

ROMÂNIA
JUDEȚUL HUNEDOARA
COMUNA BARU
CONSILIUL LOCAL

Baru, str. "Prof. Dr. Șt Gârbea" nr.222, Tel. 0254/778003; fax 0254/778398
E-mail: primariabaru@yahoo.com

HOTĂRÂREA NR. 25 /2017
privind aprobarea vânzării unor imobile, proprietatea privată a comunei Baru

Consiliul Local al Comunei Baru, Județul Hunedoara,
având în vedere

1.proiectul de hotărâre înregistrat sub nr.69/28/20.02.2017, inițiat de primarul comunei, cu privire la aprobarea vânzării unor imobile, proprietatea privată a comunei Baru;

2.expunerea de motive care însoțește proiectul de hotărâre;

3.raportul compartimentului de resort pentru proiectul de hotărâre, înregistrat sub nr. 70/28/21.02.2017;

4.raportul comisiei pentru dezvoltare economico-socială, buget, finanțe, administrarea domeniului public și privat, urbanism și realizarea lucrărilor publice, protecția mediului înconjurător, servicii și comerț a consiliului local, înregistrat sub nr.71/27/23.02.2017;

ținând cont de prevederile art.1650-1745 din Legea nr.287/2009 privind Codul civil, cu modificările și completările ulterioare,

în temeiul prevederilor art. 36 alin.(1), alin.(2) lit.b, alin.(5) lit b, art. 45alin.(3), art.115 alin.(1) lit.b și alin.(3) și art. 123 alin.(1) și alin.(2) din Legea administrației publice locale nr. 215/2001, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

hotărăște:

Art.1. – Se aprobă și se însușește valoarea din raportul de evaluare pentru imobilele teren în suprafață de 15.498 m² și construcție în suprafață de 328 m², proprietatea privată a comunei Baru, situate în satul Baru(zona fostei balastiere), înscrise în CF nr.61988, număr cadastral 61988, întocmit de Herbei Roxana-Claudia PFA, expert evaluator proprietăți imobiliare, prevăzut în anexa nr.1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2. - Se aprobă vânzarea prin licitație publică cu ofertă în plic a imobilelor prevăzute la articolul 1.

Art.3.- Se aprobă caietul de sarcini privind vânzarea bunurilor prevăzute la articolul 1, conform anexei nr.2 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.4. – Prețul caietului de sarcini se stabilește în sumă de 1.000 lei.

Art.5. – Pragul de pornire la licitație este de minim 392.396 lei, stabilit conform raportului de evaluare de la art.1.

Art.6. – Taxa de participare la licitație este de 100 lei.

Art.7. – Garanția de participare la licitație se stabilește în sumă de 20.000 lei.

Art.8. – Stabilește comisia de licitație, având următoarea componență:

Președinte: Simion Daniel-Mircea – viceprimarul comunei;

Membri: Farcaș Irina – sef birou financiar-contabil, achiziții publice, integrare europeană, protecția mediului, deservire, compartiment urbanism și amenajarea teritoriului, prevenire și protecție;

Bolea Silvia – inspector în aparatul de specialitate al primarului;

Salasan Silvia – inspector în aparatul de specialitate al primarului;

Luca Vasile - consilier local;

Secretar, fără drept de vot: Revitea Cornel – inspector în aparatul de specialitate al primarului;

Membru de rezervă: Grecea Laura-Irma – consilier local.

Art.9 – Se mandatează domnul Răducanu Daniel, Primarul Comunei Baru, să încheie contractul de vânzare – cumpărare cu câștigătorul licitației.

Art.10. – Prezenta hotărâre poate fi atacată la instanța de contencios administrativ, în condițiile legii.

Art.11. – Prezenta hotărâre se comunică: Prefectului Județului Hunedoara, Primarului Comunei Baru, persoanelor prevăzute la articolul 8 și biroului financiar-contabil, achiziții publice, protecția mediului, deservire, urbanism și amenajarea teritoriului, prevenire și protecție.

**Președinte de ședință,
Dumitrescu Angela-Elisabeta**



Contrasemnează,
Secretar,
Camelia-Simona Becus

A handwritten signature in blue ink, corresponding to the name Camelia-Simona Becus mentioned in the text.

Baru, 24.02.2017

Vot deschis; Număr consilieri în funcție:11; Cvorum:11; Voturi pentru:11; Voturi împotriva:0; Abțineri:0.

RAPORT DE EVALUARE A PROPRIETATILOR IMOBILIARE TIP CONSTRUCTIE SI TEREN

1.	EVALUATOR	Dr. Ing. HERBEI ROXANA CLAUDIA – Autorizatie nr. 16906/2004
	Firma	▪ PFA HERBEI ROXANA CLAUDIA Telefon: 0726291092
2.	CLIENT	PRIMARIA COMUNEI BARU
	Adresa	▪ Str. Prof. Dr. Stefan Garbea, nr. 222 ▪ Localitate: BARU, comuna BARU ▪ Județul HUNEDOARA
	DESTINATARUL RAPORTULUI	PRIMARIA COMUNEI BARU
3.	PROPRIETATEA EVALUATA	Proprietate compusa din: TEREN: St = 15498 mp CONSTRUCTIE: Sd = 328 mp; Su = 273
	Proprietar	PRIMARIA COMUNEI BARU
	Adresa proprietății	▪ Localitate: BARU, comuna BARU ▪ Județul HUNEDOARA

4. DECLARAREA VALORII

VALOAREA DE PIATA ESTIMATA PRIN METODA COMPARATIILOR DE PIATA	
TEREN	381.668 LEI (84.941 EURO)
VALOAREA DE PIATA ESTIMATA PRIN METODA COSTULUI DE RECONSTRUCTIE	
CONSTRUCTIE	10.728 LEI (2.372 EURO)
VALOARE TOTALA CONSTRUCTIE SI TEREN	392.396 LEI (87.313 EURO)
VALORILE NU CONTIN TVA	

EVALUATOR

HERBEI ROXANA CLAUDIA

Autorizația nr. 16906/2004

Evaluator proprietăți imobiliare



	BAZA DE EVALUARE	Determinarea valorii de piață
	SCOPUL EVALUĂRII	Estimarea valorii de piață a proprietății imobiliare
	DATA DE REFERINȚĂ A EVALUĂRII	16.02.2017
5.	CURS DE SCHIMB OFICIAL LA DATA DE REFERINȚĂ	1 EURO = 4,5226 RON
6.	DATE PRIVIND DREPTUL DE PROPRIETATE	<ul style="list-style-type: none"> • Terenul este înscris în CF nr. 61988.
7.	SITUAȚIA ACTUALĂ A IMOBILULUI	Domeniul Privat al Comunei Baru.
8.	ZONA DE AMPLASARE	Zona periferică a Comunei Baru
	ARTERE IMPORTANTE DE CIRCULAȚIE ÎN APROPIERE	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Auto: DN66. ▪ Feroviar: Gara. ▪ Calitatea rețelelor de transport: asfaltat.
	CARACTERUL EDILITAR AL ZONEI	Tipul zonei <ul style="list-style-type: none"> ▪ Comuna. În zona se află <ul style="list-style-type: none"> ▪ Rețea de transport în comun în apropiere.
	UTILITĂȚI EDILITARE	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Rețea urbană de energie electrică: existentă. ▪ Rețea urbană de apă: existentă. ▪ Rețea urbană de telefonie: existentă. ▪ Rețea urbană de gaz: existentă.
9. DESCRIEREA ZONEI DE AMPLASARE		
	AMBIENT	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Trafic auto mediu
	CONCLUZIE PRIVIND ZONA DE AMPLASARE	Zona periferică a comunei, amplasare favorabilă. Dotări și rețele edilitare foarte bune. Poluare medie. Ambient civilizată.
10	DESCRIEREA CONSTRUCȚIEI ȘI TERENULUI	
	BILANTUL DE SUPRAFAȚĂ	Proprietate compusă din: TEREN: St = 15498 mp CONSTRUCȚIE: Sd = 328 mp; Su = 273
	DESCRIERE TERENULUI	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Terenul are o formă regulată. ▪ Terenul are acces la următoarele utilități: apă, canalizare, energie electrică, gaz. Aceste utilități se află în imediată apropiere a terenului evaluat. ▪ Terenul este construibil și liber de sarcini. ▪ Terenul este împrejmuit cu gard de beton. ▪ În partea de vest a terenului se află un drum neasfaltat care facilitează accesul la teren.

