

ROMÂNIA
JUDETUL ARAD
MUNICIPIUL ARAD
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂREA nr. 91
din 30 martie 2004
privind ieșirea din indiviziune cu Statul român prin sultă asupra ap. nr. 17 g
din imobilul situat în municipiul Arad, str. Abrud nr. 92 bl. 159

Consiliul Local al Municipiului Arad;

Având în vedere:

- inițiativa Primarului Municipiului Arad, exprimată în expunerea de motive înregistrată cu nr. 6249/A1/22.03.2004;
- raportul Serviciului Administrare Imobile din cadrul Serviciului Public "Administrația Patrimoniului Local", înregistrat cu nr. 2653/A1/22.03.2004;
- raportul de expertiză tehnică nr. 12/2004, întocmit de expert tehnic dr. ing. Sorin Păiuș;
- extras CF nr. 15810 Micălaca și CF 15739 Micălaca;
- 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 aprobă unificarea ap. 17g/1, situat în municipiul Arad, str. Abrud nr. 92 bl. 159 - cabinet medical individual dr. Nedea Nicolae, înscris în CF nr. 15810 Micălaca cu nr. top 2969/662/11/XXXIII/g/I, în suprafață construită de 60 mp., cu cota parte de construcție de 60/2489 mp., cu cota parte de teren proprietatea Statului Român de 17/686 mp. cu destinația: 2 încăperi, gr. sanitar, cota de 1/3 sală de așteptare, cota de 1/3 intrare cu apartamentul 17g/2, proprietatea Statului Român, înscris în CF nr. 15739 Micălaca cu nr. top 2969/662/11/XXXIII/g/2, în suprafață construită de 30 mp., cu cota parte construcție de 30/2489 mp. și cu cota parte teren de 8/686 mp. cu destinația de 3 încăperi.


Art.2. Se însușește Raportul de expertiză tehnică nr. 12/2004, întocmit de către expert tehnic dr. ing. Păiuș Sorin, privind evaluarea apartamentului nr. 17g/2 cât și a cotei de teren a ap. 17g/1 și ap. 17g/2 din imobilul situat în municipiul Arad, str. Abrud nr. 92 bl. 159, prevăzut în Anexa, care face parte din prezenta hotărâre.

Art.3. Se aprobă ieșirea din indiviziune cu sultă asupra apartamentului nr. 17g din imobilul situat în municipiul Arad, str. Abrud nr. 92, bl. 159, înscris în CF Micălaca cu nr. top 2969/662/11/XXXIIIg/1-g/2, coproprietatea Statului Român în cotă de 1/3 și a d-lui dr. Nedea Nicolae în cotă de 2/3, cu achitarea sultei de **4382 € + TVA**, către Consiliul Local al Municipiului Arad. (în data de 18.03.2004 1 Euro = 39.938 lei).

Art. 4. 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 „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. 12 / 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 **domnului dr. NEDEA NICOLAE**, domiciliată în Arad, str. Păstorului nr.4, am întocmit prezentul raport de expertiză tehnică având ca

OBIECTIV

Evaluarea spațiului destinat dispensarului medical situat în Arad, str. Abrud nr.92, bl.159, sc.A, ap. 17/G/2

Evaluarea este necesară în vederea cumpărării acestui spațiu

CAPITOLUL II- CONSTATĂRI

Spațiul ce urmează a fi evaluat este situat în Arad, str. Abrud, nr. 92, bl. 159, sc.A, parter și este înscris în CF nr.15.739 Micălaca, având nr. top 2969/662/11/XXXIII/G/2 compus din 3 încăperi în suprafață de 30 mp.

