

HOTĂRÂREA nr. 249
din 1 august 2002

privind vânzarea terenului în suprafață de 83 mp aferent SC REMEDIUM SRL Arad

Consiliul Local al Municipiului Arad,
Având în vedere:

- inițiativa Primarului municipiului Arad, exprimată în expunerea de motive înregistrată cu nr. 2.428/A1/15.07.2002;
- raportul Serviciului Administrare Imobile din cadrul Serviciului Public "Administrația Patrimoniului Local", înregistrată cu nr. 2.428/A1/15.07.2002;
- acord Federalcoop Arad nr.763/10.06.2002;
- extras CF nr. 23282 Arad și CF nr. 60908 Arad;
- Certificat de urbanism nr. 964/23.05.2002 în vederea parcelării și vânzării;
- Certificat de urbanism nr.1872/23.10.2001 în vederea extinderii spațiului comercial;
- 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;

În temeiul prevederilor art.38, lit. "f" și "h", art.125, precum și ale art. 46 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, terenul în suprafață totală de 83 mp, situat în intravilanul municipiului Arad, B-dul. Revoluției nr. 52-54, înscris în CF nr. 23.282, cu nr. top. 265/a/2/a; 265/a/1/a; 264/a/1/a/2/2.

Art.2 Se însușește Raportul de expertiză tehnică, întocmit de către expert tehnic Dr. ing. Păiuș Sorin, privind evaluarea terenului în suprafață de 83 mp, teren situat în municipiul Arad, B-dul Revoluției nr. 52-54, anexa nr.1, care face parte din prezenta hotărâre.

Art.3 Se aprobă vânzarea terenului în suprafață de 83 mp, situat în intravilanul municipiului Arad, B-dul. Revoluției nr. 52-54, înscris în CF nr. 23.282 cu nr. top. 265/a/2/a; 265/a/1/a; 264/a/1/a/2/2, proprietatea municipiului Arad, către SC „REMEDIUM” SRL, proprietară asupra edificatului, la prețul de 2.612 Euro.

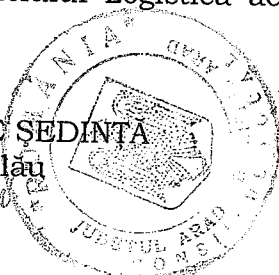
Prețul se va achita în lei, la cursul oficial comunicat de Banca Națională a României, din data plății.

Art.4 Se mandatează Primarul Municipiului Arad să semneze contractul de vânzare – cumpărare cu SC „REMEDIUM” SRL.

Art.5 Prezenta hotărâre se duce la îndeplinire de către serviciile de specialitate din cadrul Serviciului Public „Administrația Patrimoniului Local” și se va comunica celor interesați prin grija Serviciului Logistica actelor administrative din cadrul Primăriei Municipiului Arad.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

Amalia Aslău



SECRETAR

Doina Paul

RAPORT DE EXPERTIZĂ TEHNICĂ

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, am întocmit prezentul raport de expertiză tehnică, pe baza solicitării S.C. „REMEDIUM” S.R.L. cu sediul în Arad, B-dul Revoluției nr. 52-54, având ca

OBIECTIV

Evaluarea terenului în suprafață de 83 mp situat în Arad, B-dul Revoluției nr. 52-54, înscris în CF nr. 23282 Arad, având nr. top 265/a/2/a; 265/a/1/a; 264/a/1/a/2/2.

Evaluarea este necesară la Primăria Arad, pentru ca S.C. „REMEDIUM” S.R.L. Arad a solicitat să cumpere acest teren în vederea extinderii farmaciei.

CAPITOLUL II – CONSTATĂRI

Terenul ce urmează a fi evaluat este situat în Arad, B-dul Revoluției nr. 52-54 și este înscris în CF nr. 23282 Arad, având nr. top 265/a/2/a; 265/a/1/a; 264/a/1/a/2/2, în suprafață de 83 mp.

Evaluarea terenului se face prin metode patrimoniale și de randament.

