

ROMÂNIA
JUDEȚUL NEAMȚ
MUNICIPIUL ROMAN
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂRE

Nr. __ din 06.03.2020

**privind modificarea H.C.L. nr. 197/2019 privind preluarea în
proprietatea municipiului Roman a unui apartament**

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ROMAN;

Examinând referatul de aprobare nr. 4456 din 24.02.2020 înaintat de către dnul Lucian-Ovidiu Micu - Primarul municipiului Roman, precum și raportul de specialitate nr. 4643 din 26.02.2020 întocmit de Direcția Juridică și Administrație Publică;

Văzând avizul de legalitate nr. ____ din 06.03.2020 al Secretarului general al Municipiului Roman, avizul favorabil nr. ____ din 06.03.2020 al Comisiei pentru urbanism și amenajarea teritoriului, precum și avizul favorabil nr. ____ din 06.03.2020 al Comisiei juridice;

Având în vedere dispozițiile art. 59 din Legea 24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative;

În temeiul art. 139, ale art. 140, alin. 1, precum și ale art. 196, alin. 1, lit. "a" din O.U.G. nr. 57 din 03.07.2019 privind Codul administrativ;

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. Se modifică art. 2 alin. (1) din H.C.L. nr. 197/2019, care va avea următorul conținut:

„Art. 2. Se aprobă raportul de expertiză tehnică în specialitate construcții realizat de expert - Buleu Elena, anexă parte integrantă din prezenta hotărâre, și plata despăgubirii către proprietar la valoarea înscrisă în raportul de expertiză anexă, în echivalent lei”.

Art.2. Celelalte prevederi ale H.C.L. nr. 197/2019 rămân neschimbate.

Art. 3. Secretarul general al Municipiului Roman va comunica prezenta hotărâre autorităților și persoanelor interesate.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
Consilier,
Miluța SCUTARU

CONTRASEMNEAZĂ
Secretarul General al Municipiului Roman,
Gheorghe CARNARIU

BIROUL LOCAL DE EXPERTIZE JUDICIARE TEHNICE SI CONTABILE - TRIBUNALUL NEAMT

CABINET EXPERT BULEU ELENA

Autorizație MJ Nr. 10218-3489/1999 * Certificat ANEVAR Nr. 5912/2010 * CIF 27822860
 Piatra Neamț, Str. Costache Negri, Nr. 3, Bl. D1, Sc. A, Ap. 6, Județul Neamț, C.P. 610024
 Tel / Fax: 0233 621 103 * Mob: 0743 144 778 * E-mail: elenabuleu@gmail.com

Nr. înreg.: 185 din 12.08.2019

RAPORT DE EVALUARE

PENTRU IMOBILUL

"APARTAMENT CU DOUĂ CAMERE ȘI DEPENDINȚE, $S_{cd} = 60,33$ MP"situat în Mun. Roman, Bd. Roman Mușat, Bl. 17, Sc. E, Et. 3, Ap. 63, Județ. Neamț,
proprietatea debitorilor ipotecari DUMITRACHE VASILE și DUMITRACHE MARIANA**1. SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE**

Evaluator: Ing. BULEU ELENA • Expert Tehnic Judiciar specializările CCIA, EPI - Autorizație M.J. Nr. 10218-3418/1995 ; Certificat ANEVAR Nr.5912/2010 • Firma: CABINET EXPERT BULEU ELENA - CIF 27822836 • Sediul profesional: Piatra Neamț, Str. Costache Negri Nr.3, Bl.D1, Sc.A, Ap.6 • Tel/Fax: 0233 621 103, Mob: 0743 144 778 * 0748 210 350 * E-mail: elenabuleu@gmail.com • Asigurare profesională: 100.000 RON / Polița Seria G Nr. 950891/2019 - OMNIASIG					
Beneficiarul lucrării: MUNICIPIUL ROMAN • Sediul: 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.3, ap.63, județul Neamț, în suprafață construită de 60,33 mp și suprafața utilă de 52,43 mp , proprietatea debitorilor ipotecari Dumitrache Vasile și Dumitrache Mariana.					
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.					
Data evaluării / Curs de schimb : 12.08.2019 / 4,7265 RON/EUR					
VALORILE ESTIMATE, cu TVA inclus					
VALOAREA DE CIRCULAȚIE		VALOARE CONSOLIDARE-ÎMBUNĂTĂȚIRI		VALOARE DESPĂGUBIRI	
EUR	RON	EUR	RON	EUR	RON
40.600	191.896	32.991	155.932	7.609	35.964

