

ROMÂNIA  
JUDETUL ARAD  
MUNICIPIUL ARAD  
CONSILIUL LOCAL

**HOTĂRÂREA nr. 90**  
**din 30 martie 2004**  
**privind ieșirea din indiviziune cu Statul Român, prin sultă, asupra imobilului**  
**situat în municipiul Arad, str. Semenicolui nr. 9**

Consiliul Local al Municipiului Arad,

Având în vedere:

- inițiativa Primarului Municipiului Arad, exprimată în expunerea de motive înregistrată cu nr. 6243/A1/22.03.2004;
- raportul Serviciului Administrare Imobile din cadrul Serviciului Public "Administrația Patrimoniului Local", înregistrat cu nr. 1584/A1/22.03.2004;
- raportul de expertiză tehnică nr. 6/2004, întocmit de expert tehnic dr. ing. Sorin Păiuș;
- extras CF nr. 1873 Aradul Nou;
- avizele comisiilor de specialitate ale Consiliului Local al Municipiului Arad;
- prevederile art. 728 din Codul Civil;

În temeiul prevederilor art. 38, lit. "f" și "h", art. 46 și art.125 din Legea nr.215/2001, privind administrația publică locală,

**HOTĂRĂȘTE**

**Art.1.** Se însușește Raportul de expertiză tehnică nr. 6/2004, întocmit de către expert tehnic dr. ing. Păiuș Sorin, privind evaluarea imobilului situat în municipiul Arad, str. Semenicolui nr. 9, care face parte din prezenta hotărâre.

**Art.2.** Se aprobă ieșirea din indiviziune cu sultă, asupra imobilului situat în municipiul Arad, str. Semenicolui nr. 9, înscris în CF nr. 1873 Aradul Nou, cu nr. top 677-678/a, coproprietatea Statului Român în cotă de 5/8 și a doamnei Tovishati Maria Elisabeta în cotă de 3/8, cu achitarea de către aceasta a sultei de **7680 € + TVA** către Consiliul Local al Municipiului Arad.

**Art.3.** Sulta se va achita în lei, la cursul comunicat de către Banca Națională a României din ziua plății.

**Art.4.** Prezenta hotărâre se va duce la îndeplinire de către Primarul Municipiului Arad, prin Serviciul Public „Administrația Patrimoniului Local” și se comunică celor interesați de către Serviciul Logistica Actelor Administrative din cadrul Primăriei Municipiului Arad.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ  
Bruno Masut

SECRETAR  
Doina Paul

# RAPORT DE EXPERTIZĂ TEHNICĂ

Nr. 6 / 2004

## CAPITOLUL I. INTRODUCERE

Subsemnatul **Dr. ing. PĂIUȘ SORIN**, domiciliat în Arad, Spl. Praporgescu nr. 22, Bl. 13, ap. 10, expert tehnic în construcții, având carnet de expert tehnic nr. 1700 – 3322 eliberat de Biroul Central pentru Expertize Tehnice Judiciare din cadrul Ministerului de Justiție și membru titular ANEVAR, având legitimația nr. 4165, la cererea **doamnei TOVISHATI MARIA ELISABETA**, domiciliată în Arad, str. Semenicolui nr.9, am întocmit prezentul raport de expertiză tehnică având ca

### **OBIECTIV**

Evaluarea imobilului situat în Arad, str. Semenicolui nr.9.

Evaluarea este necesară la Primăria Arad în vederea ieșirii din indiviziune.

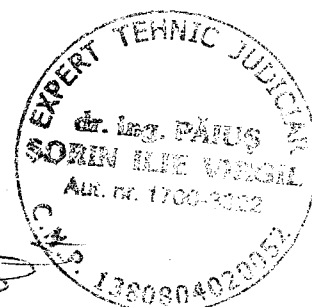
## CAPITOLUL II. CONSTATĂRI

Imobilul ce se evaluează este situat în Arad, str. Semenicolui nr.9, este înscris în CF nr. 1873 Aradul Nou, având nr. top 677-678/a, suprafața terenului este de **1548 mp**.

