 1 la Partea I**Unitate individuala****Adresa:** Roman, Bulevardul Roman Mușat, bloc 17, scara C, etaj parter, nr. ap. 25**Parti comune:** trotuar de protecție, intrare principală, casa scării, hol de intrare, instalații electrice, gaz și telefon, instalații încălzire, canal menajer, uscătorie, acoperiș tip terasă

Nr. Crt.	Nr.cadastral / Nr.topografic	Suprafata (mp)	Suprafata utila (mp)	Nr. Topografic	Cote parti comune	Cote teren	Observatii / Referinte
A1	Cad:1218/ 25 Top: -	80,81	68,95				apartament cu 3 camere, hol, bucatărie, cămară și baie cu S. utilă 68,95 m.p., S. construită la sol 80,80 m.p., S. utilă din act 69,83 m.p., teren indiviz în folosință din act 19 m.p. iar din fișă 16,16 m.p., situat în Roman, str. Nicolae Titulescu, bloc 3

Certific că prezentul extras corespunde intrutotul cu pozitiile in vigoare din cartea funciara originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciară NU este valabil la autentificarea actelor juridice de notarul public, iar informatiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 20 RON, chitanta nr. NT1222441/15-10-2013, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 272,

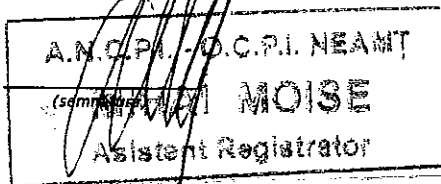
Data soluționării,
15/10/2013

Asistent-registrador,
MIHAI MOISE

Referent,

Data eliberării,

16. OCT. 2013



(parafa și semnătura)

RELEVEU APARTAMENT

Municipiul ROMAN

SCARA 1 : 100

Județul : NEAMȚ

Teritoriul adm. : ROMAN

Cod SIRUTA : 120860

Adresa imobilului :

Str. Nicolae Titulescu, bl.3, ap.25, sc. C, parter

Nr. Cadastral provizoriu : 1218 / 25

Numele și prenumele proprietarului

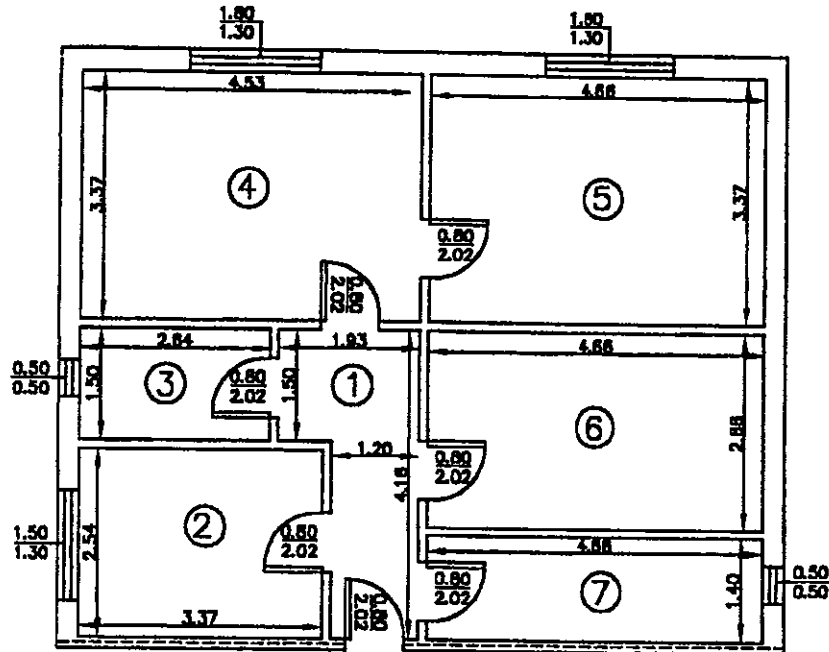
Vatavu Mircea

ADRESA :

Str. Nicolae Titulescu, bl.3, ap.25, sc. C, parter

Localitatea : Roman

Județul : Neamț

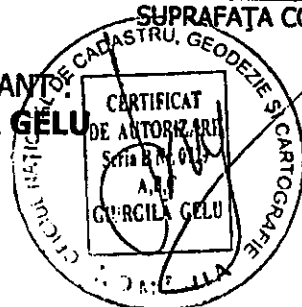


RECAPITULAȚIE

Nr. încăpere	Denumire încăpere	Suprafața utilă (m.p.)
1	HOL	6,09
2	BUCĂTĂRIE	8,56
3	BAIE	3,89
4	DORMITOR	15,80
5	SUFRAGERIE	15,70
6	DORMITOR	12,39
7	CĂMARĂ	6,52
Total Suprafață utilă		68,95
TOTAL		68,95

SUPRAFAȚA CONSTRUITĂ = 80,81 mp

EXECUTANT:
GIURGILĂ GELU



DATA : 14.09.2001

O.N.C.G.C.
OFICIUL JUDEȚEAN DE CADASTRU, GEODEZIE ȘI CARTOGRAFIE NEAMȚ
Nr. Inreg. 2/2905 data 18.09.2001
VERIFICAT ȘI RECEPȚIONAT
Inspector ing. Gheorghe Asiei

FISA INDIVIDUALĂ A BUNULUI IMOBIL

Din str. Nicolae Titulescu , bl. 3, ap. 25, sc. C, parter , Municipiul Roman

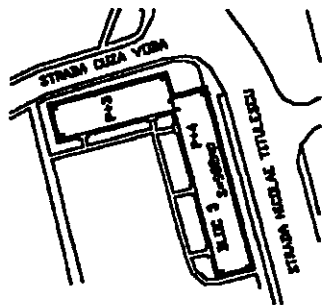
Judetul
Teritoriul administrativ
Cod SIRUTA
Cod Intravilan

NEAMT
ROMAN
120860
2

Sectiune plan / nomenclatura L-35-42-B-b-3-IV
Numar sector cadastral
NR. CADASTRAL PROVIZORIU AL IMOBILULUI : 1218 / 25
Nr. carte funciara

SCHITA BUNULUI IMOBIL

Nr. cadastral provizoriu al bunului imobil : 1218



A. DATE REFERITOARE LA TEREN

Nr. Parcela	Categ de folo.	Cod grupa destinatie	Supraf. din Mas. (mp)	Clasa de calitate	Zona in cadrul loc.	Mentuni
1	2	3	4	5	6	7
1218 / 25	C	T.D.I.	16,16	-	Centrală	
Total						CPI = 16,16 / 982

B. DATE REFERITOARE LA CONSTRUCTII

Nr. Clad./ constructie	Denumire	Suprafata construita la sol (mp)	Cod grupa destinatie	Mentuni
1	2	3	4	5
1/ 25	Apartament cu 3 camere, hol, bucatărie, cămară, și baie .	80,81	CLOC	*S.U. conform relevuului 68,95 mp
Total		80,80		68,95

C. DATE REFERITOARE LA PROPRIETAR

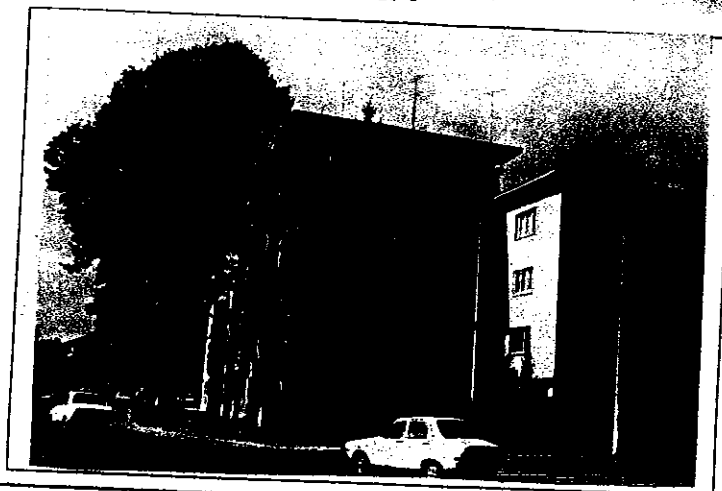
Nr. crt.	Nume – denumire proprietar	Domiciliu – - sediu proprietar	Cod numeric Personal Cod SIRUES	Tip actde Propr. nr. si data Inreg.	Cod Gr. propr	Suprafata din act (ha sau mp)			Mod de detinere teren / constr.		Mentuni
						Teren	Constr.	8	Excl.	Indiviz	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	
1	VATAVU MIRCEA	Str. Nicolae Titulescu, bl.3, ap. 25, sc. C, Municipiul Roman	-	Titlu de proprietate, nr. 3099, din data de 09.04.1991 Primăria Roman	F	-	69,83	- / *	* / -		

Data : 14.09.2001

Verificat :

O.N.C.G.C.
OFICIUL JUDEȚEAN DE CADASTRU, GEODEZIE ȘI CARTOGRAFIE NEAMT
Nr. inreg. 2/2905 data 18.09.2001
VERIFICAT ȘI RECEPȚIONAT
Inregistrat Ing. Gheorghe Asiei

SINTEZA RAPORTULUI DE EXPERTIZĂ -Partea I-

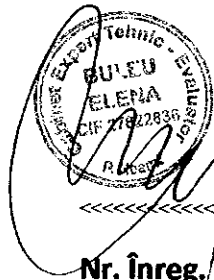


Obiectiv: expertizarea tehnică a construcției cu destinația de locuințe din localitatea:
str. M. Titulescu nr. 3 bloc 3 sector
Temei legal: Ordonanța Guvernului nr. 20/1994¹⁾
Reglementarea tehnică: Normativul de proiectare antiseismică P100-92, cu cap. 11 și 12 republicate în Buletinul Construcțiilor nr. 11/1996
EXECUTANT (persoana juridică autorizată): SC „General Proiect” SA - Bacău
Expert tehnic atestat pentru cerința de calitate (rezistență și stabilitate): Ing. Grapă Constantin
Nr./ data contractului: 265/1995 Termenul de predare la Consiliul județean / C.G.M.B.:
Valoarea contractului de expertizare tehnică (inclusiv TVA): 11.655.000 lei, din care:
• corespunzătoare spațiilor cu destinația de locuință¹⁾ (inclusiv TVA): lei (determinată proporțional cu cota-parte indiviză din proprietatea comună aferentă spațiilor respective)

DATE GENERALE:

Anul construirii : <u>1963</u>	Categoria de importanță a construcției (conf. H.G. nr. 766/1997, Anexa 3): <u>C</u>
Nr. niveluri (S+P+nE +M): <u>S+P+4E</u>	Clasa de importanță a construcției: (conf. P100-92, Tabel 5.1.) <u>3</u>
Nr. apartamente: <u>45</u>	Avarii constatate
Înălțimea curentă (S/P/E): <u>2.20.2.75.2.75</u>	- la elementele structurale: <u>fisuri, fracturi, tasări</u>
Suprafața construită: <u>592</u> mp	- la elementele nestructurale: <u>fisuri, fracturi</u>
Suprafața construită desfășurată: <u>2960</u> mp	Metode de investigare folosite (minim: E1 și E2a conform cap. 11 din P100-92): <u>E1, E2a</u>
din care:	Incerări nedistructive efectuate (conform cap. 11.5 din P 100 - 1992): <u>-</u>
• aferentă spațiilor cu destinația de locuință ¹⁾ : <u>2960</u> mp	Studiu geotehnic: <u>Da</u>
Nr. tronsoane, din care:	Gradul nominal de asigurare la acțiuni seismice existent pe cele două direcții principalele ale clădirii neconsolidate:
cu structură identică <u>1</u>	Ri = <u>0.166</u> Rt = <u>0.176</u>
Sistemul structural (conf. cap. 11 din P100-1992): <u>Q</u>	Valoarea recomandată pentru gradul minimal de asigurare la acțiuni seismice corespunzător clasei de importanță a clădirii (conform Tabel 12.1 din P100-92):
Zona seismică de calcul a construcției (conf. P100-92, Tabel A.1): <u>0</u>	Rmin = <u>0.15</u>
Coeficientul seismic: $K_s =$ <u>0.16</u>	
Perioada de colț: $T_c =$ <u>1.00</u>	
Gradul seismic: <u>7 (sapte)</u>	
Coeficientul seismic global: <u>0.077</u>	
Ci = ; Ct =	

¹⁾ republicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 150 din 15 aprilie 1998, în temeiul dispozițiilor art. II din Legea nr. 72 din 7 aprilie 1998 privind aprobarea Ordonanței Guvernului nr. 67/1997 pentru modificarea și completarea Ordonanței Guvernului nr. 20/1994
²⁾ proprietate privată a persoanelor fizice ori aflate în proprietatea sau în administrarea unităților administrativ teritoriale și a agenților economici - societăți comerciale cu capital majoritar de stat sau regii autonome.