A. METODA PATRIMONIALA

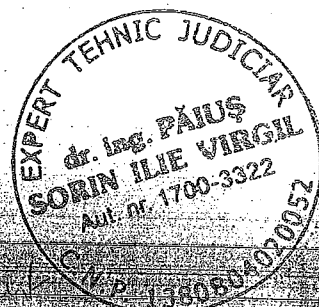
1. Evaluarea terenului conf. H.G 834/1991

$$\text{Preț /mp } V_t = 495 (1 + N) \times k$$

$$k = 33.218 : 198 = 167,77$$

Calculul lui „N”

- categoria localității.....1,0
- amplasarea terenului.....1,0
- funcția economică a localității.....1,0
- poziția terenului față de accesul la rețele transport.....1,0
- echiparea tehnico-edilitară a zonei.....3,0
- caracteristicile geotehnice ale terenului.....1,0



RAPORT DE EXPERTIZĂ TEHNICĂ

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, am întocmit prezentul raport de expertiză tehnică, pe baza solicitării S.C. „REMEDIUM” S.R.L. cu sediul în Arad, B-dul Revoluției nr. 52-54, având ca

OBIECTIV

Evaluarea terenului în suprafață de 83 mp situat în Arad, B-dul Revoluției nr. 52-54, înscris în CF nr. 23282 Arad, având nr. top 265/a/2/a; 265/a/1/a; 264/a/1/a/2/2.

Evaluarea este necesară la Primăria Arad, pentru ca S.C. „REMEDIUM” S.R.L. Arad a solicitat să cumpere acest teren în vederea extinderii farmaciei.

CAPITOLUL II – CONSTATĂRI

Terenul ce urmează a fi evaluat este situat în Arad, B-dul Revoluției nr. 52-54 și este înscris în CF nr. 23282 Arad, având nr. top 265/a/2/a; 265/a/1/a; 264/a/1/a/2/2, în suprafață de 83 mp.

Evaluarea terenului se face prin metode patrimoniale și de randament.

A. METODA PATRIMONIALA

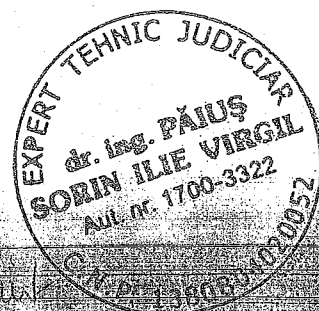
1. Evaluarea terenului conf. H.G 834/1991

$$\text{Preț /mp } V_t = 495 (1 + N) \times k$$

$$k = 33.218 : 198 = 167,77$$

Calcul lui „N”

- | | |
|--|-----|
| - categoria localității..... | 1,0 |
| - amplasarea terenului..... | 1,0 |
| - funcția economică a localității..... | 1,0 |
| - poziția terenului față de accesul la rețele transport..... | 1,0 |
| - echiparea tehnico-edilitară a zonei..... | 3,0 |
| - caracteristicile geotehnice ale terenului..... | 1,0 |



- funcție compatibilă cu planul urbanistic.....0,5

Total 8,5

Preț/mp $V_t = 495 (1 + 8,5) \times 167,77 = 788.938$ lei

Valoarea terenului este:

$$83 \times 788.938 = \underline{65.481.854 \text{ lei}}$$

B. METODA VALORII DIN CAPACITATEA BRUTĂ DE ÎNCHIRIERE

Valoarea de închiriere în lei/mp/lună $0,6 \text{ USD} = 0,6 \times 33218 = 19.931$ lei/mp/lună

$$CB = 19.931 \text{ lei/mp/lună} \times 12 = 239.172 \text{ lei/an}$$

$$VCB = CB : i = 239.172 : 0,3 = 797.240 \text{ lei}$$

Valoarea terenului este:

$$83 \times 797.240 = \underline{66.170.920 \text{ lei}}$$

C. METODE PONDERATĂ A PRACTICIENILOR

$$V_{pp} = (3 \times V_p + V_{CB}) / 4 = (3 \times 65.481.854 + 66.170.920) / 4 = \underline{65.654.121 \text{ lei}}$$

