



ROMANIA
JUDETUL ARAD
MUNICIPIUL ARAD
CONSILIUL LOCAL

**HOTĂRÂREA nr.219
din 22 august 2011**

**privind dezlipirea și concesionarea directă a unui teren proprietatea Statului Român,
situat în municipiul Arad, Zona 300 Micălaca**

Consiliul Local al Municipiului Arad,
Având în vedere:

- inițiativa Primarului Municipiului Arad, exprimată în expunerea de motive înregistrată cu nr.10.088/16.06.2011;
- raportul Serviciului Administrare Patrimoniu din cadrul Direcției Patrimoniu, înregistrat cu nr.40452/M3/17.06.2011;
- cererea formulată de către S.C. Gemi Center S.R.L. și documentația cadastrală de dezlipire întocmită de către S.C. Dendal Topo S.R.L., înregistrate la Primăria Municipiului Arad cu nr.10.088/2011;
- certificatul de urbanism nr.441/20.04.2011;
- raportul de evaluare nr.189/2011, întocmit de către evaluator ing. Mariana Hortenzia Faur, expert evaluator ANEVAR;
- rapoartele comisiilor de specialitate ale Consiliului Local al Municipiului Arad;
- prevederile Legii cadastrului și publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- prevederile Decretului - Lege nr.115/1938, pentru unificarea dispozițiilor privitoare la cărțile funciare;
- prevederile art. 15, lit.,e” și art.17 din Legea nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- adoptarea hotărârii în unanimitate de voturi (17 prezenți din totalul de 23);

În temeiul prevederilor art. 36, alin. (5) lit. b, alin.(9), art. 45 și art. 123 din Legea administrației publice locale nr.215/2001, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE

Art.1.Se aprobă dezlipirea imobilului – teren intravilan viran cu destinația *curți construcții*, situat în municipiul Arad, str. Alexandru T. Stamatiad F.N., înscris în 304668 Arad (provenită din conversia de pe hârtie a C.F. nr. 7161 Micălaca), cu nr. top. 2292-2335/662/1/1/1/10, în suprafață de 2.547 mp, proprietatea Statului Român, conform documentației de dezlipire anexată, întocmită de către S.C. Dendal Topo S.R.L., anexele nr. 1, 2 și 3, care fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2.Se însușește raportul de evaluare nr. 189/2011, anexa 4, care face parte integrantă din prezenta hotărâre, întocmit de către ing. Mariana Hortenzia Faur, expert evaluator ANEVAR și se aprobă concesionarea directă, fără licitație publică, a Lotului nr. 1, în suprafață de 1.977 mp, rezultat din dezlipirea parcelei identificată la art. 1 din prezenta hotărâre, către S.C. Gemi Center S.R.L., pe o perioadă de 49 de ani, cu achitarea unei redevențe anuale de 5.338 € + T.V.A.

Art.3.Prezenta hotărâre intră în vigoare după avizarea favorabilă de către OCPI Arad, se duce la îndeplinire de către Primarul Municipiului Arad, prin Serviciul Administrare Patrimoniu din cadrul Direcției Patrimoniu și se comunică celor interesați de către Serviciul Administrație Publică Locală.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
Bruno BIRINGER

SECRETAR
Lilioara STEPANESCU

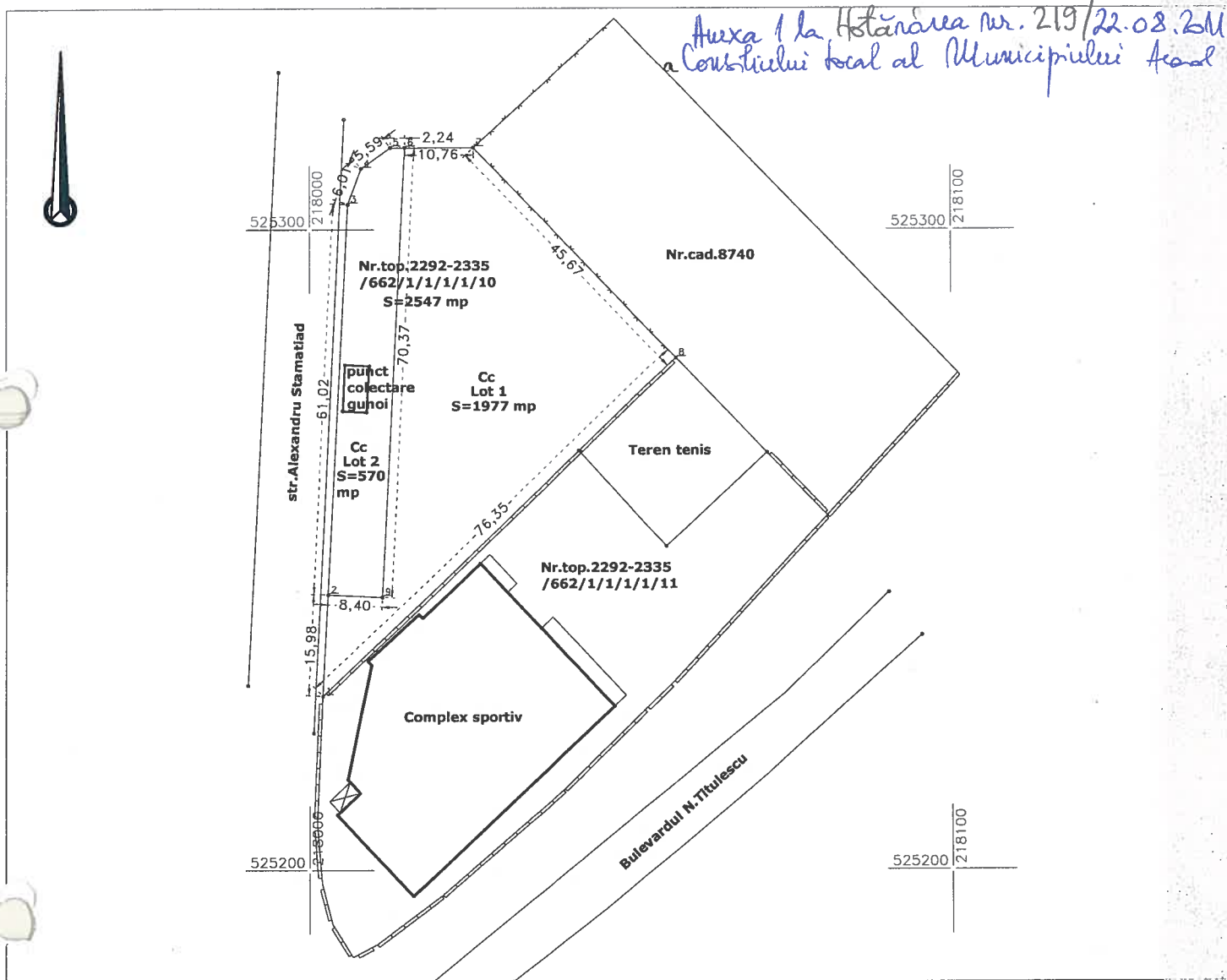
Red/Dact BML/BML Verif. SL
1 ex. Serviciul Administrare Patrimoniu
1 ex. Instituția Prefectului-Județului Arad
1 ex. Dosar ședință CLMA 22.08.2011

Cod PMA -S1-02

Plan de amplasament si delimitare a imobilului
cu propunerea de dezlipire
Scara 1:1000

ANEXA 16

Nr. cadastral	Suprafata masurata	Adresa imobilului	
	2547	Loc.Arad - INTRAVILAN	
Cartea Funciara nr.	304668	UAT	Arad



Tabel de miscare parcelara pentru dezlipire imobil

Situatia actuala (inainte de dezlipire)					Situatia viitoare (dupa dezlipire)					
Nr. top.	Suprafata acte (mp)	Suprafata masuratori (mp)	Categorie de folosinta	Descrierea imobilului	NR. Cad.	LOT	Suprafata acte (mp)	Suprafata masuratori (mp)	Categorie de folosinta	Descrierea imobilului
2292-2335 / 662/1/ 1/1/1/10	2547	2547	Cc	Intravilan viran in loc. Arad		1	1977	1977	Cc	Intravilan viran in loc. Arad
						2	570	570	Cc	Intravilan viran in loc. Arad
TOTAL	2547	2547			-		2547	2547	-	-

