

ROMANIA
JUDETUL ARAD
MUNICIPIUL ARAD
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂREA Nr. 68

Din 28 martie 2000

Privind reglementarea situației juridice a imobilului situat în Arad, str. M. Eminescu nr. 5 și ieșirea din indiviziune asupra imobilului situat în Arad, str. M. Eminescu, nr. 3

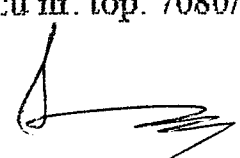
Consiliul local al municipiului Arad, întrunit în ședința ordinară,
Având în vedere:

- inițiativa Primarului municipiului Arad;
- referatul nr. 1855/27.01.2000 al Serviciului Patrimoniu și date urbane din cadrul Primăriei municipiului Arad, prin care se propune unificarea parcelelor înscrise în CF nr. 212/a cu nr. top. 1022/7080/a, teren în suprafață de 148 mp, proprietatea numitului BLEI ARNO, situat în Arad str. M. Eminescu, nr. 5 și în CF 56871 cu nr. top. 7080/1022/b/a, teren în suprafață de 170 mp, proprietatea Statului român, situat în Arad, str. M. Eminescu, nr. 3 și ieșirea din indiviziune cu Statul român, întrucât pe parcela cu nr. top. 1080/1022/b/2, proprietatea Statului român nu există o casă de sine stătătoare, ci parțial din încăperile apartamentului proprietatea numitului BLEI ARNO (o parte a unui birou, 1 birou, WC, 2 coridoare).
- extrasele CF nr. 212/a Arad și CF nr. 56781 Arad.
- raportul de expertiză tehnică nr. 8/18.01.2000 întocmit de Societatea Experților Tehnici SA Arad.
- rapoartele comisiilor nr. 1,2,3,5 ale Consiliului local al municipiului Arad.
- prevederile art. 84 (3) din Legea nr. 69/1991 republicată
- prevederile art. 728 si art. 1410 din Codul Civil.

În temeiul art. 28 din Legea nr. 69/1991, republicată, privind administrația publică locală:

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. - Se aprobă unificarea parcelei înscrise în CF nr. 56871 Arad, cu nr. top. 7080/1022/b/2 situată în municipiul Arad, str. M. Eminescu, nr. 3, proprietatea Statului român, teren în suprafață de 170 mp. cu parcela înscrisă în CF nr. 212/a cu nr. top. 7080/1022/a situată în municipiul Arad, str. M.



Eminescu, nr. 5, proprietatea numitului BLEI ARNO, teren în suprafață de 148 mp.

Art.2. - Se radiază o casă de pe parcela nou creată cu nr. top.7080/1022/a, 7080/1022/b/2.

Art.3. - Se însușește raportul de expertiză tehnică nr. 8/18.01.2000, întocmit de Societatea Expertilor Tehnici Arad SA, Anexa nr. 1 la prezenta hotărâre și se aprobă iesirea din indiviziune cu achitarea sulte de 120.000.000 lei de către numitul BLEI ARNO, în favoarea Statului român.

Sulta se va achita în funcție de paritatea leu/ dolar SUA la data efectuării plății de către numitul BLEI ARNO.

Art. 4.- Cu ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se încredințează direcțiile de specialitate din cadrul Primăriei municipiului Arad și se comunică celor interesați prin grija Biroului secretariat.

PRESEDINTE DE SEDINȚĂ,

Murvai Nicolae

SECRETAR,

Doină Paul

ANEXA NR. 1 LA
HOTĂRÂREA NR. _____

SOCIETATEA EXPERTILOR TEHNICI ARAD S.A.

E
T
A

ARAD, STR. CALEA VICTORIEI 35-37 - TELEFON: 057/234202

Nr. înreg. 8 / 18.01.2000.