	DESCRIEREA CONSTRUCTIEI	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Platforma betonata. ▪ Pereti stalpi beton si beton turnat. ▪ Acoperis ferme metalice 7 buc. 40x40 prinse cu U80-12 bucx24,6 m + tabla cutanata. ▪ H= 3,4 m. ▪ Tamplarie metalica. ▪ Starea constructiei: satisfacatoare.
11	ANALIZA PIETEI IMOBILIARE	
	DEFINIREA PIETEI SI SUBPIETEI	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Piața proprietăților imobiliare tip terenuri.
	NATURA ZONEI	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Zona rezidențiala si industrială. ▪ Din punct de vedere edilitar: zona in scadere. ▪ Din punct de vedere economic: zona in scadere.
	OFERTA DE PROPRIETATI SIMILARE	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Dezechilibru intre OFERTA SI CERERE
	CEREREA DE PROPRIETATI SIMILARE	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Dezechilibru intre OFERTA SI CERERE
	ECHILIBRUL PIETEI (RAPORTUL CERERE/ OFERTA)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Dezechilibru intre OFERTA SI CERERE
	CONCLUZI SI TENDINTE PRIVIND PIATA PROPRIETATII	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Dezechilibru intre OFERTA SI CERERE REZULTA: posibilitatea scăderii prețurilor.

12. EVALUARE

REGLEMENTARI SI CADRUL LEGAL	
Standardele de Evaluare ANEVAR 2016	<ul style="list-style-type: none"> ➤ SEV 100 – Cadru general ➤ SEV 101 – Sfera misiunii de evaluare ➤ SEV 103 – Raportarea evaluarii ➤ SEV 230 – Drepturi asupra proprietatii imobiliare ➤ SEV 310 – Evaluari ale drepturilor asupra proprietatii imobiliare pentru garantarea imprumutului ➤ GEV 520 – Evaluarea pentru Garantarea Imprumutului ➤ Glosar 2016 ➤ Abordarea metodologica a unor definitii si termeni din IVS 2013, in interpretarea ANEVAR

13. CEA MAI BUNĂ UTILIZARE

Conceptul de *cea mai buna utilizare* reprezintă alternativa de utilizare a proprietății selectata din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire si va genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare in capitolele următoare ale lucrării.

Cea mai buna utilizare - este definită ca utilizarea rezonabilă, probabilă și legală a unui teren liber sau construit sau a unei construcții care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar și are ca rezultat cea mai mare valoare.

Cea mai bună utilizare este analizată uzual în una din următoarele situații:

- cea mai bună utilizare a terenului liber
- cea mai bună utilizare a terenului construit.

Cea mai bună utilizare a unei proprietăți imobiliare trebuie să îndeplinească patru criterii. Ea trebuie sa fie:

- permisibilă legal
- posibilă fizic
- fezabilă financiar
- maxim productivă

Practic, ținând cont de tipul clădirii și de amplasarea acesteia, cea mai bună alternativă posibilă pentru proprietatea evaluată este cea de proprietate **imobiliară teren si constructie**. Prin prisma criteriilor care definesc noțiunea de C.M.B.U. aceasta abordare:

- este **permisibilă legal**;
- îndeplinește condiția de **fizic posibilă**.
- este **fezabilă financiar**.

este **maxim productivă** se refera la valoarea proprietății imobiliare in condițiile celei mai bune utilizări (destinații).

13. A) ABORDAREA (EVALUAREA) PRIN METODA COSTULUI

TEREN

TEREN AMPLASAT IN INTRAVILAN	
Suprafata totala teren	15.498
Valoare de baza teren la nivel de 1991	495
Corectii	
Intravilan	0,5
Amplasarea terenului in intravilan	0,5
Functiile economice ale localitatii	0,5
Acces la retelele de transport	
<i>transport rutier</i>	0,5
<i>transport feroviar</i>	0,5
Echiparea tehnico-edilitara a zonei	
<i>apa - canal</i>	0,5
<i>energie electrica</i>	0,5
<i>energie termica</i>	0,5
<i>gaze naturale</i>	0,5
<i>telefonie</i>	0
<i>transport urban</i>	0,5
Caracteristicile geotehnice a terenului	
<i>Teren normal</i>	1
Compatibilitatea terenului cu Planul Urbanistic	1
Poluare	0
Total corectii (N)	7
1 + N	8
VALOAREA TERENULUI $V_{bx(1+N)}$ (lei/mp)	3.960
Valoare teren la nivel de 1991	61.372.080
Indice de actualizare la nivel de 1994	8,373
Valoare teren la nivel de 1994	513.868.426
Valoare \$ in 1994	1.655
Valoare \$ in 2017	42.279
Indice de actualizare	26
VALOARE ACTUALIZATA (ROL)	1.567.824.876
VALOARE TOTALA A TERENULUI (RON)	156.782
Valoare euro	4,5226
VALOARE TEREN IN EURO	34.666
VALOARE TEREN IN EURO/MP	2,24

CONSTRUCTIE

Denumire	CONSTRUCTIE							
Amplasament	loc. Baru Mare, jud. Hunedoara							
Data PIF	1942							
2. CARACTERISTICI TEHNICE								
Tipul constructiei	Constructie							
Regim de inaltime								
Arie utila (Au) mp	250,00							
Aria desfasurata (Ad) mp	328,00							
Aria construita (Ac) mp	300,00							
Inaltime medie (m)	4,00							
3. DETERMINAREA COSTULUI DE INLOCUIRE BRUT								
Metoda	Evaluarea rapida a constructiilor, Catalog Matrixrom Reevaluarea cadrilor							
comparatiilor unitare	Catalog de reevaluare nr 124					Val. de inlocuire	350	lei/mp Ad
	Constructii				lei/mp Ad		340	94%
Estimarea costului	Instalatii Electrice				lei/mp Ad		10	3%
unitar la nivel 01.01.1965	Instalatii sanitare				lei/mp Ad		0	3%
	Instalatii incalzire centrala				lei/mp Ad		0	
	Total				lei/mp Ad		350	100%
	Corectii							
	- finisaj superior				lei/mp Ad		0	
	- ventilatie				lei/mp Ad		0	
	- echipamentul centralei termice				lei/mp Ad		0	
	- CT				lei/mp Ad		0	
	Pret barem (Pb)				lei/mp Ad		350	
Determinarea costului de	CIB = Pb x Ad x K1 x K2x(1-20/100)							
inlocuire brut	K1-cf aviz INCERC la data de		2016				29.567,142	
(CIB)	K2-cf evol curs leu/euro						1	
	CIB (lei)				271.545	CIB/mp(lei)		828
	CIB (euro)				60.042	CIB/mp(euro)		183
	Depreciere fizica				70		190.081	
	Depreciere functionala				25		67.886	
	Total depreciere						257.967	
4. DETERMINAREA COSTULUI DE INLOCUIRE NET								
Determinarea costului de	CIN=CIB - depreciari							
inlocuire net (CIN)	CIN (lei)					CIN	CIN/mp	
						13.577	41	
	CIN (euro)					3.002	9	
Valoarea constructiei (lei)					13.577	lei		
Valoarea constructiei (euro)					3.002	Eu		
Data	16-Feb-17							
Curs euro	4,5226							

