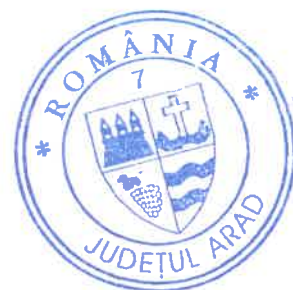


Consiliul Județean Arad
Direcția Tehnică
Serviciul Administrarea Domeniului Public și Privat

NOTA DE CALCUL

privind valoarea de inventar a unor magazii din cadrul secției de Psihiatrie a
Spitalului Clinic Județean de Urgență Arad

2018



NOTA DE CALCUL

privind stabilirea valorii de inventar a unor magazine din cadrul secției de Psihiatrie a Spitalului Clinic Județean de Urgență Arad

1. DATE GENERALE:

- 1.1 Proprietar - JUDEȚUL ARAD, cu sediul în Arad, str. Corneliu Coposu, nr. 22, jud. Arad;
- 1.2 Administrator - Spitalului Clinic Județean de Urgență Arad (S.C.J.U.A.);

2. OBIECTIVUL EVALUĂRII:

Stabilirea valorii de inventar a unor magazine din incinta imobilului Secție Psihiatrie a S.C.J.U.A. situat în Arad, str. Octavian Goga, nr. 15-17, jud. Arad. Imobilul este înscris în CF nr. 341567/Arad, cu nr. top./ cadastral 341567, cu teren intravilan în suprafață de 1.354 mp și CF 304720, cu nr. top./ cadastral 304720, cu teren intravilan în suprafața de 990 mp.

Este necesară stabilirea valorii de inventar a magaziiilor pentru cuprinderea în inventarul patrimoniului public al Județului Arad

3. CONTINUTUL EVALUĂRII:

În urma inspecției efectuată la fața locului rezultă că în incinta imobilului secției de psihiatrie pe lângă corpurile de clădiri ale spitalului se află două construcții – magazine pe parcela cu nr. cad. 341567 după cum urmează:

Magazia 1: situată la limita de proprietate, pe latura de-nord est și are un regim de înălțime parter. Se compune din 2 încăperi, respectiv încăperea A cu $S_{utilă} = 76,22$ mp, cu structura de rezistență a clădirii realizată din fundații din beton, pereți cu structura din cărămidă plină, planșeu și șarpanta din lemn, învelitoare din țiglă ceramică profilată, iar pentru încăperea B cu $S_{utilă} = 36,68$ mp, planșeul este din beton armat iar învelitoarea fiind de tip terasă necirculabilă cu izolație clasică (3C +2B). Tamplaria este realizată din lemn simplu la încăperea A și din metal la încăperea B. Magazia are pardoseli de ciment. Finisajele interioare și exterioare sunt realizate din tencuieli drișcuite și zugraveli simple în culori de apă.

Cladirea nu beneficiază de nici un fel de utilități. Încăperea A de cladire a fost renovată în urmă cu 25 de ani și are $H_{int} = 3,10$ m, iar încăperea B are o vechime de peste 40 de ani cu un $H_{int} = 3,13$ m. Starea tehnică a magaziei – atât infrastructura, suprastructura cat si elementele de tamplarie si finisaj – sunt satisfacatoare, cu un grad avansat de uzură (în special încăperea B), după cum se poate observa și din fotografiile efectuate cu ocazia inspecției (anexate la prezenta evaluare).



Magazia 2: pentru deșeuri periculoase este situată la limita de proprietate, pe latura v est și are un regim de înălțime parter. Se compune din o încăpăre cu $S_{utilă} = 2,41$ mp, cu structura de rezistență a clădirii realizată din fundații reduse din beton, pereți cu structura de cărămidă plină, planșeu beton terasă necirculabilă cu izolație clasică (3C +2B). Tamplaria este realizata din lemn simplu. Magazia are pardoseli din gresie. Finisajele interioare și exterioare sunt realizate din tencuieli drișcuite și zugraveli simple în culori de apă la extrior si faianta la interior.

Cladirea nu beneficiază de nici un fel de utilități. Starea tehnică a magaziei – atat infrastructura, suprastructura cat si elementele de tamplarie si finisaj – sunt satisfacatoare, cu un grad avansat de uzură.

