

ROMÂNIA
JUDETUL ARAD
MUNICIPIUL ARAD
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂREA nr. 223
din 18 mai 2004
privind ieșirea din indiviziune cu Statul Român prin sultă
asupra imobilului situat în municipiul Arad, str. Antim Ivireanu nr.13

Consiliul Local al Municipiului Arad,
Având în vedere:

- inițiativa Primarului Municipiului Arad, exprimată în expunerea de motive înregistrată cu nr.9062/A1/20.04.2004;
 - raportul Serviciului Administrare Imobile din cadrul Serviciului Public "Administrația Patrimoniului Local", înregistrat cu nr. 3456/A1/20.04.2004;
 - raportul de expertiză tehnică nr. 9/2004, întocmit de expert tehnic dr. ing. Sorin Păiuș;
 - cererea nr. 3456/2004 a domnului Iancu Dorel;
 - extras CF nr. 7545 Arad;
 - avizele comisiilor nr.1, 2, 3 și 5 de specialitate ale Consiliului Local al Municipiului Arad;
 - prevederile art. 728 din Codul Civil;
- În temeiul prevederilor art. art. 38, lit. "f" și "h", 46 (5) și art.125 din Legea nr.215/2001, privind administrația publică locală,

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. Se însușește Raportul de expertiză tehnică nr.9/2004, întocmit de către expert tehnic dr. ing.Păiuș Sorin, privind evaluarea imobilului situat în municipiul Arad, str. Antim Ivireanu nr.13, conform anexei, care face parte din prezenta hotărâre.

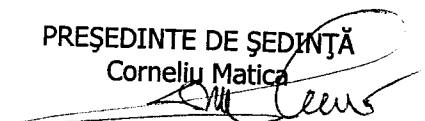
Art.2. Se aprobă ieșirea din indiviziune prin sultă asupra imobilului situat în municipiul Arad, str. Antim Ivireanu nr.13, înscris în CF nr. 7545 Arad cu nr. top 6885/4006, coproprietatea Statului Român (cotă 12/36), a domnului Crișan Florian (cotă de 18/36) și a domnului Iancu Dorel (cotă de 6/36), cu achitarea de sultă pentru cota proprietății Statului Român.

Art.3. După ieșirea din indiviziune, imobilul prezentat mai sus va fi coproprietate, după cum urmează:
-Crișan Florian – proprietar asupra cotei de 18/36,
-Iancu Dorel - proprietar asupra cotei de 18/36.

Art.4. (1) Pentru cota de 12/36, proprietatea Statului Român, domnul Iancu Dorel va achita sultă în favoarea Consiliului Local al Municipiului Arad, în valoare de **7.037 Euro +TVA**.
(2) Sultă 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
Corneliu Matică



SECRETAR
Dejna Paul



RAPORT DE EXPERTIZĂ TEHNICĂ

Nr. 9 / 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 IANCU DOREL**, domiciliat în Arad, str. Antim Ivireanu nr. 13, am întocmit prezentul raport de expertiză tehnică având ca

OBIECTIV

Evaluarea cotei de 12/36 preluată conf. Decretului nr. 223/1974 a imobilului situat în Arad, str. A.Ivireanu nr. 13

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

CAP. II. – CONSTATĂRI

În Arad pe str. Antim Ivireanu nr. 13, se găsește un imobil cu 2 case și un teren în suprafață de 1079 mp, înscris în CF 7545 Arad, având nr. top 6885/4006.

Imobilul este proprietatea lui:

- **CRÎȘAN FLORIAN** - în cotă de 18/36
- **IANCU DOREL** – în cotă de 6/36
- **STATUL ROMÂN** - în cotă de 12/36, preluat de la SZUCS GAVRIL (decizia nr. 821/18 noiembrie 1980 a Consiliului Popular al Județului Arad – Comitetul Executiv – Biroul permanent).

