

HOTĂRÂREA NR. 236
din 21.09. 1999

cu privire la schimbul de proprietăți între Statul Român și Bălăscău Elena și Ioan.

Consiliul local al municipiului Arad

Având în vedere:

- inițiativa Primarului municipiului Arad;
 - Expertiza tehnică nr. 153/05.08.1999 a Societății Experților Tehnici Arad efectuată de către dl. ing. Grecu Gheorghe;
 - referatul nr. 17959/16.18.1999 al Serviciului administrarea domeniului public și privat prin care se propune aprobarea schimbului de proprietăți;
 - rapoartele comisiilor 1,2,3,4,5 a Consiliului local al municipiului Arad;
 - prevederile art. 1405 și urm. Cod civil;
 - prevederile art. 84 (3) și art.20 (2) lit.g din Legea nr. 69/1991 republicată;
- În baza drepturilor conferite prin art. 28 din Legea administrației publice locale nr. 69/1991 republicată,

HOTĂRĂȘTE:

Art.1 - Se însușește Raportul de expertiză tehnică nr. 153/05.08.1999 a Societății Experților Tehnici SA Arad, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2 - Se aprobă schimbul de proprietăți între Statul Român reprezentat de Consiliul local al municipiului Arad în calitate de proprietar al imobilului din Arad str. Cozia nr. 6, evidențiat în CF nr. 956-Arad cu nr. topo 1213 având valoarea expertizată de 245.000.000 lei și Bălăscău Elena și Ioan în calitate de proprietari a trei apartamente fond locativ situate în Arad str.Școalei bloc X32 sc.B ap.16 (CF nr.51393-Arad cu nr. topo 3183/b/2/a/2/2;3183/b/1/2/2;3177/2/2;3176/2/2/), - str. Poetului bloc P1 ap.8 (CF nr.48478-Arad cu nr. topo 3908/2/1/1/2/VIII) și str. Predeal bloc G1 ap.31 (CF nr. 58589-Arad cu nr. topo 3245/a/5;3243/b/2/3/XXX) cu o valoare totală de 238.000.000 lei rămânând ca Bălăscău Elena și Ioan să plătească o sultă de 7.000.000 lei în termen de 15 zile de la adoptarea prezentei hotărâri.

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

Art.4 - Se aprobă repartizarea, funcție de membrii din familie, celor trei apartamente oferite de familia Bălăscău Elena și Ioan pe seama chiriașilor actuali ai imobilului din str. Cozia nr.6.

Art. 5 - Prezenta hotărâre va fi dusă la îndeplinire de către Serviciul juridic din cadrul Primăriei municipiului Arad și se va comunica celor interesați prin grija Biroului secretariat tehnic.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

Corneliu Matică



**E
T
A**

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

Nr. înreg. 153 / 05.08.1999

RAPORT DE EXPERTIZĂ TEHNICĂ

pentru

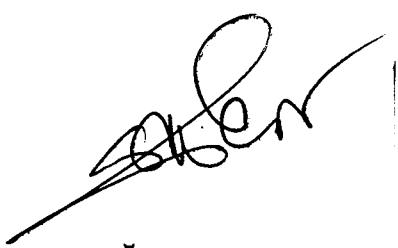
evaluări imobile și schimb de proprietăți

Arad, str. Cozia nr. 6 și Arad, str. Școalei bl. X32, sc. B, ap. 16;

str. Poetului bl. P1, ap. 8 ; str. Predeal bl. G1, ap. 31

BENEFICIAR

Bălăscău Elena



RAPORT DE EXPERTIZĂ TEHNICĂ

I. GENERALITĂȚI

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

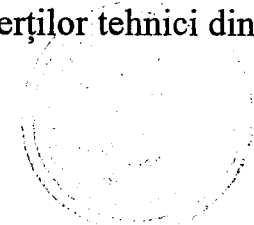
Beneficiar: Bălăscău Elena, str. Sinaia nr. 13

Obiectul expertizei: Evaluarea imobilului situat în Arad, str. Cozia nr. 6, proprietatea Statului Român și imobilelor din Arad, str. Școalei bloc X32, scara B, ap. 16, str. Poetului nr. 89, bloc P1, ap. 8, str. Predeal bloc G1, ap. 31, proprietatea doamnei Bălăscău Elena și Bălăscău Ioan, în vederea efectuării unui schimb de proprietăți.

Locul și perioada desfășurării expertizei: Culegerea datelor și efectuarea operațiilor de verificări și măsurători s-au desfășurat în perioada 10.06.1999 - 17.06.1999 la imobilele în cauză, iar prelucrarea datelor și redactarea raportului de expertiză tehnică s-au efectuat în perioada 21.06.1999 – 28.07.1999 la domiciliul expertului.

Material documentar utilizat la efectuarea expertizei:

- Îndrumar pentru expertiza tehnică imobiliară, Editura tehnică, 1988;
- Decretul nr. 93/1977;
- Decretul nr. 256/1984;
- 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.;
- 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;



2
f) Caracteristicile geotehnice ale terenului:

– teren normal

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: +8,0

Valoare unitară:

$$V_t = 495 \times (1+8,0) \times 15.705 / 635 = 110.182 \text{ lei}$$

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:

$$V_{Ti} = 495 \times (1+8,0) \times 360 \text{ mp} = 1.603.800 \text{ lei}$$

Valoare totală actualizată:

$$V_{Ta} = 1.603.800 \text{ lei} \times 15.705/635 = \underline{39.656.362 \text{ lei}}$$

Arad, 24.06.1999

Expert tehnic,
ing. Greco Gh.



FIȘA TEHNICĂ DE CALCUL

pentru terenul aferent imobilului din Arad,
str. Cozia nr. 6

Suprafață teren: 360 mp conform C.F.

