

HOTĂRÂRE Nr. 1106
din 25.04.2000

cu privire la iesirea din indiviziune asupra imobilului situat în Arad, str. Mierlei nr.57,
teren, înscris în CF nr.8422 Arad.-

Consiliul Local al Municipiului Arad

Având în vedere:

- Inițiativa Primarului Municipiului Arad;
 - Cererea nr.798/2000, către Primăria Municipiului Arad;
 - Raportul de expertiză tehnică extrajudiciară nr.264/27.12.1999, întocmit în cauză de expertul Grecu Gheorghe;
 - Referatul nr.798/V 2/22.02.2000 al Serviciului juridic;
 - Referatul nr.198/T5/03.02.2000 al Direcției tehnice;
 - Referatul nr.798/24.02.2000 al Direcției economice;
 - Raportul Comisiilor nr.1, 3 și 5 ale CLM Arad;
 - prevederile art.728 Cod civil;
 - prevederile art.84(3) și art.20(2) lit.g din Legea 69/1991 rep.;
- În temeiul art.28 din legea 69/1991 rep. adoptă prezenta

HOTĂRÂRE:

Art.1.- Se însușește raportul de expertiză tehnică extrajudiciară nr.264/27.12.1999, întocmit de expertul Grecu Gheorghe, care face parte din prezenta hotărâre.

Art.2.- Se aprobă iesirea din indiviziune asupra imobilului situat în Arad, str.Mierlei, nr.57, teren, înscris în CF nr.8422 Arad, cu nr. top 6816, prin atribuirea către Vida Ioan și Vida Barbara a întregului imobil, cu obligarea acestuia la plata sultei de 66.000.000 lei către Statul Român, sultă ce reprezintă contravaloarea cotei de 3/8 parte.

Art.3. - Plata se va efectua în lei conform raportului leu/1USD de la data efectuării plății.

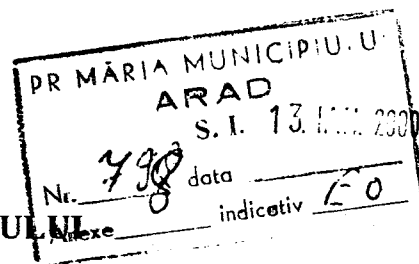
Art.4.- Prezenta hotărâre se va duce la îndeplinire de către Direcțiile de specialitate ale Primăriei Municipiului Arad.-

Presedinte de sedință,
Gheorghe Seculici

Secretar,
Doina Paul

S. Filip
D. Dom Filip

dr. Anca Horea
03.02.00



Către,

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI
ARAD

Subsemnații Vida Ioan și Vida Barbara, domiciliați în Arad, str. Mierlei nr. 57.

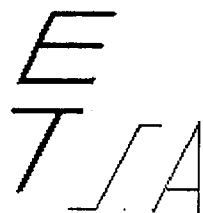
Prin prezenta vă **rugăm** a aproba ieșirea din indiviziune asupra terenului aferent imobilului de la adresa de **mai sus** evidențiat în C.F. nr. 8422-Arad cu nr. top. 6816.

Menționăm că **am fost** proprietari în cota de **5/8** asupra întregului imobil constând din intravilan **cu casă**, iar în anul 1998 **am cumpărat** conform Legii nr. 112/1995 și cota de **3/8 din casă** și suprafața de teren **aferentă**.

Întrucât dorim să **definitivăm** situația juridică a **acestui** imobil, vă rugăm să aprobați ieșirea din indiviziune asupra terenului pe cale **amiabilă**, urmând să achităm sulta corespunzătoare.

Anexăm un **exemplar** din Raportul de expertiză **tehnică** întocmit de Societatea experților tehnici Arad S.A.

Arad, 27. dec. 1999



ARAD, STR. CALEA VICTORIEI 35-37 - TELEFON: 05 7/234202

Nr. înreg. 264 / 27.12.1999

RAPORT DE EXPERTIZĂ TEHNICĂ

pentru

evaluare și ieșire din indiviziune teren

Arad, str. Mierlei nr. 57

BENEFICIARI

Vida Ioan

Vida Barbara



RAPORT DE EXPERTIZĂ TEHNICĂ

I. GENERALITĂȚI

Expert tehnic: ing. Grecu Gheorghe, Arad, Calea Romanilor. nr. 21-23, ap. 3.