CABINET EXPERT "BULEU ELENA"

Piatra Neamț, str. Costache Negri, nr. 3, bl. D1, sc. A, ap. 6, județul Neamț
tel/fax: 0233621103 * mobil: 0743_144778 / 0748_210350 * e-mail: elenabuleu@gmail.com
C.I.F. : 27822836 * Cont: RO91RNCB019602760399001, B.C.R. Piatra Neamț

Nr. înreg. 206 din 23.11.2015

RAPORT DE EXPERTIZA SPECIALITATEA CONSTRUCTII

DETERMINAREA VALORII IMOBILULUI

"APARTAMENT CU DOUĂ CAMERE ȘI DEPENDINȚE, $S_{cd} = 60,33$ MP"

situat în Mun. Roman, Bd. Roman Mușat, Bl. 17, Sc. C, Et. 2, Ap. 32, Județ. Neamț
proprietatea debitorului ipotecar ZOLANCOVSCHI ARTHUR-MIRCEA



Beneficiar: MUNICIPIUL ROMAN

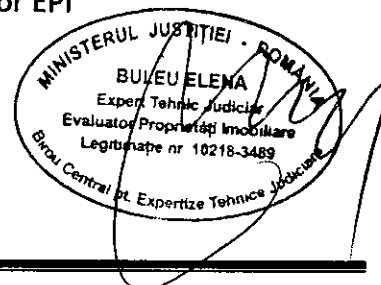
Piața Roman Vodă Nr. 1, Mun. Roman, Județ. Neamț

Prestator: CABINET EXPERT BULEU ELENA

Ing. Buleu Elena - Expert tehnic CCIA și Evaluator EPI

Membru C.E.T.J. – Ministerul Justiției

Legitimatie Nr. 10218 - 3489/1995



Către,

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ROMAN

Piața Roman Vodă Nr. 1, Mun. Roman, Județ. Neamț

Fax : 0233.741.604 ; E-mail : primaria@primariaroman.ro

Subscrisa, **CABINET EXPERT BULEU ELENA**, cu sediul în Piatra Neamț, str. Costache Negri nr.3, bl.D1, sc.A, ap.6, CIF 27822836, reprezentată de Ing. Buleu Elena - expert tehnic specialitățile construcții civile, industriale și agricole și evaluarea proprietății imobiliare, prin prezenta vă înaintăm, în trei exemplare, raportul de expertiză construcții prin care s-a determinat valoarea imobilului "Apartament cu două camere și dependințe" situat în municipiul Roman, B-dul Roman Mușat, bl.17, sc.C, et.2, ap.32, județul Neamț, cu Nr.cadastral 1218/32, înscris în Cartea Funciară Nr. 50707-C1-U9 a Municipiului Roman, proprietatea debitorului ipotecar **ZOLANCOVSCHI ARTHUR - MIRCEA**.

1. SINTEZA RAPORTULUI DE EXPERTIZĂ**Expert :**

Ing. BULEU ELENA - expert tehnic judiciar, membru în Corpul Experților Tehnici Judiciari din Ministerul Justiției, specializările Construcții Civile, Industriale și Agricole - CCIA și Evaluarea Proprietății Imobiliare - EPI

- Legitimăție Nr. 3489-10218 /1995 emisă de Ministerul Justiției - Biroul Central pentru Expertize Tehnice București
- Certificat Nr.5912/2010 emis de ANEVAR
- Asigurare profesională:10.000 EURO / Polița Seria G Nr. 881852/2015 - OMNIASIG
- Sediul profesional: Piatra Neamț, str.Costache Negri nr.3, bl.D1, sc.A, ap.6, Județul Neamț
- Tel/Fax: 0233_621103, Mob: 0743_144778; 0748_210350
- E-mail: elenabuleu@gmail.com

Beneficiarul lucrării:**MUNICIPIUL ROMAN**

Piața Roman Vodă Nr. 1, Mun. Roman, Județ. Neamț

Obiectul evaluării îl constituie imobilul "Apartament cu două camere și dependințe" situat în municipiul Roman, str. Bd. Roman Mușat, bl.17, sc.C, et.2, ap.32, județul Neamț, în suprafață construită de 60,33 mp și suprafața utilă de 48,83 mp, înscris în Cartea Funciară nr. 50707-C1-U9/Municipiul Roman (CF vechi nr. 5460/N/S), având nr. cadastral 1218/32.

Scopul acestei evaluări este estimarea valorii apartamentului în vederea preluării în condițiile Art. 9, alin. (2) din ORDONANȚA NR. 20 din 27 ianuarie 1994 (republicată) privind măsuri pentru reducerea riscului seismic al construcțiilor existente.

Tipul valorii estimate: Conform art. 757 alin (1) din Noul Cod de Procedură Civilă, imobilul va fi evaluat la valoarea de circulație, raportată la prețurile medii de piață din municipiul Roman. Având în vedere accepțiunea dată de legiuitor "valorii de circulație" s-a constatat că acest tip de valoare reprezintă echivalentul "valorii de piață" conform Standardelor Internaționale de Evaluare. Valoarea estimată în prezentul raport de evaluare este *valoarea justă* așa cum este definită în Standardelor Internaționale de Evaluare: *Valoarea justă reprezintă suma pentru care un activ ar putea fi schimbat de bunăvoie, între două părți interesate, aflate în cunoștință de cauză, într-o tranzacție în care prețul este determinat în mod obiectiv.*

Data evaluării / Curs BNR : 20.11.2015 / 4,4439 Ron/Euro

VALORILE ESTIMATE, cu TVA inclus (Rotund)

VALOAREA APARTAMENTULUI		VALOAREA LUCRĂRILOR DE CONSOLIDARE		VALOAREA DESPĂGUBIRII	
(EURO)	(RON)	(EURO)	(RON)	(EURO)	(RON)
40.541	180.160	32.991	146.610	7.550	33.550

2. DEFINIȚII, IPOTEZE ȘI CONDIȚII LIMITATIVE



2.1 – Definiții

Clădire (conform Codului Fiscal) - Orice construcție situată deasupra solului și/sau sub nivelul acestuia, indiferent de denumirea ori de folosința sa, care are una sau mai multe încăperi care pot servi la adăpostirea de oameni, animale, obiecte, produse, materiale, instalații, echipamente și altele asemenea, iar elementele structurale de bază ale acesteia sunt pereții și acoperișul, indiferent de materialele din care sunt construite. **Încăperea** reprezintă spațiul din interiorul unei clădiri.

Clădire nerezidențială - clădire care nu este folosită în scop rezidențial.

Proprietate imobiliară - include următoarele elemente corporale: a) terenul; b) toate elementele care sunt componente naturale ale acestuia, cum ar fi copacii și mineralele; c) toate elementele care sunt adăugate terenului de oameni, cum ar fi construcțiile.

În plus, în mod uzual, sunt considerate ca făcând parte din proprietatea imobiliară toate dotările permanente ale clădirii, cum ar fi instalațiile de apă, electrice, de încălzire, ca și componentele încorporate, cum ar fi tablourile electrice și ascensoarele. Proprietatea imobiliară include toate elementele situate în subsol și deasupra solului, în conformitate cu legislația națională în vigoare.

Vârsta efectivă - vârsta estimată a unei clădiri în comparație cu o clădire nouă, de același tip. Este indicată de starea în care se află clădirea. Starea clădirii este determinată de numărul și calitatea reparațiilor curente sau capitale, de regimul de utilizare. Ca urmare, vârsta efectivă poate să fie mai mică, egală sau mai mare decât vârsta cronologică.

Valoarea de piață - reprezintă suma estimată pentru care o proprietate va fi schimbată la data evaluării, între un cumpărător decis și un vânzător hotărât, într-o tranzacție cu preț determinat obiectiv, după o activitate de marketing corespunzătoare, în care părțile implicate au acționat în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere. Valoarea de piață a proprietății imobiliare este mai degrabă o reprezentare a utilității sale recunoscută de piață, decât a stării sale pur fizice.

Valoarea justă - reprezintă suma pentru care un activ ar putea fi schimbat sau o datorie decontată, de bunăvoie, între două părți interesate aflate în cunoștință de cauză, în cadrul unei tranzacții desfășurate în condiții obiective, cu prețul determinat obiectiv. Conform IAS 16, **valoarea justă este în general sinonimă cu valoarea de piață**.

Costul de înlocuire - costul estimat pentru a construi, la prețurile curente de la data evaluării, o construcție similară care oferă o utilitate echivalentă cu cea a construcției evaluate, utilizând materiale și tehnici moderne, normative, proiecte și planuri actuale.

Costul de reconstruire - costul estimat pentru a construi, la prețurile curente de la data evaluării, o replică identică (copie) a construcției evaluate, utilizând aceleași materiale și tehnici, aceleași standarde și normative de execuție și înglobând toate deficiențele funcționale din supradimensionare, etc. ale construcției subiect.

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

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

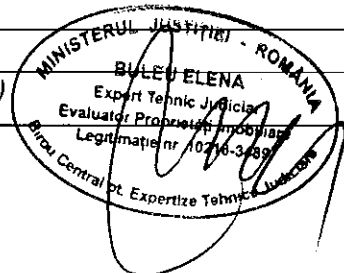
Valoarea impozabilă - rezultatul evaluării pentru impozitare realizată în conformitate cu prevederile Ghidului Metodologic de Evaluare - GME 500. În accepțiunea acestui ghid, valoarea impozabilă este un tip al valorii estimat în scopul impozitării unei clădiri nerezidențiale.

2.2 - Ipoteze si conditii limitative

- Solicitantul este răspunzător pentru corectitudinea datelor furnizate evaluatorului cu privire la situația juridică și fiscală actuală a proprietății;
- Proprietatea evaluată se consideră liberă de orice sarcini. Dreptul de proprietate este considerat valabil și marchetabil;
- Se presupune că nu există aspecte ascunse sau nevizibile ale proprietății, ce ar avea ca efect o valoare mai mică sau mai mare. Nu se asumă nici o responsabilitate pentru asemenea situații sau pentru obținerea studiilor și expertizelor tehnice ce ar fi necesare pentru descoperirea lor;
- Suprafețele considerate se bazează pe valorile înscrise în documentația cadastrală pusă la dispoziția evaluatorului, orice diferențe apărute între datele luate în calcul și cele prezentate cumpărătorului impun reanalizarea valorii.

