

ROMÂNIA  
JUDEȚUL SIBIU  
CONSILIUL LOCAL CISNĂDIE

**HOTĂRÂREA NR.29**

**privind închirierea prin licitație publică a unei suprafețe de teren de 24,00 mp, din domeniul public al orașului Cisnădie, în Cisnădie, strada Argintului, zona parcare Bl.15, în vederea amplasării unui chioșc de comercializare legume și fructe**

Consiliul local al orașului Cisnădie, întrunit în ședință publică ordinară, în număr de 17 consilieri, la data de 26 februarie 2015;

Având în vedere raportul de specialitate nr.1240 din 03.02.2015, întocmit de Direcția tehnică, privind închirierea prin licitație publică a unei suprafețe de teren de 24,00 mp, din domeniul public al orașului Cisnădie, în Cisnădie, strada Argintului, zona parcare Bl.15, în vederea amplasării unui chioșc de comercializare legume și fructe;

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.199/2014 privind stabilirea impozitelor și taxelor locale pentru anul 2015;

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 însușește raportul de evaluare „terenuri domeniul public,,situat în localitatea Cisnădie, jud.Sibiu pentru închiriere în vederea amplasării de terase, chioscuri etc., întocmit de evaluator Ec.Al.Tomi Sorin-Toma, conform anexei 1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art.2** Se aprobă organizarea unei licitații publice, în vederea închirierii prin licitație publică a unei suprafețe de teren de 24,00 mp, din domeniul public al orașului Cisnădie, în Cisnădie, strada Argintului, zona parcare Bl.15, în vederea amplasării unui chioșc de comercializare legume și fructe.

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

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

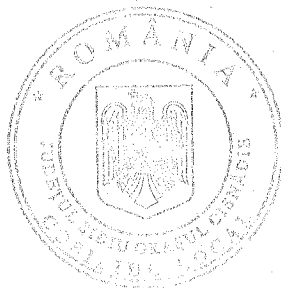
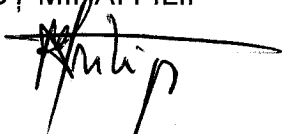
**Art.5** Contractul de închiriere se va încheia în termen de 30 zile de la data adjudecării licitației.

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

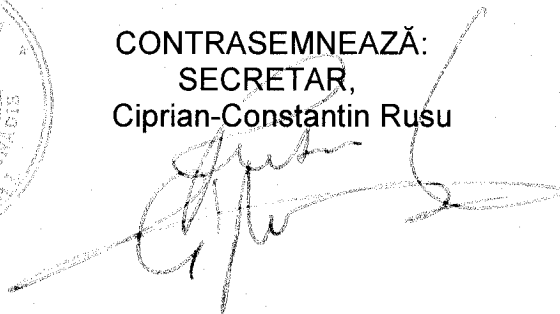
**Art.7** Comunicarea și publicitatea prezentei se asigură de către Direcția Administrație Publică Locală.

Adoptată în Cisnădie la data de 26 februarie 2015, cu 12 voturi „pentru”, 3 voturi „împotriva”, și 2 abțineri.

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
- direcția economică -
- comp. impozite și taxe -
- Dir. tehnică -

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

**PF Ec.AL.TOMI SORIN TOMA**  
Membru titular ANEVAR  
Evaluator autorizat proprietati imobiliare , bunuri  
mobile leg. 10106

Sediu social: Str. Tulnicului, Nr. 14, Jud. Alba  
CUI RO 25338660  
Tel0723006291  
E-mail: [altomi.sorin@gmail.com](mailto:altomi.sorin@gmail.com)

## RAPORT DE REEVALUARE

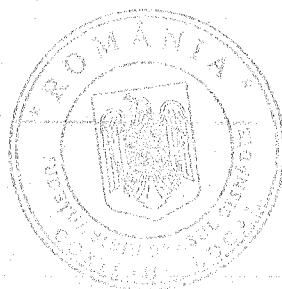
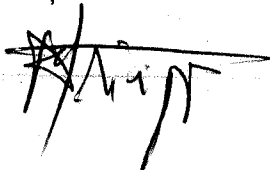
**OBIECTUL REEVALUĂRII:  
TERENURI DOMENIUL PUBLIC –PENTRU INCHIRIERE**