Executant ,

Semnatura si data

Data
14.02.2011

Parafa ,

Semnatura si data

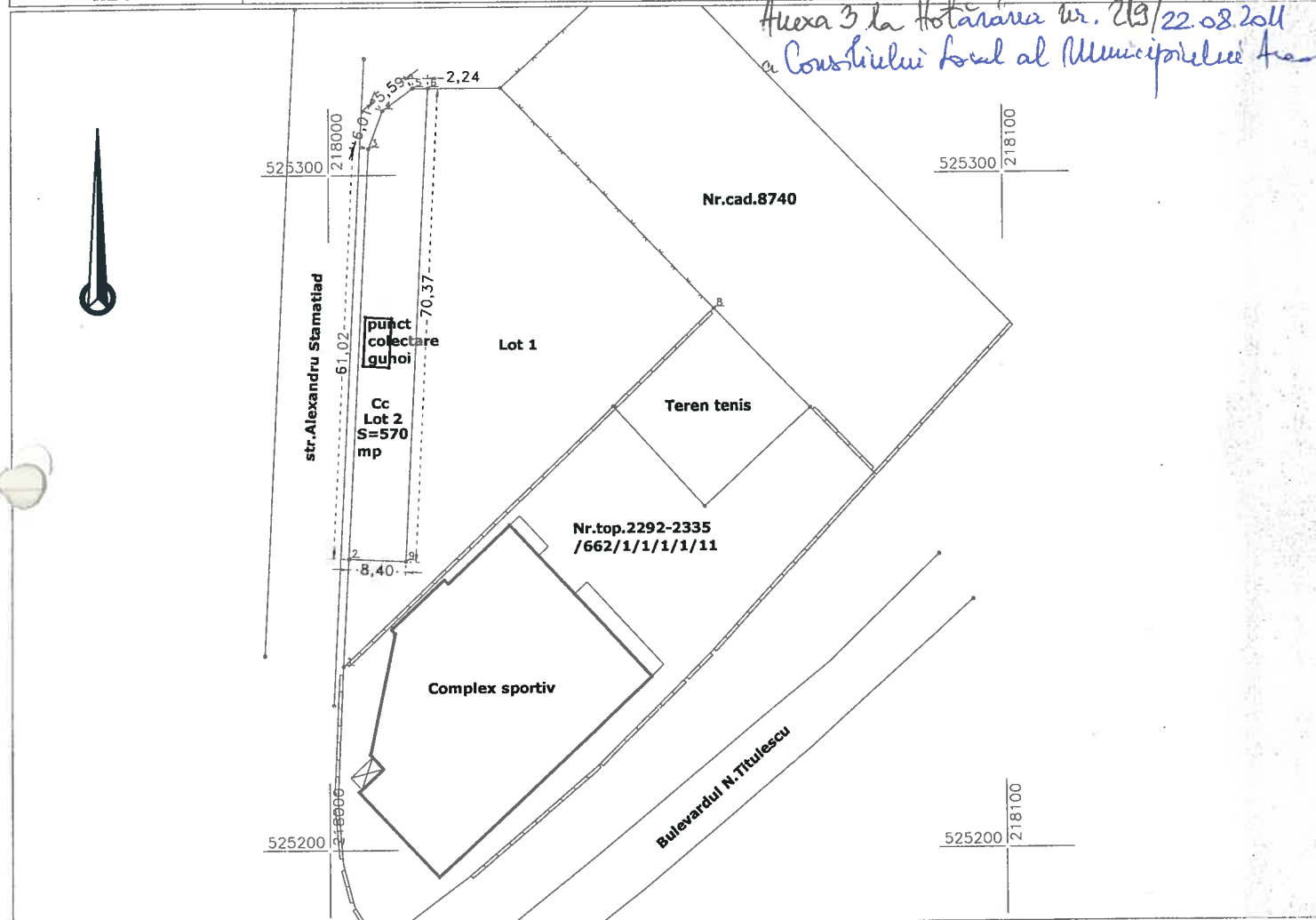
Stampila BCPI

Plan de amplasament si delimitare a imobilului
Scara 1:1000

ANEXA NR. 3

Anexa 11

Nr. cadastral	Suprafata masurata	Adresa imobilului
	570	Loc.Arad - INTRAVILAN
Cartea Funciara nr.	304668	UAT Arad



A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Valoare de impozitare	Mentiuni
2	Cc	570	75000	Intravilan viran in loc.Arad. Imobil imprejmuit partial cu gard de sarma si beton.
TOTAL		570	75000	

B. Date referitoare la constructii

Cod constr.	Categoria de folosinta	Suprafata construita la sol (mp)	Valoare de impozitare	Mentiuni
TOTAL				

INVENTAR DE COORDONATE
Sistem de proiectie: STEREO 70

No. Pnt.	Outline points coord.		Parts length L(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
0	1	2	3
6	525345.823	217989.474	2.242
5	525345.823	217987.232	5.590
4	525342.502	217982.735	6.015
3	525336.860	217980.650	61.019
2	525275.917	217977.606	8.396
9	525275.541	217985.994	70.368
6	525345.823	217989.474	0.000

A(73)=569.93sm P=153.63m

Suprafata totala masurata= 570 mp
Suprafata din act= 570 mp

S.C. DENDAL TOPO. S.R.L.
310187 ,ARAD STR.CRASNA ,NR.1 B, Fax.0257/271872; Mobil 0745846706
E-mail:dendaltopo@yahoo.com

DATA: 14.02.2011

PROIECT NR. /02/2011

Se confirma suprafata din masuratori si
Introducerea imobilului in baza de date.

*Anexa 4 la Hotărârea nr. 219/22.08.2011
a Consiliului local al Municipiului Arad*

RAPORT DE EVALUARE

PROPRIETATE IMOBILIARĂ - TEREN INTRAVILAN -

situată în

municipiul Arad

B – dul Nicolae Titulescu, nr. 3

**EVALUATOR
Ing. Mariana Hortenzia Faur
Expert evaluator ANEVAR
Legitimația nr. 3959**



SCRISOAREA DE TRANSMITERE

În atenția domnului Gheorghe Cosma, administrator al S.C. Gemi Center S.R.L.

Alăturat vă transmit raportul de evaluare al proprietății situată în Arad, pe b-dul Nicolae Titulescu, nr. 3 întocmit la cererea dumneavoastră; am verificat situația proprietății în contextul condițiilor de piață la data evaluării, conform documentelor care mi-au fost puse la dispoziție, a informațiilor rezultate din sursele de informare oficiale precum și a studiului de piață efectuat.

Obiectul evaluării îl constituie determinarea valorii de piață a proprietății imobiliare – teren intravilan – subiect pe baza datelor accesibile, în concesiionării.

Utilizatorii raportului sunt: clientul – S.C. Gemi Center S.R.L. Arad iar beneficiarul acestuia este Primăria Municipiului Arad.

Data efectuării evaluării: 16.05.2011

Perioada inspecției ce stă la baza evaluării: luna mai, ultima dată a inspecției fiind 16.05.2011. Inspecția proprietății s-a efectuat personal de către mine, semnatarea prezentului raport.

Prezenta scrisoare este însoțită de un raport de evaluare complet.

Certific faptul că nu am nici un interes prezent sau de perspectivă în legătură cu proprietatea dvs.personală care face subiectul prezentului raport de evaluare.

Valoarea terenului este 548.884 lei, respectiv 133.679 euro

Valoarea de piață a imobilului evaluat este subiectivă, este o predicție, o opinie asupra acestei valori exprimată în baza pregătirii, instruirii și experienței evaluatorului, și se bazează exclusiv pe informații de piață.

Raportul este întocmit în conformitate cu cerințele Standardelor Internaționale de Evaluare.

Arad,
16.05.2011

Ing. Mariana Hortenzia Faur
Expert evaluator ANEVAR
Legitimația nr. 3959



CUPRINS

SCRISOARE DE TRANSMITERE CERTIFICAREA VALORII

CAPITOLUL 1 SINTEZA EVALUARII

- 1.1** Identificarea proprietății
- 1.2** Data efectivă și data inspecției
- 1.3** Ipoteze speciale și concluzii
- 1.4** Determinarea cele mai bune utilizări
- 1.5** Mărimea amplasamentului
- 1.6** Impozite și taxe
- 1.7** Estimarea valorii terenului

CAPITOLUL II PREMISELE EVALUARII

- 2.1** Ipoteze și condiții limitative
- 2.2** Scopul și utilizarea raportului
- 2.3** Definirea valorii și data
- 2.4** Exprimarea valorii
- 2.5** Drepturile de proprietate evaluate
- 2.6** Sfera evaluării
- 2.7** Declarația de conformitate

CAPITOLUL III PREZENTAREA DATELOR

- 3.1.** Identificarea proprietății, descriere juridică
- 3.2.** Date despre aria de piață, oraș, vecinătăți și amplasare
 - 3.2.1** Dezvoltarea economică a zonei
 - 3.2.2** Descrierea zonei
 - 3.2.3** Descrierea amplasamentului
 - 3.2.4** Zonarea
 - 3.2.5** Impozite și taxe
 - 3.2.6** Studiu de vandabilitate
- 3.3.** Analiza pieței
 - 3.3.1** Analiza cererii
 - 3.3.2** Analiza ofertei
 - 3.3.3** Echilibrul pieței



CAPITOLUL IV EVALUAREA PROPRIETĂȚII

- 4.1 Cea mai bună utilizare a terenului considerat ca fiind liber
- 4.2 Cea mai bună utilizare a proprietății considerată construită
- 4.3 Moduri de obținere a valorii
 - 4.3.1 Abordarea prin metoda comparațiilor de piață

CAPITOLUL V CONCLUZII PRIVIND EVALUAREA ANEXE



Certificare

Prin prezentul raport de evaluare s-a estimat valoarea de piață a proprietății imobiliare situată în Arad, B-dul Nicolae Titulescu, nr.3, proprietate compusă dintr-un lot de teren intravilan.

