

**HOTĂRÂREA nr. 97
din 30 martie 2004**

**privind vânzarea prin licitație publică a apartamentelor nr. 9 și nr. 11, cu terenul aferent,
din imobilul situat în municipiul Arad, B-dul Revoluției nr. 37**

Consiliul Local al Municipiului Arad,
Având în vedere:

- inițiativa Primarului Municipiului Arad, exprimată prin expunerea de motive înregistrată cu nr. 6427/2004;
- raportul nr. 1.215/A1/18.03.2004 a Serviciului Administrare Imobile din cadrul Serviciului Public „Administrația Patrimoniului Local”;
- raportul de expertiză tehnică nr. 5/2004, întocmit de Expert tehnic judiciar dr. ing. Sorin Păiuș;
- Coala de Carte Funciară individuală nr. 16.806 - Arad;
- avizele comisiilor de specialitate ale Consiliului Local al Municipiului Arad;
- prevederile art. 36 (1) și art. 26 (1), din Legea Fondului Funciar nr. 18/1991 – republicată;
- prevederile art. 1.294 și urm. din Codul Civil;

În temeiul art. 38, lit. „f” și „h”, art. 46 art. 125 (1) și (2) din Legea nr. 215/2001, privind administrația publică locală,

HOTĂRĂȘTE

Art.1. În baza art. 36 (1), din Legea Fondului Funciar nr. 18/1991 – republicată, se trece în proprietatea privată a municipiului Arad, cota de 11/677 teren aferent ap. nr. 9 și cota de 4/677 teren aferent ap. nr. 11, situate în municipiului Arad, B-dul Revoluției nr. 37, înscrise în C.F. nr. 16.806 – Arad, cu nr. top. 227/b/IX și nr. top. 227/b/XI.

Art.2. Se însușește Raportul de expertiză tehnică nr. 5/2004, întocmit de Expert tehnic judiciar dr. ing. Sorin Păiuș, privind evaluarea apartamentelor nr. 9 și nr. 11, situate în municipiul Arad, B-dul Revoluției, nr. 37, precum și a cotelor de teren aferente aflate în indiviziune.

Art.3. Se aprobă vânzarea prin licitație publică deschisă a apartamentelor precizate la art. 2, înscrise în C.F. nr. 16.806 – Arad, cu nr. top. 227/b/IX și nr. top. 227/b/XI.

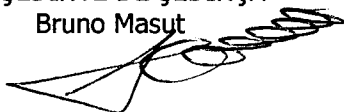
Art.4. Prețul minim de pornire al licitației pentru vânzarea apartamentelor menționate la art. 3, conform Raportului de expertiză tehnică nr. 5/2004, este de 610.000.000 lei + T.V.A. pentru ap. nr. 9, respectiv 165.000.000 lei T.V.A. pentru ap. nr. 11.

Caietele de documente se vor întocmi de către Serviciul Public „Administrația Patrimoniului Local”.

Art.5. Se mandatează Primarul Municipiului Arad să semneze contractele de vânzare - cumpărare cu adjudecării licitațiilor publice privind vânzarea apartamentelor.

Art.6. Prezenta hotărâre se va duce la îndeplinire de către Primarul Municipiului Arad, prin serviciile de specialitate din cadrul Primăriei Municipiului Arad și Serviciului Public „Administrația Patrimoniului Local” și se comunică celor interesați de către Serviciul Logistica Actelor Administrative.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
Bruno Masut



SECRETAR
Doina Paul



RAPORT DE EXPERTIZĂ TEHNICĂ

Nr. 5 / 2004

CAPITOLUL 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, la cererea **S.C. AMET S.A. Arad**, cu sediul în Arad, P-ța Caius Iacob nr.4, am întocmit prezentul raport de expertiză tehnică având ca

OBIECTIV

Evaluarea apartamentelor nr. 9 și 11 situate în Arad, B-dul Revoluției nr. 37

Evaluarea este necesară la Primăria Arad în vederea vânzărilor.