➤ Suprafața construită:

$3,73 \times 8,13 = 30,32 \text{ mp} \sim 30 \text{ mp}$

➤ Încăperile au următoarele dimensiuni și suprafețe utile:

- izolator..... $3,35 \times 3,15 - 0,27 \times 0,35 - 0,08 \times 0,35 = 10,43 \text{ mp}$

- sas..... $1,35 \times 1,35 = 1,82 \text{ mp}$

- grup sanitar..... $2 \times 0,90 \times 1,35 - 0,06 \times 0,35 = 2,41 \text{ mp}$

- sterilizator.. $1,35 \times 2,70 + 0,30 \times 1,45 + 1,50 \times 3,35 - 0,16 \times 0,90 = 8,96 \text{ mp}$

Total suprafețe utile = 23,62 mp

● Clădirea are următoarele caracteristici tehnice:

- fundații din beton
- structura este din cadru de beton + zidărie
- planșeul este din beton armat
- acoperiș tip terasă







- are inst. electrice, sanitare și încălzire centrală

Vechimea clădirii: 22 ani.

Evaluarea se face la starea inițială fără îmbunătățirile efectuate de chiriași și anume:

- pardoseli din gresie;
- faianțat pereți în grup sanitar;
- zugrăveli lavabile;

Pentru evaluare se folosește, „*Evaluarea rapidă a clădirilor și construcțiilor speciale pentru sănătate, asistență socială, cultură fizică și agrement*” – Fișa nr. 2 - „Policlinică , case de nașteri, dispensar, punct de sănătate, cabinet medical de întreprindere, centru de stomatologie, farmacie ”- CATALOG DE REEVALUARE nr. 118, fișa nr.4, în bloc de locuințe, varianta II.

Preț/mp/Ad

- construcții.....990 lei
- inst.electrice.....35 lei
- inst.sanitare.....95 lei
- inst. încăl.centrală.....60 lei

Total.....1180 lei/mp/Ad

Pentru înălțimea încăperii de 3,15 m se scade 25 lei

Preț/mp/Ad 1180 – 25 = 1155 lei

Se aplică un coeficient mediu de uzură ținând cont de fiecare element component al construcției

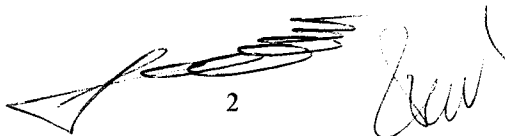
Nr. crt.	Elementele construcției	Pondere în construcție %	Uzură element %	Total uzură %
1.	Structura de raport	40	25	10
2.	Închideri, compartimentări	17	40	6,8
3.	Finisaje	25	40	10
4	Instalații	18	30	5,4
	Total	100	X	32,2

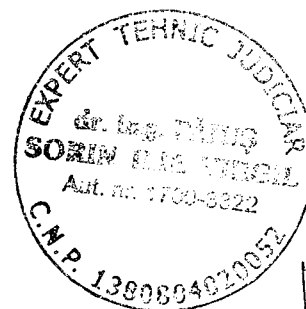
Uzura medie a construcției este 32,2 % , iar coeficientul mediu de uzură 0,678

- coef. de indexare.....11458,595

Valoarea patrimonială este:

$30 \times 1155 \times 0,678 \times 11.458,595 = \underline{269.193.330 \text{ lei}}$


2





Ca metodă de randament folosim metoda capitalizării veniturilor considerăm o chirie de 2 USD/mp rezultă

$$23,62 \text{ mp} \times 2 \text{ USD/mp} \times 32508 \text{ lei/USD} \times 12 \text{ luni} = 18.428.135 \text{ lei}$$

în mii lei

	2004	2005	2006	2007	2008
Venituri din chirii	18.428	18.981	19.550	20137	20741
Cheltuieli din exploatare	2764	2833	2904	2977	3051
Venit net din exploatare	15664	16148	16646	17160	17690
Factori de actualizare	0,869	0,756	0,657	0,572	0,497
Venit net actualizat	13612	12208	10936	9816	8792

Valoarea de randament este:

$$13612 + 12208 + 10936 + 9816 + 8792 : 0,15 = \underline{\underline{105.185 \text{ mii lei}}}$$

Considerând 2/3 din metoda patrimonială și 1/3 din metoda de randament rezultă:

$$(2 \times 269.193 + 105.185)/3 = \underline{\underline{214.524 \text{ mii lei}}}$$

Evaluarea terenului

Terenul aferent a ap.17/G1 + 17/G2 este 17+8 = 25 mp teren ce se află sub construcție și este în indivizune .

