



ROMÂNIA
JUDEȚUL ARAD
MUNICIPIUL ARAD
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂREA nr. 314
din 15 septembrie 2004
privind vânzarea cotei indivize de teren de 37/2030 mp., aferent
apartamentului nr. 12 din imobilul, situat în municipiul Arad,
B-dul Revoluției nr. 95

Consiliul Local al Municipiului Arad,

Având în vedere:

- inițiativa Primarului Municipiului Arad, exprimată în expunerea de motive înregistrată cu nr. 21501/A1/2004,
- raportul Serviciului Administrare Imobile din cadrul Serviciului Public "Administrația Patrimoniului Local", înregistrat cu nr. 7649/A1/16.08.2004;
- extras CF nr.66739 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 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 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 acestuia;
- 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 37/2030 mp., aferent apartamentului nr.12 parter, situat în intravilanul municipiului Arad, B-dul Revoluției nr. 95, înscris în CF nr. 66739 Arad, cu nr. top 912;916XII.

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 37/2030 mp., teren situat în municipiul Arad, B-dul Revoluției nr.95, Anexa nr.1, care face parte din prezenta hotărâre.

Art.3. Se aprobă vânzarea cotei indivize de teren în suprafață de 37/2030 mp., teren situat în municipiul Arad, B-dul Revoluției nr. 95, înscris în CF nr.66739 Arad cu nr. top. 912;916/XII, proprietatea municipiului Arad, către SC „RECORD CENTER” SRL, la prețul de **1118 € +TVA** .
Prețul se va achita în lei, la cursul oficial comunicat de Banca Națională a României din data plății.

RAPORT DE EXPERTIZĂ TEHNICĂ

Nr. 28 / 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. „RECORD CENTER” S.R.L.**, cu sediul în Arad, str. Poetului nr. 101/c, am întocmit prezentul raport de expertiză tehnică având ca

OBIECTIV

Evaluarea terenului în suprafață de 37 mp situat în Arad, B-dul Revoluției nr. 95

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

CAPITOLUL II. CONSTATĂRI

Terenul ce se evaluează în suprafață de 37mp este situat în Arad, B-dul Revoluției nr. 95 și este aferent ap. 12 , parter în suprafață construită de 56 mp compus din sală vânzare, birou, atelier, WC, înscris în CF nr. 66739 Arad, având nr. top 912, 916/XII

[Signature]



Terenul este situat sub spațiu comercial al S.C.,„RECORD CENTER” SRL și este în indiviziune în cota de 37/2030.

Pentru stabilirea valorii tehnice folosim metoda patrimonială și metoda de randament

A. METODA VALORII PATRIMONIALĂ

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

$$k = 33.863 : 198 = 171,03$$

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

$$N = 8,5$$

$$V_t = 495 \times (1+8,5) \times 171,03 = 804.269 \text{ lei/mp}$$

Valoarea terenului în suprafață de 37 mp este

$$V_p = 37 \times 804.269 = \underline{\underline{29.757.953 \text{ lei}}}$$

B. METODA VALORII DIN CAPACITATEA BENEFICIARĂ BRUTĂ DE ÎNCHIRIERE

Valoarea de închiriere a terenului este de 0,65 USD/mp/lună = 0,65 x 33.163 = 22.011 lei/mp/lună

$$CB = 22.011 \text{ lei/mp/lună} \times 12 \text{ luni} = 264.132 \text{ lei/mp/an}$$

$$VCB = CB : i = 264.132 : 0,3 = 880.440 \text{ lei/mp}$$

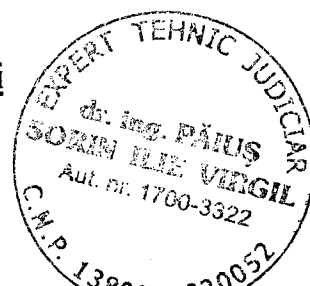
Valoarea terenului în suprafață de 37 mp este:

$$VCB = 37 \times 880.440 = \underline{\underline{32.576.280 \text{ lei}}}$$

Valoarea medie a terenului este:

$$V_m = (V_p + VCB) / 2 = (29.757.953 + 32.576.280) / 2 = \underline{\underline{31.167.116 \text{ lei}}}$$

Păiuș



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 (37 mp);
- de faptul că terenul se află sub construcție și este în indiviziune;
- s-a comparat cu terenul vândut la spațiile comerciale de pe B-dul Revoluției nr. 94 (terenul sub construcție și aflat în indiviziune)
- 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 % .

$$31.167.116 \times 1,475 = 45.971.496 \text{ lei}$$

Apreciez valoarea de circulație la **46.000.000 lei** (cca 1118 Euro la un curs 1 Euro = 41.159 lei) ce corespunde la 1.243.243 lei/mp (cca 30,21 Euro/mp)

CAPITOLUL III. CONCLUZII

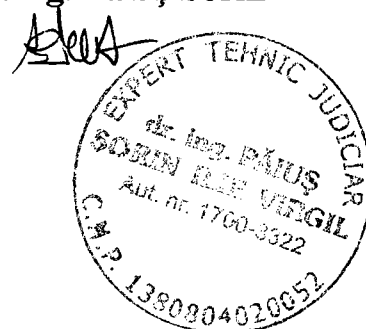
Valoarea de circulație a terenului în suprafață de 37 mp, situat în Arad, B-dul Revoluției nr. 95, aferent ap.12 , înscris în CF nr. 66739 Arad, având nr. top 912, 916/XII, (teren aflat sub apartament și în indiviziune) este **46.000.000 lei.**

Arad, la 26 iulie 2004



EXPERT TEHNIC

Dr.Ing. Păiuș Sorin



$$1 \text{ €} = 41.156 \text{ lei}$$

$$1117,6986 = 1118 \text{ €}$$