MINISTERUL JUSTIȚIEI - ROMANIA
 BULEU ELENA
 Expert Tehnic Judiciar
 Evaluador Proprietăți Imobiliare
 Nr. 10218-3489/1999

2. OBIECTUL EVALUĂRII, OBIECTIVELE EXPERTIZEI

● **Obiectul evaluării** îl constituie imobilul "**Apartament cu două camere și dependințe**" situat în municipiul Roman, str. Bd. Roman Mușat, bl.17, sc.E, et.3, ap.63, județul Neamț, în **suprafață construită de 60,33 mp și suprafața utilă de 52,43 mp**, proprietatea debitorilor ipotecari Dumitrache Vasile și Dumitrache Mariana.

● **Obiectivele comunicate de beneficiar:**

1. *Identificarea și evaluarea apartamentului situat în Roman, B-dul Roman Mușat, bl.17, sc.E, et.3, ap.63, județul Neamț;*
2. *Evaluarea separată a consolidării și îmbunătățirilor realizate la apartament, conform documentelor puse la dispoziție de beneficiar;*
3. *Determinarea valorii apartamentului având starea fizică descrisă în raportul de expertiză tehnică nr.7658 din 19.12.1999, efectuat pentru consolidarea și renovarea blocului nr.17 în cadrul programului privind măsurile pentru reducerea riscului seismic al construcțiilor existente - OG nr.20/1994R (valoarea despăgubirii).*