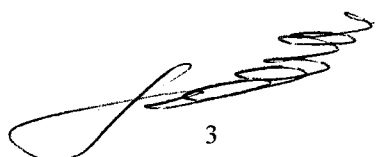
$$\text{Preț/mp } V_p = 495 (1 + N) \times k$$

$$k = 32.508 : 198 = 164,18$$

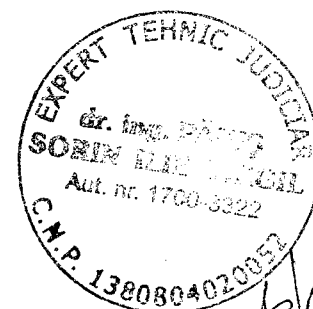
Calculul lui „N”

- categoria localitatii.....1,0
- amplasarea terenului.....0,8
- functie economica a localitati.....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

$$N = 8,3$$









Pret/mp $V=495(1+8,3) \times 164,18 = 755.803$ lei/mp

Valoarea terenului în suprafață de **25 mp** este:

$V_p = 25 \times 755.803 = \underline{18.895.075 \text{ lei}}$

RECAPITALARE

- valoarea ap. 17/g2 este $= 214.524.000$ lei
- teren aferent ap. 17/G1 +17/G2 este $= \underline{18.895.075 \text{ lei}}$
- Total $= \underline{233.419.075 \text{ lei}}$

Stabilirea valorii de circulație

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

- cererea și oferta. Felul cum se vând asemenea construcții în zonă;
- amplasarea imobilului în cartierul Micălaca;
- de starea tehnică;
- de vechimea imobilului;
- de schema funcțională
- de faptul că acest spațiu este anexa unui cabinet medical (cum de altfel au fost și inițial) și nu îndeplinește singur condițiile unui cabinet medical funcțional
- de faptul că terenul de 25 mp este în indiviziune și se află sub construcție
- de valoarea tehnică

Ținând cont de criteriile de mai sus, apreciez că valoarea de circulație este mai mică decât valoarea tehnică cu cca 25 %.

$233.419.075 \times 0,75 = 175.064.310$ lei

Apreciez valoarea de circulație la **175.000.000 lei**

CAPITOLUL III. – CONCLUZII

Valoarea tehnică a apartamentului 17/G/2 situat în Arad, str. Abrud nr. 92, bl. 159, sc.A, înscris în CF nr. 15739- Micălaca, având nr. top 2969/662/11/XXXIII este **233.419.075 lei**

