

**HOTĂRÂREA nr. 93**  
**din 30 martie 2004**  
**privind vânzarea prin licitație publică a apartamentului nr. 2, cu terenul aferent,**  
**din imobilul situat în municipiul Arad, str. Nicolae Bălcescu nr. 3**

Consiliul Local al Municipiului Arad,  
Având în vedere:

- inițiativa Primarului Municipiului Arad, exprimată prin expunerea de motive înregistrată cu nr. 6384/2004
  - raportul nr. 1.738/A1/18.03.2004 al Serviciului Administrare Imobile din cadrul Serviciului Public „Administrația Patrimoniului Local”;
  - Hotărârea nr. 56/2003, a Consiliului Local al Municipiului Arad, cu privire la schimbul de proprietăți între Statul român și S.C. „SORI BAR” S.R.L.;
  - raportul de expertiză tehnică nr. 3/2004, întocmit de expert tehnic judiciar dr. ing. Sorin Păiuș;
  - Coala de Carte Funciară individuală nr. 32.776 - Arad;
  - avizele comisiilor de specialitate ale Consiliului Local al Municipiului Arad;
  - prevederile art. 36 (1) și art. 26 (1), din Legea Fondului Funciar nr. 18/1991 – republicată;
  - prevederile art. 1.294 și urm. din Codul Civil,
- În temeiul art. 38, lit. „f” și „h”, art. 46 și art. 125 din Legea nr. 215/2001, privind administrația publică locală,

**HOTĂRĂȘTE**

**Art.1.** În baza art. 36 (1), din Legea Fondului Funciar nr. 18/1991 – republicată, se trece în proprietatea privată a municipiului Arad, cota de 95/529 teren aferent ap. nr. 2, situat în municipiului Arad, str. Nicolae Bălcescu nr. 3, înscris în C.F. nr. 32.776 – Arad, cu nr. top. 938/II.

**Art.2.** Se însușește Raportul de expertiză tehnică nr. 3/2004, întocmit de expert tehnic judiciar dr. ing. Sorin Păiuș privind evaluarea apartamentului nr. 2, situat în municipiul Arad, str. Nicolae Bălcescu nr. 3, precum și a cotei de teren aferentă aflată în indiviziune.

**Art.3.** Se aprobă vânzarea prin licitație publică deschisă a apartamentului precizat la art. 2, înscris în C.F. nr. 32.776 – Arad, cu nr. top. 938/II.

**Art.4.** Prețul minim de pornire al licitației pentru vânzarea apartamentului menționat la art. 3, conform Raportului de expertiză tehnică nr. 3/2004, este de 625.000.000 lei + T.V.A.  
Caietul de documente se va întocmi de către Serviciul Public „Administrația Patrimoniului Local”.

**Art.5.** Se mandatează Primarul Municipiului Arad să semneze contractul de vânzare - cumpărare cu adjudecatorul licitației publice privind vânzarea apartamentului.

**Art.6.** Începând cu data adoptării prezentei hotărâri, se revocă orice alte dispoziții contrare.

**Art.7.** Prezenta hotărâre se va duce la îndeplinire de către Primarul Municipiului Arad și Serviciul Public „Administrația Patrimoniului Local” și se comunică celor interesați de către Serviciul Logistica Actelor Administrative.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ  
Bruno Mașut

SECRETAR  
Doina Paul

# RAPORT DE EXPERTIZĂ TEHNICĂ

Nr. 3 / 2004

## CAP. 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 S.C. „SORI BAR” S.R.L., cu sediul în Arad, str. Bălcescu nr. 2, am întocmit prezentul raport de expertiză tehnică având ca

### **O B I E C T I V**

Evaluarea apartamentului nr. 2 situat în Arad, str. N. Bălcescu nr.3.  
Evaluarea este necesară la Primăria Arad în vederea schimbului cumpărării apartamentului..