În conformitate cu standardele internaționale de evaluare în vigoare, evaluatorul certifică următoarele:

- Sunt persoană fizică cu experiență semnificativă în domeniu, competentă în evaluarea proprietăților imobiliare, care cunosc, înțeleg și pot pune în aplicare în mod corect toate metodele și tehnicile recunoscute care sunt necesare pentru efectuarea unei evaluări credibile în conformitate cu Standardele Internaționale de Evaluare, sunt membru titular ANEVAR, asociație națională profesională de evaluare recunoscută ca fiind de utilitate publică și am calitatea de evaluator independent;
- Toți factorii care afectează valoarea au fost luați în considerare;
- După cunoștințele evaluatorului, informațiile raportate sunt adevarate și bazate pe fapte reale, fiind verificate în limita posibilităților;
- Raportul este supus doar acelor ipoteze și condiții limitative prezentate în raport.
- Realizarea raportului și remunerarea nu depind de suma raportată;
- Analizele, opiniile și concluziile raportate care se limitează doar la ipotezele și condițiile limitative prezentate reprezintă analizele, opiniile și concluziile profesionale și imparțiale ale evaluatorului în conformitate cu Codul Deontologic; dețin cunoștințele și experiența necesară pentru efectuarea, în mod competent, a acestei lucrări neprimind asistență profesională semnificativă din partea altei persoane
- Nu există nici un interes prezent sau viitor în proprietatea care constituie obiectul acestui raport și nici un interes personal legat de părțile implicate; nu există nicio părtinire legată de proprietatea care face obiectul evaluării;
- Evaluatorul a inspectat personal amplasamentul în care este situat terenul în cauză în perioada 09.05.2011 – 16.05.2011
- Pe baza datelor, analizelor și concluziilor conținute aici, a interesului în proprietatea descrisă, la data 16.05.2011 **valoarea de piață finală estimată a proprietății este 548.884 lei, respectiv 133.679 euro.**

Arad
16.05.2011

Ing. Mariana Hortenzia Faur
Expert evaluator, legitimația nr. 3959



Datele și informațiile din raport sunt confidențiale. Publicarea lor trebuie să aibă aprobarea scrisă a autorului.

CAPITOLUL I

SINTEZA EVALUĂRII

1.1 Identificarea proprietății

Proprietatea evaluată este un imobil compus dintr-un lot de teren intravilan, care are ca și destinație dezvoltarea unor centre cu scop recreativ, centre comerciale sau de servicii. Parcela supusă evaluării are dreptul de proprietate înscris în favoarea Statului Român.

Suprafața terenului care face obiectul evaluării este de 1977 mp. Parcela are formă poligonală, orientare sud – estică și are front stradal.

Amplasamentul este situat în zona A conform zonării efectuate prin Hotărârea nr. 430/2009 a Consiliului Local Municipal Arad.

1.2 Data evaluării și data inspecției

La baza evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor și al climatului economic actual, corespunzător datei la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de evaluator.

Perioada inspecției ce stă la baza evaluării este: - luna mai 2011, ultima inspecție fiind făcută în data de 16.05.2011. Inspecția proprietății s-a efectuat personal de către evaluator.

Evaluarea a fost realizată în luna mai 2011.

Moneda raportului de evaluare este moneda națională-leul și moneda europeană euro.

1.3 Ipoteze speciale și concluzii

La data evaluării nu s-au identificat ipoteze speciale.

1.4 Determinarea celei mai bune utilizări

Cea mai bună utilizare a proprietății trebuie să țină cont de utilizarea actuală și toate utilizările potențiale, valoarea terenului fiind determinată de utilizarea potențială. Terenul fiind localizat într-o zonă cu o bună dezvoltare comercială sau de servicii, având acces la una din arterele principale ale municipiului unde nu există restricții care să influențeze traficul, se va utiliza în viitor cel mai bine pentru amenajarea unor spații comerciale, de servicii, unor spații scop recreativ sau chiar locuri de parcare.

1.5 Mărimea amplasamentului



Amplasamentul are o suprafață totală de 1977 mp.

1.6 Impozite si taxe

Amplasamentul este situat în zona A conform zonării efectuate prin Hotărârea a Consiliului Local Municipal Arad. În funcție de Legea nr. 571/2003 privind Codul Fiscal cu modificările și completările ulterioare, cât și funcție de zonare se calculează impozitele aferente proprietăților.

1.7 Estimarea valorii terenului

Valoarea terenului este 548.884 lei, respectiv 133.679 euro



CAPITOLUL II

PREMISELE EVALUĂRII

2.1 Ipoteze și condiții limitative

Raportul de evaluare a fost realizat pe baza următoarelor ipoteze generale, inclusiv a celor care pot să apară în raport:

- 1 Evaluatorul nu își asumă nici o răspundere pentru descrierea juridică pusă la dispoziție sau pentru chestiuni legate de considerente juridice sau de proprietate. Titlul de proprietate se presupune valabil și tranzacționabil, dacă nu se specifică altfel.
- 2 Proprietatea este evaluată fără ipoteci sau datorii, dacă nu se specifică altfel.
- 3 Se presupune că proprietatea este deținută cu responsabilitate și că se aplică un management competent al acesteia.
- 4 Informațiile furnizate de terțe părți sunt considerate de încredere, dar nu li se acordă garanție pentru acuratețe.
- 5 Toate studiile ingineresti sunt presupuse corecte. Planurile de amplasare și materialul ilustrativ din raport sunt incluse doar pentru a-l ajuta pe cititor să vizualizeze proprietatea.
- 6 Se presupune că nu există codiții ascunse sau neevidente ale proprietății, ale subsolului sau ale structurilor sale, carea ar face ca proprietatea să valoreze mai mult sau mai puțin. Nu se asumă nici o răspundere pentru astfel de condiții sau pentru obținerea studiilor tehnice de specialitate necesare descoperirii lor.
- 7 Se presupune că proprietatea este în deplină conformitate cu toate legile și reglementările de mediu locale, regionale sau naționale în vigoare, exceptând cazul în care lipsa de conformitate este declarată, descrisă și analizată în raportul de evaluare.
- 8 Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare și utilizare în vigoare, exceptând situația în care în raportul de evaluare nu a fost identificată descrisă și considerată o non conformitate.
- 9 Se presupune că au fost sau pot fi obținute sau reînnoite toate autorizațiile, licențele, certificatele de ocupare, aprobările sau alte acte solicitate de instituțiile locale, regionale sau naționale, pentru fiecare utilizare pe care se bazează estimarea valorii.
- 10 Se presupune că folosirea terenului se realizează în limita proprietății descrise și că nu există încălcări sau violări ale altor proprietăți, dacă nu se menționează altfel.



- 11 Dacă nu se menționează altfel, existența unor materiale periculoase, care pot să fie prezente sau nu pe proprietate, nu a fost observată de către evaluator. Evaluatorul nu are cunoștință de existența unor astfel de materiale pe proprietate. Evaluatorul, cu toate acestea, nu este calificat să detecteze astfel de substanțe. Prezența unor substanțe precum azbestul, spuma izolatoare uree-formaldehidică sau alte materiale poate afecta valoarea proprietății. Valoarea estimată este bazată pe ipoteza că pe proprietate nu exista astfel de materiale care pot cauza diminuări ale valorii. Nu se asumă nici o răspundere pentru astfel de condiții sau pentru expertize sau cunoștințe de specialitate necesare descoperirii lor. Clientul este solicitat să angajeze un expert în acest domeniu, dacă dorește.

