

ROMÂNIA
JUDEȚUL ARAD
MUNICIPIUL ARAD
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂREA nr.111
din 12 mai 2005

privind ieșirea din indiviziune cu Statul Român cu sultă asupra ap. 8 subsol
din imobilul situat în municipiul Arad, str. Cloșca nr. 15

Consiliul Local al Municipiului Arad,
Având în vedere:

- inițiativa Primarului Municipiului Arad, exprimată prin expunerea de motive înregistrată cu nr. 16546 T4/5..05.2005;
 - cererea nr. 10772/2005 a AF „MIU” ARAD;
 - raportul Serviciului Administrare Patrimoniu din cadrul Direcției Tehnice, înregistrat cu nr. 10772/2005
 - raportul de expertiză tehnică nr. 5/2005, întocmit de expert tehnic dr. ing. Păiuș Sorin
 - extras CF nr. 26194 Arad
 - avizele comisiilor de specialitate ale Consiliului Local al Municipiului Arad;
 - prevederile art. 728 din Codul Civil;
- În temeiul prevederilor art. 38 alin.(2), lit. f și h, art. 46 din Legea nr.215/2001, privind administrația publică locală,

HOTĂRĂȘTE

Art.1.- Se aprobă ieșirea din indiviziune cu Statul Român, prin achitarea sultei, asupra apartamentului nr. 8, subsol din imobilul situat în municipiul Arad, str. Cloșca nr. 15, înscris în CF nr. 26194 Arad, cu nr. top 259/1/VIII/X/a.

Art.2.- Se însușește Raportul de expertiză tehnică nr. 5/2005, întocmit de către expert tehnic dr. ing. Păiuș Sorin, privind stabilirea sultei, adică valoarea diferenței de suprafață de 18,85 mp. și a cotei de teren de 43/482 mp. aferentă apartamentului nr. 8 subsol din imobilul situat în municipiul Arad, str. Cloșca nr. 15, anexa nr.1, care face parte din prezenta hotărâre.

Art.3. -(1). Pentru diferența de suprafață de 18,85 mp. și cota de teren aferentă întregului apartament nr. 8 de 43/482 mp., se va acorda sulta în favoarea Consiliului Local al Municipiului Arad de către AF „MIU” ARAD, în valoare de **2.798 Euro +TVA.**
(2) 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 Administrare Patrimoniu și se comunică celor interesați de către Serviciul Administrație Publică Locală.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
Ovidiu Marian

SECRETAR
Doina Paul

RAPORT DE EXPERTIZĂ TEHNICĂ

Nr. 5/2005

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 **Asociației Familiale „MIU”** din Arad, str. Cloșca nr. 15, ap.8, jud. Arad, am întocmit prezentul raport de expertiză tehnică având ca

O B I E C T I V

Ieșirea din indivizune a apartamentului nr. 8, situat în Arad, str. Cloșca nr. 15. Expertiza tehnică este necesară la Primăria Arad.

CAP. II. CONSTATĂRI

Apartamentul ce se evaluează este situat în Arad, str. Cloșca nr. 15, ap.8, și este înscris în CF 26.194-Arad, având nr. top 259/1/VIII.X/a. Apartamentul este situat la subsolul clădirii.

Apartamentul are suprafața construită de 134 mp și este compus dintr-o cameră, atelier, și boxă.

Asociația familială MIU cumpără conform contractului de cumpărare-vânzare nr. 4286 /15.06.2000 de la Consiliul Local al municipiului Arad cota 93,73 /128 constând din spațiu depozit în suprafață construită de **93,73 mp** respectiv suprafața utilă de **73,55 mp**.

În urma unificării apartamentului 8 și cu apartamentul 10 și a subapartamentării, apartamentul 8 este compus din cameră, atelier și boxă având suprafața construită de **134 mp**, iar suprafața utilă de **92,40 mp**.