**situate in LOCALITATEA CISNADIE  
jud. SIBIU**

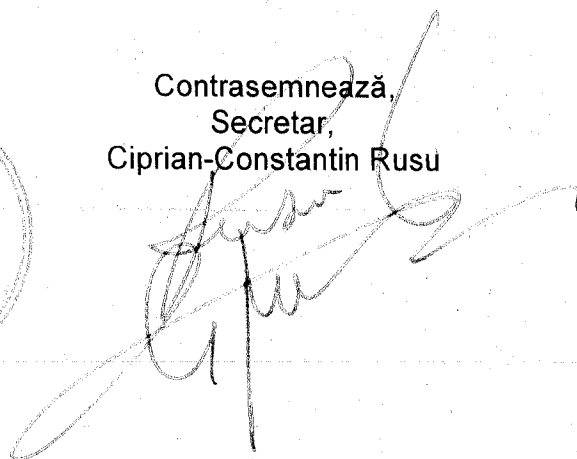
**DESTINATAR: ORASUL CISNADIE**

**Data de referinta a evaluarii : 31.12.2014**

Președinte de ședință,  
DĂNUȚ MIHAI FILIP



Contrasemnează,  
Secretar,  
Ciprian-Constantin Rusu





**DECLARATIE DE CONFORMITATE**

Prin prezenta certificam următoarele:

- prezentările faptelor din raport sunt reale și corecte și reflectă cele mai pertinente cunoștințe ale evaluatorului la data inspecției;
- analizele și concluziile sunt limitate numai la ipotezele și condițiile limitative prezentate în raport și se constituie ca analize, opinii și concluzii profesionale, imparțiale;
- nu s-au avut nici un interes actual sau de perspectivă asupra proprietății evaluate, și nu există nici un interes personal sau partinitor față de vreuna din părțile implicate
- onorariul nu se face în funcție de exprimarea unei valori prestabilite sau care ar favoriza dorința clientului de obținere a unui rezultat dorit sau de apariția unui eveniment ulterior;
- analizele, opiniile și concluziile noastre precum și prezentul raport au fost efectuate în Codul de Etică Profesională al Evaluatorului Autorizat și cu Standardele de evaluare ANEVAR 2014, cu excepțiile menționate expres în acest raport;
- evaluatorii îndeplinesc cerințele adecvate de calificare profesională și au experiența și competența necesară evaluării pentru categoria de proprietate evaluată;
- raportul de evaluare a fost generat numai după efectuarea inspecției proprietății ce face obiectul raportului;
- nici o altă persoană, cu excepția celor specificate în raport, nu a acordat asistență profesională în elaborarea raportului;
- valorile estimate de către evaluatori sunt valabile la data prezentată în raport;
- **AL.TOMI SORIN TOMA EVALUATOR AUTORIZAT** are încheiate asigurări profesionale ;

**PF AL.TOMI SORIN TOMA EVALUATOR AUTORIZAT**

*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.*





PFA

**EC. AL.TOMI SORIN TOMA**

*Membreu titular ANEVAR*

*Evaluator autorizat proprietati imobiliare , bunuri mobile  
leg.10106*

Sediu social: Str. Tulnicului 14, Alba Iulia, Jud. Alba

CUI RO 25338660

Tel. 0723006291

Web. www.EvaluariAZ.ro

E-mail: alco\_consult@yahoo.com

*Stimate beneficiar,*

*Referitor la reevaluarea proprietății imobiliare, ACTIVELOR “ terenuri domeniul public “  
situat in loc. CISNADIE , jud. SIBIU pentru inchiriere in vederea amplasarii de terase ,  
chioscuri etc,*

*- au fost reevaluate un nr. de 28 de strazi situate in zonele A, B, C, D, ale orasului astfel:*

POZ LISTA INV	DENUMIRE STRADA	PARCELA NR	LUNGIME m	Suprafata In mp
660	UZINEI SI TROTUARUL AFERENT	1935, 1876/1,1854 , 1851	695	7115
661	VIILOR SI TROTUARUL AFERENT	1131	500	5730
662	VISINILOR SI TROTUARUL AFERENT	821	240	3040
663	VOPSITORILOR SI TROTUARUL AFERENT	915	50	350
664	STADIONULUI SI TROTUARUL AFERENT	2705	340	4080
641	PODULUI SI TROTUARUL AFERENT	397	225	1425
642	POSTAVARILOR SI TROTUARUL AFERENT	2733	60	420
643	PREJBEISI TROTUARUL AFERENT	2317	215	3010
644	PRIMAVERII SI TROTUARUL AFERENT	1913	160	2880
645	PROGRESULUI SI TROTUARUL AFERENT	2787	65	520
646	PRUNULUI SI TROTUARUL AFERENT	2	300	3825
647	SIBIULUI SI TROTUARUL AFERENT	955	800	14250
648	STUPULUI SI TROTUARUL AFERENT	63	440	6175
649	SUB LIVADA SI TROTUARUL AFERENT	2649	180	1440
650	SURU SI TROTUARUL AFERENT	2148	120	950
651	SELIMBARULUI SI TROTUARUL AFERENT	1237	960	18280
652	SIPOTULUI SI TROTUARUL AFERENT	1598	360	4580
653	TARGULUI SI TROTUARUL AFERENT	1972, 1938 , 1911, 1910	720	10921
654	TEILOR SI TROTUARUL AFERENT	2723, 2798,2835	400	4400
655	TEXTILISTILOR SI TROTUARUL AFERENT	2714	135	1015
656	TRANDAFIRILOR SI TROTUARUL AFERENT	840	230	2110
657	TRANSILVANIEI SI TROTUARUL AFERENT	1962, 1961, 1790	755	12555
658	TESATORILORSI TROTUARUL AFERENT	482	1380	15460