VALOAREA DE PIATA ESTIMATA PRIN METODA COSTULUI	
TEREN	156.782 LEI (34.666 EURO)
CONSTRUCTIE	13.577 LEI (3.002 EURO)
VALORILE NU CONTIN TVA	

13. B) ABORDAREA (EVALUAREA) PRIN METODA COMPARATIILOR DE PIATA - TEREN

Elemente de comparație	Terenul evaluat	Teren comp "A" (oferta)	Teren comp "B" (oferta)	Teren comp "C" (oferta)
Data ofertei	IANUARIE 2017	IANUARIE 2017	IANUARIE 2017	IANUARIE 2017
Preț unitar ofertare (Euro / mp)		5	6	2
corecție pentru ofertă / tranzacție (Euro / mp)		-5%	-5%	-5%
		-0,25	-0,29	-0,10
Preț de vânzare negociat (Euro / mp)		4,75	5,48	1,90
Drept de proprietate	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
corecție pentru dr. de proprietate (Euro / mp)		0%	0%	0%
		0,00	0,00	0,00
Preț corectat (Euro / mp)		4,75	5,48	1,90
Restricții legale	Fara	Fara	Fara	Fara
corecție pentru restricții legale (Euro / mp)		0%	0%	0%
		0,00	0,00	0,00
Preț corectat (Euro / mp)		4,75	5,48	1,90
Condiții de piață (data vânzării)	la piata	la piata	la piata	la piata
corecție pentru cond. de piata (Euro / mp)		0%	0%	0%
		0,00	0,00	0,00
Preț corectat (Euro / mp)		4,75	5,48	1,90
Localizare	intravilan Baru Mare	extravilan Baru Maru	intravilan Baru Maru	extravilan Baru Maru
corecție pentru localizare (Euro / mp)		50%	0%	50%
		2,38	0,00	0,95
Preț corectat (Euro / mp)		7,13	5,48	2,85
Caracteristici fizice teren - suprafața (mp)	15498	1658	2600	1000
corecție pentru caracteristici fizice (Euro / mp)		5%	0%	-3%
		0,36	0,00	-0,09
Preț corectat (Euro / mp)		7,48	5,48	2,76
Utilitățile tehnico-edilitare disponibile ale zonei	energie electrica, gaze, canalizare, apa	energie electrica, gaze, canalizare, apa	energie electrica, gaze, canalizare, apa	nu
corecție pentru caracteristici fizice (Euro / mp)		0%	0%	50%
		0,00	0,00	1,38
Preț corectat (Euro / mp)		7,48	5,48	4,15
Deschidere ml/ tip de drum	10,00	13,00	5,00	20,00
corecție pentru zonare (Euro / mp)		0%	0%	20%
		0,00	0,00	0,83
Preț corectat (Euro / mp)		7,48	5,48	4,98
Stare teren	liber	liber	liber	liber
corecție pentru stare teren (Euro / mp)		0%	0%	0%
		0,00	0,00	0,00
Preț corectat (Euro / mp)		7,48	5,48	4,98
Corecție totală brută		2,73	0,00	3,25
Corecție totală brută (% din prețul de vânzare)		55%	0%	162%
Preț corectat (Euro / mp)	5,48	7,48	5,48	4,98
Suprafața teren exclusiv=		15.498,00	mp	
Valoare lei/Euro =		4,5226		
Valoare teren exclusiv =		84.941	EURO	
Valoare teren rotunjit =		84.900	EURO	
echivalent		383.969	LEI	

VALOAREA DE PIATA ESTIMATA PRIN METODA COMPARATIILOR DE PIATA	
TEREN	381.668 LEI (84.941 EURO)
VALOAREA NU CONTINE TVA	

13. C) ABORDAREA (EVALUAREA) PRIN METODA COSTULUI DE RECONSTRUCTIE - CONSTRUCTIE

ABORDAREA PRIN METODA COSTURILOR				Data 16.02.2017 Curs EUR 4.5226				
FISA DE CALCUL A VALORII CONSTRUCTIEI METODA COSTURILOR SEGREGATE								
FISA NR.8 adaptata/In dreptul tehnic DECEMBRIE 2013								
CONSTRUCTIE								
1. ADRESA:								
loc. Bara Mare, jud. Hunedoara								
2. DATE DE REFERINTA:								
- suprafata teren aferent (mp)								
- suprafata construita (mp) Ac 300,00								
- arie desfasurata (mp) Ad cca. 328,00								
- arie utila (mp) Au 250,00								
3. CALCULUL VALORII DE RECONSTRUCTIE								
3.1. Valoare unitara (lei / mp)								
Mr. crt.	UM	Cant./mp Ad	Cost total in lei pe UM	Cost lucrare (lei/mpAd)	% in total cost	Cost total lucrare (-TVA 20%)	Stadiu executie lucrare	Cost lucrari executate
1	Excavati	mc 0,2900	95,00	27,55	1,3762%	7.530,33	50%	3.765,17
2	Umpluturi si compactari	mc 0,0600	62,00	3,72	0,1858%	1.016,80	50%	508,40
3	Hidroizolati si lucrari aferente	mp 0,1000	181,40	18,14	0,9061%	4.958,27	0%	0,00
4	Beton simplu in fundatii	mc 0,1300	452,00	58,76	2,9351%	16.061,07	0%	0,00
5	Beton armat in structura	mc 0,3910	1263,00	493,83	24,6677%	134.981,02	0%	0,00
6	Scari si podeste din beton	ml 0,0500	105,00	5,25	0,2622%	1.435,00	0%	0,00
7	Zidarii	mc 0,1950	471,00	91,85	4,5878%	25.104,30	50%	12.552,15
8	Inchideri si compartimentari	mp 0,3090	98,00	30,28	1,5126%	8.277,08	0%	0,00
9	Confecii metalice	mp 0,2740	20,00	18,48	0,9231%	5.051,20	0%	0,00
10	Izolatie protectie terasa	mp 0,1900	197,00	37,43	1,8697%	10.230,87	0%	0,00
11	Termoizolati conducte	ml 0,1000	37,00	3,70	0,1848%	1.011,33	0%	0,00
12	Tamplarie din lemn	mp 0,0410	385,00	15,79	0,7885%	4.314,57	0%	0,00
13	Tamplarie metalica	mp 1,4000	16,30	23,52	1,1749%	6.428,80	50%	3.214,40
14	Geamuri armate	kg 0,0410	70,00	2,87	0,1434%	784,47	0%	0,00
15	Geamuri antibractie	mp 0,1860	195,00	36,27	1,8117%	9.913,80	0%	0,00
16	Pardosei din beton mozaicat	mp 0,5170	110,00	56,87	2,8407%	15.544,47	0%	0,00
17	Pardosei din beton simplu	mp 0,2920	104,00	30,37	1,5169%	8.300,59	50%	4.150,29
18	Tencuiei interioare	mp 2,8360	85,10	241,34	12,0555%	65.967,25	20%	13.193,45
19	Zugraveli interioare	mp 2,3580	22,00	51,88	2,5913%	14.179,44	20%	2.835,89
20	Placari cu placi de faianta interior	mp 0,0320	65,00	2,08	0,1039%	568,53	0%	0,00
21	Vopsitori interioare	mp 1,4180	40,00	56,72	2,8332%	15.503,47	20%	3.100,69
22	Tencuiei exterioare	mp 0,5500	138,30	76,07	3,7996%	20.791,10	20%	4.158,22
23	Placaje exterioare	mp 0,1430	395,00	43,62	2,1786%	11.921,43	0%	0,00
24	Trotuare din beton	mp 0,0450	115,00	5,18	0,2585%	1.414,50	0%	0,00
25	Alte lucrari de constructii	mp 2,0000	0,00	28,63	1,4301%	7.825,53	0%	0,00
26	Bransament apa canal	lei 1,0000	21,20	21,20	1,0590%	5.794,67	0%	0,00
27	Cobane si legaturi sanitare	ml 1,1000	47,60	52,36	2,6155%	14.311,73	0%	0,00
28	Obiecte si armaturi sanitare	lei 0,2120	23,30	4,94	0,2467%	1.350,16	0%	0,00
29	Bransament electric	lei 1,0000	7,30	7,30	0,3646%	1.995,33	10%	199,53
30	Cabluri, conductori, tevi electrice	ml 3,0500	6,50	19,83	0,9903%	5.418,83	0%	0,00
31	Aparate electrice	lei 1,0000	17,60	17,60	0,8791%	4.810,67	0%	0,00
32	Corpuri de iluminat	lei 1,0040	11,30	11,35	0,5667%	3.101,02	0%	0,00
33	Bransament gaze	lei 0,5000	29,30	14,65	0,7318%	4.004,33	0%	0,00
34	Cobane si legaturi de incalzire	ml 0,5000	56,50	28,25	1,4111%	7.721,67	0%	0,00
35	Centrala termica gaze	lei 1,0000	42,00	42,00	2,0980%	11.480,00	0%	0,00
36	Corpuri de incalzire	mp 5,0000	10,60	53,00	2,6474%	14.486,67	0%	0,00
37	Alte instalati comune	% 3,0000	0,00	8,17	0,4083%	2.234,25	0%	0,00
38	Diverse, organiz., proiectare	% 15,0000	0,00	261,12	13,0435%	71.373,68	0%	0,00
TOTAL			LEI/mp	2.001,94	100,00%			47.678
			EURO/mp					10.500
			EURO/MP					33
4. Valoarea de reconstructie totala (lei)						47.678 lei		
						10.500 EUR		
Data PIF 1942								
Vechime (Ani) 73								
5. STABILIREA GRADULUI DE UZURA								
* conditi de exploatare normale								
* starea tehnica foarte proasta								
5.1. Gradul de uzura fizica:		70%		33.375 lei		14.303		
5.2. Neadekvare functionala		25%		3.576 lei				
DEPRECIERE TOTALA ACUMULATA		95%		36.950				
6. COST CONSTRUCTIE						2.372 EUR		
						10.728 lei		
						7 EUR/MP		

