

HOTĂRÂREA nr.181

din 24 iunie 2003

**privind vânzarea terenului de 477 mp. din imobilul
situat în municipiul Arad, str. Andrei Șaguna nr. 81-85**

Consiliul Local al Municipiului Arad;

Având în vedere:

- inițiativa Primarului Municipiului Arad, exprimată în expunerea de motive înregistrată cu nr.11902/A1/19.06.2003;
- raportul Serviciului Administrare Imobile din cadrul Serviciului Public "Administrația Patrimoniului Local", înregistrat cu nr. 4852/A1/12.06.2003;
- extras CF nr.64972 Arad;
- avizele comisiilor de specialitate ale Consiliului Local al Municipiului Arad;
- prevederile art.36 (1) din Legea nr. 18/1991, republicată – Legea Fondului funciar;
- prevederile art.1 și art.2 (1) din Legea nr. 54/ 1998 – privind circulația juridică a terenurilor;
- prevederile art.5 (2) din Legea nr. 213/1998 – privind proprietatea publică și regimul juridic al acestuia;
- prevederile Legii nr. 241/1998, pentru aprobarea O.U.G nr. 92/1997, privind stimularea investițiilor directe, pct. 7 ;
- prevederile O.U.G. nr. 88/1997 – privind privatizarea societăților comerciale;
- prevederile Legii nr. 99/1999 – privind unele măsuri pentru accelerarea reformei economice;
- H.G.R. nr. 577/2002 – privind aprobarea Normelor metodologice de aplicare a O.N.G. nr. 88/1997;
- prevederile art. 1.294 și urm. din Codul Civil;

În temeiul prevederilor art. 38, lit. "f" și "h", art. 46 și art. 125 din Legea nr.215/2001, privind administrația publică locală,

HOTĂRĂȘTE

Art.1 În temeiul art.36 (1) din Legea nr. 18/1991, republicată, se trece în proprietatea municipiului Arad, din proprietatea Statului Român, terenul în suprafață de 477 mp., situat în intravilanul municipiului Arad, str. Andrei Șaguna nr. 81-85, înscris în CF nr. 64972 Arad, cu nr. top 732/b/1;7053/740/a;733;7474/737;735;736;738/b/1/3.

Art.2 Se însușește Raportul de expertiză tehnică nr.16/2003, întocmit de către expert tehnic dr. ing. Păiuș Sorin, privind evaluarea terenului în suprafață de 477 mp., situat în municipiul Arad, str. Andrei Șaguna nr. 81-85, Anexa nr.1, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.3 Se aprobă vânzarea terenului în suprafață de 477 mp., teren situat în municipiul Arad, str. Andrei Șaguna nr.81-85, înscris în CF nr.64972 Arad cu nr. top. 732/b/1;7053/740/a;733;7474/737;735;736;738/b/1/3, proprietatea municipiului Arad, către SC „MIRADA CONSTRUCT” SRL, la prețul de 6678 € +TVA.

Prețul se va achita în lei, la cursul oficial comunicat de Banca Națională a României din data plății.

Art.4 Se mandatează Primarul Municipiului Arad să semneze contractul de vânzare – cumpărare cu SC „MIRADA CONSTRUCT” SRL.

Art.5 Prezenta hotărâre se duce la îndeplinire de către serviciile de specialitate din cadrul Serviciului Public „Administrația Patrimoniului Local” și se comunică celor interesați de către Serviciul Logistica Actelor Administrative din cadrul Primăriei Municipiului Arad.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
Mariana Faur

SECRETAR
Doina Paul

RAPORT DE EXPERTIZĂ TEHNICĂ

Nr. 16/09.06.2003

Cap.-I.- INTRODUCERE

Subsemnatul Dr.Ing. Păiuș Sorin, domiciliat în Arad, spl. Praporgescu nr.22, bloc 13, ap.10, expert tehnic în construcții, având carnet de expert nr. 1700-3322, eliberat de Biroul Central pentru Expertize Tehnice Judiciare, din cadrul Ministerului de Justiție și membru ANEVAR, având legitimația nr. 4165, la cererea S.C. „MIRADA CONSTRUCT” SRL. cu sediul în Arad, str. Andrei Șaguna nr. 81 – 85, am întocmit prezentul raport de expertiză tehnică având ca

O B I E C T I V

Evaluarea terenului în suprafață de 477 mp. situat în Arad str.Andrei Șaguna nr.81 – 85. Evaluarea este necesară la Primăria Arad.-

Cap.- II.- CONSTATĂRI

Terenul ce se evaluează, este situat în Arad str.Andrei Șaguna nr.81 – 85. și este înscris în CF nr. 64972 Arad, având nr. topo 723/b/1; 7053/740/a 733; 7474/737; 735; 736;738/b/1/3 – în suprafață de 477 mp. Terenul este proprietatea Statului Român, iar construcțiile situate pe acest teren sunt proprietatea lui S.C. „MIRADA CONSTRUCT” S.R.L.