Cele trei încăperi au suprafața utilă de

-camera... $7,00 \times 5,20 + 2,55 \times 2,07 + 1,20 \times 0,20 + 1,25 \times 0,28 - 2 \times 0,43 \times 0,65 = 41,70$ mp
-atelier.... $7,54 \times 4,85 + 0,28 \times 1,25 - 2 \times 0,20 \times 0,31 - 0,44 \times 0,65 - 0,40 \times 0,65 = 36,25$ mp
boxă..... $4,34 \times 3,422 \times 0,43 \times 0,45 = 14,45$ mp

Total suprafața utilă 92,40 mp

Spațiul este situat la subsolul unui imobil cu S+P+M și are următoarele caracteristici tehnice.



➤ **Structura de rezistență**

- **fundații din cărămidă;**
- **pereții sunt din zidărie de cărămidă**
- **planșeul peste subsol este din bolți de cărămidă;**
- **șarpantă din lemn;**
- **învelitoare din țiglă profilată**

➤ **Finisajele**

- **Sunt complet distruse, fără tâmplărie și pardoseli**
- **Tencuielile au fost decapate deoarece igrasia a ajuns până la nivelul solului**

➤ **Instalații**

- **nu are instalații sanitare**
- **instalațiile electrice a fost complet distruse**

Vechimea clădirii: peste 100 ani.

Starea tehnică satisfăcătoare

Pentru evaluarea spațiului folosim „**Evaluarea rapidă a construcțiilor. Spații de depozitare. Fișa nr. 43. Catalog de reevaluare nr. 113.**”

Preț/mp/Ad – construcții460 lei

Se scade : pentru înălțime sub 4 m.....3 x 20 = 60 lei

Pentru lipsă pardoseli.....40 lei

100 lei

Preț/mp /Ad.....460 – 100 = 360 lei

- Se aplică un coeficient mediu de uzură

Nr. crt.	Elementele construcției	Pondere în construcție %	Uzură element %	Total uzură %
1.	Structura de raport	60	60	36
2.	Închideri, compartimentări	20	60	12
3.	Finisaje	8	100	8
4	Instalații	12	100	12
	Total	100	X	68

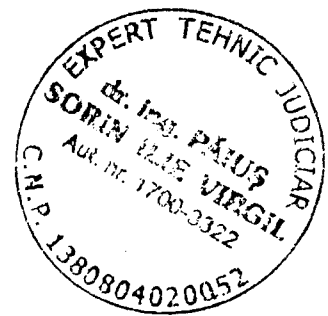
- Uzura medie a construcției este 68 % , iar coeficientul de uzură este 0,32

Coeficient de indexare.....13.272,029

Coeficient de zonă.....1,10

Valoarea patrimonială este:

$$134 \times 360 \times 0,32 \times 13272,029 \times 1,10 = 225.365.423 \text{ lei}$$



Ca metodă de randament folosim metoda capitalizării veniturilor din chirii.
 Considerând o chirie lunară de 1 Euro/mp , chiria anuală rezultă:
 $92,40 \text{ mp} \times 1 \text{ Euro/mp/lună} \times 12 \text{ luni} \times 36.201 \text{ lei/Euro} = 40.139.669 \text{ lei/an}$

	în mii lei				
Venituri din chirii	40.140	41.344	42.585	43.862	45.178
Cheltuieli	6021	6172	6326	6484	6646
Venit net din chirii	34.119	35.172	36.259	37.378	38.532
Factori de actualizare	0,869	0,765	0,657	0,572	0,492
Venit net actualizat	29.649	26.907	23.822	21.380	18.958

Valoarea de randament este:

$$29.649 + 26.907 + 23.822 + 21.380 + 18.958 : 0,15 = 228.145 \text{ mii lei}$$

Cele două valori calculate sunt sensibil egale (diferența este de 1 %).