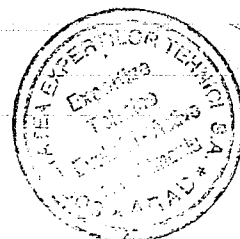
RAPORT DE EXPERTIZĂ TEHNICĂ

pentru

*unificare parcele, ieșire din indiviziune și evaluare
Arad, str. Eminescu nr. 3*

BENEFICIAR

Blei Arno



RAPORT DE EXPERTIZĂ TEHNICĂ

I. GENERALITĂȚI

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

Beneficiar: Blei Arno, str. M. Eminescu nr. 3

Obiectul expertizei: Evaluarea părții din construcția situată în Arad, str. M. Eminescu nr. 3, amplasată pe terenul proprietatea Statului Român, care constructiv face parte din clădirea aferentă imobilului din str. M. Eminescu nr. 5, în vederea reglementării juridice a întregii construcții.

Locul și perioada desfășurării expertizei: Operațiunile de verificări asupra imobilului s-au efectuat în perioada 25.07.1998–27.07.1998 cu ocazia efectuării expertizei necesare ieșirii din indiviziune cu Statul Român a numitei Gotti Maria Elena, proprietara cotei de 1/2 din imobil, iar completarea datelor, prelucrarea lor și redactarea raportului de expertiză s-au efectuat în perioada 12.01.2000 – 16.01.2000.


Material documentar utilizat la efectuarea expertizei:

- Îndrumar pentru expertiza tehnică imobiliară, Editura tehnică, 1988;
- Decretul nr. 256/1984;
- Catalog de evaluare rapidă a construcțiilor – spații comerciale și anexele acestora – Editura MATRIX ROM 1995;
- Hotărârea Guvernului nr. 834 / 1991;
- 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;
- Relevee imobil existente la S.C., „Recons” S.A. Arad și la S.C., „Tempo” S.R.L. Arad;
- Planuri de parcelare și de unificare parcele întocmite de S.C., „Tempo” S.R.L. Arad;
- Raportul de expertiză nr. 235/31.07.1998 întocmit de Societatea experților tehnici Arad S.A.

II. CONSTATĂRI

Pe baza rezultatelor obținute în urma analizării datelor și a situației concrete a imobilului care face obiectul prezentei expertize au rezultat următoarele:

Imobilul situat în Arad, str. M. Eminescu nr. 3, se compune din teren în suprafață de 828 mp și mai multe construcții reglementate juridic astfel:

[Signature]


1.— Gotti Maria: 630 mp teren, locuință și spații cu altă destinație, situate pe parcela cu nr. top. 7080/1022/b/1.

2.— Statul Român: 170 mp teren și o parte din încăperile din cadrul clădirii situate în str. M. Eminescu nr. 5 (2 birouri, 2 coridoare, 1 w.c. și 3 boxe subsol) situate pe parcela cu nr. top. 7080/1022/b/2.

3.— Statul Român: 28 mp teren și un post de transformare al CONEL situat pe parcela cu nr. top. 7080/1022/b/3.

Întrucât pe parcela cu nr.top. 7080/1022/b/2, proprietate a Statului Român se află amplasate unele încăperi care constructiv și funcțional fac parte din clădirea situată în str. M. Eminescu nr. 5, pe parcela cu nr. top. 7080/1022/a, proprietatea numitului Blei Arno, se impune unificarea celor două parcele și apoi ieșirea din indiviziune cu acordarea în favoarea Statului Român a unei sulte care reprezintă suma valorilor de circulație a suprafeței de teren proprietate de stat și a părții din construcția (clădirea) situată pe str. M. Eminescu nr. 5, amplasată pe terenul proprietate de stat din str. M. Eminescu nr.3.

Încăperile care constructiv și funcțional fac parte din clădirea situată în str. M. Eminescu nr. 5 (S+P) sunt situate la parterul și subsolul clădirii, prin ele asigurându-se accesul în întreaga clădire. Amplasarea acestor încăperi este prezentată în releveele parter și subsol anexate raportului de expertiză, întocmite de S.C., „Tempo” S.R.L. Arad cu nr. 1/1998 care corespund cu releveele existente la S.C., „Recons” S.A. Arad.