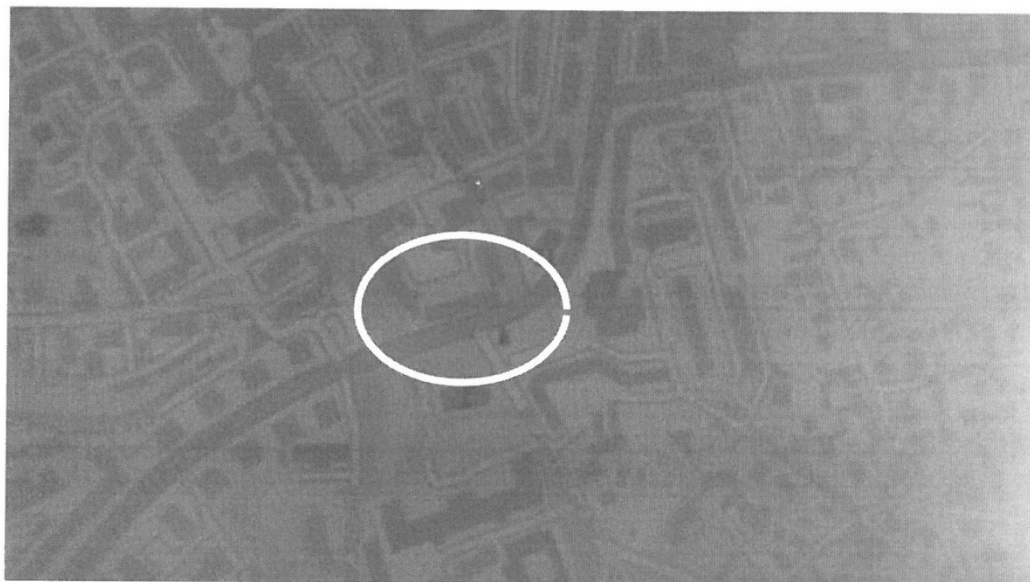
3. PREZENTAREA DATELOR

3.1	Proprietatea evaluată	▪ Imobilul "Apartament cu două camere și dependințe" situat în municipiul Roman, str. Bd. Roman Mușat, bl.17, sc.E, et.3, ap.63, județul Neamț, în suprafață construită de 60,33 mp și suprafața utilă de 52,43 mp, proprietatea debitorilor ipotecari Dumitrache Vasile și Dumitrache Mariana.
3.2	Scopul evaluării	▪ Scopul evaluării îl reprezintă estimarea valorii de circulație 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 <u>valoarea de circulație</u> așa cum este definită în Standardelor Internaționale de Evaluare: "Valoarea de circulație 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 august 2019. Data evaluării este 12.08.2019. Cursul de schimb utilizat în calcule pentru alocarea valorilor este cursul comunicat de BNR pentru data de 12.08.2019, respectiv 4,7265 RON/EUR. 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 BCPI 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 Dumitrache Vasile și Dumitrache Mariana, conform Contract de vânzare cumpărare nr. 3982 din 11.12.1991 - GOSCOM SA Roman. 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 12.08.2019. 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 inspecției, rezultă că blocul 17, respectiv apartamentul nr.63 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 - Finisaj 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 border="1"> <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>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>8</td> <td>LOGIE</td> <td>3,60</td> </tr> <tr> <td colspan="2">TOTAL Suprafață utilă, Su</td> <td>52,43</td> </tr> <tr> <td colspan="2">SUPRAFAȚA CONSTRUITĂ, Sc</td> <td>60,33</td> </tr> </tbody> </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	8	LOGIE	3,60	TOTAL Suprafață utilă, Su		52,43	SUPRAFAȚA CONSTRUITĂ, Sc		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																																		
8	LOGIE	3,60																																		
TOTAL Suprafață utilă, Su		52,43																																		
SUPRAFAȚA CONSTRUITĂ, Sc		60,33																																		
	Tămplărie	- Exterioară: tmp alb, ușă metalică - Interioară: uși din lemn																																		
	Finisaje	Finisaje obișnuite																																		

Instalații electrice	▪ <i>Tablou de siguranțe, traseu de iluminat din conductori de Al în tub îngropat, prize monofazate și trasee de curenți slabi</i>
Instalații de încălzire	▪ <i>Traseu tur-retur din țevă, calorifere al</i>
Instalații sanitare	▪ <i>Traseu apă prin țevă pvc de înaltă densitate, traseu scurgere apă menajeră din pvc, obiecte sanitare moderne</i>
Instalații alimentare cu gaze	▪ <i>Branșament comun</i>

3.11 Localizare



Roman, Bd. Roman Mușat, Bloc 17, Sc.E, et. 3, ap. 63



4. EVALUAREA IMOBILULUI

Definiții

● Valoarea de circulație / Valoarea de piață este 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.

● Costul de înlocuire net, este 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.

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

Procedura de evaluare

Având în vedere scopul evaluării, în procesul de evaluare s-a aplicat *metoda costului*.

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.

Evaluarea apartamentului:

● Abordarea prin cost - metoda costului de înlocuire net: În anexa nr.1 sunt redate costurile de înlocuire ale elementelor de construcții din structura clădirii, ale finisajelor și dotărilor acesteia. Din calculele prezentate în anexa nr.1, rezultă valoarea apartamentului, calculată prin metoda costului de înlocuire, de 40.600 €, respectiv 774 €/mp de suprafață utilă.

Evaluarea îmbunătățirilor

Pentru determinarea costurilor îmbunătățirilor (elemente de construcții și instalații funcționale) realizate la imobil am utilizat metoda costurilor segregate pornind de la costul de nou și costul înlocuirii din anexele la lucrarea "Metoda costurilor segregate" (autor Corneliu Șchiopu, editura IROVAL București). Valoarea îmbunătățirilor este inclusă în valoarea totală a apartamentului.