Imobilul este proprietatea Statului Român în cotă de 5/8 și a lui TOVISHATI MARIA ELISABETA în cotă de 3/8

Imobilul se compune dintr-o clădire de locuit și anexe. gospodărești. Conform contractului de închiriere, imobilul are următoarele încăperi:

- cameră.....21,60 mp
- cameră.....16,25 mp
- bucătărie.....13,60 mp
- căm alim.....4,00 mp
- coborâre pivniță...13,27 mp
- bucăt. de vară.....12,15 mp
- pivniță.....14,28 mp
- 5 magazii.....39,60 mp – amenajată de locatar



**CLĂDIREA DE LOCUIT**- se compune din 2 camere, bucatărie, cămară alimente și pivniță

Încăperile au următoarele dimensiuni și suprafețe utile:

- cameră.....4,50 x 4,80 = 21,60 mp
  - cameră.....4,50 x 3,60 = 16,20 mp
  - bucatărie.....3,40 x 4,00 = 13,60 mp
  - căm alim.....4,00 x 1,00 = 4,00 mp
- Total suprafață utilă = 55,40 mp
- pivnița.....4,30 x 3,40 = 14,62 mp

Clădirea are următoarele caracteristici tehnice:

➤ **Structura de rezistență**

- fundații din cărămidă
- pereți din pământ bătut
- planșeu din lemn
- șarpantă din lemn
- învelitoare din țigle părofilate

➤ **Finisajele sunt inferioare**

- pardoseli din scândură și din ciment
- tencuieli din lipitură de pământ
- tâmplărie din lemn de brad.
- zugrăveli simple în culori de apă

➤ **Instalații**

- are instalații electrice
- nu are instalații sanitare
- încălzire se face cu sobe cu combustibil solid

Vechime 80 ani. Stare tehnică: satisfăcătoare

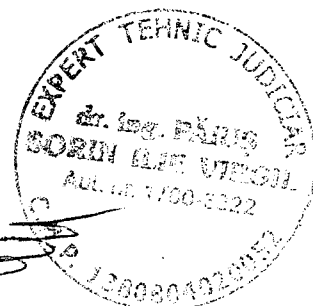
Bucătăria de vară care se află în continuarea clădirii de locuit este parțial dărâmată, de aceea nu s-a evaluat.

Evaluarea se face în stadiul inițial fără îmbunătățirile făcute de chiriaș. Pentru stabilirea valorii tehnice folosim următoarele acte normative:

- Decretul nr. 256/1984 – anexa nr. 4
- Coeficienți de indexare avizați de M.T.C.T.

Preț/mp.....1600 lei(locuință).....625 lei(pt. pivnițe)

- coeficient uzură.....0,40
- coeficient indexare.....3184,067



Se scade lipsa instalației sanitare.....8075 lei

Valoarea tehnică a clădirii de locuit este

$$(55,4 \times 1600 + 14,62 \times 625 - 8075) \times 0,40 \times 3184,067 = \underline{114.248.140 \text{ lei}}$$

**ANEXELE GOSPODĂREȘTI** se compun din 5 magazine care au următoarele dimensiuni și suprafețe utile:

$$3,20 \times 1,60 = 5,12 \text{ mp}$$

$$3,80 \times 2,40 = 9,12 \text{ mp}$$

$$3,80 \times 3,90 = 14,82 \text{ mp}$$

$$2,40 \times 1,75 = 4,20 \text{ mp}$$

$$3,90 \times 1,75 = \underline{6,83 \text{ mp}} - \text{parțial demolată}$$

$$\text{Total} \quad \quad \quad \underline{40,09 \text{ mp}}$$

Pereți sunt din pământ bătut, iar învelitoarele din țigle profilate, chiriașul a executat lucrări de transformare a magazinei într-o clădire de locuit compusă dintr-o cameră, bucatărie, antreu și cămară de alimente.