Valoarea medie este:

$$V_m = (A + B + C) / 3 = (65.481.854 + 66.170.920 + 65.654.121) / 3 = \underline{65.768.965 \text{ lei}}$$

Stabilirea valori de circulație

La stabilirea valori de circulație am ținut cont de următoarele criterii

- cererea și oferta; prețuri practicate în zonă. Prețul practicat la tranzacții notariale este între 700.000 – 1.200.000 lei/mp
- amplasarea terenului în zona ultracentrală
- suprafață mică de teren
- faptul că nu poate fi construit decât de farmacie (extindere)
- de valoarea tehnică

Ținând cont de criteriile de mai sus apreciez că valoarea de circulație este mai mare decât valoarea tehnică cu cca 30 %

$$65.768.965 \times 1,30 = 85.499.654 \text{ lei}$$

Apreciez valoarea de circulație a terenului în suprafață de 83 mp la 85.500.000 lei, care corespunde la 1.030.000 lei/mp (cca 31 USD/mp)

CAPITOLUL III - CONCLUZII

Valoarea terenului situat în Arad, B-dul Revoluției nr. 52-54, înscris în CF 23282 Arad, având nr. top 265/a/2/a; 265/a/1/a; 264/a/1/a/2/2 în suprafața de 83 mp este de 85.500.000 lei.

Arad, la 9 iulie 2002



- funcție compatibilă cu planul urbanistic.....0,5

Total 8,5

$$\text{Preț/mp } V_t = 495 (1 + 8,5) \times 167,77 = 788.938 \text{ lei}$$

Valoarea terenului este:

$$83 \times 788.938 = \underline{65.481.854 \text{ lei}}$$

B. METODA VALORII DIN CAPACITATEA BRUTĂ DE ÎNCHIRIERE

Valoarea de închiriere în lei/mp/lună $0,6 \text{ USD} = 0,6 \times 33218 = 19.931 \text{ lei/mp/lună}$

$$\text{CB} = 19.931 \text{ lei/mp/lună} \times 12 = 239.172 \text{ lei/an}$$

$$\text{VCB} = \text{CB} : i = 239.172 : 0,3 = 797.240 \text{ lei}$$

Valoarea terenului este:

$$83 \times 797.240 = \underline{66.170.920 \text{ lei}}$$

C. METODE PONDERATĂ A PRACTICIENILOR

$$V_{pp} = (3 \times V_p + \text{VCB})/4 = (3 \times 65.481.854 + 66.170.920)/4 = \underline{65.654.121 \text{ lei}}$$

Valoarea medie este:

$$V_m = (A + B + C)/3 = (65.481.854 + 66.170.920 + 65.654.121)/3 = \underline{65.768.965 \text{ lei}}$$

Stabilirea valori de circulație

La stabilirea valori de circulație am ținut cont de următoarele criterii

- cererea și oferta; prețuri practicate în zonă. Prețul practicat la tranzacții notariale este între 700.000 – 1.200.000 lei/mp
- amplasarea terenului în zona ultracentrală
- suprafață mică de teren
- faptul că nu poate fi construit decât de farmacie (extindere)
- de valoarea tehnică

Ținând cont de criteriile de mai sus apreciez că valoarea de circulație este mai mare decât valoarea tehnică cu cca 30 %

$$65.768.965 \times 1,30 = 85.499.654 \text{ lei}$$

Apreciez valoarea de circulație a terenului în suprafață de 83 mp la 85.500.000 lei, care corespunde la 1.030.000 lei/mp (cca 31 USD/mp)

CAPITOLUL III - CONCLUZII

Valoarea terenului situat în Arad, B-dul Revoluției nr. 52-54, înscris în CF 23282 Arad, având nr. top 265/a/2/a; 265/a/1/a; 264/a/1/a/2/2 în suprafață de 83 mp este de 85.500.000 lei.

Arad, la 9 iulie 2002