CAPITOLUL II – CONSTATĂRI

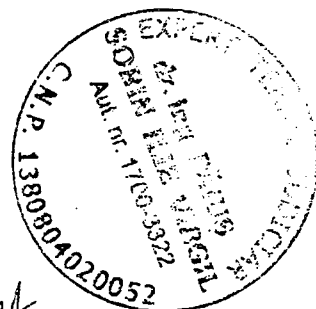
Apartamentul nr.9 este situat în Arad, B-dul Revoluției nr. 37 și este înscris în CF 16806 Arad, având nr. top 277/b/IX

Apartamentul are următoarele încăperi: 1 cameră, 1 alcov, 1 antreu, o bucătărie, cămară alimente, baie, pasaj, 2 boxe și pivniță.

Încăperile au următoarele dimensiuni și suprafețe utile:

- camera..... $3,90 \times 4,45 = 17,36$ mp
- alcov... $4,80 \times 5,85 + 3,10 \times 1,35 = 32,27$ mp
- antreu..... $2,40 \times 4,15 = 9,96$ mp
- bucătărie..... $3,05 \times 1,80 = 5,49$ mp
- căm. alim..... $3,05 \times 1,40 = 4,27$ mp
- baie..... $3,00 \times 1,80 = 5,40$ mp
- pasaj..... $3,00 \times 1,20 = 3,60$ mp

Total suprafețe utile = 78,35 mp



- boxă în pivniță.....31,40 mp

Clădirea de locuit are următoarele caracteristici tehnice:

➤ **Structura de rezistență**

- fundații din beton
- pereți din cărămidă
- planșeu din beton și din lemn
- șarpantă din lemn
- învelitoare din țiglă profilate

➤ **finisaje superioare**

- pardoseli din parchet și din ciment sclivisit
- tencuieli drișcuite
- tâmplărie din lemn de brad
- zugrăveli superioare

➤ **Instalații**

- are instalații electrice
- are instalații sanitare
- încălzire centrală

Vechimea clădirii : 100 ani. Stare tehnică : satisfăcătoare.

Pentru stabilirea valorii tehnice folosim următoarele acte normative:

- Decret nr. 256/1984 – anexa nr.4
- Coeficienți de indexare avizați de M.T.C.T.

Preț/mp.....2620 lei

Coef. uzură.....0,40

Coef. actualiz.....5396,725

Pentru încălzire centrală se adaugă 85 lei/mp

Valoarea tehnică a apartamentului nr. 9 este

$(78,35 \times 2705 + 31,40 \times 625) \times 0,40 \times 5396,725 = 499.870.030$ lei

cota părți comune 3/192 , iar cota teren 11/677.

Apartamentul nr. 11 situat în Arad, B-dul Revoluției nr. 37 este înscris în CF nr. 16806 - Arad, având nr. top 277/b/XI

Apartamentul se compune dintr-o cameră și bucatărie

Încăperile au următoarele dimensiuni și suprafețe utile.



- camera5,85 x 3,10 = 18,14 mp
- bucătărie....3,70x1,15+0,43x0,88+0,15x1,65 = 4,86 mp

Total suprafață utilă = 23,00 mp

Valoarea tehnică a apartamentului nr. 11 este:

$$23,00 \times 2705 \times 0,4 \times 5396,725 = \underline{134.302.890 \text{ lei}}$$

Cota părți comune 1/192 iar cota teren 4/677

Evaluarea terenului (preț/mp)

Terenul aferent este sub construcție și este în indiviziune

A. METODA VALORII PATRIMONIALĂ

$$V_p = 495 (1 + N) \times k$$

$$k = 31.839 : 198 = 160,80$$

Calculul lui „N”

- categoria localitatii.....1,0
- amplasarea terenului.....1,0
- functie economica a localitati.....1,0
- pozitia terenului fata de accesul la retele transport.....1,0
- echipare tehnico-edilitara a terenului.....3,0
- caracteristicile geotehnice a terenului.....1,0
- functie compatibila cu planul urbanistic.....0,5

$$N = 8,5$$

$$\text{Pret/mp} \quad V = 495(1+8,5) \times 160,80 = \underline{756.162 \text{ lei/mp}}$$

