

**HOTĂRÂREA nr. 185
din 15 aprilie 2004**

**privind ieșirea din indiviziune cu Statul Român cu sultă asupra ap. 8 din imobilul
situat în municipiul Arad, str. Tudor Vladimirescu nr. 17-19**

Consiliul Local al Municipiului Arad,
Având în vedere:

- inițiativa Primarului Municipiului Arad, exprimată în expunerea de motive înregistrată cu nr. 8374/A1/14.04.2004;
- cererea nr. 3193/2004 a numiților Lipkovits Emilia, Lipkovics Geavidan și Lowy Dan;
- adresa nr. 7819/2004 a Serviciului juridic din cadrul Primăriei Municipiului Arad;
- raportul Serviciului Administrare Imobile din cadrul Serviciului Public "Administrația Patrimoniului Local", înregistrat cu nr. 3193/A1/13.04.2004;
- raportul de expertiză tehnică întocmit de expert tehnic ing. Sighete Ioan Florian;
- extras CF nr. 26516 Arad;
- 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 alin.(2) și art.125 din Legea nr.215/2001, privind administrația publică locală,

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. Se însușește Raportul de expertiză tehnică, întocmit de către expert tehnic ing. Sighete Ioan Florian, privind evaluarea ap. nr. 8 din imobilul situat în municipiul Arad, str.Tudor Vladimirescu nr. 17-19, conform anexei, care face parte din prezenta hotărâre.

Art.2. Asupra ap. 8, situat în municipiul Arad, str. Tudor Vladimirescu nr. 17-19, înscris în CF nr. 26516 Arad cu nr. top 271/7:271/8/a/2/VIII, coproprietatea Statului Român în cotă de ½ și cealaltă cotă de ½ a numiților Lipkovits Emilia (1/3), Lipkovics Geavidan (1/3) și Lowy Dan (1/3), se aprobă ieșirea din indiviziune prin partaj în natură și cu achitare de sultă pentru diferența de suprafață.

Art.3. După partaj și ieșire din indiviziune, se vor constitui două apartamente, astfel:

- **ap. 8/1 – proprietatea Statului Român**, în suprafață de 36 mp., compus din: o cameră, bucatărie, cămară alimente, antreu, WC, coridor deschis + boxă în pivniță, în comun cu ap. 8/2, cu cotă parte construcție de 36/1627 mp și cotă teren de 10/650 mp.

- **ap. 8/2 – proprietatea numiților Lipkovits Emilia (1/3), Lipkovics Geavidan (1/3) și Lowy Dan (1/3)** în suprafață de 126 mp., compus din: 4 camere, antreu, baie, WC, coridor deschis + boxă în pivniță, în comun cu ap. 8/1, cu cota parte construcție de 126/1627 mp. și cu cotă de teren de 73/650 mp.

Art.4. (1) Pentru diferența de suprafață se va acorda sulta în favoarea Consiliului Local al Municipiului Arad de către numiții Lipkovits Emilia, Lipkovics Geavidan și Lowy Dan, în valoare de **11.730 Euro +TVA**.

(2) Sulta se va achita în lei, la cursul comunicat de către Banca Națională a României din ziua plății.

Art.5. Prezenta hotărâre se va duce la îndeplinire de către Serviciul Public „Administrarea Patrimoniului Local” și se comunică celor interesați de către Serviciul Logistica Actelor Administrative din cadrul Primăriei Municipiului Arad.

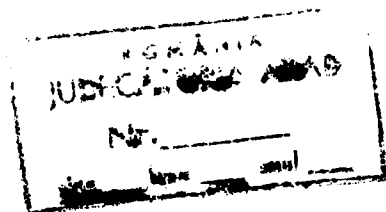
PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
Mircea Foșlea



SECRETAR
Doița Paul



3014C
RECLAMANTI
JUDECATORIA ARAD
DOSAR NR. 746/2004
TERMEN : 24.03.2004



94
22 martie 04

22 MAR 2004

RAPORT DE EXPERTIZA TEHNICA

**RECLAMANTI : LIPKOVITS EMILIA, LIPKOVICS GEAVIDAN si
LOWY DAN ;**
**PARATI : CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ARAD
Sc. " RECONS " S.A.**