VALOAREA DE PIATA ESTIMATA PRIN METODA COSTULUI DE RECONSTRUCTIE

CONSTRUCTIE

10.728 LEI (2.372 EURO)

VALOAREA NU CONTINE TVA

14. DEFINITII, IPOTEZE SI CONDITII LIMITATIVE SI ALTELE

14.1 DEFINIȚII

▪ VALOREA DE PIAȚĂ

Valoarea de piață reprezintă suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbată, la data evaluării, între un cumparator decis și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepartinitoare, după un marketing adecvat și în care partile au acționat fiecare în cunoștința de cauză, prudent și fără constrângere.

▪ COST DE ÎNLOCUIRE NET

Costul curent de reproducție sau de înlocuire a unui activ minus deprecierea pentru deteriorarea fizică și pentru orice forme relevante de depreciere și neadecvare.

14.2 IPOTEZE ȘI CONDIȚII LIMITATIVE:

1. Prezentul raport este întocmit la cererea clientului și în scopul precizat. Nu este recomandată folosirea raportului de către o terță persoană fără obținerea în prealabil a acordului scris al clientului, autorului evaluării și evaluatorului verificator, așa cum se precizează la punctul 10 de mai jos. Nu se asumă responsabilitatea față de nici o altă persoană în afara clientului, destinatarilor evaluării și celor care au obținut acordul scris și nu se acceptă responsabilitatea pentru nici un fel de pagube suferite de orice astfel de persoană, pagube rezultate în urma deciziilor sau acțiunilor întreprinse pe baza acestui raport. Responsabilitatea se consideră asumată numai față de destinatarii raportului de evaluare.
2. Raportul de evaluare își păstrează valabilitatea numai în situația în care condițiile de piață, reprezentate de factorii economici, sociali și politici, rămân nemodificate în raport cu cele existente la data întocmirii raportului de evaluare.
3. Evaluatorul nu este responsabil pentru problemele de natură legală care afectează fie proprietatea imobiliară evaluată, fie dreptul de proprietate asupra acesteia și care nu sunt cunoscute de către evaluator. În acest sens se precizează că nu au fost făcute cercetări specifice la arhive, iar evaluatorul presupune că titlul de proprietate este valabil și se poate tranzacționa, că nu există datorii care au legătură cu proprietatea evaluată și aceasta nu este ipotecată sau închiriată. În cazul în care există o asemenea situație, aceasta este menționată în raport. Proprietatea imobiliară se evaluează pe baza premisei că aceasta se află în posesie legală și responsabilă.
4. Se presupune că proprietatea imobiliară în cauză respectă reglementările privind documentațiile de urbanism, legile de construcție și regulamentele sanitare, iar în cazul în care nu sunt respectate aceste cerințe, valoarea de piață va fi afectată.
5. Proprietatea nu a fost expertizată detaliat. Orice schiță din raportul de evaluare prezintă dimensiunile aproximative ale proprietății și este realizată pentru a ajuta cititorul raportului să vizualizeze proprietatea. În cazul în care există documente relevante (măsurători de cadastru, expertize) acestea vor avea prioritate.
6. Raportul este întocmit pe baza presupunerii că nu este necesară prezentarea sau folosirea acestui raport într-o instanță, cu excepția situațiilor când acest lucru a fost stabilit în prealabil. Într-o astfel de situație, trebuie să se precizeze, dar nu în mod necesar, numai timpul necesar verificării raportului și informațiilor legate de acesta, precum și compensația adecvată.
7. Dacă nu se arată altfel în raport, evaluatorul nu are cunoștință asupra stării ascunse sau invizibile a proprietății (inclusiv, dar fără a se limita doar la acestea, starea și structura solului, structura fizică, sistemele mecanice și alte sisteme de funcționare, fundația, etc.) sau asupra condițiilor adverse de mediu (de pe proprietatea imobiliară în cauză sau de pe o proprietate învecinată, inclusiv prezența substanțelor periculoase, substanțelor toxice, etc.) care pot majora sau micșora valoarea proprietății. Se presupune că nu există astfel de condiții dacă ele nu au fost observate la data inspecției sau nu au devenit vizibile în perioada efectuării analizei obișnuite, necesară pentru întocmirea raportului de evaluare. Acest raport nu trebuie elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al stării proprietății, astfel de informații depășind sfera acestui raport și/sau calificarea evaluatorului. Evaluatorul nu oferă garanții explicite sau implicite în privința stării în care se află proprietatea și nu este responsabil pentru existența unor astfel de situații și nici pentru eventualele procese de testare necesare descoperirii lor.

8. Evaluatorul obține informații, estimări și opinii necesare întocmirii raportului de evaluare, din surse pe care evaluatorul le consideră a fi credibile și evaluatorul crede că ele sunt adevărate și corecte. Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea în privința acurateții informațiilor furnizate de terțe părți.
9. Opiniile privind valoarea precum și alte concluzii incluse în raport presupun încheierea în mod satisfăcător a oricăror alte sarcini care trebuie finalizate într-o manieră responsabilă. Poate fi necesară efectuarea unei alte inspecții pentru a confirma încheierea acestor sarcini.
10. Conținutul acestui raport este confidențial și autorul nu îl va dezvălui unei terțe persoane, cu excepția situațiilor prevăzute de Standardele Internaționale de Evaluare și/sau atunci când proprietatea a intrat în atenția unui corp judiciar calificat.
11. Evaluatorul a fost de acord să-și asume realizarea misiunii încredințate de către clientul numit în raport, în scopul utilizării precizate de către client, care de asemenea este precizat în raport. Clientul a fost de acord că realizarea evaluării și formatul raportului sunt adecvate destinației evaluării.
12. Consimțământul scris al evaluatorului și al evaluatorului verificator (dacă al acestuia din urmă este necesar), trebuie obținut înainte ca oricare parte a raportului de evaluare să poată fi utilizată în orice scop de către orice persoană, cu excepția clientului și a altor destinatari ai evaluării care au fost precizați în raport, precum și a agentului de asigurări și creditorului, dacă aceștia au plătit onorariul pentru evaluare, în situația în care obiectivul clientului este un creditor ipotecar. Consimțământul scris și aprobarea trebuie de asemenea obținute înainte ca raportul de evaluare (sau oricare parte a sa) să poată fi modificat sau transmis unei terțe părți, inclusiv altor creditori ipotecari, alții decât clientul sau altor categorii de public prin prospecte, memorii, publicitate, relații publice, informații, vânzare sau alte mijloace.