<b>659</b>	<b>UNIRII SI TROTUARUL AFERENT</b>	<b>2523, 2534 ,</b>	<b>455</b>	<b>6004</b>
<b>622</b>	<b>GAROFITEI SI TROTUARUL AFERENT</b>	<b>2164, 2449</b>	<b>185</b>	<b>1480</b>
<b>623</b>	<b>GRADINILOR SI TROTUARUL AFERENT</b>	<b>956</b>	<b>310</b>	<b>3190</b>
<b>625</b>	<b>LACULUI SI TROTUARUL AFERENT</b>	<b>1422</b>	<b>455</b>	<b>4968</b>
<b>626</b>	<b>LALELELOR SI TROTUARUL AFERENT</b>	<b>2800</b>	<b>55</b>	<b>385</b>
	<b>TOTAL</b>			

*, jud.Sibiu proprietatea : oras Cisnadia –domeniul PUBLIC , public conform listei inventar .*

*Aceste valori sunt valabile pentru toate terenurile din domeniul public situate in zonela A,B,C,D ale orasului  
in prezent având destinatia de strazi vă comunic următoarele:*

- ▶ proprietatea evaluată, este înscrisă în Lista inventar a orasului cisnadia Domeniul public *evaluarea a fost solicitată pentru estimarea valorii de piata la zi a proprietății imobiliare, așa cum este definită în :*
- ▶ Standardele de Evaluare ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizati din România) editia 2014 ,
- ▶ Reevaluarea proprietatii a fost realizata ca o evaluare globala;
- ▶ Abordarea in evaluare aplicata a fost ABORDARE PRIN PIATA PENTRU TERENURI ,
- ▶ data de referinta a evaluarii este 31.12.2014. Cursul de schimb valutar leu- euro considerat este de 4,4821.Evaluatorul nu are nici un interes in proprietatea evaluata;
- ▶ A fost evaluat intregul drept de proprietate considerat vandabil, transferabil si special pentru utilizarea expusa mai sus, liber de orice fel de sarcini;

*Ca rezultat al aplicării abordărilor de evaluare precizate anterior și a reconcilierii rezultatelor acestora, s-a obținut valoarea de piata a proprietății imobiliare Reevaluate estimată de către evaluator în scopul menționat, după cum urmează:*

**14.832.000 lei echivalent 3.309.163 euro**

**DEFALCAT:**



PFA

**EC. AL.TOMI SORIN TOMA**

Membru titular ANEVAR

Evaluator autorizat proprietati imobiliare , bunuri mobile  
leg.10106

Sediul social: Str. Tulnicului 14, Alba Iulia, Jud. Alba

CUI RO 25338660

Tel. 0723006291

Web. www.EvaluariAZ.ro

E-mail: alco\_consult@yahoo.com

POZ	DENUMIRE STRADA	PARCELA NR	LUNGIME m	Suprafata	VALOARE DE TEREN LEI
660	UZINEI SI TROTUARUL AFERENT	1935, 1876/1,1854 ,1851	695	7115	690000
661	VIIOR SI TROTUARUL AFERENT	1131	500	5730	613000
662	VISINILOR SI TROTUARUL AFERENT	821	240	3040	325000
663	VOPSITORILOR SI TROTUARUL AFERENT	915	50	350	37000
664	STADIONULUI SI TROTUARUL AFERENT	2705	340	4080	437000
641	PODULUI SI TROTUARUL AFERENT	397	225	1425	152000
642	POSTAVARILOR SI TROTUARUL AFERENT	2733	60	420	45000
643	PREJBEISI TROTUARUL AFERENT	2317	215	3010	322000
644	PRIMAVERII SI TROTUARUL AFERENT	1913	160	2880	308000
645	PROGRESULUI SI TROTUARUL AFERENT	2787	65	520	56000
646	PRUNULUI SI TROTUARUL AFERENT	2	300	3825	409000
647	SIBIULUI SI TROTUARUL AFERENT	955	800	14250	1525000
648	STUPULUI SI TROTUARUL AFERENT	63	440	6175	599000
649	SUB LIVADA SI TROTUARUL AFERENT	2649	180	1440	140000
650	SURU SI TROTUARUL AFERENT	2148	120	950	92000
651	SELIMBARULUI SI TROTUARUL AFERENT	1237	960	18280	1956000
652	SIPOTULUI SI TROTUARUL AFERENT	1598	360	4580	490000
653	TARGULUI SI TROTUARUL AFERENT	1972, 1938 , 1911, 1910	720	10921	1169000
654	TEILOR SI TROTUARUL AFERENT	2723, 2798,2835	400	4400	471000
655	TEXTILISTILOR SI TROTUARUL AFERENT	2714	135	1015	109000
656	TRANDAFIRILOR SI TROTUARUL AFERENT	840	230	2110	226000
657	TRANSILVANIEI SI TROTUARUL AFERENT	1962, 1961, 1790	755	12555	1343000
658	TESATORILORSI TROTUARUL AFERENT	482	1380	15460	1654000
659	UNIRII SI TROTUARUL AFERENT	2523, 2534 ,	455	6004	642000
622	GAROFITEI SI TROTUARUL AFERENT	2164, 2449	185	1480	158000
623	GRADINILOR SI TROTUARUL AFERENT	956	310	3190	341000
625	LACULUI SI TROTUARUL AFERENT	1422	455	4968	482000
626	LALELELOR SI TROTUARUL AFERENT	2800	55	385	41000
	TOTAL				14832000