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

V_t = valoare unitară teren (495 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 gaze naturale +0,5

– rețele de telefonie +0,5

– rețele de transport în comun +0,5



FIȘA TEHNICĂ DE CALCUL

Locuințele **Corp A** din clădirea situată în str. **Cozia** nr. **6**
Localitatea **ARAD**

I. CARACTERISTICILE LOCUINȚEI

1. Structura de rezistență a clădirii în care este situată locuința și descrierea elementelor de construcții și instalații:

-fundatia de cărămidă	stare satisfăcătoare
-zidărie de cărămidă	stare satisfăcătoare
-șarpantă de lemn	stare satisfăcătoare
-învelitoare din țiglă	stare satisfăcătoare
-planșee de lemn	stare satisfăcătoare
-tâmplărie exterioară dublă din lemn	stare satisfăcătoare
-tâmplărie interioară simplă din lemn	stare satisfăcătoare
-tencuieli exterioare drișcuite	stare satisfăcătoare
-glet de -	stare -
-stucaturi -	stare -
-vopsitorii ulei la tâmplărie	stare satisfăcătoare
-calcio vechio -	stare -
-lambriuri -	stare -
-ornamente și decorațiuni -	stare -
-pardoseli calde parchet	stare satisfăcătoare
-pardoseli reci ciment	stare satisfăcătoare
-instalații sanitare 1 baie + 2 bucătării	stare satisfăcătoare
-instalații electrice monofazice, îngropate	stare satisfăcătoare
-instalații de încălzire -	stare -

Față de elementele de mai sus, starea locuinței este
cu un grad de finisaj **INFERIOR**

SATISFĂCĂTOARE



2. Numărul de niveluri ale clădirii **S + P + M**
3. Numărul de locuințe din cadrul clădirii **3**
4. Nivelul la care sunt situate locuințele **P + M**
5. Numărul de camere ale locuințelor **5**
6. Sistemul de încălzire al locuințelor **sobe cu combustibil solid**
7. Vechimea clădirii în ani (se va specifica în baza cărui act s-a stabilit vechimea) **1901 conform evidențelor S.C., „RECONS” S.A. Arad**
8. Tipul locuințelor (Decretul nr. 256/1984-anexa nr. 4, tabel nr. 1) **tipul 2**
9. Relevee anexate (plan de situație, plan de nivel curent) **releveu, plan de situație**

II. SUPRAFEȚELE LOCUINȚELOR ȘI ALE ANEXELOR

- | | | |
|--|---|-----------|
| 1. Suprafața utilă a locuinței | — | mp 169,45 |
| 2. Suprafața utilă a camerei de serviciu (situată la subsol, demisol sau mansardă) | — | mp 13,73 |
| 3. Suprafața utilă a pivnițelor și a boxelor de la subsol în folosința exclusivă a locuinței | — | mp 60,82 |

III. EVALUAREA LOCUINȚEI

1. Valoarea de înlocuire a locuinței

169,45	mp x	1.810 lei/mp =	306.705 lei
--------	------	----------------	-------------

2. Valoarea de înlocuire

- camera de serviciu situată la subsol, demisol sau mansardă

13,73	mp x	1.810 x 0,75 lei/mp =	18.638 lei
-------	------	-----------------------	------------

-pivnițe, boxe în subsol, în folosită exclusivă

60,82

x lei
mp x

625

lei/mp=

38.013 lei

TOTAL CAP.I-LOCUINȚE ȘI DEPENDINȚE

363.356 lei

A.Se adaugă:

-încălzire centrală

x lei

-

mp x

- lei/mp=

- lei

-construcția și echipamentul centralei termice

-

mp x

- lei/mp=

- lei

-încălzire cu gaze la sobe

-

mp x

- lei/mp=

- lei

-obloane

-

mp x

- lei/mp=

- lei

-valoarea elementelor deosebite ce depășesc caracteristicile
gradului de finisaj superior(evaluată pe bază de deviz de către
comisia de specialiști)

- lei

B.Se scad:

-îvelitori din carton bitumat, sită, șindrila, stuf sau paie

-

mp x

- lei/mp=

- lei

-lipsa unor instalații

-cada de baie

mp x

lei/buc

- lei

-lavoar

lei/buc

- lei

-chiuvetă bucătărie

lei/buc

- lei

-lipsă tencuieli exterioare

-

mp x

- lei/mp=

- lei

-lipsa fundațiilor

-

mp x

- lei/mp=

- lei

-pădoseli de pământ

-

mp x

- lei/mp=

- lei

TOTAL CAP.II-LOCUINȚE ȘI DEPENDINȚE:

363.356 lei

3. Corecția de nivel

$$- \text{ lei} \times - = - \text{ lei}$$

TOTAL: 363.356 lei

4. Aplicarea coeficientului de uzură în timp

$$363.356 \text{ lei} \times 0,30 = 109.007 \text{ lei}$$

TOTAL CAP.III: 109.007 lei

IV. VALOAREA LUCRĂRIILOR DE ARTĂ ȘI A ORNAMENTELOR

Evaluate de specialiști-se va anexa modul de calcul

TOTAL CAP.IV: - lei

V. EVALUAREA ANEXELOR LOCUINȚELOR

TOTAL CAP.V: - lei

VI. TOTAL GENERAL LOCUINȚE ȘI ANEXE 90.839 lei

VII. ±10% funcție de amplasarea clădirilor în cadrul localităților

$$109.007 \times 1,10 = 119.907 \text{ lei}$$

VIII. Actualizarea conform Circularei nr. 6156 / 25.05.1999 a Corpului experților tehnici din România

$$119.907 \times 1512,933 = 181.411.983 \text{ lei}$$

$$\underline{V_{TA} = 181.411.983 \text{ lei}}$$

Arad, 24.06.1999

Expert tehnic,

ing. Grăcu Gheorghe

FIȘA TEHNICĂ DE CALCUL

Locuințele **Corp B** din clădirea situată în str. **Cozia** nr. 6
Localitatea **ARAD**

I. CARACTERISTICILE LOCUINȚEI

1. Structura de rezistență a clădirii în care este situată locuința și descrierea elementelor de construcții și instalații:

-fundăția de cărămidă autodemolată parțial	stare nesatisfăcătoare,
-zidărie de cărămidă autodemolată parțial	stare nesatisfăcătoare,
-șarpantă de lemn autodemolată parțial	stare nesatisfăcătoare,
-învelitoare din țiglă autodemolată parțial	stare nesatisfăcătoare,
-planșee de lipsă	stare —
-tâmplărie exterioară lipsă	stare —
-tâmplărie interioară lipsă	stare —
-tencuieli exterioare lipsă	stare —
-glet de —	stare —
-stucaturi —	stare —
-vopsitorii —	stare —
-calcio vechio —	stare —
-lambriuri —	stare —
-ornamente și decorațiuni —	stare —
-pardoseli calde lipsă	stare —
-pardoseli reci lipsă	stare —
-instalații sanitare lipsă	stare —
-instalații electrice lipsă	stare —
-instalații de încălzire —	stare —

Față de elementele de mai sus, starea locuinței este **parțial autodemolată**
cu un grad de finisaj **fără**