Acest raport de evaluare a fost realizat pe baza următoarelor condiții limitative:

- 1 Orice alocare a valorii totale estimate în acest raport, se aplică numai terenului.
- 2 Posesia acestui raport sau a unei copii nu conferă drept de publicare.
- 3 Evaluatorul, prin natura evaluării, nu va fi solicitat să ofere consultanță ulterioară sau să depună mărturie în instanță în legătură cu proprietatea în chestiune, decât dacă au fost făcute inițial aranjamente în scris în această privință.
- 4 Nici una din părțile raportului (în special concluziile privind valoarea, identitatea evaluatorului sau firma la care lucrează acesta) nu vor fi difuzate în public prin reclamă, relații publice, știri, agenții de vânzare sau alte căi mediatice, fără acordul scris și aprobarea prealabilă a evaluatorului.

Alte ipoteze și condiții:

- 1 Orice estimări ale valorii conținute în raport se aplică întregii proprietăți și orice împărțire sau divizare a totalului în valoare fracționată va invalida valoarea estimată dacă acestea nu au fost stabilite în raport.
- 2 În pregătirea evaluării au fost utilizate doar acele planuri și specificații preliminare avute la dispoziție; prin urmare, analiza este supusă unei revizuirii când planurile și specificațiile finale sunt disponibile.
- 3 Au fost furnizate descrieri juridice și cadastru, astfel încât evaluatorul nu a folosit hărți municipale consolidate (sau alte surse specificate) pentru a stabili dimensiunile fizice și mărimea proprietății. Dacă o măsurătoare atestă că această informație nu este validă, ea va trebui ajustată.
- 4 Previziunile, proiecțiile sau estimările conținute în raport se bazează pe condițiile curente de pe piață, pe factorii cererii și ofertei anticipate pe termen scurt și pe o economie stabilă în timp. Aceste previziuni sunt, prin urmare, supuse schimbării condițiilor viitoare.
- 5 Acest raport trebuie considerat o analiză limitată, în care evaluatorul a realizat toate cerințele stabilite pentru o evaluare de către Standardele Internaționale de Evaluare.



6 Valorile estimate nu conțin TVA

7 Prezentul raport de evaluare nu va fi folosit decât pentru cunoașterea de către beneficiari a valorii de piață a proprietății și nu va putea fi folosit în alte scopuri, cum ar fi relațiile cu băncile sau cu oricare terț.

2.2 Scopul evaluării și utilizarea raportului

Scopul prezentului raport de evaluare este estimarea valorii de piață a proprietății imobiliare situată în municipiul Arad pe b-dul Nicolae Titulescu, nr. 3 așa cum este definită în Standardele Internaționale de Evaluare în vederea concesiunii. Proprietatea este de tip teren intravilan situată în zona subcentrală a orașului și constă în teren în suprafață totală de 1977 mp.

Raportul, respectiv opinia evaluatorului privind valoarea de piață, va fi utilizat de către beneficiar. Utilizatorii raportului sunt clientul S.C. Gemi Center S.R.L. Arad și beneficiarul acestuia este Primăria Municipiului Arad.

Având în vedere Statutul ANEVAR și Codul deontologic al profesiei de evaluator, evaluatorul nu-și asumă răspunderea decât față de client și destinatarul lucrării.

2.3 Definirea valorii și data

Valoarea este un concept economic ce reflectă optica investitorilor medii asupra beneficiilor generabile de o anumită proprietate, la data evaluării.

Valoarea nu este o trăsătură intrinsecă a unei proprietăți, ci o reprezentare asupra utilității acesteia.

Valoarea estimată în acest raport este valoarea de piață.

Conform IVS1 definiția valorii de piață este: *suma estimată pentru care o proprietate va putea fi schimbată, la data evaluării, între un cumpărător decis și un vânzător hotărât, într-o tranzacție cu preț determinat obiectiv, după o activitate de marketing corespunzătoare, în care părțile implicate au acționat în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.*

La baza evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor și al climatului economic actual, corespunzător datei la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de evaluator.

Perioada inspecției ce stă la baza evaluării este: luna mai 2011, ultima inspecție fiind făcută în data de 16.05.2011. Inspecția proprietății s-a efectuat personal de către evaluator.

Evaluarea a fost realizată în data de 16.05.2011.

2.4 Exprimarea valorii

Valoarea estimată reflectă o sumă în numerar atât în lei cât și în euro.

Cursul BNR : în perioada efectuării inspecției cursul BNR al monedei EUR a fost între următoarele valori și anume, în data de 12.05.2011 1 euro a fost cotelat la



4,0997 lei, iar la data ultimei inspecții cursul BNR al valutei 1 euro a avut o cotație de lei 4,106 lei.

2.5 Drepturile de proprietate evaluate

Dreptul de proprietate evaluat se referă la terenul proprietate a Statului Român, situat în Arad, b-dul Nicolae Titulescu nr. 3. Proprietatea este înscrisă în CF nr. 304668, provenită din conversia de pe hârtie a CF nr. 7161 Micălaca, nr. top 2292-2335/662/1/1/1//1/10 în favoarea Statului Român, întăbulare, drept de proprietate, cu titlu de expropriere, dobândit prin Lege, cota inițială 1/1, cota actuală 1/1.

Dreptul de proprietate nu este grevat de nici un fel de contracte de închiriere, sau ipotecă în favoarea a terțe persoane.

2.6 Sfera evaluării

Informațiile care au stat la baza întocmirii prezentului raport de evaluare au avut următoarele surse:

- 1 Proprietarul: documente referitoare la istoricul proprietății, dreptul de proprietate, schițe și planuri, alte informații;
- 2 Piața imobiliară: presa, agenții imobiliare, informații Internet;
- 3 Institutul National de Statistică: date statistice referitoare la demografie, tipuri de proprietate, nivelul salariilor, etc.

2.7 Declarația de conformitate

Prezentările faptelor din acest raport sunt corecte și adevărate, iar rezultatele obținute în urma evaluării sunt confidențiale.

Analizele și concluziile raportate sunt limitate doar la ipotezele și condițiile limitative prezentate și reprezintă opiniile mele profesionale și imparțiale.

Nu am nici un interes prezent sau viitor în proprietatea care constituie obiectul acestui raport și nici un interes personal legat de părțile implicate.

Nu am nici o părținare legată de proprietatea care face obiectul prezentului raport sau legată de părțile implicate în această evaluare.

Analizele, opiniile și concluziile mele, precum și acest raport au fost efectuate în conformitate cu Codul Deontologic și cu Standardele Internaționale de Evaluare.

Dețin cunoștințele și experiența necesară pentru efectuarea, în mod competent, a acestei lucrări neprimind asistență profesională semnificativă din partea altei persoane.



CAPITOLUL III

PREZENTAREA DATELOR

3.1 Identificarea proprietății și descrierea juridică

Proprietatea se află în municipiul Arad pe b-dul Nicolae Titulescu nr.3, imobil compus din teren intravilan conform CF nr. 304668, provenită din conversia de pe hârtie a CF nr. 7161 Micălaca, nr. top 2292-2335/662/1/1/1//1/10 în favoarea Statului Român, întăbulare, drept de proprietate, cu titlu de expropriere, dobândit prin Lege, cota inițială 1/1, cota actuală 1/1. Proprietatea evaluată nu are înscrieri referitoare la sarcini.

3.2 Date despre aria de piață, oraș, vecinătăți și amplasare

Teritoriul administrativ al Municipiului Arad este situat în partea de vest a județului Arad, în apropierea frontierei de vest a României.

Dezvoltarea municipiului Arad este legată de situarea lui la intersecția a două mari căi de comunicații rutiere și feroviare – direcția N-S Oradea - Timișoara și direcția E-V Deva – Nădlac/rutieră și Deva Curtici – feroviar.

Suprafața municipiului este de 7.544 kmp, cu o populație de 172.827 locuitori (cf. Recensământ 2002).

Din totalul populației, 54% ocuiește în mediul urban, iar restul de 46% în mediul rural.

Din punct de vedere al organizării administrativ-teritoriale, în județul Arad există un municipiu – reședință de județ, 9 orașe și 68 comune și 273 sate.

Forța de muncă este diversificată, bine calificată și relativ ieftină comparativ cu alte piețe.

3.2.1 Dezvoltarea economică a zonei:

Proprietatea este situată în municipiul Arad, în zona subcentrală a orașului, zonă care este destinată cu preponderență locuințelor, spațiilor comerciale și sediilor de firme. În zonă se desfășoară și activități economice de bază.

3.2.2 Descrierea zonei

Principalele informații semnificative, care definesc zona sunt următoarele:

- **Direcția și distanța față de centrele de ocupare a forței de muncă:** zona industrială veche a municipiului, situată în Calea Aurel Vlaicu, se află la o



distanța de aproximativ 1 km, accesul putând fi asigurat cu tramvaiul sau cu autobuzul; stația de tramvai se află la aproximativ 100 m de amplasament. Poate fi luată în considerare ca centru de ocupare a forței de muncă și zona Bulevardului Revoluției aflat la o distanță de aproximativ 1,5 km, cu specific în domeniul serviciilor.

