

HOTĂRÂREA nr. 70
din 28 MARTIE 2000

**cu privire la ieșirea din indiviziune asupra imobilului situat în Arad,
str.Mețianu, nr.12, înscris în CF nr.11926 Arad**

Consiliul Local al Municipiului Arad

Având în vedere:

- inițiativa Primarului Municipiului Arad
- referat nr.9823/V2/7.10.1999 al Serviciului juridic
- acțiunea reclamanților Blaboli Tiberiu și Blaboli Doina aflată pe rol la Tribunalul Arad, formând obiectul dos.nr.702/2000
- Raportul de expertiză tehnică judiciară și suplimentul întocmit în cauză de experta Karpati Manuela
- Referatul nr.22.401/T5/4.10.1999 al Direcției Tehnice din cadrul Serviciului administrarea domeniului public și privat
- Raportul Comisiilor nr.1, 3 și 5 ale CLM Arad
- prevederile art.728 Cod civil
- prevederile Buletinului Documentar nr.60/1999 cu privire la reactualizarea coeficienților comunicați de C.E.T. din România
- prevederile art.84(3) și art.20(2) lit.g din Legea nr.69/1991 rep.

În temeiul art.28 din Legea nr.69/1991 privind Administrația publică locală, adoptă prezenta

H O T Ă R Ă R E:

Art. 1. Se însușește raportul de expertiză tehnică judiciară și suplimentul întocmit de experta Karpati Manuela în cauza ce formează obiectul dosarului nr.702/2000 aflat pe rol la Tribunalul Arad, cu privire la stabilirea valorii tehnice și de circulație a imobilului, care face parte din prezenta hotărâre.

Art. 2. Se aprobă ieșirea din indiviziune asupra imobilului situat în Arad, str.Mețianu nr.12 înscris în CF nr.11926, nr.top parcela 1113/b, prin atribuirea către Primăria Arad a cotei de proprietate a reclamanților Blaboli Tiberiu și Blaboli Doina, de 1/6 parte, cu plata sultei în valoare de 146.666.647 lei.

Art. 3. Sulta se va reactualiza în funcție de paritatea leu-dolar la data plății.

Art. 4. Prezenta hotărâre se va duce la îndeplinire de către Direcțiile de specialitate ale Primăriei Municipiului Arad și se va comunica celor interesați prin grija Biroului Secretariat.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

Murvai Nicolae

SECRETAR,

Doina Paul

Judecatoria Arad
Dosar nr. 2995/1999

Termen: 07.09.1999

2.995/99

23. AUG. 1999

RAPORT DE EXPERTIZA TEHNICA JUDICIARA

Expert tehnic judiciar:
ing. Karpati Manuela

Karpati

Exemplar:

Judecatorie

Reclamanti

Pârâti

Expert

1999

Judecatoria Arad
Dosar nr. 2995/1999

Raport de expertiza tehnica judiciara
privind cauza civila nr.2995/1999
a Judecatoriei Arad

Subsemnata ing. Karpati Manuela expert tehnic judiciar specialitatea constructii avand legitimatia nr. 3817-9679 eliberata de Ministerul Justitiei, numita prin incheierea la sedinta publica din 15.06 1999 pentru a efectua expertiza tehnica in Dosarul nr.2995/1999 a Judecatoriei Arad, va aduc la cunostinta urmatoarele:

1.PARTILE IN PROCES:

Reclamanti: - Blaboli Tiberiu si Blaboli Doina- domiciliati in Germania, Untere Bahnhof str 58 si domiciliul ales in Arad, str. I.L. Caragiale, nr. 29, jud. Arad;

Pârâti : -Consiliul Local Arad – B-dul Revolutiei nr. 75;
-S.C. RECONS SA Arad- str. Mucius Scaevola nr. 9 – 11;

2.OBIECTUL DOSARULUI: Iesire din indiviziune

3.OBIECTIVELE EXPERTIZEI:

1.Stabilirea valorii tehnice si de circulatie a imobilului din Arad, strada Metianu nr. 12;

2. Modalitatea partajarii in natura conform cotelor de proprietate de 1/6 pentru reclamanti si 5/6 pentru parati;

3. Posibilitatea atribuirii reclamantilor² consignatiei¹ cu plata unei sulte catre pârâti.;

Karpati

4. In cauza de fata nu a mai fost intocmita o alta expertiza tehnica judiciara.

5.DESFASURAREA EXPERTIZEI:

Convocarea partilor s-a facut pe baza telegramelor din 08.07.1999 pentru data de 12.07.1999 ora 14,30 .