2. Numărul de niveluri ale clădirii **D + P + M**
3. Numărul de locuințe din cadrul clădirii **3 înainte de autodemolare parțială**
4. Nivelul la care au fost situate locuințele **D + P + M**
5. Numărul de camere ale locuințelor **6 înainte de autodemolare parțială**
6. Sistemul de încălzire al locuințelor **sobe cu combustibil solid înainte de autodemolare parțială**
7. Vechimea clădirii în ani (se va specifica în baza cărui act s-a stabilit vechimea) **1901 conform evidentelor S.C., RECONS" S.A. Arad**
8. Tipul locuințelor (Decretul nr. 256/1984 - anexa nr. 4, tabel nr. 1) **tipul 2**
9. Relevee anexate (plan de situație, plan de nivel curent) **releveu, plan de situație**

II. SUPRAFETELE LOCUINTELOR ȘI ALE ANEXELOR

1. Suprafața utilă a locuinței **mp 74,47**
2. Suprafața utilă a camerei de serviciu (situată la subsol, demisol sau mansardă) **mp 91,26**
3. Suprafața utilă a pivnițelor și a boxelor de la subsol în folosința exclusivă a locuinței **mp -**

III. EVALUAREA LOCUINȚEI

1. Valoarea de înlocuire a locuinței
 $74,47 \text{ mp} \times 1.810/2 \text{ lei/mp} = 67.396 \text{ lei}$
2. Valoarea de înlocuire
 - camera de serviciu situată la subsol, demisol sau mansardă
 $91,26 \text{ mp} \times 1.810/2 \times 0,75 \text{ lei/mp} = 61.943 \text{ lei}$

privnite, boxe în subsol, în folosită exclusivă

mp x - lei/mp= - lei
TOTAL CAP.I-LOCUINȚE ȘI DEPENDINȚE 129.339 lei

A.Se adaugă:

-încălzire centrală
mp x - lei/mp= - lei

-construcția și echipamentul centralei termice
mp x - lei/mp= - lei

-încălzire cu gaze la sobe
mp x - lei/mp= - lei

-obloane
mp x - lei/mp= - lei

-valoarea elementelor deosebite ce depășesc caracteristicile
gradului de finisaj superior(evaluată pe bază de deviz de către
comisia de specialiști) - lei

B.Se scad:

-învelitori din carton bitumat, sită, șindrila, stuf sau paie
mp x - lei/mp= - lei

-lipsa unor instalații
-cada de baie lei/buc - lei

-lavoar lei/buc - lei

-chiuvetă bucatărie 1.445 lei/buc x 2 2.890 lei

-lipsă tencuieli exterioare
mp x - lei/mp= - lei

-lipsa fundațiilor
mp x - lei/mp= - lei

-pardoseli de pământ
mp x - lei/mp= - lei

TOTAL CAP.II-LOCUINȚE ȘI DEPENDINȚE: 126.449 lei

3. Corecția de nivel

lei x

TOTAL:

126.449 lei

4. Aplicarea coeficientului de uzură în timp

126.449

lei x

0,10

=

12.645 lei

TOTAL CAP. III:

12.645 lei

IV. VALOAREA LUCRĂRILOR DE ARTĂ ȘI A ORNAMENTELOR

Evaluate de specialiști-se va anexa modul de calcul

lei

TOTAL CAP. IV:

- lei

V. EVALUAREA ANEXELOR LOCUINTELOR

lei

TOTAL CAP. V:

- lei

VI. TOTAL GENERAL LOCUINȚE ȘI ANEXE 12.645 lei

VII. ±10% funcție de amplasarea clădirilor în cadrul localităților

$$12.645 \times 1,10 = 13.910 \text{ lei}$$

VIII. Actualizarea conform Circularei nr. 6156 / 25.05.1999 a Corpului experților tehnici din România

$$13.910 \times 1512,933 = 21.044.898 \text{ lei}$$

$$\underline{V_{TB} = 21.044.898 \text{ lei}}$$

Arad, 24.06.1999

Expert tehnic,

ing. Gheorghe

FIȘA TEHNICĂ DE CALCUL

Data calculului **25.07.1999**

Localitatea **Arad**

Ansamblul **Calea A. Vlaicu**

Strada **Școalei**

Bloc **X 32, scara B, ap. 16**

I. CARACTERISTICILE LOCUINȚEI

1. Clădire recepționată la data de **24.04.1976**

Rezultă vechimea(ani) **23 ani**

2. Gradul de confort **II**

3. Numărul de camere ale locuinței **2**

4. Suprafața utilă a locuinței **39,90 mp**

5. Suprafața logiilor și a balcoanelor locuinței **2,94 mp**

6. Numărul de niveluri ale clădirii **P+4E**

7. Nivelul la care este situată locuința **III**

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

9. Sistemul de încălzire a clădirii **termoficare**

10. Amplasarea clădirii din care face parte locuința, în cadrul localității **Arad, zona II**

II. CALCULUL PREȚULUI LOCUINȚEI

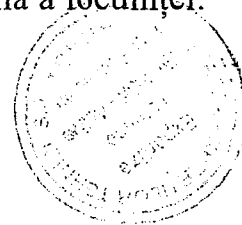
1. Prețul locuinței **88.300 lei**

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

$(39,90 \text{ mp} - 36,00 \text{ mp}) \times 2.323 \text{ lei/mp} = +9.060 \text{ lei}$

3. Adaosul de preț pentru logii și balcoane

$1,03 \text{ mp} \times 2.323 \text{ lei/mp} = +2.393 \text{ lei}$



TOTAL (1+2+3) $88.300 + 9.060 + 2.393 = 109.753$ lei

4. Corecția de preț pentru regimul de înălțime a clădirii 0

5. Corecția de preț pentru gradul seismic al zonei 0

6. Corecția de preț pentru sistemul de încălzire a clădirii 0

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

8. Corecție de preț pentru uzura în timp a locuinței $109.753 \times 0,81 = 88.900$ lei

9. Corecția de preț pentru amplasarea clădirii în cadrul localității 0

10. Valoare la nivelul datei de 1 ian. 1990: 88.900 lei

11. Coeficient de reactualizare: 1512,933

12. Valoare actuală: $88.900 \times 1512,933 = 134.499.638$ lei

Arad, 26.07.1999

Expert tehnic,

ing. Gheorghe

FIȘA TEHNICĂ DE CALCUL

Data calculului **25.07.1999**

Localitatea **Arad**

Ansamblul **Calea A. Vlaicu**

Strada **Poetului nr. 89**

Bloc **P1, ap. 8**

I. CARACTERISTICILE LOCUINȚEI

1. Clădire recepționată la data de **31.12.1985**

Rezultă vechimea(ani) **14 ani**

2. Tipul de mărime **I**

3. Numărul de camere ale locuinței **1**

4. Suprafața utilă a locuinței **22,16 mp**

5. Suprafața logiilor și a balcoanelor locuinței **0 mp**

6. Numărul de niveluri ale clădirii **P+4E**

7. Nivelul la care este situată locuința **Parter**

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

9. Sistemul de încălzire a clădirii **termoficare**

10. Amplasarea clădirii din care face parte locuința, în cadrul localității **Arad, zona II**

II. CALCULUL PREȚULUI LOCUINȚEI

1. Prețul locuinței **69.920 lei**

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

$$(24,00 \text{ mp} - 22,16 \text{ mp}) \times 2.500 \text{ lei/mp} = -4.600 \text{ lei}$$