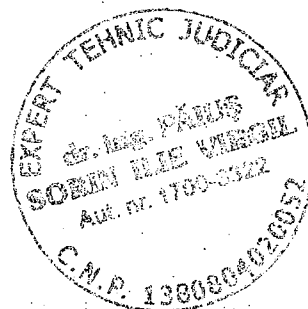
Terenul are formă neregulată și este ocupat de construcție peste 50%.

Pentru evaluarea terenului, folosim metoda patrimonială și metoda de randament.

METODA PATRIMONIALĂ

Preț/mp $V_t = 495 (1+N) \times k$

$k = 32.334 : 198 = 163,30$



Calculul lui „N”

- categoria localității 1,0
 - amplasarea terenului..... 0,8
 - funcția economică a localității..... 1,0
 - poziția teren. față de acces. la reț. transport..... 1,0
 - echiparea tehnico-edilitară în zonă..... 2,0
 - caracteristicile geotehnice ale terenului..... 1,0
 - funcția compatibilă cu planul urbanistic..... 0,5
- N = 7,3

Preț/mp. $V_t = 495 (1 + 7,3) \times 163,30 = 670.918 \text{ lei/mp}$

Valoarea terenului în suprafață de 477 mp este:

$$V_p = 477 \times 670.918 = \underline{\underline{320.027.886 \text{ lei}}}$$

METODA VALORII DIN CAPACITATEA BENEFICIARA BRUTA DE INCHIRIERE

Prețul de închiriere a terenului în lei/mp/lună este 0,25 USD lei/mp/lună

$$0,25 \times 32.334 = 8084 \text{ lei/mp/lună lei/mp/lună}$$

$$CB = 8084 \text{ lei/mp/lună} \times 12 \text{ luni} = 97008 \text{ lei/mp/an}$$

$$VCB = 97008 : 0,3 = 323360 \text{ lei/mp}$$

Valoarea terenului în suprafață de 477 mp. este:

$$VCB = 477 \times 323360 = \underline{\underline{154.242.720 \text{ lei}}}$$

METODA PONDERATĂ A PRACTICIENILOR

$$V_{pp} = (3 \times V_p + V_{CB}) / 4 = (3 \times 320.027.886 + 154.242.720) / 4 =$$

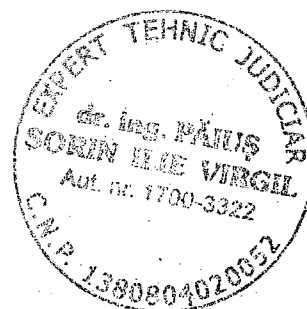
278.581.520 lei

Valoarea medie a terenului în suprafață de 477 mp. este:

$$V_m = (V_p + V_t + V_{pp}) / 3 = (320.027.886 + 154.242.720 + 278.581.520) / 3 =$$

250.960.709 lei

ce corespunde la 526.102 lei/mp ~ 16,27 USD/mp.



Deci valoarea terenului în suprafață de 477 mp, situat în Arad str.Andrei Șaguna nr.81 – 85, înscris în CF nr. 64972 Arad, având nr. topo 723/b/1; 7053/740/a 733; 7474/737; 735; 736;738/b/1/3 este **250.960.709 lei**.

Stabilirea valorii de circulație

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

- cererea și oferta, felul cum se vând terenuri în zonă
- de amplasarea terenului
- de forma geometrică neregulată a terenului
- de faptul că terenul este ocupat cu construcții în procent de peste 50%
- de faptul că, construcțiile sunt proprietatea S.C. MIRADA CONSTRUCT S.R.L. iar terenul este proprietatea statului
- de valoarea tehnică.

Ținând cont de criteriile de mai sus apreciez că valoarea de circulație este aproximativ egală cu valoarea tehnică.

Apreciez valoarea de circulație a terenului la 256.000.000 lei, cca 6685 euro (14 euro/mp)

Cap.-III.- CONCLUZII

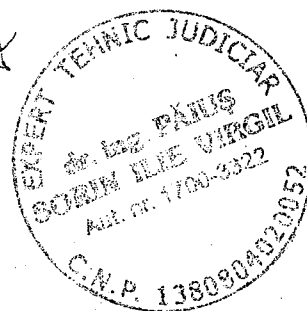
Valoarea tehnică a terenului în suprafață de 477 mp. situat în Arad, str.Andrei Șaguna nr.81 - 85, înscris în CF nr. 64972 Arad, având nr. topo 723/b/1; 7053/740/a 733; 7474/737; 735; 736;738/b/1/ 3 este de 250.960.709 lei

Valoarea de circulație a terenului în suprafață de 477 mp, este **256.000.000 lei**, cca 6685 euro (14 euro/mp)