15. DECLARAȚIE DE CONFORMITATE

Ca elaborator declar ca raportul de evaluare pe care îl semnez a fost realizat în concordanță cu reglementările Standardelor Internaționale de Evaluare și cu ipotezele și condițiile limitative cuprinse în prezentul raport. Declar ca nu am nici o relație particulară cu clientul și nici un interes actual sau viitor față de proprietatea evaluată. Rezultatele prezentului raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obținerii unei anumite valori, solicitare venită din partea clientului sau a altor persoane care au interese legate de client sau de produsul bancar garantat, iar remunerarea evaluării nu se face în funcție de satisfacerea unei asemenea solicitări. În aceste condiții, subsemnatul, în calitate de elaborator, îmi asum responsabilitatea pentru datele și concluziile prezentate în prezentul raport de evaluare.

16. CERTIFICARE

Subsemnatul certific în cunoștință de cauză și cu bună credință că:

1. Afirmațiile privind faptele cuprinse în prezentul raport sunt adevărate și corecte.
2. Analizele, opiniile și concluziile sunt limitate doar de ipotezele și concluziile limitative menționate și sunt analizele, opiniile și concluziile mele profesionale personale, imparțiale și nepărtinitoare.
3. Nu am interese anterioare, prezente sau viitoare în privința proprietății imobiliare care face obiectul prezentului raport de evaluare și nu am nici un interes personal privind părțile implicate în prezenta misiune, excepție făcând rolul menționat aici.
4. Implicarea mea în această misiune nu este condiționată de formularea sau prezentarea unui rezultat prestabilit, în funcție de mărimea valorii estimate, de direcția de evaluare care favorizează cauza clientului, de atingerea unui rezultat stabilit sau de producerea unui eveniment, în funcție de opinia mea.
5. Analizele, opiniile și concluziile mele au fost formulate, la fel ca și întocmirea acestui raport, în concordanță cu Standardele Internaționale de Evaluare.
6. Posed cunoștințele și experiența necesare îndeplinirii misiunii în mod competent. Cu excepția persoanelor menționate în raportul de evaluare, nici o altă persoană nu mi-a acordat asistență profesională în vederea îndeplinirii acestei misiuni de evaluare.

17. RECONCILIAREA VALORILOR. DECLARAREA VALORII SELECTATE

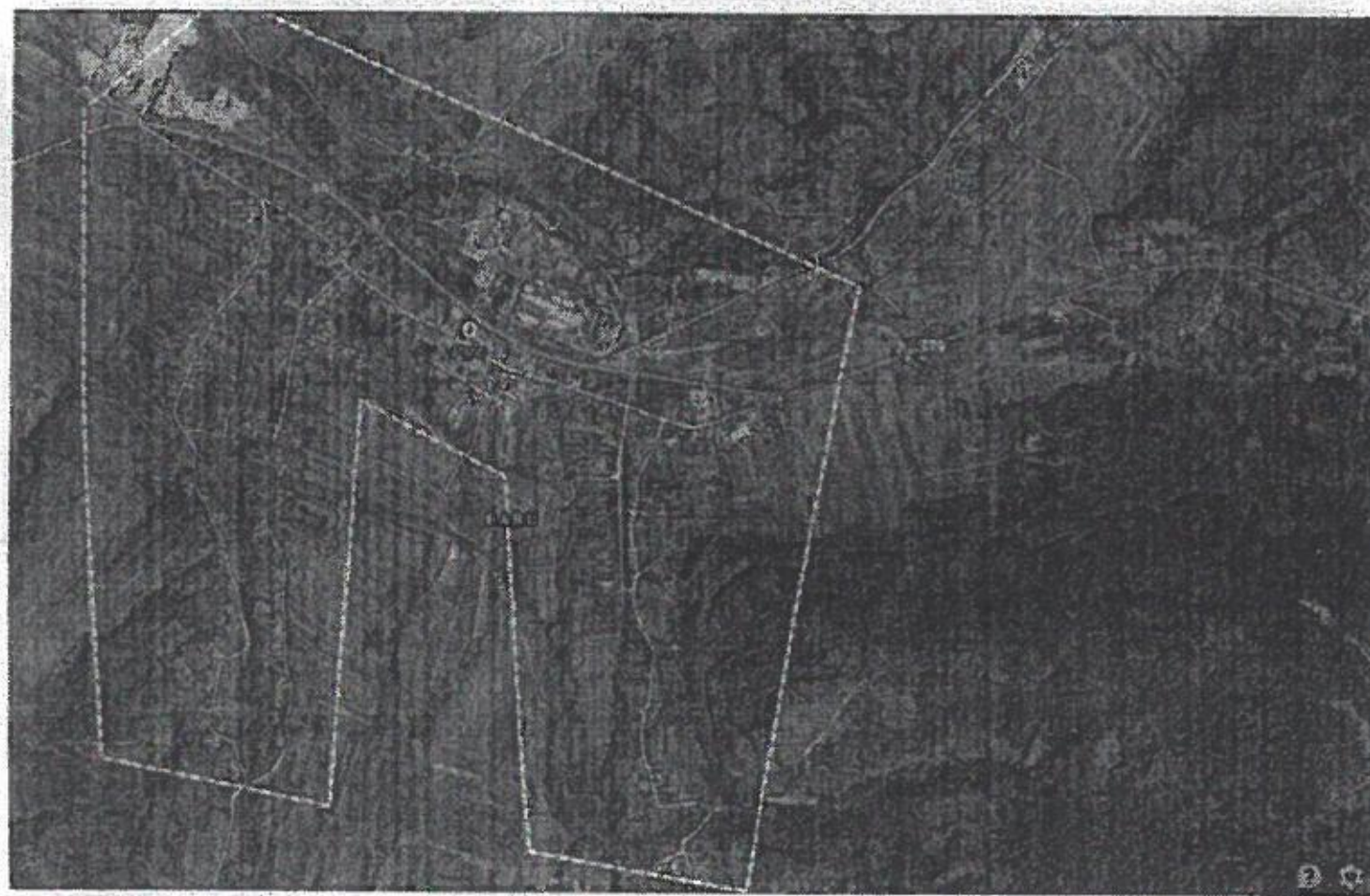
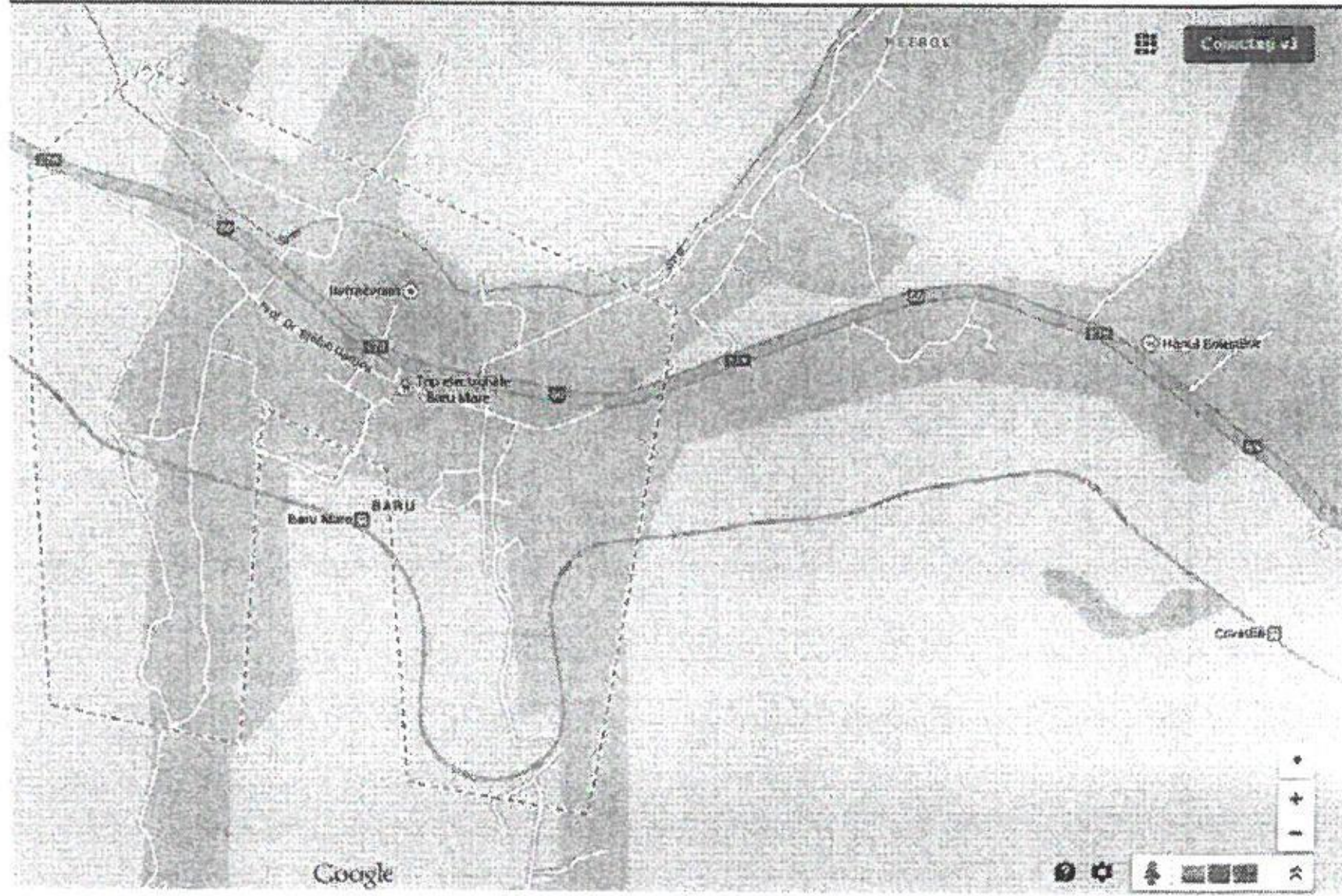
ÎN URMA EVALUĂRII EFECTUATE DE MINE, A ANALIZEI INFORMAȚIILOR APLICABILE ȘI A FACTORILOR RELEVANȚI, OPINIA MEA ESTE CĂ VALOAREA DE PIAȚĂ A PROPRIETĂȚII IMOBILIARE DESCRISE (SAU DREPTULUI EVALUAT) ESTE:

VALOAREA DE PIATA ESTIMATA PRIN METODA COMPARATIILOR DE PIATA	
TEREN	381.668 LEI (84.941 EURO)
VALOAREA DE PIATA ESTIMATA PRIN METODA COSTULUI DE RECONSTRUCTIE	
CONSTRUCTIE	10.728 LEI (2.372 EURO)
VALOARE TOTALA CONSTRUCTIE SI TEREN	392.396 LEI (87.313 EURO)
VALORILE NU CONTIN TVA	

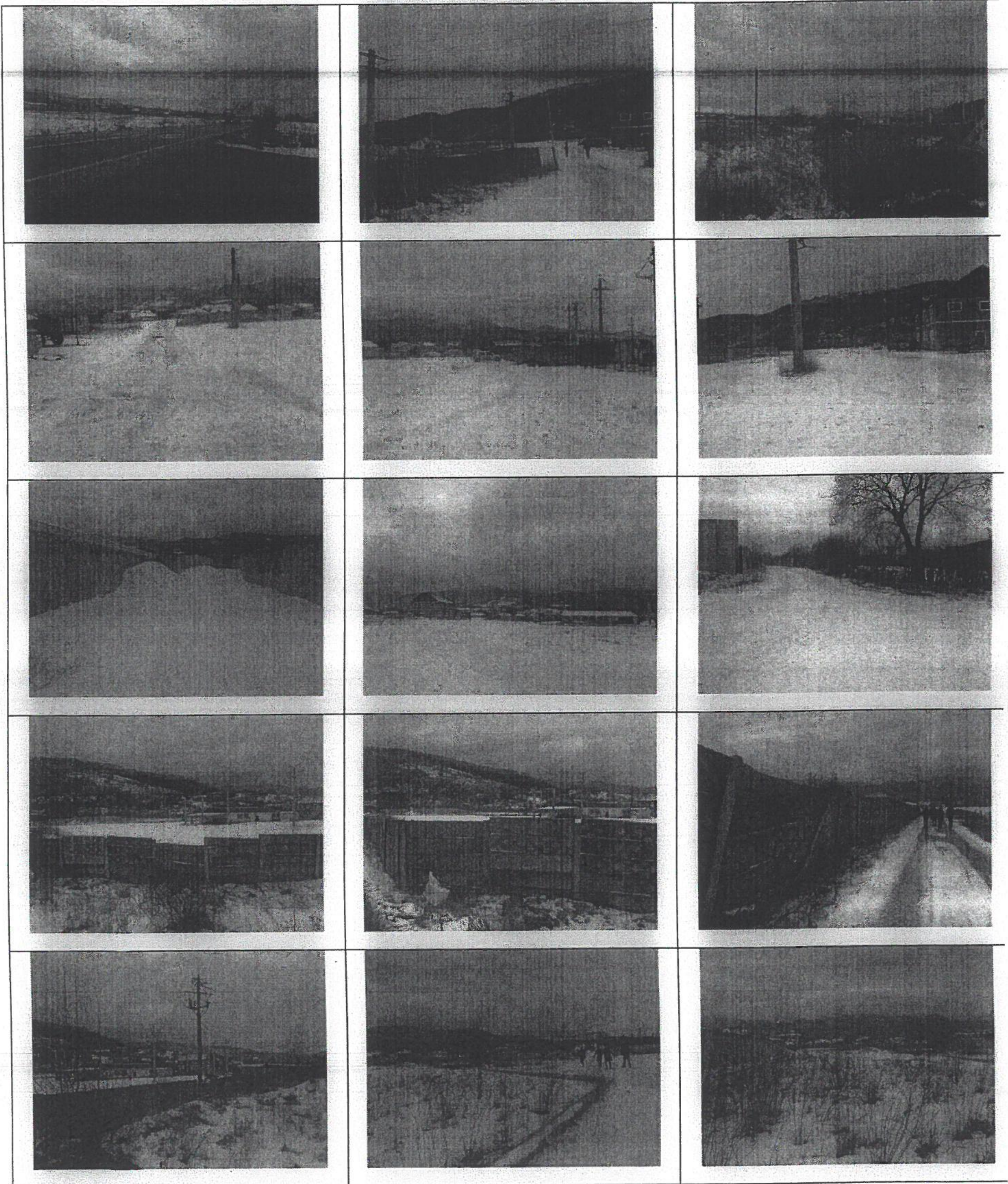
EVALUATOR
HERBEI ROXANA CLAUDIA
Autorizația nr. 16906/2004
Evaluator proprietăți imobiliare