3. Adaosul de preț pentru logii și balcoane **0**

TOTAL (1+2+3) $69.920 - 4.600 = 65.320 \text{ lei}$

4. Corecția de preț pentru regimul de înălțime a clădirii 0

5. Corecția de preț pentru gradul seismic al zonei 0

6. Corecția de preț pentru sistemul de încălzire a clădirii 0

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

$65.320 \times 0,98 = 64.014 \text{ lei}$

8. Corecție de preț pentru uzura în timp a locuinței $64.014 \times 0,89$
 $= 56.972 \text{ lei}$

9. Corecția de preț pentru amplasarea clădirii în cadrul localității 0

10. Valoare la nivelul datei de 1 ian. 1990: 56.972 lei

11. Coeficient de reactualizare: $1512,933$

12. Valoare actuală: $56.972 \times 1512,933 = \underline{86.194.976 \text{ lei}}$

Arad, 26.07.1999

Expert tehnic,

ing. Greșu George

FIȘA TEHNICĂ DE CALCUL

Data calculului **25.07.1999**

Localitatea **Arad**

Ansamblul **Calea A. Vlaicu**

Strada **Predeal nr. 16**

Bloc **G1, ap. 31**

I. CARACTERISTICILE LOCUINȚEI

1. Clădire recepționată la data de **31.01.1972**

Rezultă vechimea(ani) **27 ani**

2. Gradul de confort **IV**

3. Numărul de camere ale locuinței **1**

4. Suprafața utilă a locuinței **11,90 mp**

5. Suprafața logiilor și a balcoanelor locuinței –

6. Numărul de niveluri ale clădirii **P+4E**

7. Nivelul la care este situată locuința **I**

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

9. Sistemul de încălzire a clădirii **termoficare**

10. Amplasarea clădirii din care face parte locuința, în cadrul localității **Arad, zona II**

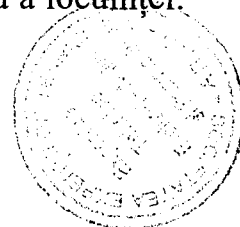
II. CALCULUL PREȚULUI LOCUINȚEI

1. Prețul locuinței **58.100 lei**

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

$(23,00 \text{ mp} - 11,90 \text{ mp}) \times 2.323 \text{ lei/mp} = -25.785 \text{ lei}$

3. Adaosul de preț pentru logii și balcoane **0**



TOTAL (1+2+3) $58.100 - 25.785 = 32.315$ lei

4. Corecția de preț pentru regimul de înălțime a clădirii 0

5. Corecția de preț pentru gradul seismic al zonei 0

6. Corecția de preț pentru sistemul de încălzire a clădirii 0

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

$32.315 \times 1,04 = 33.608$ lei

8. Corecție de preț pentru uzura în timp a locuinței $33.608 \times 0,77 =$
 $= 25.878$ lei

9. Corecția de preț pentru amplasarea clădirii în cadrul localității 0

10. Valoare la nivelul datei de 1 ian. 1990: 25.878 lei

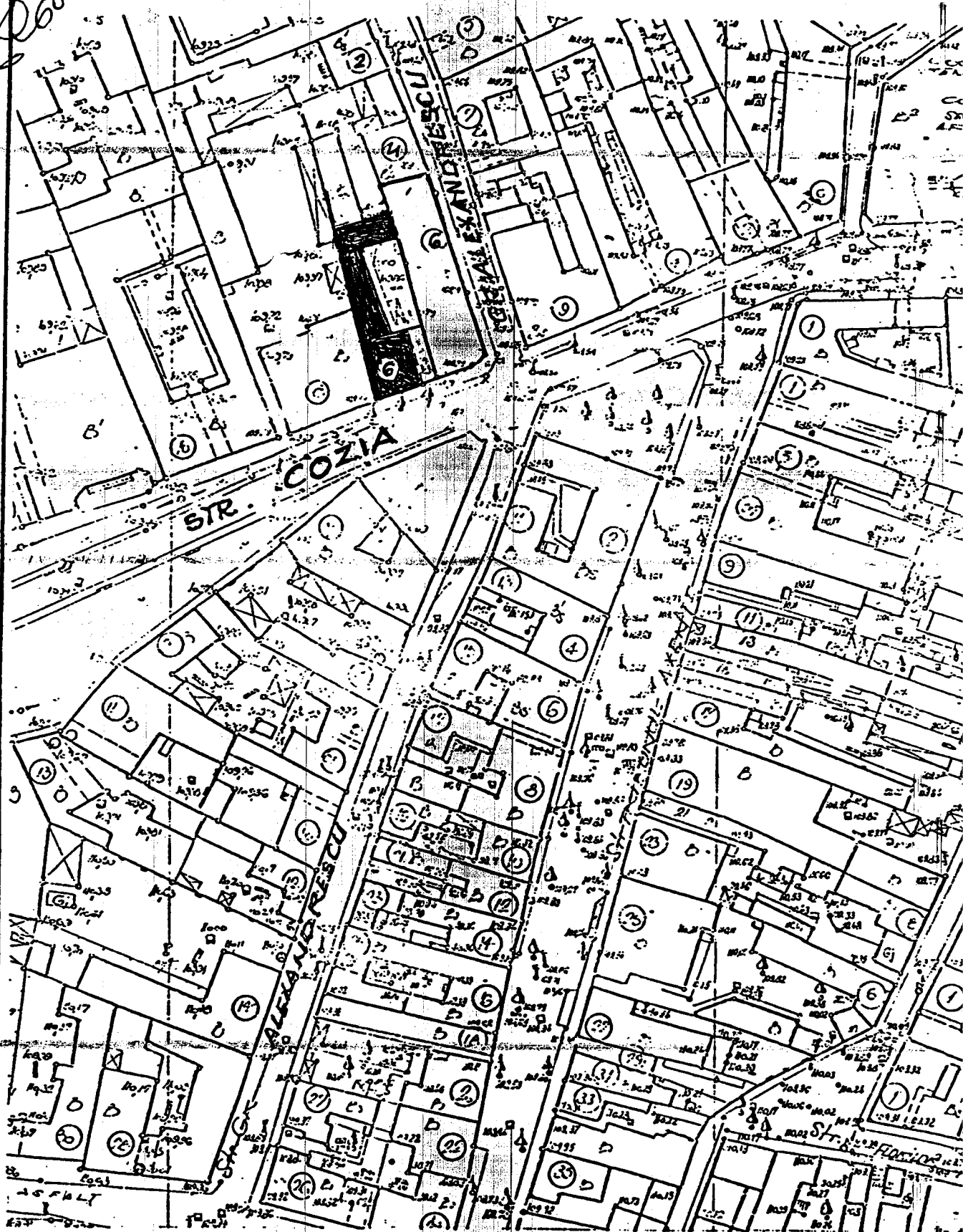
11. Coeficient de reactualizare: 1512,933