Expert tehnic:
SIGHETE I. FLORIAN

Florian

- 2004 -

Sa

JUDECATORIA ARAD
DOSAR NR. 746 / 2004
TERMEN : 24.03.2004

RAPORT DE EXPERTIZA TEHNICA

PRIVIND STABILIREA VALORII DE CIRCULATIE A
APARTAMENTULUI nr. 8 din ARAD, str. T. VLADIMIRESCU,
nr. 17 - 19, INSCRIS IN C.F.
Nr. 26.516 / ARAD, cu nr. topo. 271 / 7 ; 271 / 8 / a / 2 / VIII

Subsemnatul ing. **SIGHETE IOAN FLORIAN**, expert tehnic judiciar in specialitatea constructii, civile, agricole si industriale, avand legitimatia nr. 1740-3332, aflat in evidenta Biroului Local de Expertize Tehnice Arad, numit pentru a efectua expertiza tehnica solicitata, va aduc la cunostiinta urmatoarele:

1. Partile in proces:

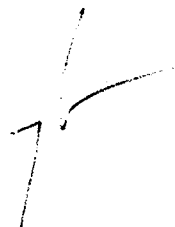
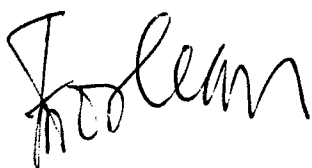
Reclamant(i): **LIPKOVITS EMILIA, LIPKOVICS GEVIDAN** si **LOWY DAN** cu domiciliul ales in Arad, str. Miron Costin, bloc 3, ap. 1 la sediul Cabinetului individual al avocatului **ILIASA DELIA**, jud. Arad.

Parat(i) : **CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ARAD** cu sediul in mun. Arad, str. Revolutiei, nr. 75, judetul Arad.
Sc." RECONS " S.A. ARAD, cu sediul in municipiul Arad, str. M. Scaevola, nr. 9 - 11, jud. Arad.

2. Obiectul dosarului: partaj.

3. Obiectivele expertizei:

Stabilirea valorii tehnice si de circulatie, a apartamentului nr. 8, precum si a imprejurarii daca apartamentul este comod partajabil in natura



si modalitatea practica de partajare.

4. Daca in cauza s-au mai efectuat expertize de aceasi specialitate:

Nu, s-a mai efectuat o alta lucrare de acest gen.

5. Desfasurarea expertizei:

Convocarea partilor s-a facut cu carti postale recomandate cu confirmare de primire, astfel:

- **LIPKOVITS EMILIA** si cons., cu recomandata nr. 2.009, din data de 08.03.2004.

- **CONSILIUL LOCAL ARAD**, cu recomandata nr. 2.010, din data de 08.03.2004.

- **Sc. "RECONS" S.A. ARAD**, cu recomandata nr. 2.011, din data de 08.03.2004.

S-a solicitat prezentarea partilor pentru ziua de 13.03.2004 la ora 14.00, cand s-au prezentat avocatii reclamantilor si chiriasul intervenient.

In prezenta lor, am efectuat masuratorile si constatarile necesare intocmirii prezentului raport de expertiza, intocmind in acest scop si un proces - verbal de constatare, care se gaseste anexat la lucrare.

6. Continutul expertizei:

Conform constatarilor si masuratorilor efectuate la fata locului se trece la evaluarea apartamentului situat la etj. 2, intr-o cladire P + 2 Etj, situata in zona a I-a din cadrul localitatii.

Evaluările se efectueaza conform suprafeterlor utile si construite luate din schita intocmita de Atelierul de Proiectare al R.A.L.L. Arad, (releveu-anexa la prezentul raport) si din masuratorile efectuate de expert la fata locului trecute in procesul-verbal.