3. PREZENTAREA DATELOR

3.1	Proprietatea evaluată	• Imobilul "Apartament cu două camere și dependințe" situat în municipiul Roman, str. Bd. Roman Mușat, bl.17, sc.C, et.2, ap.32, județul Neamț, în suprafață construită de 60,33 mp și suprafața utilă de 48,83 mp, înscris în Cartea Funciară nr. 50707-C1-U9/Municipiul Roman, având nr. cadastral 1218/32., proprietatea debitorului ipotecar Zolancovschi Arthur - Mircea .
3.2	Scopul evaluării	▪ Scopul evaluării îl reprezintă estimarea valorii juste a imobilului descris la pct. 3.1, în vederea preluării în condițiile Art. 9, alin. (2) din Ordonanța nr. 20 din 27 ianuarie 1994 (republicată) privind măsuri pentru reducerea riscului seismic al construcțiilor existente.
3.3	Tipul valorii estimate	▪ Valoarea estimată în prezentul raport de evaluare este valoarea justă așa cum este definită în Standardelor Internaționale de Evaluare: Valoarea justă reprezintă suma pentru care un activ ar putea fi schimbat de bunăvoie, între două părți interesate, aflate în cunoștință de cauză, într-o tranzacție în care prețul este determinat în mod obiectiv.
3.4	Data evaluării	▪ La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor corespunzătoare lunii noiembrie 2015. Data evaluării este 20.11.2015. Cursul de schimb utilizat în calcule pentru alocarea valorilor este cursul comunicat de BNR pentru data de 20.11.2015, respectiv 4,4439 Ron/Euro. Valorile prezentate în raportul de evaluare includ TVA.
3.5	Sursele de informații	▪ Informații privind situația juridică a proprietății puse la dispoziție de beneficiar; ▪ Informații privind proprietatea furnizate de Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Roman; ▪ Informații preluate din baza de date a evaluatorului, de la vânzători, cumpărători și alți participanți pe piața imobiliară specifică; ▪ Informații preluate de pe site-uri de internet, publicații de specialitate s.a.
3.6	Situația juridică	▪ Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către beneficiar și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări și investigații suplimentare. Dreptul de proprietate asupra imobilului aparține lui Zolancovschi Arthur - Mircea, conform extrasului de carte funciară și certificatului de moștenitor nr.74 din 12.06.2013, emis de BNP Tănase Luminița. Documentele au fost prezentate expertului în copie. Prin menționarea documentelor prezentate, expertul nu certifică corectitudinea din punct de vedere legal a acestora. Se presupune că dreptul de proprietate este deplin, valabil și transferabil.
3.6	Inspekția proprietății, Culegerea datelor	▪ Inspekția pentru culegerea datelor despre imobil a fost efectuată de evaluator la data de 20.11.2015. Întrucât proprietarii nu au fost la domiciliu, identificarea și informarea asupra imobilului s-a realizat prin analiza de tip "desktop", având la bază documentele și informațiile avute la dispoziție de evaluator.
3.7	Starea fizică	▪ Conform informațiilor obținute de la asociația de proprietari, de la vecinii debitorului și a observațiilor directe din momentul inspekției, rezultă că blocul 17, respectiv apartamentul nr.32 este în stare "foarte bună".
3.8	Descrierea zonei de amplasare	
	Tipul localității/zonei	▪ Municipiu ▪ Zona centrală (zona "A+" de impozitare)
	Utilități edilitare	▪ Rețea de energie electrică: existentă ▪ Rețea de apă: existentă ▪ Rețea de ape meteorice: existentă ▪ Rețea de gaze: existentă ▪ Rețea de canalizare: existentă ▪ Rețea de telefonie: existentă ▪ Rețea de cablu TV, internet: existentă

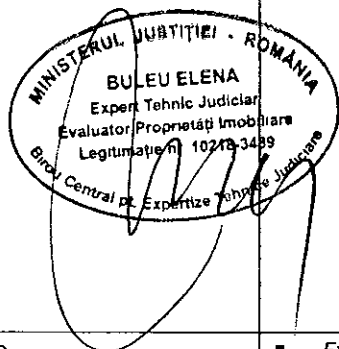


3.9 Descrierea construcției de bază

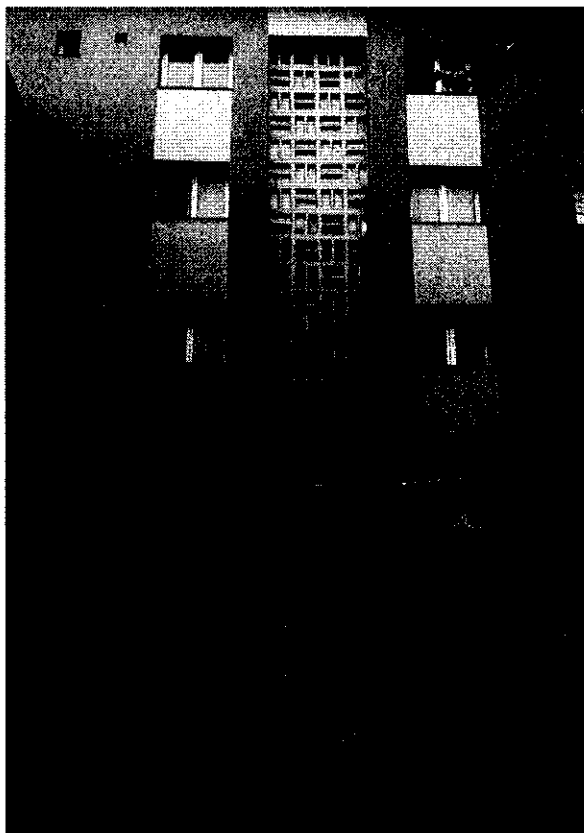
Tipul construcției	▪ Bloc de locuințe cu regimul de înălțime P+4E+S _{parțial}
Anul PIF / Anul consolidării	▪ 1963 / 2013
Caracteristici	▪ Structura: zidărie portantă ▪ Infrastructura: fundație piloți și grinzi de beton, cu subsol tehnic parțial ▪ Acoperiș: terasă necirculabilă ▪ Aspect exterior: termosistem cu polistiren de 10 cm + tencuieli decorative ▪ Aspect interior: îngrijit, scară curată ▪ Dotări suplimentare: interfon, iluminatscară cu senzori ▪ Alimentare cu apă: da, din rețeaua locală ▪ Alimentare cu electricitate: da, din rețeaua locală ▪ Alimentare cu gaz: da, din rețeaua locală ▪ Racord canalizare: da, la rețeaua locală

3.10 Descrierea apartamentului

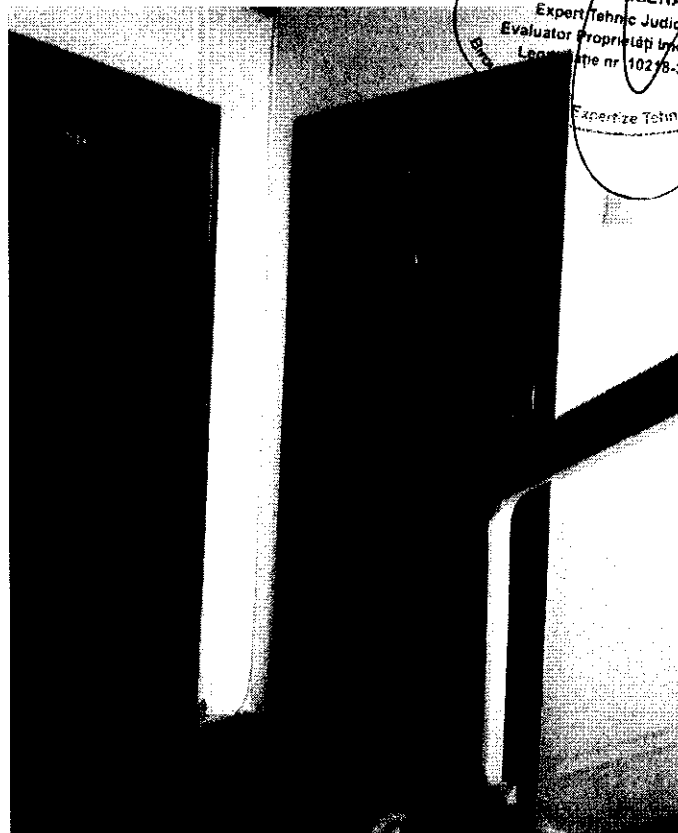
Fișa bunului imobil	MINISTERUL JUSTIȚIEI - ROMANIA BULEA ELENA Expert Tehnic Judiciar Evaluator Proprietăți Imobiliare Legitimatie nr. 10278-3489 Branș Central pt. Expertize Tehnice Judiciare ▪ Conform "relevu apartament" din documentația cadastrală: <table><tr><th>Nr.</th><th>Denumire încăpere</th><th>Sup. utilă (mp)</th></tr><tr><td>1</td><td>HOL</td><td>2,94</td></tr><tr><td>2</td><td>BUCĂTĂRIE</td><td>7,33</td></tr><tr><td>3</td><td>DEBARA</td><td>0,92</td></tr><tr><td>4</td><td>SUFRAGERIE</td><td>16,26</td></tr><tr><td>5</td><td>HOL</td><td>2,95</td></tr><tr><td>6</td><td>BAIE</td><td>4,05</td></tr><tr><td>7</td><td>DORMITOR</td><td>14,38</td></tr><tr><td colspan="2">TOTAL SU apartament</td><td>48,83</td></tr><tr><td>8</td><td>LOGIE</td><td>3,60</td></tr><tr><td colspan="2">TOTAL</td><td>52,43</td></tr><tr><td colspan="2">Suprafața construită apt.</td><td>60,33</td></tr></table>	Nr.	Denumire încăpere	Sup. utilă (mp)	1	HOL	2,94	2	BUCĂTĂRIE	7,33	3	DEBARA	0,92	4	SUFRAGERIE	16,26	5	HOL	2,95	6	BAIE	4,05	7	DORMITOR	14,38	TOTAL SU apartament		48,83	8	LOGIE	3,60	TOTAL		52,43	Suprafața construită apt.		60,33
Nr.	Denumire încăpere	Sup. utilă (mp)																																			
1	HOL	2,94																																			
2	BUCĂTĂRIE	7,33																																			
3	DEBARA	0,92																																			
4	SUFRAGERIE	16,26																																			
5	HOL	2,95																																			
6	BAIE	4,05																																			
7	DORMITOR	14,38																																			
TOTAL SU apartament		48,83																																			
8	LOGIE	3,60																																			
TOTAL		52,43																																			
Suprafața construită apt.		60,33																																			
Tămplărie	▪ Exterioară: tmp alb, ușă metalică ▪ Interioară: uși din lemn																																				
Finisaje	▪ Finisaje obișnuite																																				
Instalații electrice	▪ Tablou de siguranțe, traseu de iluminat din conductori de Al în tub îngropat, prize monofazate îngropate și trasee de curenți slabi																																				
Instalații de încălzire	▪ Traseu tur-retur din țevă, calorifere al																																				
Instalații sanitare	▪ Traseu apă prin țevă pvc de înaltă densitate, traseu scurgere apă menajeră din pvc, obiecte sanitare moderne																																				
Instalații de alimentare cu gaze	▪ Branșament comun																																				

**3.11 - Localizare**

3.12 - Fotografii ale imobilului



Str. Bd. Roman Mușat, Bloc 17, Intrare Sc.C



Str. Bd. Roman Mușat, Bloc 17, Sc.C, Etaj 2, Ap. 32

4. EVALUAREA IMOBILULUI

4.1 - Procedura de evaluare: Baza evaluării realizate în prezentul raport este *valoarea justă* așa cum a fost ea definită mai sus (cap. 2.1). În procesul de evaluare s-a aplicat *abordarea prin cost* utilizând ca metode de evaluare: *metoda costului de reconstrucție* și *metoda costului de înlocuire*. *Abordarea prin cost* - se bazează pe presupunerea că un cumpărător informat nu va plăti pentru un activ mai mult decât costul de înlocuire pentru un activ modern echivalent cu aceeași utilitate ca cea a activului evaluat. Dacă activul evaluat este vechi, costul curent de înlocuire este diminuat pentru toate formele de depreciere existente la data evaluării.

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

4.2 - Analiza de piață: Analiza amplasamentului blocului de locuințe (regimul de înălțime, modul cum sunt asigurate parcarile, accesul la intrările în bloc, distanța fațadei blocului față de stradă, atractivitatea zonei, situația economică și socială a locatarilor) și analiza zonelor interioare ale apartamentului (mărimea camerelor, nivelul de dotare și finisare a camerelor, modul de contorizare a utilităților, etc) au fost apreciate în baza observației imobilului, a informațiilor furnizate de vecini și de asociația de proprietari.

4.3 - Evaluarea imobilului:

- **Metoda costului de reconstruire:** În anexa nr.1 sunt redată costurile de reconstruire ale imobilului edificat în anul 1963, precum și costul lucrărilor de consolidare finalizate în anul 2013. Din calculele prezentate în anexa nr.1, rezultă valoarea apartamentului, calculată prin metoda costului de reconstruire, de 40.541 €, respectiv 672 €/mp de suprafață construită.

- **Metoda costului de înlocuire:** În anexa nr.2 sunt redată costurile de înlocuire ale elementelor de construcții din structura clădirii, ale finisajelor și dotărilor acesteia. Din calculele prezentate în anexa nr.2, rezultă valoarea apartamentului, calculată prin metoda costului de înlocuire, de 40.670 €, respectiv 674 €/mp de suprafață construită.

