

ROMÂNIA
JUDETUL ARAD
MUNICIPIUL ARAD
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂREA Nr. 54
din 09 martie 2000

privind aportul de capital al Consiliului Local al Municipiului Arad la capitalul social al S.C " Târguri, Oboare și Piete " SA Arad.

Consiliul Local al Municipiului Arad întrunit în ședința extraordinară;
Având în vedere:

- inițiativa Primarului Municipiului Arad ;
 - statutul și contractul de societate al SC "Târguri, Oboare și Piete" SA;
 - decizia civilă nr. 84/1998 a Tribunalului Arad, dosar nr. 5517/A/1997;
 - decizia civilă nr. 258/R/1998 a Curții de Apel Timișoara, dosar nr. 2567/COM./1998;
 - înregistrările din oficiu ale Oficiului Registrului Comerțului sub nr. 15.316/13.11.1998/ si nr. 11.509/13.12.1999;
 - adresa nr. 5991/2000 a Consiliului de administrație al SC "Târguri, Oboare și Piete" SA Arad,
 - referatul nr. 6390/V.2/08.03.2000 al Serviciului juridic;
 - raportul de evaluare nr. 2/2000 întocmit de Primăria municipiului Arad, privind terenul în suprafața de 15.000 mp.;
 - extrasul de Carte funciară nr. 56145 Arad cu nr, top. 4941/3.a3 – 4941/3.a/26/1 si nr. top. 4941/3.a3 – 4941/3.a/26/2, înscrise sub A I 2 si 6, proprietatea municipiului Arad, conform B.1;
 - rapoartele Comisiilor nr. 1, 2, 3 si 5 din cadrul Consiliului Local al Municipiului Arad;
 - prevederile art. 8, 20, 56, 65, 100, 153 din Legea nr. 31/1990, republicată;
 - prevederile art. 20 lit.g si h, art. 79, art. 81 si art. 82 (2), art. 84(3) din Legea nr. 69/1991, republicată;
- În temeiul drepturilor conferite prin art. 28(1) din Legea nr. 69/1991, republicată,

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1.- Se însușește Raportul de evaluare nr. 2/2000 al terenului înscris în CF nr. 56145 Arad, în suprafață de 15.000 mp., situat în municipiul Arad, raport ce constituie Anexa nr. 1 la prezenta hotărâre.

Art.2. - Se aprobă aportul în natură al Consiliului local al municipiului Arad la capitalul social al SC "Târguri, Oboare și Piete" SA, cu terenul cu valoarea de 1.231.900.000 lei, înscris în CF nr. 56145 Arad cu nr. top. 4941/3.a.3 - 4941/3/a/26/1/2 și nr. top. 4941/3.a.3 - 4941/3/a/26/2/2, care se transmite din proprietatea municipiului Arad în proprietatea SC "Târguri, Oboare și Piete" SA Arad.

Art.3. - Se mandatează reprezentanții Consiliului Local al Municipiului Arad din Adunarea Generală a Acționarilor a SC "Târguri, Oboare și Piete" SA Arad, să îndeplinească toate procedurile prevăzute de legea nr. 31/1991, republicată, pentru modificarea statutului și contractului de societate în sensul celor prevăzute de prezenta hotărâre și a dispune efectuarea publicității imobiliare.

Art. 4.- Prezenta hotărâre se comunică celor interesați prin grija Biroului secretariat.

PRESEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

Nagz Alexandru

SECRETAR,

Doina Paul

RAPORT DE EVALUARE

Nr. 2/2000

pentru terenul în suprafață de 15.000 mp.
situat în municipiul Arad, Parcul Industrial

OBIECTUL EVALUĂRII

Terenul în suprafață de 15.000 mp., amplasat în vestul municipiului Arad, conform Hotărârii nr. 98/1998 a Consiliului local al municipiului Arad, privind aprobarea Planului Urbanistic General, este situat în intravilanul municipiului Arad.

Parcela face parte din numerele top. cadastru A 1401/3/1/1/1 și Cn 1405 – categoria de folosință anuală – pășune.

Din punct de vedere juridic, conform CF. nr. 56145 Arad, cu nr. top. 4941/3.a3 – 4941/3.a/26/1 și nr. top. 4941/3.a3 – 4941/3.a/26/2, terenul este proprietatea municipiului Arad.

Ca urmare a vânzării unor parcele apropiate, Parcul industrial va dispune până la finele anului 2000 de următoarele utilități: apă, canalizare menajeră, canalizare pluvială, gaze naturale, energie electrică (dublă alimentare cu stație de conexiune), rezervor de incendiu cu rețea de hidranți, utilități la care se va putea racorda și acest amplasament, prin extinderea rețelelor din zonă.

