



ROMÂNIA
JUDEȚUL ARAD
MUNICIPIUL ARAD
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂREA nr. 411
din 29 decembrie 2004
privind însușirea Raportului de expertiză tehnică în vederea vânzării
terenului în suprafață de 93 mp.

Consiliul Local al Municipiului Arad,
Având în vedere:

- inițiativa Primarului Municipiului Arad, exprimată în expunerea de motive înregistrată cu nr. 31860/2004;
- raportul Serviciului Administrare Imobile din cadrul Serviciului Public "Administrația Patrimoniului Local" înregistrat cu nr. 11159/2004;
- cererea nr. 11159/2004 a SC „ELDO” SRL, înregistrată la Serviciului Public "Administrația Patrimoniului Local”;
- extrasul de carte funciară nr. 64110 Arad;
- avizele comisiilor de specialitate ale Consiliului Local al Municipiului Arad;
- prevederile art. 36 alin.(1) Legea fondului funciar nr. 18/1991- republicată;
- prevederile art. 1 și art.2 alin.(1) din Legea nr.54/1998 – privind circulația juridică a terenurilor;
- prevederile art.5 alin.(2) din Legea nr.213/1998 – privind proprietatea publică și regimul juridic al acestuia,

În temeiul prevederilor art. 38, lit. "f" și "h", ale art. 125 și ale art.46 din Legea nr.215/2001 privind administrația publică locală,

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. În temeiul art. 36 alin.(1) din Legea Fondului Funciar nr. 18/1991 - republicată, se trece în proprietatea privată a municipiului Arad, din proprietatea Statului Român, suprafața de 93 mp., înscris în C.F. nr. 64 110 – Arad cu nr. top. 3134/a/2/2/1/2/2.

Art.2. Se însușește Raportul de expertiză tehnică nr. 38/2004, întocmit de către expert,tehnic Dr. Ing. Păiuș Sorin, privind evaluarea suprafeței de 93 mp, teren situat în municipiului Arad, Calea Aurel Vlaicu nr. 109-111, Anexa nr.1, care face parte din prezenta hotărâre.

Art.3. Se aprobă vânzarea terenului în suprafață de 93 mp, situat în municipiul Arad, Calea Aurel Vlaicu nr. 109-111, teren identificat potrivit art.1, proprietatea municipiului Arad, către SC „Eldo” SRL, proprietara supraedificatului.

Art.4. (1) - Prețul de vânzare este de 20 €/mp, respectiv 1.863 € + TVA, reprezentând valoarea de circulație din zonă pentru terenuri similare.

(2) - Prețul terenului va fi achitat anterior semnării contractului de vânzare – cumpărare, în lei, la cursul comunicat de Banca Națională a României, din data plății.

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

PRESEDINTE DE SEDINTĂ
Eftimie Liviu Bobar

SECRETAR
Doina Paul

RAPORT DE EXPERTIZĂ TEHNICĂ

Nr. 38 / 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. „ELDO” S.R.L. ARAD**, cu sediul în Arad, P-ța Gării nr.1, bl.A, sc.A, ap. 17, am întocmit prezentul raport de expertiză tehnică având ca

OBIECTIV

Evaluarea terenului în suprafață de 93 mp situat în Arad, Calea Aurel Vlaicu nr. 109-111, înscris în CF nr. 64110

Evaluarea este necesară la Primăria Arad în vederea cumpărării acestui teren de către **S.C. „ELDO” S.R.L. Arad**

CAPITOLUL II. CONSTATĂRI

Terenul ce se evaluează în suprafață de 93 mp este situat în Arad, Calea Aurel Vlaicu nr. 109-111 înscris în CF nr. 64110 Arad, având nr. top 3134/a/2/2/1/2/2 și se află sub spațiul comercial proprietatea SC ELDO SRL Arad

Terenul este proprietatea Statului Român (încheierea 1599/1976). Spațiul comercial a fost cumpărat de SC „ELDO” SRL Arad de la SC „COMTEX” S.A., iar conf. contractului de vânzare-cumpărare terenul este proprietatea Statului Român și se transmite în folosința cumpărătorului.