Pentru intocmirea prezentului raport de expertiza, am consultat urmatoarele materiale documentare:

- Decretul nr. 256 / 1984, privind imbunatatirea regimului de construire a locuintelor si unele reglementari privind stabilirea pretului;
- Decretul nr. 93 / 1977, privind preturile de vanzare ale locuintelor din fondul locativ de stat;
- Indrumar pentru Expertiza Tehnica Imobiliara, edit. 1989;

[Signature]

[Signature]

[Signature]

- Coeficientii de actualizare preturi, recomandati de C.E.T.-Romania si avizati de M.L.P.A.T. - nota nr. 6.365 / 25.11.2003;
- Extrasul de C.F. nr. 26.516 / Arad, nr.top. 271 / 7 ; 271 / 8 / a / 2/ VIII, ap. 8, in suprafata de 162 mp, compus din: 5 camere, baie, bucatarie, camara alimente, 2 antree, 2 Wc – uri , coridor deschis si boxa;
- Dosarul civil nr. 746 / 2004 al Judecatoriei Arad;
- Acte la zi, privind tranzactii imobiliare din presa locala (ziarul „ADEVARUL”, „VAND SI CUMPAR”, „BULETINUL DE ARAD”, etc).

EVALUAREA APARTAMENTULUI:

Apartamentul in litigiu , se compune din: 5 camere , bucatarie , baie , cam.alimente, 2 antree, 2 wc – uri, coridor deschis si boxa, avand suprafata de 162 mp (conf. C.F.), iar conf. schitei primite de la chiriasul Macean Mircea, de :

Camera 1	: (5,23 x 5,42) – 0,5	= 33,08 mp
Camera 2	: (4,98 x 5,70) – (0,6 x 0,3) / 2 – (0,8 x 0,5) / 2 – 0,5	= 27,50 mp
Camera 3	: (4,75 x 5,70) – (0,6 x 0,3) / 2	= 26,99 mp
Camera 4	: 3,25 x 4,35	= 14,18 mp
Camera 5	: 5,33 x 5,23	= 33,11 mp
Bucatarie	: (4,35 x 2,54) – 0,5	= 10,98 mp
Baie	: 3,48 x 2,80	= 9,74 mp
Cam.alimente:	(2,23 x 2,15) + (1,38 x 0,15)	= 5,00 mp
Antreu	: 2,13 x 5,23	= 11,14 mp
Antreu	: 2,31 x 1,50	= 3,47 mp
WC	: 0,90 x 2,32	= 2,09 mp
WC	: 1,57 x 0,90	= 1,41 mp
Su		= 178,79 mp

Coridor deschis : (6,40 x 1,35) + (6,40 x 1,10) = 15,68 mp
 Boxa : 8,58 + 4,37 = 13,05 mp

Conform Decret nr. 256/1984, ANEXA nr. 4, tabel 1, pretul pe metru patrat de suprafata utila, pentru evaluarea locuintelor proprietate de stat, altele decat cele executate din fondurile statului, pentru locuinta in cauza, este de 1.810 lei / mp ;

$$178,79 \text{ mp} \times 1.810 \text{ lei/mp} = 323.610 \text{ lei}$$

[Signature]

[Signature]

[Signature]

Conform **NOTA**, avem :

- pentru pivnite, boxe, in folosinta exclusiva a locuintei :

$$13,05 \text{ mp} \times 625 \text{ lei/mp} = 8.156 \text{ lei}$$

- pentru terase, rezultate din retrageri de gabarit (corid. deschis) :

$$15,68 \text{ mp} \times 590 \text{ lei/mp} = 9.251 \text{ lei}$$

Conform tabel nr. 2, "**TERMENI DE CORECTIE**", pentru existenta sau lipsa unor instalatii sau elemente de constructii sau in caz ca locuintele sunt situate la demisol sau mansarda, se adauga :

- pentru obloane, la camerele situate la frontul stradal, avem:

$$(33,08 + 27,60 + 26,99) \text{ mp} \times 58 \text{ lei/mp} = 5.085 \text{ lei}$$

$$\text{TOTAL APARTAMENT} = 346.102 \text{ lei}$$

Conform Decret 93 / 1977, ANEXA 2, tabel nr. 3, **COEFICIENTI DE UZURA IN TIMP**, pentru locuinte, la o vechime de peste 90 de ani, stare tehnica buna, grupa 2, rezulta coeficientul de 0,45 ;

$$346.102 \text{ lei} \times 0,45 = 155.746 \text{ lei}$$

Actualizarea valorii tehnice:

Conform B.C.E.T. nr. 84 / noiembrie 2003, adresa nr. 6.365 / 25. 11. 2003, coeficientul de actualizare pentru blocuri si cladiri cu structura de rezistenta din beton armat sau din zidarie, parter sau parter plus mai multe etaje, este de :

$$155.746 \text{ lei} \times 5.396,725 = 840.517.792 \text{ lei}$$

SPORUL DE POZITIE: in functie de pozitia imobilului in intravilanul localitatii, in cazul nostru zona I-a, rezulta un procent de + 10 % aplicat la valoarea tehnica, astfel avem:

$$840.517.792 \text{ lei} \times 1,10 = 924.569.571 \text{ lei}$$



Stabilirea valorii de circulatie:

a.) - Conform « **INDRUMAR PENTRU EXPERTIZE TEHNICE IMOBILIARE** » si « **BULETIN EXPERTIZA TEHNICA NR. 53** » din Februarie 1999, « **CRITERII DE INDIVIDUALIZARE PRIVIND DETERMINAREA VALORII DE CIRCULATIE A APARTAMENTELOR DIN BLOCURILE, CONSTRUIE DIN FONDURILE STATULUI** » precum si « **DIN NOU DESPRE VALOAREA DE CIRCULATIE A IMOBILELOR** », titlu parafat de ing. CRIVAT VLADIMIR, unde valoarea de tranzactie a imobilelor similare in zona « functie de cerere - oferta » valoarea de circulatie este foarte greu de apreciat, imobilele in speta, apartamentele din imobilele vecine difera unele de altele prin diferite imbunatatiri, dotari, confort si ambient.

Practic este foarte greu sa obtii date reale de tranzactii, vazand totusi presa de anunt publicitar, unde ofertele de vanzare declarate sunt « **negociabile** », valorile declarate trebuiesc reduse cu 10 – 20 %.

Pot afirma cateva din aspectele surprinse de mine in zona:

- factori pozitivi:

- pentru apropierea de mijloacele de transport in comun (tramvai, autobuz, etc.), + 4 %;
- pentru existenta pietei agro – alimentara si magazine multiple cu un numar mare de servicii, + 6 %;
- pentru calitatea zonei de amplasare, strada cu o circulatie redusa, cu plantatii de pomi, posibilitate de parcare in strada cu spatii amenajate in acest sens, + 10 %;
- pentru dotari sociale in zona (spatii verzi, amenajare de dotari sanitare, dotari scolare, etc.), + 10 %;
- pentru existenta gazului metan precum si pentru faptul ca imobilul are acces direct la retea de termoficare, + 20 %;
- pentru pozitia buna, asezarea apartamentului cu 3 camere spre rasarit, soarele patrunde in locuinta aproape tot timpul zilei iar partea spre apus este expusa in cea de-a doua parte a zilei la lumina naturala a astrului solar, + 20 %;
- pentru aspectul general al vecinatatilor si pentru atractia (fama) cartierului, + 30 %;

Total factori pozitivi = 100 %

- factori negativi:

- *pentru faptul ca atat apartamentul cat si intreg imobilul au finisaje inferioare, neintretinute, - 10 %;*
- *pentru faptul ca imobilul (apartamentul), necesita cel putin o igienizare (zugraveli, vopsitorii, mici reparatii, etc.), - 5 %;*
- *pentru ca apartamentul nu are actele de proprietate clarificate, cu proces pe rol, - 20 %;*

Total factori negativi = - 35 %

Rezulta un plus de 65 %:

$$924.569.571 \text{ lei} \times 1,65 = 1.525.539.792 \text{ lei}$$

La data de 13.03.2004, preturile valutilor conform B.N.R. erau :

1 USD = 32.589 lei

1 euro = 39.946 lei

Rezulta pentru apartamentul in litigiu urmatoarele preturi in valuta :

$$1.525.539.792 \text{ lei} : 32.589 \text{ lei} = 46.795 \text{ \$ SUA}$$

$$1.525.539.792 \text{ lei} : 39.946 \text{ lei} = 38.177 \text{ euro}$$

b.) - Functie de cerere si oferta:

Consultand presa locala de specialitate, pretul imobilelor similare ca dotare (4 - 5 camere), este in crestere, piata imobiliara fiind intr-o continua schimbare, preturile pentru apartamente similare variind in functie de zona, dotarile din zona, dotarile imobilelor si anexelor acestora, de standingul general si zonal precum si de alti factori determinanti, pot afirma variatia apartamentelor ca fiind cuprinsa intre 35.000 - 60.000 de euro, pretul apartamentului nostru fiind apreciat la suma de 38.000 de euro, la schimbul zilei.

Referitor la posibilitatea de partajare in natura, asa cum se prezinta acum apartamentul, acesta nu este comod partajabil, dar propun doua variante daca partile interesate sunt de acord, dupa cum se vede si din schita atasata la prezenta lucrare, astfel :

a). – **varianta I-a de culoare rosie**, $Su = 45,63$ mp, compus din 1 camera, antreu (folosinta ulterioara va fi de bucatarie), Wc si jumătate din boxa pentru Apartamentul nr. 1, si din Apartamentul nr. 2, Su (suprafata utila nou creata) = $133,16$ mp compusa din 4 camere, bucatarie, baie, antreu, camara de alimente, Wc si jumătate din boxa situata la subsolul imobilului ; ambele apartamente avand in folosinta comuna coridorul deschis.

Pretul apartamentului nou creat (culoarea rosie), raportat la intreg apartamentul, este de **389.341.578 lei**, echivalentul a **11.947 dolari SUA** sau **9.747 euro**.

b). – **varianta a II -a, de culoare galbena** in planul atasat, varianta cea mai buna apreciata de expert, compusa din:

- Apartamentul nr. 1 compus din : 1 camera, bucatarie, camara de alimente, antreu, Wc si $\frac{1}{2}$ din boxa de la subsol, cu suprafata totala (nou creata) = $35,72$ mp ;
- Apartamentul nr. 2 compus din : 4 camere, antreu (noua bucatarie), baie, Wc si $\frac{1}{2}$ din boxa, cu suprafata de $143,07$ mp

La fel ambele apartamente au in folosinta comuna coridorul deschis ; Pretul apartamentului nou creat este de : **304.783.720 lei**, echivalentul a **9.352 dolari SUA** sau **7.630 euro**.

In ambele variante, la apartamentele nou formate se vor inchide unele usi interioare (prin realizarea unor paravane din rigips sau vor fi zidite), lucrari ce vor fi efectuate de partile interesate de comun acord.

Daca partile se vor hotari asupra unei variante, in scopul legalizarii acesteia, vor apela pentru subapartamentare la un Atelier de Proiectare specializat.

7. Concluzii:

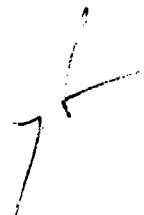
Conform calculelor, la prezentul raport de expertiza tehnica, rezulta urmatoarele:

7.1. Valoarea tehnica a apartamentului situat in municipiul Arad, str. T. Vladimirescu, nr. 17 – 19, etaj 2, ap. 8, inscris in C.F. nr. 26.516 / Arad, cu nr. topo. 271 / 7; 271 / 8 / a / 2 / VIII, este de :

924.569.571 lei.

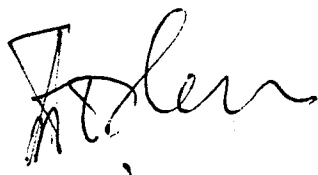
7.2. Valoarea de circulatie a apartamentului, a fost apreciata la suma de **38.000 de euro**, adica:

1.525.540.000 lei.



7.3. Apartamentul in litigiu asa cum este acum, nu poate fi partajat in natura, dar cu modificarile propuse, asa cum sunt aratate mai sus in variantele propuse de expert, cu valorile sultelor calculate, in urma intelegerii partilor interesate, apartamentul ar putea fi reapartamentat.

