

ROMÂNIA  
JUDETUL ARAD  
MUNICIPIUL ARAD  
CONSILIUL LOCAL

## HOTĂRÂREA NR. 366

Din 12 decembrie 2000

cu privire la iesirea din indiviziune asupra imobilului situat în Arad, str.St.Cicio Pop nr.12-14 etj.3, înscris în CF 55162 Arad, cu nr. top 812/a.812/b/V

Consiliul Local al Municipiului Arad,

Având în vedere:

- initiativa Primarului Municipiului Arad;
  - actiunea reclamantei Nicolin Diana, pe rol la Judecătoria Arad, formând obiectul dosarului nr.2435/2000, în contradictoriu cu CLM Arad;
  - raportul de expertiză tehnică judiciară întocmit în cauză de către expertii dr.ing. Sorin Păius, ing.Aster Carolina, sing.Sighete Ioan Florian;
  - referatul nr.128/S 4/17.10.2000 al Serviciului juridic;
  - raportul Comisiilor 3,4 si 5 ale CLM Arad;
  - prevederile art.728 Cod civil;
  - prevederile art.84(3) si art.20(2) lit.g din Legea 69/1991 rep.;
- În temeiul art. 28 din Legea 69/1991 rep., adoptă prezenta

## HOTĂRÂRE

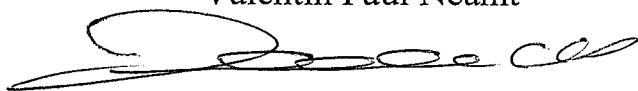
Art.1.- Se însuseste raportul de expertiză tehnică judiciară întocmit de expertii Păius Sorin, Aster Carolina, Sighete Ioan Florian, în cauza ce formează obiectul dosarului 2435/2000 aflat pe rolul Judecătoriei Arad, care face parte din prezenta hotărâre.

Art.2.-Se aprobă iesirea din indiviziune asupra imobilului situat în Arad, str.St.Cicio Pop, nr.12-14 etj.3, înscris în CF 55162 Arad cu nr. top 812/a.812/b/V cu partajarea în natură a imobilului, prin atribuirea către Statul Român prin CLM Arad a apartamentelor 1, 4 si 5, iar către reclamanta Nicolin Diana a apartamentelor 2,3 si 6 cu obligarea reclmantei la plata sultei de 21.000.000 lei către Statul Român.

Art.3.- Sulta datorată se va reactualiza în functie de paritatea leu/USD la data plății.

Art.4.- Prezenta hotărâre se va duce la îndeplinire de către Directiile de specialitate ale Primăriei Municipiului Arad.

Presedinte de sedintă,  
Valentin Paul Neamt



Secretar,  
Doina Paul



DOSAR NR.2435/2000.  
JUDECATORIA ARAD

72435/2000  
PARA-7  
TERMEN :  
10.10.2000.

## RAPORT DE EXPERTIZA TEHNICA

### CAP.I. INTRODUCERE

**Subsemnatii** – *dr.ing.Sorin Paius* domiciliat in Arad spl. Praporgescu nr.22, bloc 13, ap.10, *ing.Aster Carolina* domiciliata in Arad B.dul V.Milea nr.59, ap.2 si *sing.Sighete Ioan Florian* domiciliat in Arad str.Bagdazag nr.22 va aducem la cunostinta urmatoarele :

### PARTI IN PROCES

**Reclamanta** – Nicolin Diana Elvira domiciliata in Arad B.dul Iuliu Maniu nr.3-11, bloc F, sc.D, ap.1.

**Parata** – Consiliul Local al Municipiului Arad cu sediul in Arad B.dul Revolutiei nr.75.

### OBIECTIVELE EXPERTIZEI TEHNICE

Obiectivele expertizei tehnice au fost trasate de catre instanta prin incheierea din 05.09.2000 si constau din :

- stabilirea valorii tehnice si de circulatie a apartamentului nr.5 situat in Arad str.Cicio Pop nr.12-14.
- posibilitati de partajare comoda in natura a apartamentului

Dupa indeplinirea formalitatilor legale am luat legatura cu partilor convocandu-le in ziua de 25.09.2000 ora 10.00 in Arad str.Cicio Pop nr.12-14, pentru a asista la efectuarea masuratorilor necesare intocmirii expertizei tehnice.