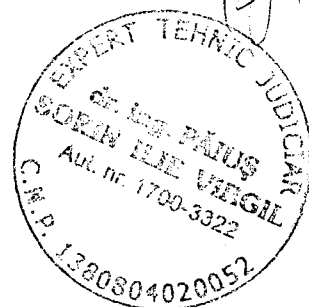
Pentru stabilirea tehnică folosim metoda patrimonială și metoda de randament

A. METODA VALORII PATRIMONIALĂ

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

$$k = 32912 : 198 = 166,22$$

[Signature]



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.....3,0
- caracteristicile geotehnice a terenului.....1,0
- functie compatibila cu planul urbanistic.....0,5

$$N = 8,3$$

$$1+N = 9$$

$$V_t = 495 \times 9 \times 166,22 = 740.510 \text{ lei/mp}$$

Valoarea terenului în suprafață de 93mp este

$$V_p = 93 \times 740.510 = \underline{68.867.430 \text{ lei}}$$

B. METODA VALORII DIN CAPACITATEA BENEFICIARĂ BRUTĂ DE ÎNCHIRIERE

Valoarea de închiriere a terenului este de 0,55 USD/mp/lună = 0,55 x 32.912 = 18.102 lei/mp/lună

$$CB = 18.102 \text{ lei/mp/lună} \times 12 \text{ luni} = 217.224 \text{ lei/mp/an}$$

$$VCB = CB : i = 217.224 : 0,3 = 724.080 \text{ lei/mp}$$

Valoarea terenului în suprafață de 93 mp este:

$$VCB = 93 \times 724.080 = \underline{67.339.440 \text{ lei}}$$

Întrucât cele 2 valori sunt sensibil egale facem media lor aritmetică :

Valoarea medie a terenului este:

$$V_m = (V_p + VCB) / 2 = (68.867.430 + 67.339.440) / 2 = \underline{68.103.435 \text{ lei}}$$

Stabilirea valorii de circulație:

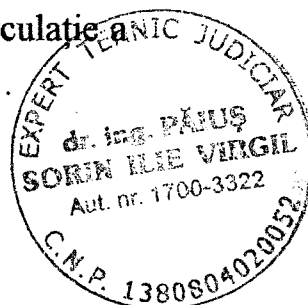
La stabilirea valorii de circulație am ținut cont de următoarele criterii:

- cererea și oferta . Felul cum se vând terenurile în zonă;
- amplasarea terenului în cartierul Vlaicu pe Calea Aurel Vlaicu;
- de suprafața relativ mică de teren (93 mp);
- de faptul că acest teren 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 10-15 % .

$$68.103.435 \times 1,125 = 76.616.364 \text{ lei}$$

Aut



Apreciez valoarea de circulație la **76.700.000 lei** (cca 1863 Euro la un curs valutar de 1 Euro = 41.179 lei) ce corespunde la 824.731 lei/mp respectiv 20,03 Euro/mp

CAPITOLUL III. CONCLUZII

Valoarea de circulație a terenului în suprafață de 93 mp, situat în Arad, Calea Aurel Vlaicu nr. 109-111 înscris în CF 64110 Arad, nr. top 3134/a/2/2/1/2/2 , aflat sub spațiul comercial al SC „ELDO” SRL Arad este de **76.700.000 lei** (cca 1863 Euro la cu curs valutar de 1 Euro = 41.179 lei) ce corespunde 824.731 lei/mp respectiv 20,03 Euro/mp

Arad, la 20 octombrie 2004

EXPERT TEHNIC

Dr.Ing. Păiuș Sorin



EXTRAS DE CARTE FUNCARA

Strada Calca Aurel Vlaicu nr 109-111

CF.nr.

64110

Localitatea

Arad

A FOAIA DE AVERE

Nr.	nr.top	descrierea imobilului	intinderea
1	3134/a/2/2/1/2/2	Intravilan cu spatiu comercial parter (1 sala servire)	93 mp

B FOAIA DE PROPRIETATE

Nr. inscrieri privitoare la dreptul de proprietate

1	Statul Roman asupra terenului in rangul inch nr 1599/1976
5	S.C. ELDO SRL ARAD, cumparare, fara teren inch.nr. 16468/2003

C FOAIA DE SARCINI

Nr. inscrieri privitoare la sarcini

1	S.C. ELDO SRL ARAD, drept de folosinta asupra 93 mp , inch.nr. 16468/2003
---	---

achitat chitanta fiscala 17.000 lei

Nr.