12. Valoare actuală: $25.878 \times 1512,933 = 39.151.922$ lei

Arad, 26.07.1999

Expert tehnic

ing. Grech Gheorghe



 constructii proprietate
 constructii solicitate
pentru schimb

— Documente existente la S.C. „RECONS” S.A. Arad (contracte de închiriere, relevee, 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:

1. Imobil proprietatea Statului Român:

—Str. Cozia nr. 6

Imobilul situat în Arad, str. Cozia nr. 6, proprietate a Statului Român, evidențiat în C.F. nr. 956-Arad, cu nr. top 1213 este alcătuit din teren în suprafață de 360 mp și construcții constând din două corpuri de clădire cu destinația de locuințe.

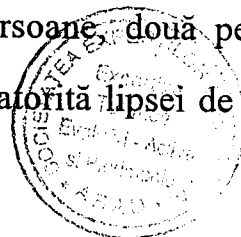
Situația celor două corpuri de clădire se prezintă astfel:

Corpul A amplasat la frontul străzii Cozia cu prelungire în curtea imobilului este o clădire realizată în regim de înălțime S+P și parțial cu mansardă cu următoarea structură:

- fundatii continue din cărămidă;
- pereți structurali și nestructurali din cărămidă;
- planșeu peste subsol din bolți de cărămidă;
- planșee peste parter, din grinzi de lemn;
- șarpantă din lemn;
- învelitoare din țiglă.

Acest corp de clădire, construit în anul 1901 se găsește într-o stare foarte avansată de uzură atât datorită neutilizării corespunzătoare de către chiriașii care s-au perindat pe parcurs, cât și datorită faptului că nu s-au efectuat la timp lucrările de reparații curente.

În prezent acest corp de clădire practic nelocuibil, este ocupat cu contracte de închiriere de trei chiriași cu familiile alcătuite din trei persoane, două persoane și o persoană, care n-au putut fi evacuați în vederea demolării datorită lipsei de locuințe din



fondul de stat. Chiriașul cu familia alcătuită din trei persoane ocupă două camere și dependințe iar ceilalți doi chiriași ocupă câte o cameră și dependințe.

Componenta corpului A, destinațiile inițiale ale încăperilor și suprafețele lor se prezintă pe nivele astfel:

Subsol

-Boxă: $8,45 \times 3,45 =$ 29,15 mp

-Boxă: $8,45 \times 5,05 - (1,45 \times 1,80 + 2,80 \times 3,05) =$ 31,67 mp

Total: 60,82 mp

Parter

-Cameră: $3,425 \times 5,10 =$ 17,46 mp

-Cameră: $5,05 \times 5,20 =$ 26,26 mp

-Cameră: $4,85 \times 3,95 =$ 19,16 mp

-Cameră: $4,85 \times 3,05 =$ 14,79 mp

-Cameră: $4,85 \times 5,55 =$ 26,92 mp

-Bucătărie: $4,85 \times 2,50 =$ 12,13 mp

-Cămară alimente: $2,50 \times 1,74 =$ 2,50 mp

-Cămară alimente: $2,25 \times 1,80 =$ 4,05 mp

-Antreu: $3,60 \times 3,80 =$ 13,68 mp

-Coridor închis: $4,60 \times 1,20 + 1,25 \times 14,60 =$ 23,77 mp

-Baie: $4,85 \times 1,80 =$ 8,73 mp

Total: 169,45 mp

Mansardă

-Bucătărie: $3,35 \times 4,10 =$ 13,73 mp

Această componentă corespunde situației inițiale întrucât în prezent încăperile din spate, dinspre coprul B sunt practic autodemolate și neutilizabile.

Amplasarea acestor încăperi în cadrul corpului A, forma și dimensiunile lor sunt prezentate în anexa nr. 1 la raportul de expertiză iar caracteristicile tehnice și modul de

calcul al valorii tehnice sunt prezentate în FIȘA TEHNICĂ DE CALCUL din anexa nr. 1a.

Corpul B este amplasat în spatele curții imobilului, alipit de clădirile aferente imobilelor din str. Grigore Alecsandrescu nr. 6 și str. Cozia nr. 8 și a fost realizat în regim de înălțime D+P și parțial cu mansardă, cu aceeași structură ca și corpul A.

Și acest corp de clădire a fost construit în anul 1901 și datorită stării avansate de uzură și pericolului de pierdere a stabilității a fost evacuat de locatari înainte de anul 1990 și propus pentru demolare dar nedemolat din lipsă de fonduri.

Examinările efectuate la fața locului au scos în evidență faptul că în prezent din acest corp de clădire au mai rămas părți din pereți, fragmente din șarpantă și din învelitoare și molozul care nu a fost furat nefiind utilizabil. Practic elementele de construcție care mai există își păstrează stabilitatea datorită clădirilor învecinate de care se sprijină. Pentru edificare s-a anexat raportului de expertiză la pagina 10-12 un set de fotografii efectuate în luna iunie a.c. asupra corpului B și parțial asupra corpului A.

