

ROMANIA
JUDETUL ARAD
MUNICIPIUL ARAD
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂREA NR. 169
Din 08 iunie 2000

privind modificarea Hotărârii nr. 141 din 28.07.1998 a Consiliului local al municipiului Arad

Consiliul local al municipiului Arad, întrunit în sedinta ordinară:
Având în vedere:

- inițiativa Primarului municipiului Arad;
 - adresa nr. 11955/2000 a SC "MEZAR" SRL Arad prin care solicită cumpărarea prin licitație publică a unei suprafețe de teren în municipiul Arad;
 - referatul nr. 11955/P3/24.05.2000 a Serviciului Patrimoniu și date urbane din cadrul Primăriei municipiului Arad, prin care se propune modificarea art. 3 din Hotărârea nr. 141/1998 a Consiliului local al municipiului Arad;
 - rapoartele Comisilor nr. 1, 2 și 3 ale Consiliului local al municipiului Arad;
 - prevederile art. 1.1(1) din HGR nr. 468/1998 pentru modificarea și completarea HGR nr. 834/1991, privind stabilirea și evaluarea unor terenuri deținute de societăți comerciale cu capital de stat;
 - prevederile art. 21, lit. g și art. 84 din Legea nr. 69/1991, republicată;
- În temeiul art. 28 din Legea nr. 69/1991, republicată, privind administrația publică locală,

HOTĂRĂȘTE:

Articol unic. Se modifică art. 3 din Hotărârea nr. 141/28.07.1998 a Consiliului local al municipiului Arad, care va avea următorul conținut:

"Se însușește Raportul de evaluare tehnică nr. 9/2000 întocmit de Primăria municipiului Arad – Anexa nr. 1 la prezenta hotărâre - privind terenul situat în municipiul Arad, Calea Bodroguului, precum și vânzarea prin licitație publică a acestui teren.

Se împuternicește Primarul municipiului Arad, să semneze contractul de vânzare cumpărare cu adjudecatorul licitației."

PRESEDINTE DE SEDINTA,
Ecatarina Coprea

SECRETAR,
Doina Rău

RAPORT DE EVALUARE

Nr. 9/2000

pentru terenul în suprafață de 1.094 mp.
situat în municipiul Arad, Calea Bodrogiului

Obiectivul evaluării

Terenul în suprafață de 1.094 mp., amplasat în municipiul Arad, Calea Bodrogiului, care a fost disponibilizat de către Consiliul județean ca urmare a aplicării HGR 834/1991 de la SC REMAT SA este înscris în CF. nr 5042 Arad, cu nr. top. 7439/6684/4/b/1/a/1/1/2/2.

Zona dispune de următoarele utilități: apă, energie electrică, canalizare, gaze naturale.

Evaluarea terenului s-a efectuat prin trei metode:

- A - metode de evaluare patrimoniale
- B - metode de evaluare prin rentabilitate
- C - metode de evaluare combinate

Metode de evaluare patrimonială

V1.a - Metoda costului direct

Valoarea de concesiune a unor terenuri din vecinătate a fost stabilită prin Hotărârea nr.3/1999 și este de 19,80 dolari/mp. La prețul de concesiune se aplică o reducere cu 50%, justificată de faptul că prețul urmează să fie plătit la data semnării contractului autentic de vânzare - cumpărare și nu eşalonat în timp ca la preluarea prizei de concesiune.

Preț/mp. 9,90 \$/mp, rezultând 203.475 lei/mp. (11.09.1999 1\$ = 11.266 lei)
(24.05.2000, 1\$ = 20.553 lei)

V.1.a = 203.475 lei/mp.

V.1.b. - Metoda costului standard

(conform HGR nr. 834/1991)

$V_t = V_b (1+N) \times K$, unde:

K = coeficient de actualizare

V_t = valoarea totală

V_b = valoarea de bază = 495 lei/mp.