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

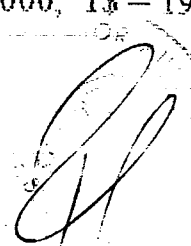
V 1.a – Metoda costului direct

Valoarea minimă de concesiune a terenurilor în municipiul Arad, pentru zonele II – III este 376.404 lei/mp, respectiv pentru terenul în suprafață de 15.000 mp. este de 5.646.060.000 lei (297.114 \$ SUA). La prețul de concesiune se aplică o reducere cu 50%, justificată de faptul că terenul nu are posibilitatea racordului direct la nici o utilitate, iar prețul lui în cazul unei vânzări se achită la data semnării contractului și nu eșalonat în timp ca la preluarea prin concesiune.

Preț/mp. 9,90 \$/mp, rezultând 188.130 lei/mp.

(07.03.2000, 1\$ = 19003 lei)

V.1.a = 188.130 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

$K = 19.003 / 189 = 100,54$ (07.03.2000)

Criterii de localizare (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.....	-
e). Echiparea tehnico-edilitară a zonei în care se află terenul.....	0,5 + 0,5 + 0,5
f). Caracteristicile geotehnice ale terenului	1
g). Restricții de folosire a terenului conform PUG.....	0,5
h). Terenuri poluate cu reziduri	-
TOTAL	5,5

$V_t = 495 (1 + 5,5) \times 100,54 = 323.487$

$V_t = 323.487$ lei/mp.

$V_{1.b.} = 323.487$ lei/mp.

$V_1 = (V_{1.a.} + V_{1.b.}) / 2 = 255.809$ 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 $100 \times 1,5 = 150$ lei/mp.

Capacitate benefică 150×12 (luni) = 1800

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

Valoare prin metoda capitalizării veniturilor
 $= CB/i$

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

$i = \text{rata neutră} = 12,9\%$

$$V.2 = 11.860 \text{ lei/mp.}$$

METODE DE EVALUARE COMBINATE

V.3. – Metoda practicienilor

Se calculează media ponderată a metodelor aplicate;

$$V_p = \text{Valoare determinată prin metoda valorii de înlocuire} \\ (V_{1a} + V_{1b}) / 2 = 255.809 \text{ lei/mp}$$

$$V_r = \text{Valoarea rezultată din capitalizarea veniturilor minime} \\ 11.860 \text{ lei/mp.}$$

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

$$V_3 = 0,5 \times 255.809 + 0,5 \times 11.860 = 133.835 \text{ lei/mp.}$$

V.5 – Metoda Goodwill

Evidențiază calitatea amplasamentului

$$V_p = 255.809 \text{ lei/mp}$$

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

$$V_4 = V_1 + (CB - V_1 \times i) / r$$

$$r = \text{rata de risc} = 19,35\%$$

$$i = \text{rata neutră} = 12,9\%$$

$$V_4 = 148.562 \text{ lei/mp}$$

V.5. – Metoda comparativă

Consiliul local al municipiului Arad a vândut în Parcul Industrial prin licitație publică trei amplasamente, unde în conformitate cu caietele de sarcini au rezultat următoarele prețuri pe mp:

- SC "LUCAS WIRING SYSTEMS" SRL - 4,04 \$/mp.
- SC "EASTERN TECHNOLOGY ROMANIA" SRL - 4,50 \$/mp.
- SC "NDB LOGISTICA ROMANIA" SRL - 4,94 \$/mp.

Precizăm că în calculul prețului /mp. este inclus și costul rezultat în urma realizării utilităților de către cumpărător, utilități impuse prin caietele de documente și care după realizare vor fi proprietatea orașului Arad.

De asemenea, toate cele trei amplasamente, din punct de vedere strategic sunt mai bine poziționate fiind adiacente drumului de centură.

Față de cele de mai sus, considerăm că prețul de piață este situat între ultimele două valori întrucât, în zonă sunt aduse utilități, dar racordul amplasamentului la acestea are costuri mari și terenul nu are o amplasare favorabilă strategic.

$$4,6234 (\$/mp) \times 19.003 (lei/1 \$)$$

$$(1 \$ = 19.003 lei la 07.03.2000)$$

$$V5 = 87.953,79 lei/mp$$

Centralizator metodă de evaluare

$$V1 = 255.809 lei/mp$$

$$V2 = 11.860 lei/mp$$

$$V3 = 133.835 lei/mp$$

$$V4 = 146.562 lei/mp$$

$$V5 = 87.953,79 lei/mp.$$

Valoare recomandată = media valorilor V2, V4, V5: $(V2+V4+V5) / 3 = 82.125,26$ lei/mp. (4,32 \$/mp), rezultând valoarea totală a terenului 1.231.878.949,9, rotunjit 1.231.900.000 lei.

Arad la 07.03.2000

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

