

ROMÂNIA
JUDETUL ARAD
MUNICIPIUL ARAD
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂREA Nr. 206
din 31 iulie 2001

privind rezilierea prin acordul părților a contractului de concesiune nr. 16.072/1995, însușirea Raportului de evaluare nr. 5/2001 și aprobarea vânzării suprafeței de 6.143 mp., către SC "SALTEX MAȘINI F&J" SA

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

- inițiativa Primarului municipiului Arad;
- adresa nr. 55/2001 a SC "SALTEX MAȘINI F&J" SA, prin care se solicită, rezilierea prin acordul părților a contractului de concesiune nr. 16.072/1995 și vânzarea către societate a terenului care a făcut obiectul concesiunii, întrucât se dorește dublarea spațiului de producție. Solicitarea are la bază Legea nr. 133/1999 cu privire la stimularea întreprinzătorilor privați pentru dezvoltarea întreprinderilor mici și mijlocii;
- referatul nr. 4175/16.07.2001 al Serviciului Administrare Imobile din cadrul Administrației Patrimoniului Local, prin care se propune acceptarea ofertei SC "SALTEX MAȘINI F&J" SA;
- extrasul de carte funciară nr. 52.780 Arad;
- raportul de evaluare nr. 5/2001 întocmit de Administrația Patrimoniului Imobiliar, Serviciul administrare Imobile;
- rapoartele comisiilor nr.1, 2, 3 și 5 ale Consiliului local al municipiului Arad;
- prevederile Legii nr. 241/1998, pentru aprobarea OUG nr. 92/1997, privind stimularea investițiilor directe, pct.7;
- 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.38, lit. h, art.123 (1), (2) și art.125 din Legea nr. 215/2001;

În temeiul art.46 (1) din Legea nr. 215/2001, privind administrația publică locală,

HOTĂRĂȘTE:

Man

Stru

Art.1.- Se însușește Raportul de evaluare nr.5/2001, Anexa nr.1 la prezenta hotărâre, privind terenul în suprafață de 6.143 mp., situat în municipiul Arad, str. Câmpul Fecioarei, nr.1, înscris în CF nr. 52.780 Arad, cu nr. top. 4878/3/48/112/1/1/2, raport întocmit de Administrația Patrimoniului Imobiliar, Serviciul administrare Imobile.

Art.2.- Se aprobă vânzarea terenului în suprafață de 6.143 mp, proprietatea orașului Arad, adus din CF nr. 5042 Arad, sub B.1, și transcris în CF nr. 52.780 Arad, către SC "SALTEX MAȘINI F&J" SA, la prețul de 560.476.016 lei, reprezentând contravaloarea a 19.166 \$, valoare calculată la cursul de referință al USD la BNR din data de 12.07.2001 (1\$ 29.243 = lei) .

Prețul stabilit în valută se va achita în lei la cursul de referință al USD la BNR din ziua plății astfel:

- avans 30% din prețul stabilit în USD;
- restul de 70% din prețul terenului se va achita în 2 rate egale, termenele limită de plată ale fiecărei rate fiind data de 15 octombrie și 10 decembrie 2001.

În cazul neachitării debitelor la scadență, conform alințatului precedent, se vor calcula majorării de întârziere de 0,15 % /zi întârziere la suma datorată în USD, la cursul de referință stabilit BNR din ziua scadenței.

Achitarea cu o întârziere mai mare de 60 de zile a oricărei rate față de termenul scadent, duce la rezilierea contractului.

Art.3.- Se mandatează Primarul municipiului Arad să semneze contractul de vânzare – cumpărare cu SC "SALTEX MAȘINI F&J" SA.

Art.4.- La data intrării în vigoare a prezentei hotărâri se reziliează prin acordul părților contractul de concesiune nr. 16.072/1995, încheiat între Consiliul local al municipiului Arad și SC "SALTEX MAȘINI F&J" SA, privind terenul în suprafață de 6.143 mp., situat în municipiul Arad, Câmpul Fecioarei nr.1

Art.5.- Costurile privind publicitatea imobiliară asupra terenului, sunt în sarcina cumpărătorului.

Art.6.- Prezenta hotărâre se va duce la îndeplinire de către serviciile de specialitate ale Consiliului local al municipiului Arad.