5. REZULTATUL EVALUĂRII. OPINIA ASUPRA VALORII

Având în vedere cele prezentate în cuprinsul raportului, rezultatele obținute prin aplicarea celor două metode și ținând cont de scopul evaluării, în opinia evaluatorului, metoda costului de reconstruire este cea mai relevantă. În consecință **Valoarea justă** a imobilului "**Apartament cu două camere și dependințe**" situat în municipiul Roman, B-dul Roman Mușat, bl.17, sc.C, et.2, ap.32, județul Neamț, cu Nr.cadastral 1218/32, înscris în Cartea Funciară Nr. 50707-C1-U9 a Municipiului Roman, proprietatea debitorului ipotecar **Zolancovschi Arthur - Mircea**, calculată la data de 20.11.2015, este de

40.541 Euro echivalent 180.160 Ron

din care

Valoarea lucrărilor de consolidare: 32.991 Euro echivalent 146.610 Ron

și

Valoarea despăgubirii proprietarilor: 7.550 Euro echivalent 33.550 Ron

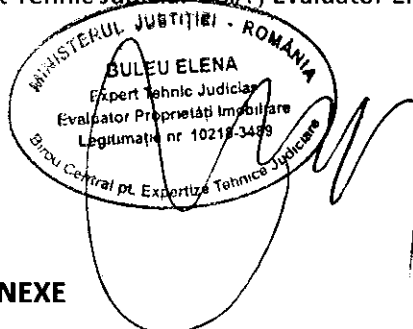
- Valoarea include TVA
- Cursul de schimb considerat este de 4,4439 lei/€

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii sunt:

- valoarea a fost fundamentată în funcție de condițiile actuale ale pieței specifice;
- valoarea a fost estimată fără luarea în considerare a costurilor de vânzare sau cumpărare și fără includerea nici unui/unei impozit/taxă asociat(e);
- valoarea este corespunzătoare stării fizice de la data evaluării;
- valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu.

Ing. Elena BULEU

Expert Tehnic Judiciar CCIA, Evaluator EPI

**6. ANEXE**

- Anexa nr. 1 - Evaluarea imobilului: metoda costului de reconstruire
- Anexa nr. 2 - Evaluarea imobilului: metoda costului de înlocuire
- Anexa nr. 3 - Extras de Carte Funciară
- Anexa nr. 4 - Relevu apartament
- Anexa nr. 5 - Fișa individuală a bunului imobil
- Anexa nr. 6 - Date generale - Blocul de locuințe Nr. 17, construit în anul 1963

EVALUAREA IMOBILULUI " APARTAMENT CU DOUĂ CAMERE Sc = 60,33 MP "
situat în Mun. Roman, B-dul Roman Mușat, Bl. 17, Sc. C, Et. 2, Ap. 32, Județ. Neamț
Abordarea prin cost - Metoda "costului de reconstrucție"

Data evaluării: 20.11.2015																	
Cursul valutar BNR: 4,439 lei/euro																	
Nr. crt.	DENUMIRE	Scd	P.U.	Cost de reconstruire	Uzură fizică		Depreciere funcțională		Depreciere economică		Valoarea rămasă	Valoarea lucrărilor de consolidare	Cost de reconstruire TOTAL	K ajustare	VALOAREA JUSTĂ - rotunjit -		Mențiuni
					%	€	%	€	%	€				€	EUR	RON	
1	APARTAMENT CU 2 CAM NR. 32 Roman, Bd. Roman Mușat, bl.17, sc.C, et.2	60,33	448,43	27.053,78	72,09%	19504	0%	0	0%	0	7.550,00	32.991,00	40.541,00	1,00	40.541	180.160	

Imobil : " APARTAMENT CU DOUĂ CAMERE ȘI DEPENDINȚE, Sc = 60,33 MP "

Curs BNR la data evaluării:	4,4439	lei/euro
------------------------------------	---------------	-----------------

Anul consolidării: 2013

Mențiuni:

Suprafața desfășurată: $S_d (mp) = 60,33$

> Apartament, compus din două camere, două holuri, buătărie, debara și baie, în suprafață utilă de 48,83 mp, logie în suprafață de 3,60 mp și suprafața construită la sol de 60,33 mp. Imobilul este situat la etajul 2, în bloc de locuințe tip S+P+4E. Structura clădirii: zidărie portantă, planșee din beton; Acoperiș: terasă necirculabilă; Dotări bloc de locuințe: bransat la rețeaua de curent electric, de apă, de gaze, interfon; Dotări apartament: finisaje obișnuite, tâmplărie tmp, ușă exterioară metalică, instalație electrică de iluminat, instalație sanitară, racord gaz.

Nr. Crt.	ELEMENTE DE CONSTRUCȚIE	Sc/Sd/Su (mp)	Cost (euro/mp)	Total cost (euro)	K dist.trans	K manoperă	Cost total (euro)
					D	E	
		A	B	C=AxB	1,003	0,9826	F=CxDxE
1	Infrastructura / Structura						
	> Fundație si subsol tehnic parțial	60,33	55,08	3.322,98	1,003	0,9826	3.275,0
	> Structura - Bloc tip S+P+4E	60,33	245,00	14.780,85	1,003	0,9826	14.567,2
2	Acoperiș						
	> Terasă necirculabilă	60,33	20,50	1.236,77	1,003	0,9826	1.218,9
3	Finisaje						
	> Finisaj interior	48,83	292,90	14.302,31	1,003	0,9826	14.095,61
	> Finisaj scară - 4 ap. pe nivel	1,00	208,10	208,10	1,003	0,9826	205,09
	> Finisaj exterior/fațadă	60,33	76,90	4.639,38	1,003	0,9826	4.572,33
4	Instalații electrice						
	> Instalație electrică	48,83	19,20	937,54	1,003	0,9826	923,99
5	Instalații sanitare						
	> Instalație sanitară si obiecte sanitare	1,00	1.454,70	1.454,70	1,003	0,9826	1.433,68
6	Instalație de încălzire						
	> Încălzire centrală	48,83	26,40	1.289,11	1,003	0,9826	1.270,48
VALOAREA DE ÎNLOCUIRE BRUTĂ (DE NOU)						EUR	41.562
						RON	184.698
						€/mp Scd	689
Analiza depreciierilor							
	Elemente de construcție	C.I.B.	Uzură fizică(%)	Uzura fizică	Depreciere funcțională	Depreciere economică	
	> Structură	17.842	5,00%	892			
	> Acoperiș	1.219	0,00%	0			
	> Finisaje	18.873	0,00%	0			
	> Instalație electrică	924	0,00%	0			
	> Instalație sanitară	1.434	0,00%	0			
	> Instalație de încălzire	1.270	0,00%	0	0,00%	0,00%	
	TOTAL (€)	41.562		892	0	0	Kajustare: 1,0000
VALOAREA ESTIMATĂ < METODA COSTULUI DE ÎNLOCUIRE >						40.670	EUR
						180.734	RON
						674	€/mp Scd



EXTRAS DE CARTE FUNCİARA pentru INFORMARE

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară NEAMT
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Roman

Nr.cerere	46700
Ziua	11
Luna	11
Anul	2015

A. Partea I. DESCRIEREA IMOBILULUI

Nr. CF vechi: 5460/N/S

Unitate individuala

Adresa: Roman, Bulevardul Roman Mușat, bloc 17, nr. ap. 32,
fosta stradă Nicolae Titulescu, fost bloc 3

Parti comune: trotuar de protecție, intrare principală, casa scării, hol de intrare, instalații electrice, gaz și telefon, instalații încălzire, canal menajer, uscătoare, acoperiș tip terasă

Nr. Crt.	Nr.cadastral / Nr.topografic	Suprafata construita (mp)	Suprafata utila (mp)	Cote parti comune	Cote teren	Observatii / Referinte
A1	Cad: 1218/32 Top: -	60,33	48,83			Apartament nr. 32 compus din 2 camere și dependințe, logie de 3,60 mp, CPI în folosință act -12,07 mp

B. Partea II. PROPRIETAR și ACTE

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate si alte drepturi reale					Observatii / Referinte
16719 / 17.06.2013					
Act notarial nr. 74, din 12.06.2013, emis de BIROUL NOTARULUI PUBLIC Tanase Luminita					
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Succesiune, cota actuala 1 / 1				A1
	1) ZOLANCOVSI ARTHUR - MIRCEA				-

C. Partea III. SARCINI

Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturile reale de garantie si sarcini					Observatii / Referinte
46700 / 11.11.2015					
Act administrativ nr. PROCES VERBAL nr. 16998, din 29.10.2013, emis de MUNICIPIUL ROMAN, Adresa nr. 19572 din 10.11.2015 emisă de PRIMĂRIA MUN. ROMAN					
C1	se notează dreptul de creanță pentru suma de 32991 EURO (reprezentând 146847 LEI)				A1
	1) MUNICIPIUL ROMAN, CIF: 2613583				-
C2	se notează interdicția de înstrăinare a imobilului înainte de rambursarea integrală a ratelor neachitate				A1
	1) MUNICIPIUL ROMAN, CIF: 2613583				-



EXTRAS DE CARTE FUNCİARA pentru INFORMARE

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară NEAMT
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Roman

Nr.cerere	46700
Ziua	11
Luna	11
Anul	2015

A. Partea I. DESCRIEREA IMOBILULUI

Unitate individuala

Nr. CF vechi: 5460/N/S

Adresa: Roman, Bulevardul Roman Mușat, bloc 17, nr. ap. 32,
fosta stradă Nicolae Titulescu, fost bloc 3

Parti comune: trotuar de protecție, intrare principală, casa scării, hol de intrare, instalații electrice, gaz și telefon, instalații încălzire, canal menajer, uscătorie, acoperiș tip terasă

Nr. Crt.	Nr.cadastral / Nr.topografic	Suprafata construita (mp)	Suprafata utila (mp)	Cote parti comune	Cote teren	Observatii / Referinte
A1	Cad: 1218/32 Top: -	60,33	48,83			Apartament nr. 32 compus din 2 camere și dependințe, logie de 3,60 mp, CPI în folosință act -12,07 mp

B. Partea II. PROPRIETAR SI ACTE

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate si alte drepturi reale			Observatii / Referinte	
16719 / 17.06.2013				
Act notarial nr. 74, din 12.06.2013, emis de BIROUL NOTARULUI PUBLIC Tanase Luminita				
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Succesiune, cota actuala 1 / 1		A1	
	1) ZOLANCOVSCHI ARTHUR - MIRCEA		-	

C. Partea III. SARCINI

Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturile reale de garantie si sarcini		Observatii / Referinte	
46700 / 11.11.2015			
Act administrativ nr. PROCES VERBAL nr. 16998, din 29.10.2013, emis de MUNICIPIUL ROMAN, Adresa nr. 19572 din 10.11.2015 emisă de PRIMĂRIA MUN. ROMAN			
C1	se notează dreptul de creanță pentru suma de 32991 EURO (reprezentând 146847 LEI)	A1	
	1) MUNICIPIUL ROMAN, CIF: 2613583	-	
C2	se notează interdicția de înstrăinare a imobilului înainte de rambursarea integrală a ratelor neachitate	A1	
	1) MUNICIPIUL ROMAN, CIF: 2613583	-	

RELEVU APARTAMENT

Municipiul ROMAN

SCARA 1 : 100

Județul : NEAMȚ

Teritoriul adm. : ROMAN

Cod SIRUTA : 120860

Adresa imobilului :

