

ROMÂNIA
JUDETUL ARAD
MUNICIPIUL ARAD
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂREA nr. 291

din 29 iulie 2004

**privind vânzarea cotei indivize de teren de 150/3651 mp., aferent apartamentului nr. 4
din imobilul situat în municipiul Arad, B-dul Revoluției nr. 94**

Consiliul Local al Municipiului Arad,

Având în vedere:

- inițiativa Primarului Municipiului Arad, exprimată în expunerea de motive înregistrată cu nr.18538/A1/23.07.2004;
- raportul Serviciului Administrare Imobile din cadrul Serviciului Public "Administrația Patrimoniului Local", înregistrat cu nr. 7057/A1/23.07.2004;
- extras CF nr.64957 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 HGR nr. 1341/2002, pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr.550/2002 privind vânzarea spațiilor comerciale proprietate privată a statului;
- prevederile art.13 din Legea 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.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. 125 și 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, cota indiviză de teren în suprafață de 150/3651 mp., aferent apartamentului nr.4, situat în intravilanul municipiului Arad, B-dul Revoluției nr. 94, înscris în CF nr. 64957 Arad, cu nr. top 887;888/a/1/IV.

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 150/3651 mp., teren situat în municipiul Arad, B-dul Revoluției nr.94, Anexa nr.1, care face parte din prezenta hotărâre.

Art.3. (1) Se aprobă vânzarea cotei indivize de teren în suprafață de 150/3651 mp., teren situat în municipiul Arad, B-dul Revoluției nr. 94, înscris în CF nr.64957 Arad cu nr. top. 887;888/a/1/IV, proprietatea municipiului Arad, către SC „FARMEC” SRL, la prețul de **4.582 € +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 „FARMEC” SRL.

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

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

Adrian Niță



SECRETAR

Doina Paul



RAPORT DE EXPERTIZĂ TEHNICĂ

Nr. 25 / 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. „FARMEC” S.R.L.**, cu sediul în Arad, B-dul Revoluției nr. 94, ap.4, am întocmit prezentul raport de expertiză tehnică având ca

OBIECTIV

Evaluarea terenului în suprafață de 150 mp situat în Arad, B-dul Revoluției nr. 94

Evaluarea este necesară pentru cumpărarea acestui teren de către **S.C. „FARMEC” S.R.L.**

CAPITOLUL II. CONSTATĂRI

Terenul ce se evaluează în suprafață de 150 mp este situat în Arad, B-dul Revoluției nr. 94 și este aferent ap. 4 situat în Arad, B-dul Revoluției nr. 94, înscris în CF nr. 64957 Arad, având nr. top 887-888/a/1/IV.

Terenul aferent acestui spațiu comercial este 150/3651 fiind în indiviziune și se află sub spațiul comercial al **S.C. „FARMEC” S.R.L. Arad.**

Pentru stabilirea tehnică folosim metoda patrimonială și metoda de randament

A. METODA VALORII PATRIMONIALĂ

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

$$k = 33.718 : 198 = 170,29$$

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

$$V_t = 495 \times (1+8,5) \times 170,29 = 800.789 \text{ lei/mp}$$

Valoarea terenului în suprafață de 150 mp este

$$V_p = 150 \times 800.789 = \underline{120.118.350 \text{ lei}}$$

B. METODA VALORII DIN CAPACITATEA BENEFICIARĂ BRUTĂ DE ÎNCHIRIERE

Valoarea de închiriere a terenului este de 0,65 USD/mp/lună = 0,65 x 33.718 = 21.917 lei/mp/lună

$$CB = 21.917 \text{ lei/mp/lună} \times 12 \text{ luni} = 263.004 \text{ lei/mp/an}$$

$$VCB = CB : i = 263.004 : 0,3 = 876.680 \text{ lei/mp}$$

Valoarea terenului în suprafață de 150 mp este:

$$VCB = 150 \times 876.680 = \underline{131.502.000 \text{ lei}}$$

Valoarea medie a terenului este:

$$V_m = (V_p + VCB) / 2 = (120.118.350 + 131.502.000) / 2 = \underline{125.810.175 \text{ lei}}$$

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 zonă ultracentrală;
- de suprafața mică de teren (150 mp);
- de faptul că terenul este în indiviziune și se află sub construcție;
- de valoarea tehnică

Ținând cont de criteriile de mai sus apreciez că valoarea de circulație a terenului este mai mare decât valoarea tehnică cu cca 45-50 % .

$$125.810.175 \times 1,475 = 185.170.000 \text{ lei}$$

Apreciez valoarea de circulație la 186.000.000 lei (cca 4554 Euro) ce corespunde la 1.240.000 lei/mp (30,35 Euro/mp).

CAPITOLUL III. CONCLUZII

Valoarea de circulație a terenului în suprafață de 150 mp, situat în Arad, B-dul Revoluției nr. 94, aferent ap.4 , înscris în CF 64957 Arad, nr. top 887;888/a/1/IV (teren aflat în indiviziune și sub apartament) este 186.000.000 lei.

Arad, la 24 iunie 2004



EXPERT TEHNIC
Dr.Ing. Păiuș Sorin

