

ROMANIA
JUDETUL ARAD
MUNICIPIUL ARAD
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂREA nr. 331
din 12 noiembrie 2002
privind ieșirea din indiviziune cu statul Român asupra terenului
situat în municipiul Arad, str. Olimpiadei nr.6, prin plata sultei

Consiliul Local al Municipiului Arad;

Având în vedere:

- inițiativa Primarului Municipiului Arad, exprimată prin expunerea de motive înregistrată cu nr. 20.047/04.11.2002
- raportul nr.9736/A1/04.11.2002 al Serviciului administrare imobile din cadrul Administrației Patrimoniului Local;
- extrasele CF nr. 35678 Arad, CF nr.35679 Arad și CF nr. 867 Arad;
- raportul de expertiză tehnică întocmit de Expert tehnic judiciar dr. ing. Sorin Păiuș;
- avizele comisiilor de specialitate nr. 2, 3 și 5 ale Consiliului Local al Municipiului Arad;
- prevederile art.38, lit. "f" și "h", art. 46 (5), art. 125 din Legea nr. 215/2001;
- prevederile art. 728 din Codul Civil;

În temeiul art.46 din Legea nr.215/2001 privind administrația publică locală,

HOTĂRĂȘTE

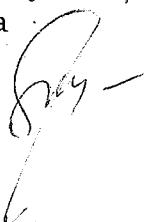
Art.1 Se însușește Raportul de expertiză tehnică întocmit de Expert tehnic judiciar dr.ing. Sorin Păiuș.

Art.2 Se aprobă ieșirea din indiviziune asupra imobilului situat în municipiul Arad, str. Olimpiadei nr. 6, înscris în CF nr. 867 Arad, coproprietatea Statului român (în cotă de 415/658) și a numiților Codreanu Iosif și Codreanu Magdalena (cotă 243/658), prin atribuirea către susnumiții a cotei de 415/658 mp., cu plata sultei de 8.284 \$ + TVA, respectiv 272.462.006 lei +TVA, (1\$= 32.888 lei la cursul B.N.R. al zilei de 01.08.2002), către Consiliul Local al Municipiului Arad.

Plata sultei se va efectua în lei la cursul B.N.R. din ziua plății.

Art.3 Prezenta hotărâre se va duce la îndeplinire de către Serviciul Administrare imobile din cadrul Administrației Patrimoniului Local și se comunică celor interesați de către Serviciul logistica actelor administrative din cadrul Primăriei Municipiului Arad.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
Rodica Borza



SECRETAR
Doina Paul



RAPORT DE EXPERTIZĂ TEHNICĂ

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, am întocmit prezentul raport de expertiză tehnică, pe baza solicitării domnului **CODREANU IOSIF DĂNILĂ**, domiciliat în Arad, str. V. Goldiș nr.7, având ca

OBIECTIV

Evaluarea terenului în suprafață de 658 mp situat în Arad, str. Olimpiadei nr.6,, înscris în CF nr. 867 Arad, având nr. top 1069.

Evaluarea este necesară la Primăria Arad, pentru ieșire din indiviziune a terenului între Codreanu Iosif Dănilă și Magdalena și Consiliul Local Arad

CAPITOLUL II – CONSTATĂRI

Terenul ce urmează a fi evaluat este situat în Arad, str. Olimpiadei nr.6,, înscris în CF nr. 867 Arad, având nr. top 1069, în suprafață de 658 mp.

Imobilul a fost apartamentat în CF și anume:

- ap. 1 – înscris în CF nr. 35678 Arad, având nr. top. 1069/I, compus din 2 camere, bucătărie, cămară în suprafață de 58 mp și cota părți comune 58/157 și este proprietatea lui Codreanu Iosif Dănilă și Magdalena
- ap. 2,3 și 4. – înscris în CF 35679 Arad, sunt proprietatea Statului Român având nr. top.

1069/II – ap. 2 în suprafață de 24 mp și cota părți comune 24/157

1069/III – ap.3 – în suprafață de 38 mp - cota părți comune 38/157

1069/IV – ap.4 – în suprafață de 37 mp - cota părți comune 37/157

În prezent aceste apartamente nu mai există sunt demolate.

Evaluarea terenului se face prin metode patrimoniale și de randament.

A. METODA PATRIMONIALA

1. Evaluarea terenului conf. H.G 834/1991

$$\text{Preț /mp } V_t = 495 (1 + N) \times k$$

$$k = 32888 : 198 = 166,10$$

Calcul lui „N”

- categoria localității.....1,0
- amplasarea terenului.....0,8
- funcția economică a localității.....1,0



- poziția terenului față de accesul la rețele transport.....1,0
 - echiparea tehnico-edilitară a zonei.....2,5
 - caracteristicile geotehnice ale terenului.....1,0
 - funcție compatibilă cu planul urbanistic.....0,5
- Total 7,8

$$\text{Preț/mp } V_t = 495 (1 + 7,8) \times 166,10 = 723.532 \text{ lei}$$

Valoarea terenului este:

$$658 \times 723.532 = \underline{476.084.056 \text{ lei}}$$

B. METODA VALORII DIN CAPACITATEA BRUTĂ DE ÎNCHIRIERE

Valoarea de închiriere în lei/mp/lună $0,25 \text{ USD} = 0,25 \times 3288 = 8.222 \text{ lei/mp/lună}$

$$CB = 8.222 \text{ lei/mp/lună} \times 12 = 98.664 \text{ lei/an}$$

$$VCB = CB : i = 98.664 : 0,3 = 328.880 \text{ lei}$$

Valoarea terenului este:

$$658 \times 328.880 = \underline{216.403.040 \text{ lei}}$$

C. METODE PONDERATĂ A PRACTICIENILOR

$$V_{pp} = (3 \times V_p + V_{CB})/4 = (3 \times 476.084.056 + 216.403.040)/4 = \underline{411.163.802 \text{ lei}}$$

Valoarea medie este:

$$V_m = (A + B + C)/3 = (476.084.056 + 216.403.040 + 411.163.802)/3 = \underline{367.883.633 \text{ lei}}$$

Stabilirea valori de circulație

La stabilirea valori de circulație am ținut cont de următoarele criterii

- cererea și oferta; prețuri practicate în zonă.
- amplasarea terenului în zona
- suprafață mică de teren, dar frontul stradal de 21 m
- de valoarea tehnică

Ținând cont de criteriile de mai sus apreciez că valoarea de circulație este mai mare decât valoarea tehnică cu cca 15 %-20%

$$367.883.663 \times 1,175 = 432.263.268 \text{ lei}$$

Apreciez valoarea de circulație a terenului în suprafață de **658 mp** la **432.000.000 lei**, care corespunde la **656.535 lei/mp** (cca 19,96 USD/mp)

CAPITOLUL III - CONCLUZII

Valoarea terenului situat în Arad, str. Olimpiadei nr.6., înscris în CF nr. 867 Arad, având nr. top 1069, în suprafață de 658 mp. este de **432.000.000 lei** din care

- cota reclamantului (243 mp)159.537.994 lei
- cota Consiliului Local Arad (415 mp).....272.462.006 lei

Arad, la 1 august 2002

EXPERT TEHNIC
Dr. ing. PĂIUȘ SORIN