La întocmirea prezentei evaluări au fost luate în considerare următoarele acte normative :

- Cataloagele de evaluarea rapidă a construcțiilor nr. 12 – Construcții speciale de folosință generală, , Ed. MATRIXROM, 2017 (curs mediu de 4,66 lei/euro);
- Normativul P135/1995 – Ghid cuprinzând coeficienții de uzură;

3.1. VALOAREA TEHNICĂ a MAGAZIEI 1 din cadrul imobilului intravilan situat în incinta Secției de Psihiatrie a Spitalului Clinic Județean de Urgență Arad, jud. Arad

Suprafețele de calcul, conform planului releveu anexat Notei de Calcul, sunt:

Suprafețe de calcul	Parter mp	Etaj mp	Total mp
S_{utila} Încăperea A =	76,22	-	76,22
$S_{construita}$ Încăperea A =	87,53	-	87,53
S_{utila} Încăperea B =	36,68	-	36,68
$S_{construita}$ Încăperea B =	42,21	-	42,21

Formele recunoscute de depreciere a unei clădiri sunt:

- deprecierea fizică, este cauzată de degradarea în timp a materialelor din care este alcătuită construcția, de gradul de întreținere cât și de mediul normal sau agresiv în care se află clădirea; pentru aprecierea corectă s-a avut în vedere faptul că unele elemente ale clădirii au o durată de viață lungă, medie sau scurtă;
- deprecierea funcțională analizează pierderea de valoare datorită unor proiectări greșite, datorită modificărilor standardelor sau a lipsurilor care diminuează confortul;
- deprecierea externă analizează pierderea de valoare din alte cauze decât cele legate de proprietatea în sine fiind cauzată de regulă de factori economici sau de localizare cum ar fi modificarea cererii, utilizarea proprietăților imobiliare în zonă, urbanismul, finanțarea și reglementările legale; deprecierea externă poate fi temporară sau permanent.



Deprecierea fizică:

Pentru estimarea deprecierei fizice s-au separat elementele care compuneau construcția în elemente cu viață lungă, medie și scurtă. S-au avut în vedere duratele normale de viață economică care au ca reglementare legală HGR 2139/2004, actualizată și Normativul P 135/1999 privind uzurile fizice ale construcțiilor funcție de caracteristicile constructive și care apreciază durata de viață fizică pentru întreaga clădire. Prin durata de viață economică așa cum este reglementată în România se înțelege durata în care se recuperează investiția. Vârsta efectivă este determinată de regulă de gradul de întreținere apreciat de evaluator ca fiind foarte bine întreținut, bine întreținut și satisfăcător.

Nu s-a estimat depreciere funcțională deoarece a fost estimat costul de înlocuire net nu cel de reconstrucție.

Deprecierea externă:

Se estimează pe baza raportului cerere – ofertă a proprietăților imobiliare similare amplasate în aceeași zonă sau în zonele adiacente. Nu s-a estimat depreciere economică.

Valoare tehnică a anexei – magazie. Pentru a afla valoarea tehnică a construcției, s-a calculat costul de înlocuire brut utilizând Catalogul de evaluarea rapidă a construcțiilor nr. 12 – 1965, Costuri de reconstrucție, costuri de înlocuire cladiri de depozitare, Ed MATRIXROM din Septembrie 2017.

A. Pentru încăperea A:

Conform catalogului de reevaluare nr.12 din Septembrie 2017, Construcții speciale de folosință generală, Fișa nr. 02 – Dependință izolată la clădiri administrative, prețul pe metru pătrat de arie desfășurată, este :

- C-ții 1.070,89 lei/mpAd

Termeni de corecție specifici variantei

- pt. clădire închisă cu pereți exteriori pe toate laturile:

se scade pentru finisaj

- 181,85 lei/mpAd

total = 898,04 lei/mpAd

rezultă valoarea de înlocuire la data de 30.09.2017 (curs mediu de 4,66 lei/euro)
TVA inclus:

$$87,53 \text{ mpAd} \times 898,04 \text{ lei/mpAd} = 77.817,67 \text{ lei}$$

Valoare tehnică rămasă actualizată, este :

$$77.817,67 \text{ lei} \times 0,4660 = 36.263 \text{ lei reprezentând } 7.782 \text{ euro}$$

unde:

– 0,4660 coeficient de uzură. Coeficientul de uzură s-a determinat conform Normativului P135/1995, anexa 35 și în urma analizei situației reale întâlnite în teren, respectiv :



Uzura imobil :

$$0,60 \times 47\% + 0,20 \times 40\% + 0,08 \times 65\% + 0,12 \times 100\% = 53,40\%$$

0,60 – coeficient aferent ponderii uzurii structurii de rezistență a imobilului

0,20– coeficient aferent ponderii uzurii anvelopei (inchideri, invelitoare) a imobilului