Str. Nicolae Titulescu, bl.3, ap.32, sc.C, et. II

Nr. Cadastral provizoriu : 1218 / 32

Numele și prenumele proprietarului

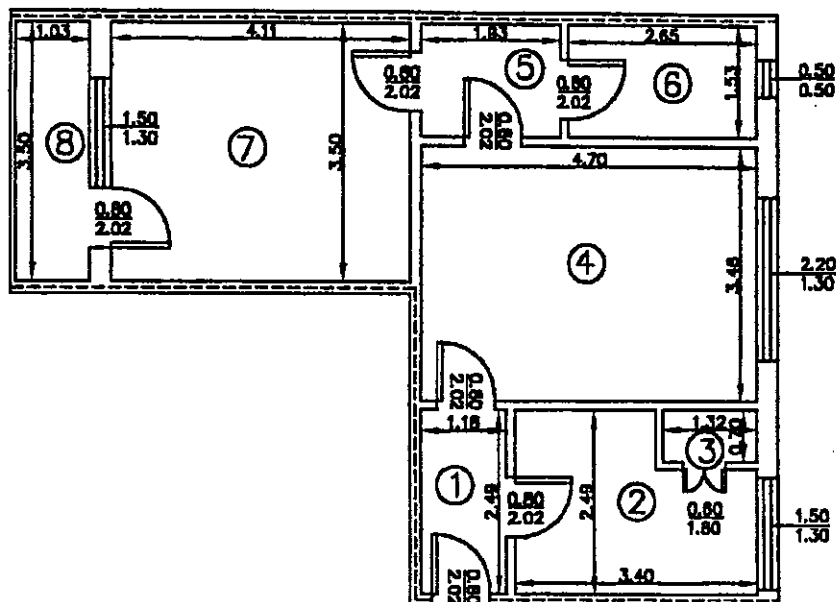
Zolandkowscki Karoly-Vilmos și Zolandkowscki Dimitrița

ADRESA :

Str. Nicolae Titulescu, bl.3, ap.32, sc.C, et. II

Localitatea : Roman

Județul : Neamț



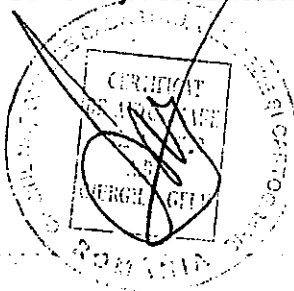
RECAPITULAȚIE

Nr. încăpere	Denumire încăpere	Suprafața utilă (m.p.)
1	HOL	2,94
2	BUCĂTĂRIE	7,33
3	DEBARA	0,92
4	SUFRAGERIE	16,26
5	HOL	2,95
6	BAIE	4,05
7	DORMITOR	14,38
Total Suprafață utilă		48,83
8 - LOGGIE		3,60
TOTAL		52,43

SUPRAFAȚA CONSTRUITĂ = 60,33 mp

EXECUTANT :
GIURGILĂ GELU

DATA : 14.09.2001



O. N. C. G. C.	
OFICIUL JUDEȚEAN DE CADASTRU, GEODEZIE ȘI CARTOGRAFIE NEAMȚ	
Nr. înreg.	data
2/2948	18.09.2001
VERIFICAT ȘI RECEPȚIONAT	
Ing. Constantin Asci	

FISA INDIVIDUALĂ A BUNULUI IMOBIL

Din str. Nicolae Titulescu , bl. 3, ap. 32, sc. C, et. II, Municipiul Roman

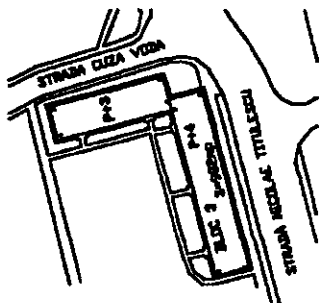
Judetul
Teritoriul administrativ
Cod SIRUTA
Cod Intravilan

NEAMT
ROMAN
120860
2

Sectione plan / nomenclatura
Numar sector cadastral
NR. CADASTRAL PROVIZORIU AL IMOBILULUI : 1218 / 32
Nr. carte funciara

SCHITA BUNULUI IMOBIL

Nr. cadastral provizoriu al bunului imobil : 1218



A. DATE REFERITOARE LA TEREN

Nr. Parcela	Categ de folo.	Cod grupa destinatie	Supraf. din Mas. (mp)	Clasa de calitate	Zona in cadrul loc.	Mentiuni
1	2	3	4	5	6	7
1218 / 32	C	T.D.I.	12,07	-	Centrală	
Total						CPI = 12,07 / 982

B. DATE REFERITOARE LA CONSTRUCTII

Nr. Clad./ constructie	Denumire	Suprafata construita la sol (mp)	Cod grupa destinatie	Mentiuni
1	2	3	4	5
1/ 32	Apartament cu 2 camere, 2 holuri, bucatărie, cămară, baie și loggie .	60,33	CLOC	*S.U. conform relevului 48,83 mp loggie – 3,60
Total			60,33	52,43

C. DATE REFERITOARE LA PROPRIETAR

Nr. crt.	Nume – denumire proprietar	Domiciliu – - sediu proprietar	Cod numeric Personal Cod SIRUES	Tip actde Propr. nr. si data Inreg.	Cod Gr. propr	Suprafata din act (ha sau mp)		Mod de detinere teren / constr.		Mentiuni
						Teren	Constr.	Excl.	Indiviz	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Zolankowski Karoly-Vilmos	Str. Nicolae Titulescu, bl.3, ap.32 , sc. C, Loc. Roman	1170409272623	Titlu de Proprietate, nr. 6982, din data de 11.09.1991 Primăria Roman	F	14	49,47	- / -	* / *	
2	Zolankowski Dimitrița									

Intocmit : GIURGILĂ GELU

Data : 14.09.2001

Verificat :

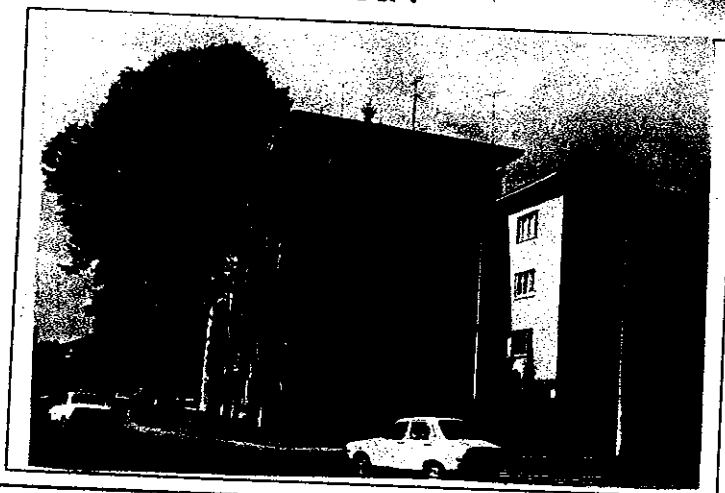
O. N. C. G. C.

OFICIUL JUDEȚEAN DE CADASTRU, CEEȘTEȘTE ȘI CARTOGRAFIE
Nr. inreg. 2/2947 data 18.09.2001

VERIFICAT SI RECEPTIONAT

Inspector Ing. Gheorghe Anesti

SINTEZA RAPORTULUI DE EXPERTIZĂ -Partea I-



Obiectiv: expertizarea tehnică a construcției cu destinația de locuințe din localitatea: str. N. Titulescu, nr. 3, bloc 3, sector 3
Temei legal: Ordonanța Guvernului nr. 20/1994¹⁾
Reglementarea tehnică: Normativul de proiectare antiseismică P100-92, cu cap. 11 și 12 republicate în Buletinul Construcțiilor nr. 11/1996
EXECUTANT (persoana juridică autorizată): SC „General Proiect” SA - Bacău
Expert tehnic atestat pentru cerința de calitate (rezistență și stabilitate): Ing. Gropă Constantin
Nr./ data contractului: 265/1995, Termenul de predare la Consiliul județean / C.G.M.B.:
Valoarea contractului de expertizare tehnică (inclusiv TVA): 11655000 lei, din care:
• corespunzătoare spațiilor cu destinația de locuință¹⁾ (inclusiv TVA): lei (determinată proporțional cu cota-parte indiviză din proprietatea comună aferentă spațiilor respective)

DATE GENERALE:

Anul construirii: 1963	Categoria de importanță a construcției (conf. H.G. nr. 766/1997, Anexa 3): C
Nr. niveluri (S+P+nE +M): S+P+4E	Clasa de importanță a construcției (conf. P100-92, Tabel 5.1.): 3
Nr. apartamente: 45	Avarii constatate
Înălțimea curentă (S/P/E): 2.20/2.75/2.75	- la elementele structurale: fisuri, fracturi, tasări..
Suprafața construită: 592 mp	- la elementele nestructurale: fisuri, fracturi..
Suprafața construită desfășurată: 2960 mp	Metode de investigare folosite (minim: E1 și E2a conform cap. 11 din P100-92): E1, E2a
din care:	Încercări nedistructive efectuate (conform cap. 11.5 din P 100 - 1992):
• aferentă spațiilor cu destinația de locuință ¹⁾ : 2960 mp	Studiu geotehnic: Da
Nr. tronsoane, din care:	Gradul nominal de asigurare la acțiuni seismice existent pe cele două direcții principalele ale clădirii neconsolidate:
cu structură identică: 1	RI = 0.166 Rt = 0.176
Sistemul structural (conf. cap. 11 din P100-1992): Q	Valoarea recomandată pentru gradul minimal de asigurare la acțiuni seismice corespunzător clasei de importanță a clădirii (conform Tabel 12.1 din P100-92):
Zona seismică de calcul a construcției (conf. P100-92, Tabel A.1): D''	Rmin = 0.5
Coefficientul seismic: Ks = 0.16	
Perioada de colt: Tc = 1.00	
Gradul seismic: 7 (șapte)	
Coefficientul seismic global: 0.077	
CI = ; Ct =	

¹⁾ republicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 150 din 15 aprilie 1998, în temeiul dispozițiilor art. II din Legea nr. 72 din 7 aprilie 1998 privind aprobarea Ordonanței Guvernului nr. 67/1997 pentru modificarea și completarea Ordonanței Guvernului nr. 20/1994
²⁾ proprietate privată a persoanelor fizice ori aflate în proprietatea sau în administrarea unităților administrativ teritoriale și a agenților economici - societăți comerciale cu capital majoritar de stat sau regii autonome.



CABINET EXPERT "BULEU ELENA"

Piatra Neamț, str. Costache Negri, nr. 3, bl. D1, sc. A, ap. 6, județul Neamț
tel/fax: 0233621103 * mobil: 0743 144778 / 0748 210350 * e-mail: elenabuleu@gmail.com
C.I.F. : 27822836 * Cont: RO91RNCB019602760399001, B.C.R. Piatra Neamț

Nr. Înreg. 208 din 24.11.2015

RAPORT DE EXPERTIZA SPECIALITATEA CONSTRUCTII

DETERMINAREA VALORII IMOBILULUI

"APARTAMENT CU DOUĂ CAMERE ȘI DEPENDINȚE, $S_{cd} = 54,96$ MP"

situat în Mun. Roman, Bd. Roman Mușat, Bl. 17, Sc. E, Et. P, Ap. 55, Județ. Neamț
proprietatea debitorilor ipotecari BĂLĂIȚĂ NICOLETA și DRĂGUȘANU CARMEN MARLENA



Beneficiar: MUNICIPIUL ROMAN

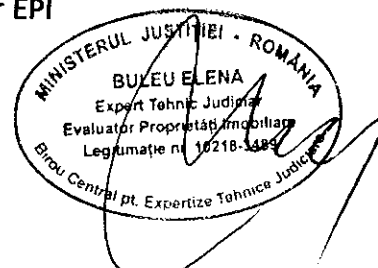
Piața Roman Vodă Nr. 1, Mun. Roman, Județ. Neamț

Prestator: CABINET EXPERT BULEU ELENA

Ing. Buleu Elena - Expert tehnic CCIA și Evaluator EPI

Membru C.E.T.J. – Ministerul Justiției

Legitimație Nr. 10218 - 3489/1995



Către,

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ROMAN

Piața Roman Vodă Nr. 1, Mun. Roman, Județ. Neamț

Fax : 0233.741.604 ; E-mail : primaria@primariaroman.ro

Subscrisa, **CABINET EXPERT BULEU ELENA**, cu sediul în Piatra Neamț, str. Costache Negri nr.3, bl.D1, sc.A, ap.6, CIF 27822836, reprezentată de Ing. Buleu Elena - expert tehnic specialitățile *construcții civile, industriale și agricole și evaluarea proprietății imobiliare*, prin prezenta vă înaintăm, în trei exemplare, raportul de expertiză construcții prin care s-a determinat valoarea imobilului **"Apartament cu două camere și dependințe"** situat în municipiul Roman, B-dul Roman Mușat, bl.17, sc.E, et.P, ap.55, județul Neamț, cu Nr.cadastral 1218/55, înscris în Cartea Funciară Nr. 50707-C1-U25 a Municipiului Roman, proprietatea debitorilor ipotecari **BĂLĂIȚĂ NICOLETA și DRĂGUȘANU CARMEN**.