Arad, 9 Iunie 2003

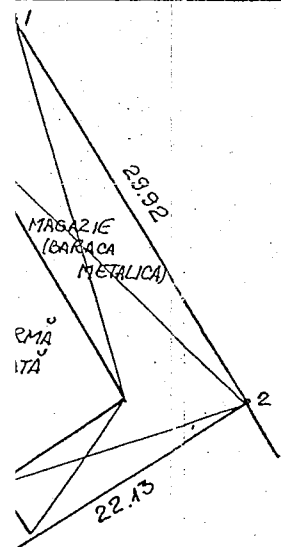
Expert tehnic,
Dr.Ing. Păiuș Sorin

Păiuș



SCHITA DE PARCELARE PRIVIND IMOBILUL SITUAT ÎN ARAD, STR. A. SAGUNIA
NR. 81-85 ÎNSCRIS ÎN CF 18378 CU NR TOP. 732/6/1; 7053/740/0; 733; 7474/737; 735; 736; 738/6/1.

PROPRIETAR		CONFORM CF			CONFORM CAD.		CONF.	OBSERVAȚII
TEREN	CONSTRUCȚII	NR.CF.	NR.TOP.	SUPRAF.	NR.TOP.	SUPR.	MĂS.	
ÎNAINTE DE PARCELARE								
STATUL ROMÂN	S.C.C.A. TEHNOMETALICA ARAD	18378	732/6/1; 7053/740/0; 733; 7474/737; 735; 736; 738/6/1	3483	3600/2/0/1 3612/1/0/1/1 3612/1/0/2/1 3603/1/1 3603/2/1 3604 3608/1/1 3607/1/2	430 636 826 331 108 198 709 272	3483	INTRAVILAN CU CORPURI DE CLĂDIRI: 7 MAGAZII, MAGAZIE CENTRALĂ, 3 BIROURI, ATELIER MASE PLASTICE, PLATF. TEHNOL. (BETON), PLATF. (DEP. MAT.) ROST TRAF. REZERVOR APĂ, REZERVOR CĂRD., (SUBTERAN), CASA POMPE, SOPRON.
DUPA PARCELARE								
STATUL ROMÂN	S.C.C.A. TEHNOMETALICA ARAD		732/6/1; 7053/740/0; 733; 7474/737; 735; 736; 738/6/1/1	2561	3608/1/1 3604 3611/0/2 3603/2/1 3603/1/1 3612/1/0/2/1/1 3612/1/0/1/1/1 3607/1/2	709 198 212 108 331 613 357 33	2561	INTRAVILAN CU CORPURI DE CLĂDIRI: 4 MAGAZII, MAG. CENTR., 2 BIROURI, ATEL. MASE PLASTICE, PLATF. TEHN. (BETON), PLATF. (DEP. MAT.) ROST TRAF. REZ. APĂ, REZ. CĂRD., (SUBTERAN), CASA POMPE, SOPRON.
STATUL ROMÂN	S.C.C.A. TEHNOMETALICA ARAD		732/6/1; 7053/740/0; 733; 7474/737; 735; 736; 738/6/1/2	445	3612/1/0/2/1/2 3612/1/0/1/1/2	213 232 445	445	2 MAGAZII, BIROURI
STATUL ROMÂN	S.C.C.A. TEHNOMETALICA ARAD		732/6/1; 7053/740/0; 733; 7474/737; 735; 736; 738/6/1/3	477	3600/2/0/1 3612/1/0/1/1/3	430 47 477	477	MAGAZIE (BARACA METALICĂ), PLATF. BETONATĂ.
TOTAL	*	*	*	3483	*	3483	3483	*



Oficiul Național de Cadastru, Geodezie și Cartografie

Oficiul județean de cadastru, geodezie și cartografie

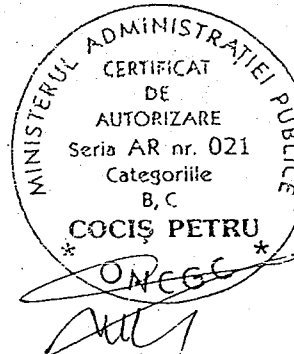
de înregistrare 1399 data 05-11-2002

Verificat și recepționat:

Funcția

Oficiul Județean de Cadastru, Geodezie și Cartografie

ing. Gheorghe Dăncuș
Inspector de specialitate



ATELIER DE PROIECTARE S.C. TEMPO S.R.L. ARAD, BDUL. GAL. VASILE MILEA NR. 2-4 TEL. 255316				BENEFICIAR: S.C. TRICORP S.R.L. ARAD S.C. MIRANDA CONSTRUCT S.R.L. ARAD		PROIECT NR. 160 /2002
RELEVAT	MERIU A.	1/4	SCARA	SCHITA DE PARCELARE PRIVIND IMOBILUL SITUAT ÎN ARAD, STR. A. SAGUNIA NR. 81-85 ÎNSCRIS ÎN CF		
DESENAT	MERIU A.	1/4	1:1440 1:500			