5. REZULTATUL EVALUĂRII. OPINIA EXPERTULUI ASUPRA VALORII

Având în vedere cele prezentate în cuprinsul raportului și ținând cont de scopul evaluării, în opinia expertului:

1. Valoarea de circulație a imobilului "Apartament compus din două camere și dependințe" având suprafața construită de 60,33 mp, suprafața utilă de 52,43 mp, situat în Roman, Bd. Roman Mușat, bl.17, sc.E, et.3, ap.63, județ Neamț, este de

40.600 EUR reprezentând 191.896 RON

2. Valoarea lucrărilor de consolidare, renovare și îmbunătățire aferente imobilului "Apartament cu două camere și dependințe" din Roman, Bd. Roman Mușat, bl.17, sc.E, et.3, ap.63, județul Neamț, este de

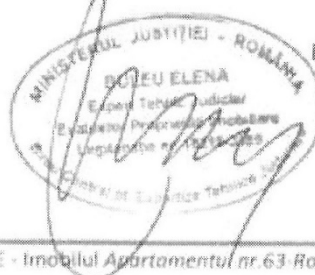
32.991 EUR reprezentând 155.932 RON

3. Valoarea despăgubirilor pentru proprietarii imobilului "Apartament cu două camere și dependințe" din Roman, Bd. Roman Mușat, bl.17, sc.E, et.3, ap.63, județul Neamț, este de

7.609 EUR reprezentând 35.964 RON

- Valorile includ TVA
- Cursul de schimb considerat este de 4,7265 RON/EUR

Data raportului de evaluare,
12.08.2019



Expert Tehnic Evaluator CCIA, EPI
Ing. Buleu Elena



MUNICIPIUL ROMAN

Piața Roman-Vodă nr. 1 www.primariaroman.ro

Tel. 0233.741.119, 0233.740.165, 0233.744.650

Fax. 0233.741.604

Emitent: CABINET PRIMAR

Nr. 4456 din 24.02.2020

REFERAT DE APROBARE

la proiectul de hotărâre privind modificarea H.C.L. nr. 197/2019 privind preluarea în proprietatea municipiului Roman a unui apartament

Prin H.C.L. 197/2019 s-a aprobat preluarea, prin încheierea actului de dare în plată, a apartamentului nr. 63 situat în blocul nr. 17, b-dul Roman Mușat, proprietatea dlor Dumitrache Vasile și Dumitrache Mariana. Prin același act administrativ, s-a aprobat și raportul de expertiză tehnică în specialitate construcții realizat de expert – Buleu Elena, plata despăgubirii către proprietar la valoarea înscrisă în raportul de expertiză în echivalent lei precum și stingerea dreptului de creanță notat în Cartea Funciară în favoarea Municipiului Roman pentru imobilul ce urma a fi preluat de autoritatea publică locală.

Cu ocazia încheierii actului de dare în plată în formă autentică, s-a constatat că în cuprinsul raportului de evaluare s-a strecurat o eroare materială cu privire la valoarea lucrărilor de consolidare. Astfel, dna expert a menționat că valoarea lucrărilor de consolidare este de 33870 euro în loc de 32991 euro, această din urmă valoare rezultând din aplicarea prevederilor art. 10 alin. (1) lit. „g” din O.G. nr. 20/1994 și ale 38 din H.G. nr. 1364/2001 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Ordonanței Guvernului nr. 20/1994 privind măsuri pentru reducerea riscului seismic al construcțiilor existente, prin raportare la suprafața utilă a apartamentului. De altfel, aceasta este și valoarea dreptului de creanță pe care Municipiul Roman l-a notat în Cartea Funciară cu privire la apartamentul nr. 63 situat în Blocul nr. 17 din B-dul Roman-Mușat.

În aceste condiții, s-a luat legătura cu doamna expert, pentru a verifica valoarea lucrărilor de consolidare a imobilului înscrisă în raportul de evaluare, ținând cont și de actele normative aplicabile. Cu această ocazie, s-a constatat că, într-adevăr, în cuprinsul raportului s-a strecurat o eroare materială, valoarea

lucrărilor de consolidare fiind 32991 euro, iar nu 33870 euro, cum greșit s-a menționat.

