

**HOTĂRÂREA NR.204**

**privind închirierea prin licitație publică a unor suprafețe de teren aflate in domeniul public al orașului Cisnădie**

Consiliul local al orașului Cisnădie, întrunit în ședință publică ordinară, în număr de 17 consilieri, la data de 18 decembrie 2014.

Având în vedere raportul de specialitate nr.12339 din 11.12.2014, întocmit de direcția tehnică, privind închirierea prin licitație publică a unor suprafețe de teren aflate in domeniul public al orașului Cisnădie;

Văzând avizul comisiei economico-financiare, agricultură, programe de dezvoltare, al comisiei tehnice, amenajarea teritoriului, administrarea domeniului public-privat, gospodărie comunală, mediu și turism și al comisiei juridice, ordine publică, sănătate, protecție socială, învățământ, cultură, culte, tineret și sport;

În baza art.13 din Legea nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată;

În conformitate cu Hotărârea Consiliului Local Cisnădie nr.197/2013 privind stabilirea impozitelor și taxelor locale pentru anul 2014;

În temeiul dispozițiilor art. 36 alin.(2) lit."c" și alin. (5) lit. „a”, art. 45 alin."3", art.115 alin. (1) ,lit."b" și art.123 alin. (2), din Legea administrației publice locale nr. 215/2001, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

**HOTĂRĂȘTE :**

**Art.1** Se insuseste raportul de evaluare „Terenuri domeniul public,,situat in localitatea Cisnădie, jud.Sibiu pentru inchiriere in vederea amplasarii de terase, chioscuri etc., intocmit de evaluator Ec.AI.Tomi Sorin-Toma, conform anexei 1 care face parte integranta din prezenta hotarare.

**Art.2** Se aprobă organizarea unei licitații publice, în vederea închirierii unor suprafețe de teren aflate in domeniul public al orașului Cisnădie, prevăzute în anexa nr. 2, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art.3** Se aprobă caietul de sarcini al licitației specificate la art.2, conform anexei nr.3 care face parte integrantă din prezenta hotarare.

**Art.4** Se stabileste prețul de pornire a licitației în sumă de 12 lei/mp/lună, cu pasul de licitație de 0.6 lei.

**Art5** Contractul de inchiriere se va încheia în termen de 30 zile de la data adjudecării licitației.

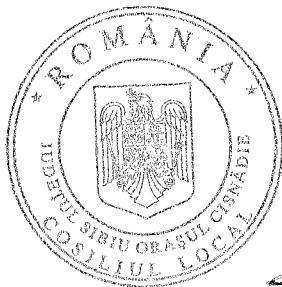
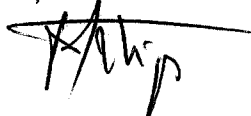
**Art.6** Ducerea la îndeplinire a prezentei se încredințează primarului orasului Cisnădie, prin Direcția tehnică.

**Art.7** Comunicarea și publicitatea prezentei se asigură de către Directia Administrație Publică Locală.

Adoptată in Cisnădie la data de 18 decembrie 2014, cu 17 voturi „pentru”.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

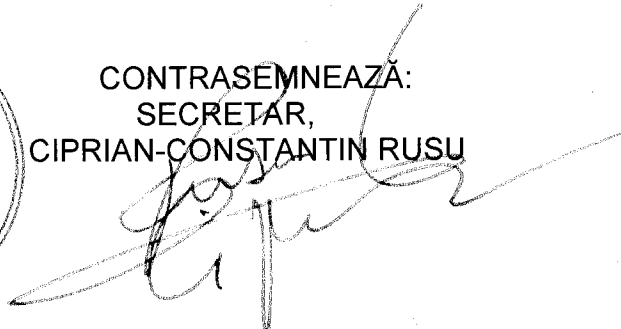
DĂNUȚ MIHAI FILIP



CONTRASEMNEAZĂ:

SECRETAR,

CIPRIAN-CONSTANTIN RUSU



DIFUZAT:

- dl. prefect al județului Sibiu
- dl. primar al orașului Cisnădie
- dl. viceprimar al orașului Cisnădie
- secretar
- serviciul public de administrarea domeniului public-privat
- arhitect sef
- afișaj
- dosar ședință
- evidență hotărâri

D.M/D.M., 7 ex.

**Catre, PRIMARIA ORASULUI CISNADIE**

Referitor la evaluarea **ACTIVELOR " terenuri domeniul public "** situate in loc. **CISNADIE , jud. SIBIU pentru inchiriere in vederea amplasarii de terase , chioscuri etc ,** , va aducem la cunostiinta ca in urma efectuarii operatiunilor de evaluare, descrise mai in detaliu in Raportul de evaluare anexat , s-au estimat azi 31.12.2013 urmatoarea valoare pe piata :

**Valoarea minima propusa , de incepere a licitatiei min 2 euro/ mp , echivalent 9 lei/mp/luna**

*valoarea nu contine TVA*

- Valoarea cuprinde amenajarile terenului , bunurile si accesoriile acestuia;
- Opinia de mai sus nu reprezintă valoarea pentru asigurare;
- Cursul de schimb LEI/EUR considerat este de 4.4847 lei;
- Valoarea este valabilă în condițiile prezentate în acest raport (vezi anexe).

Evaluatorul apreciaza ca aceste valori pot suferi modificari in functie de conditiile in care se realizeaza valorificarea , de numarul potentialilor cumparatori, de cat de grabit este vanzatorul in efectuarea tranzactiei , de cat de mult sunt expuse bunurile la vanzare , precum si de alte criterii specifice pietei. Raportul dintre cerere si oferta fiind in ultima instanta elementul determinant in stabilirea preturilor la un moment dat.

Alba Iulia,  
31.12.2013

Evaluator autorizat,  
Ec. Al.Tomi Sorin - Toma  
legitimatie 10106 membru TITULAR ANEVAR



PRESEFINTE DE SEFINTA,  
DANUT MIHAI FILIP

*[Handwritten signature]*



CONTRASEMNEAZĂ,  
SECRETAR,  
CIPRIAN - CONSTANTIN RUGU

*[Handwritten signature]*



# **RAPORT DE EVALUARE**

## **OBIECTUL EVALUĂRII:**

**Active din domeniul public al orasului Cisnădie (TERENURI)  
– PENTRU INCHIRIERE  
SITUATE IN CISNĂDIE  
JUDEȚUL SIBIU**

**Solicitant : PRIMARIA ORASULUI CISNĂDIE**

## **BENEFICIAR:**

**PRIMARIA ORASULUI CISNĂDIE  
JUDEȚUL SIBIU**

**DECEMBRIE 2013**

*Acest raport de evaluare este confidențial, atât pentru client, cât și pentru evaluator și este valabil numai pentru scopul menționat; nu se acceptă nici o responsabilitate dacă este transmis altei persoane, fie pentru un scop declarat, fie pentru oricare alt scop.*



## CAPITOLUL I – Introducere

**Executantul lucrării:**

P.F.AL.TOMI SORIN TOMA reprezentată prin Ec. AL.TOMI SORIN – TOMA , economist-expert evaluator, bunuri mobile , proprietati imobiliare membru titular al Asociației Naționale a Evaluatorilor, cu legitimația nr. 10106, valabila 2013

**Beneficiarul lucrării: PRIMARIA ORASULUI CISNADIE , JUD.SIBIU****1.1. Obiectul supus evaluării și scopul lucrării****Obiectul supus evaluării** este constituit din:

Active din domeniul public al orasului Cisnădie , jud. Sibiu(TERENURI ) – pentru inchiriere , proprietatea Domeniul public si privat al orasului CISNADIE .

