

HOTĂRÂREA NR. 153
din 6 IULIE 1999

cu privire la schimbul de proprietăți între Statul Român și SC BB Computer SRL.

Consiliul Local al Municipiului Arad.

Având în vedere:

- Inițiativa Primarului Municipiului Arad;
- Expertiza tehnică nr. 126/24.06.1999 a Societății Expertilor Tehnici Arad efectuată de către Dl. ing. Grecu Gheorghe;
- Referatul nr. ad.17710/V 2/24.06.1999 al Serviciului juridic din cadrul Primăriei Municipiului Arad;
- Raportul Comisiei nr.5 a CLM Arad;
- Raportul Comisiei nr. 3 a CLM Arad;
- Prevederile art.1405 și urm. Cod civil;
- Prevederile art.84(3) și art.20(2) lit.g din Legea 69/1991 rep.;

În baza drepturilor conferite prin art.28 din Legea administrației publice locale nr.69/1991 adoptă prezenta

HOTĂRÂRE

Art.1.- Se însușește raportul de expertiză tehnică nr.126/24.06.1999 a Societății Expertilor Tehnici SA Arad care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

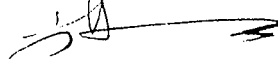
Art.2.- Se aprobă schimbul de proprietăți între Statul Român reprezentat de CLM Arad în calitate de proprietar al spațiului cu altă destinație decât aceea de locuință situat în Arad, str.N.Bălcescu nr.12, ap.2, în suprafață utilă de 107,76 mp constând în 4 încăperi și având valoarea expertizată de 156.000.000 lei, și SC BB Computer SRL în calitate de proprietar al unui apartament fond locativ, situat în Arad, str.Haiducilor nr.14-16, bld 2-3 sc.B, ap.13, având valoarea expertizată de 140.000.000 lei, rămânând ca societatea comercială mai sus menționată să plătească o sumă de 16.000.000 lei, care se va plăti în rate lunare, începând cu 01.08.1999 pe o perioadă de 1 an de zile, care se va reactualiza la data plății efective în funcție de paritatea lei/dolar conform cursului BNR.

Art. 3.- Contractul de schimb se va perfectă în formă autentică.

Art.4.- Prezenta hotărâre va fi dusă la îndeplinire de către Serviciul juridic din cadrul Consiliului Local al Municipiului Arad și se va comunica celor interesați prin grija Biroului secretariatului tehnic.-

PRESEDINTE DE SEDINȚĂ

Murvai Nicolae





ARAD, STR. CALEA VICTORIEI 35-37 - TELEFON: 05 71234202

Nr. înreg. 126 / 24.06.1999

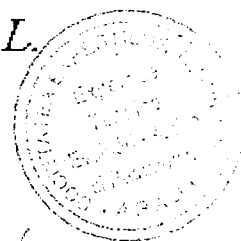
RAPORT DE EXPERTIZĂ TEHNICĂ

pentru

*evaluări și schimb de proprietăți str. N. Bălcescu
nr. 12, ap. 2 și str. Haiducilor nr.14-16, bl. D2-3, sc. B, ap. 15
Arad*

BENEFICIAR

**S.C., „BB COMPUTER” S.R.L.
ARAD**



primarie

RAPORT DE EXPERTIZĂ TEHNICĂ

I. GENERALITĂȚI

Expert tehnic: ing. Grecu Gheorghe, Arad, Calea Romanilor, nr. 21-23, ap. 3.

Beneficiar: S.C., „BB COMPUTER” S.R.L. Arad, str. N. Bălcescu nr. 12

Obiectul expertizei: Evaluarea și schimb proprietăți imobile Arad, str. N. Bălcescu nr. 12, ap. 2 (spațiu cu altă destinație decât locuință) și str. Haiducilor nr. 14-16, bloc D2-3, scara B, ap. 15 (locuință)

Locul și perioada desfășurării expertizei: Culegerea datelor și efectuarea operațiilor de verificări și măsurători s-au desfășurat la imobilele în cauză în perioada 21.06.1999 - 22.06.1999, iar prelucrarea datelor și redactarea raportului de expertiză tehnică s-au efectuat la domiciliul expertului în perioada 23.06.1999 – 24.06.1999.