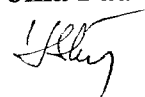
PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

Amalia Aslău



SECRETAR,

Doina Paul



RAPORT DE EVALUARE
Nr. 5/2001
pentru terenul în suprafață de 6.143 mp.
situat în municipiul Arad, str. Câmpul Fecioarei, nr.1

Obiectivul evaluării

Terenul în suprafață de 6.143 mp., amplasat în cartierul Gai, ce a făcut obiectul contractului de concesiune nr. 16.072/1995, concesionat în vederea construirii unei secții de producție, de către SC "SALTEX MASINI F&J" SA și este înscris în CF. nr 52.780 Arad, cu nr. top. 4878/3/48/112/1/1/2.

Zona dispune de următoarele utilități: apă, energie electrică.

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 terenului este stabilită prin contractul de concesiune la data încheierii lui, fiind de 215.005.000 lei, la data de 22.08.1995, dată la care 1\$ = 2053 lei la cursul comunicat de BNR, rezultând 17 \$/mp.

La prețul de concesiune se aplică o reducere cu 50%, justificată de faptul că terenul nu este liber, prețul urmând a fi plătit la data vânzării și nu eșalonat în timp, conform Legii nr. 50/1991, republicată.

Preț/mp. 8,5 \$, rezultând **153.264 lei/mp.** (12.07.2001, 1\$ = 29.243 lei)

V.1.a = 248.566 lei/mp.

V.1.b. - Metoda costului standard

(conform HGR nr. 834/1991, actualizat cu legea nr. 112/1995)

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

$K = 29.243 / 189 = 154,72$ (12.07.2001)

Alaer

Flu

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
e). Echiparea tehnico-edilitară a zonei în care se află terenul.....	0,5 + 0,5
f). Caracteristicile geotehnice ale terenului	- 0,2
g). Restricții de folosire a terenului conform PUG (UTR 24).....	- 1
h). Terenuri poluate cu reziduri	-
TOTAL	2,5

$$V_t = 495 (1 + 2,5) \times 154,72 = 191.466$$

$$V_t = 191.466 \text{ lei/mp.}$$

$$V_{1.b.} = 191.466 \text{ lei/mp.}$$

$$V.1 = (V_{1.a.} + V_{1.b.}) / 2 = 220.016 \text{ lei/mp.}$$

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 $175 \times 1,5 = 262,5 \text{ lei/mp.}$

Capacitate benefică $262,5 \times 12 \text{ (luni)} = 3150$

Se scade 15% impozit $3150 - 472,5 = 1327,5$

Valoare prin metoda capitalizării veniturilor

$= \frac{CB}{i}$ $1327,5 / 12,90\% = 22.684 \text{ lei/mp.}$

$i = \text{rata neutră} = 12,9 \%$

$$V.2 = 22.684 \text{ lei/mp.}$$

Metode de evaluare combinate*V3 – Metoda practicienilor*

Se calculează media ponderată a metodelor aplicate;

$V_p = \text{Valoare determinată prin metoda valorii de înlocuire}$

$(V_{1.a.} + V_{1.b.}) / 2 = 220.016 \text{ lei/mp}$

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

22.684 lei/mp.

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

$$V3 = 110.008 + 11.342 = 132.692 \text{ lei/mp.}$$

V4 – Metoda Goodwill

Evidențiază calitatea amplasamentului

Vp	220.016 lei/mp
CB	22.684 lei/mp

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

r = rata de risc = 22,58%

$$V4 = 94.321 \text{ lei/mp}$$

V5 – Metoda comparației

Zonă	sursă	pret
Gai – Faurilor	tranzacție	6 DM/mp
Gai – M. Manole	anunț	10 DM/mp
Gai – Abator	PMA	12 DM/mp
Valoare medie		9,33 DM/mp = 119.359 lei/mp

$$V5 = 119.359 \text{ lei/mp}$$

Centralizator metodă de evaluare

V1 = 220.016 lei/mp
V2 = 22.684 lei/mp
V3 = 132.692 lei/mp
V4 = 94.321 lei/mp
V5 = 119.359 lei/mp.

Valoare recomandată = media valorilor = **91.350 lei/mp.**
(3,12 \$/mp sau 7,10 DM/mp la data de 12.07.2001)

Preț de circulație al terenului **560.476.016 lei**, adică **19.166 \$**, sau **43.569 DM.**

Arad la 16.07.2001

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

Alau

[Signature]

Shm