**1.2 Scopul si bazele evaluării:** evaluarea proprietății imobiliare mai sus menționate in vederea stabilirii valorii de piata inchirierea acestora in vederea amplasarii de terase , chioscuri etc.

**Definiția valorii de piață**

**Valoarea de piață** reprezintă suma estimată pentru care un activ ar putea fi schimbat la data evaluării, între un cumparator hotarat si un vanzator hotarat, intr-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat si in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere.

**1.3 DATA ESTIMĂRII VALORII: 31.12.2013**

**Forma de exprimare a valorii:** valoarea estimată este exprimată cash ; toate estimările din prezentul raport sunt considerate că reflectă plata cash sau condiții financiare similare comparabile cu plata cash.

**Cursul de referință** al BNR la data evaluării: 1 euro = 4.4847 lei

**Data inspecției** imobilului: 29.12.2013

Inspecția proprietății a fost realizată de către expert evaluator ec. Al. Tomi Sorin Toma. Au fost preluate informații referitoare la proprietatea evaluată. Nu s-au realizat investigatii privind eventualele contaminari ale constructiilor, terenului sau amplasamentelor invecinate.

**1.4 Standardele aplicate:** in elaborarea prezentului raport de evaluare au fost luate în considerare următoarele standarde promovate si recomandate de catre ANEVAR, aplicabile acestui tip de valoare specific scopului evaluării.

- **IVS – Cadru general,**
- **IVS 101 Sfera misiunii de evaluare,**
- **IVS 102 Implementare,**
- **IVS 103 – Raportarea evaluării;**
- **IVS 230 – Drepturi asupra proprietatii imobiliare**

Având în vedere că metodologia aplicată a ținut seama de respectarea tuturor prevederilor existente referitoare la dezvoltarea viitoare a proprietății și factorii de prudență asumați in aplicarea metodei, s-a putut proceda la estimarea unei "valori de piață" utilizabile pentru scopul exprimat (inchiriere). În această ipostază, s-a putut apela la estimarea unei valori de piață definita conform standardelor internationale de contabilitate , similare cu standardele internaționale de evaluare ed.2011 :



### Definiția valorii de piață

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

### 1.5 Procedura de evaluare

Procedura de evaluare este conformă cu standardele, recomandările și metodologia de lucru adoptate de către ANEVAR. Baza evaluării în prezentul raport este **valoarea de piață** așa cum a fost ea definită mai sus.

#### Etapele parcurse pentru determinarea acestei valori au fost:

- documentarea, pe baza unei liste de informații solicitate clientului;
- inspectia proprietății;
- stabilirea limitelor și ipotezelor care au stat la baza elaborării raportului;
- selectarea tipului de valoare estimată în prezentul raport;
- analiza tuturor informațiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluării;
- aplicarea abordărilor pentru determinarea valorii și fundamentarea opiniei evaluatorului

### 1.6. Valoarea propusă

Raportul de evaluare determină valoarea proprietății imobiliare ce este propusă a se înscrie în evidența contabilă. În urma aplicării metodologiei de evaluare, opinia evaluatorului referitoare la valorile solicitate, a proprietății imobiliare evaluate, ținând seama exclusiv de prevederile prezentului raport, este:

**Valoarea minima propusa , de incepere a licitatiei min 2  
euro/ mp , echivalent 9 lei/mp /luna  
valoarea nu contine TVA**

Opinia de mai sus nu reprezintă valoarea pentru asigurare;

- valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă la data evaluării;
- valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu și de costurile implicate de conformarea la cerințele legale;
- valoarea este o predicție;
- valoarea conține amenajările terenului, bunurile și accesoriile acestuia
- valoarea este subiectivă;
- evaluarea este o opinie asupra unei valori;

Abordarea evaluării este conform prevederilor standardului internațional IVA 1, IVA 3, care este aplicabil în toate situațiile în care evaluatorii sunt solicitați să întocmească un raport sau să emită o opinie destinată unor instituții publice, când obiectivul evaluării este legat de evaluare pentru închiriere.



**1.7.Documentele și sursele de informații ce stau la baza evaluării** sunt:

- MONITORUL OFICIAL AL ROMANIEI , PARTEA I , ANUL XIV , Nr 689 -19. septembrie 2002

- informațiile puse la dispoziție de reprezentantul proprietarului ,

Documentele atestă dreptul de proprietate asupra imobilului, însă nu se poate da nici o garanție asupra legalității și corectitudinii lor, evaluatorul nefiind calificat în acest domeniu.

Alte informații necesare existente în bibliografia de specialitate, respectiv informații de pe piața imobiliară a municipiului Sibiu , date obținute din ziarle locale, statistici ale evaluatorului; Informații culese de pe internet , informații culese de la firme de construcții ;

**1.8 Clauza de nepublicare**

Prezentul raport de evaluare este confidențial, destinat numai scopului precizat și numai pentru uzul clientului și al destinatarului.

Raportul de evaluare sau oricare altă referire la acesta nu poate fi privatat, nici inclus într-un document destinat privatității fără acordul scris și prealabil al evaluatorului cu specificarea formei și contextului în care urmează să apară. Privatarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane decât cele de la pct. 1.1, atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale.