Material documentar utilizat la efectuarea expertizei:

- Îndrumar pentru expertiza tehnică imobiliară, Editura tehnică, 1988;
- Decretul nr. 93/1977;
- Decretul nr. 256/1984;
- Decretul-Lege nr. 61/1990;
- Evaluarea rapidă a construcțiilor – spații comerciale și anexele acestora, Editura MATRIX ROM, 1995;
- Ghid cuprinzând coeficienții de uzură fizică la mijloace fixe din grupa 1 „clădiri” și grupa 2 „construcții speciale” – Indicativ P 135-95 elaborat de M.L.P.A.T., 1995;
- Criteriile nr. 2665/1c/311/28.02.1992, de evaluare a terenurilor emise de Ministerul finanțelor și Ministerul lucrărilor publice și amenajarea teritoriului;

RAPORT DE EXPERTIZĂ TEHNICĂ

I. GENERALITĂȚI

Expert tehnic: ing. Grecu Gheorghe, Arad, Calea Romanilor, nr. 21-23, ap. 3.

Beneficiar: S.C., „BB COMPUTER” S.R.L. Arad, str. N. Bălcescu nr. 12

Obiectul expertizei: Evaluarea și schimb proprietăți imobile Arad, str. N. Bălcescu nr. 12, ap. 2 (spațiu cu altă destinație decât locuință) și str. Haiducilor nr. 14-16, bloc D2-3, scara B, ap. 15 (locuință)

Locul și perioada desfășurării expertizei: Culegerea datelor și efectuarea operațiilor de verificări și măsurători s-au desfășurat la imobilele în cauză în perioada 21.06.1999 - 22.06.1999, iar prelucrarea datelor și redactarea raportului de expertiză tehnică s-au efectuat la domiciliul expertului în perioada 23.06.1999 - 24.06.1999.

Material documentar utilizat la efectuarea expertizei:

- Îndrumar pentru expertiza tehnică imobiliară, Editura tehnică, 1988;
- Decretul nr. 93/1977;
- Decretul nr. 256/1984;
- Decretul-Lege nr. 61/1990;
- Evaluarea rapidă a construcțiilor – spații comerciale și anexele acestora, Editura MATRIX ROM, 1995;
- Ghid cuprinzând coeficienții de uzură fizică la mijloace fixe din grupa 1 „clădiri” și grupa 2 „construcții speciale” – Indicativ P 135-95 elaborat de M.L.P.A.T., 1995;
- Criteriile nr. 2665/1c/311/28.02.1992, de evaluare a terenurilor emise de Ministerul finanțelor și Ministerul lucrărilor publice și amenajarea teritoriului;
- Buletine documentare editate de Corpul experților tehnici din România;

– Documente puse la dispoziție de beneficiar(plan apartamentare, extras C.F., etc)

II. CONSTATĂRI

Pe baza rezultatelor obținute cu ocazia efectuării operațiilor de verificări și măsurători asupra imobilelor ce fac obiectul prezentei expertize și a analizării documentelor puse la dispoziție de beneficiar au rezultat următoarele:

A. Str. N. Bălcescu nr. 12, ap. 2

Imobilul constă dintr-un apartament situat la parterul unei clădiri cu regim de înălțime P+1E construită în anul 1900 cu următoarea structură:

- fundatii continue din cărămidă;
- pereți structurali și nestructurali din cărămidă;
- planșee peste parter, din grinzi metalice și bolțișoare din cărămidă;
- planșee peste etaj, din grinzi de lemn;
- șarpantă din lemn;
- învelitoare din țiglă.

Apartamentul nr. 2 care face obiectul evaluării și schimbului de proprietăți dispune de următoarele instalații:

- instalații electrice monofazice și trifazice;
- instalații sanitare – parțial.

Finisajele interioare constau în:

- tencuieli drișcuite la pereți și tavane;
- zugrăveli simple (spoieli cu var);
- pardoseli din ciment pe suport din beton;
- tâmplărie interioară și exterioară din lemn și parțial din metal;
- înălțime medie: $h = 3,70$ m.

În ansamblu clădirea se află în stare tehnică bună și are un finisaj de grad inferior. Apartamentul nr. 2 are următoarea componență:

1. –cameră (spațiu producție panificație):

$$5,85 \text{ m} \times 5,95 \text{ m} - 2,15 \text{ m} \times 0,30 \text{ m} = 34,16 \text{ mp}$$

2. –cameră (spațiu depozitare produse panificație):

$$5,95 \text{ m} \times 7,96 \text{ m} = 47,36 \text{ mp}$$

3. –cameră (cuptor):

$$2,10 \text{ m} \times 2,15 = 4,52 \text{ mp}$$

4. –magazie (spațiu depozitare și desfacere):

$$9,05 \text{ m} \times 2,40 \text{ m} = 21,72 \text{ mp}$$

5. –magazie (cămară lemne):

$$1,70 \text{ m} \times 2,15 \text{ m} = 3,66 \text{ mp}$$

Destinațiile încăperilor de la pozițiile 1, 2, 3, 4, 5, corespund cu planul de apartamentare și cu înscrierile din Cartea funciară, însă destinațiile reale în care au fost folosite sunt cele prezentate în paranteze, dar pot fi utilizate și în alte scopuri, însă sunt improprie utilizării lor ca spații comerciale.