*Asesor*

*Str*

*f*

La data de mai sus in prezenta d.nei Nemeth Angelica din partea Consiliului Local al Municipiului Arad am efectuat masuratorile necesare intocmirii expertizei tehnice. Desi a fost anuntata prin scrisoarea recomandata nr.20217/19.09.2000, reclamanta nu s-a prezentat.

In aceasta cauza a mai fost efectuata o expertiza tehnice de ing. Lannert Stefan.

## **CAP.II. CONSTATARI**

Apartamentul nr.5 este situat in Arad str.Cicipo Pop nr.12-14 si este inregistrat in CF 55162 Arad avand nr.top.812/a,821/b/V si este proprietatea lui Nicolin Diana Elvira in cota de  $\frac{1}{2}$  si a Statului Roman in cota de  $\frac{1}{2}$ .

Conform CF respectiv suprafata construita a etajului este de 780 mp si se compune din 19 camere, 6 camere baie si 6 camari de alimente.

Desi in CF figureaza un singur apartament in realitate sunt 6 apartamente (care corespunde si cu contractele de inchiriere facute de SC RECONS SA Arad).

In prezent in aceste apartamente sunt urmatoarii chiriasi :

Ap.15 – Jeanca Maria (1 familie)

Ap.16 – Oras Ana + Avram Maria (2 familii)

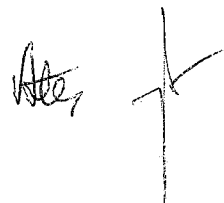
Ap.17 – Kapzokovan Mihai (1 familie)

Ap.18 – Haas Nicolae + Foghis Gheorghe (2 familii)

Ap.19 – Tuduce Maria (1 familie)

Ap.20 – Naghi Andrei (1 familie)

Aceasta numerotare a fost facuta de catre SC RECONS SA.



**Descrierea constructiei** – imobilul este o cladire cu regim de inaltime S+P+3<sup>E</sup>+M avand o vechime de peste 100 ani.Are pereti din zidarie de caramida, plansele sunt din lemn, iar acoperisul este format dintr-o sarpanta de lemn, iar invelitoarea din tigle profilate.Finisajul este mediu.Are instal.electrice si sanitare.Incalzirea se face cu sobe cu combustibil solid.Starea tehnica este satisfacatoare,peretii prezinta crapaturi, tencuiala este cazuta in multe incaperi datorita infiltratiilor. Sarpanta si invelitoarea este deteriorata.

Suprafata terenului conform CF este 3404 mp, dar conform cadastrului este 310 stp adica 1116 mp.

Nr.top. CF	Nr.top.cadastru	Suprafata (stp)
812/a	3726/2	82
812/b	3726/1	228
		310

La stabilirea valorii tehnice am folosit urmatoarele acte normative :

- Decretul 93/1977
- Decretul 256/1984
- Coef.de indexare elaborati de CET-R in concordanta cu coef.stabiliti de MLPAT

**Stabilirea valorii tehnice a apartamentului 5/1** (in contract SC RECONS SA ap.nr.15).Apartamentul se compune din 3 camere, camara de serviciu, bucatarie, camara alimente, baie, antreu, wc, balcon si boxa in pivnita.

Incaperile au urmatoarele suprafete utile :

- |                   |          |
|-------------------|----------|
| - Camera          | 23,12 mp |
| - Camera          | 17,22 mp |
| - Camera          | 15,74 mp |
| - camara serviciu | 7,35 mp  |
| - bucatarie       | 10,37 mp |

*Relcent*

*Rel*

- camera alimente 4,69 mp
- baie 5,10 mp
- antreu 8,46 mp
- wc 1,20 mp
- balcon 3,42 x 0,35 = 1,65 mp
- total Su 94,90 mp
- boxa de serviciu 18,97 mp

Camerele au rolete Eslinger.