1. SINTEZA RAPORTULUI DE EXPERTIZĂ**Expert :**

Ing. BULEU ELENA - expert tehnic judiciar, membru în Corpul Experților Tehnici Judiciari din Ministerul Justiției, specializările Construcții Civile, Industriale și Agricole - CCIA și Evaluarea Proprietății Imobiliare - EPI

- Legitimăție Nr. 3489-10218 /1995 emisă de Ministerul Justiției - Biroul Central pentru Expertize Tehnice București
- Certificat Nr.5912/2010 emis de ANEVAR
- Asigurare profesională:10.000 EURO / Polița Seria G Nr. 881852/2015 - OMNIASIG
- Sediul profesional: Piatra Neamț, str.Costache Negri nr.3, bl.D1, sc.A, ap.6, Județul Neamț
- Tel/Fax: 0233_621103, Mob: 0743_144778; 0748_210350
- E-mail: elenabuleu@gmail.com

Beneficiarul lucrării:**MUNICIPIUL ROMAN**

Piața Roman Vodă Nr. 1, Mun. Roman, Județ. Neamț

Obiectul evaluării îl constituie imobilul **"Apartament cu două camere și dependințe"** situat în municipiul Roman, str. Bd. Roman Mușat, bl.17, sc.E, et.P, ap.55, județul Neamț, în suprafață construită de 54,96 mp și suprafața utilă de 47,95 mp, înscris în Cartea Funciară nr. 50707-C1-U25/Municipiul Roman (CF vechi nr. 8572/N/S), având nr. cadastral 1218/55.

Scopul acestei evaluări este estimarea valorii apartamentului în vederea preluării în condițiile Art. 9, alin. (2) din ORDONANȚA NR. 20 din 27 ianuarie 1994 (republicată) privind măsuri pentru reducerea riscului seismic al construcțiilor existente.

Tipul valorii estimate: Conform art. 757 alin (1) din Noul Cod de Procedură Civilă, imobilul va fi evaluat la valoarea de circulație, raportată la prețurile medii de piață din municipiul Roman. Având în vedere acceptiunea dată de legiuitor "valorii de circulație" s-a constatat că acest tip de valoare reprezintă echivalentul "valorii de piață" conform Standardelor Internaționale de Evaluare. Valoarea estimată în prezentul raport de evaluare este *valoarea justă* așa cum este definită în Standardelor Internaționale de Evaluare: **Valoarea justă reprezintă suma pentru care un activ ar putea fi schimbat de bunăvoie, între două părți interesate, aflate în cunoștință de cauză, într-o tranzacție în care prețul este determinat în mod obiectiv.**

Data evaluării / Curs BNR : 20.11.2015 / 4,4439 Ron/Euro

VALORILE ESTIMATE, cu TVA inclus (Rotund)

VALOAREA APARTAMENTULUI		VALOAREA LUCRĂRILOR DE CONSOLIDARE		VALOAREA DESPĂGUBIRII	
(EURO)	(RON)	(EURO)	(RON)	(EURO)	(RON)
37.047	164.630	30.147	133.970	6.900	30.660

2. DEFINIȚII, IPOTEZE ȘI CONDIȚII LIMITATIVE



2.1 – Definiții

Clădire (conform Codului Fiscal) - Orice construcție situată deasupra solului și/sau sub nivelul acestuia, indiferent de denumirea ori de folosința sa, care are una sau mai multe încăperi care pot servi la adăpostirea de oameni, animale, obiecte, produse, materiale, instalații, echipamente și altele asemenea, iar elementele structurale de bază ale acesteia sunt pereții și acoperișul, indiferent de materialele din care sunt construite. **Încăperea** reprezintă spațiul din interiorul unei clădiri.

Clădire nerezidențială - clădire care nu este folosită în scop rezidențial.

Proprietate imobiliară - include următoarele elemente corporale: a) terenul; b) toate elementele care sunt componente naturale ale acestuia, cum ar fi copacii și mineralele; c) toate elementele care sunt adăugate terenului de oameni, cum ar fi construcțiile.

În plus, în mod uzual, sunt considerate ca făcând parte din proprietatea imobiliară toate dotările permanente ale clădirii, cum ar fi instalațiile de apă, electrice, de încălzire, ca și componentele încorporate, cum ar fi tablourile electrice și ascensoarele. Proprietatea imobiliară include toate elementele situate în subsol și deasupra solului, în conformitate cu legislația națională în vigoare.

Vârsta efectivă - vârsta estimată a unei clădiri în comparație cu o clădire nouă, de același tip. Este indicată de starea în care se află clădirea. Starea clădirii este determinată de numărul și calitatea reparațiilor curente sau capitale, de regimul de utilizare. Ca urmare, vârsta efectivă poate să fie mai mică, egală sau mai mare decât vârsta cronologică.

Valoarea de piață - reprezintă suma estimată pentru care o proprietate va fi schimbată la data evaluării, între un cumpărător decis și un vânzător hotărât, într-o tranzacție cu preț determinat obiectiv, după o activitate de marketing corespunzătoare, în care părțile implicate au acționat în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere. Valoarea de piață a proprietății imobiliare este mai degrabă o reprezentare a utilității sale recunoscută de piață, decât a stării sale pur fizice.

Valoarea justă - reprezintă suma pentru care un activ ar putea fi schimbat sau o datorie decontată, de bunăvoie, între două părți interesate aflate în cunoștință de cauză, în cadrul unei tranzacții desfășurate în condiții obiective, cu prețul determinat obiectiv. Conform IAS 16, **valoarea justă este în general sinonimă cu valoarea de piață**.

Costul de înlocuire - costul estimat pentru a construi, la prețurile curente de la data evaluării, o construcție similară care oferă o utilitate echivalentă cu cea a construcției evaluate, utilizând materiale și tehnici moderne, normative, proiecte și planuri actuale.

Costul de reconstruire - costul estimat pentru a construi, la prețurile curente de la data evaluării, o replică identică (copie) a construcției evaluate, utilizând aceleași materiale și tehnici, aceleași standarde și normative de execuție și înglobând toate deficiențele funcționale din supradimensionare, etc. ale construcției subiect.

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

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

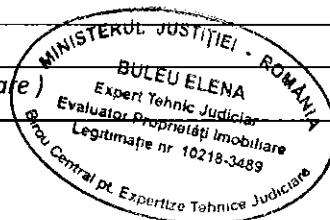
Valoarea impozabilă - rezultatul evaluării pentru impozitare realizată în conformitate cu prevederile Ghidului Metodologic de Evaluare - GME 500. În accepțiunea acestui ghid, valoarea impozabilă este un tip al valorii estimat în scopul impozitării unei clădiri nerezidențiale.

2.2 - Ipoteze si conditii limitative

- Solicitantul este răspunzător pentru corectitudinea datelor furnizate evaluatorului cu privire la situația juridică și fiscală actuală a proprietății;
- Proprietatea evaluată se consideră liberă de orice sarcini. Dreptul de proprietate este considerat valabil și marchetabil;
- Se presupune că nu există aspecte ascunse sau nevizibile ale proprietății, ce ar avea ca efect o valoare mai mică sau mai mare. Nu se asumă nici o responsabilitate pentru asemenea situații sau pentru obținerea studiilor și expertizelor tehnice ce ar fi necesare pentru descoperirea lor;
- Suprafețele considerate se bazează pe valorile înscrise în documentația cadastrală pusă la dispoziția evaluatorului, orice diferențe apărute între datele luate în calcul și cele prezentate cumpărătorului impun reanalizarea valorii.

3. PREZENTAREA DATELOR

3.1	Proprietatea evaluată	▪ Imobilul "Apartament cu două camere și dependințe" situat în municipiul Roman, str. Bd. Roman Mușat, bl.17, sc.E, et.P, ap.55, județul Neamț, în suprafață construită de 54,96 mp și suprafața utilă de 47,95 mp, înscris în Cartea Funciară nr. 50707-C1-U25/Municipiul Roman, având nr. cadastral 1218/55, proprietatea debitorului ipotecari Bălăiță Nicoleta și Drăgușanu Carmen .
3.2	Scopul evaluării	▪ Scopul evaluării îl reprezintă estimarea valorii juste a imobilului descris la pct. 3.1, în vederea preluării în condițiile Art. 9, alin. (2) din Ordonanța nr. 20 din 27 ianuarie 1994 (republicată) privind măsuri pentru reducerea riscului seismic al construcțiilor existente.
3.3	Tipul valorii estimate	▪ Valoarea estimată în prezentul raport de evaluare este valoarea justă așa cum este definită în Standardelor Internaționale de Evaluare: Valoarea justă reprezintă suma pentru care un activ ar putea fi schimbat de bunăvoie, între două părți interesate, aflate în cunoștință de cauză, într-o tranzacție în care prețul este determinat în mod obiectiv.
3.4	Data evaluării	▪ La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor corespunzătoare lunii noiembrie 2015. Data evaluării este 20.11.2015. Cursul de schimb utilizat în calcule pentru alocarea valorilor este cursul comunicat de BNR pentru data de 20.11.2015, respectiv 4,4439 Ron/Euro. Valorile prezentate în raportul de evaluare includ TVA.
3.5	Sursele de informații	▪ Informații privind situația juridică a proprietății puse la dispoziție de beneficiar; ▪ Informații privind proprietatea furnizate de Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Roman; ▪ Informații preluate din baza de date a evaluatorului, de la vânzători, cumpărători și alți participanți pe piața imobiliară specifică; ▪ Informații preluate de pe site-uri de internet, publicații de specialitate s.a.
3.6	Situația juridică	▪ Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către beneficiar și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări și investigații suplimentare. Dreptul de proprietate asupra imobilului aparține lui Bălăiță Nicoleta și Drăgușanu Carmen, conform extrasului de carte funciară și certificatului de moștenitor nr.4 din 29.01.2014, emis de BNP Cărpășor Andreea Luminița. Documentele au fost prezentate expertului în copie. Prin menționarea documentelor prezentate, expertul nu certifică corectitudinea din punct de vedere legal a acestora. Se presupune că dreptul de proprietate este deplin, valabil și transferabil.
3.6	Inspekția proprietății, Culegerea datelor	▪ Inspekția pentru culegerea datelor despre imobil a fost efectuată de evaluator la data de 20.11.2015. Întrucât proprietarii nu au fost la domiciliu, identificarea și informarea asupra imobilului s-a realizat prin analiza de tip "desktop", având la bază documentele și informațiile avute la dispoziție de evaluator.
3.7	Starea fizică	▪ Conform informațiilor obținute de la asociația de proprietari, de la vecinii debitorului și a observațiilor directe din momentul inspekției, rezultă că blocul 17, respectiv apartamentul nr.55 este în stare "foarte bună".
3.8	Descrierea zonei de amplasare	
	Tipul localității/zonei	▪ Municipiu - Zona centrală (zona "A+" de impozitare)
	Utilități edilitare	▪ Rețea de energie electrică: existentă ▪ Rețea de apă: existentă ▪ Rețea de ape meteorice: existentă ▪ Rețea de gaze: existentă ▪ Rețea de canalizare: existentă ▪ Rețea de telefonie: existentă ▪ Rețea de cablu TV, internet: existentă