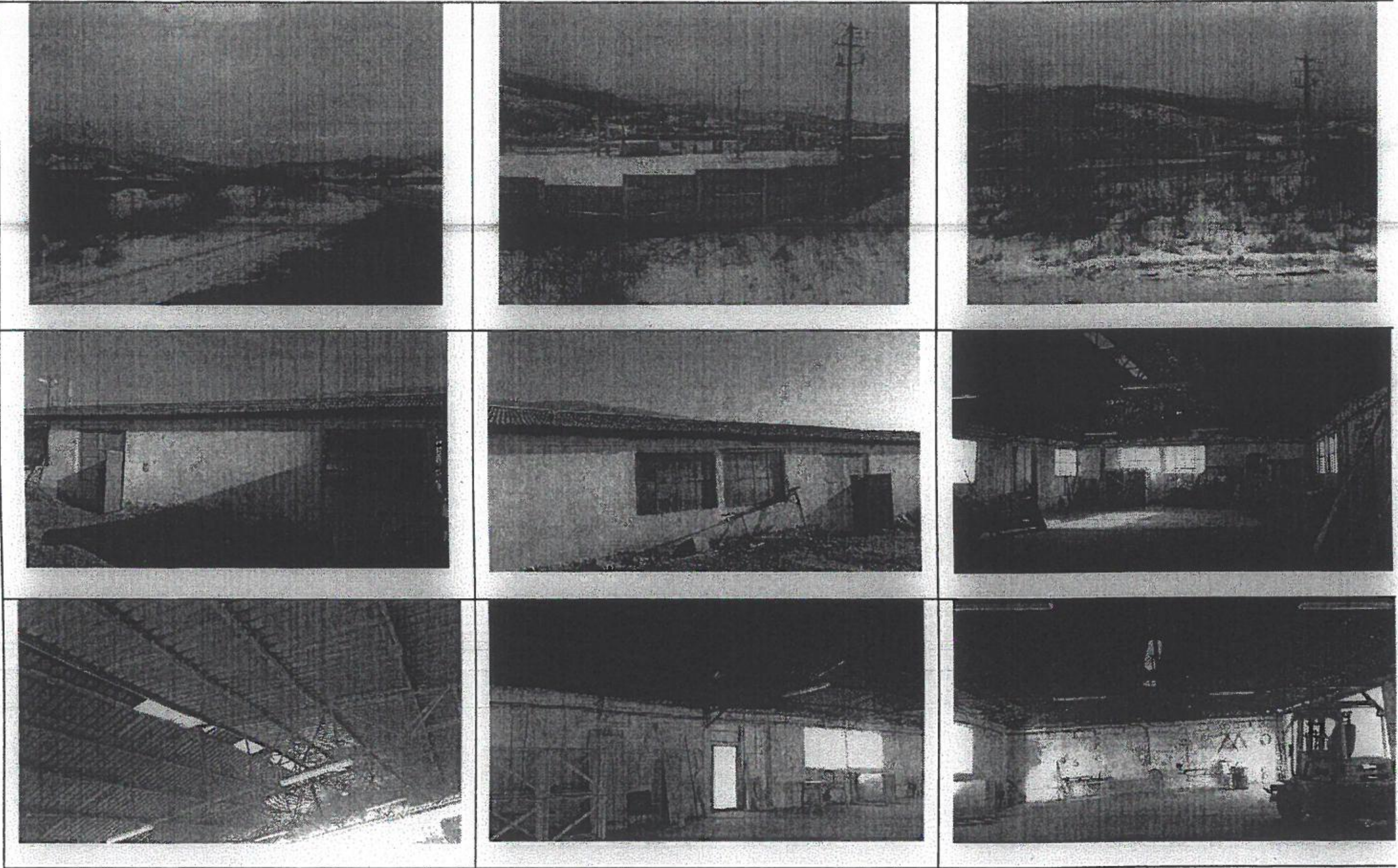


INCADRARE IN ZONA



POZE IMOBILE





COMPARATII

COMPARABILA 1

Vanzare Teren Baru , 2 € / m²

09 Ianuarie 2017



Pret Vanzare: 2 € / m²

Telefon: 0755083604

Vand 1000 mp teren extravilan ,loc baru jud.hunedoara langa halta cfr

COMPARABILA 2

Vanzare Teren Baru , 15000 €

08 Ianuarie 2017



Pret Vanzare: 15000 €

Telefon: 0721555532

Teren intravilan zona baru intre petrosani si hateg cu iesire la e79, 2600mp, actualmente este livada, posibilitate racordare curent, gaz, apa. jud. hunedoara. pret 15000 euro o.

COMPARABILA 3

Vanzare Teren Baru , 2 € / m²

09 Ianuarie 2017



Pret Vanzare: 2 € / m²

Telefon: 0755083604

Vand 1000 mp teren extravilan ,loc baru jud.hunedoara langa halta cfr

Presedinte de sedinta
Sumitrescu Angela-Elisabeta



Contrasemnata,
Secretar,
Camelia-Simona Becus

Baru, 24.02.2017

15

Vot deschis; Numar consilieri in functie: 11; Cuorum: 11; Voturi pentru: 11;
Voturi impotriva: 0; Abstineri: 0.

ROMÂNIA
JUDETUL HUNEDOARA
COMUNA BARU
CONSILIUL LOCAL

Baru, str. "Prof. Dr. Șt Gârbea" nr.222, Tel. 0254/778003; fax 0254/778398
E-mail: primăriabaru@yahoo.com

Anexa nr.2 la Hotărârea nr.25/2017

CAIET DE SARCINI

privind vânzarea prin licitație publică a unor bunuri proprietatea privată a comunei Baru

CAP.I.OBIECTUL LICITAȚIEI

Obiectul licitației îl reprezintă vânzarea prin licitație publică cu ofertă în plic a unor imobile, teren în suprafață de 15.498 m² și construcție în suprafață de 328 m², proprietatea privată a comunei Baru, situate în satul Baru (zona fostei balastiere), înscrise în CF nr.61988, număr cadastral 61988. Bunurile se află în proprietatea privată a Comunei Baru, nu sunt revendicate și nu fac obiectul unor litigii.

CAP.II.FORMA DE LICITAȚIE

Licitație publică deschisă cu ofertă în plic în baza Hotărârii Consiliului Local al Comunei Baru nr.25/2017.

CAP.III.ORGANIZATORUL LICITAȚIEI:

PRIMĂRIA COMUNEI BARU, Str. Prof. Dr. Ștefan Gârbea, nr. 222, tel.02547778003.

CAP.IV.ELEMENTE DE PREȚ

Prețul de pornire al licitației este de 3923.396 lei.

CAP.V.TERMENE

Licitația va avea loc în data de _____, ora 11, la sediul Primăriei Comunei Baru.

Termenul limită de predare a documentelor este de _____, ora ____, la sediul Primăriei Comunei Baru.

Contractul de vânzare-cumpărare se va încheia în termen de 10 zile lucrătoare de la data adjudecării.

CAP.VI.MODALITĂȚI DE PLATĂ

Plata se va stabili de comun acord în momentul semnării contractului.

CAP.VII.CUANTUMUL ȘI NATURA GARANȚIILOR

Participanții la licitație vor depune o taxă de participare în sumă de 100 lei.

Garanția de participare la licitație se constituie în sumă de 20.000 lei.

Garanția de participare la licitație se returnează participanților care nu au câștigat licitația.

Garanția de participare la licitație nu se va restitui câștigătorului licitației în situația în care acesta renunță să semneze contractul de vânzare-cumpărare atribuit în maxim 10 zile de la adjudecare.

Garanția de participare la licitație va rămâne în cont ca plată în avans pentru imobilele care fac obiectul licitației.