Valoarea de circulație o estimăm la **175.000.000 lei.**

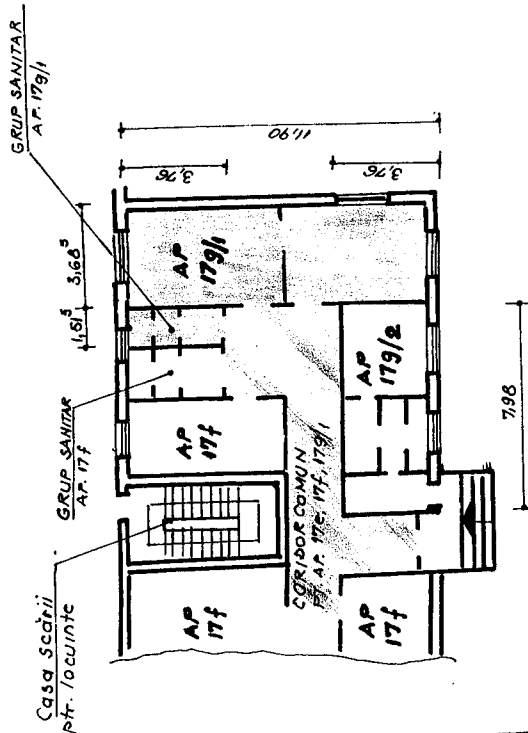
Arad, la 12 martie 2004

EXPERT TEHNIC

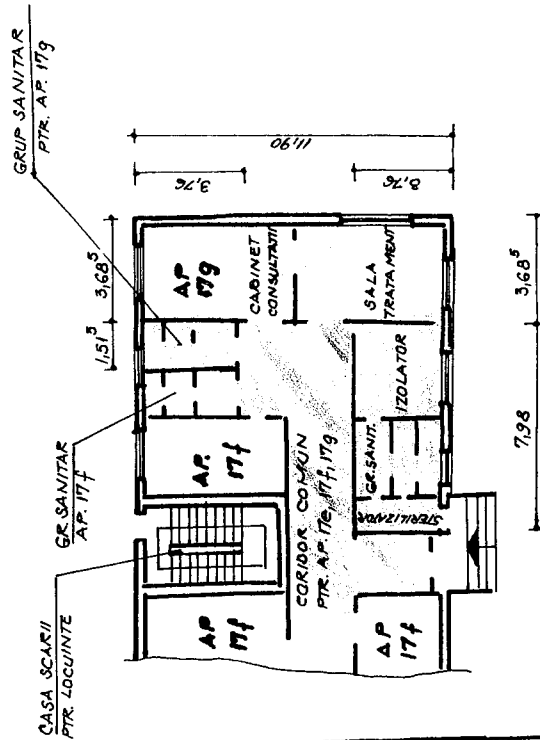
Dr. ing. Păiuș Sorin



INA INANTE DE UNIFICARE



DUPA UNIFICARE



ADRESA	PROPRIETAR	N.R. CF.	N.R. TOPOGRAFIC	N.R. A.P.	NIVEL	COMPONENTA PE APARTAMENTE	SUPRAF. CONSTR. AP	COTA PARTE CONSTR.	COTA TEREN
INA INANTE DE UNIFICARE SI MODIFICARE COMPONENTA									
ARAD NICALACA STR. ABRUD NR. 92 BLOC 159, A.P. 179, PARTER	NEDEA NICOLAE	15810 NICALACA	2969/662/11/xxxiii/9/1	179/1	P	2 INCAPERI, GRUP SANITAR, COTA 1/3 SALA DE ASTEPTARE, COTA 1/3 INTRARE	60	60 2489	17 686
	STATUL ROMAN	15739 NICALACA	2969/662/11/xxxiii/9/2	179/2	P	3 INCAPERI	30	30 2489	8 686
DUPA UNIFICARE SI MODIFICARE COMPONENTA									
ARAD NICALACA STR. ABRUD NR. 92 BLOC 159, A.P. 179, PARTER	NEDEA NICOLAE 2/3 STATUL ROMAN 1/3		2969/662/11/xxxiii/9/1-9/2	179	P	CABINET CONSULTATII, SALA DE TRATAMENT, IZOLATOR, STERILIZATOR, 2 GRUPURI SANITARE, COTA 1/3 SALA DE ASTEPTARE, COTA 1/3 INTRARE	90	90 2489	25 686
	TOTAL						90	90 2489	25 686

EXECUTANT:			BENEFICIAR:		
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ARAD			CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ARAD		
ADMINISTRATIA PATRIMONIULUI LOCAL			PLAN DE UNIFICARE SI MODIFICARE COMPONENTA		
SERVICIUL ADMINISTRARE IMOBILE			MICALACA, STR. ABRUD NR. 92, BLOC 159, A.P. 179, si 1792		
NUMELE	SEMNATURA	SCARA			
ING. JORAS/DII		1:200			
VERIFICAT	SING. FLORICAPORA	DATA			
		03.2004			