Terenuri zona A,B

Valoarea de inchiriere estimata =

2euro/mp /luna echivalent 8.92 lei /mp rotund 9 lei /mp

Terenuri zona C,D =

1.80 euro/mp /luna echivalent 8.05 lei /mp rotund 8 lei /mp

conform Anexei B.

*Această estimare are în vedere caracteristicile intrinseci ale proprietății, amplasarea, etc. Datele prezentate, analiza, concluziile și opinia evaluatorului sunt în limita ipotezelor considerate, condițiilor specifice și nu sunt influențate de nici un alt factor. Ele sunt corecte și adevărate în limita informațiilor existente în documente și constatate cu ocazia inspectării proprietății și a analizei pieței imobiliare.*



Raportul a fost pregatit pe baza standardelor, recomandarilor si metodologiei de lucru promovate de catre ANEVAR (Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati din Romania).

## CUPRINS



### 1. PREMIZELE EVALUĂRII.....

.....  
OBIECTUL EVALUĂRII, SCOPUL EVALUĂRII, INSTRUCȚIUNILE

EVALUĂRII.....

1.1 DREPTURI DE PROPRIETATE

EVALUATE.....

1.2 BAZELE EVALUĂRII, TIPUL VALORII ESTIMATE.....

1.3 DATA ESTIMĂRII

VALORII.....

1.4 MONEDA RAPORTULUI

1.5 MODALITĂȚI DE PLATĂ

1.6 INSPECȚIA

PROPRIETĂȚII.....

1.7 RISCUL DE

GARANȚIE.....

1.8 INFORMAȚIILE UTILIZATE ȘI SURSELE

ACESTORA.....

1.9 CLAUZĂ DE

NEPUBLICARE.....

1.10 ipoteze și ipoteze

SPECIALE.....

### 2. PREZENTAREA

**DATELOR.....**

.....  
PREZENTARE GENERALĂ A PROPRIETĂȚII IMOBILIARE

2.1 Situația

juridică.....

2.2 Descrierea

amplasamentului.....

### 3 ANALIZA PIETEII



**PFA**  
**EC. AL.TOMI SORIN TOMA**

*Membre titular ANEVAR*  
*Evaluator autorizat proprietati imobiliare , bunuri mobile*  
*leg.10106*

Sediu social: Str. Tulnicului 14, Alba Iulia, Jud. Alba  
CUI RO 25338660  
Tel. 0723006291  
Web. www.EvaluariAZ.ro  
E-mail: alco\_consult@yahoo.com

**IMOBILIARE.....**

**4. ANALIZA DATELOR ȘI  
CONCLUZII .....**

**4.1 CEA MAI BUNĂ UTILIZARE**

**4.2 EVALUAREA TERENULUI....**

**5. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII.....**

**6. ANEXE**

**ANEXELE DE**

**CALCUL.....**

**DATE DE**

**PIATA.....**

**DOCUMENTE DE**

**PROPRIETATE.....**



## CAPITOLUL I. PREMISELE EVALUARII

### **Executantul lucrării:**

PF.AL.TOMI SORIN TOMA reprezentată prin Ec. Al.Tomi Sorin - Toma membru titular al ANEVAR cu legitimația nr. 10106, am efectuat raportul de reevaluare la următoarele active ( Terenuri aparținând **Orasului Cisnădie domeniul public**

**Obiectul evaluării** îl constituie :

Dreptul de proprietate asupra *urmatoarelor active* : **TERENURI DOMENIUL PUBLIC**

**Scopul:** estimarea de piata a proprietății imobiliare mai sus menționate( Terenuri-domeniul public) in vederea inchirierii **pentru amplasarea de terase , chioscuri etc**, in conformitate cu:

- ▶ Standardele de Evaluare ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizati din România) editia 2014 ,
- ▶ Abordare in evaluare aplicata a fost ABORDARE PRIN PIATA PENTRU TERENURI
- ▶ Legislatia in vigoare pentru inchirierea terenurilor din domeniul public

### **1.1 Drepturi de proprietate evaluate**

A fost supus evaluării dreptul integral de proprietate al Orasului Cisnădie , asupra proprietății imobiliare, în baza:- fisei mijlocului fix pusa la dispozitie .