Destinațiile și suprafețele de calcul ale acestor încăperi sunt următoarele:

Parter, alcătuit din încăperile:

- birou 2
- birou 3
- coridor 1
- coridor 2
- W.C.

$$Sd = 14,50 \times 2,20 + 8,95 \times (4,95 \times 0,50) = 80,68 \text{ mp}$$

Subsol

- boxa 10: $5,60 \times 2,10 = 11,76 \text{ mp}$
- boxa 11: $(7,65 - 1,55) \times 2,20 + 4,70 \times 1,55 = 20,71 \text{ mp}$
- boxa 12: $12,10 \times 1,65 = 19,97 \text{ mp}$

$$Su = 52,44 \text{ mp}$$

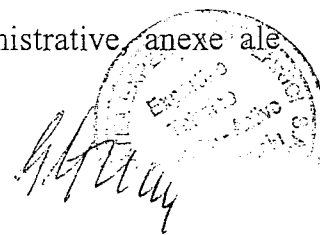
Destinațiile și indicativele încăperilor corespund notațiilor din releveele anexate raportului de expertiză.

III. STABILIREA SULTEI

III A. VALOAREA TEHNICĂ

a) Parter. Încăperile de la parter constituie spații administrative, anexe ale spațiilor comerciale:

$$Sd = 80,68 \text{ mp}$$



$$H = 3,30 \text{ m}$$

Caracteristici tehnice ale clădirii:

- fundații continue din cărămidă
- pereți structurali și nestructurali din cărămidă
- planșee din bolți de cărămidă peste subsol și din grinzi de lemn peste parter
- șarpantă din lemn
- învelitoare din țiglă
- instalații electrice
- stare tehnică: bună
- grad de finisaj: inferior
- vechime: peste 60 ani

Indicatori de înlocuire conform Catalog de reevaluare nr. 120-Fișa nr.2, tabel 1.4:

– construcții:	760 lei/mp
– instalații electrice:	30 lei/mp
– instalații sanitare:	50 lei/mp

Total: 840 lei/mp

Termeni de corecție conform tabel 1.5:

– finisaje inferioare:	-90 lei/mp
– planșee lemn:	-20 lei/mp
– înălțime 3,30 m	

$$(16 \text{ lei/mp} \times 1,20/0,10) = -192 \text{ lei/mp}$$

Total: -302 lei/mp

Valoare înlocuire corectată:

$$V_{ic} = 840 - 302 = 538 \text{ lei/mp}$$

- Coeficient de uzură: 0,45
- Coeficient de actualizare: 3766,262

Valoarea tehnică:

$$V_{tp} = 80,68 \text{ mp} \times 538 \text{ lei/mp} \times 0,45 \times 3766,262 = \underline{73.564.994 \text{ lei}}$$

b) Boxe subsol, care consituie încăperi astfel amplasate și construite încât să poată fi utilizate ca anexe uzuale la locuințe.

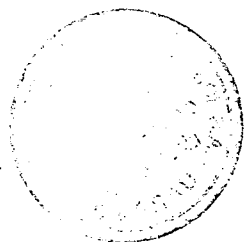
- Suprafața utilă: 52,44 mp
- Preț unitar: 625 lei/mp
- Coeficient de uzură: 0,45
- Coeficient de reactualizare: 1848,821

Valoarea tehnică:

$$V_{ts} = 52,44 \text{ mp} \times 625 \text{ lei/mp} \times 0,45 \times 1848,821 = \underline{12.108.723 \text{ lei}}$$

Valoarea tehnică construcții:

$$V_{TC} = 73.564.994 + 12.108.723 = \underline{85.673.687 \text{ lei}}$$



Handwritten signature

c) Teren. S= 170 mp. Valoarea tehnică a terenului stabilită în Fișa tehnică de calcul din Anexa nr. 1 la Raportul de expertiză tehnică este de 21.891.588 lei.