Se evaluează în faza inițială fără transformările efectuate de chiriaș.

- preț/mp.....625 lei
- coef. uzură.....0,20
- coef. indexare.....3184,067

Valoarea magaziiilor este:

$$40,09 \times 625 \times 0,20 \times 3184,067 = \underline{15.956.155 \text{ lei}}$$

Latrina, poarta metalică și o magazie au fost construite de chiriaș și nu le-am evaluat.

Valoarea construcțiilor este:

$$114.248.140 + 15.956.155 = \underline{130.204.295 \text{ lei}}$$

### **Evaluarea terenului**

Suprafața terenului este  $11,30 \times 137,00 = 1.548 \text{ mp}$

Pentru stabilirea valorii terenului folosim metoda patrimonială și metoda de randament.

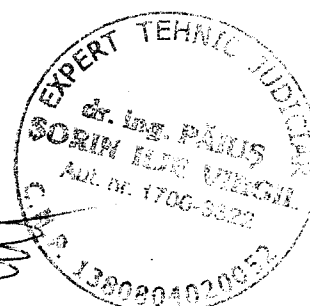
#### **A. METODA VALORII PATRIMONIALĂ**

$$V_p = 495 (1 + N) \times k$$

$$k = 31.000 : 198 = 156,57$$

#### **Calculul lui „N”**

- categoria localității.....1,0
- amplasarea terenului.....0,5
- funcție economică a localității.....1,0



- pozitia terenului fata de accesul la retele transport.....1,0
- echipare tehnico-edilitara a terenului.....1,2
- caracteristicile geotehnice a terenului.....1,0
- functie compatibila cu planul urbanistic.....0,5

N = 6,2

Pret/mp  $V=495(1+6,2) \times 156,57 = 558.015$  lei/mp

Valoarea terenului în suprafață de 1.548 mp este

$V_p = 1.548 \times 558.015 = \underline{863.807.220 \text{ lei}}$

### **B. METODA VALORII DIN CAPACITATEA BENEFICIARĂ BRUTĂ DE ÎNCHIRIERE**

Valoarea de închiriere a terenului este 0,1 USD/mp/lună=0,1x31.000  
=3.100 lei /mp/lună

$CB = 3100 \text{ lei/mp/lună} \times 12 \text{ luni} = 37.200 \text{ lei/mp/an}$

$VCB = CB : i = 37.200 : 0,3 = 124.000 \text{ lei/mp}$

Valoarea terenului în suprafață de 1.548 mp este:

$VCB = 1.548 \times 124.000 = \underline{191.952.000 \text{ lei}}$

### **C. METODA PONDERATĂ A PRACTICIENILOR**

$V_{pp} = (3 \times V_p + VCB) / 4 = (3 \times 863.807.220 + 191.952.000) / 4 = \underline{695.843.415 \text{ lei}}$  (cca 11 Euro/mp)

Valoarea medie a terenului este :

$V_m = (V_p + VCB + V_{pp}) / 3 = (863.807.220 + 191.952.000 + 695.843.415) / 3 = \underline{583.867.545 \text{ lei}}$

### **RECAPITULAȚIE (valoarea tehnică)**

- construcții.....130.204.295 lei
- teren.....583.867.545 lei

Total **714.071.840 lei**

Valoarea tehnică a imobilului situat în Arad, str. Semenicolui nr. 9 este **714.071.840 lei**

### **Stabilirea valorii de circulație**

La stabilirea valorii de circulație am ținut cont de următoarele criterii

- cererea și oferte. Felul cum se vând imobilele în zonă
- amplasarea imobilului într-o zonă periferică
- starea tehnică a imobilului, unele construcții s-au prăbușit