**1.2.Baza de evaluare:** o reprezinta estimarea valorii de piata conform Standardelor ANEVAR –Iulie 2014:

**SEV 100 – Cadrul general**

**SEV 102 – Implementare**

**SEV 103 – Raportarea evaluării**

**SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare**

**Valoarea de piață** este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere

**1.3.Data estimării valorii** : Valoarea estimata in prezentul raport este valabila la 31.12.2014

### **1.4 Moneda raportului**

Opinia finala a evaluarii va fi prezentata in RON si in EUR.

Curs BNR la data evaluarii: **1 euro = 4.4821 lei.**

Exprimarea in valuta a opiniei finale o consideram adecvata doar atata vreme cat principalele premise care au stat la baza evaluarii nu sufera modificari semnificative (nivelul riscurilor asociate unei investitii similare, cursul de schimb si evolutia acestuia comparativ cu puterea de cumparare si cu nivelul tranzactiilor pe piata imobiliara specifica etc.).



### 1.5 Modalități de plată

Valoarea exprimată ca opinie în prezentul raport reprezintă suma care urmează a fi plătită, cash și integral în ipoteza unei tranzacții, fără a lua în calcul condiții de plată deosebite (rate, leasing etc.)

### 1.6 Inspectia proprietatii

Inspectia proprietății a fost realizată la data de 28.12.2014 de către Al.Tomi Sorin Toma EVALUATOR AUTORIZAT ANEVAR avand leg.10106 , în prezenta reprezentantului **Orasului Cisnădie**. Au fost preluate informații referitoare la proprietatea evaluată și nu s-au realizat fotografiile. Nu s-au realizat investigații privind eventualele contaminări ale terenului sau amplasamentelor învecinate.

### 1.7. Ipoteze si ipoteze speciale

- ◆ Se vor folosi metode si proceduri de evaluare recunoscute, bazata pe informatii pertinente la data evaluarii.
- ◆ Valoarea opinată în raportul de evaluare este estimată în condițiile realizării ipotezelor care urmează și în mod special în ipoteza în care situațiile la care se face referire mai jos nu generează nici un fel de restricții în afara celor arătate expres pe parcursul raportului și a căror impact este expres scris că a fost luat în considerare. Dacă se va demonstra că cel puțin una din ipotezele sub care este realizat raportul și care sunt detaliate în cele ce urmează nu este valabilă, valoarea estimată este invalidată;
- ◆ Aspectele juridice (descrierea legală și aspecte privind dreptul de proprietate) se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietar/destinatar și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil și transferabil (în circuitul civil). Afirmațiile făcute de evaluator privitoare la descrierea legală a proprietății nu se substituie avizelor juridice exprimate de specialiști; evaluatorul nu are competență în acest domeniu;
- ◆ Evaluarea este valabila 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 proprietatea este detinuta cu responsabilitate și ca se aplica un management responsabil și competent al acesteia.
- ◆ 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 acorda garanții pentru acuratețe.
- ◆ Se presupune că toate studiile ingineresti puse de proprietar / destinatar la dispoziția evaluatorului sunt corecte. Planurile de situație și materialele ilustrative din acest raport au fost incluse doar pentru a ajuta cititorul raportului în vizualizarea proprietății.
- ◆ Evaluatorul nu are nicio informație privitoare la faptul că proprietatea ar fi traversată de rețele magistrale de utilități sau zone de restricționare care ar limita dezvoltarea acesteia altele decât cele descrise în raport; în urma inspecției pe teren nu au fost descoperite indicii care să arate o astfel de restricție; evaluatorul nu a făcut nicio investigație suplimentară pentru a descoperi aceste restricții și



nici nu are abilitatea de a întocmi eventuale studii care să certifice dacă proprietatea este afectată de o astfel de restricție sau nu.

