

HOTĂRÂREA nr. 214
din 18 mai 2004
privind vânzarea cotei indivize de teren de 21/454 mp. aferent apartamentului nr.3
din imobilul, situat în municipiul Arad, str. Mărășești nr. 8

Consiliul Local al Municipiului Arad,
Având în vedere:

- inițiativa Primarului Municipiului Arad, exprimată în expunerea de motive înregistrată cu nr.10486/A1/03.05.2004;
- raportul Serviciului Administrare Imobile din cadrul Serviciului Public "Administrația Patrimoniului Local", înregistrat cu nr. 1694/A1/03/05. 2004;
- extras CF nr.65177 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.4 din H.G.R. nr.1341/2002, pentru 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 21/454 mp., aferent apartamentului nr.3, situat în intravilanul municipiului Arad, str. Mărășești nr. 8, înscris în CF nr. 65177 Arad, cu nr. top 486/a.1/III/a.

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 21/454 mp., teren situat în municipiul Arad, str. Mărășești nr.8, conform anexei, care face parte din prezenta hotărâre.

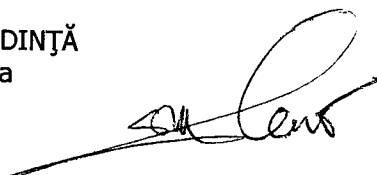
Art.3. (1) Se aprobă vânzarea cotei indivize de teren în suprafață de 21/454 mp., teren situat în municipiul Arad, str. Mărășești nr. 8, înscris în CF nr.65177 Arad cu nr. top.486/a.1/III/a, proprietatea municipiului Arad, către numita Zachar Ana Camelia, la prețul de **344 € +TVA**.

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

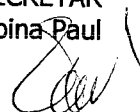
Art.4. Se mandatează Primarul Municipiului Arad să semneze contractul de vânzare – cumpărare cu doamna Zachar Ana Camelia.

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. 4 / 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 **doamnei ZACHAR ANA CAMELIA**, domiciliată în Arad, str. Bradului nr. 58 am întocmit prezentul raport de expertiză tehnică având ca

OBIECTIV

Evaluarea terenului în suprafață de 21 mp situat în Arad, str. Mărășești nr.8, înscris în CF nr. 65177 Arad.

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

CAPITOLUL II. CONSTATĂRI

Doamna **ZACHAR ANA CAMELIA**, cumpără de la Primăria Arad conform contractului de vânzare-cumpărare nr. 215/21.02.2003 ap.3 situat în Arad str. Mărășești nr.8 (spațiu cu altă destinație) înscris în CF nr. 65177 Arad, având nr. top486/a/I/III/a în suprafață construită de 28 mp, iar cota aferentă terenului 21/454.

Dânsa cumpără numai construcție fără terenul aferent.

Evaluarea terenului

Pentru evaluarea terenului folosim metoda patrimonială și metoda de randament.

A. METODA VALORII PATRIMONIALĂ

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

$$k = 32542 : 198 = 164,35$$

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.....2,5
- caracteristicile geotehnice a terenului.....1,0
- functie compatibila cu planul urbanistic.....0,5

$$N = 7,8$$



$$V_t = 495 \times (1+7,8) \times 164,35 = 715.909 \text{ lei/mp}$$

Valoarea terenului în suprafață de 21 mp este

$$V_p = 21 \times 715.909 = \underline{15.034.089 \text{ lei}}$$

**B. METODA VALORII DIN CAPACITATEA BENEFICIARĂ
BRUTĂ DE ÎNCHIRIERE**

Valoarea de închiriere a terenului este de 0,3 USD/mp/lună = 0,3 x 32542 = 9763 lei/mp/lună

$$CB = 9763 \text{ lei/mp/lună} \times 12 \text{ luni} = 117.156 \text{ lei/mp/an}$$

$$VCB = CB : i = 117.156 : 0,3 = 390.520 \text{ lei/mp}$$

Valoarea terenului în suprafață de 21 mp este:

$$VCB = 21 \times 390.520 = \underline{8.200.920 \text{ lei}}$$

C. METODA PONDERATĂ A PRACTICIENILOR

$$V_{pp} = (3 \times V_p + VCB) / 4 = (3 \times 15.034.089 + 8.200.920) / 4 = \underline{13.325.976 \text{ lei}}$$

Valoarea medie a terenului este:

$$V_m = (V_p + VCB + V_{pp}) / 3 = (15.034.089 + 8.200.920 + 13.325.976) / 3 =$$

$$\underline{12.186.935 \text{ lei}}$$

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
- faptul că suprafața de teren este foarte mică (21 mp) este în indiviziune forțată și se află sub spațiul respectiv;
- am comparat cu un teren vândut de Consiliul Local Arad pe str. Mărășești nr.2 (teren în suprafață de 25 mp aflat în indiviziune și sub construcție)
- de creșterea Euro față de Dolar;
- de valoarea tehnică

Apreciez că valoarea de circulație a terenului este mai mare decât valoarea tehnică cu cca 15 % .

$$12.186.935 \times 1,15 = 14.014.975 \text{ lei}$$

Consider că valoarea de circulație al terenului este 14.000.000 lei (cca 16,43 Euro/mp).

CAPITOLUL III. CONCLUZII

Valoarea de circulație a terenului situat în Arad, str. Mărășești nr.8, înscris în CF 65177 Arad, nr. top 486/a/I/III/a în suprafață de 21 mp aflat în indiviziune și situat sub construcție la 14.000.000 lei

Arad, la 12 februarie 2004



EXPERT TEHNIC
Dr. Ing. Păiuș Sorin

[Signature]



[Signature]