Prêt/mp  $(1810 + 2620) / 2 = 2215$  lei pentru locuinta si 625 lei pentru boxa.

Coef.uzura 0,40

Coef.indexare 2437,593

Pentru rolete Eslinger se adauga :

$56,08 \times 58 = 3253$  lei

Pentru faptul ca apartamentul este la et.III se scade 4 %.

**Valoarea tehnica a apartamentului este :**

$(94,90 \times 2215 + 3253 + 18,97 \times 625) \times 0,40 \times 0,96 \times 2437,593 =$   
**210.900.780 lei**

**Stabilirea valorii tehnice a apartamentului 5/2** – (in contract SC RECONS SA Arad ap.nr.16).Apartamentul se compune din 5 camere, bucatarie, antreu, baie, wc, 3 balcoane si boxa in pivnita.

Incaperile au urmatoarele suprafete utile :

- camera 38,36 mp
- camera 15,45 mp
- camera 25,36 mp
- camera 24,83 mp
- camera 14,93 mp
- bucatarie 24,51 mp
- antreu 15,75 mp

*Stefan*  
*Ates*  
*fb*

- baie 5,36 mp
- wc 0,72 mp
- 3 balcoane  $12,18 \times 0,35 = 4,26$  mp
- total Su 169,53 mp
- boxa in pivnita 27,96 mp

Pret/mp 2215 lei (locuinta), 625 lei (pivnita).

Coef.uzura 0,40

Coef.indexare 2437,593

Pentru rolete Eslinger se adauga :

$104 \times 58 = 6032$  lei

Pentru faptul ca apartamentul este la et.III se scade 4 %.

**Valoarea tehnica a apartamentului este :**

$(169,53 \times 2215 + 6032 + 27,96 \times 625) \times 0,40 \times 0,96 \times 2437,593 =$   
**373.493.179 lei**

**Stabilirea valorii tehnice a apartamentului 5/3** – (in contract SC RECONS SA ap.nr.17). Apartamentul se compune din 2 camere, camera serviciu, bucatarie, camara de alimente, baie, antreu, wc, balcon si boxa in pivnita.

Incaperile au urmatoarele suprafete utile :

- camera 29,19 mp
- camera 22,65 mp
- camara alimente 4,70 mp
- bucatarie 8,99 mp
- camara alimente 4,29 mp
- baie 4,10 mp
- antreu 9,59 mp
- wc 0,98 mp
- balcon  $4,70 \times 0,35 = 1,65$  mp
- total Su 86,14 mp

*Rece*

*165*

*7*

- boxa in pivnita 31,00 mp  
Pret/mp 2215 lei (pentru locuinta) si 625 lei (pentru pivnita).  
Coef.de uzura 0,40  
Coef.indexare 2437,593

Pentru rolete Eslinger se adauga :  
 $51,94 \times 58 = 3013$  lei

Pentru faptul ca apartamentul este la etajul III se scade 4 %.

**Valoarea tehnica a apartamentului este :**

$(86,14 \times 2215 + 3013 + 31,00 \times 625) \times 0,40 \times 0,96 \times 2437,593 =$   
**199.551.675 lei**

**Stabilirea valorii tehnice a apartamentului 5/4** – (in contractul SC RECONS SA ap.nr.18). Apartamentul se compune din 4 camere, bucatarie, 2 antree, baie, wc, camara alimente, 2 balcoane si boxa in pivnita.

Incaperile au urmatoarele suprafete utile :

- camera	32,44 mp
- camera	24,33 mp
- camera	19,24 mp
- camera	23,83 mp
- bucatarie	6,40 mp
- camara alimente	4,61 mp
- antreu	5,62 mp
- antreu	6,38 mp
- baie	5,30 mp
- wc	0,82 mp
- 2 balcoane	$8,33 \times 0,35 = 2,92$ mp
- total Su	131,89 mp
- boxa in pivnita	27,88 mp

Pret/mp 2215 lei (pentru locuinta) si 625 lei (pentru pivnita).