Încăperile de la pozițiile 1, 2, 3 și 4 sunt amplasate în clădirea principală descrisă anterior iar încăperea de la nr. 5- magazie (cămară lemne) este amplasată într-un corp separat (șopron), cu pereți din scânduri PFL realizat în anul 1946, aflat într-o stare avansată de uzură.

B. Str. Haiducilor nr. 14 – 16, bl. D2-3, sc.B, ap. 15

Imobilul constă dintr-un apartament situat la etajul III al unui bloc de locuințe cu regim de înălțime S + P + 4E construit în anul 1971 cu următoarea structură:

- fundații continue din beton
- pereți din beton și din cărămidă
- planșee din beton armat
- acoperiș tip terasă cu învelitoare bituminoasă.

Finisajele constau în tencuieli drișcuite și gletuite, placaje parțiale de faianță în baie și bucătărie, zugrăveli de calitate superioară, tâmplărie din lemn de foioase și

rășinoase de calitate superioară cu vopsitorii de ulei, pardoseli de parchet și mozaic (baie și bucătărie).

În ansamblu blocul se află în stare tehnică bună.

Apartamentul nr. 15 are următoarea componență:

-cameră: 4,65 m x 3,15 m =	14,65 mp
-cameră: 3,30 m x 2,90 m =	9,75 mp
-cameră: 3,45 m x 2,55 m =	8,80 mp
-bucătărie: 2,80 m x 1,65 m =	4,62 mp
-antreu: 1,75 m x 1,65 m + 1,05 m x 1,40 m =	4,36 mp
-baie: 1,90 m x 1,22 m =	2,32 mp
-pasaj: 1,05 m x 0,9 m + 0,32 m x 0,6 m =	1,28 mp
Total suprafață utilă:	45,60 mp

II-a STABILIREA VALORILOR TEHNICE

A. Str. N. Bălcescu nr. 12, ap. 2

Pentru încăperile de la pozițiile 1,2,3 și 4 se aplică metoda de calcul prevăzută în Catalogul de reevaluare nr. 120, fișa nr. 3 corespunzător caracteristicilor prezentate în cap. II. CONSTATĂRI.

Aria desfășurată:

$$Ad = 7,00 \text{ m} \times 14,80 \text{ m} + 2,975 \text{ m} \times 2,575 \text{ m} + 2,95 \text{ m} \times 10,30 \text{ m} = 141,65 \text{ mp}$$

Preț unitar (lei/mp Ad):

-Construcții:	845 lei/mp
-Instalații electrice:	40 lei/mp
-Instalații sanitare:	80 lei/mp
-Instalații încălzire centrală:	—

Total: 965 lei/mp

Termeni de corecție:

-Finisaje inferioare:	-90 lei/mp
-----------------------	------------



-Diferență înălțime: -16 lei/0,10 m diferență

-Încălzire cu sobe: -55 lei/mp

Preț unitar de calcul:

$$P_u = 965 - 90 - 16 \times (4,50 \text{ m} - 3,70 \text{ m}) - 55 = 692 \text{ lei/mp}$$

Coeficienți de uzură:

-conform P135-95 (clădiri pentru afaceri, comerț, depozitare), stare tehnică bună, structură puternică (cărămidă, înlocuitori, piatră, beton armat, metal) și vechime peste 80 ani: $C_u = (100 - 85)\% = 0,15$

-conform examinării elementelor de construcții: $C_u = 0,20$

Se va adopta coeficientul de uzură rezultat din examinările efectuate: $C_u = 0,20$

Coeficient de reactualizare conform Circularei nr. 6156/25.05.1999 a Corpului experților tehnici din România: $C_a = 3678,677$

Valoare tehnică actuală:

$$V_{T1}' = 141,65 \text{ mp} \times 692 \text{ lei/mp} \times 0,20 \times 3678,677 = 72.118.108 \text{ lei}$$

Adaos pentru zona centrală: +10%

$$V_{T1} = 72.118.108 + 7.211.811 = \underline{79.329.919 \text{ lei}}$$

Pentru încăperea de la poziția 5 – magazie (cămară lemne) se aplică metoda de evaluare prevăzută de Decretul nr. 256/1984, corespunzător dimensiunilor și caracteristicilor constructive rezultând:

Suprafață utilă: 3,66 mp

Preț unitar: 300 lei/mp

Stare tehnică: satisfăcătoare

Vechime: 1999-1946 = 53 ani

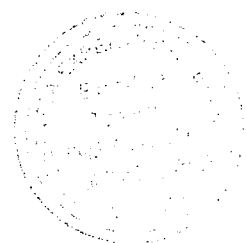
Coeficient de uzură: $C_u = 0,20$

Coeficient de reactualizare: $C_a = 892,631$

Valoarea tehnică actuală:

$$V_{T2}' = 3,66 \text{ mp} \times 300 \text{ lei/mp} \times 0,20 \times 892,631 = 196.022 \text{ lei}$$

Adaos pentru zona centrală: +10%



$$V_{T2} = 196,022 + 19.602 = \underline{215.624 \text{ lei}}$$

Valoarea tehnică a terenului aferent calculată în Fișa de calcul de la Anexa nr. 1:

$$V_{Ta} = \underline{10.351.017 \text{ lei}}$$

Valoarea tehnică totală a imobilului din str. N. Bălcescu nr. 12, ap. 2:

$$V_{TA} = 79.329.919 + 215.624 + 10.351.017 = \underline{89.896.560 \text{ lei}}$$

$$\underline{V_{TA} = 89.896.560 \text{ lei}}$$

B. Str. Haiducilor nr. 14-16, bl. D2-3, sc. B, ap. 15

Conform fișei de calcul de la Anexa nr. 2, valoarea tehnică a acestui imobil este:

$$\underline{V_{TB} = 141.088.567 \text{ lei}}$$

II-b. STABILIREA VALORILOR DE CIRCULAȚIE

A. Str. N. Bălcescu nr. 12, ap. 2

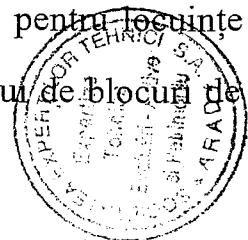
La stabilirea valorii de circulație a acestui imobil se au în vedere pe lângă caracteristicile constructive ale clădirii, respectiv ale încăperilor care alcătuiesc apartamentul nr. 2, funcțiunile acestor încăperi – spații cu altă destinație decât locuință – amplasarea în zona centrală a municipiului, dotările edilitare din zonă, dar și faptul că încăperile respective sunt improprii desfășurării unor activități comerciale (încăpere foarte îngustă spre stradă, amplasarea celorlalte încăperi în curtea imobilului fără acces auto, intrare și curte comună, etc.) precum și prețurile cu care se înstrăinează în această perioadă imobile similare.

În baza celor de mai sus se apreciază că valoarea de circulație a acestui imobil poate fi cuprinsă în limitele 154.000.000 lei – 156.000.000 lei, propunând adoptarea valorii de 156.000.000 lei.

$$\underline{V_{CA} = 156.000.000 \text{ lei}}$$

B. Str. Haiducilor nr. 14-16, bl. D2-3, sc. B, ap. 15

În afară de amplasarea sa într-o zonă destinată în exclusivitate pentru locuințe se are în vedere poziționarea concretă a blocului D2-3 în spatele frontului de blocuri de pe



Calea Romanilor care constituie un spațiu deosebit de liniștit. Aceste avantaje corelate cu prețurile practicate în această perioadă la înstrăinarea unor imobile similare conduc la o valoare de circulație cuprinsă în limitele 140.000.000 lei – 145.000.000 lei, propunându-se adoptarea valorii 140.000.000 lei.

$$\underline{V_{CB} = 140.000.000 \text{ lei}}$$

III. CONCLUZII

În baza celor prezentate în capitolele anterioare, se stabilesc următoarele concluzii:

1.Imobilul din Arad, str. N. Bălcescu nr. 12, ap. 2, proprietatea Statului Român constituie o unitate alcătuită din mai multe încăperi situate la parterul clădirii având funcțiunea de spațiu cu altă destinație decât locuință, care pot fi utilizate pentru activități de afaceri, depozitare, comerț.

Valoarea de circulație a acestui spațiu este:

$$\underline{V_{CA} = 156.000.000 \text{ lei}}$$

2.Imobilul din Arad, str. Haiducilor nr. 14-16, bl. D2-3, sc. B, ap.15 constă într-un apartament (locuință) alcătuit din trei camere și dependințe situat la etajul III al blocului, proprietate al S.C.,„BB COMPUTER” S.R.L. Arad.

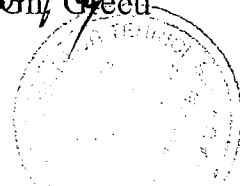
Valoarea de circulație a acestui imobil este:

$$\underline{V_{CB} = 140.000.000 \text{ lei}}$$

3.Schimbul de proprietăți între Statul Român, proprietarul imobilului din Arad, str. N. Bălcescu nr. 12, ap.2 și S.C.,„BB COMPUTER”S.R.L. Arad, proprietarul imobilului din Arad, str. Haiducilor nr. 14-16, bl. D2-3, sc. B, ap. 15 este echitabil și se poate efectua cu acordarea de către SC BB “COMPUTER” SRL a unei sulte de 16.000.000 lei.