Componența corpului B în situația anterioară evacuării de chiriași și autodemolării se prezintă pe nivele astfel:

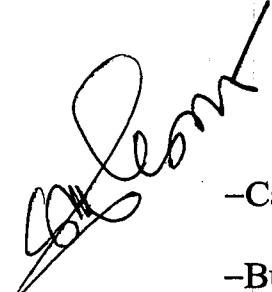
Demisol

-Cameră: $4,15 \times 4,90 =$	20,34 mp
-Cameră: $3,70 \times 4,90 - 0,80 \times 0,40 =$	17,81 mp
-Bucătărie: $4,10 \times 3,60 =$	14,76 mp
-Cămară alimente: $4,10 \times 1,15 =$	4,71 mp
-Cămară alimente: $2,25 \times 2,20 =$	4,95 mp
-WC: $2,20 \times 2,20 =$	4,84 mp
Total:	67,41 mp

Parter

-Cameră: $3,75 \times 4,90 - (1,50 \times 1,70 + 1,15 \times 0,55) =$	15,25 mp
-Cameră: $3,15 \times 4,90 - (1,50 \times 0,35) =$	14,91 mp





-Cameră: $2,90 \times 5,10 - (0,80 \times 0,60) =$	14,31 mp
-Bucătărie: $2,25 \times 3,75 =$	8,44 mp
-Cămară alimente: $2,25 \times 1,05 =$	2,36 mp
-Antreu: $1,80 \times 1,40 + 0,70 \times 0,55 =$	2,90 mp
-WC: $0,80 \times 1,00 =$	0,80 mp
-WC: $0,80 \times 1,00 =$	0,80 mp
-Balcon: $3,50 \times 1,50 =$	5,25 mp
-Balcon: $4,20 \times 2,25 =$	9,45 mp
Total:	74,47 mp

Mansardă

-Cameră: $4,50 \times 5,30 =$	23,85 mp
Total demisol + mansardă: $67,41 + 23,85 =$	91,26 mp

Amplasarea acestor încăperi în cadrul corpului B, forma și dimensiunile lor sunt prezentate în anexa nr. 2 la raportul de expertiză iar caracteristicile tehnice și modul de calcul al valorii tehnice sunt prezentate în FIȘA TEHNICĂ DE CALCUL din anexa nr. 2a.

2.Imobile proprietatea numitorilor Bălășcău Elena și Bălășcău Ioan:

-Str. Școalei bl. X32, sc. B, ap. 16

Imobilul constă dintr-un apartament alcătuit din două camere și dependințe situat într-un bloc de locuințe realizat în anul 1976 în regim de înălțime P+4E cu următoare structură:

- fundații continue din beton simplu;
- pereți din panouri prefabricate și zidărie din b.c.a.;



–planșee din beton armat;

–acoperiș tip terasă din beton armat cu învelitoare bituminoasă.

Apartamentul dispune de finisaje interioare și exterioare specifice acestor tipuri de locuințe, asupra lui neexecutându-se de către proprietari lucrări de îmbunătățiri.

Componența, destinațiile și suprafețele încăperilor ce alcătuiesc acest apartament este următoarea:

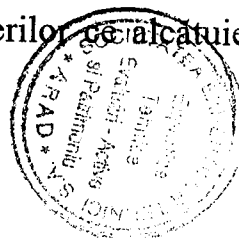
–Cameră: $3,10 \times 4,60 =$	14,26 mp
–Cameră: $2,85 \times 3,60 =$	10,26 mp
–Baie: $1,60 \times 2,20 =$	3,52 mp
–Bucătărie: $1,65 \times 3,05 =$	5,03 mp
–Cămară alimente: $0,70 \times 0,80 =$	0,56 mp
–Antreu: $1,65 \times 2,70 - 0,80 \times 0,90 =$	3,74 mp
–Pasaj: $1,15 \times 2,20 =$	2,53 mp
Total:	39,90 mp
–Balcon: $2,80 \times 1,05 \times 0,35 =$	1,03 mp

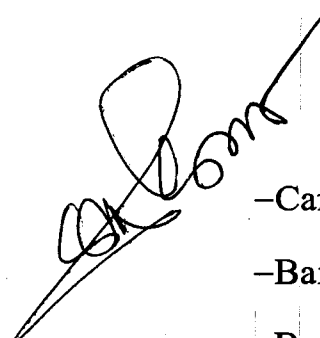
–Str. Poetului nr. 89, bl. P1, ap. 8

Imobilul constă dintr-un apartament alcătuit dintr-o cameră și dependințe situat într-un bloc de locuințe realizat în anul 1985 în regim de înălțime P+4E având structura de rezistență similară ca și la blocul X32 din str. Școalei.

Finisajele interioare și exterioare sunt specifice acestor tipuri de locuințe neexecutându-se de către proprietari lucrări de îmbunătățiri.

Componența, destinațiile și suprafețele încăperilor ce alcătuiesc acest apartament este următoarea:





-Cameră: 2,80 x 5,00 =	14,00 mp
-Baie: 1,60 x 2,05 =	3,28 mp
-Bucătărie: 1,60 x 2,00 =	3,20 mp
-Antreu: 1,60 x 1,05 =	1,68 mp

Total: 22,16 mp

-Str. Predeal nr. 16, bl. G1, ap. 31

Imobilul constă dintr-un apartament alcătuit dintr-o cameră și dependințe situa într-un bloc de locuințe realizat în anul 1972 în regim de înălțime P+4E, având structură de rezistență similară cu blocurile descrise anterior, cu excepția pereților care sunt realizați din diafragmă de beton armat și zidărie de cărămidă.

Componența, destinațiile și suprafețele încăperilor ce alcătuiesc acest apartament este următoarea:

-Cameră: 3,50 x 2,57 =	9,00 mp
-Antreu: 1,30 x 0,90 =	1,17 mp
-Grup sanitar: 1,15 x 1,50 =	1,73 mp
<u>Total:</u>	11,90 mp

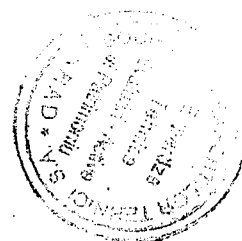
Nici acest apartament nu dispune de finisaje sau îmbunătățiri diferite de finisajele specifice acestor tipuri de locuințe.

Amplasarea încăperilor în cadrul celor trei apartamente, forma și dimensiunile lor sunt prezentate în anexa nr. 3 la raportul de experiză iar caracteristicile tehnice și modul de calcul al valorilor tehnice sunt prezentate în fișele de calcul din anexele nr. 1b, 2b și 3b.