*[Signature]*

*[Signature]*

*[Signature]*

Coef.de uzura 0,40

Coef.indexare 2437,593

Pentru rolete Eslinger se adauga :

$80,6 \times 58 = 4675$  lei

Pentru faptul ca apartamentul este la etajul III se scade 4 %.

**Valoarea tehnica a apartamentului este :**

$(131,89 \times 2215 + 4675 + 27,88 \times 625) \times 0,40 \times 0,96 \times 2437,593 =$   
**294.136.446 lei**

**Stabilirea valorii tehnice a apartamentului 5/5** – (in contractul SC RECONS SA ap.nr.19). Apartamentul se compune din 3 camere, bucatarie, antreu, camera de serviciu, baie, wc, camara alimente, balcon si boxa in pivnita.

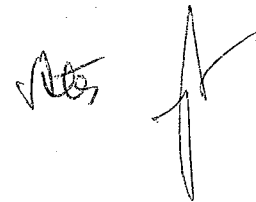
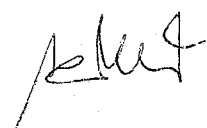
Incaperile au urmatoarele suprafete utile :

- camera	23,33 mp
- camera	27,79 mp
- camera	20,37 mp
- camera de serviciu	4,99 mp
- bucatarie	9,18 mp
- camara alimente	3,75 mp
- antreu	8,58 mp
- baie	5,36 mp
- wc	0,65 mp
- balcon	$4,70 \times 0,35 = 1,65$ mp
- total Su	105,65 mp
- boxa in pivnita	21,04 mp

Pret/mp 2215 lei (pentru locuinta) si 625 lei (pentru pivnita).

Coef.de uzura 0,40

Coef.indexare 2437,593





Pentru rolete Eslinger se adauga :

$$48,16 \times 58 = 2793 \text{ lei}$$

Pentru faptul ca apartamentul este la etajul III se scade 4 %.

**Valoarea tehnica a apartamentului este :**

$$(105,65 \times 2215 + 2793 + 21,04 \times 625) \times 0,40 \times 0,96 \times 2437,593 =$$

**233.969.380 lei**

**Stabilirea valorii tehnice a apartamentului 5/6** – (in contractul SC RECONS SA ap.nr.20). Apartamentul se compune din 2 camere, camera de serviciu, bucatarie, antreu, baie, wc, camara alimente, balcon si boxa in pivnita.

Incaperile au urmatoarele suprafete utile :

- camera	21,87 mp
- camera	26,36 mp
- camera de serviciu	6,24 mp
- bucatarie	11,06 mp
- camara alimente	4,91 mp
- baie	5,46 mp
- antreu	6,64 mp
- wc	1,98 mp
- balcon	$3,74 \times 0,35 = 1,31$ mp
- total Su	85,83 mp
- boxa in pivnita	9,98 mp

Pret/mp 2215 lei (pentru locuinta) si 625 lei (pentru pivnita).

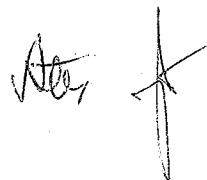
Coef.de uzura 0,40

Coef.indexare 2437,593

Pentru rolete Eslinger se adauga :

$$26,36 \times 58 = 1529 \text{ lei}$$

Pentru faptul ca apartamentul este la etajul III se scade 4 %.