Arad, 24.06.1999

Expert tehnic,
ing. Gh. Ghecu



FIȘA TEHNICĂ DE CALCUL

pentru terenul aferent imobilului din Arad,
str. N. Bălcescu nr. 12, ap. 2

Suprafață teren: 89 mp conform cotei părți aferente

Relația de calcul: $V_t = V_b \times (1+N) \times 15.705/635$, în care:

V_t = valoare unitară teren (, lei/mp)

V_b = valoare de bază a terenului conform H.G: nr. 834/1991 (lei/mp)

$(1+ N)$ = coeficient de corecție a valorii de bază a terenului

15.705/635 = raportul actual de schimb (dolar /leu) la data de 24.06.1999.

Criteriile de stabilire a coeficientului de corecție

a) Categoria localității:

– municipiu reședință de județ: +1,0

b) Amplasarea terenului:

– Zona centrală a municipiului +1,0

c) Funcțiile economice și caracteristicile sociale:

– localitate cu funcții economice complexe: +1,0

d) Poziția terenului față de accesul la rețelele de transport:

– transport rutier +0,2

– transport feroviar +0,3

– transport aerian +0,5

e) Echiparea tehnico-edilitară a zonei:

– rețele de apă-canal +0,5

– rețele de energie electrică +0,5

– rețele de energie termică +0,5

– rețele de gaze naturale +0,5

– rețele de telefonie +0,5

– rețele de transport în comun +0,5

		2
f)	Caracteristicile geotehnice ale terenului:	
	– teren normal	+1,0
g)	Restricții de folosire a terenului conform planului urbanistic general și regulamentelor aferente:	
	– funcție compatibilă cu planul urbanistic	+0,5
h)	Terenuri poluate cu reziduri:	
	– gazoase	–
	– lichide	–
	– solide	–

Total: +8,5

Valoare unitară:

$$V_t = 495 \times (1+8,5) \times 15.705 / 635 = 116.304 \text{ lei/mp}$$

Valoare totală conform Criterii nr. 2665 / 1C /311 din 28.02.1992, cu completările ulterioare elaborate de M.F. și M.L.P.A.T:

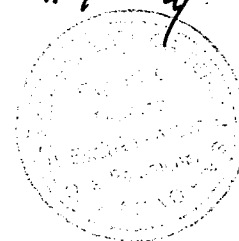
$$V_{Ti} = 495 \times (1+8,5) \times 89 \text{ mp} = 418.523 \text{ lei}$$

Valoare totală actualizată:

$$V_{Ta} = 418.523 \text{ lei} \times 15.705/635 = 10.351.017 \text{ lei}$$

Arad, 24.06.1999

Expert tehnic,
ing. *[Signature]*



FIȘA TEHNICĂ DE CALCUL

Data calculului 24.06.1999

Localitatea Arad

Ansamblul Calea Romanilor

Strada Haiducilor nr. 14-16

Bloc D2-3, scara B, ap. 15

I. CARACTERISTICI

1. Clădire recepționată la data de 30.06.1971

Rezultă vechimea(ani) 28

2. Gradul de confort II

3. Numărul de camere ale locuinței 3

4. Suprafața utilă a locuinței 45,60 mp (calculată conform art.12, alin. (2) din normele metodologice)

5. Numărul de niveluri ale clădirii P+4E

6. Nivelul la care este situată locuința III

7. Gradul seismic al zonei unde este amplasată clădirea sau cel avut în vedere la data construirii clădirii 7

8. Sistemul de încălzire a clădirii termoficare

9. Amplasarea clădirii din care face parte locuința, în cadrul localității Arad, zona I

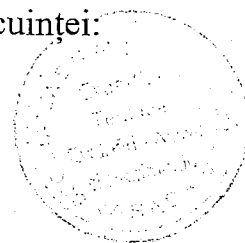
II. CALCULUL PREȚULUI LOCUINȚEI

1. Prețul locuinței 116.100 lei

2. Adaosul/scăderea de preț rezultat din diferența de suprafață utilă a locuinței:

$$(48,00 \text{ mp} - 45,60 \text{ mp}) \times 2500 \text{ lei/mp} = -6.000 \text{ lei}$$