**CAPITOLUL II Premisele evaluării****2.1. Ipoteze și condiții limitative**

*Ipoteze generale:*

- ◆ Se vor folosi metode și proceduri de evaluare recunoscute, bazate pe informații pertinente la data evaluării.
- ◆ Evaluarea este valabilă în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica, concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea.
- ◆ Se presupune ca titlurile de proprietate sunt valabile și tranzactionabile, evaluatorul neasumându-și nici o răspundere pentru descrierea juridică pusă la dispoziție sau pentru chestiuni legate de chestiuni juridice.
- ◆ Se presupune ca proprietatea este detinută cu responsabilitate și ca se aplică un management responsabil și competent al acesteia.
- ◆ Suprafața construită evaluată a construcțiilor s-a făcut în exclusivitate conform schițelor puse la dispoziție , de reprezentantul proprietarului
- ◆ Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii **numai** informațiile pe care **le-a avut la dispoziție** la data efectuării lucrării, existând posibilitatea existenței și altor informații de care evaluatorul nu avea cunoștința.
- ◆ Informațiile furnizate de terțe parti sunt considerate de încredere, dar nu li se acordă garanții pentru acuratețe.
- ◆ Toate studiile ingineresti se presupun a fi corecte, precum și planurile de amplasare.
- ◆ Se presupune ca proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare și utilizare în vigoare.
- ◆ Se presupune ca au fost obținute sau reînnoite toate autorizațiile, licențele, certificatele, aprobările sau alte acte solicitate de instituțiile locale, regionale sau naționale, pentru fiecare utilizare pe care se bazează estimarea valorii.
- ◆ Se presupune ca utilizarea terenului se realizează în cadrul limitelor proprietății descrise și ca nu există încălcări sau violări ale altor proprietăți.
- ◆ Valoarea estimată de evaluator în conformitate cu prevederile și standardele de evaluare poate fi egală cu valoarea contabilă doar din întâmplare și oricum în cazuri foarte rare. Nu există nici o



justificare conceptuala sau demonstratie teoretica, nici o statistica a rezultatelor practice care sa sustina aceasta egalitate.

*Conditii limitative:*

- ◆ Posesia acestui raport sau a unei copii nu confera dreptul de privatizare.
- ◆ Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu va fi solicitat sa ofere consultanta ulterioara sau sa depuna marturie in instanta in legatura cu proprietatea in chestiune decat daca au fost facute initial alte aranjamente in aceasta privinta.
- ◆ Nici una din partile raportului (in special concluziile referitoare la valori, identitatea evaluatorului sau firma la care lucreaza acesta) nu vor fi difuzate public prin reclama, relatii private, stiri, agentii de vanzare sau alte cai mediatice, fara acordul scris si prealabil al evaluatorului.

*Ipoteze suplimentare:*

- ◆ Pentru a stabili dimensiunile fizice si marimea terenului evaluatorul s-a bazat doar pe fisa mijlocului fix , pentru imobilele trecute in acesta ne efectuand masuratori

**Drepturile de proprietate evaluate:** proprietatea de evaluat este **constructii si teren ( strazi )** situate pe teritoriul administrativ al loc.Cisnadie, jud. SIBIU, proprietatea domeniul public, si si in scris in lista de inventar domeniul public , a loc. Cisnadie.

Conform declaratiei reprezentantului proprietarului, dreptul de proprietate asupra proprietatii este complet. Asupra acestuia nu greveaza sarcini sau ipoteeci ,in afara de cele inscrise in CF, care sa limiteze dreptul de proprietate.

Toate aceste informatii au fost considerate credibile si corecte, neverificand autenticitatea actelor juridice detinute. Valoarea estimată în cadrul acestui raport de evaluare este opinia evaluatorului asupra valorii drepturilor de proprietate identificate

## CAPITOLUL III **Prezentarea datelor**

### **3.1. Identificarea proprietății, descrierea juridică**

#### **TEREN**

Terenul este situat in intravilan , loc.CISNADIE , Judetul SIBIU.

Proprietarul – **Domeniul public al orasului Cisnadie** deține în proprietate imobilul conform următoarelor **documente:**

- **Monitorul oficial al Romaniei**
- **fisei mijlocului fix**

In zona exista utilitati, curent mono si trifazic , gaze .

### **3.2. Analiza pietei imobiliare specifice**

Piața imobiliară se poate defini ca fiind mediul in care bunurile si serviciile se comercializeaza intre cumparatori si vanzatori , prin mecanismul pretului. Conceptul de piata presupune ca bunurile si seviceile se pot comercializa fara restrictii intre cumparatori si vanzatori. Fiecare parte va reactiona la raportul dintre cerere si oferta , si la alti factori de stabilire a pretului , ca si la propria lor intelegere a utilitatii relative a bunurilor sau serviciilor si la nevoile si dorintele individuale .Pentru a estima cel mai probabil pret platit pentru un activ, este fundamentala intelegerea dimensiunii pietii pe care acel activ s-ar comercializa. Aceasta deoarece pretul obtenabil va depinde de numarul cumparatorilor si vanzatorilor de pe pita particulara , la data evaluarii .Pentru a avea un efect asupra pretului , cumparatorii si vanzatorii trebuie sa aiba acces pe piata .Această piață se definește pe baza tipului de proprietate, potențialul de a produce venituri, localizare, caracteristicile investitorilor și chiriașilor tipici. Piața imobiliară este influențată de atitudinile, motivațiile și interacțiunile vânzătorilor și cumpărătorilor și are caracteristici diferite de cele ale



piețelor eficiente (este foarte sensibilă la situația pieței de muncă și stabilitatea veniturilor, deciziile de cumpărare fiind influențate de tipul de finanțare, durata rambursării și rata dobânzii, este o piață care nu se autoreglează ci este afectată de multe reglementări guvernamentale și locale, informațiile despre tranzacții similare nu sînt imediat disponibile, există decalaj între cerere și ofertă, cererea poate fi volatilă datorită unor schimbări rapide în mărimea și structura populației). În prezent piața imobiliară la nivelul loc. CISNADIE , este în declin .

O serie de caracteristici speciale deosebesc pietele imobiliare, de pietele de bunuri și servicii. Fiecare proprietate este unică, iar amplasamentul său este fix. Pietele imobiliare nu sunt pietele eficiente, numărul de vânzători sau cumpărători care acționează este relativ mic, proprietățile imobiliare au valori ridicate, care necesită o putere mare de cumpărare, ceea ce face ca aceste pietele să fie sensibile la stabilirea veniturilor, la schimbarea nivelului salariilor, a numărului locurilor de muncă, precum și să fie influențate de tipul de finanțare oferit, volumul creditului care poate fi dobândit, mărimea. Datorită acestor factori, comportamentul piețelor imobiliare este dificil de previzionat. Sunt importante motivațiile, interacțiunea participanților pe piață și măsura în care aceștia sunt afectați de factori endogeni și exogeni.

În funcție de nevoile, dorințele, localizarea, tipul și vârsta participanților la piață, pe de o parte și tipul, amplasarea, design și restricții privind proprietățile, pe de altă parte, s-au creat diferite pietele imobiliare (rezidențiale, comerciale, industriale, agricole, speciale). Acestea, la rândul lor, pot fi împărțite în pietele mai mici, specializate, numite subpiete, acestea fiind un proces de segmentare a pieței și dezagregare a proprietății. În cazul proprietății evaluate, pentru identificarea pieței sale imobiliare specifice, s-au investigat o serie de factori, începând cu tipul proprietății. Proprietatea evaluată în prezent este o proprietate de tip teren – intravilan , în stagnare.

