

ROMÂNIA
JUDETUL ARAD
MUNICIPIUL ARAD
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂREA Nr. 35
din 29 februarie 2000

privind vânzarea terenului în suprafață de 1.100 mp., către SC "CONTOR ZENNER" SA

Consiliul local al municipiului Arad, întrunit în ședința ordinară;

Având în vedere:

- inițiativa Primarului municipiului Arad;
- adresa nr. 27096/24.11.1999 a SC "CONTOR ZENNER" SA, prin care se solicită cumpărarea terenului, situat în municipiul Arad, Calea Bodrogului, nr. 2-4 în suprafață de 1.100 mp.
- referatul nr. 27096/15.02.2000 al Serviciului Patrimoniu și date urbane din cadrul Primăriei municipiului Arad, prin care se propune acceptarea ofertei SC "CONTOR ZENNER" SA;
- raportul de evaluare tehnică nr. 1/2000 întocmit de Primăria municipiului Arad;
- rapoartele comisiilor nr. 1, 2, 3 și 5 ale Consiliului local al municipiului Arad;
- prevederile art. 1294 și urm. și a art. 1310 și urm. din Codul Civil;
- prevederile art. 5 (2) și art. 6 din Legea nr. 213/1998, privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia;
- prevederile art. nr. 36 coroborat cu art. 26 din Legea nr. 18/1991, republicată;
- prevederile art. 20 lit. g și art. 84(3) din Legea nr. 69/1999, republicată;

În temeiul art. 28 din Legea nr. 69/1991 privind administrația publică locală, republicată.

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1. - Se însușește Raportul de evaluare nr. 1/2000, Anexa nr. 1 la prezenta hotărâre, privind evaluarea terenului din municipiul Arad, Calea Bodrogului, nr. 2-4, raport întocmit de Primăria municipiului Arad.

Art.2. - Se aprobă vânzarea terenului în suprafață de 1.100 mp, înscris în CF nr. 517/17 Arad, cu nr. top. 7439/6684/4/b/2/1/2, către SC "CONTOR ZENNER" SA, la prețul de 219.845 lei, preț stabilit la data de 15.02.2000.

Prețul terenului va fi achitat la data semnării contractului de vânzare-cumpărare și va fi indexat cu coeficientul de devalorizare leu - dolar calculat de la data întocmirii expertizei până la data plății.

Art.3. - Se împuternicește Primarul municipiului Arad să semneze contractul de vânzare - cumpărare cu SC "CONTOR ZENNER" SA.

Art.4. - Costurile privind publicitatea imobiliară asupra terenului, sunt în sarcina cumpărătorului.

Art.5. - Cu ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se încredințează Serviciul patrimoniu și date urbane, Direcția economică și se comunică celor interesați, prin grija Biroului secretariat.

PRESEDINTE DE SEDINȚĂ,

Tusz Francisc

SECRETAR,

Dolaz Paul

RAPORT DE EVALUARE

Nr. 1/2000

pentru terenul în suprafață de 1.100 mp.

situat în municipiul Arad, Calea Bodroguului, nr.2-4

Obiectivul evaluării

Terenul în suprafață de 1.100 mp., amplasat în municipiul Arad, calea Bodroguului, care nu a fost acceptat de către Consiliul județean să fie trecut în patrimoniul societății conform HGR 834/1991 este înscris în CF. nr 51.717 Arad, cu nr. top. 7439/6684/4/b/2/1/2.

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

V.1.a. - Metoda costului direct

Valoarea de concesiune a terenului este stabilită prin Hotărârea nr.3/1999 și este de 21.788 dolari. La prețul de concesiune se aplică o reducere cu 50%, justificată de faptul că terenul nu este liber (fiind afectat de rețele care deservesc societatea SC CONTOR ZENNER ROMÂNIA SA), prețul urmând a fi plătit la data semnării contractului autentic de vânzare - cumpărare și nu eşalonat în timp ca la preluarea prin concesiune.

Preț/mp. - 9,90 \$/mp, rezultând ~~185.031~~ lei/mp. (15.02.2000, 1\$ = 18.690 lei)

V.1.a = 185.031 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

$K = 18.690 / 189 = 98,8$ (15.02.2000)

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.....	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.....	1
h). Terenuri poluate cu reziduri	-

TOTAL

7,2

$$V_l = 495 (1 + 7,2) \times 98,8 = 401.029$$

$$V_l = 401.029 \text{ lei/mp.}$$

$$V_{1.b.} = 401.029 \text{ lei/mp.}$$

$$V_1 = (V_{1.a} + V_{1.b}) / 2 = 293.030 \text{ lei/mp.}$$

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

$$= CB/i \quad 1530 / 12,90\% = 11.860$$

lei/mp.

$$i = \text{rata neutră} = 12,9\%$$

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

Metode de evaluare combinate

V3 – Metoda practicienilor

Se calculează media ponderată a metodelor aplicate;

V_p = Valoare determinată prin metoda valorii de înlocuire

$$(V_{1a} + V_{1b}) / 2 = 293.030 \text{ lei/mp}$$

V_r = Valoarea rezultată din capitalizarea veniturilor minime

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

$$V3 = 0,5 \times Vp + 0,5 \times Vr$$

$$V3 = 0,5 \times 293.030 + 0,5 \times 11.860 = 152.445 \text{ lei/mp.}$$

V4 – Metoda Goodwill

Evidențiază calitatea amplasamentului

Vp 293.030 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%

$$V4 = 287.245 \text{ lei/mp}$$

V5 – Metoda comparației

Întrucât în zonă nu dispunem de date privind operațiuni de vânzare –cumpărare, 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			9,33 DM/mp = 88.299 lei/mp (1 DM = 9464 lei la 15.02.2000)

$$V5 = 88.299 \text{ lei/mp}$$

Centralizator metodă de evaluare

$$V1 = 293.030 \text{ lei/mp}$$

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

$$V3 = 152.445 \text{ lei/mp}$$

$$V4 = 287.245 \text{ lei/mp}$$

$$V5 = 88.299 \text{ lei/mp.}$$

Valoare recomandată = media valorilor V3, V4 : $(V3+V4) / 2 = 219.845 \text{ lei/mp.}$
(11,76 \$/mp)

Arad la 15.02.2000

Evaluator CECAR
Certificat n. 00810/1999
sing. Florina Popa