II-a VALORI TEHNICE

1.Imobil proprietatea Statului Român

-Str. Cozia nr. 6



Valorile tehnice conform fișelor de calcul din anexele nr. 1a, 2a și 3t sur următoarele:

-Corp A(Anexa nr. 1a):	181.411.983 lei
-CorpB(Anexa nr. 2a):	21.044.898 lei
-Teren(Anexa nr. 3t):	39.656.362 lei
Total:	242.113.243 lei

$$\underline{V_{T1} = 242.113.243 \text{ lei}}$$

2.Imobile proprietatea numiților Bălăscău Elena și Bălăscău Ioan

-Str. Școalei bl. X32, sc. B, ap. 16(Anexa nr. 1b):	134.499.638 lei
-Str. Poetului nr. 89, bl. P1, ap. 8(Anexa nr. 2b):	86.194.976 lei
-Str. Predeal nr. 16, bl. G1, ap. 31(Anexa nr. 3b):	39.151.922 lei
Total:	259.846.536 lei

$$\underline{V_{T2} = 259.846.536 \text{ lei}}$$

Comparativ valorile tehnice ale imobilelor aparținând celor două tipuri d proprietate se prezintă astfel:

1.Proprietate de stat

Str. Cozia nr. 6

-Corp A: 181.411.983 lei
-CorpB: 21.044.898 lei
-Teren: 39.656.362 lei

$$\underline{V_{T1} = 242.113.243 \text{ lei}}$$

2.Proprietate privată

(Bălăscău Elena și Ioan)

-Str. Școalei bl. X32, sc. B, ap. 16 : 134.499.638 lei
-Str. Poetului nr. 89, bl. P1, ap. 8: 86.194.976 lei
-Str. Predeal nr. 16, bl. G1, ap. 31: 39.151.922 lei

$$\underline{V_{T2} = 259.846.536 \text{ lei}}$$

II-b. VALORI DE CIRCULAȚIE

În funcție de amplasament, caracteristici constructive, finisaje, interesul pe care reprezintă fiecare imobil în vederea achiziționării și prețurile cu care se înstrăinează imobile similare cu cele care fac obiectul prezentei expertize se apreciază că valorile d circulație care pot fi luate în considerare sunt următoarele:



1. Proprietate de stat

Str. Cozia nr. 6

-Corp A: 155-160 mil. lei

-Corp B: -

-Teren: 80- 85 mil. lei

Total: 235-245 mil. lei

2. Proprietate privată

(Bălăscău Elena și Ioan)

-Str. Școalei bl. X32, sc. B, ap. 16 : 115-120 mil. lei

-Str. Poetului nr. 89, bl. P1, ap. 8: 77- 80 mil. lei

-Str. Predeal nr. 16, bl. G1, ap. 31: 36- 38 mil. lei

Total: 228-238 mil. lei

În vederea efectuării schimbului de proprietăți propun adoptarea limitelor superioare rezultând valorile de circulație după cum urmează:

1. Proprietate de stat: $V_{c1} = 245 \text{ mil. lei}$ 2. Proprietate privată: $V_{c2} = 238 \text{ mil. lei}$

La stabilirea valorilor de circulație de mai sus s-a avut în vedere că scopul principal al efectuării schimbului de proprietăți îl constituie dobândirea terenului din str. Cozia nr. 6 în vederea realizării în zonă a unei pensiuni cu toate dotările necesare.

III. CONCLUZII

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

a) Valoarea de circulație a imobilului situat în Arad, str. Cozia nr. 6, evidențiat în C.F. nr. 956-Arad, cu nr. top. 1213, proprietatea Statului Român este de: 245 milioane lei.

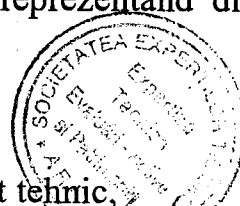
b) Valoarea de circulație a imobilelor situate în Arad, str. Școalei bl. X32, sc. B, ap. 16 (C.F. nr. 51393-Arad cu nr. top. 3183/b/2/a/2/2; 3183/b/1/2/2; 3177/2/2; 3176/2/2), str. Poetului bl. P1, ap. 8 (C.F. nr. 48478-Arad cu nr. top. 3908/2/1/1/1/2/VIII) și str. Predeal bl. G1, ap. 31 (C.F. nr. 58589-Arad cu nr. top. 3245/a/5; 3243/b/2/3/XXXI) proprietatea numiților Bălăscău Elena și Bălăscău Ioan este de: 238 milioane lei.

c) Schimbul de proprietăți între Statul Român, proprietarul imobilului prezentat la punctul a.) și numiții Bălăscău Elena și Bălăscău Ioan, proprietarii celor trei imobile prezentate la punctul b.) este echitabil și se poate efectua cu acordarea de către Bălăscău Elena și Bălăscău Ioan a unei sulte de 7 milioane lei reprezentând diferența dintre valorile de circulație ale celor două categorii de proprietăți.