Efectiv a fost preluat următoarele:

- Corp 1 – clădire de locuit compusă din cameră, bucatărie și cămară de alimente și o prispă
- Corp 2 – bucatărie de vară
- Corp 3 – magazie
- **Corp 1** – clădire cu următoarele încăperi: cameră, bucatărie, cămară de alimente și doridor deschis (prispă)

Încăperile au următoarele dimensiuni și suprafețe utile:

- cameră.....5,08 x 4,15 = 21,08 mp
- bucatărie.....2,95 x 4,15 = 12,24 mp



- cămară alimente..... $1,50 \times 4,15 = 6,23$ mp
Total suprafață utilă = 39,55 mp
- coridor deschis..... $1,50 \times 11,00 = 16,50$ mp

Clădirea are următoarele caracteristici tehnice:

➤ **Structura de rezistență**

- fundații din beton
- pereți sunt din pământ bătut
- planșeu din lemn
- șarpantă simplă de lemn
- învelitoare din țiglă profilate
- are jgheaburi și burlane

➤ **Finisaje sunt inferioare**

- pardoseli din scândură în cameră și bucatărie și din pământ în cămara de alimente
- tencuieli interioare și exterioare sunt din lipitură de pământ
- tâmplărie din lemn de molid
- zugrăveli sunt simple în culori de apă

➤ **Instalații**

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

Vechimea clădirii : 90 ani. Stare tehnică : satisfăcătoare

Pentru stabilirea valorii tehnice folosim următoarele acte normative:

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

Preț/mp1600 lei(locuința) 590 lei(pt.coridor)

- coef. uzură.....0,35
- coef. indexare.....3184,067

Se aplică următorii coeficienți de corecție:

- se scade : lipsa inst. sanitare.....8075 lei
 - lipsă fundații..... $92 \times 39,55 = 3639$ lei
 - pardoseli pământ..... $58 \times 6,23 = 361$ lei

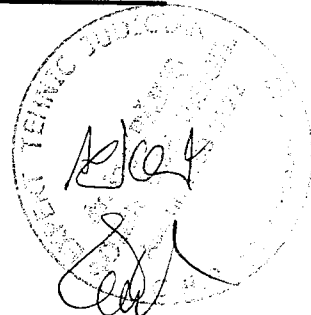
Total = 12025 lei

Valoarea tehnică a clădirii de locuit este:

$39,55 \times 1600 + 16,50 \times 590 - 12025) \times 0,35 \times 3184,067 = \underline{\underline{67.968.686 \text{ lei}}}$

CORPUL 2 – BUCĂTĂRIE DE VARĂ

- are suprafața utilă..... $3,40 \times 2,35 = 7,99$ mp .
- și următoarele caracteristici tehnice:



- fundații din beton simplu
- preț din zidărie de cărămidă
- planșeu din lemn
- învelitoare din țiglă
- pardoseli din pământ
- tencuieli interioare și exterioare drișcuite
- tâmplărie din lemn

Vechime de 50 ani. Stare tehnică: satisfăcătoare.

- preț/mp.....930 lei
- coef. uzură.....0,33
- coef.index.....4371,347

Valoarea tehnică a bucătăriei de vară este:

$$7,99 \times 930 \times 0,33 \times 4371,347 = \underline{10.719.115 \text{ lei}}$$

CORPUL 3 – magazie

- are suprafața utilă.....3,60 x 2,90 = 10,44 mp
- și următoarele caracteristici tehnice:
 - stâlpi din lemn
 - pereți din scândură
 - șarpantă de lemn
 - învelitoare din carton asfaltat

Vechime 50 ani. Stare tehnică: satisfăcătoare

- preț/mp.....690 lei
- coef. uzură.....0,20
- coef. indexare...4371,347

Valoarea tehnică a magaziei este:

$$10,44 \times 690 \times 0,20 \times 4371,347 = \underline{6.297.887 \text{ lei}}$$

RECAPITULARE (valoarea tehnică a construcțiilor)

- corp 1 – clădire locuit.....67.968.686 lei
 - corp 2 – bucătărie de vară.....10.719.115 lei
 - corp 3-magazie.....6.297.887 lei
- 84.985.688 lei