B. METODA VALORII DIN CAPACITATEA BENEFICIARĂ BRUTĂ DE ÎNCHIRIERE

Valoarea de închiriere a terenului este 0,7USD/mp/lună=0,7x31.839 = 22.287 lei/mp/lună

$$CB = 22.287 \text{ lei/mp/lună} \times 12 \text{ luni} = 267.444 \text{ lei/mp/an}$$

$$VCB = CB : i = 267.444 : 0,3 = \underline{891.480 \text{ lei/mp}}$$

C. METODA PONDERATĂ A PRACTICIENILOR

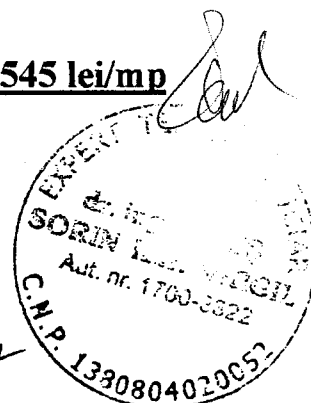
$$V_{pp} = (3 \times V_p + VCB) / 4 = (3 \times 756.162 + 891.480) / 4 = \underline{789.992 \text{ lei/mp}}$$

Valoarea medie a terenului este:

$$V_m = (V_p + VCB + V_{pp}) / 3 = (756.162 + 891.480 + 789.992) / 3 = \underline{812.545 \text{ lei/mp}}$$

Valoarea tehnică a 11 mp teren este:

$$11 \times 812.545 = \underline{8.937.995 \text{ lei}}$$



Valoarea tehnică a 4 mp teren este:

$$4 \times 812.545 = \underline{3.250.180 \text{ lei}}$$

Valoarea tehnică a apartamentului 11 este: $499.870.030 + 8.937.995 =$
508.808.025 lei

Valoarea tehnică a apartamentului 9 este: $134.302.890 + 3.250.180 =$
137.553.070 lei

Stabilirea valorii de circulație

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

- cererea și oferta. Felul cum se vând apartament în zona centrală;
- amplasamentul imobilului în zona centrală
- vechimea mare a imobilului;
- starea tehnică a apartamentului. Apartamentele sunt degradate și nelocuite de mult timp ap.9, iar în ap.11 – stă un chiriaș fără forme legale
- de valoarea tehnică

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

- ap.9 – $508.808.025 \times 1,20 = 610.569.620$ lei – apreciez valoarea de circulație la 610.000.000 lei
- ap.11- $137.553.070 \times 1,20 = 165.063.680$ – apreciez valoarea de circulație la 165.000.000 lei