În analiza acestei piețe am investigat aspecte și tendințe înregistrate în ultimul an, cererea specifică și oferta competitivă pentru tipul de proprietate delimitat , în diferite zone similare. Tipul activității ce se va desfășura după amenajarea terenului a fost selectată în urma analizei celei mai bune utilizări, în urma unui studiu de fezabilitate, care fructifică optim amplasamentul terenului evaluat prin prisma reabilitării investiției imobiliare.

Piața imobiliară specifică –cuprinde proprietăți cu design unic, sau proprietăți a căror utilizare este limitată numai la scopul inițial ( școli , grădinițe , clădiri publice , aeroporturi , gari , țiruri de apă , drumuri , poduri , parcuri , cimitire , monumente , etc )

## PIAȚA ACTIVELOR EVALUATE

Proprietatea imobiliară evaluată este o proprietate de tip specializată, care oferă servicii specifice pentru un segment anume interesat din populație.

O altă caracteristică importantă a loc. este existența locuințelor rezidențiale, fabrici și pensiuni agro turistice atât pe mediana cât și la marginea localității.

Piața imobiliară se poate defini ca fiind interacțiunea dintre persoanele (fizice sau juridice) care schimbă drepturi de proprietate contra altor bunuri, cum ar fi banii. Aceasta piață se definește pe baza tipului de proprietate, potențialul de a produce venituri, localizarea, caracteristicile investitorilor și chiriilor tipice. Piața imobiliară este influențată de atitudinile, motivațiile și interacțiunile vânzătorilor și cumpărătorilor și are caracteristici diferite de cele ale piețelor eficiente (este foarte sensibilă la situația pieței de muncă și stabilitatea veniturilor, deciziile de cumpărare sunt influențate de tipul de finanțare, durata rambursării și rata dobânzii, este o piață care nu se autoreglează, ci este afectată de multe reglementări guvernamentale și locale, informațiile despre tranzacții similare nu sunt imediat disponibile, există decalaj între cerere și ofertă, cererea poate fi volatilă datorită unor schimbări rapide în mărimea și structura populației)

În analiza acestei piețe am investigat aspecte legate de situația economico-socială și dezvoltarea urbanistică a zonei și subzonei, populația sa, tendințe ale ultimilor ani, cererea specifică și oferta competitivă pentru tipul de proprietate delimitat.



Piata imobiliara a acestor tipuri de constructii nu exista in adevaratul sens al cuvintului , ne cunoscandu- se tranzactii cu astfel de active. Aceste bunuri sunt inalienabile , insesizabile, si imprescriptibile

### 3.3. Analiza cererii

Cererea pentru acest tip de imobile este stagnanta, datorita blocajului financiar actual si dificultatilor de acordare a creditelor de tip ipotecar precum , procedurilor de achizitie a lor , precum si raritatii acestora. Cerintele privind localizarea, amplasarea, dimensiunile si facilitatile acestor proprietati imobiliare variaza in functie de tipul de activitate pe care il desfasoara potentialii cumparatori, de cat de facil este accesul clientilor si cat de mare este frecventa contactelor cu acestia.

### 3.4. Analiza ofertei

Oferta de active similare s-a manifestat sporadic si pana in prezent( rezultand din anumite active aflate in patrimoniul unor firme sau la unii proprietari ( strazi private ), si se va diversifica in perioada ce urmeaza , atat din activele noi fabricate de anumite firme de constructii ( sau particulari ) , cat si din unele active aflate la persoane fizice ( drepturi litigioase) .

### 3.5. Echilibrul pietei

Avand in vedere cele descrise in subcapitolele anterioare, nu poate fi stabilit un raport intre cerere si oferta pentru acest tip de active. Putem concluziona insa ca piata imobiliara la nivelul comunei Sugag piata este in declin .

## CAPITOLUL IV - Analiza datelor și concluziile

### 4.1. Analiza celei mai bune utilizări

Conceptul de cea mai buna utilizare reprezinta alternativa de utilizare a proprietatii selectata din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire si va genera ipotezele de lucru necesare aplicarii metodelor de evaluare in capitolele urmatoare ale lucrării.

Cea mai buna utilizare – este definita ca utilizarea rezonabila, probabila si legala a unui teren liber sau construit care este fizic posibila, fundamentata adecvat, fezabila financiar si are ca rezultat cea mai buna valoare.

#### Cea mai buna utilizare este analizata uzual in una din urmatoarele situatii:

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

Cea mai buna utilizare a unei proprietati imobiliare trebuie sa indeplineasca patru criterii, ea trebuind sa fie:

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

Tinand seama de aceste considerente cea mai buna utilizare va fi determinata in situatia terenului construit pentru proprietatea imobiliara analizata.

Proprietatea studiata poate fi folosita, in utilizarea sa actuala – strada ar putea fi inchiriata.



#### 4.2. Procedura de evaluare (Etape parcurse, surse de informatii utilizate)

Baza evaluarii realizate in prezentul raport este valoarea de piata asa cum a fost ea definita mai sus. Având în vedere elementele caracteristice ale imobilului, utilitățile și dotările speciale, amenajările interioare și exterioare, amplasarea acestuia, scopul evaluării precum și informațiile disponibile, pentru determinarea acestei valori au fost aplicate urmatoarele abordari:

- *Abordarea prin PIATA –pentru teren:*

Prin aplicarea acestor metode s-au obtinut o serie de valori, care au fost interpretate de catre evaluator si prin reconcilierea lor s-a format opinia evaluatorului privind valoarea.

Etape parcurse:

- documentarea, pe baza unei liste de informatii furnizate de catre proprietar;
- inspectia amplasamentului si al zonei;
- stabilirea limitelor si ipotezelor care au stat la baza elaborarii raportului;
- selectarea tipului de valoare estimata in prezentul raport;
- analiza tuturor informatiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluarii;
- aplicarea metodelor de evaluare considerate oportune pentru determinarea valorii proprietatii imobiliare

Procedura de evaluare este conforma cu standardele, recomandarile si metodologia de lucru recomandate de catre ANEVAR

#### 4.3. Evaluarea terenului - Abordarea prin piata

Abordarea prin piata ofera o indicatie asupra valorii prin compararea activului subiect cu active similare al caror pret se cunoaste. Abordarea prin piata utilizeaza analiza comparativa: estimarea valorii de piata se face prin analiza pietei pentru a gasi proprietati similare si compararea acestor proprietati cu cea evaluata. Premiza majora a metodei este aceea ca valoarea de piata a unei proprietati imobiliare este in relatie directa cu preturile unor proprietati competitive si comparabile. Analiza comparativa se bazeaza pe asemanarile si diferentele intre proprietati si tranzactii, care influenteaza valoarea. Este o metoda globala care aplica informatiile culese urmarind raportul cerere-oferta pe piata imobiliara, reflectate in mass-media sau alte surse de informare. Se bazeaza pe valoarea rezultata in urma tranzactiilor cu imobile efectuate in zona.