Garanția și taxa de participare la licitație se depune în lei, la casieria Primăriei Baru până în data de _____, iar chitanța în original va fi anexată plicului cu oferta.

CAP.VIII.MODUL DE DESFĂȘURARE A LICITAȚIEI

Până la data și ora limită, se vor depune documentele de capacitate și cererea de participare la licitație.

În ziua și la ora precizată în anunțul publicat în presă, în prezența comisiei de licitație participanții sunt invitați în sală.

Comisia de licitație stabilește lista de participare, în baza căreia se admite participarea la licitație, pe baza documentelor depuse.

Deciziile comisiei se iau cu votul a 2/3 din numărul membrilor.

Licitația este valabilă dacă s-au prezentat cel puțin 2 ofertanți.

Depunerea cererii de participare la licitație, a documentelor solicitate are ca efect acceptarea necondiționată a prețului de pornire la licitație.

Înainte de începerea licitației, documentele de capacitate depuse vor fi verificate de către membrii comisiei, urmând ca aceștia să consemneze în scris despre cele constatate.

Președintele comisiei dă citire înștiințării și publicațiilor, condițiilor vânzării, a listei participanților, modului de desfășurare a licitației și constată îndeplinirea condițiilor legale de desfășurare.

Anunțul pentru a doua licitație se va publica în termen de 3 zile de la desfășurarea primei licitații, dar nu mai puțin de 5 zile înainte de data ținerii celei de a doua.

A doua licitație este valabilă dacă s-a prezentat cel puțin 1 ofertant care oferă prețul de pornire la licitație.

În cazul în care după repetarea procedurii nu s-a depus nici o ofertă licitația va fi reluată după publicarea unui nou anunț de vânzare.

Se întocmește proces verbal de adjudecare și se semnează de către membrii comisiei și de către toți cei prezenți la licitație, semnarea acestuia făcând dovada adjudecării imobilelor. Un exemplar din procesul verbal de adjudecare se păstrează în dosarul licitației și o copie de pe aceasta se predă adjudecatorului licitației.

Contractul de vânzare cumpărare se va încheia în termen de 10 zile lucrătoare de la data adjudecării.

Nesemnarea de către adjudecatorul licitației a contractului de vânzare - cumpărare atrage după sine nulitatea adjudecării, iar suma achitata cu titlu de garanție de participare nu se va restitui. De asemenea, nu mai are dreptul de a participa la o nouă licitație pentru imobilele în cauză.

CAP.IX. CALENDARUL LICITATIEI

Lansarea anunțului publicitar data de _____

Documentele se pot procura începând cu data de _____ de la sediul Primăriei Comunei Baru, str.Prof. Dr. Șt. Gârbea nr.222, tel.0254778003.

Termenul limită de depunere a documentelor este de _____, ora _____, la sediul Primăriei Comunei Baru, str. Prof. Dr. Șt. Gârbea nr.222, tel.0254778003.

Deschiderea licitației în data de _____ ora _____.

CAP.X.INSTRUCȚIUNI PRIVIND CONȚINUTUL DOCUMENTELOR

Documentele ce urmează a fi predate sunt:

- cerere de participare;
- documentele de capabilitate.

Documentele de capabilitate sunt:

- chitanța reprezentând contravaloarea caietului de sarcini ;
- chitanța reprezentând achitarea taxei de participare ;
- chitanța reprezentând achitarea garanției de participare ;
- certificatul de înmatriculare a ofertantului la Oficiul Registrului Comerțului;
- certificat de atestare fiscală valabil la data licitației, emis de către Direcția Generală a Finanțelor Publice care să ateste faptul ca ofertantul nu are debite restante către bugetul consolidat al statului;

- certificat de atestare fiscală valabil la data licitației, emis de către compartimentul de resort din cadrul primăriei de pe raza teritorială a localității de reședință, care să ateste faptul că ofertantul nu are debite restante către bugetul local;

- declarație pe proprie răspundere a reprezentantului legal a societății comerciale din care să rezulte că acesta nu se află în reorganizare judiciară sau faliment;

- împuternicire pentru participare la licitație - dacă este cazul;

CAP.XI.INSTRUCȚIUNI PRIVIND DEPUNEREA DOCUMENTELOR

La depunerea documentelor se va proceda astfel:

- documentele de capabilitate se vor depune într-un plic pe care se va specifica :

PRIMARIA COMUNEI BARU, COMUNA BARU, JUDETUL HUNEDOARA , cu mențiunea :pentru licitația din data de _____.

A NU SE DESCHIDE PINA LA DATA DE _____ ORA _____.

Oferta financiară va fi depusă într-un alt plic urmând ca ambele plicuri să fie introduse într -un colet.

Anexat la plicul cu documente de capabilitate se depune cererea de participare la licitația însoțită de menționarea activității ce va fi desfășurată în spațiul respectiv.

Documentele și cererea de participare se depun la registratura Primăriei Baru.

CAP.XII.PRECIZĂRI PRIVIND FORMELE DE COMUNICARE ȘI LIMBA FOLOSITĂ ÎN CORESPONDENȚA ȘI RELAȚIILE ÎNTRE PĂRȚI

Documentele, notificările, deciziile și alte comunicări care trebuie transmise între părți se vor face în formă scrisă sau altă formă care asigură înregistrarea actului, cu excepția documentelor a fost prevăzută prin documentele licitației.

Toate documentele vor fi întocmite în limba română.

În cazul în care Primaria Comunei Baru și cumpărătorul comunică prin telefon sau alt mijloc de comunicare care nu asigură înregistrarea conținutului comunicării, expeditorul comunicării este obligat să trimită imediat o confirmare scrisă a acesteia pentru a se asigura înregistrarea.

CAP.XIII.PRECIZARI PRIVIND SEMATURILE ȘI PARAFELE NECESARE PENTRU DOCUMENTELE OFERTELOR

Documentele depuse de ofertant, vor fi ștampilate și semnate de persoanele desemnate legal pentru fiecare document.

CAP.XIV.PRECIZĂRI PRIVIND ANULAREA LICITAȚIEI

Anularea licitației poate fi acceptată atunci când :

- nici unul din documentele prezentate de către ofertanți nu corespund prevederilor din documentele licitației;
- se constată nereguli importante în derularea licitației care afectează principiul concurenței loiale;
- în cazul unor contestații întemeiate admise.

Anularea se face prin hotărâre comună a membrilor comisiei de licitație și se va comunica în scris tuturor participanților, având motivele care au stat la baza acestei anulări.

Poate fi exclus din procedura de licitație, atât în timpul licitației cât și ulterior până la semnarea contractului de vânzare cumpărare, ofertantul despre care se dovedește că a furnizat informații false în documentele de calificare.

CAP.XV.DEPUNEREA SOLUTIONAREA ȘI COMPETENȚA REZOLVĂRII CONTESTAȚIILOR

Participanții nemulțumiți de rezultatul licitației pot depune contestație conform Legii nr.554//2004 privind contencios administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

CAP.XVI.DISPOZIȚII FINALE

Costul documentelor licitației este de 1.000 lei.

Documentele licitației se pot procura contra cost de la sediul Primăriei Comunei Baru începând cu data de _____.

Documentele vor fi depuse la registratura Primăriei Comunei Baru până cel târziu în data de _____,ora _____.

Vânzătorul nu-și asumă răspunderea pentru eventualele diferențe de suprafață, prețul de vânzare fiind ferm și stabilit pentru întregul obiectiv.

Cad în sarcina cumpărătorului întocmirea documentației legale pentru evidențierea și transcrierea dreptului de proprietate în cartea funciară.

**Președinte de ședință,
Dumitrescu Angela-Elisabeta**



**Contrasemnează,
Secretar,
Camelia-Simona Becuș**

Baru, 24.02.2017

Vot deschis; Număr consilieri în funcție:11; Cvorum:11; Voturi pentru:11; Voturi împotriva:0; Abțineri:0.