Au participat:

- din partea reclamantilor : -Blaboli Tiberiu si Blaboli Doina;
- din partea pârâtilor : - Zomonita Livia (SC Recons SA);
-ing. Andreiescu Ioan (Primaria Arad) ;
- expert tehnic judiciar :- ing. Karpati Manuela .

DESCRIEREA STarii DE FAPT:

Dupa introducerea in cauza, studierea actelor aflate la dosar si anuntarea partilor, m-am deplasat la fata locului la imobilul situat in Arad, strada Metianu nr. 12.

In fata partilor am efectuat masuratorile si constatarile necesare intocmirii raportului de expertiza.

Rezultatele masuratorilor sunt oglindite in planul releveu anexa la prezentul raport de expertiza. x

6. CONTINUTUL EXPERTIZEI

Imobilul situat in Arad, strada Metianu, nr. 12 este inscris in CF nr.11926, nr. top parcela 1113/b -intravilan cu casa – 324 mp. x

Imobilul se compune din urmatoarele obiecte de evaluat:

1.**CASA FAMILIALA** – avand regimul de inaltime Subsol + Partere + Etaj are urmatoarea structura constructiva:

-fundatii din caramida, structura de rezistenta din zidarie

Karpati

de caramida, sarpanta lemn, invelitoare din tigla.

Are finisaje obisnuite, tamplarie din lemn, pardoseli calde din parchet, pardoseli reci din ciment.

Parterul este alcatuit din 4 camere, 2 bucatarii, 1 baie, WC si antreu.

Etajul este alcatuit din urmatoarele incaperi: 5 camere, bucatarie, baie, 2 camari de alimente, WC, coridor si urcare pod.

Subsolul este prevazut cu boxe.

Are instalatii electrice, sanitare, telefonie, incalzirea se face cu sobe cu combustibil solid.

Imobilul are peste 100 ani vechime, starea tehnica este satisfacatoare.

2. SPATIU CU ALTA DESTINATIE – este situat la parterul imobilului si functioneaza in prezent ca si consignatie. Este alcatuit din sala de vanzare, birou si un WC situat la parterul imobilului in partea din spate.

3. TEREN - in suprafata de 324 mp

La intocmirea Raportului de expertiza au fost luate in considerare urmatoarele acte normative:

-Decretul nr.256/1984

-Decretul nr.93/1977

-Catalog pentru reevaluare nr. 120 fisa nr. 3 respectiv fisa nr. 1 din brosură nr. 2 "Spatii comerciale si anexe ale acestora"

-Indici de actualizare recomandati de Corpul Expertilor Tehnici si publicati in Buletinul "Expertiza Tehnica nr.56"

La evaluarea terenului s-au folosit 3 metode si anume:

-metoda valorii patrimoniale;

-metoda valorii ~~de~~ capacitate bruta de inchiriere;

-metoda practicienilor ponderata

Korjati

7. CONCLUZII

1. Valoarea tehnica a imobilului
situat in Arad str. Metianu nr. 12
inscris in CF nr. 11926 este

594.064.278 lei

2. Valoarea de circulatie a imobilului
situat in Arad str. Metianu nr. 12
inscris in CF nr. 11926 se apreciaza la

726.000.000 lei

La stabilirea valorii de circulatie pe langa criteriul tehnic s-a tinut cont de conditiile de amplasament ale imobilului fiind situat in zona ultracentrala a orasului, de starea tehnica a constructiilor, de dotarea tehnico – edilitara a zonei, de cererea mare pe piata imobiliara pentru imobile situate in aceasta zona si de nivelul preturilor de vanzare practicate pentru imobile similare ca dotare si amplasament.

3. Imobilul poate fi partajabil in natura conform cotelor de proprietate de 1/6 pentru reclamanti si 5/6 pentru pârâti.

Partajul in natura s-ar putea realiza conform propunerii de apartamentare de pe schita.