Față de cele de preced, se impune modificarea art. 2 din H.C.L. nr. 197/2019, în sensul aprobării Raportului de evaluare cu sumele rectificate privind la valoarea lucrărilor de consolidare și valoarea despăgubirilor, conform anexei la prezenta hotărâre.

Drept pentru care rog domnii consilieri să analizeze și să se pronunțe prin vot.

Prezentul proiect va fi transmis Direcției Juridice și Administrație Publică, în vederea întocmirii raportului de specialitate.

Inițiator
Primarul municipiului Roman,
Lucian-Ovidiu MICU

PROIECT



MUNICIPIUL ROMAN

Piața Roman-Vodă nr. 1 www.primariaroman.ro

Tel. 0233.741.119, 0233.740.165, 0233.744.650

Fax. 0233.741.604

Emitent: Direcția juridică și administrație publică

Nr. 4643 din 25.02.2020

RAPORT DE SPECIALITATE

la proiectul de hotărâre privind modificarea H.C.L. nr. 197/2019 privind preluarea în proprietatea municipiului Roman a unui apartament

Analizând referatul de aprobare și proiectul de hotărâre înaintate de dl. Lucian-Ovidiu Micu - Primarul municipiului Roman, am constatat că acestea îndeplinesc condițiile de legalitate și oportunitate.

Din punct de vedere al oportunității:

Prin H.C.L. nr. 197/2019 s-a aprobat preluarea, prin încheierea actului de dare în plată, a apartamentului nr. 63 situat în blocul nr. 17, b-dul Roman Mușat, proprietatea dlor Dumitrache Vasile și Dumitrache Mariana. Prin același act administrativ, s-a aprobat și raportul de expertiză tehnică în specialitate construcții realizat de expert – Buleu Elena, plata despăgubirii către proprietar la valoarea înscrisă în raportul de expertiză în echivalent lei precum și stingerea dreptului de creanță notat în Cartea Funciară în favoarea Municipiului Roman pentru imobilul ce urma a fi preluat de autoritatea publică locală.

Cu ocazia încheierii actului de dare în plată în formă autentică, s-a constatat că în cuprinsul raportului de evaluare s-a strecurat o eroare materială cu privire la valoarea lucrărilor de consolidare. Astfel, doamna expert a menționat că valoarea lucrărilor de consolidare este de 33870 euro în loc de 32991 euro, această din urmă valoare rezultând din aplicarea prevederilor art. 10, alin. (1) lit. „g” din O.G. nr. 20/1994 și ale 38 din H.G. nr. 1364/2001 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Ordonanței Guvernului nr. 20/1994 privind măsuri pentru reducerea riscului seismic al construcțiilor existente, prin raportare la suprafața utilă a apartamentului. De altfel, aceasta este și valoarea dreptului de creanță pe care Municipiul Roman l-a notat în Cartea Funciară cu privire la apartamentul nr. 63 situat în Blocul nr. 17 din B-dul Roman-Mușat.

În aceste condiții, s-a luat legătura cu dna expert, pentru a verifica valoarea lucrărilor de consolidare a imobilului înscrisă în raportul de evaluare, ținând cont și de actele normative aplicabile. Cu această ocazie, s-a constatat că, într-adevăr, în cuprinsul raportului s-a strecurat o eroare materială, valoarea lucrărilor de consolidare fiind 32991 euro, iar nu 33870 euro, cum greșit s-a menționat.

Față de cele ce preced, se impune rectificarea raportului de evaluare aprobat prin H.C.L. nr. 197/2019, conform anexeii la prezenta hotărâre.

Din punct de vedere al legalității, se constată că acestea întrunesc condițiile de fond, formă, necesitate, oportunitate, precum și cele de legalitate cerute de Legea nr. 24/2000, privind normele de tehnică legislativă, motiv pentru care acordăm aviz favorabil.

Drept pentru care rugăm domnii consilieri să analizeze și să se pronunțe prin vot.

**D.J.A.P.,
C.j. Camelia RUSU**

PROIECT