## CAP. II. CONSTATĂRI

Imobilul înscris inițial în CF nr. 32774, având nr. top 938 situat în Arad, str. N. Bălcescu nr.3 a fost apartamentat în 3 apartamente și anume:

- **Apartamentul 1** – parter – înscris în CF 32775 Arad, având nr. top 938/I - compus din depozit, birou, vestiar, WC, debara, hol, sală servire, sală mașini, 3 pasaje, 11 magazii, 3 boxe având suprafața construită de 637 mp, cota părți comune construcții 637/917 iar cota teren 368/529 și este proprietatea lui S.C. „SORI BAR” S.R.L
- **Apartamentul 2** – etaj – înscris în CF nr. 32776 Arad, având nr. top 938/II –compus din 4 camere, bucatărie, baie, CA, debara și 2 boxe, având suprafața construită de 165 mp, cota parte construcții 165/917 iar cota teren 95/529 și este proprietatea Statului Român
- **Apartament 3** – etaj – înscris în CF nr. 32777 Arad, având nr. top 938/III- compus din 3 camere, bucatărie, baie, CA, boxă , având suprafața construită de 115 mp și cota părți construcții de 115/917 iar cota teren 66/529 și este proprietate privată.

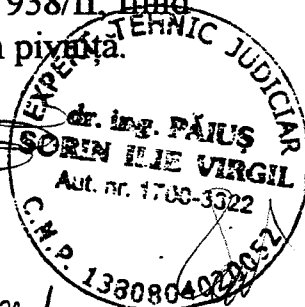
**Părți comune:** teren în folosința pe durata construcției, coridoare subsol, pasaj poartă, casa scărilor, coridor închis etaj I, urcare pod, instalații electrice și instalații sanitare.

Apartamentul ce se evaluează este situat în Arad, str. N. Bălcescu nr.3, ap.2, și este înscris în CF nr. 32776 Arad, având nr. top 938/II, fiind compus din 4 camere, bucatărie, baie, CA, debara și 2 boxe în pivniță.

Încăperile au următoarele dimensiuni și suprafețe utile:

*Anu primit 3 Buc.*

*CF*



*13/02/04*

- cameră.....7,30 x 4,35 = 31,76 mp
  - cameră.....3,80 x 5,60 = 21,28 mp
  - cameră.....3,25 x 5,60 = 18,20 mp
  - cameră.....2,95 x 5,60 = 16,52 mp
  - bucătărie.....3,55 x 3,05 = 10,83 mp
  - baie.....1,95 x 5,35 = 10,43 mp
  - CA.....1,20 x 2,00 + 0,90 x 2,25 = 4,43 mp
  - Debara.....0,90 x 1,00 = 0,90 mp
- Total suprafață utilă = 114,35 mp
- boxa 1.....3,80 x 3,00 = 11,40 mp
  - boxa 2.....1,60 x 2,00 = 3,20 mp
- 14,60 mp

### **Caracteristicile tehnice ale imobilelor**

#### **\* Structura de rezistență**

- fundații din beton
- pereți din zidărie de cărămidă
- planșeul este din lemn
- acoperișul este format dintr-o șarpantă de lemn, iar învelitoarea din țigle profilate
- clădirea are jgheaburi și burlane

#### **\* Finisaje**

- pardoseli din parchet și din ciment sclivisit
- tencuieli drișcuite
- tâmplărie din lemn de brad
- zugrăveli simple în culori de apă

#### **\* Instalații**

- are instalații electrice
- are instalații sanitare
- încălzirea se face cu sobe cu combustibil solid

Vechimea clădirii: peste 90 ani. Starea tehnică : Clădirea are un grad avansat de degradare pereții prezintă crăpături pronunțate existent pericolul de prăbușire. Este necesar de urgență să se ia măsuri pentru reparații capitale care nu s-au mai făcut de peste o jumătate de secol.

### **Evaluarea apartamentului**

Pentru stabilirea valorii tehnice folosim următoarele acte normative

- Decret 256/1984 anexa nr. 4
- Coeficient de indexare elaborați de MTCT
- Preț/mp.....2620 lei pt. locuință, 625 lei pt. boxa



*[Handwritten signatures and marks]*

Nr. crt.	Elementele construcției	Pondere în construcție %	Uzură element %	Total uzură %
1.	Structura de raport	40	55	22,0
2.	Închideri, compartimentări	17	60	10,20
3.	Finisaje	25	90	22,50
4.	Instalații	18	85	15,30
	Total	100	X	70,00

- Uzura medie 70% , coef. de uzură 0,30

- Coef. indexare.....5396,725

Valoare tehnică a apartamentului este

$(114,35 \times 2620 + 14,60 \times 625) \times 0,30 \times 5396,725 = \underline{499.826.320 \text{ lei}}$