- **Transportul în comun:** asigurat cu tramvaiul, pe b-dul Nicolae Titulescu : o linie în circuit care trece în imediata apropiere a zonei industriale cât și apoi în zona centrală, o linie direct spre zona industrială. Stațiile se află la o distanță între 100 și 300 m de amplasament.
- **Accesul din pe b-dul Nicolae Titulescu** se face pietonal sau auto.
- **Utilități:** zona și implicit amplasamentul beneficiază de toate utilitățile: rețea de energie electrică, apa-canal, gaz, telefonie, rețea de cablu.
- **Centre comerciale:** zona beneficiază de centre comerciale medii și mici care desfac cu amănuntul produse industriale și alimentare.
- **O alta categorie de comerț** bine reprezentată în zonă este cea a serviciilor de alimentație publică; în acest sens, există în zonă toate categoriile de unități, de la bistrouri și până la localuri
- **Școli:** în imediata apropiere a amplasamentului, la o distanță de aproximativ 500 m se află Școala Generală Nr. 22.
- **Zone de agrement și distracție:** sunt reprezentate de Ștrandul Neptun, Faleza Mureșului și Pădurea Ceala.
- **Protecția și siguranța zonei:** Accesele și starea relativ bună a drumurilor conduc la ideea unui acces relativ ușor al pompierilor, în caz de nevoie.
- **Tendinte manifestate în vecinătate sau în cartier:** în perioada recentă au fost renovate o serie de clădiri vechi și au fost construite pe câteva amplasamente construcții noi de locuit (blocuri). Aspectul civilizat și îngrijit al zonei, denotă o stare de confort mediu a locatarilor și un nivel de trai peste medie.
- **Tendinte demografice:** atât în municipiu cât și în zonă, se remarcă o scădere a numărului de rezidenți.
- **Procentul de proprietate asupra clădirilor:** în zona, proprietățile rezidențiale sunt private în procent de 100%; gradul de ocupare al acestora de către proprietari este ceva mai scăzut, aprecierea evaluatorului este ca proprietățile imobiliare (ca număr) care sunt închiriate se situează undeva în jurul cifrei de 5 %, cu mențiunea ca se refera doar la apartamente de bloc.
- **Tipuri și slujbe și nivelul salariilor:** evaluatorul nu a făcut un studiu amănunțit asupra acestui aspect, dar poate aprecia că având în vedere aspectul civilizat al zonei, nivelul salariilor se afla undeva la nivelul salariului mediu și slujbele la un nivel mediu de calificare.
- **Conformitate cu dezvoltarea zonei:** zona în care se afla proprietatea este o zonă rezidențială prin excelență; dezvoltarea actuală a zonei, construcțiile noi, precum și cele aflate în construcție sunt în conformitate cu această destinație.



- **Restricții și zonare:** restricțiile se referă doar la cele impuse de Planul Urbanistic General în contextul în care zona este cotate ca fiind o zonă rezidențială.
- **Activități noi de construcție:** în general construcțiile în zonă sunt proprietăți rezidențiale.
- **Procentajul de teren liber:** suprafața terenului liber pentru construcții este foarte mică în zonă (evaluatorul apreciază la o valoare sub 5%); există teren liber aferent fiecărei proprietăți, dar care nu este potrivit pentru construcții.
- **Zonele de parcare:** în cea mai mare parte, blocurile din zonă au ca anexă garaje sau curți pentru parcare autoturismelor; există garaje construite cu statutul de construcții provizorii și au fost construite cu aprobarea administrației locale; în zonă există parcări comune sau garaje special construite. Odată cu creșterea numărului de mașini, problema parcărilor devine tot mai acută și apare necesitatea construirii unor parcări comune; în lipsa acestora, parcare se face pe parte carosabilă a străzii sau pe trotuar.
- **Tipul și intensitatea traficului rutier:** traficul rutier este de nivel ridicat.
- **Tipul și intensitatea traficului pietonal:** traficul pietonal este intens și favorizat de apropierea centrului orașului.
- **Apropierea de străzi principale:** proprietatea evaluată se află pe una din cele mai importante artere din Arad, b-dul Nicolae Titulescu, aflată pe traseul care leagă mai multe cartiere de zona centrală a orașului.

3.2.3 Descrierea amplasamentului

Terenul este plan, are formă poligonală, în suprafață de 1977 mp, cu front stradal și are orientare sud – estică. Pe acest teren se realizează accesul spre curtea interioară care este amenajată ca și spațiu verde. Nu există impedimente de natură a-i afecta funcționalitatea. Terenul se învecinează cu două proprietăți, toate fiind domeniu public al municipiului.

Utilitățile de care beneficiază terenul la data evaluării sunt: energie electrică, apă-canal, gaz, telefonie, cablu. Terenul este amenajat ca spațiu verde.

3.2.4 Zonarea

Zona în care se află proprietatea este o zonă rezidențială, bine cotată pe piață imobiliară. Conform planului urbanistic general, nu există modificări în ceea ce privește o schimbare a destinației pentru perioada următoare.

3.2.5 Impozite și taxe

Amplasamentul este situat în zona A conform zonării efectuate prin Hotărârea a Consiliului Local Municipal Arad. În funcție de Legea nr. 571/2003



privind Codul Fiscal cu modificările și completările ulterioare, cât și funcție de această zonare se calculează impozitele aferente proprietăților.

3.2.6 Studiu de vandabilitate

În urma analizării pieței s-au găsit oferte de preț atât la agențiile imobiliare, cât și în publicațiile de specialitate. Sunt folosite date despre proprietăți comparabile, iar comparațiile sunt realizate pentru a demonstra prețul probabil pentru care s-ar vinde proprietatea, dacă se oferă pe piață.

Pentru proprietatea evaluată am găsit elemente de comparație pe piața liberă după cum reiese din tabelul de mai jos:

Locație	Obs.	preț/mp	Valoare euro	Telefon
Micalaca Est ANL	4.200 mp	50	210,000	0755/530741
Micalaca Est Selgros	5.570 mp	59	328,650	0744/241122
Micalaca Est Real	30.800 mp	40	1,232,000	0743/619092

3.3 Analiza pieței

3.3.1 Definirea pieței

Piața este definită ca fiind mediul în care proprietățile (bunurile) sunt schimbate între cumpărători și vânzători, prin mecanismul prețurilor. Toate piețele sunt influențate de atitudinile, motivațiile și interacțiunile vânzătorilor și cumpărătorilor care, la rândul lor, se află sub acțiunea unor influențe sociale, economice, guvernamentale și fizice.

Proprietatea este situată în municipiul Arad, în zona subcentrală a municipiului, zonă care este destinată cu preponderență locuințelor, spațiilor comerciale și sediilor de firme.

Zona în care se află proprietatea este o zonă rezidențială, bine cotate pe piața imobiliară. Conform planului urbanistic general, nu există modificări în ceea ce privește o schimbare a destinației pentru perioada următoare.

3.3.2. Analiza cererii

Cererea reprezintă numărul de proprietăți de același tip pentru care se manifestă dorința pentru cumpărare sau închiriere, la diferite prețuri, pe o anumită piață, într-un interval de timp. Mărimea cererii determină atractivitatea unei proprietăți.



3.3.3. Analiza ofertei

Oferta reprezintă numărul de proprietăți de același tip care este disponibil pentru vânzare sau pentru închiriere la diferite prețuri, pe o piață dată, într-o anumită perioadă de timp. Existența ofertei pentru o anumită proprietate la un anumit moment, la un anumit preț și într-un anumit loc indică gradul de raritate a aceluia tip de proprietate.

Elementele care stau la baza unui studiu de vandabilitate se referă la dimensiunea și activitatea pieței imobiliare: proprietăți total, proprietăți în piață, proprietăți vândute, prețuri solicitate, prețuri obținute și previziuni privind piața.

Pentru o cât mai mare acuratețe a rezultatelor studiului de vandabilitate, se delimitează zona luată în calcul, la zona subcentrală a orașului cunoscută ca Zona Micalaca III.

Datele referitoare la piață au fost culese din presa de specialitate și de la agențiile imobiliare.

3.3.4. Echilibrul pieței

Previziunea privind evoluția dimensiunii pieței este aceea de scădere, pentru terenuri libere, deoarece momentan nu sunt suficiente disponibilități financiare pentru achiziționarea proprietăților de tipul celei analizate.

În aceste condiții tranzacțiile imobiliare din zonă se situează la nivelul minim din ultimii ani.



CAPITOLUL IV

EVALUAREA PROPRIETĂȚII

4.1 Cea mai bună utilizare a terenului ca fiind considerat liber

Conceptul de cea mai bună utilizare reprezintă alternativa de utilizare a proprietății, selectată din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare

Cea mai bună utilizare - este definită ca utilizarea rezonabilă, probabilă și legală a unui teren liber sau construit care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar și are ca rezultat cea mai mare valoare.