- ◆ Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare, urbanism, mediu și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o ne-conformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport..
- ◆ Se presupune ca au fost obtinute sau reinnoite toate autorizatiile, licentele, certificatele, aprobarile sau alte acte solicitate de institutiile locale, regionale sau nationale, pentru fiecare utilizare pe care se bazeaza estimarea valorii.
- ◆ Se presupune ca utilizarea terenului se realizeaza in cadrul limitelor proprietatii descrise si ca nu exista incalcari sau violari ale altor proprietati.
- ◆ Nu am realizat o analiză structurală a clădirilor sau construcțiilor speciale, nici nu am inspectat acele părți care sunt acoperite, neexpuse sau inaccesibile, acestea fiind considerate în starea tehnică precizată, conform informațiilor primite de la proprietar/utilizator. Nu ne putem exprima opinia asupra stării tehnice a părților neinspectate și acest raport nu trebuie înțeles ca ar valida integritatea structurii sau sistemului clădirilor/construcțiilor;
- ◆ Nu am realizat nici un fel de investigație pentru stabilirea existenței contaminanților. Se presupune că nu există condiții ascunse sau ne-aparente ale proprietății, solului, sau structurii care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu își asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi; Cu ocazia inspecției nu am fost informați despre existența pe amplasament a unor contaminanți; Nu am realizat nici un fel de investigație suplimentară pentru stabilirea existenței altor contaminanți;
- ◆ 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 conceptuală sau demonstrație teoretică, nici o statistică a rezultatelor practice care să susțină această egalitate.
- ◆ Prezentă evaluare a fost întocmită pentru scopul declarat în cadrul raportului și asumat prin contractul de prestări servicii întocmit între evaluator și beneficiar/destinatar. Acest raport de evaluare nu va putea fi utilizat pentru niciun alt scop decât cel declarat.
- ◆ Posesia acestui raport sau a unei copii nu conferă dreptul de publicare.
- ◆ Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu va fi solicitat să ofere consultanța ulterioară sau să depună mărturie în instanță în legătură cu proprietatea în chestiune decât dacă au fost făcute inițial alte aranjamente în această privință.
- ◆ Nici una din părțile raportului (în special concluziile referitoare la valori, identitatea evaluatorului sau firma la care lucrează acesta) nu vor fi difuzate public prin reclame, relații publice, știri, agenții de vânzare sau alte căi mediatice, fără acordul scris și prealabil al evaluatorului.
- ◆ Evaluatorul nu a făcut nicio măsurătoare a proprietății. Dimensiunile proprietății au fost preluate din descrierea legală a proprietății – fișa mijlocului fix, contracte – puse la dispoziție de reprezentantul Orasului Cisnădie; evaluatorul nu are calificarea de a valida aceste documentații.

#### *Ipozeze speciale:*

- ◆ Nu a fost pusă la dispoziția evaluatorului documentație cadastrală pentru terenuri
- ◆ imobile nu s-au fotografiat fiind considerate o evaluare globală
- ◆ reevaluarea proprietății a fost realizată ca o evaluare globală



- ◆ valoarea estimate este valoarea minima de inchiriere

### **1.8. Riscul evaluarii**

α) Referitor la „**activitatea curentă și tendințele pieței relevante**” :

o piața este o „piață a cumpărătorului” începând cu ultima parte a anului 2009;

o piața este puțin activă datorită scăderii numărului tranzacțiilor pe segmentul imobiliar;

o previziunile prevăd accentuarea continuării trendului descendent a evoluției prețurilor pe piața menționată.

β) Referitor la „**cererea anterioară, cea curentă și cea anticipată pentru categoria de proprietate în cadrul localității**”:

o Până în ultima parte a anului 2008 s-a manifestat o cerere în creștere, după care, până în prezent, cererea a scăzut datorită posibilităților reduse de finanțare și a creșterii costurilor cu aceasta;

o În condițiile în care nu se relansează economia locală și nu se anticipează o relaxare a creditării persoanelor fizice și juridice, principalii cumpărători pe această piață, și o relansare a economiei, coroborat cu amplificarea dezechilibrelor legate de puterea de cumpărare a populației generate de criza financiară, anticipăm o continuare a scăderii cererii pentru proprietățile imobiliare de tip rezidențial

γ) Referitor la „**cererea potențială și posibilă pentru utilizări alternative**”, datorită localizării proprietății și caracteristicilor tehnico – constructive posibilele, posibilitățile de exploatare ale terenului sunt pentru proprietati rezidentiale și servicii, activitati productive mici.

δ) Referitor la „**impactul oricaror evenimente previzibile la data evaluării asupra valorii viitoare a garanției**”, pentru proprietatea imobiliară evaluată există riscul dat de evoluția pieței specifice, spațiile de acest gen necesită o durată mai mare de expunere pe piață .