Beneficiari: Vida Ioan și Vida Barbara, str. Mierlei nr. 57

Obiectul expertizei: Evaluarea și ieșirea din indiviziune asupra terenului situat în Arad, str. Mierlei nr. 57, evidențiat în C.F. nr. 8422-Arad, cu nr. top. 6816 în suprafață de 2347 mp.

Locul și perioada desfășurării expertizei: Culegerea datelor și efectuarea operațiilor de măsurători asupra terenului s-au desfășurat la imobilul în cauză în data de 22.12.1999, iar prelucrarea datelor și redactarea raportului de expertiză s-au efectuat la domiciliul expertului în perioada 23.12.1999 – 27.12.1999.

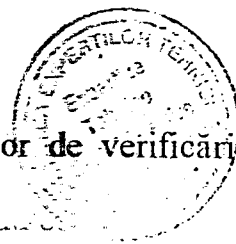
Material documentar utilizat la efectuarea expertizei:

- Îndrumar pentru expertiza tehnică imobiliară, Editura tehnică, 1988;
- Hotărârea Guvernului nr. 834 / 1991;
- Criteriile nr. 2665 / 1C / 311 / 28.02.1992, de evaluare a terenurilor emise de Ministerul Finanțelor și Ministerul Lucrărilor Publice și Amenajarea teritoriului;
- Buletine documentare editate de Corpul Experților Tehnici din România;
- Planuri cadastrale ale cartierului Grădiște;
- Documente puse la dispoziție de beneficiari (Extras de Carte funciară, Contracte vânzare-cumpărare, Relevu imobil)

II. CONSTATĂRI

Pe baza rezultatelor obținute cu ocazia efectuării operațiilor de verificare și măsurători s-au constatat următoarele:

- Terenul care constituie obiectul evaluării și ieșirii din indiviziune este amplasat



21/12/99

în zona periferică a cartierului Grădiște pe str. Mierlei nr. 57, în partea de nord-vest a acestui cartier.

– Terenul aparține unui imobil alcătuit din casă în regim de înălțime parter și anexe gospodărești (magazie, wc, cotet, șopron, afumătoare).

– Terenul este delimitat astfel:

– la dreapta, imobilul din str. Mierlei, nr. 55 (intravilan cu casă)

– la stânga, str. Smeurei

– în spate, imobilul din str. Smeurei nr. 2 (intravilan cu casă)

– Str. Mierlei, pe care este amplasat terenul care face obiectul evaluării și ieșirii din indiviziune, dispune de carosabil amenajat parțial cu piatră brută în stare satisfăcătoare, trotuare amenajate parțial cu dale din beton iar ca dotări edilitare dispune de: – rețea de distribuție apă

– rețea aeriană de alimentare cu energie electrică

– rețea aeriană de telefonie.

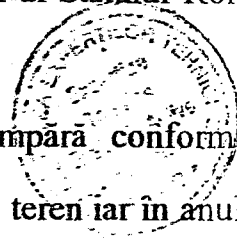
Situația juridică a imobilului din Arad, str. Mierlei nr. 57 se prezintă astfel:

Imobilul este alcătuit din intravilan cu casă în suprafață de 2347 mp, proprietate particulară până în anul 1981 când prin Decizia nr. 284/1981 a Comitetului executiv al Consiliului Popular al județului Arad, cota de 3/8 din imobil și terenul aferent de 792/2347 trec în proprietatea Statului Român, ca urmare a aplicării Decretului nr. 223/1974.

În anul 1982, în baza art. 30 din Legea nr. 57/1974, trece în proprietatea Statului Român și suprafața de 1465 mp teren.

În anul 1987 numiții Vida Ioan și Vida Barbara, dobândesc prin cumpărare de la fostul proprietar cota de 5/8 din casă, fără teren și devin chiriași ai Statului Român pe cota de 3/8 din casă.

În anul 1998 numiții Vida Ioan și Vida Barbara cumpără conform Legii nr. 112/1995 cota de 3/8 din casă și cota aferentă de 88/2347 din teren iar în anul 1999, dobândesc conform articolului 35 din Legea nr. 18/1991 (Legea fondului funciar), și



11/11/14

suprafața de 1465 mp teren.

Pentru a-și **întregi** proprietatea și asupra terenului, numiții Vida Ioan și Vida Barbara au solicitat să se stabilească modalitatea de ieșire din indiviziune cu Statul Român.