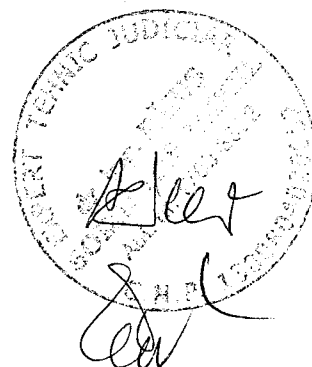
Evaluarea terenului

Pentru evaluarea terenului folosim metoda patrimonială

A. METODA VALORII PATRIMONIALĂ

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

$$k = 32.700 : 198 = 165,15$$



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.....2,5
- caracteristicile geotehnice a terenului.....1,0
- functie compatibila cu planul urbanistic.....0,5

N = 7,8

Pret/mp $V=495(1+7,8) \times 165,15 = 719.393$ lei/mp

Valoarea terenului în suprafață de 1079 mp este:

$V_p = 1079 \times 719.393 = \underline{776.225.040 \text{ lei}}$

RECAPITULARE (Valoarea tehnică a imobilului)

- clădirea84.985.688 lei
 - teren.....776.225.040 lei
- 861.210.728 lei**

Cota de 12/36 este de **287.070.243 lei**.

Stabilirea valorii de circulație

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

- cererea și oferta. Felul cum se vând imobilele în zonă;
- amplasarea imobilului;
- starea tehnică a imobilului și de natura materialelor din care este alcătuit imobilul;
- vechimea mare a construcției;
- faptul că imobilul este în indiviziune fiind coproprietatea a trei proprietari cu cote diferite (Crișan Florian 18/36, Iancu Dorel 6/36, și Statul Român în cote de 12/36- de faptul că se pot forma cel mult două loturi fiecare având un front stradal de 11,42 metri , sub 12 metri care este frontul stradal pentru clădiri care nu sunt înscrise.)
- de faptul că, clădirea de locuit având vechime mare și fiind din pământ bătut se demolează necesitând cheltuieli de demolare transport și depozitare în rampă .
- de valoarea tehnică

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

$861.210.728 \times 0,90 = 775.089.650$ lei

Apreciez valoarea de circulație a imobilului în stadiul în care a fost preluat la **775.000.000 lei**.

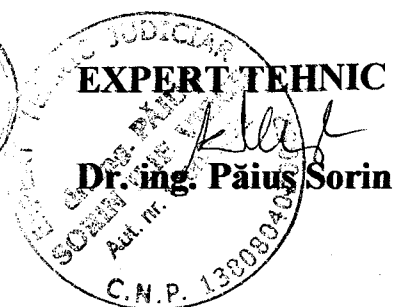
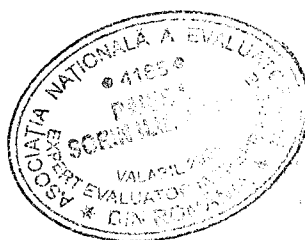
Iar cota de 12/36 - **258.000.000 lei**

CAP. III.- CONCLUZII

Imobil situat în Arad, str. Antim Ivireanu nr.13, înscris în CF nr. 7545 Arad, având nr. top. 6885/406 are valoarea de circulație în stadiul în care a fost preluat de Stat de **775.000.000 lei**, iar cota de 12/36 preluată de Statul Român de la Szucs Gavril este de **258.000.000 lei**.

Imobilul nu poate fi partajat comod în natură.