3. Adaosul de preț pentru logii și balcoane 0



TOTAL (1+2+3) $116.100 - 6.000 = 110.100$ lei

4. Corecția de preț pentru regimul de înălțime a clădirii –

5. Corecția de preț pentru gradul seismic al zonei –

6. Corecția de preț pentru sistemul de încălzire a clădirii –

7. Corecțiile de preț pentru nivelul la care este situată locuința 0 –

8. Corecție de preț pentru uzura în timp a locuinței $110.100 \times 0,77 = 84.777$ lei

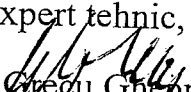
9. Corecția de preț pentru amplasarea clădirii în cadrul localității $84.777 + 84.777 \times 0,10 = 93.255$ lei

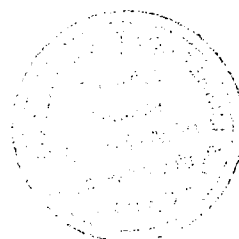
10. Valoare la nivelul datei de 1 ian. 1990: 93.255 lei

11. Coeficient de reactualizare: 1512,933

12. Valoare actuală: $93.255 \times 1512,933 = \underline{141.088.567}$ lei

Arad, 24.06.1999

Expert tehnic,
ing.  Gheorghe

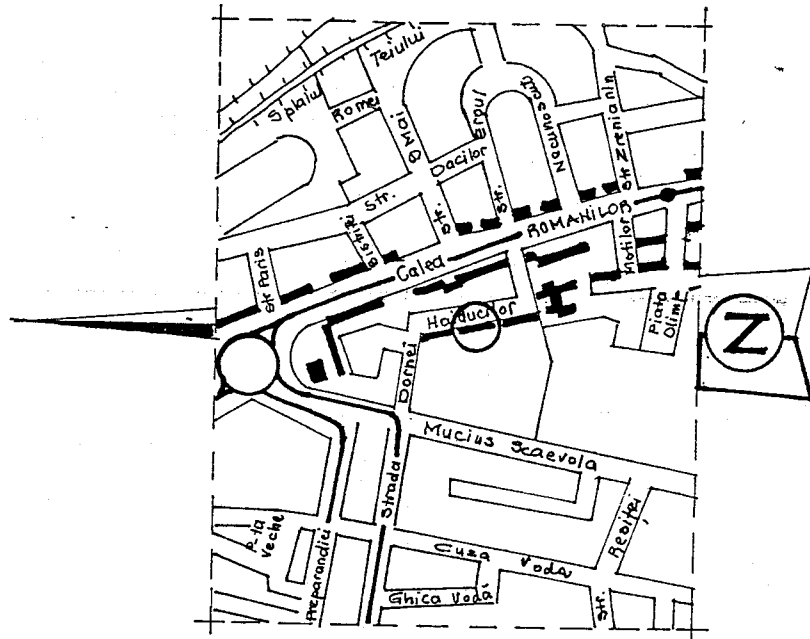
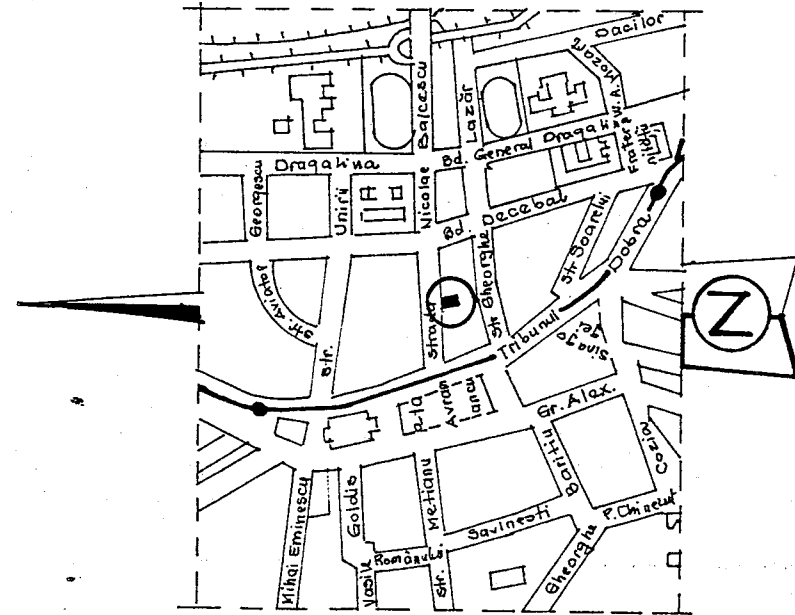


TEHNICI ΔΡΑΔ Σ.Α.