Pentru estimarea valorii de piata a activului prin aceasta metoda, evaluatorul a apelat la informatiile provenite din tranzactiile sau din ofertele de vanzare cu spatiile din zona, precum si la datele si informatiile existente in privatatiile ce contin rubrici de privatitate imobiliara.

S-au analizat toate informatiile avute la dispozitie si și s-au făcut corectiile impuse de caracteristicile de conformare a activului evaluat (amplasare, suprafete utile, caracteristici constructiv-funcionale, vechime, lipsa finisajelor, calitatea si starea instalatiilor) cat si de caracteristica pietei imobiliare.

Avand in vedere informatiile obtinute din analiza pietei imobiliare, in opinia noastra aceasta metoda nu este recomandabila intrucat activul evaluat este o proprietate specializata si nu exista suficiente date de proprietati similare tranzactionate ( terenuri sau terenuri construite din care s-a sczut valoarea investitiei).

Avand in vedere informatiile obtinute din analiza pietei imobiliare, in opinia noastra aceasta metoda este recomandabila deoarece exista suficientea date de proprietati similare ofertate , mai putine tranzactionate .

Astfel, valoarea minima de inchiriere a terenurilor din domeniul public este de :

9 lei /mp/ luna , calculată prin abordare prin piata .

*valoarea nu contine TVA*



#### 4.6. Alegerea valorii finale

În urma aplicării metodei de evaluare a fost obținută următoarea valoare:

**1. Abordarea prin piața : 2 euro/ mp , echivalent 9 lei/ mp /luna**

Ca rezultat al cercetării și analizei pe care le-am realizat, și ținând cont de scopul evaluării și de evoluția prețurilor pe piața imobiliară a loc. CISNADIE, în opinia noastră valoare de începere a licitației pentru închiriere de terenuri din domeniul public , sa fie minim valoarea de:

**2 euro/ mp , echivalent 9 lei/ mp /luna**

*valoarea nu contine TVA*

#### 4.7. Argumente privind valoarea propusă

- valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă la data evaluării;
- valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu și de costurile implicate de conformarea la cerințele legale;
- valoarea este o predicție;
- valoarea conține amenajările terenului , bunurile și accesoriile acestuia
- valoarea este subiectivă;
- evaluarea este o opinie asupra unei valori;

#### 4.8. Sursele de informații

- Literatura de specialitate (standardele ANEVAR, cursul de Evaluare a proprietăților imobiliare, buletinele informative editate de către ANEVAR);
- Standarde internaționale de evaluare 2011
- IVS –cadru general
- IVS -101 , 102, 103, 230
- Legislația în vigoare la data evaluării;
- Discuții cu: proprietarii și participanții de pe piața imobiliară specifică (vânzători, cumpărători, antreprenori, agenți imobiliari etc.);
- Documentele puse la dispoziție de către beneficiar;
- Informații directe de la institute de proiectare, societăți de construcții și furnizori de materiale, materii prime și energie;
- Prețurile practicate pe piața loc. CISNADIE , de către firmele de construcții pentru construcția unor imobile similare
- Informații de la agențiile imobiliare care acționează pe raza municipiului SIBIU, Cisnădie ,
- Presa locală și presa de specialitate
- Informații culese de pe internet;



**4.9. Concluziile evaluării:**

În urma evaluării s-a obținut valoarea de mai sus, pe care Primaria Orasului CISNADIE o poate corecta în funcție de normele sale interne , precum și de necesitatea facilitării dezvoltării zonei , respectiv a obținerii anumitor fonduri necesare dezvoltării infrastructurii și atragerii unor potențiali investitori .

Prezentul raport de evaluare a fost întocmit în trei exemplare originale, două pentru Primaria orasului CISNADIE și unul la evaluator și nu poate fi folosit decât în scopul declarat la capitolul 1.1. Valorile estimate de către evaluator sunt valabile la data prezentată în raport.

Opinia evaluatorului trebuie analizată în contextul economic general de la data evaluării în care are loc operațiunea de evaluare, stadiul de dezvoltare a pieței imobiliare și scopul prezentului raport. Dacă acesta se modifică semnificativ în viitor evaluatorul nu este responsabil decât în limita informațiilor valabile și cunoscute de acesta la data evaluării.

Datele, informațiile și conținutul prezentului raport nu pot fi copiate fără acordul scris al evaluatorului.

**EVALUATOR AUTORIZAT**

**ec. Al.tomi Sorin Toma,  
Membru titular ANEVAR**

**Leg. 10106 , tf. 0723006291**

Data: 31.12.2013



## - Anexa 2 – Evaluarea terenului prin Abordare prin piata

Anticiparea, schimbarea, cererea și oferta, substituția și echilibrul sunt principiile evaluării care influențează valoarea terenului.

Metoda abordată pentru evaluarea terenului aferent proprietății este cea a **comparației directe și este aplicată în ipoteza că terenul este liber.**

Pentru evaluarea terenului se utilizează în general șase abordări : comparația directă, proporția, extracția, parcelarea, tehnica reziduală, și capitalizarea rentei de bază.

În cazul proprietății de evaluat, având în vedere că există o frecvență bună a tranzacțiilor în zonă, metodele care se vor aplica vor fi:

Metoda comparației directe se utilizează la evaluarea terenului liber sau care se consideră liber în scopul evaluării. Metoda este cea mai utilizată și preferată atunci când există date comparabile. Prin această metodă, prețurile și acele informații referitoare la loturi similare sunt analizate, comparate și corectate funcție de asemănări sau diferențieri.

La data evaluării, evaluatorul a dispus de informații privind terenuri similare ce au fost tranzacționate recent, dar și diverse oferte (vânzări-cumpărări), informațiile fiind culese de pe piața imobiliară.

Proprietatea are o suprafață totală de teren de ..... mp. Terenul este plan , are forma regulata , dar are o parte inclinată în zona tribunei și se situează în zona mediana. Metoda se bazează pe valoarea pe metru pătrat rezultată în urma analizării ofertelor – tranzacțiilor cu terenuri libere în zonă.