Cea mai bună utilizare a unei proprietăți imobiliare trebuie să îndeplinească patru criterii. Ea trebuie să fie: permisibilă legal, posibilă fizic, fezabilă financiar și maxim productivă.

4.2 Cea mai bună utilizare a proprietății considerată ca fiind construită

Utilizarea care maximizează valoarea unei proprietăți în funcție de rata de fructificare pe termen lung și riscul asociat este cea mai bună utilizare a terenului construit. Terenul fiind localizat într-o zonă cu o bună dezvoltare comercială sau de servicii, având acces la una din arterele principale ale municipiului unde nu există restricții care să influențeze traficul, se va utiliza în viitor cel mai bine pentru amenajarea unor spații comerciale, de servicii, unor spații scop recreativ sau chiar locuri de parcare.

4.3 Moduri de obtinere a valorii

Evaluarea terenului prin:

- **Comparația de piață**

Estimarea valorii de piață folosind metoda comparației se face prin cercetarea pieței pentru a identifica proprietăți cu caracteristici similare, și comparându-le cu proprietatea evaluată. Premisa majoră a metodei este aceea că valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare se află în relație directă cu prețurile unor proprietăți competitive și comparabile. Caracteristicile proprietăților și ale tranzacțiilor imobiliare care influențează prețurile plătite pe piața imobiliară se pot considera elemente de comparație.

Deoarece imobilul se află într-o zonă adiacentă zonei în care se găsesc oferte de vânzare prezentate de agențiile imobiliare, cea mai adecvată metodă pentru determinarea valorii acestuia este metoda comparațiilor de piață.

La evaluarea proprietății s-au comparat attributele legate de drepturile de proprietate transmise, de condițiile de finanțare, condițiile de vânzare, condiții ale pieței, de amplasamentul fiecăreia, de suprafața, frontul stradal, utilități, zonare și cea mai bună utilizare .



RAPORT DE EVALUARE nr.189 Teren intravilan situat pe B-dul. Nicolae Titulescu Nr.3

Element de comparație	De evaluat	A	B	C
Pret de vânzare(euro)		50	59	40
Tip tranzactie		oferta	oferta	oferta
Corectie pentru tip tranzactie		-5.00	-5.90	-4.00
Pret corectat		45.00	53.10	36.00
Drepturi de proprietate transmise	integral	integral	integral	integral
Corectie pentru drepturi transmise		0	0	0
Pret corectat		45.00	53.10	36.00
Restricții legale	POT max 50%, C	POT max 30%, CUT	POT max 30%, CUT	POT max 30% CUT r
Corectie pentru restrictii legale		2	3	2
Pret corectat		47.25	55.76	37.80
Conditii de finantare	numerar	numerar	numerar	numerar
Corectie pentru Conditii de finantare		-	-	-
Pret corectat		45.00	53.10	36.00
Conditii de vanzare	obiective	obiective	obiective	obiective
Corectii pentru conditii de vanzare		-	-	-
Pret corectat		45.00	53.10	36.00
Conditii de piata	data evaluarii	Apr-11	May-11	May-11
Corectie pentru conditii de piata		0	0	0
Pret corectat		45.00	53.10	36.00
Localizare	Micalaca III	Micalaca Est ANL	Micalaca Est Selgros	Micalaca Est Real
Corectie pentru localizare		4.50	5.31	7.20
Pret corectat		49.50	58.41	43.20
Suprafata	1977	4,200	5,570	30,800
Corectie pentru suprafata		2.48	2.92	9
Pret corectat		51.98	61.33	51.84
Front stradal	1	1	1	1*2
Corectie pentru front stradal		0	0	-3
Pret corectat		51.98	61.33	49.25
Utilitati	toate	in zona	toate	in zona
Corectie pentru utilitati		5.20	0.00	4.92
Pret corectat		57.17	61.33	54.17
Zonare	rezidential/servi	rezidential/comercial	rezidential/comercial	rezidential/comercial
Corectie pentru zonare		2.86	3.07	2.71
Pret corectat		60.03	64.40	56.88
Cea mai buna utilizare	rezidential/servi	rezidential/comercial	rezidential/comercial	rezidential/comercial
Corectie pentru CMBU		3.00	3.22	2.84
Pret corectat		63.03	67.62	59.73
Corectie totală netă		15	11	22
Corectie totală netă(%preț de vânzare		30.57%	19.10%	53.81%
Corectie totală brută		25	23	35
Corectie totală brută(%preț de vânzare		50.57%	39.10%	86.77%
Valoare propusa teren - eur/mp		68		
Valoare propusa teren - lei/mp		278		
Valoare propusa teren - eur		133,679		
Valoare propusa teren - lei		548,884		

Urmărind corecțiile făcute în grila datelor de piață constatăm că pentru comparabila numărul trei s-a obținut corecția totală brută procentuală cea mai mică, adică 39,10%. Prin urmare în opinia evaluatorului valoarea estimată a terenului este de 133.679 euro, respectiv 68 euro/mp.



Datele și informațiile din raport sunt confidențiale. Publicarea lor trebuie să aibă aprobarea scrisă a autorității.

CAPITOLUL V

CONCLUZII PRIVIND EVALUAREA

- ☐ **Valoarea terenului s-a obținut prin**
 - Metoda comparației de piață și este **548.884 lei, respectiv 133.679 euro**
- ☐ **Analiza valorii**
 - La metoda comparației s-a folosit analiza pe perechi de date și studiul pieței deoarece valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare se află în relație directă cu prețurile unor proprietăți comparabile.
- ☐ **Reconcilierea**

Ca rezultat al cercetării și analizei pe care le-am realizat, opinia evaluatorului privind valoarea de piață a proprietății evaluate, situată în Arad, B-dul Nicolae Titulescu, nr. 3 este de **548.884 lei, respectiv 133.679 euro** la data de 16.05.2011, funcție de rezultatul obținut prin metoda comparației de piață.

Referitor la această valoare, facem următoarele precizări:

- valoarea a fost exprimată și este valabilă exclusiv în condițiile și prevederile prezentului raport
- cursul valutar folosit este 1 euro = 4,106 lei la cursul BNR în data de 16.05.2011
- valoarea este o predicție
- evaluarea este o opinie asupra unei valori
- valoarea nu conține TVA

Arad, 16.05.2011

Ing. Mariana Hortenzia Faur
Expert evaluator, legitimația nr.3959



ANEXE

- 1 Extras Carte funciară
- 2 Harta încadrare în zonă
- 3 Documente justificative
- 4 Prezentarea evaluatorului



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară ARAD
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Arad

EXTRAS DE CARTE FUNCARA
pentru
INFORMARE

A. Partea I. (Foaie de avere)

CARTE FUNCIARA NR. 304668

Comuna/Oras/Municipiu: Arad

(provenita din conversia de pe hartie a CF Nr. 7161 Micalaca)

TEREN intravilan
Adresa: Arad

Nr. Crt.	Nr. cadastral / Nr. topografic	Suprafata (mp)	Observatii / Referinte
A1	Top: 2292-2335/ 662/ 1/ 1/ 1/ 10	2547	

B. Partea II. (Foaie de proprietate)

CARTE FUNCARA NR. 304668

Comuna/Oras/Municipiu: Arad

(provenita din conversia de pe hartie a CF Nr. 7161 Micalaca)

Inscrierile privitoare la proprietate		Observatii / Referinte	
8122 / 16.10.1985			
1	Act act Intabulare, drept de PROPRIETATE, cu titlu de expropriere, dobandit prin Lege, cota initiala 1/1, cota actuala 1/1	A1	(provenita din conversia CF 7161 Micalaca)
1	STATUL ROMAN		

C. Partea III. (Foaie de sarcini)

CARTE FUNCIARA NR. 304668

Comuna/Oras/Municipiu: Arad

(provenita din conversia de pe hartie a CF Nr. 7161 Micalaca)

(provenita din conversia de pe hartie a CF Nr. 7/161 Mladaca)