3.9 Descrierea construcției de bază

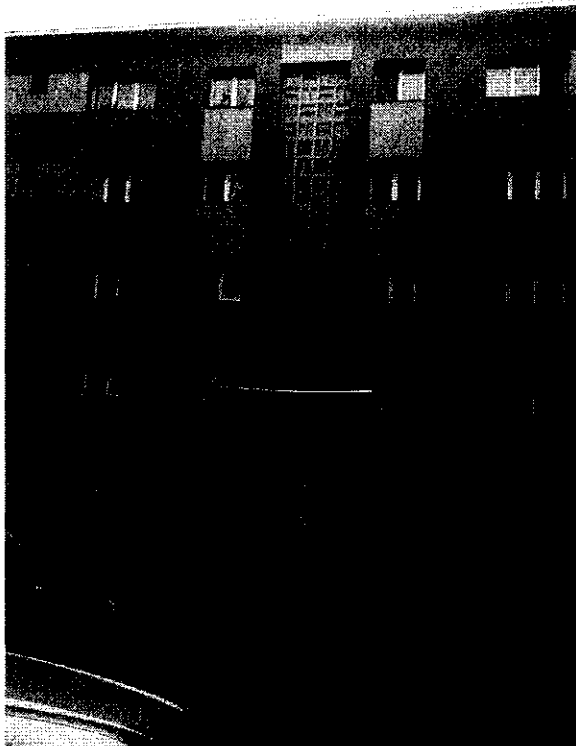
Tipul construcției	▪ Bloc de locuințe cu regimul de înălțime P+4E+S _{parțial}
Anul PIF / Anul consolidării	▪ 1963 / 2013
Caracteristici	▪ Structura: zidărie portantă ▪ Infrastructura: fundație piloți și grinzi de beton, cu subsol tehnic parțial ▪ Acoperiș: terasă necirculabilă ▪ Aspect exterior: termosistem cu polistiren de 10 cm + tencuieli decorative ▪ Aspect interior: îngrijit, scară curată ▪ Dotări suplimentare: interfon, iluminat scară cu senzori ▪ Alimentare cu apă: da, din rețeaua locală ▪ Alimentare cu electricitate: da, din rețeaua locală ▪ Alimentare cu gaz: da, din rețeaua locală ▪ Racord canalizare: da, la rețeaua locală

3.10 Descrierea apartamentului

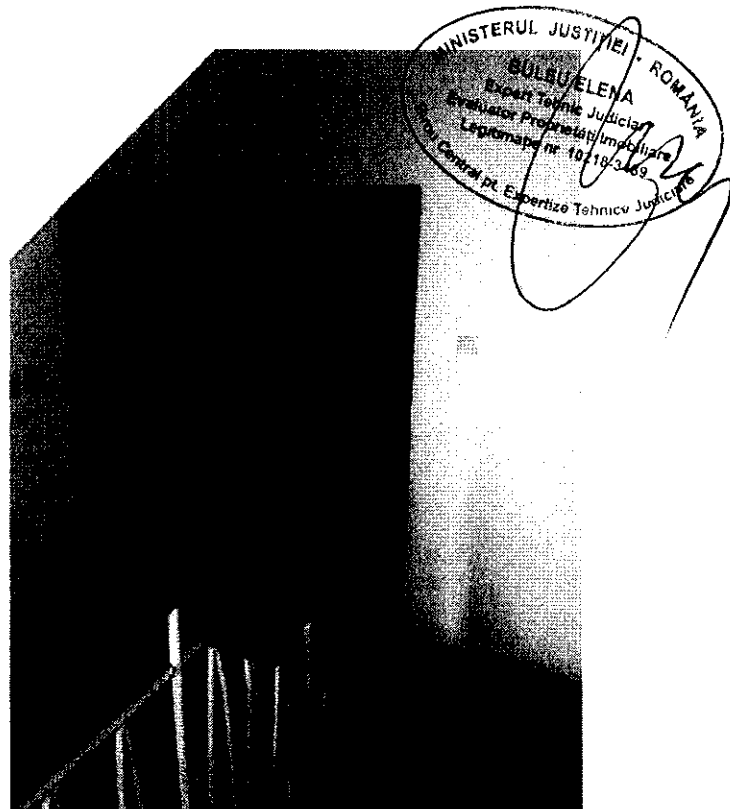
Fișa bunului imobil	MINISTERUL JUSTIȚIEI - ROMÂNIA BULEA ELENA Expert Tehnic Judiciar Evaluator Proprietăți Imobiliare Legitimare nr. 02/8-349 Birou Central pt. Expertize Tehnice Judiciare Conform "relevu apartament" din documentația cadastrală: <table><thead><tr><th>Nr.</th><th>Denumire încăpere</th><th>Sup. utilă (mp)</th></tr></thead><tbody><tr><td>1</td><td>HOL</td><td>7,91</td></tr><tr><td>2</td><td>SUFRAGERIE</td><td>15,74</td></tr><tr><td>3</td><td>BUCĂTĂRIE</td><td>7,06</td></tr><tr><td>4</td><td>CĂMARĂ</td><td>1,18</td></tr><tr><td>5</td><td>BAIE</td><td>4,22</td></tr><tr><td>6</td><td>DORMITOR</td><td>11,84</td></tr><tr><td colspan="2">TOTAL SU apartament</td><td>47,95</td></tr><tr><td>8</td><td>TOTAL</td><td></td></tr><tr><td colspan="2">Suprafața construită apt.</td><td>54,96</td></tr></tbody></table>	Nr.	Denumire încăpere	Sup. utilă (mp)	1	HOL	7,91	2	SUFRAGERIE	15,74	3	BUCĂTĂRIE	7,06	4	CĂMARĂ	1,18	5	BAIE	4,22	6	DORMITOR	11,84	TOTAL SU apartament		47,95	8	TOTAL		Suprafața construită apt.		54,96
Nr.	Denumire încăpere	Sup. utilă (mp)																													
1	HOL	7,91																													
2	SUFRAGERIE	15,74																													
3	BUCĂTĂRIE	7,06																													
4	CĂMARĂ	1,18																													
5	BAIE	4,22																													
6	DORMITOR	11,84																													
TOTAL SU apartament		47,95																													
8	TOTAL																														
Suprafața construită apt.		54,96																													
Tămplărie	▪ Exterioară: tmp alb, ușă metalică ▪ Interioară: uși din lemn																														
Finisaje	▪ Finisaje obișnuite																														
Instalații electrice	▪ Tablou de siguranțe, traseu de iluminat din conductori de Al în tub îngropat, prize monofazate îngropate și trasee de curenți slabi																														
Instalații de încălzire	▪ Traseu tur-retur din țeavă, calorifere al																														
Instalații sanitare	▪ Traseu apă prin țeavă pvc de înaltă densitate, traseu scurgere apă menajeră din pvc, obiecte sanitare moderne																														
Instalații de alimentare cu gaze	▪ Branșament comun																														

3.11 - Localizare

3.12 - Fotografii ale imobilului



Str. Bd. Roman Mușat, Bloc 17, Intrare Sc.E



Str. Bd. Roman Mușat, Bloc 17, Sc.E, Etaj P, Ap. 55

4. EVALUAREA IMOBILULUI

4.1 - Procedura de evaluare: Baza evaluării realizate în prezentul raport este **valoarea justă** așa cum a fost ea definită mai sus (cap. 2.1). În procesul de evaluare s-a aplicat **abordarea prin cost** utilizând ca metode de evaluare: **metoda costului de reconstrucție** și **metoda costului de înlocuire**.

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

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

4.2 - Analiza de piață: Analiza amplasamentului blocului de locuințe (regimul de înălțime, modul cum sunt asigurate parcarile, accesul la intrările în bloc, distanța fațadei blocului față de stradă, atractivitatea zonei, situația economică și socială a locatarilor) și analiza zonelor interioare ale apartamentului (mărimea camerelor, nivelul de dotare și finisare a camerelor, modul de contorizare a utilităților, etc) au fost apreciate în baza observației imobilului, a informațiilor furnizate de vecini și de asociația de proprietari.

4.3 - Evaluarea imobilului:

● **Metoda costului de reconstruire:** În anexa nr.1 sunt redată costurile de reconstruire ale imobilului edificat în anul 1963, precum și costul lucrărilor de consolidare finalizate în anul 2013. Din calculele prezentate în anexa nr.1, rezultă **valoarea apartamentului, calculată prin metoda costului de reconstruire, de 37.047 €, respectiv 674 €/mp de suprafață construită.**

● **Metoda costului de înlocuire:** În anexa nr.2 sunt redată costurile de înlocuire ale elementelor de construcții din structura clădirii, ale finisajelor și dotărilor acesteia. Din calculele prezentate în anexa nr.2, rezultă **valoarea apartamentului, calculată prin metoda costului de înlocuire, de 38.000 €, respectiv 691 €/mp de suprafață construită.**

5. REZULTATUL EVALUĂRII. OPINIA ASUPRA VALORII

Având în vedere cele prezentate în cuprinsul raportului, rezultatele obținute prin aplicarea celor două metode și ținând cont de scopul evaluării, în opinia evaluatorului, metoda costului de reconstruire este cea mai relevantă. În consecință **Valoarea justă** a imobilului "**Apartament cu două camere și dependințe**" situat în municipiul Roman, B-dul Roman Mușat, bl.17, sc.E, et.P, ap.55, județul Neamț, cu Nr.cadastral 1218/55, înscris în Cartea Funciară Nr. 50707-C1-U25 a Municipiului Roman, proprietatea debitorilor ipotecari **Bălăiță Nicoleta și Drăgușanu Carmen Marlena**, calculată la data de 20.11.2015, este de

37.047 Euro echivalent 164.630 Ron
--

din care

Valoarea lucrărilor de consolidare: 30.147 Euro echivalent 133.970 Ron
--

și

Valoarea despăgubirii proprietarilor: 6.900 Euro echivalent 30.660 Ron
--

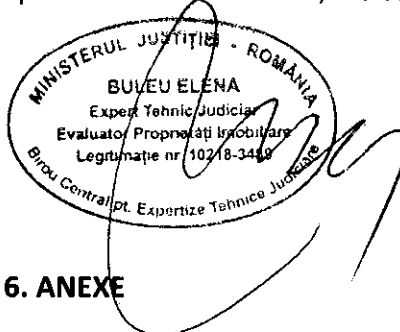
- Valoarea include TVA
- Cursul de schimb considerat este de 4,4439 lei/€

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii sunt:

- valoarea a fost fundamentată în funcție de condițiile actuale ale pieței specifice;
- valoarea a fost estimată fără luarea în considerare a costurilor de vânzare sau cumpărare și fără includerea nici unui/unei impozit/taxă asociat(e);
- valoarea este corespunzătoare stării fizice de la data evaluării;
- valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu.

Ing. Elena BULEU

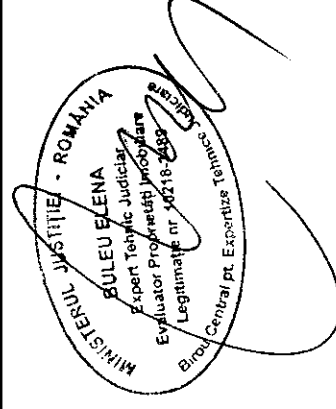
Expert Tehnic Judiciar CCIA , Evaluator EPI

**6. ANEXE**

- Anexa nr. 1 - Evaluarea imobilului: metoda costului de reconstruire
- Anexa nr. 2 - Evaluarea imobilului: metoda costului de înlocuire
- Anexa nr. 3 - Extras de Carte Funciară
- Anexa nr. 4 - Releveu apartament
- Anexa nr. 5 - Fișa individuală a bunului imobil
- Anexa nr. 6 - Date generale - Blocul de locuințe Nr. 17, construit în anul 1963

EVALUAREA IMOBILULUI " APARTAMENT CU DOUĂ CAMERE Sc = 54,96 MP "
situat în Mun. Roman, B-dul Roman Mușat, Bl. 17, Sc. E, Et. P, Ap. 55, Județ. Neamț
Abordarea prin cost - Metoda "costului de reconstrucție"

Data evaluării: 20.11.2015																
Cursul valutar BNR: 4,4439 lei/euro																
Nr. crt.	DENUMIRE	Scd	P.U.	Cost de reconstruire	Uzură fizică		Depreciere funcțională		Depreciere economică		Valoarea rămasă	Valoarea lucrărilor de consolidare	Cost de reconstruire TOTAL	K ajustare	VALOAREA JUSTĂ - rotunjit -	Mențiuni
					%	€	%	€	%	€						
		mp	€/mp	€	%	€	%	€	%	€	€	%	EUR	RON		
1	APARTAMENT CU 2 CAM NR. 55 Roman, Bd. Roman Mușat, bl.17, sc.E, parter	54,96	448,43	24.645,71	72,00%	17746	0%	0	0%	0	6.900,00	30.147,00	37.047,00	1,00	37.047	164.633



Imobil : " APARTAMENT CU DOUĂ CAMERE ȘI DEPENDINȚE, Sc = 54,96 MP "