Apreciez valoarea spațiului de depozitare la **228.145.000 lei**

A. METODA VALORII PATRIMONIALĂ

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

$$k = 27.748 : 198 = 140,14$$

Calculul lui „N”

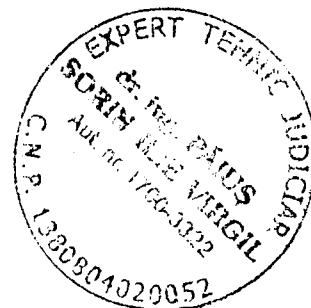
- categoria localitatii.....1,0
- amplasarea terenului.....1,0
- functie economica a localitati.....1,0
- pozitia terenului fata de accesul la retele transport.....1,0
- echipare tehnico-edilitara a terenului.....3,0
- caracteristicile geotehnice a terenului.....1,0
- functie compatibila cu planul urbanistic.....0,5

$$N = 8,5$$

$$V_t = 495 \times 9 \times 140,14 = 624.324 \text{ lei/mp}$$

Valoarea terenului în suprafață de 43 mp este

$$V_p = 43 \times 624.324 = \mathbf{26.845.932 \text{ lei}}$$



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

Valoarea de închiriere a terenului este de $0,65 \text{ USD/mp/lună} = 0,65 \times 27.748 = 18.036 \text{ lei/mp/lună}$

$CB = 18.036 \text{ lei/mp/lună} \times 12 \text{ luni} = 216.432 \text{ lei/mp/an}$

$VCB = CB : i = 216.432 : 0,3 = 721.440 \text{ lei/mp}$

Valoarea terenului în suprafață de 43 mp este:

$VCB = 43 \times 721.440 = \underline{31.021.920 \text{ lei}}$

Apreciez valoarea terenului la **31.021.920 lei**

Valoarea tehnică a spațiului de depozitare în suprafață construită de 134 mp și a terenului în suprafață de 43 mp este:

$228.145.000 + 31.021.920 = 259.166.920 \text{ lei}$

Stabilirea valorii de circulație

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

- cerere și ofertă. Felul cum se vând asemenea spații comerciale
- amplasarea imobilului
- starea tehnică, spațiul este degradat
- vechimea mare a imobilului
- faptul că în acest spațiu de depozitare există o singură intrare
- faptul că spațiul nu are grup sanitar;
- cota pardoselii este la 2 m sub cota terenului;
- de faptul că terenul este în indiviziune și se află sub construcție;
- valoarea tehnică

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

$259.166.920 \times 1,30 = 336.916,996 \text{ lei}$

Apreciez că valoarea de circulație este **337.000.000 lei** (cca 9.310 Euro la un curs valutar 1 Euro = 36.201 lei)

Cota Statului 40,27 /134 **101.276.045 lei**

Cota A.F., „MIU” 93,73/134 **235.723.955 lei**

Apartamentul nr. 8 nu poate fi partajat comod în natură. Sulta ce trebuie să o plătească Asociația Familială MIU, este de **101.276.045 lei**



CAP. III. – CONCLUZII

Apartamentul nr. 8 nu poate fi partajat comod în natură.

Valoarea de circulație a apartamentului nr.8, în suprafață construită de 134 mp, situat în Arad, str. Cloșca nr. 15, înscris în CF nr. 26.194 – Arad, cu nr. top 259/I/VIII.X/a și a terenului aferent este de **337.000.000 lei** din care cota Statului este **101.276.045 lei**, iar cota A.F. „MIU” este **235.723.955 lei**.

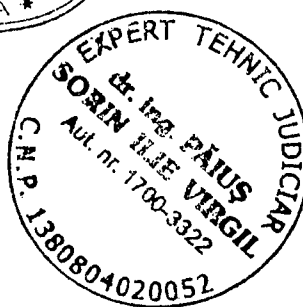
Arad, la 24 martie 2005



EXPERT TEHNIC

Dr. ing. Păiuș Sorin

Păiuș



[Signature]