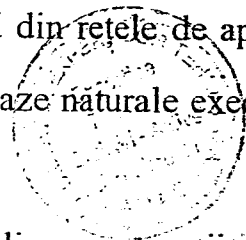
Analizând **situația** de ansamblu a imobilului, ca amplasament, ocuparea cu construcții, **dimensiuni și vecinătăți**, rezultă că ieșirea din indiviziune se poate efectua prin atribuirea **cooproprietarilor** Vida Ioan și Vida Barbara, care dețin în întregime casa și anexele gospodărești și suprafața de 1465 mp teren dobândiți prin **împroprietărire** conform art. 35 din **Legea** nr. 18/1991 și cota de 88/2347 de teren dobândit conform Legii nr. 112/1995, și a **diferenței** de suprafață de 792 mp rămasă în proprietatea Statului Român. În aceste **condiții** cooproprietarii Vida Ioan și Vida Barbara vor achita în favoarea Statului **Român** o sultă corespunzătoare valorii de circulație a suprafeței respective.

III. STABILIREA SULTEI

Valoarea **tehnică** a suprafeței de 792 mp teren aferent Statului Român din imobilul situat în Arad, str. **Mierlei** nr. 57, stabilită în FIȘA TEHNICĂ DE CALCUL din Anexa nr. 1 a Raportului de **expertiză** tehnică este de 70.984.584 lei.

În ceea ce **privește** determinarea valorii de circulație (valoarea de piață) a terenului, ținând cont de **situația concretă** a acestuia se au în **vedere** următoarele:

- terenul face **parte** dintr-un imobil alcătuit din mai multe construcții (casă și anexe) amplasate **dispersat**;
- terenul este **amplasat** într-o zonă limitrofă a municipiului, respectiv în zona Nord-Vest a cartierului **Grădiște**;
- dotările **edilitare** actuale ale zonei sunt **reduse** constând din rețele de apă, rețele electrice aeriene, **rețele** de telefonie aeriene și rețea distribuție gaze **naturale** executată pe cheltuiala locuitorilor **din** str. Mierlei;
- nivelul ridicat al apelor freatice și **dificultatea** de a se realiza construcții cu subsol sau demisol;



[Signature]

- situația neatractivă a întregului imobil datorită proprietății mixte-proprietate privată și proprietate de stat;
- zonă nepoluată;
- zonă atractivă datorită calității locuitorilor;
- lipsa informațiilor certe privind prețurile certe cu care se înstrăinează terenuri similare în zonă;
- oferta mare și cererea redusă pentru terenuri similare.

Analizând aceste aspecte se apreciază că valoarea de circulație a terenului poate fi cuprinsă în limitele 64.000.000 lei – 68.000.000 lei, propunându-se adoptarea valorii medii de 66.000.000 lei, care constituie sulta ce trebuie achitată de numiții Vida Ioan și Vida Barbara în vederea ieșirii din indiviziune asupra terenului situat în Arad, str. Mierlei nr. 57.

IV. CONCLUZII

Având în vedere cele prezentate în capitolele precedente rezultă următoarele concluzii:

1.Imobilul situat în Arad, str. Mierlei nr. 57, evidențiat în C.F. nr. 8422-Arad, cu nr. top 6816 constă din teren în suprafață de 2347 mp și construcții (casă și anexe gospodărești).

2.Casa și anexele sunt proprietate integrală a numiților Vida Ioan și Vida Barbara iar terenul se află în indiviziune, Statul Român deținând suprafața de 792/2347 mp.

3.Ieșirea din indiviziune se poate efectua comod prin atribuirea întregului teren numiților Vida Ioan și Vida Barbara, cu obligația-achitării de către aceștia a unei sulte de 66.000.000 lei în favoarea Statului Român.

Anexe:–Extras Carte funciară

–Fișa tehnică de calcul

–Plan încadrare în zonă, Schiță teren conform cadastru.



Arad, 27.12.1999

Expert tehnic,
ing. Grăcu Gb.

