

HOTĂRÂREA nr. 213
din 18 mai 2004
privind vânzarea cotei indivize de teren de 18/424 mp. aferent apartamentului nr. 1B
din imobilul situat în municipiul Arad, str. Meșianu nr. 3

Consiliul Local al Municipiului Arad,

Având în vedere:

- inițiativa Primarului Municipiului Arad, exprimată în expunerea de motive înregistrată cu nr.10487/A1/03.05.2004;
 - raportul Serviciului Administrare Imobile din cadrul Serviciului Public "Administrația Patrimoniului Local", înregistrat cu nr. 1694/A1/05.05.2004;
 - extras CF nr.58715 Arad;
 - avizele comisiilor de specialitate ale Consiliului Local al Municipiului Arad;
 - prevederile art.4 din HGR nr.1341/2002, privind aprobarea normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 550/2002 privind vânzarea spațiilor comerciale proprietate privată a statului și a celor de prestări de servicii, aflate în administrarea consiliilor județene sau a consiliilor locale, precum și a celor aflate în patrimoniul regiilor autonome de interes local;
 - prevederile art.13 din Legea nr. 550/ 2002, privind vânzarea spațiilor comerciale proprietate privată a statului și a celor de prestări servicii;
 - prevederile art.5 (2) din Legea nr. 213/1998 – privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia;
 - 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, cota indiviză de teren în suprafață de 18/424 mp., aferent apartamentului nr.1B, situat în intravilanul municipiului Arad, str. Meșianu nr. 3, înscris în CF nr. 58715 Arad, cu nr. top 1118/I/II.

Art.2. Se însușește Raportul de expertiză tehnică întocmit de către expert tehnic dr. ing. Păiuș Sorin, privind evaluarea cotei indivize de teren în suprafață de 18/424 mp., teren situat în municipiul Arad, str. Meșianu nr.3, conform anexei, care face parte din prezenta hotărâre.

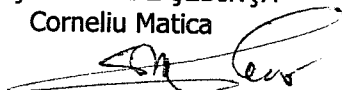
Art.3. (1) Se aprobă vânzarea cotei indivize de teren în suprafață de 18/424 mp., teren situat în municipiul Arad, str. Meșianu nr. 3, înscris în CF nr.58715 Arad cu nr. top.1118/I/II, proprietatea municipiului Arad, către SC CARENA SRL, la prețul de **359 € + TVA** .

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

Atr.4. Se mandatează Primarul Municipiului Arad să semneze contractul de vânzare – cumpărare cu SC CARENA SRL.

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

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
Corneliu Matica



SECRETAR
Doina Paul



RAPORT DE EXPERTIZĂ TEHNICĂ

Nr. 13 / 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. „CARENA” S.R.L, domiciliată în Arad, str. Mețianu nr.3, ap. 1B, am întocmit prezentul raport de expertiză tehnică având ca

OBIECTIV

Evaluarea terenurilor în suprafață de 18 mp situat în Arad, str. Mețianu nr.3, aferent apartamentului nr.1B

Evaluarea este necesară la Primăria Arad .

CAPITOLUL II. CONSTATĂRI

Terenul ce se evaluează este situat în Arad, str. Mețianu nr.3 și este înscris în CF nr. 58714 Arad.

Suprafața totală de teren este de 424 mp, din care aferent apartamentului 1B este 18 mp.

Apartamentul 1 B – parter în suprafață de 16 mp este spațiu cu altă destinație (atelier foto) și este înscris în CF 58715 Arad, având nr. top 1118/I/II având cota părți comune construită 16/392, iar cota teren 18/424.

Spațiul comercial este proprietatea S.C. „CARENA” S.R.L. Arad și terenul este proprietatea Statului Român.

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

A. METODA PATRIMONIALĂ

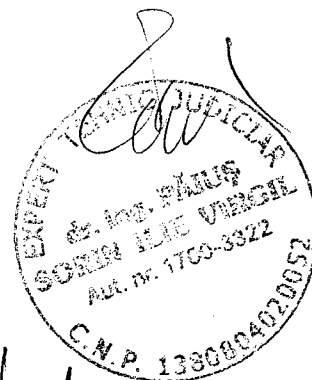
Pret/mp conf. H.G. 834/1991

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

$K = 32550 : 198 = 164,39$

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

$$1 + N = 9$$

$$\text{Pret/mp} \quad V = 495 \times 9 \times 164,39 = 732.357 \text{ lei/mp}$$

Valoarea terenului în suprafață de 18 mp este:

$$V_p = 18 \times 732.357 = \underline{\underline{13.182.426 \text{ lei}}}$$

B. METODA VALORII DIN CAPACITATEA BENEFICIARĂ BRUTĂ DE ÎNCHIRIERE

Preț de închiriere a terenului în zonă este 0,55 USD/mp/lună = 0,55 x 32550 = 17.903 lei/mp/lună

$$CB = 17.903 \text{ lei/mp/lună} \times 12 \text{ luni} = 214.836 \text{ lei/mp/an}$$

Valoarea terenului în suprafață de 18 mp este:

$$VCB = 18 \times 716.120 = 12.890.160 \text{ lei}$$

Valoarea medie a terenului este:

$$V_m = (V_p + VCB) / 2 = (13.182.426 + 12.890.160) / 2 = \underline{\underline{13.036.293 \text{ lei}}}$$

Stabilirea valorii de circulație

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

- Cererea și oferta. Felul cum se vând terenurile în zonă.
- Amplasarea terenului în zona centrală
- Faptul că terenul este sub construcție
- Faptul că terenul rămâne în indiviziune
- Suprafața foarte mică de teren (18 mp)
- De valoarea tehnică

Ținând cont de criteriile de mai sus, apreciem că valoarea de circulație este mai mare decât valoarea tehnică cu cca 10%.

$$13.036.293 \times 1,10 = 14.339.922 \text{ lei}$$

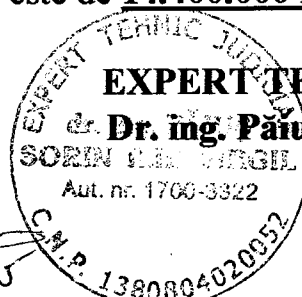
Apreciem valoarea de circulație la **14.400.000 lei** (cca 20 Euro/mp)

CAPITOLUL III – CONCLUZII

Valoarea de circulație a terenului în suprafață de 18 mp situat în Arad, str Mețianu nr. 3, aferent apartamentului 1 B este de **14.400.000 lei**

Arad, la 24 martie 2004

1€ = 40.051 lei



3596
14.400.000 lei
[Handwritten signature]