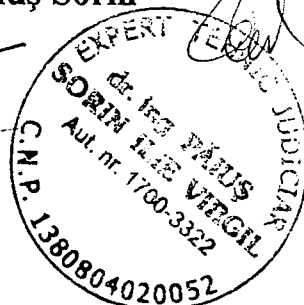
CAPITOLUL III – CONCLUZII

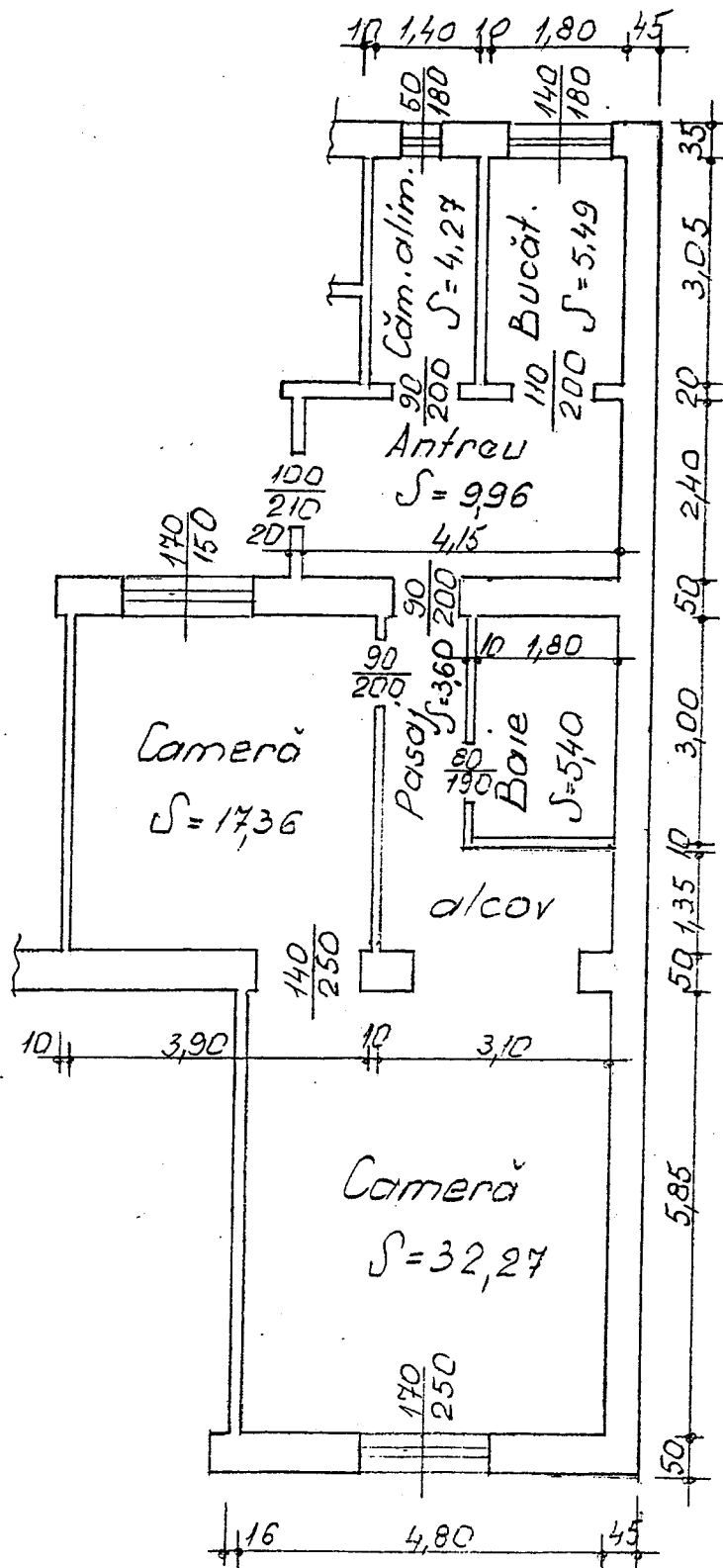
- Valoarea de circulație a apartamentului nr. 9 situat în Arad, B-dul Revoluției nr. 37 este 610.000.000 lei
- Valoarea de circulație a apartamentului nr. 11 situat în Arad, B-dul Revoluției nr. 37 este 165.000.000 lei.