Propunerea de partajare conform cotelor de proprietate prevede urmatoarele:

Reclamanti – Blaboli Tiberiu si Blaboli Doina – cota de
1/6 din imobilul din Arad, str. Metianu nr. 12
in valoare de 121.000.000 lei

Ap. nr. 1 - Parter, compus din spatiu cu alta destinatie,
birou, WC;
- teren – cota de 70/324 ^{Ap. este} in valoare de circulatie
de 169.100.000 lei

Reclamantii vor plati pârâtilor o sulta de

169.100.000 lei – 121.000.000 lei = 48.100.000 lei

Pârâti – Statul roman reprezentat prin

-Consiliul Local Arad si SC Recons SA Arad

-Cota de 5/6 din imobilul din Arad str. Metianu nr. 12 in valoare de 605.000.000 lei

Ap.nr. 2 – parter – compus din 2 camere, bucatarie, WC, boxa;

-teren – cota de 37/324.

Ap. nr. 3 – Parter – compus din 2 camere, bucatarie, baie, antreu, boxa;

- teren – cota de 57/324

Ap.nr.4 – Etaj – compus din 2 camere, cam. alimente, boxa;

- teren – cota de 56/324.

Ap. nr.5- Etaj- compus din 2 camere, boxa;

- Teren – cota de 55/324.

Ap.nr.6 – Etaj- compus din camera, bucatarie, baie, cam. alimente, boxa;

-teren – cota de 49/324.

Pârâtii vor primi de la reclamanti o sulta de 48.100.000 lei

Rămân in folosinta comuna pasaj poarta, casa scarilor, intrarea comuna si coridor subsol, WC etaj, urcare pod, pod, coridor etaj, instalatii apa-canal, instalatii electrice, teren.

Expert tehnic judiciar:

ing. Karpati Manuela

Karpati

Nota de calcul
privind stabilirea valorii tehnice si de circulatie
a imobilului din Arad str. Metianu nr. 12

I. VALOAREA TEHNICA

1. Locuinte – suprafata utila

<u>Parter</u>	-Camera	: 4,70 m x 2,90 m	=13,63 mp
	-Camera	: 4,70 m x 3,00 m	=14,10 mp
	-Baie	: 4,70 m x 1,25 m	= 5,87 mp
	-Camera	: 4,70 m x 2,10 m	= 9,87 mp
	-Camera	: 4,70 m x 2,40 m	= 11,28 mp
	-WC	: 1,10 m x 0,80 m	= 0,88 mp
	-Bucatarie	: 1,70 m x 3,00 m	= 5,10 mp
	-Bucatarie	: 1,70 m x 2,70 m	= 4,59 mp
	-Antreu	: 1,73 m x 5,35 m	= 9,25 mp
		Su_{parter}	= 74,57 mp
	Poarta uscata	: 3,00 m x 7,80 m	= 23,40 mp

<u>Etaj</u>	-Camera	: 5,55 m x 3,30 m	=18,31 mp
	-Camera	: 5,65 m x 5,55 m	=31,35 mp
	-Camera	: 5,65 m x 5,85 m + 0,20 m x 3,80 m	= 33,81 mp
	-Camera	: 4,70 m x 2,75 m	= 12,93 mp
	-Camera	: 4,70 m x 3,00 m	= 14,10 mp
	-Bucatarie	: 3,10 m x 3,60 m	= 11,16 mp

Korpi

-Baie	: 1,40 m x 3,60 m	= 5,04 mp
-Cam. alimente	: 2,30 m x 2,45 m	= 5,63 mp
-Cam. alimente	: 2,45 m x 2,40 m - 0,45 m x 0,48 m	= 5,66 mp
-WC	: 1,15 m x 0,78 m	= 0,89 mp
-Coridor comun	: 11,45 m x 1,70 m + 3,25 m x 1,95 m	= 25,80 mp
	Su_{etaj}	= 164,68 mp