**Valoarea tehnica a apartamentului este :**

$$(85,83 \times 2215 + 1529 + 9,98 \times 625) \times 0,40 \times 0,96 \times 2437,593 = 185.222.670 \text{ lei}$$

**EVALUAREA TERENULUI**

Suprafata terenului conform cadastrului este 310 stp adica 1116 mp. Cota referitoare la ap.V este  $(780/3394) \times 1116 = 256$  mp revenind fiecarui apartament astfel :

Ap.5/1 – 38 mp

Ap.5/2 – 61 mp

Ap.5/3 – 34 mp

Ap.5/4 – 52 mp

Ap.5/5 – 38 mp

Ap.5/6 – 33 mp

Total 256 mp

**La stabilirea valorii terenului folosim urmatoarele metode :**

**1. Metoda patrimoniala**

$$V_t = 495 \times (1 + N) \times K$$

$$K = 24021 / 198 = 121,32$$

Calculul lui "N" :

- categoria localitatii	1.0
- amplasare teren	1.0
- functie economica a localitatii	1.0
- pozitie fata de accesul la retele de transport	1.0
- echipare tehnico-edilitara a zonei	2.5
- caracterisitici geotehnice	1,0

*Sheet*

*185*

*[Signature]*

- functie compatibila cu planul urbanistic 0.5
- total N 8.0

$$V_t = 495 \times (1 + 8,0) \times 121,32 = 540.481 \text{ lei/mp}$$

### **2. Metoda din capacitatea bruta de inchiriere**

$$\text{Prêt de inchiriere pe mp } 0,20 \$ = 0,20 \times 24.021 = 4804 \text{ lei/mp}$$

$$\text{Pentru un an CB} = 4804 \times 12 = 57.648 \text{ lei}$$

$$V_{cb} = C_b / i = 57.648 / 0,1 = 576.480 \text{ lei/mp}$$

### **3. Metoda practicienilor ponderata**

$$V_{pp} = (3 \times V_p + V_{BC}) / 4 = (3 \times 540.481 + 576.480) / 4 = 549.481 \text{ lei}$$

**Valoarea medie este :**

$$(A + B + C) / 3 = (540.481 + 576.480 + 549.481) / 3 = \mathbf{555.481 \text{ lei}}$$

**Valoarea terenului aferent este :**

$256 \times 55.481 = 142.203.130 \text{ lei}$  valoarea aferenta fiecarui apartament devine :

$$\text{Ap.5/1} - 21.108.278 \text{ lei}$$

$$\text{Ap.5/2} - 33.884.341 \text{ lei}$$

$$\text{Ap.5/3} - 18.886.354 \text{ lei}$$

$$\text{Ap.5/4} - 28.885.012 \text{ lei}$$

$$\text{Ap.5/5} - 21.108.278 \text{ lei}$$

$$\text{Ap.5/6} - 18.330.867 \text{ lei}$$

$$\text{Total} = 142.203.130 \text{ lei}$$

**Valoarea tehnica a apartamentelor este :**

$$\text{Ap.5/1} - 210.900.780 + 21.108.278 = 232.009.058 \text{ lei}$$

$$\text{Ap.5/2} - 373.493.179 + 33.884.341 = 407.377.520 \text{ lei}$$

$$\text{Ap.5/3} - 199.551.675 + 18.886.354 = 218.438.029 \text{ lei}$$

*[Signature]*

*[Signature]*

Ap.5/4 –  $294.136.446 + 28.885.012 = 323.021.458$  lei  
Ap.5/5 –  $233.969.380 + 21.108.278 = 255.077.658$  lei  
Ap.5/6 –  $185.222.670 + 18.330.867 = 203.553.537$  lei  
Total =  $1.497.274.130 + 142.203.130 = 1.639.477.260$  lei  
**Valoarea tehnica a apartamentului V este 1.639.477.260 lei.**

## STABILIREA VALORII DE CIRCULATIE

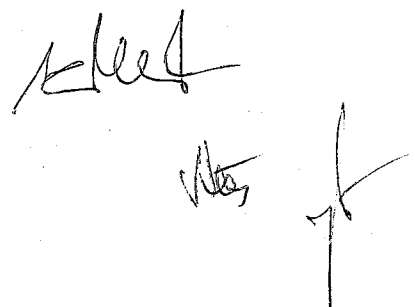
La stabilirea valorii de circulatie am tinut cont de urmatoarele criterii :