Arad, la 19 februarie 2004

EXPERT TEHNIC

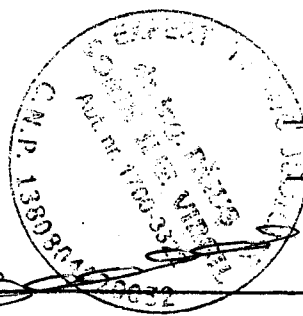
Dr. ing. Păiuș Sorin





RELEVÉUL

Ap. 9, al imobilului de pe Bdul Revoluției nr. 37 - Arad

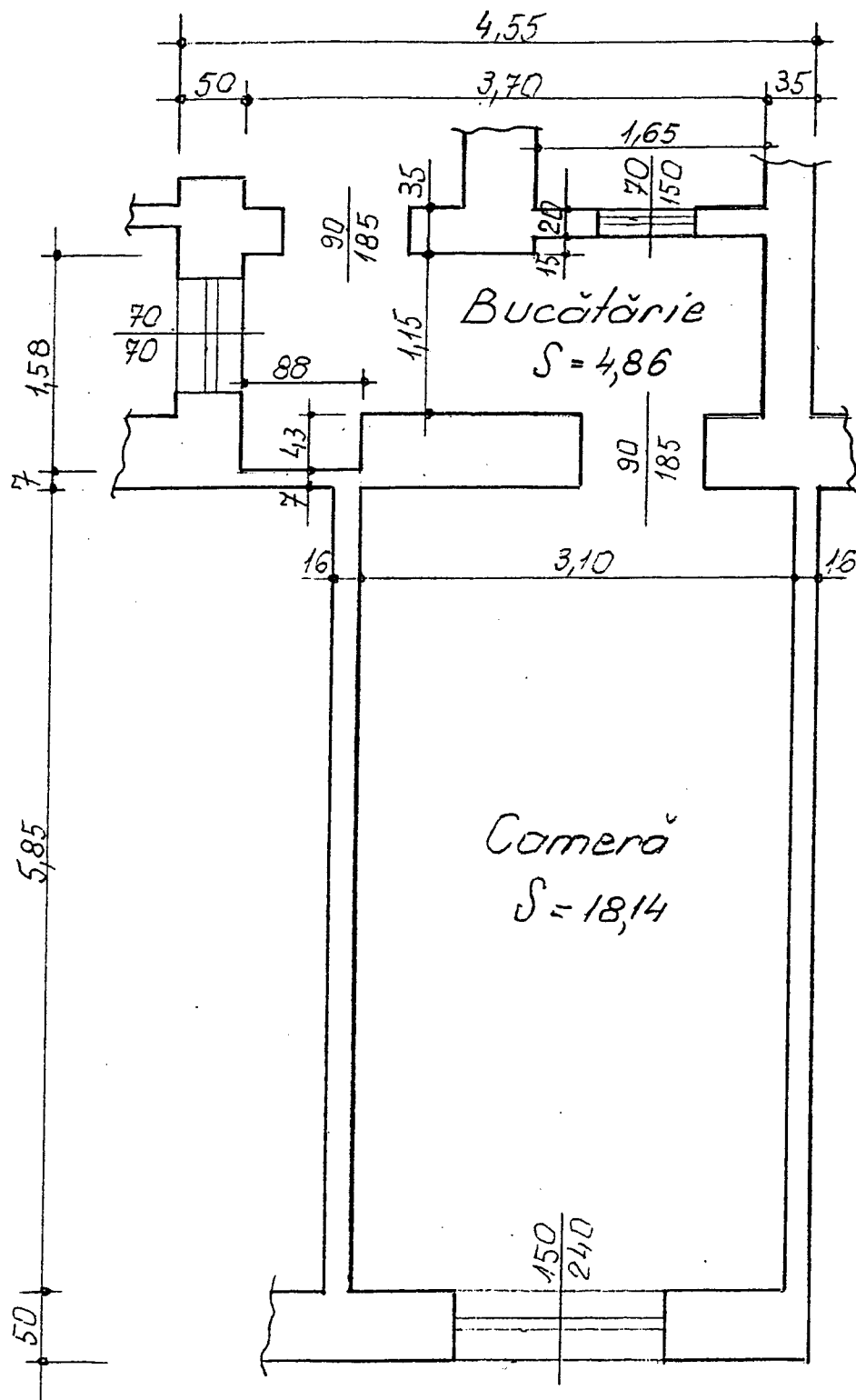


Expert tehnic,

Dr. Ing. Păius Sorin

Handwritten signature of Dr. Ing. Păius Sorin

Scara 1:100



Ap. 11, al imobilului de pe Bdul Revoluției nr. 37 - Arad



Expert tehnic,
Dr. Ing. Păiuș Sorin
peceie

Scara 1:50