Inscrisuri privitoare la sarcini	Observatii / Referinte
NU SUNT	

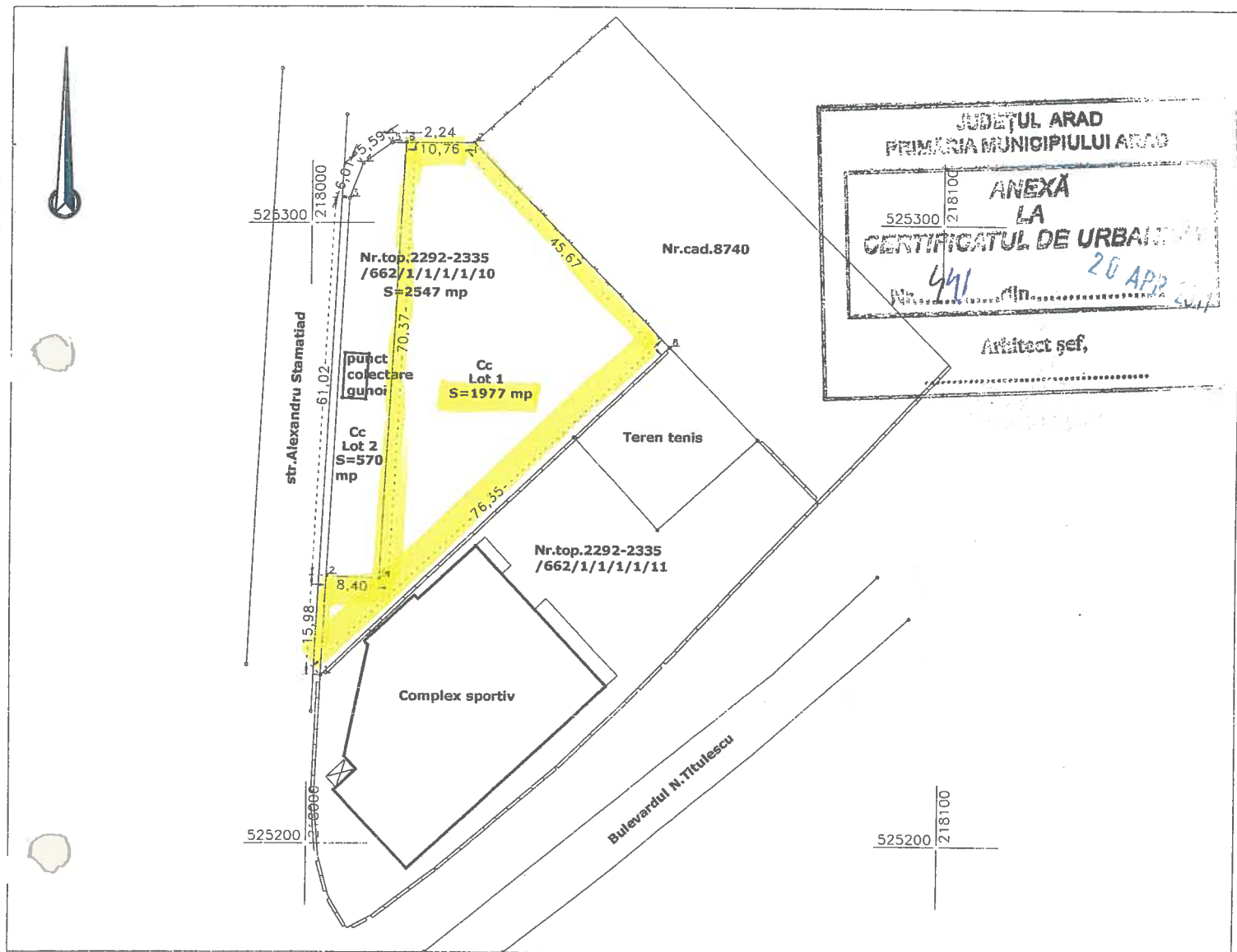




Plan de amplasament si delimitare a imobilului
cu propunerea de dezlipire
Scara 1:1000

ANEXA 16

Nr. cadastral	Suprafata masurata	Adresa imobilului
	2547	Loc.Arada - INTRAVILAN
Cartea Funciara nr.	304668	UAT Arad



Tabel de miscare parcelara pentru dezlipire imobil

Situatia actuala (inainte de dezlipire)					Situatia viitoare (dupa dezlipire)					
Nr.top.	Suprafata acte (mp)	Suprafata masuratori (mp)	Categorie de folosinta	Descrierea imobilului	NR. Cad.	LOT	Suprafata acte (mp)	Suprafata masuratori (mp)	Categorie de folosinta	Descrierea imobilului
2292-2335 /662/1/ 1/1/1/10	2547	2547	Cc	Intravilan viran in loc.Arada		1	1977	1977	Cc	Intravilan viran in loc.Arada
						2	570	570	Cc	Intravilan viran in loc.Arada
TOTAL	2547	2547		-	-		2547	2547	-	-

Parafa ,

Semnatura si data

Stampila BCPI

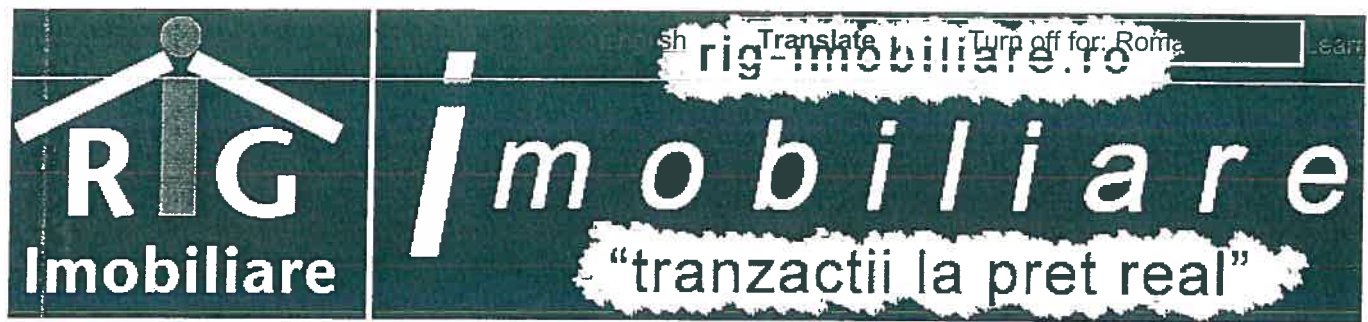
3950
FAUR
MARIANA-HORTENZIA
VALABII 2011
EVALUATOR EPL
NATIONAL
L'EXCELLENCE
MILVODST
L'EXCELLENCE



CALCULUL VALORII TERENULUI PRIN METODA COMPARATIILOR DE PIATA

Element de comparație	De evaluat	A	B	C
Preț de vânzare(euro)		50	59	40
Tip tranzactie		oferta	oferta	oferta
Corectie pentru tip tranzactie		-5,00	-5,90	-4,00
Pret corectat		45,00	53,10	36,00
Drepturi de proprietate transmise	integral	integral	integral	integral
Corectie pentru drepturi transmise		0	0	0
Pret corectat		45,00	53,10	36,00
Restricții legale	POT max 50%, CUT max 2.5	POT max 30%, CUT max 0.45	POT max 30%, CUT max 0.45	POT max 30%, CUT max 0.45
Corectie pentru restrictii legale		2	3	2
Pret corectat		47,25	55,76	37,80
Conditii de finantare	numerar	numerar	numerar	numerar
Corectie pentru Conditii de finantare		-	-	-
Pret corectat		45,00	53,10	36,00
Conditii de vanzare	obiective	obiective	obiective	obiective
Corectii pentru conditii de vanzare		-	-	-
Pret corectat		45,00	53,10	36,00
Conditii de piata	data evaluarii	apr.11	mai.11	mai.11
Corectie pentru conditii de piata		0	0	0
Pret corectat		45,00	53,10	36,00
Localizare	Micalaca III	Micalaca Est ANL	Micalaca Est Selgros	Micalaca Est Real
Corectie pentru localizare		4,50	5,31	7,20
Pret corectat		49,50	58,41	43,20
Suprafata	1977	4.200	5.570	30.800
Corectie pentru suprafata		2,48	2,92	9
Pret corectat		51,98	61,33	51,84
Front stradal	1	1	1	1*2
Corectie pentru front stradal		0	0	-3
Pret corectat		51,98	61,33	49,25
Utilitati	toate	in zona	toate	in zona
Corectie pentru utilitati		5,20	0,00	4,92
Pret corectat		57,17	61,33	54,17
Zonare	rezidential/servicii/ comercial	rezidential/comerc ial	rezidential/comerc cial	rezidential/comerc ial
Corectie pentru zonare		2,86	3,07	2,71
Pret corectat		60,03	64,40	56,88
Cea mai buna utilizare	rezidential/servicii/ comercial	rezidential/comerc ial	rezidential/comerc cial	rezidential/comerc ial
Corectie pentru CMBU		3,00	3,22	2,84
Pret corectat		63,03	67,62	59,73
Corectie totală netă		15	11	22
Corectie totală netă(%preț de vânzare		30,57%	19,10%	53,81%
Corectie totală brută		25	23	35
Corectie totală brută(%preț de vânzare		50,57%	39,10%	86,77%
Valoare propusa teren - eur/mp	68			
Valoare propusa teren - lei/mp	278			
Valoare propusa teren -euro/mp	133.679			
Valoare propusa teren lei	548.884			





[descriere detaliata](#) [imagini aditionale](#)

Zona industriala - Micalaca Est

Teren intravilan viran

Suprafata: 5570 mp

Front stradal: 42 ml direct la drum asfaltat.