Expert tehnic :
Sighete Ioan Florian,



JUDECTORUL HARGHITA
DISTR. NR. 746/2004
Termen: 16.03.2004

Proces - Verbal

Incetare la 13.03.2004, la apartament nr. 8
din bloc, str. T. Vladimirescu, n. 17-19, jud. Harghita

Se prezenta:

- LISTA ANTON N. DEBIT;

- MIHAILA RASU, in calitate de chirie,

al apartamentului asupra caruia se achita la 16.03.2004.

De fata in chiria si reprezentantul proprietarului,
nr. LISTA DEBIT, care efectua vizuiri, constatandu-se
nicio stare noua intrucat chiria este in stare.

Apartmentul nr. 8, a fost prezentat intr-o stare
particulara in doua etape, astfel incat sa se poata vedea
si la etajul din parter - vizuiri asupra la apartament.

Apartmentul are compozitie cuprinsa in extindere de
C.F. nr. 16.516/2004, in suprafata totala de 162 mp,
cuprinsa din 5 camere, bucatarie, baie, coridor de acces,
2 WC-uri, 2 WC-uri, coridor de acces si baie la intrare
stodora in suprafata de 1.68 mp.

Apartmentul a fost intr-o stare foarte buna,
cu prizele electrice, echipajul la apa cald si rece, gaz
la functionare, au telefon in apartament, frigider
lift, in toate partile prezentate pe fiecare apartament,
se instaleaza electric si masuri, contrapartea pentru instalarea
elatorii este la fiecare parte de camera si astfel
se acorda din conditiile deosebite in contra partii restului
apartamentului.

Vechea stodora, aparata de gaze, etc. etc.
Folieru
7

aproximativ, peste 100 de ani.

Fără de alte întârzieri, s-a făcut o
onorariu / de camu acord la suma de 5.000.000 lei
suma plătită integral de reprezentantul reședinței
înainte de termen stabilit de instanța de judecată.

Reclamații

Părtii

Intervenient
civilian

an. ILIȘA DELIA Ionescu

- Lijana -

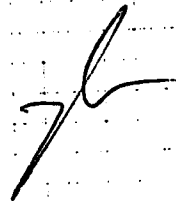
MARCELA RABU

ILIȘA ANAȘCĂ

Mănu

Ionescu

Expt. tehnic



Redu

CARACTERISTICI

NIVELUL APARTAMENTULUI		ETAJUL II.
SUPRAFATA UTILA A APARTAMENTULUI:		
S. MERA:	1523 x 6,42) - 0,5	= 33,08 mp
CAMERA 2	(498 x 570) - (0,6 x 0,3) - 0,5	= 27,60 mp
CAMERA 3	(475 x 570) - (0,6 x 0,3) - 0,5	= 25,59 mp
CAMERA 4	326 x 535	= 14,18 mp
BUCATARIE	(435 x 2,54) - 0,5	= 10,98 mp
CAMERA 5	532 x 523	= 33,11 mp
BAIE	348 x 280	= 9,74 mp
ANTREU	273 x 523	= 14,14 mp
ANTREU	231 x 150	= 3,47 mp
CĂM. ALIM.	(223 x 215) - (1,38 x 0,13)	= 5,00 mp
WC	0,80 x 2,32	= 2,09 mp
WC	1,57 x 0,90	= 1,41 mp
CORIDOR DESCHIS		SU = 178,79 mp
BOXA		(540 x 135) - (5,12 x 110) = 5,68 mp
BOXA		8,58 x 4,37 SU = 130,05 mp
SUPRAFATA CONSTRUITA A APART.		SC = 216,79 mp

SU = 178,79 mp

CORIDOR DESCHIS (540 x 135) - (5,12 x 110) = 5,68 mp

BOXA 8,58 x 4,37 SU = 130,05 mp

SUPRAFATA CONSTRUITA A APART. SC = 216,79 mp

EXPERT TEHNIC
SIGHETE
IOAN FLORIAN
1740-3332



SEMNATURA CHIRIASULUI

MACEAN MIRCEA

RELEVU

Sr. VLADIMIRESCU Nr 17-19

ET. II AP. 8

150

PI AN APARTAMENT