PLANURI ÎNCADRARE ÎN ZONĂ
Scara 1:10 000

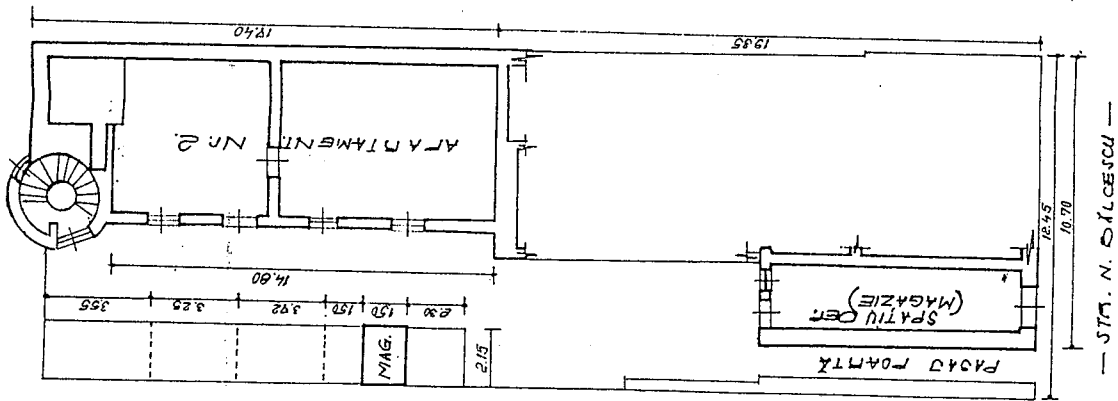
STB. HAIDUCILOPS Nr. 14-16, Bl. D2-3

STH. N. BĂLCESCU Nr. 12.

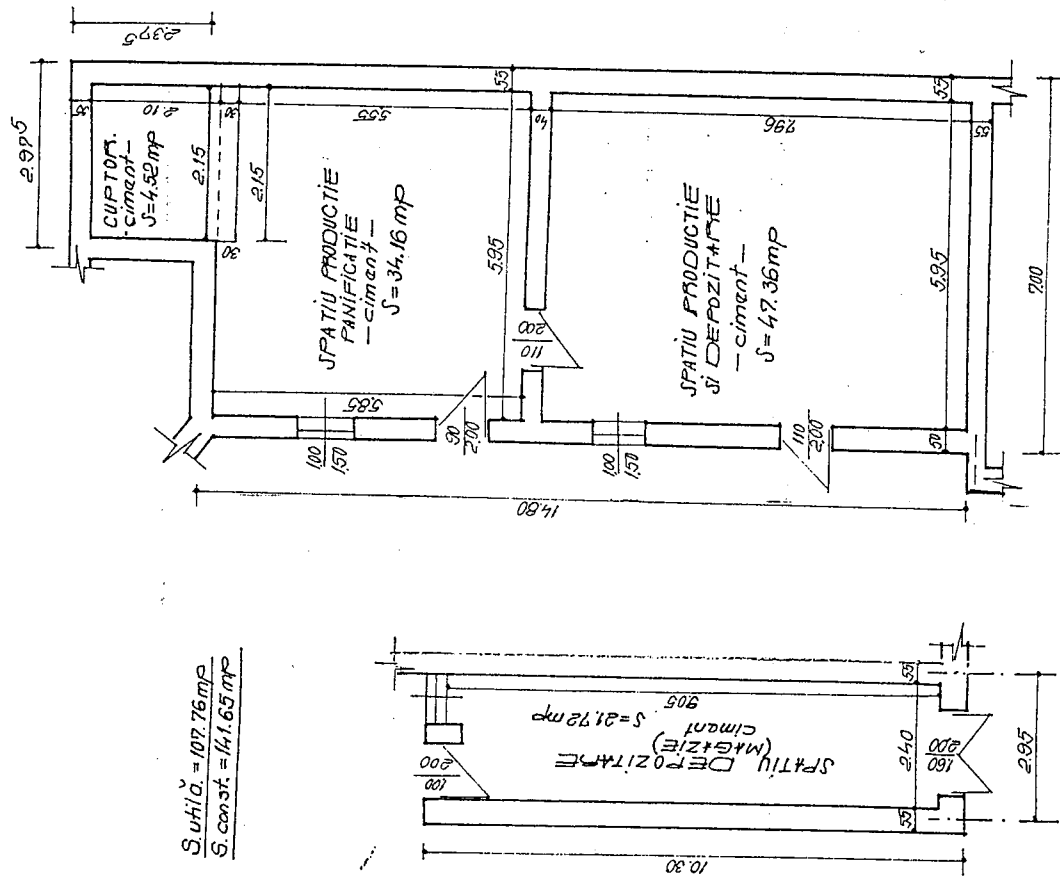


EXPERT TECHNIC
ing. GRACE SMITH
W. H. H. H.