Utilitati complete in fata terenului.

Pret: 59 euro/mp + tva neg.

Tel: 0744241122

[Inchiriere](#)

[salveaza oferta](#)

[dălesc mai multe detalii](#)



HOTĂRÂREA nr. ____
din _____ 2011

**privind dezlipirea și concesionarea directă a unui teren proprietatea Statului Român,
situat în municipiul Arad, Zona 300 Micalaca**

Consiliul Local al Municipiului Arad,
Având în vedere:

- inițiativa Primarului Municipiului Arad, exprimată în expunerea de motive înregistrată cu nr.10.088/16.06.2011;
 - raportul Serviciului Administrare Patrimoniu din cadrul Direcției Patrimoniu, înregistrat cu nr.40452/M3/17.06.2011;
 - cererea formulată de către S.C. Gemi Center S.R.L. și documentația cadastrală de dezlipire întocmită de către S.C. Dendal Topo S.R.L., înregistrate la Primăria Municipiului Arad cu nr.10.088/2011;
 - certificatul de urbanism nr.441/20.04.2011;
 - raportul de evaluare nr.189/2011, întocmit de către evaluator ing. Mariana Hortenzia Faur, expert evaluator ANEVAR;
 - rapoartele comisiilor de specialitate ale Consiliului Local al Municipiului Arad;
 - prevederile Legii cadastrului și publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
 - prevederile Decretului - Lege nr.115/1938, pentru unificarea dispozițiilor privitoare la cărțile funciare;
 - prevederile art. 15, lit.,e” și art.17 din Legea nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
 - adoptarea hotărârii în unanimitate de voturi (17 prezenți din totalul de 23);
- În temeiul prevederilor art. 36, alin. (5) lit. b, alin.(9), art. 45 și art. 123 din Legea administrației publice locale nr.215/2001, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE

Art.1.Se aprobă dezlipirea imobilului – teren intravilan viran cu destinația *curți construcții*, situat în municipiul Arad, str. Alexandru T. Stamatiad F.N., înscris în 304668 Arad (provenită din conversia de pe hârtie a C.F. nr. 7161 Micălaca), cu nr. top. 2292-2335/662/1/1/1/10, în suprafață de 2.547 mp, proprietatea Statului Român, conform documentației de dezlipire anexată, întocmită de către S.C. Dendal Topo S.R.L., anexele nr. 1, 2 și 3, care fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2.Se însușește raportul de evaluare nr. 189/2011, anexa 4, care face parte integrantă din prezenta hotărâre, întocmit de către ing. Mariana Hortenzia Faur, expert evaluator ANEVAR și se aprobă concesionarea directă, fără licitație publică, a Lotului nr. 1, în suprafață de 1.977 mp, rezultat din dezlipirea parcelei identificată la art. 1 din prezenta hotărâre, către S.C. Gemi Center S.R.L., pe o perioadă de 49 de ani, cu achitarea unei redevențe anuale de 5.338 € + T.V.A.

Art.3.Prezenta hotărâre intră în vigoare după avizarea favorabilă de către OCPI Arad, se duce la îndeplinire de către Primarul Municipiului Arad, prin Serviciul Administrare Patrimoniu din cadrul Direcției Patrimoniu și se comunică celor interesați de către Serviciul Administrație Publică Locală.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

SECRETAR

EXPUNERE DE MOTIVE

S.C. Gemi Center S.R.L., care deține în proprietate baza sportivă și de agrement situată în municipiul Arad, Zona 300 Micalaca, destinată în special persoanelor tinere, solicită concesiunea unui teren situat în vecinătatea acesteia, în vederea extinderii construcțiilor existente și amenajarea unor bazine cu apă termală, motivată de cererea venită din partea persoanelor de vârstă a treia, care ar dori în zonă un astfel de complex, în vederea urmăririi unor proceduri medicale.

Față de cele de mai sus, având în vedere și certificatul de urbanism emis în acest sens, consider oportun, adoptarea unui proiect de hotărâre pentru dezlipirea terenului necesar realizării investiției, însușirea raportului de evaluare întocmit pentru stabilirea valorii redevenței anuale și concesiunea directă fără licitație publică a unui teren în suprafață de 1.977 mp, către S.C. Gemi Center S.R.L.

PRIMAR,
Gheorghe Falcă



R A P O R T

privind dezlipirea și concesionarea directă a unui teren proprietatea Statului român, situat în municipiul Arad, Zona 300 Micalaca, în conformitate cu prevederile art. 15, lit. e din Legea nr. 50/1991, republicată privind autorizarea executării lucrărilor de construcții

În anul 2004, administrația locală, a organizat o licitație publică pentru vânzarea unui teren în suprafață de 3.271 mp, situat în municipiul Arad, Zona 300 Micalaca, în vederea realizării unei baze sportive și de agrement, licitație adjudecată de către S.C. Gemi Center S.R.L.

Societatea a realizat baza sportivă, care s-a dovedit agreată de către concetățeni, dar aceasta este realizată în special pentru persoane de vârstă tânără. Constatând că există solicitări din partea populației, pentru realizarea în zonă a unor bazine cu apă termală, în vederea urmăririi unor proceduri medicale, în special pentru persoane de vârstă a treia, s-a solicitat concesionarea unui teren alăturat în vederea extinderii construcțiilor existente.

Având în vedere prevederile art. 15, lit. „e” din Legea nr. 50/1991 republicată, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare, precum și faptul că acele construcții care urmează să se realizeze vor fi de uz public, propunem aprobarea concesionării directe, fără licitație publică a terenului solicitat în acest scop.

Menționăm că în conformitate cu prevederile art. 13 alin (1) din Legea nr. 50/1991 republicată

„terenurile aparținând domeniului privat al statului sau al unităților administrativ-teritoriale, destinate construirii, pot fi vândute, concesionate ori închiriate prin licitație publică, potrivit legii, în condițiile respectării prevederilor documentațiilor de urbanism și de amenajare a teritoriului, aprobate potrivit legii, în vederea realizării de către titular a construcției”,

iar conform art. 15, lit. „e” *„prin excepție de la prevederile art. 13 alin. (1), terenurile destinate construirii se pot concesiona fără licitație publică, cu plata taxei de redevență stabilite potrivit legii, ori pot fi date în folosință pe termen limitat, după caz, pentru extinderea construcțiilor pe terenuri alăturate, la cererea proprietarului sau cu acordul acestuia”.*

Pentru delimitarea terenului, există întocmită de către S.C. Dendal Topo S.R.L., documentația cadastrală de dezlipire a suprafeței necesare și s-a emis Certificatul de urbanism nr. 441/20.04.2011.

De asemenea în vederea stabilirii redevenței s-a întocmit un raport de evaluare întocmit de către un expert evaluator atestat ANEVAR, din care rezultă că la această dată, terenul în suprafață de 1.977 mp, are valoarea de 133.679 €, rezultând un preț de 67,62 €/mp.

Conform prevederilor art. 17 din Legea nr. 50/1991 republicată, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare, acest preț în condiții de concesiune, trebuie să se recupereze în 25 de ani, astfel că pentru terenul în suprafață de 1.977 mp, rezultă o redevență anuală de 5.338 € + T.V.A.

Față de cele de mai sus, propunem:

1. dezlipirea imobilului, situat în municipiul Arad, str. Alexandru T. Stamatiad F.N., înscris în 304668 Arad (provenită din conversia de pe hârtie a C.F. nr. 7161 Micalaca), cu nr. top. 2292-2335/662/1/1/1/10, în suprafață de 2.547 mp, proprietatea Statului român, conform documentației de dezlipire întocmită de către S.C. Dendal Topo S.R.L.
2. însușirea raportul de evaluare nr. 189/2011, întocmit de către ing. Mariana Hortenzia Faur, expert evaluator ANEVAR și aprobarea concesiunii directe fără licitație publică, a Lotului nr. 1, în suprafață de 1.977 mp, rezultat din dezlipirea parcelei identificată mai sus, către S.C. Gemi Center S.R.L., pe o perioadă de 49 de ani, cu achitarea unei redevențe anuale de 5.338 € + T.V.A., lucrările de construire și amenajare, urmând a se realiza în maxim 24 de luni de la data încheierii contractului de concesiune

DIRECTOR EXECUTIV,
Ing. Ioan Ighat

ȘEF SERVICIU,
Ing. Florica Popa