## Estimarea valorii de piata :

<b>ANEXA 1 - Abordare prin piata</b>						
Nr crt	Informații necesare privind terenurile similare cu terenul de evaluat (tabel1)	Terenul evaluat	Terenurile similare cu terenul de evaluat			
			Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3	Comparabila 4
	- Valoarea unitară de piață de inchiriere a terenului similar, (oferte) – [Euro/mp/ luna].		0.92	0.88	0.70	2.00
1	<b>Data înregistrării informației</b>		31.12.2013	31.12.2013	31.12.2013	31.12.2013
	corectie procentuala		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
	<b>Valoare corectate</b>		0.92	0.88	0.70	2.00
	<b>Pret corectat</b>		0.92	0.88	0.70	2.00
2	<b>Conditii de negociere</b>		<b>oferta</b>	<b>oferta</b>	<b>oferta</b>	<b>oferta</b>
	Corectie procentuala		-5%	-5%	-5%	-5%
	<b>valoare corectate</b>		0.87	0.84	0.67	1.90
	<b>Pret corectat</b>		0.87	0.84	0.67	1.90



3	Zona din localitate în care este amplasat terenul (vecinatati)	TEREN pentru terasa , chiosc , etc , situat in zona centrala	TEREN , situat in zona centrala Sibiu	TEREN , situat in zona centrala Sibiu	Teren sibiu periferic-zona industriala	Teren Bran zona turistica-INFERIOARA
	corectie procentuala		-10%	-10%	20%	5%
	Valoare corectie		0.00	0.00	0.14	0.10
4	Pret corectat		0.78	0.75	0.81	2.00
	Suprafata terenului [mp]	NEC	450	270	8500	2500
	corectie procentuala		0%	0%	0%	0%
	corectie bruta		0.00	0.00	0.00	0.00
	Pret corectat		0.78	0.75	0.81	2.00
5	Forma terenului/deschidere	dreptunghi	dreptunghi	dreptunghi	dreptunghi	dreptunghi
	corectie procentuala		0%	0%	0%	0%
	Valoare corectie		0.00	0.00	0.00	0.00
	Pret corectat		0.78	0.75	0.81	2.00
6	Echiparea terenului, utilitati;	toate	similar	similar	inferior	similar
	corectie procentuala		0%	0%	10%	0%
	Valoare corectie		0.00	0.00	0.00	0.00
	Pret corectat		0.78	0.75	0.89	2.00
7	Existenta Certificat urbanism.	da	da	da	da	
	corectie procentuala		0%	0%	0%	0%
	corectie bruta		0.00	0.00	0.00	0.00
	Pret corectat		0.78	0.75	0.89	2.00
Valori unitare totale rezultate in urma aplicarii corectiilor			0.78	0.75	0.89	2.00
Corectie brută absolută procentuală			0.15	0.15	0.365	0.1
Total corectii brute absolute (EUR/mp)			0.14	0.13	0.26	0.20
Valoarea unitara de piata de comparatie rezultata Vuct=			2.00			EURO/ mp
Valoare totala 2 Euro/mp echivalent 9 lei /mp						

Întocmit evaluator Ec Sing.AL.TOMI SORIN TOMA



Terenuri din domeniul public al orasului Cismadie pentru inchiriere prin licitatie publica

Nr. Crt	Denumire spatiu pe teren	Suprafata	Adresa	Prêt/mp	Garantia de participare	Obs.
1	Chiosc legume fructe	32,25 mp	Piata agroalimentara	12lei/mp	500 lei	
2	Chiosc legume fructe	32,25 mp	Piata agroalimentara	12lei/mp	500 lei	
3	Chiosc legume fructe	44,00 mp	Str. Stejarului	12lei/mp	500 lei	
4	Chiosc ziare	8,00 mp	Str. Stejarului	12lei/mp	500 lei	

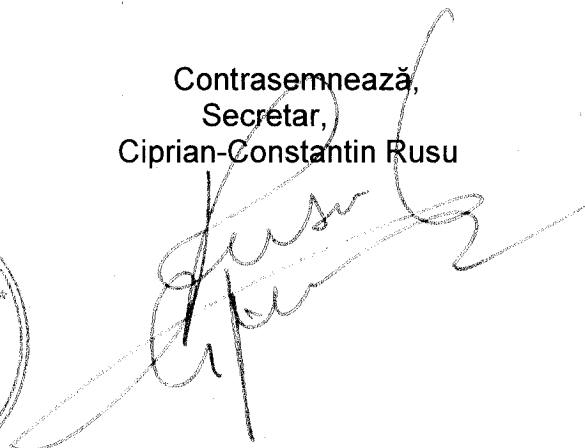
Preşedinte de şedinţă,

DĂNUŢ MIHAI FILIP




Contrasemnează,  
Secretar,

Ciprian-Constantin Rusu





## CAIET DE SARCINI

privind închirierea prin licitație publică a unor suprafețe de teren aflate în domeniul public al orașului Cisnădie

### 1. Obiectul inchirierii

Nr. Crt	Denumire spatiu pe teren	Suprafata	Adresa	Prêt/mp	Garantia de participare	Obs.
1	Chiosc legume fructe	32,25 mp	Piata agroalimentara	12lei/mp	500 lei	
2	Chiosc legume fructe	32,25 mp	Piata agroalimentara	12lei/mp	500 lei	
3	Chiosc legume fructe	44,00 mp	Str. Stejarului	12lei/mp	500 lei	
4	Chiosc ziare	8,00 mp	Str. Stejarului	12lei/mp	500 lei	

1.2 Terenurile fac parte din domeniul public al orasului Cisnădie si sunt detaliate în plansele anexate.

### 2. Motivatia inchirierii

#### 2.1 Baza legala

Prevederile art. 14 si 15 din Legea nr. 213/1998 privind bunurile proprietate publica.

Prevederile art.36 aln.(5) lit. "a", art.45 alin"3", art.115 alin. (1) lit. "b" si art.123 alin. (2) din Legea administratiei publice locale nr 215/2001, republicata.

Prevederile Legii nr.50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, republicata.

Prevederile raportului de evaluare.

Prevederile Hotararii Consiliului Local Cisnădie nr. \_\_\_\_\_ privind inchirierea prin licitatie publica a unor suprafețe de teren aflate în domeniul public al orasului Cisnădie,

#### 2.2 Scopul închirierii

Scopul închirierii este desfasurarea unor activitati comerciale.