<u>Subsol</u>	-Boxa	: 2,35 m x 4,65 m	= 10,95 mp
	-Boxa	: 1,80 m x 4,65 m	= 8,37 mp
	-Boxa	: 1,80 m x 4,65 m	= 8,37 mp
	-Boxa	: 2,80 m x 4,65 m	= 13,02 mp
	-Boxa	: 1,80 m x 3,30 m	= 5,94 mp
	-Coridor comun	: 2,75 m x 4,65 m	= 12,79 mp
		: 12,10 m x 1,50 m	= 18,15 mp
	Su_{subsol}		= 77,59 mp

Pretul unitar conform Decret 256/1984 = 1810 lei/mp
 pentru cladiri cu pereti din zidarie de caramida, plansee din lemn, sarpanta din lemn, grad de finisare inferior, avand regimul de inaltime P+1E

Valoare conform Decret 256/1984	
74,57 mp x 1810 lei/mp	= 134.972 lei
164,68 mp x 1810 lei/mp	= 298.071 lei

Se adauga pentru:

-subsol	77,59 mp x 625 lei/mp	= 48.494 lei
-poarta uscata	23,40 mp x 590 lei/mp	= 13.806 lei
Total		= 495.343 lei

Se aplica gradul de uzura conform Decret 256/1984
 pentru vechime peste 100 ani stare tehnica satisfacatoare = 0,40
 Valoarea ramasa = 495.343 lei x 0,40 = 198.137 lei

Korpeti

Valoarea tehnica ramasa actualizata conform adresei CET-R 6156/25.05.1999

Valoarea actualizata = $198.137 \text{ lei} \times 1512,933 = \underline{299.768.006 \text{ lei}}$

-coeficientul de actualizare pentru
cladiri cu pereti din zidarie parter
sau parter plus mai multe etaje = 1512,933

2. Spatiu comercial parter

2.1. Suprafata construita - Ac

$$\begin{aligned} (0,50 + 11,95 + 0,125)\text{m} \times (0,70 + 5,30 + 0,25)\text{m} &= 78,63 \text{ mp} \\ (0,125 + 4,55 + 0,20) \text{m} \times (0,25 + 2,10 + 0,40)\text{m} &= \underline{13,40 \text{ mp}} \\ &92,03 \text{ mp} \end{aligned}$$

2.2. Suprafata utila

$$11,95 \times 5,30\text{m} + 2,10\text{m} \times 4,55\text{m} = 72,90 \text{ mp}$$

2.II. Calculul valorii de inlocuire la nivel 01.01.1965

Valoarea unitara

2.1.1. Valoarea constructiei necorectate pt. inaltimea de 4,50 m la parter

Conform fisei nr.1 tabel 1.4. din brosură 2 = **845 lei/mp Ac**

2.1.2. Instalatii electrice

Conform fisei nr. 1 tabel 1.4 din brosură 2 = **40 lei/mp Ac**
Total puncte 1-2 = **885 lei/mp Ac**

2.1.3. Corectie pentru finisaj inferior

Conform fisei nr. 1 tabel 1.5 din brosură 2 = **- 90 lei/mp Ac**

2.1.4. Corectie pt. inaltimea parterului de 4,00 m fata de 4,50 m
(4,50 - 4,00)

$$\begin{aligned} &\text{-----} \times 16 \text{ lei/mp} &= & \text{- 80 lei/mp Ac} \\ &0,10 \end{aligned}$$

2.1.5. Corectie pentru plansee din lemn in
loc de plansee din beton armat
Conform fisei nr.1 tabel 1.5. din brosură 2 = - 20 lei/mp Ac

2.2. VALOAREA TOTALA

2.2.1. Constructii si instalatii
92,03 mp x 885 lei/mp = 81.447 lei

2.2.2. Corectie pentru finisaj inferior
92,03 mp x 90 lei/mp = - 8.283 lei

2.2.3. Corectie pentru inaltimea parterului de 4,00 m
92,03 mp x 80 lei/mp = -7.362 lei

2.2.4. Corectie pentru plansee din lemn
92,03 mp x 20 lei/mp = -1.841 lei

TOTAL OBIECTIV la nivel 01.01.1965 = 63.961 lei

-coeficientul de uzura pentru vechime
peste 100 ani, stare tehnica satisfacatoare = 0,40

-coeficientul de actualizare al cladirilor
de comert calculate prin metoda valorii
de inlocuire conform tabel III din norme
CET, buletin "Expertiza tehnica" nr. 56 = 3678,677