Arad, la 8 martie 2004



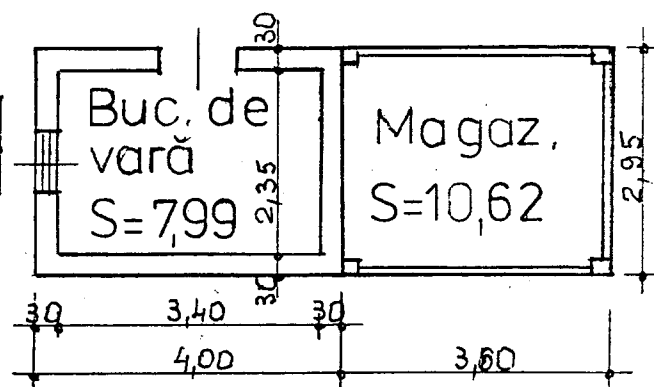
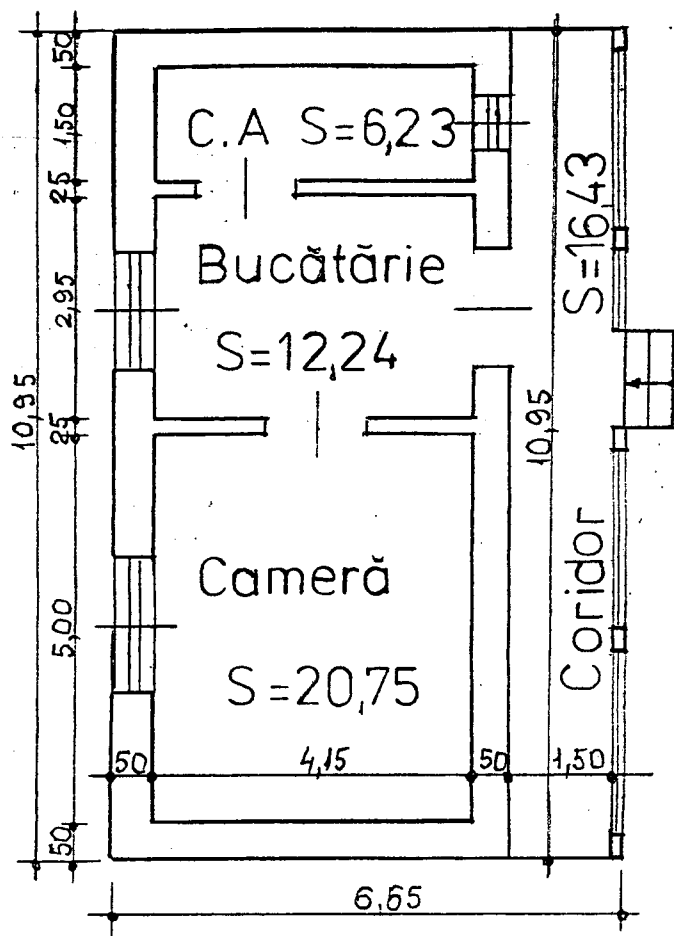
CORP 1

RELEVU

sc.1:100

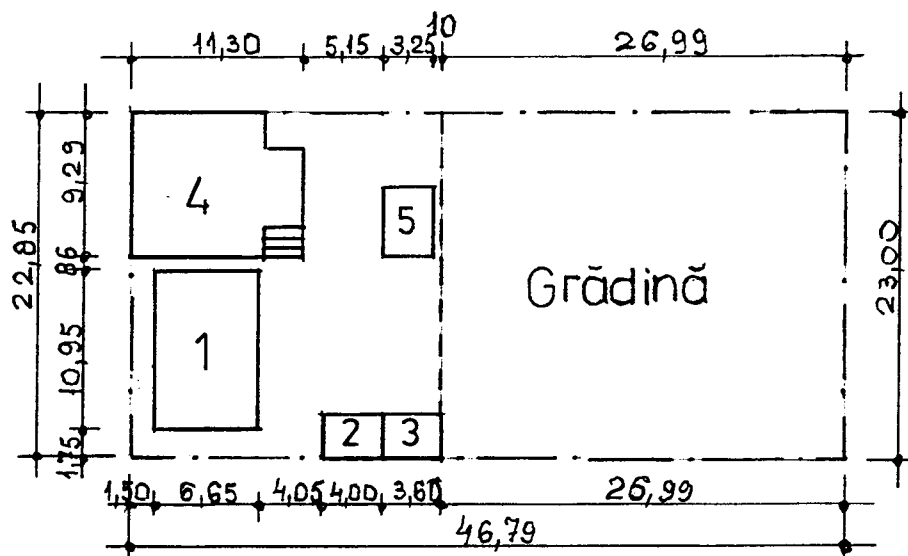
CORP 2

CORP 3



LEGENDA

- 1 Locuință
- 2 Bucătărie vară
- 3 Magazie
- 4 Casă de locuit
- 5 Anexă



PLAN DE SITUAȚIE

imobil de pe str. A. IVIREANU nr. 13 Arad
Expert tehnic,

Sc. 1: 500

Dr. Ing. PĂIUȘ SORIN