### Evaluarea terenului

#### A. METODA VALORII PATRIMONIALĂ

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

$k = 32000 : 198 = 161,61$

#### Calculul lui „N”

- categoria localitatii.....1,0
- amplasarea terenului.....1,0
- functie economica a localitatii.....1,0
- pozitia terenului fata de accesul la retele transport.....1,0
- echipare tehnico-edilitara a terenului.....3,0
- caracteristicile geotehnice a terenului.....1,0
- functie compatibila cu planul urbanistic.....0,5

$N = 8,5$

Pret/mp  $V = 495(1 + 8,5) \times 161,61 = 759.971 \text{ lei/mp}$

Valoarea terenului în suprafață de 95 mp este

$V_p = 95 \times 759.971 = \underline{72.197.245 \text{ lei}}$

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

Valoarea de închiriere a terenului în zonă este 0,6 USD/mp/lună = 19.200 lei/mp/lună

$CB = 19.200 \text{ lei/mp/lună} \times 12 \text{ luni} = 230.400 \text{ lei/mp/an}$

$VCB = CB : i = 230.400 : 0,3 = 768.000 \text{ lei/mp}$

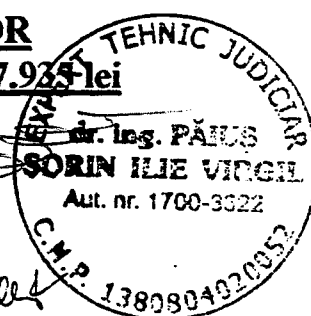
Valoarea terenului în suprafață de 95 mp este:

$VCB = 95 \times 768.000 = \underline{72.960.000 \text{ lei}}$

#### C. METODA PONDERATĂ A PRACTICIENILOR

$V_{pp} = (3 \times V_p + VCB) / 4 = (3 \times 72.197.245 + 72.960.000) / 4 = \underline{72.387.933 \text{ lei}}$

Valoarea medie a terenului aferent apartamentului 2 este:



$$V_m = (V_p + V_{CB} + V_{pp}) / 3 = (72.197.245 + 72.960.000 + 72.387.935) / 3 =$$

**72.515.060 lei**

**RECAPITULARE (valoarea tehnică)**

- apartament.....499.826.320 lei
- teren aferent..... 72.515.060 lei
- 572.341.380 lei

Deci valoarea tehnică a apartamentului nr. 2 este **572.341.380 lei**

**Stabilirea valorii de circulație**

La stabilirea valorii de circulație am ținut cont de următoarele criterii:

- cererea și oferta. Felul cum se vând apartamentele în zonă;
- amplasamentul imobilului în zona centrală;
- structura de rezistență și starea tehnică. Clădirea prezintă un grad avansat de degradare fiind necesare de urgență măsuri de consolidare
- de cheltuielile necesare pentru ca apartamentul să poate fi funcțional
- de modul de întreținere Apartamentul nu este întreținut corespunzător degradându-se în permanență, s-au distrus uși și parchetul.
- schema funcțională a apartamentului este nefavorabilă, 3 camere și bucatărie nu au iluminare directă;
- faptul că apartamentele existente au multe părți comune
- de valoarea tehnică.

Ținând cont de criteriile de mai sus apreciez că valoarea de circulație este mai mare decât valoarea tehnică cu 10 %.

$$572.345.380 \times 1,10 = 629.579.910 \text{ lei}$$

Apreciez valoarea de circulație a apartamentului nr. 2 la **625.000.000 lei** (cca 15.200 Euro)

