

HOTĂRÂREA nr. 40

din 24 februarie 2004

**privind vânzarea cotei indivize de teren de 181/1032 mp., aferent apartamentului nr. 8
din imobilul, situat în municipiul Arad, str. Andrei Șaguna nr.26-28**

Consiliul Local al Municipiului Arad,

Având în vedere:

- inițiativa Primarului Municipiului Arad, exprimată în expunerea de motive înregistrată cu nr.3038/A1/17.02.2004;
- raportul Serviciului Administrare Imobile din cadrul Serviciului Public "Administrația Patrimoniului Local", înregistrată cu nr. 776/A1/17.02.2004;
- extras CF nr.57550 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 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 181/1032 mp., aferent apartamentului nr.8, situat în intravilanul municipiului Arad, str. Andrei Șaguna nr. 26-28, înscris în CF nr.57550 Arad, cu nr. top 2896/a/VIII.

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 181/1032 mp., teren situat în municipiul Arad, str. Andrei Șaguna nr. 26-28, Anexa nr.1, care face parte din prezenta hotărâre.

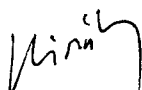
Art.3 (1) Se aprobă vânzarea cotei indivize de teren în suprafață de 181/1032 mp., teren situat în municipiul Arad, str. Andrei Șaguna nr. 26-28, înscris în CF nr.57550 Arad cu nr. top.2896/a/VIII, proprietatea municipiului Arad, către numiții Știubea Călin-Dorin și soția Știubea Maria, la prețul de 2861€.

(2) 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 numiții Știubea Călin-Dorin și soția Știubea Maria.

Art.5 Prezenta hotărâre se duce la îndeplinire de către Primarul Municipiului Arad, prin 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
Kiraly Andrei



SECRETAR
Doina Paul



RAPORT DE EXPERTIZĂ TEHNICĂ

NR. 31 /2003

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 , la cererea doamnei **ȘTIUBEA MARIA** , domiciliată în Arad, str. Elena Ghiba Birta, nr. 40, am întocmit prezentul raport de expertiză tehnică având :

O B I E C T I V

Evaluarea terenului în suprafață de **181 mp** situat în Arad, str. Andrei Șaguna nr. 26-28

Evaluarea este necesară la Primăria Arad în vederea cumpărării lui de către solicitant.

CAP. II. CONSTATĂRI

Terenul ce se evaluează este situat în Arad, str. Andrei Șaguna nr. 26-28 și este înscris în CF nr. 57542 Arad

Terenul este proprietatea Statului în suprafață de 1032 mp, iar terenul aferent apartamentului 8 – înscris în CF nr. 57550 Arad, cu nr. top 2896/a/VIII este de 181/1032

➤ conform cadastru suprafața este:

nr. top cad. 2688/2 → 81 stj = 292 mp

nr. top. cad 2689 → 142 stj = 511 mp

Total 803 mp

- conf. CF → 1032 mp
- conf. măsurători – 1032 mp
- măsurând grafic suprafața din cadastru rezultă 1032 mp
- Este necesar corectarea suprafețelor din foaia cadastrală

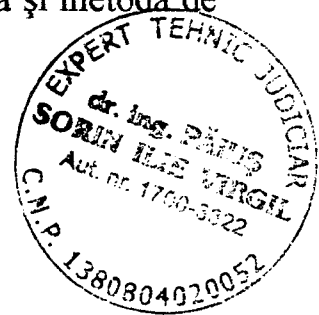
Apartamentul nr. 8 (spațiu comercial) are suprafața construită de 144 mp (80 mp spațiu comercial, 57 mp boxa și 7 mp părți comune)

Pentru evaluarea terenului folosim metoda patrimonială și metoda de randament

Mirsh

Car

Alc



A. METODA PATRIMONIALĂ

Conf. H.G-R 834/1991 preț/mp este

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

$$K = 33573 : 198 = 169,56$$

Calculul lui „N”

- categoria localitatii.....1,0
- amplasarea terenului.....0,8
- functie economica a localitati.....1,0
- pozitia terenului fata de accesul la retele transport.....1,0
- echipare tehnico-edilitara a terenului.....2,0
- caracteristicile geotehnice a terenului.....1,0
- functie compatibila cu planul urbanistic.....0,5

$$N = 7,3$$

$$\text{Pret/mp} \quad V = 495(1+7,3) \times 169,56 = \underline{\underline{696.637 \text{ lei/mp}}}$$

Valoarea terenului în suprafață de 181 mp este:

$$181 \times 696.637 = \underline{\underline{126.091.290 \text{ lei}}}$$

B. METODA VALORII DIN CAPACITATEA BENEFICIARĂ BRUTĂ DE ÎNCHIRIERE

Preț de închiriere a terenului este 0,4 USD/mp/lună = 0,4 x 33573 = 13.429 lei/mp/lună

$$CB = 13.429 \text{ lei/mp/lună} \times 12 \text{ luni} = 161.148 \text{ lei/mp/an}$$

$$V_{CB} = CB : i = 161.148 : 0,3 = \underline{\underline{537.160 \text{ lei/mp}}}$$

Valoarea terenului în suprafață de 181 mp este:

$$181 \times 537.160 = \underline{\underline{97.225.960 \text{ lei}}}$$

C. METODA PONDERATĂ A PRACTICINILOR

$$V_{pp} = (3 \times 126.091.290 + 97.225.960) / 4 = \underline{\underline{118.874.950 \text{ lei}}}$$

Valoarea medie este:

$$V_m = (V_p + V_{CB} + V_{pp}) / 3 = (126.091.290 + 97.225.960 + 118.874.950) / 3 =$$

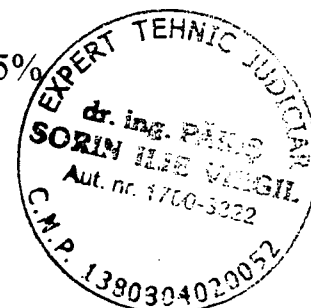
$$\underline{\underline{114.064.060 \text{ lei}}}$$

Valoarea tehnică a terenului în suprafață de 181 mp este de 114.064.060 lei, ce corespunde la 630.188 lei/mp (cca 15,68 euro/mp)

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
- de faptul că terenul este ocupat de construcții în procent de 45%



Mirsh

2
Edw

Bleu4

- de utilitățile din zonă
- de faptul că este în indiviziune forțată
- de valoarea tehnică

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

Deci apreciez că valoarea de circulație a terenului este **115.000.000 lei**

CAP. III. CONCLUZII

Valoarea de circulație a terenului în suprafață de **181 mp**, situat în Arad, str. Andrei Șaguna nr. 26-28, înscris în CF nr. 57550 Arad, aparținând apartamentului nr. 8 (spațiu comercial) este de **115.000.000 lei** la care se adaugă TVA.

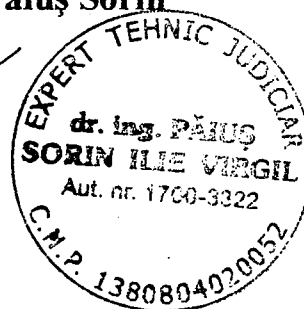
Arad, la 02.12.2003



EXPERT TEHNIC

Dr. ing. Păiuș Sorin

Ag/act



Urm

Car