Valoarea tehnică totală:

$$V_T = 85.673.687 + 21.891.588 = 107.565.275 \text{ lei}$$

$$\underline{V_T = 107.565.275 \text{ lei}}$$

III B. VALOARE DE CIRCULAȚIE

În vederea stabilirii valorii de circulație, care reprezintă sulta ce trebuie achitată Statului Român pentru suprafața de 170 mp teren și pentru încăperile de la parter și din subsol care sunt amplasate pe parcela cu nr.top. 7080/1022/b/2, dar constructiv și funcțional aparțin de clădirea din str. M. Eminescu nr. 5 se au în vedere următoarele:

- materialele durabile și starea tehnică de ansamblu a clădirii în care sunt amplasate încăperile în cauză, dar și vechimea clădirii

- amplasament deosebit de favorabil în zona centrală a municipiului și dotările tehnico-edilitare complexe ale zonei

- prețurile cu care se înstrăinează imobilele cu diverse funcțiuni, amplasate în zonă

- încăperile care fac obiectul evaluării nu pot fi utilizate decât împreună cu celelalte încăperi din cadrul clădirii, neputând constitui obiectul înstrăinării unei alte persoane fizice sau juridice în afara proprietarului clădirii din str. M. Eminescu nr. 5

- situația juridică incertă a întregului imobil din str. M. Eminescu nr.5, care îl face neatractiv pentru înstrăinare.

Ținând cont de aceste criterii se apreciază că valoarea de circulație poate fi cuprinsă în intervalul 115.000.000 lei – 120.000.000 lei, propunându-se adoptarea limitei superioare de 120.000.000 lei.

IV. CONCLUZII

În baza celor prezentate în capitolele precedente se stabilesc următoarele concluzii:

1. Pe parcela de teren situată în cadrul imobilului din Arad, str. M. Eminescu nr. 3, cu nr. top 7080/1022/b/2 proprietatea Statului Român este amplasată o parte din clădirea situată în Arad, str. M. Eminescu nr. 5, pe parcela cu nr. top. 7080/1022/a, proprietatea numitului Blei Arno.

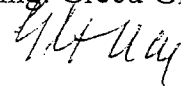
2. Reglementarea juridică a clădirii din str. M. Eminescu nr. 5, se poate realiza prin unificarea parcelelor cu nr.top. 7080/1022/a și nr.top. 7080/1022/b/2 și apoi ieșirea din indiviziune prin atribuirea parcelei nou formate numitului Blei Arno conform Schiței de unificare întocmită de S.C., „Tempo” S.R.L. Arad cu nr. 193/1999 cu condiția achitării de

către acesta a unei sulțe reprezentând valoarea de circulație a cotei de 170/348 din teren și a încăperilor amplasate pe acest teren.

3. Valoarea sulței ce trebuie achitată de numitul Blei Arno în favoarea Statului Român este de 120.000.000 lei.

Arad, 16.01.2000

Expert tehnic,
ing. Grecu Gh.



Anexe: – Schița de unificare (propuneri) întocmită de S.C., „Tempo” S.R.L. Arad
cu nr. 193/1999

- Relevu parter imobil str. M. Eminescu nr. 3
- Relevu subsol imobil str. M. Eminescu nr. 3



FIȘA TEHNICĂ DE CALCUL

pentru terenul aferent parcelei cu nr. top. 7080/1022/5-2 din Arad,
str. Eminescu nr. 3

Suprafață teren: 170 mp

Relația de calcul: $V_t = V_b \times (1+N) \times 18.355/635$, 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

18.355/635 = raportul actual de schimb (dolar/leu) la data de 15.01.2000.

Criteriile de stabilire a coeficientului de corecție

- | | |
|--|------|
| a) Categoria localității: | |
| – municipiu reședință de județ: | +1,0 |
| b) Amplasarea terenului: | |
| – zona centrală a localității | +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 urban | +0,5 |

[Signature]

[Circular Stamp]

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: +8,0

Valoare unitară :

$$V_t = 495 \times (1+8,0) \times 18.355 / 635 = 128.774 \text{ lei/mp}$$

Valoare totală teren:

$$V_{Tt} = 128.774 \text{ lei/mp} \times 170 \text{ mp} = 21.891.588 \text{ lei}$$

$$\underline{V_{Tt} = 21.891.588 \text{ lei}}$$

Arad, 16.01.2000

Expert tehnic,
ing. Grecu Gh.



3
2
E
E