PLAN PARTER
(Extras din plan apartamentare)
Str. N. BALCESCU Nr. 12.
Scara 1:200

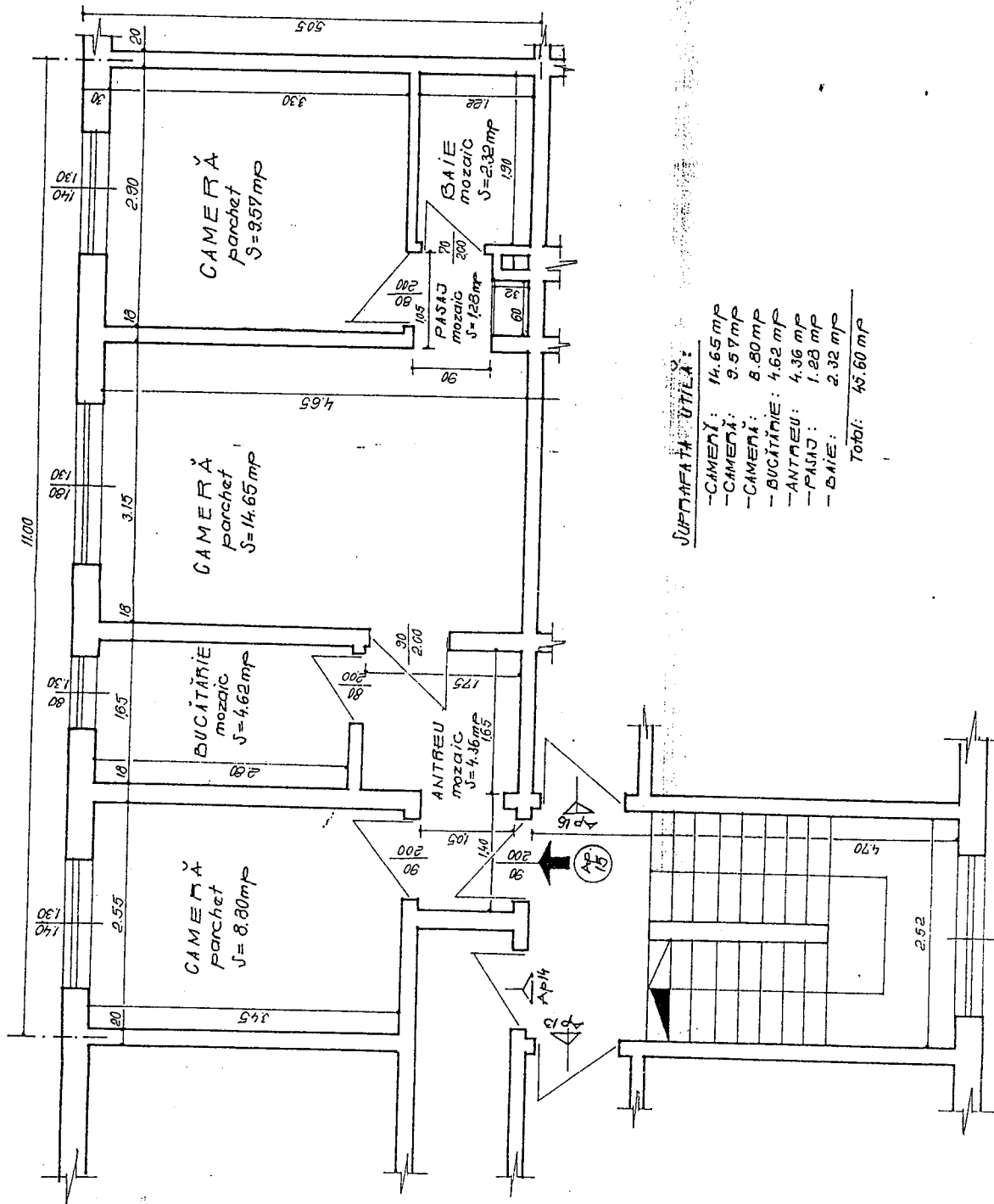


PLAN (RELEVU) APARTAMENT NR. 2.
(SPAȚIU CU ALTĂ DESTINAȚIE DECÂT LOCUINȚĂ)
Scara 1:100



EXPERT TECHNIC
ing. GREY GME.
LUTHER.

PLAN (RELEVU) B1.D2-3, Sc. B, Ap 15
Str. Haiducilor, Nr. 14-16
Scara 1:50



SUPRAFAȚĂ UTILĂ:

-CAMERĂ:	14.65 mp
-CAMERĂ:	9.57 mp
-CAMERĂ:	8.30 mp
-BUCĂTĂRIE:	4.62 mp
-ANTREU:	4.36 mp
-PASAJ:	1.28 mp
-BAIE:	2.32 mp
Total:	45.60 mp