### **1.9. Sursele de informații utilizate**

Evaluarea se bazează pe informații primite atât din partea proprietarului cât și de la firme de tranzacții imobiliare. Pentru realizarea lucrării, au fost consultate documentele puse la dispoziție de către proprietar:

- Lista inventar domeniul public
- MONITORUL OFICIAL AL ROMÂNIEI , PARTEA I , ANUL XIV , Nr 689 -19. septembrie 2002

La baza întocmirii prezentului raport au stat date și informații furnizate de:

- agentii imobiliare locale
- internet

Informațiile au fost verificate telefonic

### **1.10. Restricții de utilizare, difuzare și publicare**

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 publicat, nici inclus într-un document destinat publicității fără acordul scris și prealabil al evaluatorului cu specificarea formei și contextului în care urmează să apară. Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane decât cele menționate în raport, atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale.



**Capitolul 2. PREZENTAREA GENERALA A PROPRIETATII IMOBILIARE**

**2.1. Situatia juridica: Conform listei inventar, documentele care atesta dreptul de proprietate sunt:**  
- lista inventar

**2.2 Descrierea amplasamentului:**

Activele evaluate sunt situate pe raza localitatii Cisnadie astfel:

**Strazi**

POZ LISTA INV	DENUMIRE STRADA	PARCELA NR
660	UZINEI SI TROTUARUL AFERENT	1935, 1876/1,1854 , 1851
661	VIIOR SI TROTUARUL AFERENT	1131
662	VISINILOR SI TROTUARUL AFERENT	821
663	VOPSITORILOR SI TROTUARUL AFERENT	915
664	STADIONULUI SI TROTUARUL AFERENT	2705
641	PODULUI SI TROTUARUL AFERENT	397
642	POSTAVARILOR SI TROTUARUL AFERENT	2733
643	PREJBEISI TROTUARUL AFERENT	2317
644	PRIMAVERII SI TROTUARUL AFERENT	1913
645	PROGRESULUI SI TROTUARUL AFERENT	2787
646	PRUNULUI SI TROTUARUL AFERENT	2
647	SIBIULUI SI TROTUARUL AFERENT	955
648	STUPULUI SI TROTUARUL AFERENT	63
649	SUB LIVADA SI TROTUARUL AFERENT	2649
650	SURU SI TROTUARUL AFERENT	2148
651	SELIMBARULUI SI TROTUARUL AFERENT	1237
652	SIPOTULUI SI TROTUARUL AFERENT	1598
653	TARGULUI SI TROTUARUL AFERENT	1972, 1938 , 1911, 1910
654	TEILOR SI TROTUARUL AFERENT	2723, 2798,2835
655	TEXTILISTILOR SI TROTUARUL AFERENT	2714
656	TRANDAFIRILOR SI TROTUARUL AFERENT	840
657	TRANSILVANIEI SI TROTUARUL AFERENT	1962, 1961, 1790



658	TESATORILORSI TROTUARUL AFERENT	482
659	UNIRII SI TROTUARUL AFERENT	2523, 2534 ,
622	GAROFITEI SI TROTUARUL AFERENT	2164, 2449
623	GRADINILOR SI TROTUARUL AFERENT	956
625	LACULUI SI TROTUARUL AFERENT	1422
626	LALELELOR SI TROTUARUL AFERENT	2800

### Capitolul 3. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

#### Mediul economic

Romania a înregistrat o creștere economică peste așteptări în T1 -2013. Această creștere economică se datorează unei combinații între rezultate bune la export și o cerere mică a importurilor, corelată cu scăderea consumului și formarea brută a capitalului fix. Exportul joacă un rol important în alcătuirea PIB-ului ca urmare a creșterii cererii la export din partea unor țări aflate în afara UE.

Creșterea economică a anului 2013 este supusă unei revizuirii pozitive continue. Cele mai recente prognoze emise de diverse instituții financiare, INS și diversi analiști economici ai băncilor comerciale locale estimează creștere economică în intervalul 1.4-2.4 %.

#### Mediul de investiții

Volumul total al investițiilor înregistrat în prima jumătate a anului 2013 este estimat la 62 milioane euro. Cea mai importantă tranzacție o reprezintă preluarea clădirii de birouri The Lakewiew de către fondul de investiții New Europe Property Investors, fond listat la bursa AIM din Londra. Cu toate că nu s-a înregistrat nicio tranzacție în T2 -2013, în prezent se află în fază avansată de negociere câteva proiecte imobiliare, în special proiecte cu spații comerciale amplasate pe întreg teritoriul României. Procesul de tranzacționare este lung și se estimează finalizarea acestora să fie realizată spre sfârșitul anului în curs.

În ultimii ani, interesul investitorilor s-a concentrat pe produsele *prime*; investițiile cu produse secundare sau din zone non-centrale au fost foarte limitate. În 2013 s-a observat o schimbare în strategia fondurilor de investiții, care preferă acum proiecte cu potențial de îmbunătățire printr-un management eficient, în detrimentul produselor *prime*. Acești investitori care au acces imediat la resurse financiare sunt interesați de extinderea prezentei regionale, iar prin intermediul echipelor locale deja operaționale își propun să preia proiecte care oferă posibilitatea restructurării proiectului imobiliar și implicit a îmbunătățirii rezultatelor financiare.