VALOAREA TEHNICA DE INLOCUIRE ACTUALIZATA

63.961 lei x 0,40 x 3678,677 = 94.116.744 lei

3. WC – in suprafata utila $S_u = 0,70 \text{ m} \times 1,10 \text{ m} = 0,77 \text{ mp}$

Pretul unitar conform Decret 256/1984 = 1810 lei/mp

Valoare conform Decret 256/1984

$0,77 \text{ mp} \times 1810 \text{ lei/mp} = 1.394 \text{ lei}$

Se aplica gradul de uzura conform Decret 256/1984 pentru
vechime peste 100 ani stare tehnica satisfacatoare = 0,40 si
rezulta:

Valoarea ramasa $V_r = 1.394 \text{ lei} \times 0,40 = 558 \text{ lei}$

Valoarea tehnica ramasa actualizata

$V_a = 558 \text{ lei} \times 1512,933 = \underline{844.217 \text{ lei}}$

TOTAL VALOARE TEHNICA IMOBIL

-Locuinte = 299.768.006 lei

-Spatii comerciale + WC = 94.960.961 lei

TOTAL = 394.728.967 lei

-Spor de 10% pentru amplasarea
in zona centrala = 39.472.897 lei

TOTAL VALOARE TEHNICA = 434.201.864 lei

II. VALOAREA DE CIRCULATIE

a constructiei se apreciaza la -566.000.000 lei

3. TEREN - in suprafata de 324 mp

3.1. Evaluarea terenului conform HG 834/1991

$$V_t = V_b \times (1+N)$$

Calculul lui "N"

-categoria localitatii -1,0

-amplasamentul terenului -1,0

recepti

-functie economica ale localitatii	-1,0
-pozitia fata de retelele de transport	-1,0
-echiparea tehnico - edilitara	-3,0
-caracteristici geotehnice	-1,0
-functie compatibila cu planul urbanistic	-0,5
-total N	=8,5

In conformitate cu HG 412/1992 reactualizarea se face in functie de variatia curs leu/\$ adica $15.843/198 = 80,02$

Pretul pe mp devine:

$$495 \times (1 + 8,5) \times 80,02 = 376.294 \text{ lei}$$

Pretul terenului devine:

$$342 \text{ mp} \times 376.294 \text{ lei/mp} = 128.692.548 \text{ lei}$$

2Conform metodologiei nr.6120/1998 elaborata de catre CET- R

$$V_p = K \times (A + S + G + T + E + T_f + D + B + R + C + V + P) \times M \times F \times G_s \times H \times G_o \times C_s \times U \times Z.$$

K = coeficientul de aducere la zi a valorii de baza

$$K = \frac{15.843}{635} = \underline{\underline{24,95}}$$

A = valoarea de baza a terenului	- 31.500 lei
S = instalatii sanitare	- 16,7 %
G = gaze	- 5,35%
T = termoficare	- 8,35%
E = electricitate	- 6,7 %
Tf = telefon	- 3,4 %
D = tipul de drum	- 16,7%

B = dimensiuni si forme teren	- 0 %
R = restrictii	- 5 %
C = suprafete adecvate	- 3 %
V = aspect urbanistic civilizat	- 10 %
P = poluare sonora	- 0 %
TOTAL	= 75,2%

M = ponderea supraf. teren construibil fata de total	- 0,75
F = natura terenului	- 1,0
Gs = coeficient privind gradul seismic	- 0,98
H = coeficient privind regimul de inaltime	- 1,0
Cr = coeficient de respingere	- 1,0
U = utilizarea terenului	- 1,0
Z = coeficient de zona	- 1,0

Valoarea pe mp este:

$$V_p = 24,95 \times (31.500 + 0,7520 \times 31.500) \times 0,75 \times 1,00 \times 0,98 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 = 1.012.051 \text{ lei}$$

Pretul terenului este:

$$342 \text{ mp} \times 1.012.051 \text{ lei} = 346.121.442 \text{ lei}$$

Aplicand trei metode de evaluare rezulta:

A. Metoda valorii patrimoniale – consta in luarea in considerare a celor doua valori obtinute

$$V_p = (128.692.548 \text{ lei} + 346.121.442 \text{ lei}) / 2 = 237.406.995 \text{ lei}$$

B. Metoda valorii din capacitatea bruta de inchiriere

15.000 lei/mp/an

Capacitatea beneficiara bruta CB este:

$$342 \text{ mp} \times 15.000 \text{ lei/mp} = 5.130.000 \text{ lei}$$

$$V_{CB} = \frac{C_b \quad 5.130.000}{I \quad 0,10} = 51.300.000 \text{ lei}$$

I = rata dobanzii la ~~vedere~~ care este 0,10

Const.