*Leu*

*[Signature]*

- natura motivelor din care sunt alcătuite construcțiile (pământ bătut)
- suprafața terenului care este mare 1548 mp (dar front stradal mic 11,30) având dimensiuni de 11,30 x 137 m
- valoarea tehnică

Ținând cont de criteriile de mai sus apreciez că valoarea de circulație este mai mică decât valoarea tehnică cu cca 30 %

$$714.071.840 \times 0,7 = 499.850.286 \text{ lei}$$

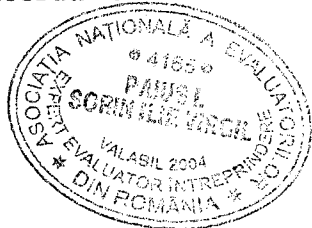
Apreciez valoarea de circulație a imobilului la **500.000.000 lei** din care:

- cota Statului 5/8 – 312.500.000 lei
- cota lui Tovishate Maria 3/8 – 187.500.000 lei

### **CAPITOLUL III – CONCLUZII**

Valoarea de circulație a imobilului situat în Arad, str. semenicului nr. 9, înscris în CF nr. 1873 Arad, având nr. top 677-678/a este de **500.000.000 lei** din care cota Statului Român 5/8 = **312.500.000 lei**, cota lui **TOVISHATI MARIA ELISABETA** 3/8 = **187.500.000 lei**