0,08 – coeficient aferent ponderii uzurii finisajelor

0,12 – coeficient aferent ponderii uzurii instalațiilor funcționale a imobilului

Rezultă coeficientul de uzură $k = 1,00 - 53,40/100 = 0,4660$

B. Pentru încăperea B:

Conform catalogului de evaluare rapidă a construcțiilor – Construcții speciale de folosință generală, nr. 12 din Septembrie 2017, Dependință izolată, Fișa 01, prețul pe metru pătrat Ad, este :

- C-ții	1.070,89 lei/mpAd
Termeni de corecție	
- pt. finisaj	- 181,85 lei/mpAd
- pt. acoperș terasă	<u>24,25 lei/mpAd</u>
	total = 913,29 lei/mpAd

rezulta valoarea de înlocuire la data de 30.09.2017 (curs mediu de 4,66 lei/euro)
TVA inclus:

$$42,21 \text{ mp} \times 913,29 \text{ lei/mp} = 38.549,97 \text{ lei}$$

Valoare tehnică ramasă actualizată, este :

$$38.549,97 \text{ lei} \times 0,30 = 11.565 \text{ lei}_{\text{reprezentând}} 2.482 \text{ euro}$$

unde:

– 0,30 coeficient de uzură. Coeficientul de uzură s-a determinat conform Noramtivului P135/1995, anexa 35 și în urma analizei situației reale întâlnite în teren, respectiv :

Uzura imobil :

$$0,60 \times 65\% + 0,20 \times 65\% + 0,08 \times 75\% + 0,12 \times 100\% = 70,00\%$$

0,60 – coeficient aferent ponderii uzurii structurii de rezistență a imobilului

0,20– coeficient aferent ponderii uzurii anvelopei (inchideri, invelitoare) a imobilului

0,08 – coeficient aferent ponderii uzurii finisajelor

0,12 – coeficient aferent ponderii uzurii instalațiilor funcționale a imobilului

Rezultă coeficientul de uzură $k = 1,00 - 70,00/100 = 0,30$

Valoarea de inventar a Magaziei Ieste :

$$36.263 + 11.565 = \underline{47.828 \text{ lei}} \text{ reprezentând } 10.264 \text{ euro}$$

3.2. VALOAREA TEHNICĂ a MAGAZIEI 2 din cadrul imobilului intravilan situat în incinta Secției de Psihiatrie a Spitalului Clinic Judetean de Urgență Arad, jud. Arad



Suprafețe de calcul	Parter mp	Etaj mp	Total mp
$S_{utila} =$	2,41	-	2,41
$S_{construita\ desfășurată} =$	3,14	-	3,14

Conform catalogului de reevaluare nr.12 din Septembrie 2017, Construcții speciale de folosință generală, Fișa nr. 02 – Dependință izolată la clădiri administrative, prețul pe metru pătrat de arie desfășurată, este :

- C-ții 1.070,89 lei/mpAd

Termeni de corecție specifici variantei

- pt. clădire închisă cu pereți exteriori pe toate laturile:

se scade pentru finisaj

- 181,85 lei/mpAd

total = 898,04 lei/mpAd

rezultă valoarea de înlocuire la data de 30.09.2017 (curs mediu de 4,66 lei/euro) TVA inclus:

$$3,14 \text{ mpAd} \times 898,04 \text{ lei/mpAd} = 2.791,59 \text{ lei}$$

Valoare tehnică rămasă actualizată, este :

$$2.791,59 \text{ lei} \times 0,4640 = \underline{\underline{1.295 \text{ lei}}} \text{ reprezentând } 278 \text{ euro}$$

unde:

– 0,4640 coeficient de uzură. Coeficientul de uzură s-a determinat conform Normativului P135/1995, anexa 35 și în urma analizei situației reale întâlnite în teren, respectiv :

Uzura imobil :

$$0,60 \times 47\% + 0,20 \times 47\% + 0,08 \times 50\% + 0,12 \times 100\% = 53,60\%$$

0,60 – coeficient aferent ponderii uzurii structurii de rezistență a imobilului

0,20 – coeficient aferent ponderii uzurii anvelopei (inchideri, invelitoare) a imobilului

0,08 – coeficient aferent ponderii uzurii finisajelor

0,12 – coeficient aferent ponderii uzurii instalațiilor funcționale a imobilului

Rezultă coeficientul de uzură $k = 1,00 - 53,60/100 = 0,4640$

4. CONCLUZII :

Valorile de inventar a magaziiilor 1 și 2 situate în cadrul secției de Psihiatrie a S.C.J.U.A. Arad, str O.Goga, nr. 15, jud. Arad sunt:

- **Magazie 1 - 47.828 lei**
- **Magazie 2 - 1.295 lei**

Arad, 07.09.2018

I

Șef serviciu
Olariu Marian



Consilier
Sighete Florian




FOTOGRAFII



Arad, 07.09.2018

