

HOTĂRÂREA NR. 158
Din 6 IULIE 1999

privind iesirea din indiviziune asupra imobilului situat în Arad, P-ta A. Iancu nr.13

Consiliul Local al Municipiului Arad
Având în vedere:

- initiativa Primarului Municipiului Arad;
- cererea de iesire din indiviziune formulată de Banca Turco-Română si inregistrată sub nr. 5401/02.03.1999 la Primăria Municipiului Arad;
- referatul Serviciului juridic nr. 5401/17.06.1999;
- adresa Directiei tehnice cu nr. 5401/04.05.1999;
- raportul de expertiză tehnică cu nr. 136/05.07.1999 întocmit de expertul tehnic

Dr.Ing.Păius Sorin;

- rapoartele Comisiilor 1, 3, 5 ale Consiliului Local al Municipiului Arad;
 - prevederile art.84(3) si art.20(1) lit.g din Legea 69/1991 modificată;
- În baza drepturilor conferite prin art.28 din Legea 69/1991 adoptă prezenta

HOTĂRÂRE:

Art.1.- Se însuseste Raportul de expertiză tehnică efectuat pentru stabilirea valorii terenului în suprafată de 24 mp proprietatea Statului Român, astfel cum a fost întocmit de exepertul tehnic Păius Sorin.

Art.2.- Se apobă iesirea din indiviziune asupra imobilului situat în Arad, P-ta A. Iancu nr. 13 în care Statul Român este proprietarul terenului aferent ap. nr. 3 (în suprafată de 24 mp.), iar Banca Turco-Română este proprietara tuturor apartamentelor si a terenurilor aferente (cu exceptia celor 24 mp.), prin atribuirea întregului imobil către Banca Turco Română cu obligarea acesteia la plata sulte de 11.475.182 lei către Consiliul Local al Municipiului Arad.

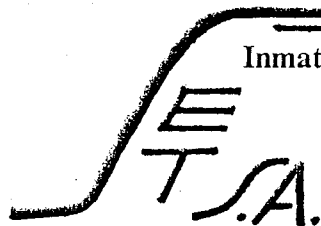
Art.3.- Sulta datorată va fi recalculată în functie de paritatea leu/dolar la data plății efective.

Art.4.- Prezenta hotărâre se va duce la îndeplinire de către directiile de specialitate din cadrul Primăriei Municipiului Arad.

PRESEDINTE DE SEDINTĂ,

Murvai Nicolae

SOCIETATEA EXPERTILOR TEHNICI ARAD SA



Inmatriculata cu nr.J02/816/1996 - Cod fiscal nr.R9081327

Cont nr.4072825187 B.C.R.ARAD

str.N.Balcescu nr.22

Arad - Romania

Tel. 057 / 234 202

Membra a
CORPULUI EXPERTILOR TEHNICI DIN ROMANIA (CET-R)
si a
ASOCIATIEI NATIONALE A EVALUATORILOR DIN ROMANIA (ANEVAR)

Nr.inreg.136/05.07.1999.

RAPORT DE EVALUARE TEHNICA

pentru

Teren P.ta.A.Iancu nr.13 Arad

Beneficiar

BANCA TURCO - ROMANA BUCURESTI

Expert tehnic

dr.ing.PAIUS SORIN

Predat in

IULIE 1999



RAPORT DE EXPERTIZA TEHNICA

CAP.I. INTRODUCERE

Subsemnatul dr.ing.PAIUS SORIN domiciliat in Arad spl. Praporgescu nr.22, bloc 13, ap.10 expert tehnic in specialitatea constructii avand carnet de expert tehnic nr.1700-3322 eliberat de Biroul Central pentru Expertize Tehnice din cadrul M.J., am intocmit prezentul raport de expertiza pe baza comenzii BANCII TURCO - ROMANE SA cu sediul in Bucuresti str. I.Campineanu nr.16, sector 1 inregistrata la SET ARAD SA cu nr.136/05.07.1999 avand ca :

OBIECTIV

Evaluarea terenului de constructie situat in Arad P-ta.A.Iancu nr.13, inscris in CF 37243 Arad avand nr.top.978/III.

Evaluarea este necesara in vederea cumpararii a 24 mp de teren din totalul de 1468 mp inscrisi in CF 3840.

CAP.II. CONSTATARI

Banca Turco - Romana SA detine in Arad, P-ta.A.Iancu nr.13 un imobil format din 15 apartamente inscris in CF 37178, 54959 si 3840. Din terenul in suprafata de 1468 mp, Banca Turco - Romana detine 1444 mp, iar Statul Roman 24 mp.

La efectuarea expertizei s-au folosit 3 metode si anume :

- metoda valorii patrimoniale
- metoda valorii de capacitate bruta de inchiriere
- metoda practicienilor ponderata

1.Evaluarea terenului conform HG 834/1991

$$V_t = V_b \times (1 + N)$$

Calculul lui "N" :

- | | |
|---------------------------------------|-----|
| - categoria localitatii | 1,0 |
| - amplasare teren | 1,0 |
| - functie economica a localitatii | 1,0 |
| - pozitie fata de retele de transport | 1,0 |
| - echipare tehnico-edilitara | 3,0 |



- caracteristici goetehnice 1,0
- functie compatibila cu planul urbanistic 0,5
- total N 8,5

In conformitate cu HG 412/1992 reactualizarea se face in functie de variatia curs leu / \$ adica $15.843 / 198 = 80,02$.