Arad, la 17 februarie 2004



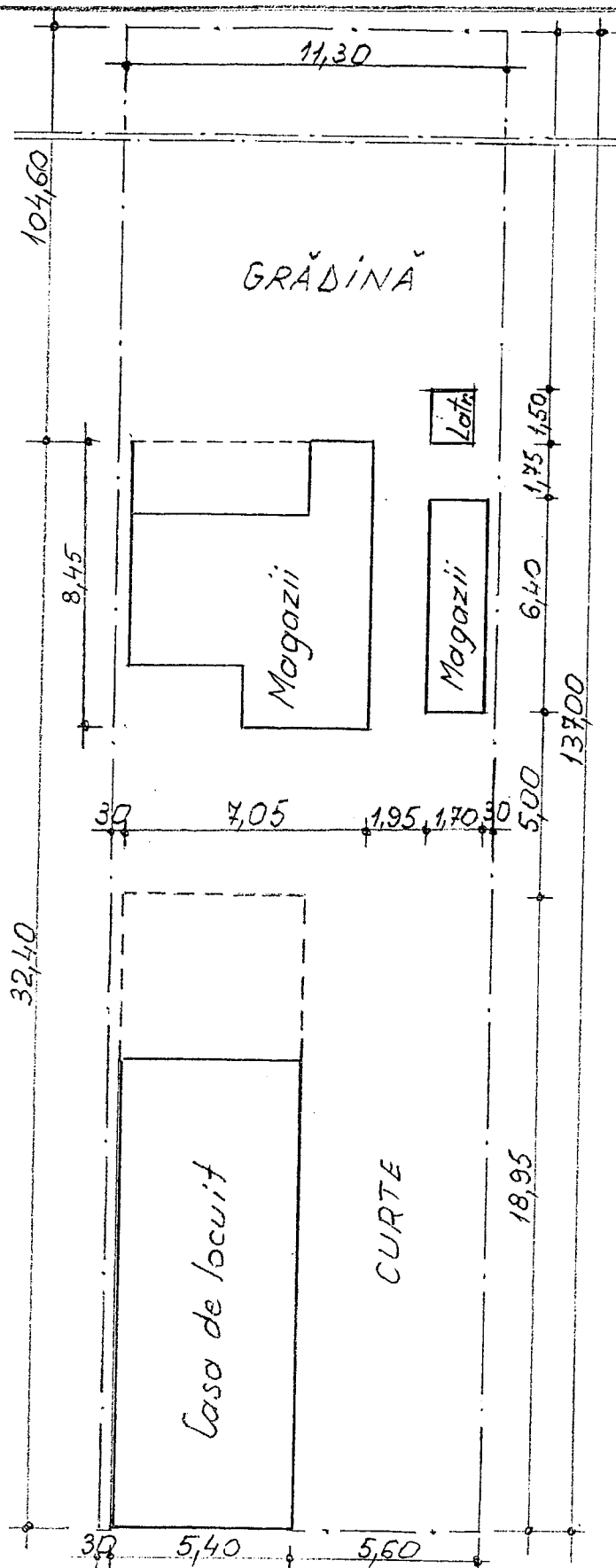
**EXPERT TEHNIC**

**Dr. ing. Păiuș Sorin**



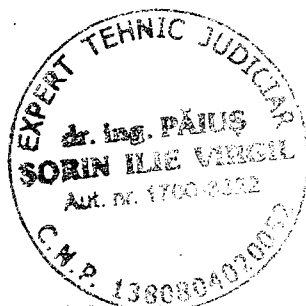
*Handwritten signature*

*Handwritten signature*



# PLAN DE SITUAȚIE

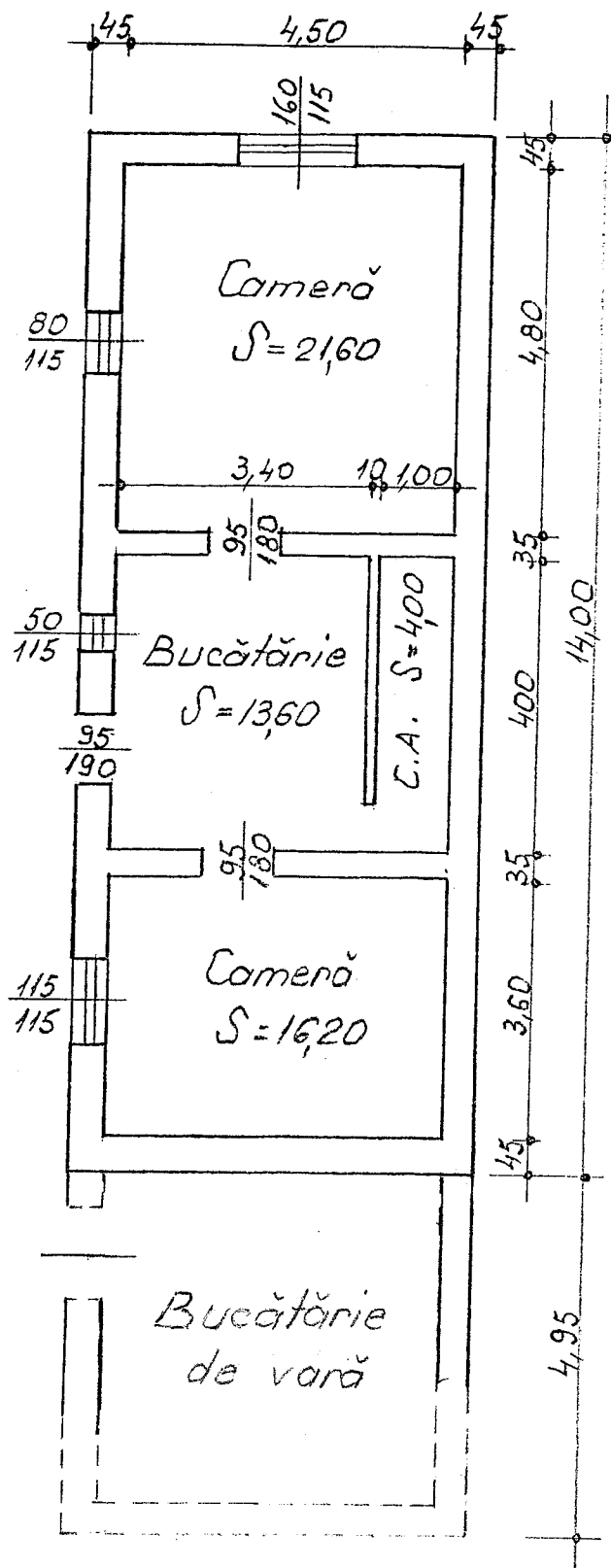
al imobilului, de pe str. Semenicului nr. 9 din Arad