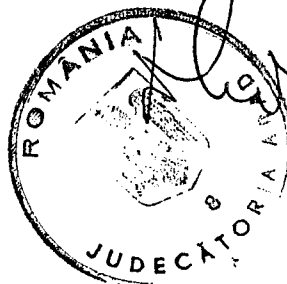
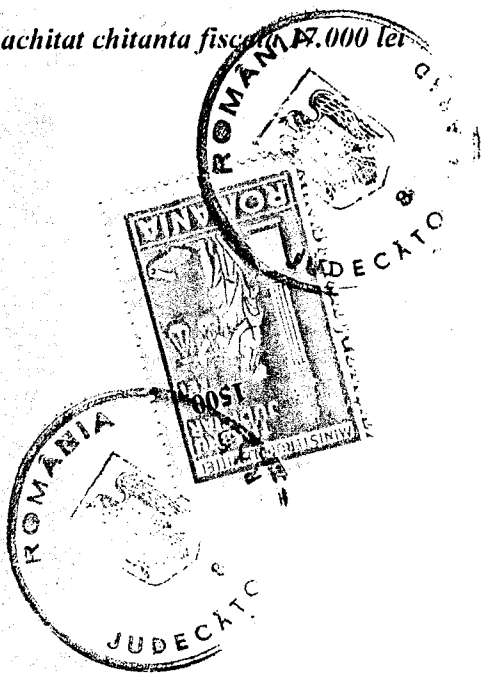
45544.

Certific ca prezenta copie in extras
corespunde intrutorul cu pozitiile
in vigoare din coala de CF originala
pastrata de acest birou de CF