### 3. Durata inchirierii

Terenul se inchiriaza pentru o perioada de 4 ani. Incetarea inchirierii

Incetarea contractului de inchiriere poate avea loc în urmatoarele situatii:

- la expirarea duratei stabilite prin contractul de inchiriere;
- pentru cazurile de interes public local sau national prin denuntarea unilaterala de catre proprietar, cu restituirea chiriei plătite anticipat;
- în cazul nerespectarii obligatiilor contractuale de catre chirias prin rezilierea unilaterala de catre proprietar, cu plata unei despagubiri în sarcina chiriului;
- în cazul nerespectarii obligatiilor contractuale de catre proprietar, prin rezilierea unilaterala de catre chirias, cu plata unei despagubiri în sarcina proprietarului;
- la disparitia, dintr-o cauza de forta majora a bunului inchiriat sau în cazul imposibilitatii obiective a chiriului de a-l exploata, prin renuntare, fara plata unei despagubiri; chiriasul are obligatia de a notifica deodata proprietarului despre disparitia bunului sau despre imposibilitatea de desfasurare a activitatii pentru care a fost inchiriat, declarand renuntarea la inchiriere;

### 4. Elemente de pret

5.1. Pretul de pornire a licitatiei va fi de **12 lei/mp/luna**, pret stabilit prin Raport de evaluare. Pasul de licitare este de **0,6 lei**.

5.2 Chiria va fi achitata pana la data de 15 ale lunii pentru luna in curs prin ordin de plata sau in numerar.

5.3 Chiria lunara va fi indexata anual, in functie de indicele de inflatie comunicat de Comisia Nationala de Statistica prin Buletinul Statistic de Preturi.

5.4. Intarzierile la plata chiriei se vor sanctiona cu **penalitati de 0,15% pe zi** de intarziere la suma datorata, urmand ca pentru intarzierile ce depasesc 2 luni sa se procedeze la rezilierea contractului de inchiriere fara a fi necesara interventia instantelor judecatoresti (pact comisoriu expres).

5.5. Garantia de participare la licitatie depusa de ofertantul castigator se retine de proprietar pana in momentul incheierii contractului de inchiriere, urmand ca dupa aceasta data garantia sa constituie o parte din chiria datorata de chirias pentru prima luna.

#### 5. Regimul bunurilor

6.1. Terenul care face obiectul inchirierii este proprietatea domeniului public al orasului Cismadie, este administrat de catre Consiliul Local Cismadie si va fi exploatat de catre chirias in conformitate cu prevederile contractului de inchiriere, acesta ramanand proprietatea domeniului public si urmand a fi restituit de chirias la expirarea/incetarea contractului de inchiriere; acesta constituie bun de retur si revine de drept proprietarului, gratuit si liber de orice sarcini; in aceasta categorie intra si bunurile care au rezultat din investitiile prevazute in contractul de inchiriere, precum si bunurile rezultate din investitii si modernizari efectuate de chirias fara aprobarea proprietarului.

6.2. Bunurile proprii, care apartin chiriasului (cu exceptia celor realizate din investitii si modernizari realizate fara aprobarea proprietarului) raman in proprietatea chiriasului, acesta putand dispune de ele oricum doreste.

#### 6. Conditii de mediu

Chiriasul poarta intreaga responsabilitate pentru respectarea prevederilor legale in domeniul protectiei mediului.

#### 7. Obligatiile partilor

8.1. proprietarul are urmatoarele obligatii:

- a) Sa predea chiriasului terenul in baza unui proces verbal de predare-primire;
- b) Sa nu tulbure pe chirias in exercitiul drepturilor rezultate din contractul de inchiriere;
- c) Sa notifice chiriasului aparitia oricarei imprejurari de natura a afecta drepturile chiriasului, in masura in care aceste situatii depind in tot sau in parte de vointa sa;

8.2. chiriasul are urmatoarele obligatii:

- a) Sa asigure exploatarea eficace in regim de continuitate si permanenta a terenului pe cheltuiala sa si sa despagubeasca pe proprietar pentru pagubele produse din culpa sa;
- b) Sa plateasca chiria la valoarea, in termenul si modul stabilite in contractul de inchiriere;
- c) Sa suporte contravaloarea lucrarilor impuse de profilul de activitate, precum si cele impuse de starea terenului.
- d) Pe toata durata de derulare a contractului, chiriasul nu va putea sa subinchirieze terenul, in tot sau in parte, unei alte persoane;
- e) Chiriasul are intreaga responsabilitate privind respectarea legislatiei in vigoare referitoare la PSI, protectia mediului si persoanelor;  
-se interzice depozitarea materialelor toxice, inflamabile, explozibile, și a celor care produc mirosuri pestilente;
- f) La expirarea termenului de inchiriere, chiriasul este obligat sa restituie terenul in deplina proprietate si liber de orice sarcina, daca nu a facut notificare de prelungire a contractului de inchiriere;
- g) Chiriasul este obligat sa utilizeze spatiul inchiriat numai in scopul prevazut in contractul de inchiriere;
- h) Chiriasul este obligat sa achite in totalitate debitele care le are fata de bugetul local;
- i) Chiriasul se obliga sa incheie, în nume propriu, contracte separate cu furnizorii de utilitati.

## 8. Raspunderea partilor

In cazul nerespectarii de catre una dintre parti a prevederilor contractului de inchiriere, partea in culpa datoreaza celeilalte parti despagubiri corespunzatoare prevederilor acestuia sau corespunzator legislatiei specifice in domeniu; despagubirile sunt cumulative si nu exclusive. Situatiile de forta majora exonereaza de raspundere partea care le invoca si dovedeste in conditiile legii; aparitia cazurilor de forta majora trebuie comunicata in termen de 5 zile de la aparitie, comunicarea urmand a fi insotita de documentele care atesta cazul de forta majora; in lipsa acestor documente constatatoare, partea care a invocat cazul de forta majora nu va fi exonerata de raspundere; in cazurile de forta majora invocate si dovedite ca atare, partile vor conveni la declararea obligatiilor pe perioada afectata de forta majora.

## 9. Solutionarea litigiilor

Litigiile de orice fel care apar pe parcursul derularii contractului de inchiriere si care nu se pot solutiona pe cale amiabila vor fi supuse spre solutionare instantelor judecatoresti competente.

## 10. Dispozitii finale

11.1. Drepturile si indatoririle partilor se stabilesc prin contractul de inchiriere.

11.2 Chiriasul este obligat de a asigura pe perioada inchirierii continuitatea activitatii pentru care a fost inchiriat terenul.

11.3. Caietul de sarcini, precum si toate documentele necesare licitatiei se pun la dispozitia ofertantilor contra sumei de **100 lei**.

11.4. Ofertantii vor prezenta la dosarul depus pentru licitatie, garantia de participare in valoare de **500 lei RON**.

11.5 Ofertantii vor prezenta la dosarul depus pentru licitatie, taxa de participare in valoare de **50 lei**.

Participarea la licitatie este conditionata de achitarea integrala a obligatiilor catre bugetul de stat si bugetul local local, achitarea contravalorii documentatiei de licitatie, a garantiei de participare si a taxei de participare.

11.5. Daca din diferite motive licitatia se amana, se revoca sau se anuleaza, decizia de amanare, revocare sau anulare nu poate fi atacata de ofertanti daca ofertele nu au fost deschise.