[Signature]

ROMÂNIA

Judecătoria

ARAD

Extras de carte funciară

Nr. 8422

Localitatea

ARAD

A. FOAIE DE AVERE

Nr. top al parcelei	Nr. cadastral al parcelei	Descrierea imobilului	Întinderea în ha și mp.	Observații
6816	Intravilan și casă str. Mierlei, nr. 57		2347 mp	

B. FOAIA DE PROPRIETATE

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate	Observații
<ul style="list-style-type: none"> Statul preluare în baza D. 223/1974 asupra cotei de 792/2347 mp teren înch. nr. 4619/1981 Vida Ioan și soția Vida Varvara cumpărare asupra cotei de 5/8 parte casă și împrietărire asupra 1465 mp teren înch. nr. 3226/1987 și 15132/1999 Vida Ioan și Vida Varvara cumpărare în baza L. 112/95 asupra cotei de 3/8 parte casă și cota de 88/2347 mp teren. 	<p>Sa notează interdicția de înstrăinare pe durata a 10 ani de la data cumpărării, 23.07.1998, înch. nr. 13878/1999</p>

C. FOAIA DE SARCINI

Înscrieri privitoare la sarcini	Suma		Observații
	lei	bani	
fără sarcini			

achit. 15.000 lei chit. CEC

Nr.

77466

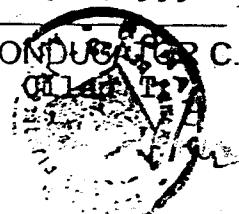
199

Certific că prezenta copie în extras corespunde întru totul cu pozițiile în vigoare din coala de c.f. originală păstrată de acest birou de C.F.

8.12.1999

199

CONDUSĂ DE C.F.



FIȘA TEHNICĂ DE CALCUL

a terenului situat în Arad, str. Mierlei nr. 57

Suprafață teren: $S_t = 792$ mp

Relația de calcul: $V_t = V_b \times (1+N) \times K$, în care:

V_t = valoare tehnică unitară a terenului (lei/mp)

V_b = valoare de bază a terenului conform H.G: nr. 834/1991 (lei/mp)

$(1 + N)$ = coeficient de corecție a valorii de bază a terenului

K = raportul actual de schimb (dolar /leu).

Criteriile de stabilire a coeficientului de corecție

a) Categoria localității:

– municipiu reședință de județ: +1,0

b) Amplasarea terenului:

– zona în afara municipiului: –

– zonă periferică a municipiului: +0,5

c) Funcțiile economice și caracteristicile sociale:

– municipiu cu funcții economice complexe: +1,0

d) Poziția terenului față de accesul la rețelele de transport:

– transport rutier: +0,2

– transport feroviar: +0,3

– transport aerian: +0,5

e) Echiparea tehnico-edilitară a zonei:

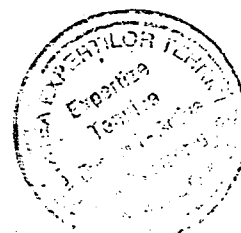
– rețele de apă-canal (0,6 x 0,5): +0,3

– rețele de energie electrică: +0,5

– rețele de energie termică: –

– rețele de gaze naturale: +0,5

– rețele de telefonie: +0,5



Handwritten signature

2

f) Caracteristicile geotehnice ale terenului:

– teren care necesită măsuri contra apelor subterane:

g) Restricții de folosire a terenului conform planului urbanistic general și regulamentelor aferente:

– funcție compatibilă cu planul urbanistic:

h) Terenuri poluate cu reziduri:

– nu este cazul:

Total:

$$V_b = 495 \text{ lei/mp}$$

$$K = 17965/635 \text{ (curs valutar B.N. în 24.12.1999)}$$

Valoarea unitară:

$$V_t = 495 \times (1 + 5,4) \times 17.965/635 = 89.627 \text{ lei/mp}$$

Valoarea tehnică totală:

$$V_T = 792 \text{ mp} \times 89.627 = 70.984.584 \text{ lei}$$

$$\underline{V_T = 70.984.584 \text{ lei}}$$

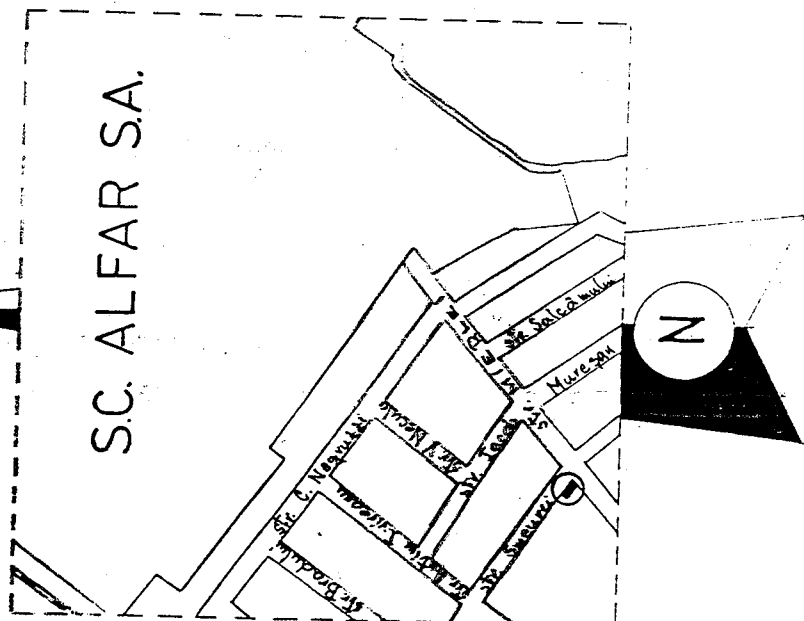
Arad, 27.12.1999

Expert tehnic

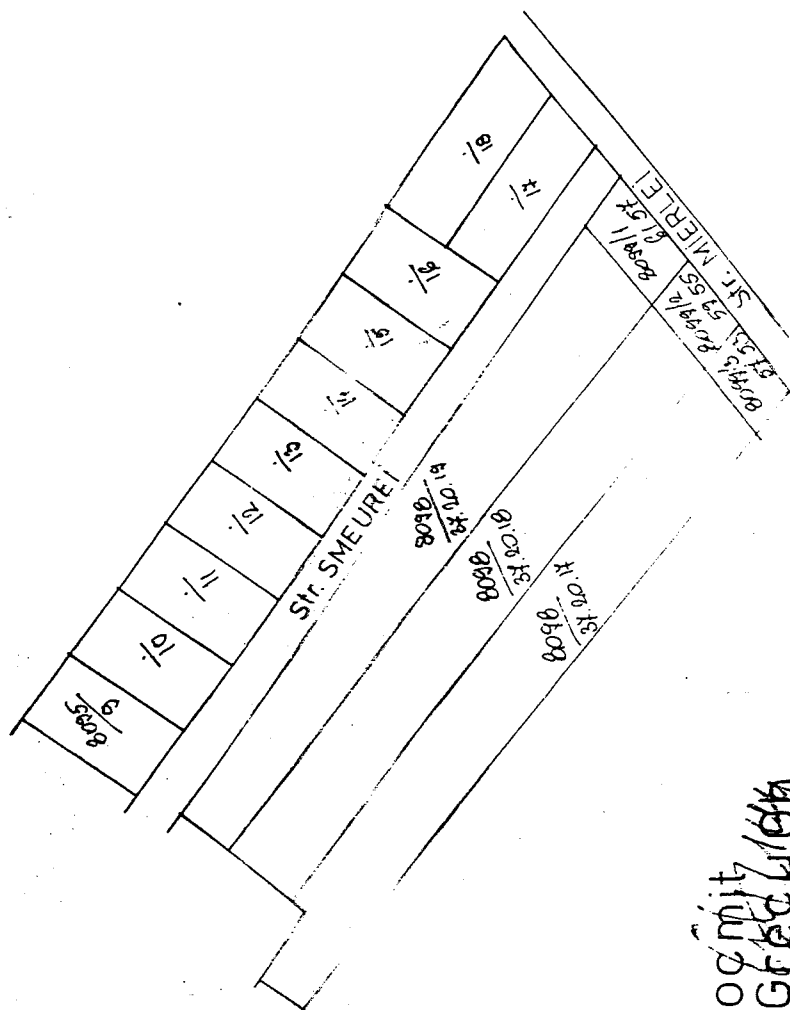
ing. Grecu Gh.

PLAN ÎNCADRARE ÎN ZONĂ
Sc1:10.000

SCHIȚĂ TEREN CONFORM CADASTRU
Sc:1:1440



Integrität
ing. Gf. Gf. Gf.


$$\begin{array}{r} -0,4 \\ +0,5 \\ \pm 0,0 \\ \hline +5,4 \end{array}$$