15.10.2004

redactat Lia Don

Conducător CF Lia Don

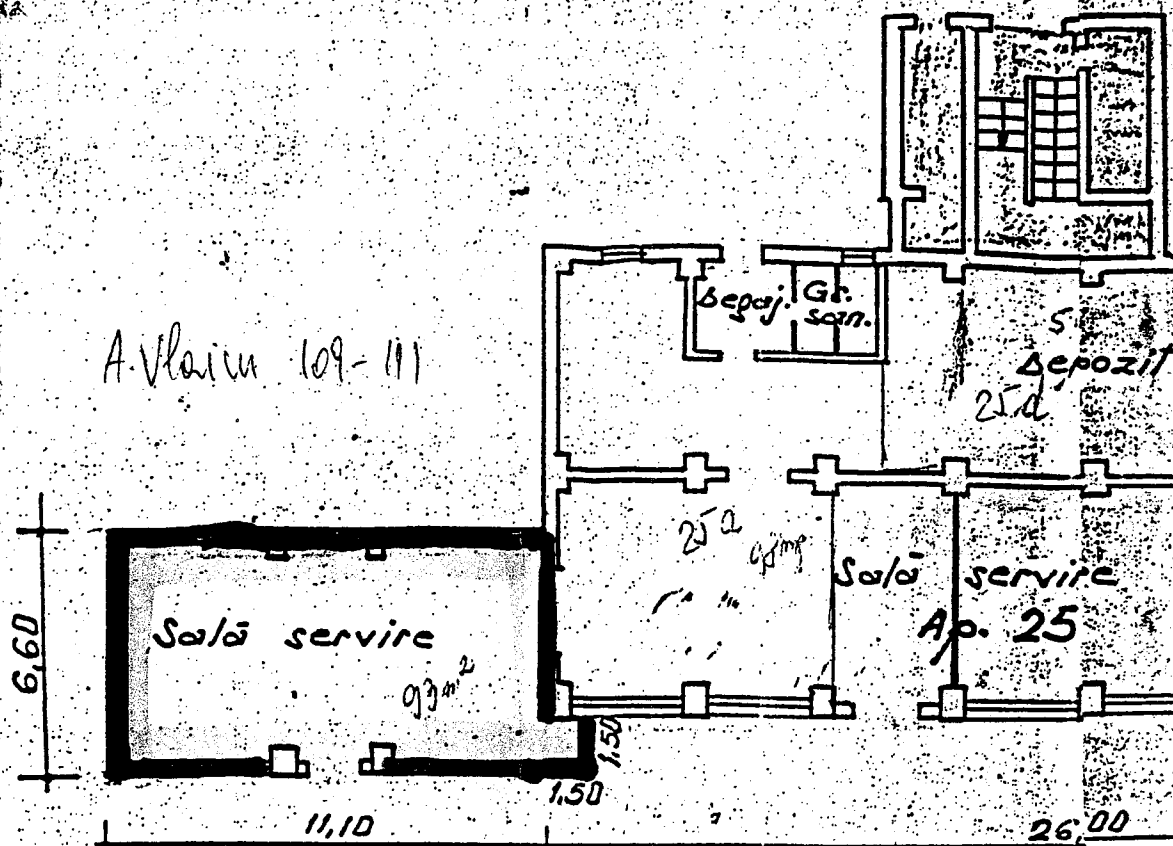


[Handwritten signature]

PLAN AF. 25 PAF R BLOC I,

Calco AUREL VLAICU

Sc. 1-200

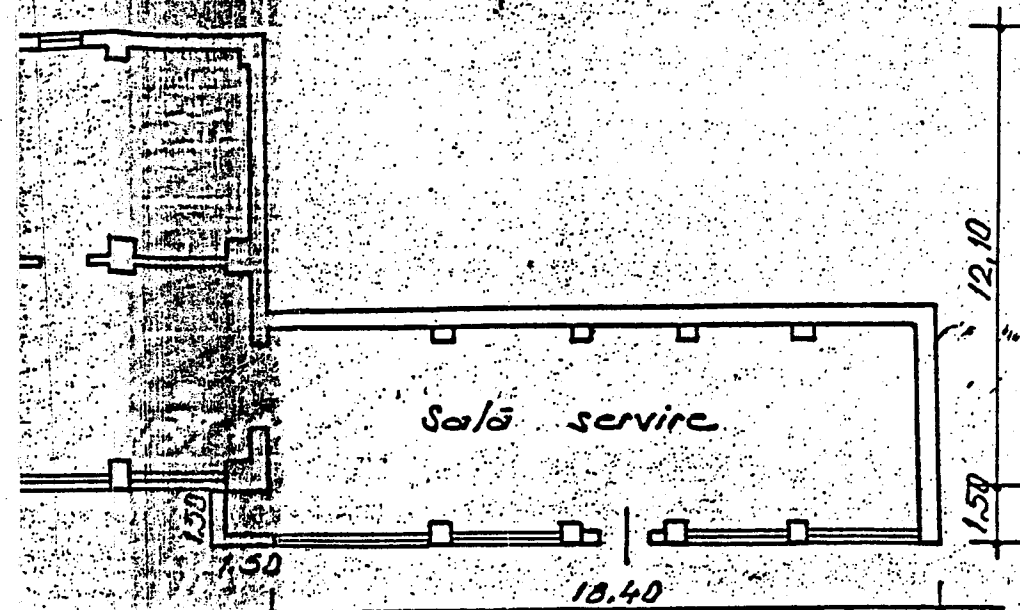


EXTRAS DIN PLANUL D

A op. 25 parter Bloc I, calea Aurel
nr. topografic: 3/34/a/2/1/2 : 3/34/b/2/1/1 - 3
de 514 mp in care parte teren de 64/400.

COMPONENTA APARTAMENTULUI: 3 sali

Conform planului de apartamentare.



APARTAMENTARE

aciu înscris în C.F. 39006 cu
nr. 2006
n/c/2/1/1/1 în suprafață construită

vire, depozit, degojament, gr. sanitar.

Achitat Tarif de 22.854 lei, cu chitanța nr. 1752462
din 20 I 1994

R.A.L.L. Arad

Beneficiarios: C. COMTEX S.A

PLAN DE IDENTIFICARE

Asst. Dir.	Ing. Bodas M.	1:2
S. I. project	Th. Lampo S.	
Verifient	Ing. Bodas M.	
Cont. YAR		
Dossier	Meixenberg M.	

a ap. 25 parter
Bloc I, calca Aurel
Vlaicu inscrie in
C.F. 39006

Nr. 254/24/1993