C. Metoda practicienilor ponderata

$$V_{pp} = (3 \times V_p + V_{CB})/4 = (3 \times 237.406.995 + 51.300.000)/4$$

$$V_{pp} = 190.880.246 \text{ lei}$$

Valoarea medie este:

$$(A + B + C)/3 = (237.406.995 \text{ lei} + 51.300.000 \text{ lei} + 190.880.246 \text{ lei})/3$$

$$V_{\text{mediu}} = 159.862.414 \text{ lei}$$

Rezulta valoarea/mp a terenului

$$159.862.414 \text{ lei} : 342 \text{ mp}$$

$$= 467.434 \text{ lei/mp}$$

**VALOAREA DE CIRCULATIE A TERENULUI SE
APRECIAZA LA = 160.000.000 lei**

La evaluarea terenului s-au folosit 3 metode si anume:

- metoda valorii patrimoniale;
- metoda valorii de capacitate bruta de inchiriere;
- metoda practicienilor ponderata.

I. RECAPITULATIA VALORII TEHNICE A IMOBILULUI

1. Locuinte si spatiu comercial	-	434.201.864 lei
2. Teren	-	159.862.414 lei

TOTAL VALOARE TEHNICA - 594.064.278 lei

II. VALOAREA DE CIRCULATIE A IMOBILULUI

1. Locuinte si spatiu comercial	-	566.000.000 lei
2. Teren	-	160.000.000 lei

TOTAL VALOARE DE CIRCULATIE 726.000.000 lei

perp

Reclamantii detin cota de 1/6 din imobil:

$$726.000.000 \text{ lei} \times 1/6 = 121.000.000 \text{ lei}$$

Pârâtii detin cota de 5/6 din imobil:

$$726.000.000 \text{ lei} \times 5/6 = 605.000.000 \text{ lei}$$

Imobilul aflat in litigiu are urmatoarele criterii pozitive:

- amplasamentul imobilului, fiind situat in zona ultracentrala a orasului;
- dotarile tehnico – edilitare ale zonei;
- plan constructiv favorabil;
- are instalatii electrice, apa-canal, telefonie;
- cererea mare pe piata imobiliara pentru imobile situate in aceasta zona;

Imobilul are urmatoarele criterii negative:

- teren mic, nu are gradina;
- nu exista posibilitatea de parcare in curte;
- incalzirea se face cu sobe cu combustibil solid;
- imobilul are nevoie de lucrari de reparatii curente, reparatii capitale si lucrari de intretinere.

III. Imobilul este partajabil in natura, propunerea de partajare in natura conform cotelor de proprietate de 1/6 pentru reclamanti si 5/6 pentru parati se poate realiza prin apartamentare conform propunerii de pe schita.

Propunerea de partaj conform cotelor de proprietate prevede urmatoarele:

LOTUL I – Reclamanti – cota de 1/6 din imobilul din Arad strada Metianu nr. 12

$$726.000.000 \text{ lei} \times 1/6 = 121.000.000 \text{ lei}$$

Apartamentul nr. 1 compus din:

Spatiu cu alta destinatie, birou, WC si teren in suprafata de 70 mp

-Valoare tehnica constructii	-	94.960.961 lei
-Spor de 10% pentru amplasarea in zona centrala a municipiului	-	9.496.096 lei
-Teren – 70 mp x 467.434 lei/mp	-	32.720.380 lei

TOTAL VALOARE TEHNICA AP1 - 137.177.437 lei

B. -Valoare de circulatie constructii - 136.100.000 lei

- Teren - 33.000.000 lei

169.000.000

TOTAL VALOARE DE CIRCULATIE AP1

- 169.100.000 lei

LOTUL I – Reclamantii vor plati lotului II (paratii) o sulta:

169.100.000 lei – 121.000.000 lei = 48.100.000 lei

LOTUL II – Pârâtii vor detine urmatoarele apartamente:

Apartamentul 2 – compus din: 2 camere, bucatarie, WC, boxa;

Apartamentul 3 – compus din: 2 camere, baie, bucatarie, antreu, boxa;

Apartamentul 4 – compus din: 2 camere, cam. alimente, boxa;

Apartamentul 5 – compus din: 2 camere, boxa;

Apartamentul 6 – compus din 1 camera, bucatarie, baie, cam. alimente, boxa.

Teren in suprafat de 254 mp.

Ramân in folosinta comuna pasaj poarta, casa scarilor, intrarea si coridorul din subsol, WC etaj, urcare pod, pod, coridor etaj, instalatii apa – canal, instalatii electrice, teren.

Expert tehnic judiciar:
ing. Karpati Manuela

Karpati

TRIBUNALUL ARAD
DOSAR NR. 702/2000

Termen: 16.02.2000

TRIBUNALUL ARAD
Nr. 702 / 00
Data 11 FEB. 2000 19

SUPLIMENT DE EXPERTIZĂ
TEHNICĂ JUDICIARĂ

EXPERT TEHNIC JUDICIAR

ing. MANUELA KARPATI

Karpati

Exemplar:

Tribunal
Apelanți
Intimați
Expert

- februarie 2000

TRIBUNALUL ARAD
DOSAR NR:702/2000

SUPLIMENT DE EXPERTIZĂ TEHNICĂ JUDICIARĂ
PRIVIND CAUZA CIVILĂ NR. 702/2000 A TRIBUNALULUI ARAD

Subsemnata ing. Karpati Manuela expert tehnic judiciar specialitatea construcții având legitimația nr. 3817-9679 eliberată de Ministerul Justiției, vă aduc la cunoștință următoarele:

1. PĂRȚILE ÎN PROCES:

Apelanți:

- Blaboli Tiberiu și Blaboli Doina -domiciliați în Germania Untere Bahnhof str. 58 cu domiciliul ales în Arad str.I.L.Caragiale nr. 29 jud.Arad

Intimați:

- Consiliul local Arad - Bdul Revoluției nr.75
- SC Recons SA Arad-str. M. Scaevola nr. 9-11

2. OBIECTUL DOSARULUI: Ieșire din indiviziune

3.OBIECTIVELE SUPLIMENTULUI DE EXPERTIZĂ:

Reactualizarea valorii tehnice și de circulație a imobilului situat în Arad str. Mețianu nr.12 și a apartamentului nr.1 din acest imobil.

Karpati

4.CONCLUZII

Conform calculelor din anexa nr. 1 la prezentul supliment de expertiză tehnică judiciară rezultă:

4.1 Valoarea tehnică a imobilului situat
în Arad str.Mețianu nr.12 este **711.733.798 lei**

4.2 Valoarea de circulație a imobilului situat
în Arad str. Mețianu nr. 12 se apreciază la **880.000.000 lei**

4.3. Valoarea tehnică a apartamentului nr.1 **163.051.869 lei**

4.4 Valoarea de circulație a apartamentului
nr. 1 se apreciază la **203.000.000 lei**

EXPERT TEHNIC JUDICIAR
Ing. Manuela Karpati

Karpati

NOTA DE CALCUL
Privind reactualizarea valorii tehnice și de circulație
a imobilului din Arad str. Mețianu nr. 12

I.VALOAREA TEHNICĂ

1. LOCUINȚE

Valoarea tehnică rămasă actualizată conform adresei CET nr. 6169/17.11.1999 din Buletin Expertiza Tehnică nr.60

$$Va = 198.137 \text{ lei} \times 1848,821 \times 1,10 = \underline{\underline{402.951.831 \text{ lei}}}$$

-coeficientul de actualizare pentru clădiri cu pereți din zidărie parter sau parter plus mai multe etaje = **1848,821**