N = suma notelor acordate în funcție de criteriile de localizare

K = 20.553 / 189 = 108,7 (24.05.2000)

Criterii de evaluare (N)

a). Categoria localității	1
b). Amplasarea terenului	0,5
c). Funcțiile economice și caracteristicile sociale ale localității	1
d). Poziția terenului față de accesul la rețelele de transport	0,2+0,5
e). Echiparea tehnico-edilitară a zonei în care se află terenul	0,5 + 0,5 + 0,5+0,5
f). Caracteristicile geotehnice ale terenului	1
g). Restricții de folosire a terenului conform PUG	-5
h). Terenuri poluate cu reziduri	-
TOTAL	6,7

$$V_l = 495 (1 + 6,7) \times 108,7 = 414.310$$

$$V_l = 414.310 \text{ lei/mp.}$$

$$V_{l.b.} = 414.310 \text{ lei/mp.}$$

$$V_l = (V_{l.a.} + V_{l.b.}) / 2 = 308.892 \text{ lei/mp.}$$

Metode de evaluare prin rentabilitate

V.2. Metoda capitalizării veniturilor din închiriere

Conform Ordonanței Guvernului nr. 40/08.04.1999

Tarif pentru teren, localitate, zonă $100 \times 1,5 = 150 \text{ lei/mp.}$

Capacitate benefică $150 \times 12 \text{ (luni)} = 1800$

Se scade 15% impozit $1800 - 270 = 1530$

Valoare prin metoda capitalizării veniturilor

$= CB/i$ $1530 / 12,90\% = 11.860 \text{ lei/mp.}$

$i = \text{raia neutră} = 12,9 \%$

$$V_2 = 11.860 \text{ lei/mp.}$$

Metode de evaluare combinate

V3 – Metoda practicienilor

Se calculează media ponderată a metodelor aplicate;

$V_p = \text{Valoare determinată prin metoda valorii de înlocuire}$
 $(V_{l.a.} + V_{l.b.}) / 2 = 308.893 \text{ lei/mp}$

$V_r = \text{Valoarea rezultată din capitalizarea veniturilor minime}$

11.860 lei/mp.

$$V_3 = 0,5 \times V_p + 0,5 \times V_r$$

$$V3 = 0,5 \times 308.893 + 0,5 \times 11.860 = 160.376 \text{ lei/mp.}$$

V4 - Metoda Goodwill

Evidențiază calitatea amplasamentului

Vp 308.893 lei/mp

CB 11.860 lei/mp

$$V4 = V1 + (CB - V1 \times i) / r$$

r = rata de risc = 19,35%

I = rata neutră = 12,9%

$$V4 = 308.746 \text{ lei/mp}$$

V5 - Metoda comparației

Întrucât în zonă nu dispunem de date privind operațiuni de vânzare - cumpărare, singura operațiune fiind a administrației locale, pentru terenul din incinta SC CONTOF ZENNER SA, propunem compararea cu valori pentru imobile tranzacționate situate tot în zona periferică:

Zonă	sursă	dată	pret
Gai - Faurilor	anunț	05.1999	6 DM/mp
Gai - M. Manole	anunț	05.1999	10 DM/mp
Gai - Abator	PMA	10.1999	12 DM/mp
Valoare medie			9.3 DM/mp = 89.215 lei/mp (1 DM = 9593 lei la 24.05.2000)

$$V5 = 89.503 \text{ lei/mp}$$

Centralizator metodă de evaluare

$$V1 = 308.893 \text{ lei/mp}$$

$$V2 = 11.860 \text{ lei/mp}$$

$$V3 = 160.376 \text{ lei/mp}$$

$$V4 = 308.746 \text{ lei/mp}$$

$$V5 = 89.215 \text{ lei/mp.}$$

Valoare recomandată = media valorilor V3, V4 : $(V3+V4) / 2 = 234.561 \text{ lei/mp.}$
reprezentând 11,41 \$ /mp

Arad la 24.05.2000

Evaluator CECAR,
Certificat nr. 00810/1999
sing. Florica Popa