Pretul pe mp devine :

$$495 \times (1 + 8,5) \times 80,02 = 376.294 \text{ lei}$$

Pretul terenului devine :

$$24 \times 376.294 = 9.031.056 \text{ lei}$$

2.Conform metodologiei nr.6120/1998 elaborata de catre CET-R

Pretul/mp este :

$$V_p = K \times (A+S+G+T+E+T_f+D+B+R+C+V+P) \times M \times F \times G_s \times H \times G_o \times C_s \times U \times Z$$

K = coeficientul de aducere la zi a valorii de baza $K = 15.843/635 = 24,95$
A = valoarea de baza a terenului 31.500 lei

S = instal.saisare 16,7 %

G = gaze 8,35 %

T = termoficare 6,7 %

E = electricitate 6,7 %

T_f = telefon 3,4 %

D = tipul de drum 16,7 %

B = dimensiuni si forme teren 0 %

R = restrictii 0 %

C = suprafete adevarate 3 %

V = aspect urbanistic civilizat 20 %

P = poluare sonora 0

Total 81,55 %

M = pondere supraf.teren construibil fata de total 0,75

F = natura terenului 1,0

G_s = coef.privind gradul seismic 0,98

H = cof.privind regimul de inaltime 1,0

G_o = coef.privind starea terenului 1,0

C_r = coef.de respingere 1,00

U = utilizarea terenului 1,0

Z = coef.de zona 1,0

Valoarea pe mp este :

$$V_p = 24,95 \times (31.500 + 0,8155 \times 31.500) \times 0,75 \times 1,00 \times 0,98 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 = 1.048.732 \text{ lei}$$

Pretul terenului este :

$$24 \times 1.048.732 \text{ lei} = 25.169.568 \text{ lei}$$

Agout



Aplicand trei metode de evaluare rezulta :

A. Metoda valorii patrimoniale - consta in luarea in considerare a celor doua valori obtinute :

$$V_p = (9.031.056 + 25.169.568) / 2 = 17.100.312 \text{ lei}$$

B. Metoda valorii din capacitatea bruta de inchiriere

15.000 lei/mp/an

Capacitatea beneficiara bruta CB este :

$$24 \times 15.000 = 360.000 \text{ lei}$$

$$V_{CB} = C_b / I = 360.000 / 0,10 = 3.600.000 \text{ lei}$$

I = rata dobanzii la vedere care este 0,10

C. Metoda practicienilor ponderata

$$V_{pp} = (3 \times V_p \times V_{BC}) / 4 = (3 \times 17.100.312 + 3.600.000) / 4 = 13.725.234 \text{ lei}$$

Valoarea medie este :

$$(A + B + C) / 3 = (17.100.312 + 3.600.000 + 13.725.234) / 3 =$$

11.475.182 lei.

$$11.475.182 \text{ lei} / 24 \text{ mp} = 478.133 \text{ lei/mp (corespunde cu 58 DM)}$$

CAP. III. CONCLUZII

Valoarea terenului in suprafata de 24 mp, situat in Arad P-ta A. Iancu nr.13 este de 11.475.182 lei.

Arad
05.07.1999.

Expert tehnic
dr.ing. PAIUS SORIN



PRIMARIA MUNICIPIULUI ARAD

- DIRECTIA TEHNICA -

Serviciul ad-strarea domeniului public și privat

Nr.. / T5/o5.o7.1999

C ă t r e ,

SERVICIUL JURIDIC

Vă restituim alăturat raportul de expertiză tehnică având ca
ca obiectiv evaluarea terenului în suprafață de 24 mp, situat în Arad,
P-ța Avram Iancu nr.13, de fapt reactualizarea la zi a valorii stabilite
anterior, cu mențiunea că nu avem nici un fel de obiecțiuni din punct
de vedere tehnic și ca atare ne însușim valoarea calculată de 11.475.182
lei.

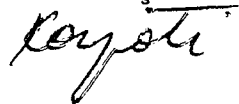
DIRECTOR
Sorin Bondoc



INSP. SPECIALITATE
Ioan Andreiescu



SEF SERVICIU
Pauleta Neamțiu



PRIMARIA MUNICIPIULUI ARAD

- DIRECTIA TEHNICA -

Serviciul ad-strarea domeniului public și privat

Nr.. / T5/o5.o7.1999

C ă t r e,

SERVICIUL JURIDIC

Vă restituim alăturat raportul de expertiză tehnică având ca
ca obiectiv evaluarea terenului în suprafață de 24 mp, situat în Arad,
P-ța Avram Iancu nr.13, de fapt reactualizarea la zi a valorii stabilite
anterior, cu mențiunea că nu avem nici un fel de obiecțiuni din punct
de vedere tehnic și ca atare ne însușim valoarea calculată de 11.475.182
lei.

DIRECTOR
Sorin Bondoc



INSP. SPECIALITATE
Ioan Andreiescu



SEF SERVICIU
Pauleta Neamtiu