Arad, 28.07.1999

Expert tehnic,

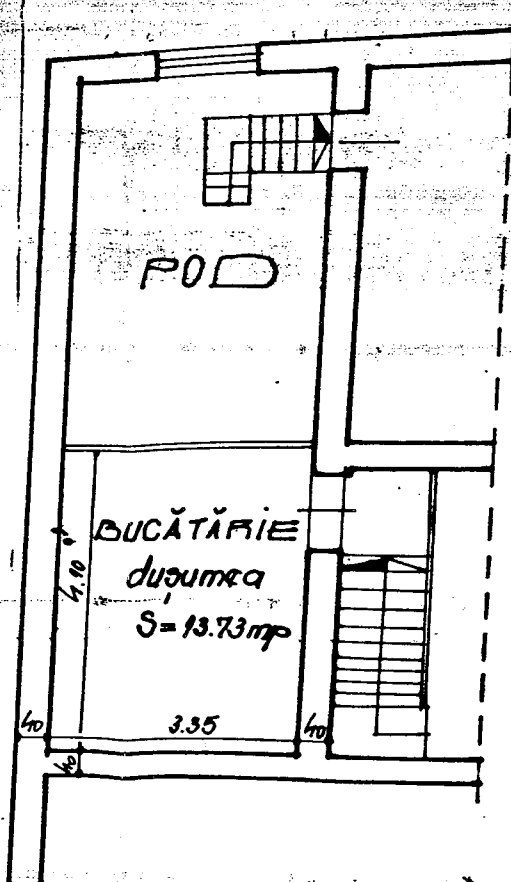
ing. Gh. Greșcu



Scara 1:100



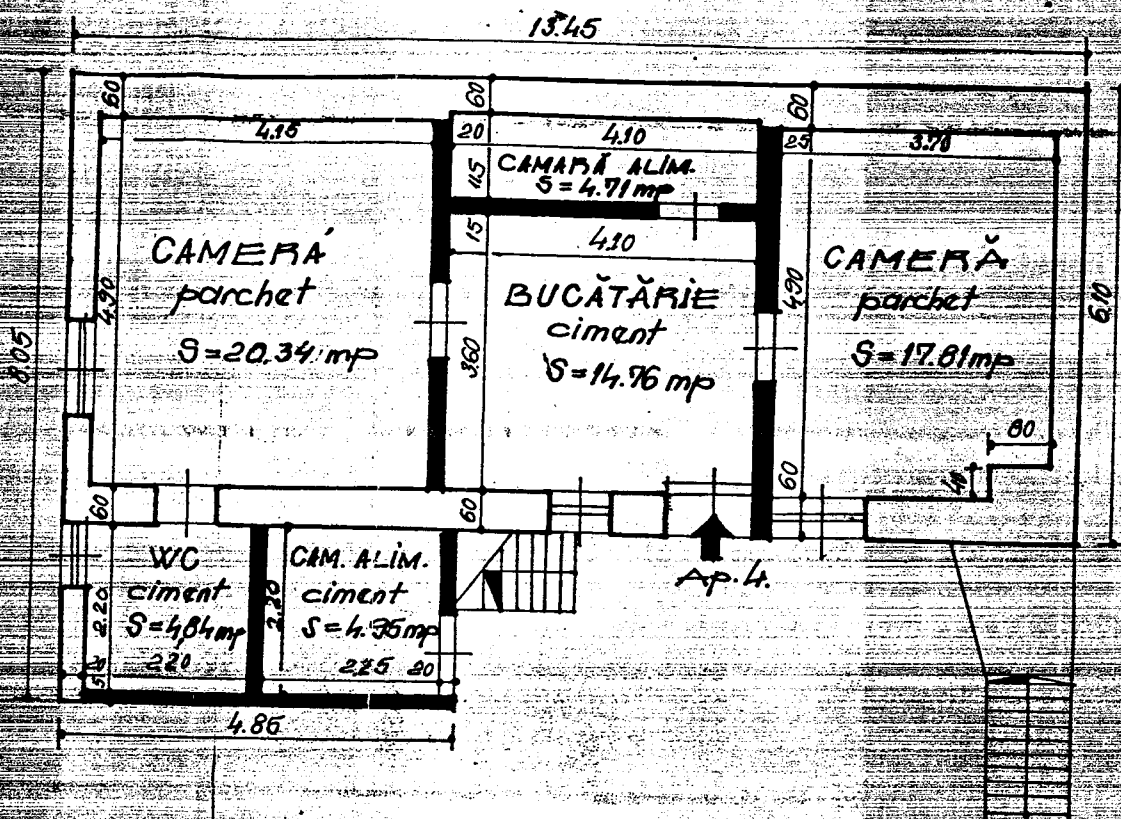
Scara 1:100



EXPERT TECHNIC :

ing. GREEK, GHE.

PLAN DEMISOL CORP (B)
Scara 1:100

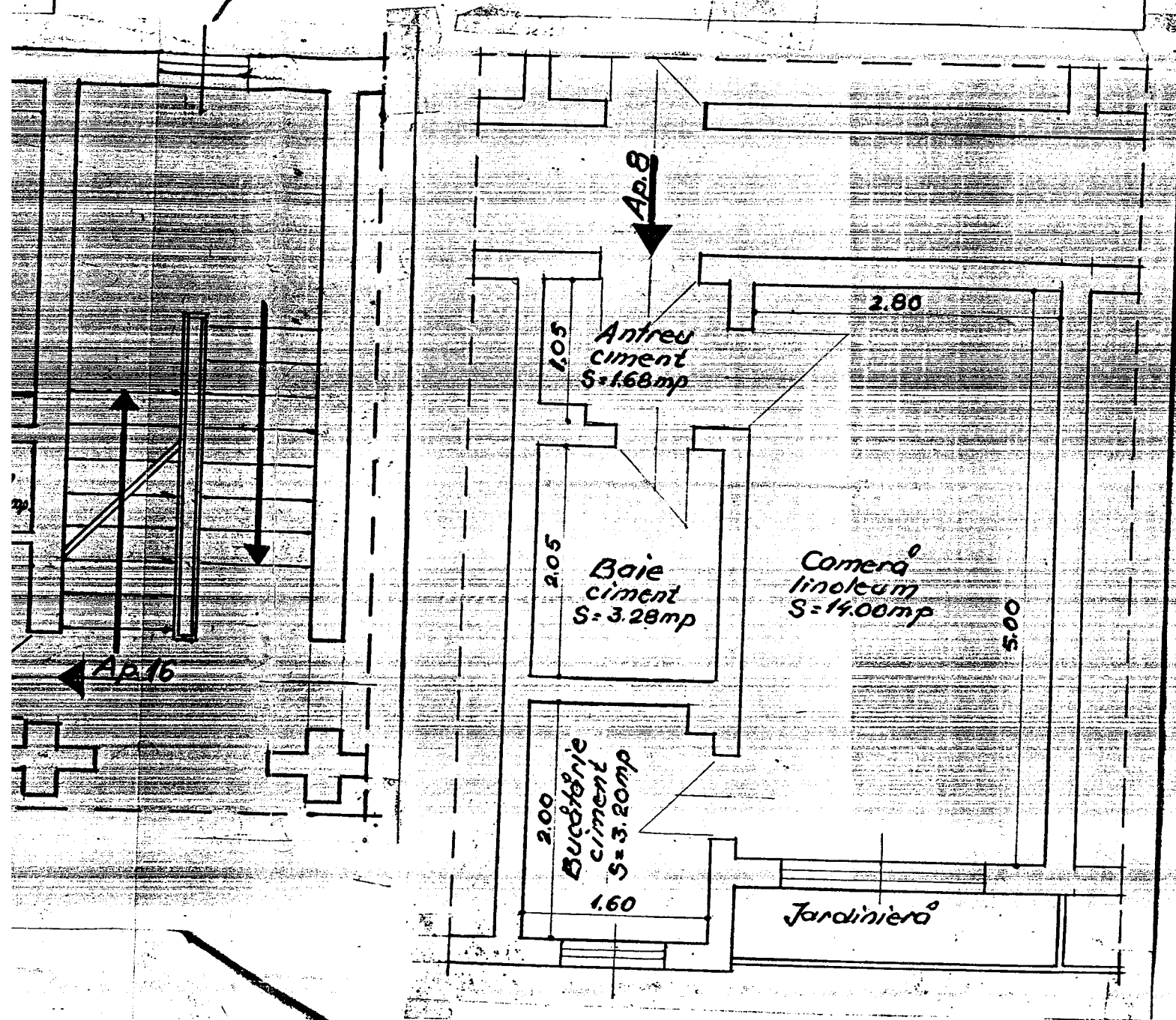


EXPERT TECHNIO
ing. GREGG GHE.
H/4

ELEVEE APARTAMENTE
Sc. 1:50

ANEXA Nr.3

STR. POETULUI NR. 89, BL. P1, AP. 8



ÎNTOCMIT,
ing. GRECU GH.