- cererea si oferta.Felul cum se vand apartamente in zona
- amplasarea imobilului in zona centrala
- vechimea constructiei cca.100 ani
- starea tehnica care este satisfacatoare, peretii prezinta crapaturi, tencuieli cazute de pe tavan, sarpanta si invelitoarea este deteriorata
- ascensorul nu functioneaza
- faptul ca apartamentul este situat la etajul III
- faptul ca incalzirea se face cu sobe cu lemne
- faptul ca apartamentului cat si cladirii nu i s-au facut nici un fel de reparatii si ca valoarea reparatiilor este extram de mare
- spatiul terenului liber este foarte mic
- de valoarea tehnica

Tinand cont de criteriile de mai sus, apreciem ca valoarea de circulatie este mai mare decat valoarea tehnica cu cca.15-20 %.

$1.639.477.260 \times 1,175 = 1.926.385.781$  lei

Apreciem ca **valoarea de circulatie a apartamentului V** este **1.925.000.000 lei** (cca.175.000 DM).



**Valoarea noilor apartamente este :**

Ap.5/1 – 272.000.000 lei

Ap.5/2 – 478.000.000 lei

Ap.5/3 – 256.000.000 lei

Ap.5/4 – 380.000.000 lei

Ap.5/5 – 300.000.000 lei

Ap.5/6 – 239.000.000 lei

**MODALITATI DE PARTAJARE IN NATURA**

Apartamentul nr.V se poate subapartamenta comod in natura prin crearea a 6 apartamente conform schitei anexate.

Raman in indiviziune : terenul, ascensorul, curtile de iluminat, intrarea principala, poarta, coridoarele, scarile, crematoriul de gunoi, podul, pivnita, fatada, instalatiile de apeduct, canalizare si electrice.

Lotul I – ap.5/1; 5/2 si 5/3 in valoare de 1.006.000.000 lei.

Lotul II – ap.5/4; 5/5 si 5/6 in valoare de 919.000.000 lei.

**Sulta ce trebuie sa o dea lotul I la lotul II este de 43.500.000 lei.**

**CAP.III. CONCLUZII**

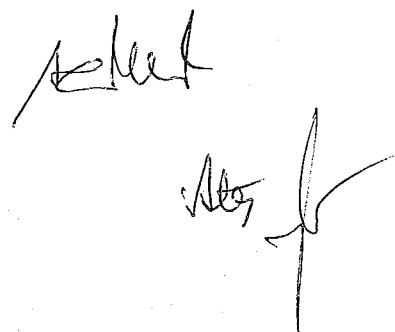
1.Valoarea tehnica a apartamentului V situat in Arad str.Cicio Pop nr.12-14 este de 1.639.477.260 lei.

2.Valoarea de circulatie a apartam.V situat in Arad str.Cicio Pop nr.12-14 este de 1.925.000.000 lei.

3.Apartam.V se poate partaja comod in natura prin formarea a 6 apartamente fiecare avand valoarea de circulatie :

Ap.5/1 – 272.000.000 lei

Ap.5/2 – 478.000.000 lei

Two handwritten signatures in black ink are located in the bottom right corner of the page. The first signature is a stylized, cursive name, and the second signature is also cursive and appears to be a different name or a second signature.

Ap.5/3 – 256.000.000 lei

Ap.5/4 – 380.000.000 lei

Ap.5/5 – 300.000.000 lei

Ap.5/6 – 239.000.000 lei

Se pot crea 2 loturi si anume :

- Lotul I – ap.5/1; 5/2 si 5/3 in valoare de 1.006.000.000 lei.

- Lotul II – ap.5/4; 5/5 si 5/6 in valoare de 919.000.000 lei.

Sulta ce trebuie sa o dea lotul I la lotul II este de 43.500.000 lei.

**Arad**

**28.09.2000.**

**Expertii tehnici :**

**dr.ing.Paius Sorin** 

**ing.Aster Carolina** 

**ing.Sighete Ioan Florian** 