2. SPAȚIU COMERCIAL PARTER

Valoarea tehnică de înlocuire rămasă actualizată

$$Va = 63.961 \text{ lei} \times 0,40 \times 4420,770 \times 1,10 = \underline{\underline{124.413.023 \text{ lei}}}$$

- coeficientul de actualizare al clădirilor de comerț calculate prin metoda valorii de înlocuire conform tabel III din norme CET Buletin Expertiza Tehnică nr.60

$$= \underline{\underline{4420,770}}$$

Korjeti

3. WC

Valoarea tehnică rămasă actualizată

$$Va = 558 \text{ lei} \times 1848,821 \times 1,10 = \underline{\underline{1.134.806 \text{ lei}}}$$

4. TEREN - în suprafață de 324 mp

4.1 Evaluare teren conform H.G. 834/1991

Valoare pe mp

$$V_{tc} = 495 \times (1+8,5) \times 93,530 = \underline{\underline{439.826 \text{ lei}}}$$

$$V_{tc} = 342 \text{ mp} \times 439.826 \text{ lei} = \underline{\underline{150.420.492 \text{ lei}}}$$

4.2 Conform metodologiei nr. 6120/1998 elaborată de CET

K = coeficient de aducere la zi a valorii de bază

$$K = \frac{18.519}{635} = 29,16$$

Valoarea pe mp este

$$V_p = 29,16 \times (31.500 + 0,7520 \times 31.500) \times 0,75 \times 1,00 \times 0,98 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 = \underline{\underline{1.182.822 \text{ lei}}}$$

Prețul terenului este:

$$342 \text{ mp} \times 1.182.822 \text{ lei} = \underline{\underline{404.525.124 \text{ lei}}}$$

Korjet

Aplicând trei metode de evaluare rezultă:

A. Metoda valorii patrimoniale - constă în luarea în considerare a celor două valori obținute

$$V_p = (150.420.992\text{lei} + 404.525.124\text{lei}):2 = \mathbf{277.472.808\text{ lei}}$$

B. Metoda valorii din capacitatea brută de închiriere

15.000 lei/mp/an

Capacitatea benefică brută CB este

$$342\text{mp} \times 15.000\text{ lei/mp} = \mathbf{5.130.000\text{ lei}}$$

$$V_{CB} = \frac{C_b}{I} = \frac{5.130.000}{0,10} = 51.300.000$$

I = rata dobânzii la vedere care este 0,10

C. Metoda practicienilor ponderată

$$V_{pp} = (3 \times V_p + V_{CB})/4 = (3 \times 277.472.808 + 51.300.000)/4$$

$$V_{pp} = 220.929.606\text{ lei}$$

$$(A+B+C)/3 = (277.472.808\text{lei} + 51.300.000\text{ lei} + 220.929.606\text{ lei})/3 = \mathbf{549.702.414\text{lei} : 3}$$

$$V\text{ medie} = \mathbf{183.234.138\text{ lei}}$$

Rezultă valoarea / mp a terenului

$$183.234.138\text{ lei} : 342\text{ mp} = \mathbf{535.772\text{ lei/mp}}$$

Koyati

I. RECAPITULAȚIA VALORII TEHNICE A IMOBILULUI

1. LOCUINȚE ȘI SPAȚIU COMERCIAL	- 528.499.660 lei
2. TEREN	- 183.234.138 lei

TOTAL VALOARE TEHNICĂ - 711.733.798 lei

II. VALOAREA DE CIRCULAȚIE A IMOBILULUI

1. LOCUINȚE ȘI SPAȚIU COMERCIAL	- 690.000.000 lei
2. TEREN	- 190.000.000 lei

TOTAL VALOARE CIRCULAȚIE - 880.000.000 lei

III. VALOAREA TEHNICĂ AP.1

1. CONSTRUCȚII	- 125.547.829 lei
2. TEREN	- 37.504.040 lei

TOTAL VALOARE TEHNICĂ - 163.051.869 lei

IV. VALOARE DE CIRCULAȚIE AP.1

1. CONSTRUCȚII	- 164.000.000 lei
2. TEREN	- 39.000.000 lei

TOTAL VALOARE DE CIRCULAȚIE AP.1 - 203.000.000 lei

EXPERT TEHNIC JUDICIAR
Ing. MANUELA KARPATI

Manuela Karpati