In acest caz ofertantilor li se va inapoia in termen de 7 zile garantia de participare, contravaloarea documentatiei pentru licitatie si a taxei de participare, pe baza unei cereri scrise si inregistrate la Primaria orasului Cismadie.

11.6 Prin depunerea ofertei toate conditiile impuse prin prezentul caiet de sarcini se considera insusite si acceptate de catre ofertanti.

11.7 Ofertantul câștigător este obligat ca, în termen de 30 zile de la data castigarii licitatiei, să încheie contractul de închiriere cu proprietarul, nerespectarea acestei prevederi ducand la anularea licitatiei.

11.8 După semnarea contractului de închiriere, prezentul caiet de sarcini și procesul verbal de predare-primire a terenului se constituie anexă la acesta.

11.9 Comisia de licitație se numește prin dispoziție a primarului orașului Cismădie.

## **INSTRUCTIUNI**

### **privind organizarea și desfășurarea procedurii de licitație publică în vederea închirierii a unor suprafețe de teren aflate în domeniul public al orașului Cisnădie**

1. Procedura de licitație aplicată: licitația publică deschisă
2. Scopul: stabilirea ofertei câștigătoare pentru închirierea terenurilor specificate mai jos.

#### 1. Obiectul închirierii

Nr. Crt	Denumire spațiu pe teren	Suprafata	Adresa	Prêt/mp	Garantia de participare	Obs.
1	Chiosc legume fructe	32,25 mp	Piata agroalimentara	12lei/mp	500 lei	
2	Chiosc legume fructe	32,25 mp	Piata agroalimentara	12lei/mp	500 lei	
3	Chiosc legume fructe	44,00 mp	Str. Stejarului	12lei/mp	500 lei	
4	Chiosc ziare	8,00 mp	Str. Stejarului	12lei/mp	500 lei	

3. Documente necesare ofertanților pentru a fi admiși:
  - dovada din care să reiasă că desfășoară activități comerciale, desfacere legume și fructe.
  - certificat de atestare fiscală nu mai veche de 30 zile din care să reiasă că nu are datoriile la bugetul de stat;
  - certificat de atestare fiscală nu mai veche de 30 zile din care să reiasă că nu are datoriile la bugetul local;
  - copie după actul de identitate al persoanei care participă la licitație;
  - dovada achitării costului documentației pentru licitație în sumă de 100 lei;
  - dovada achitării garanției de participare în sumă de 500 lei;
  - dovada achitării taxei de participare la licitație în sumă de 50 lei.
4. Elaborarea ofertelor:
  - limba de redactare- limba română;
  - perioada de valabilitate a ofertelor –**60 de zile**;
  - cuantumul garanției de participare –**100 lei**;
  - perioada de valabilitate a garanției de participare –**60 zile**;
  - modul de constituire a garanției de participare: în numerar la caseria Primăriei orașului Cisnădie sau prin ordin de plată în contul nr. **50064406002** al Consiliului Local Cisnădie deschis la Trezoreria orașului Cisnădie.
  - costul documentației pentru licitație (caiet de sarcini, instrucțiuni)-**100 lei**;
  - taxa de participare la licitație **50 lei**;
5. Prezentarea ofertelor:
  - adresa la care se depun ofertele: Primăria orașului Cisnădie, P-ța Revoluției nr.1, la Registratura instituției;
  - data limită pentru depunerea ofertelor: \_\_\_\_\_, orele 10.00;
  - ofertele se prezintă în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior;

- pe **plicul exterior** se va indica textul "licitație publică deschisă pentru închirierea terenului în suprafață de \_\_\_\_ mp, situat în situat in Cisnădie, \_\_\_\_\_, și va conține:
  - o declarație de participare semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări;
- documentele specificate la punctul 3;
- plicul exterior se va sigila astfel încât să nu prezinte nici un element de identificare a ofertantului.
- plicul interior.
- pe **plicul interior** se înscriu denumirea ofertantului, precum și sediul social al acestuia. Acest plic va conține oferta propriuzisă exprimată în lei/mp/lună.

6. Deschiderea și evaluarea ofertelor:

- ora, data și locul deschiderii ofertelor: \_\_\_\_\_ ora 10.00, sala de consiliu;
- licitația se va desfășura în două etape:

-etapa întâi- deschiderea plicurilor exterioare; se verifica integritatea plicurilor; se verifică identitatea ofertanților; se verifică existența actelor doveditoare de plată a taxei de participare, costul documentației și garanției de participare; se verifică existența actelor cerute la punctul 3 din prezentele instrucțiuni; se întocmește un proces verbal.

-etapa a doua- deschiderea plicurilor interioare.

În etapa a doua participă numai ofertanții care au prezentat în etapa întâi toate documentele prevăzute la punctul 3 din prezentele instrucțiuni.

- criteriul aplicat pentru atribuirea contractului de închiriere: prețul cel mai ridicat;
- evaluarea ofertelor constă în compararea prețului fiecărei oferte și întocmirea unui clasament în ordinea descrescătoare a prețurilor oferite.
- licitația se desfășoară dacă sunt cel puțin doi ofertanți admiși.

Președintele comisiei de licitație conduce întreaga activitate după următoarea procedură:

- se stabilește pasul de licitare care este de 0,6 lei/mp.

Se începe licitația deschisă, parcurgându-se următoarele etape:

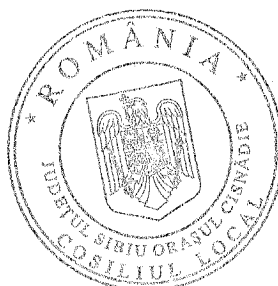
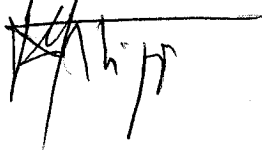
- se trece la supralicitare prin strigare directă, începând de la oferta cea mai mare. Supralicitarea se continuă până când nici un ofertant nu mai supralicitează;
- între strigări se lasă un timp suficient pentru gândire;
- terenul se adjudecă aceluși ofertant care a făcut cea mai mare ofertă la a treia strigare consecutivă;
- comisia de licitație va încheia un proces-verbal de adjudecare în două exemplare, pentru teren;
- pe baza procesului verbal de adjudecare a licitației se va încheia contractul de închiriere.

-contractul de închiriere se încheie cu ofertantul câștigător în termen de 30 de zile de la adjudecarea licitației. Refuzul ofertantului câștigător de a semna contractul de închiriere atrage după sine **pierderea garanției de participare** și plata de daune interese;

- ofertanților necâștigători li se va restitui garanția de participare pe baza unei cereri scrise, în termen de 7 zile de la depunerea acesteia.

Președinte de ședință,

DĂNUȚ MIHAI FILIP



Contrasemnează,  
Secretar,  
Ciprian-Constantin Rusu