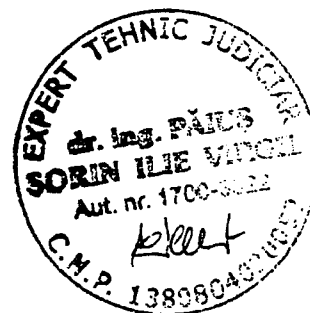
**CAPITOLUL III – CONCLUZII**

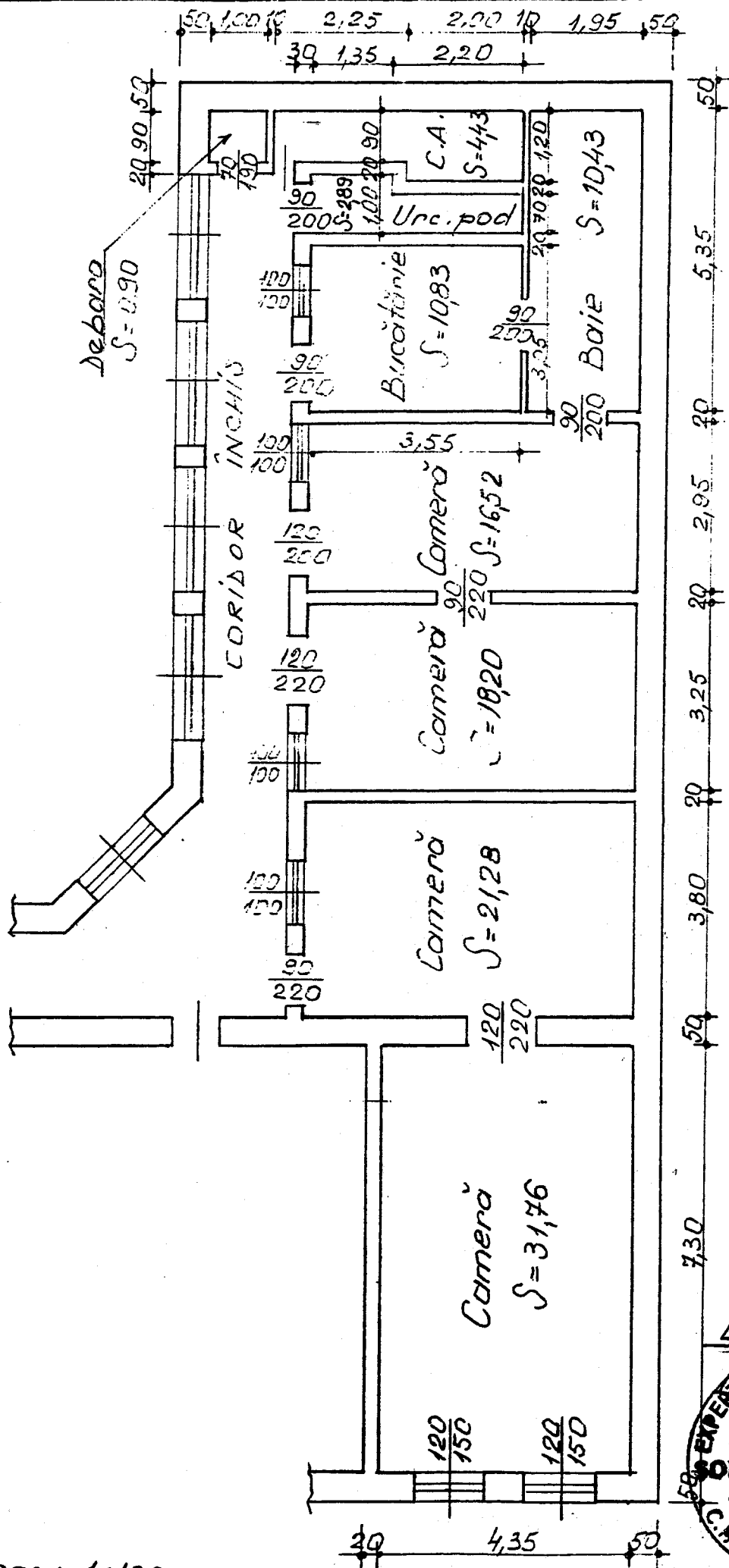
Valoarea de circulație a apartamentului nr. 2 situat în Arad, str. N. Bălcescu nr. 3, înscris în CF nr. 32776 Arad, având nr, top 938/II este **625.000.000 lei**.

Arad, 12.02.2004



**EXPERT TEHNIC**  
**Dr. Ing. Păiuș Sorin**





# RELEVÉUL

ap.2, aferent imobilului de pe str. N. Enescu nr.3 - Anad

*[Signature]*

*[Signature]*

Expert tehnic

dr. Ing. PAÎCȘ  
CORIN ILIE VIRGIL  
Aut. nr. 1700-3322  
C.C.M.P. 1380804020052

Scara 1:100