Expert tehnic,  
Dr. Ing. Păiuș Sorin

Scara 1:200

*[Handwritten signature]*



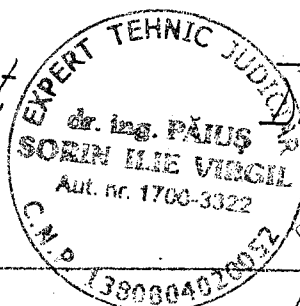
### RELEVÉUL

casei de locuit, a imobilului de pe str. Semenicolui nr. 9- Arad

#### Legendă

--- = perete demolat  
 — = perete existent

Scara 1:100

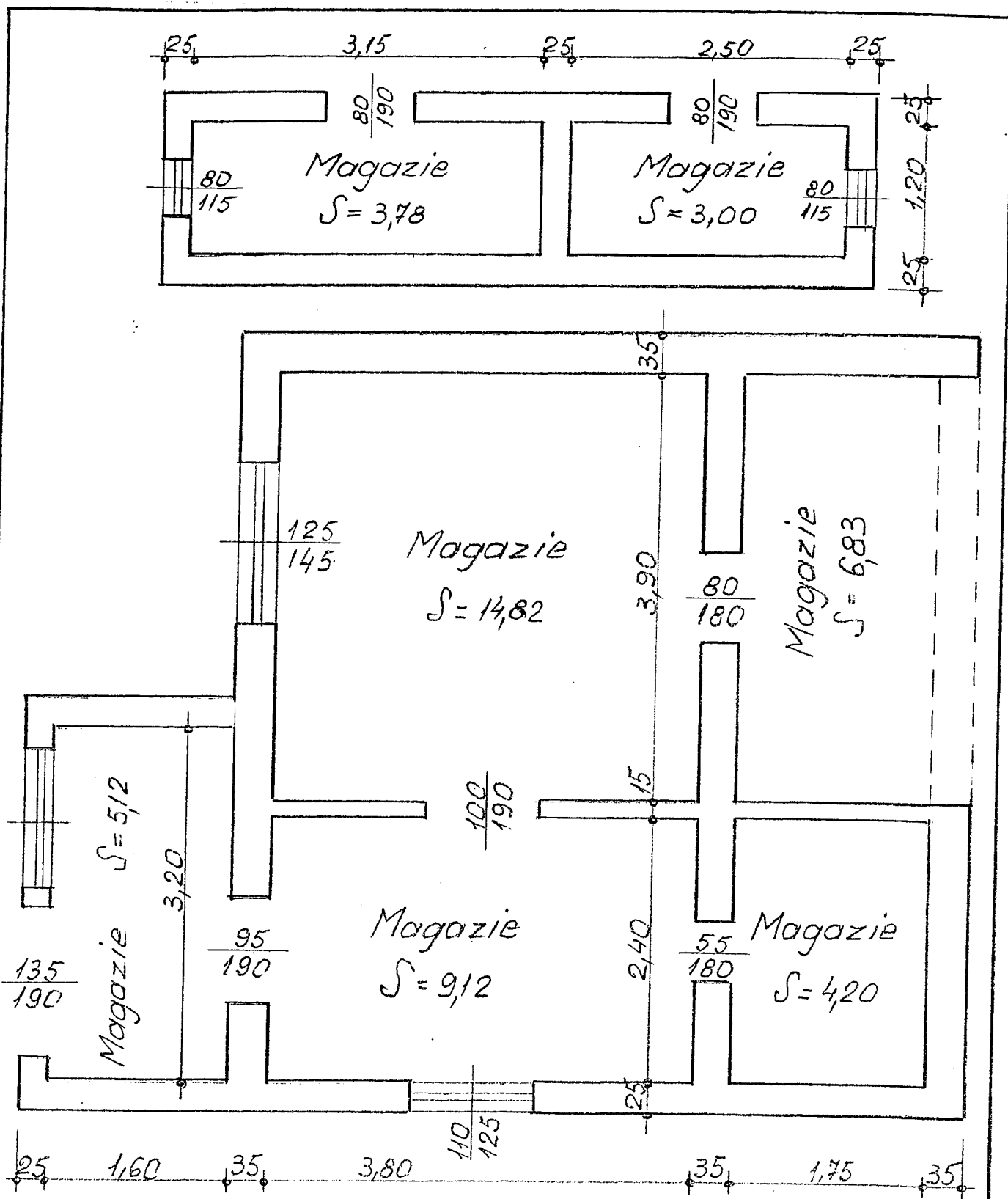


Expert tehnic,

dr. Ing. Păiuș Sorin

*[Signature]*





## RELEVÉUL

anexelor, imobilului de pe str. Semenicului nr. 9 - Arad

### Legendă

--- perete demolat  
 — perete existent

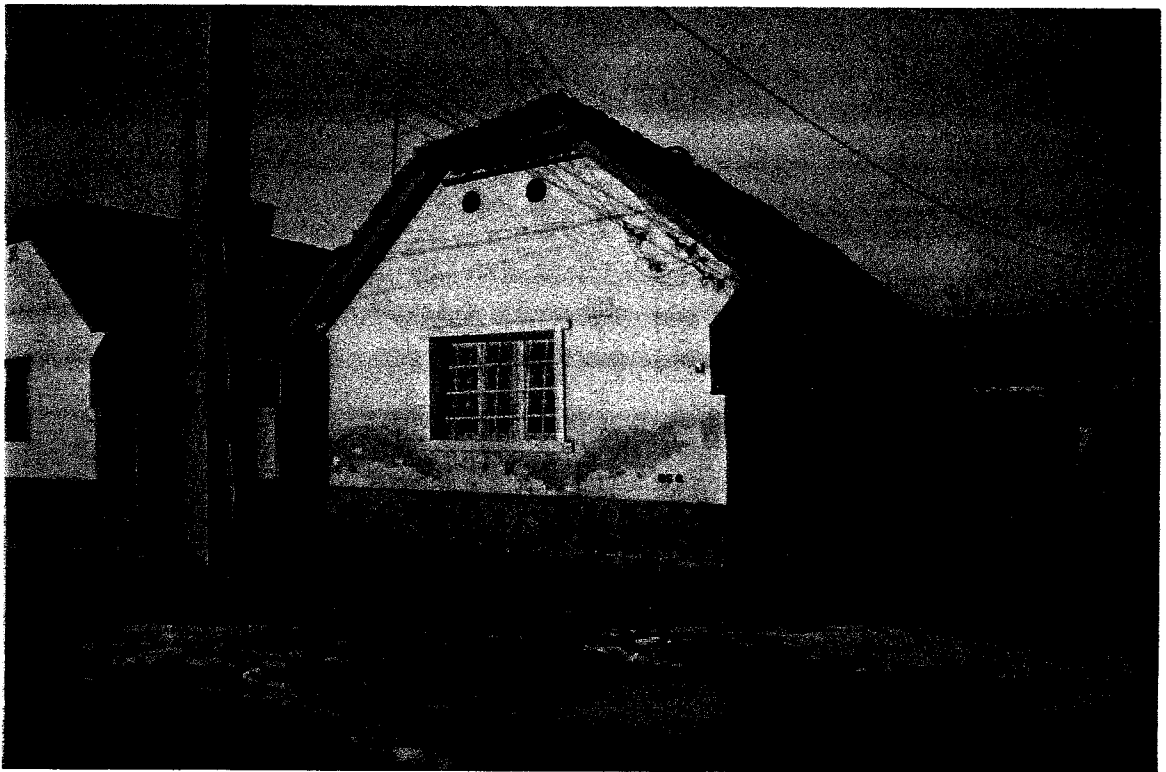
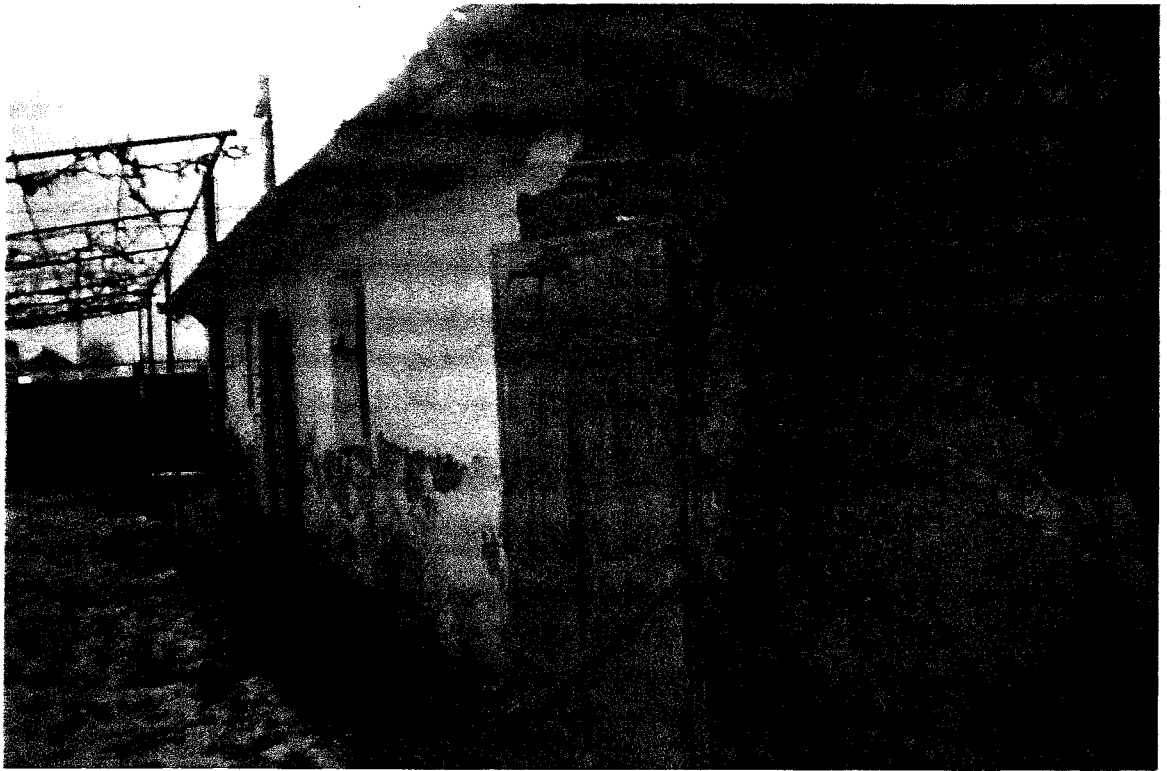
Scara 1:50



Expert tehnic,

Dr. Ing. Păiuș Sorin

*[Signature]*



EXPERT TECHNICAL  
6. 1992 1993  
30 MIN 11.10 11.20  
AUL. 11. 1100-3522  
C.N.P. 1389804020052

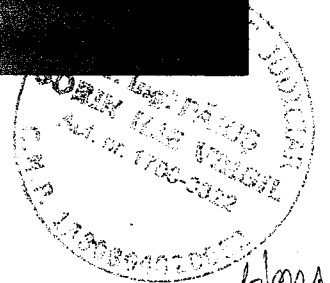
*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*



*Paul J. Smith*



*6101A*