Curs BNR la data evaluării: 4,4439 lei/euro

Suprafața desfășurată: $S_d \text{ (mp)} = 54,96$

Elemente de construcție	C.I.B.	Uzură fizică(%)	Uzura fizică	Depreciere funcțională	Depreciere economică	
> Structură	16.254	5,00%	813			
> Acoperiș	1.110	0,00%	0			
> Finisaje	18.212	0,00%	0			
> Instalație electrică	907	0,00%	0			
> Instalație sanitară	1.106	0,00%	0			
> Instalație de încălzire	1.248	0,00%	0	0,00%	0,00%	
TOTAL (€)	38.837		813	0	0	Kajustare: 0,9994
VALOAREA ESTIMATĂ < METODA COSTULUI DE ÎNLOCUIRE >						38.000 EUR
						168.867 RON
						691 €/mp Scd



EXTRAS DE CARTE FUNCİARA pentru INFORMARE

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară NEAMT
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Roman

Nr.cerere	7084
Ziua	06
Luna	03
Anul	2014

A. Partea I. (Foaie de avere)

Nr. CF vechi: 8572/N/S

Unitate individuala

Adresa: Roman, Bulevardul Roman Mușat, bloc 17, scara E, etaj parter, nr. ap. 55

Parti comune: trotuar de protecție, intrare principală, casa scării, hol de intrare, instalații electrice, gaz și telefon, instalații încălzire, canal menajer, uscătorie, acoperiș tip terasă

Nr. Crt.	Nr.cadastral / Nr.topografic	Suprafata construita (mp)	Suprafata utila (mp)	Cote parti comune	Cote teren	Observatii / Referinte
A1	CAD: 1218/ 55 Top: -	54,96	47,95			apartament cu 2 camere, hol, bucătărie, cămară, baie cu S.C. 54,96 m.p., S. utilă 47,95 m.p., CPI în folosință 10,99 m.p., situat în Roman, str. Nicolae Titulescu, bloc 3, parter

B. Partea II. (Foaie de proprietate)

Inscrieri privitoare la proprietate			Observatii / Referinte	
3167 / 04.02.2014				
Act notarial nr. 4, din 29.01.2014, emis de N.P. Căpușor Andreea-Luminița				
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Succesiune, cota actuala 1 / 2		A1	
1	BĂLĂIȚĂ NICOLETA		-	
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Succesiune, cota actuala 1 / 2		A1	
1	DRĂGUȘANU CARMEN MARLENA		-	

C. Partea III. (Foaie de sarcini)

Inscrieri privitoare la sarcini			Observatii / Referinte	
7084 / 06.03.2014				
Act administrativ nr. 3876, din 04.03.2014, emis de MUNICIPIUL ROMAN, ADRESA NR. 4098/05.03.2014 ELIBERATĂ DE MUNICIPIUL ROMAN BIROUL JURIDIC				
C3	se notează dreptul de creanță pentru suma de 30147 EURO (134187 LEI)		A1	
1	MUNICIPIUL ROMAN		-	
C4	se notează interdicția de înstrăinare a apartamentului înainte de rambursarea integrală a ratelor neachitate		A1	
1	MUNICIPIUL ROMAN		-	

Anexa Nr. 1 la Partea I**Unitate individuala****Adresa:** Roman, Bulevardul Roman Muşat, bloc 17, scara E, etaj parter, nr. ap. 55**Parti comune:** trotuar de protecţie, intrare principală, casa scării, hol de intrare, instalaţii electrice, gaz şi telefon, instalaţii încălzire, canal menajer, uscătoare, acoperiş tip terasă

Nr. Crt.	Nr.cadastral / Nr.topografic	Suprafata (mp)	Suprafata utila (mp)	Nr. Topografic	Cote parti comune	Cote teren	Observatii / Referinte
A1	Cad:1218/ 55 Top: -	54,96	47,95				apartament cu 2 camere, hol, bucătărie, cămară, baie cu S.C. 54,96 m.p., S. utilă 47,95 m.p., CPI în folosinţă 10,99 m.p., situat în Roman, str. Nicolae Titulescu, bloc 3, parter

Certific că prezentul extras corespunde intrutotul cu pozițiile în vigoare din cartea funciara originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciara NU este valabil la autentificarea actelor juridice de notarul public, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 0 RON, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 242,

Data soluționării,
06/03/2014

Asistent-registrador,
GHEORGHE BATRANU

Referent,

Data eliberării,

12 MAR 2014

(semnatura)
A.N.C.P.I. - O.C.P.I. NEAMŢ
BĂTRĂNU GABRIEL
Asistent Registrador

A.N.C.P.I. - O.C.P.I. NEAMŢ
AMARIEI TEREZA
(paraşa şi semnatura)
Referent



RELEVU APARTAMENT

Municipiul ROMAN

SCARA 1 : 100

Județul : NEAMȚ

Teritoriul adm. : ROMAN

Cod SIRUTA : 120860

Adresa imobilului :

Str. Nicolae Titulescu, bl.3, ap.55, sc.E, parter

Nr. Cadastral provizoriu : 1218 / 40

Numele și prenumele proprietarului

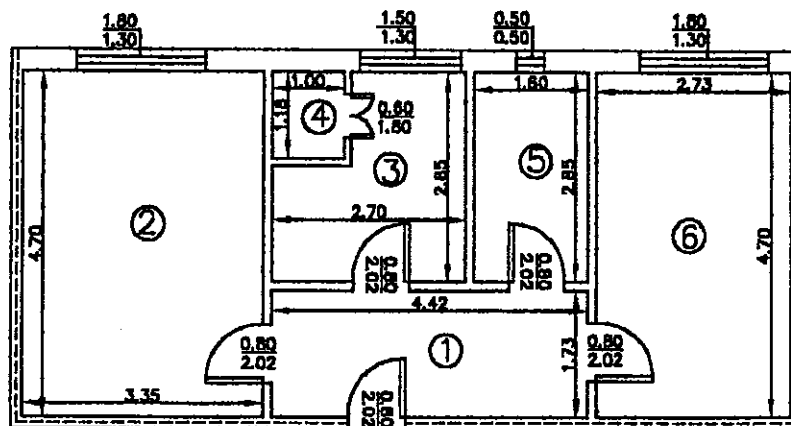
DRĂGUȘANU AUREL

ADRESA :

Str. Nicolae Titulescu, bl.3, ap.55, sc.E, parter

Localitatea : Roman

Județul : Neamț



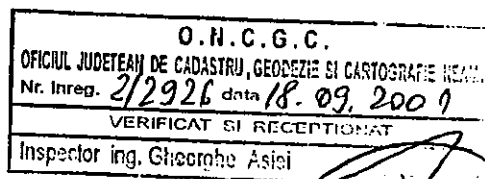
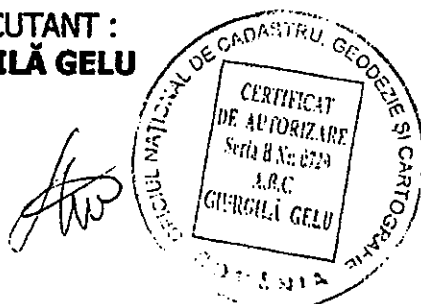
RECAPITULAȚIE

Nr. încăpere	Denumire încăpere	Suprafața utilă (m.p.)
1	HOL	7,91
2	SUFRAGERIE	15,74
3	BUCĂTĂRIE	7,06
4	DEBARA	1,18
5	BAIE	4,22
6	DORMITOR	11,84
Total Suprafață utilă		47,95
TOTAL		47,95

SUPRAFAȚA CONSTRUITĂ = 54,96 mp

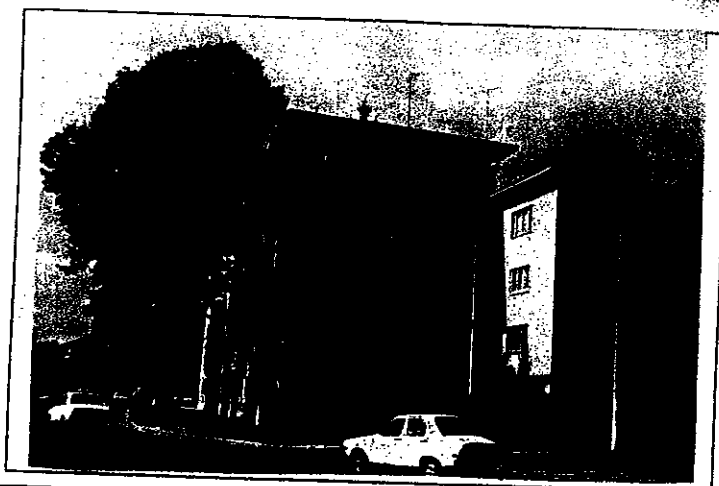
EXECUTANT :
GIURGILĂ GELU

DATA : 14.09.2001



SIITEZA RAPORTULUI DE EXPERTIZĂ

-Partea I-



Obiectiv: expertizarea tehnică a construcției cu destinația de locuințe din localitatea:
str. N. Titulescu nr. 3 bloc 3 sector
Temei legal: Ordonanța Guvernului nr.20/1994¹⁾
Reglementarea tehnică: Normativul de proiectare antiseismică P100-92, cu cap. 11 și 12 republicate în Buletinul Construcțiilor nr.11/1996
EXECUTANT (persoana juridică autorizată): SC. General Project SA - Bacău
Expert tehnic atestat pentru cerința de calitate (rezistență și stabilitate): Ing. Grapă Constantin
Nr./ data contractului: 265/1995 Termenul de predare la Consiliul Județean / C.G.M.B.:
Valoarea contractului de expertizare tehnică (inclusiv TVA): 11655000 lei, din care:
• corespunzătoare spațiilor cu destinația de locuință¹⁾ (inclusiv TVA): lei (determinată proporțional cu cota-parte indiviză din proprietatea comună aferentă spațiilor respective)

DATE GENERALE:	
Anul construirii : <u>1963</u>	Categoria de importanță a construcției (conf. H.G. nr. 766/1997, Anexa 3): <u>C</u>
Nr. niveluri (S+P+nE +M): <u>S+P+4E</u>	Clasa de importanță a construcției: (conf. P100-92, Tabel 5.1.) <u>3</u>
Nr. apartamente: <u>45</u>	Avarii constatate
Înălțimea curentă (S/P/E): <u>2,20/2,75/2,75</u>	- la elementele structurale: <u>fisuri, fracturi, tasări..</u>
Suprafața construită: <u>592</u> mp	- la elementele nestructurale: <u>fisuri, fracturi..</u>
Suprafața construită desfășurată: <u>2960</u> mp	Metode de investigare folosite (minim: E1 și E2a conform cap.11 din P100-92): <u>E1, E2a</u>
din care:	Încercări nedistructive efectuate (conform cap.11.5 din P 100 - 1992):
• aferentă spațiilor cu destinația de locuință ¹⁾ : <u>2960</u> mp	Studiu geotehnic: <u>Da</u>
Nr. tronsoane, din care:	Gradul nominal de asigurare la acțiuni seismice existent pe cele două direcții principale ale clădirii neconsolidate:
cu structură identică <u>1</u>	RI = <u>0,166</u> Rt = <u>0,176</u>
Sistemul structural (conf. cap. 11 din P100-1992): <u>A</u>	Valoarea recomandată pentru gradul minimal de asigurare la acțiuni seismice corespunzător clasei de importanță a clădirii (conform Tabel 12.1 din P100-92):
Zona seismică de calcul a construcției (conf. P100-92, Tabel A.1): <u>D</u>	Rmin= <u>0,5</u>
Coefficientul seismic: Ks = <u>0,16</u>	
Perioada de colt: Tc = <u>1,00</u>	
Gradul seismic: <u>7 (sapte)</u>	
Coefficientul seismic global: <u>0,077</u>	
CI = ; Ct =	

¹⁾ republicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr.150 din 15 aprilie 1990, în temeiul dispozițiilor art.11 din Legea nr.72 din 7 aprilie 1998 privind aprobarea Ordonanței Guvernului nr.67/1997 pentru modificarea și completarea Ordonanței Guvernului nr.20/1994
²⁾ proprietate privată a persoanelor fizice ori aflate în proprietatea sau în administrarea unităților administrativ teritoriale și a agenților economici -societăți comerciale cu capital majoritar de stat sau regii autonome.