#### Stabilitatea locului de muncă, esențială

Potrivit specialiștilor, costurile tranzacțiilor imobiliare vor continua să înregistreze ușoare reduceri, menționându-se însă tendința de stabilizare.

Marile lanțuri de hipermarketuri și magazinele de tip do-it-yourself vor continua să se extindă, generând noi tranzacții cu terenuri și dezvoltări de parcuri de retail. Unele hipermarketuri vor achiziționa terenuri în diverse orașe pentru dezvoltarea propriilor parcuri de retail, beneficiind de prețurile mai scăzute ale terenurilor din această perioadă, afirmă reprezentantul DTZ Echinox.

Investitorii instituționali vor fi atenți și la posibilele tranzacții în zona activelor imobiliare sau a proprietarilor puternic presați de datorii, în special din industriile cu probleme.



## DEFINIREA PIETEI ȘI SUBPIETEI

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.

Piata 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, localizare, caracteristicile investitorilor și chiriilor 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 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, tendințele ultimilor ani, cererea specifică și oferta competitivă pentru tipul de proprietate delimitat.

Piata imobiliară a acestor tipuri de construcții nu există în adevăratul sens al cuvântului, ne cunoscându-se tranzacții cu astfel de active. Aceste bunuri sunt inalienabile, insesizabile, și imprescriptibile

### 3.3. Analiza cererii

Cererea pentru acest tip de imobile este stagnantă, datorită blocajului financiar actual și dificultăților de acordare a creditelor de tip ipotecar precum și procedurilor de achiziție a lor, precum și rarității acestora. Cerințele privind localizarea, amplasarea, dimensiunile și facilitățile acestor proprietăți imobiliare variază în funcție de tipul de activitate pe care îl desfășoară potențialii cumpărători, de cât de facil este accesul clienților și cât de mare este frecvența contactelor cu aceștia.

### 3.4. Analiza ofertei

Oferta de active similare s-a manifestat sporadic și până în prezent (rezultând din anumite active aflate în patrimoniul unor firme sau la unii proprietari (străzi private), și se va diversifica în perioada ce urmează, atât din activele noi fabricate de anumite firme de construcții (sau particulare), cât și din unele active aflate la persoane fizice (drepturi litigioase).

### 3.5. Echilibrul pieței

Având în vedere cele descrise în subcapitolele anterioare, nu poate fi stabilit un raport între cerere și ofertă pentru acest tip de active. Putem concluziona însă că piața imobiliară la nivelul loc. Cisnădie este în declin.



**Cea mai buna utilizare.**

Conceptul de **cea mai bună utilizare** reprezintă alternativa de utilizare a proprietății imobiliare în speță din diferite variante posibile.

CMBU este definită ca utilizarea rezonabilă, probabilă și legală a unui teren liber sau construit, care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar și are ca rezultat cea mai mare valoare a proprietății imobiliare în speță.

CMBU a unei proprietăți imobiliare trebuie să îndeplinească următoarele patru criterii:

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

**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. Procedura de evaluare (Etapе 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 următoarele abordări:

- Abordarea prin cost;
- Abordarea prin piata ,-
- Abordarea prin venit.

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.

Etapе parcurse:

- documentarea, pe baza unei liste de informatii furnizate de catre proprietar;
- inspectia amplasamentului si al zonei, aprecierea starii tehnice a cladirii;
- 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

#### **4.2 Evaluarea terenului**

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 analizarea 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 privatitiile ce contin rubrici de privatitate imobiliara.

S-au analizat toate informatiile avute la dispozitie si si s-au făcut corectiile impuse de caracteristicile de conformare a activului evaluat (amplasare, suprafete utile, caracteristici constructiv-functionale, 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 ( tereuri 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 suficiente date de proprietati similare ofertate , mai putine tranzactionate .

Astfel valoarea terenurilor este:

**14.832.000 lei echivalent 3.309.163 euro**

**DEFALCAT:**



PFA

**EC. AL.TOMI SORIN TOMA**

Membru titular ANEVAR

Evaluator autorizat proprietati imobiliare , bunuri mobile  
leg.10106Sediu social: Str. Tulnicului 14, Alba Iulia, Jud. Alba  
CUI RO 25338660  
Tel. 0723006291  
Web: www.EvaluariAZ.ro  
E-mail: alco\_consult@yahoo.com

POZ	DENUMIRE STRADA	PARCELA NR	LUNGIME m	Suprafata	VALOARE DE TEREN LEI
660	UZINEI SI TROTUARUL AFERENT	1935, 1876/1,1854 ,1851	695	7115	690000
661	VIILOR SI TROTUARUL AFERENT	1131	500	5730	613000
662	VISINILOR SI TROTUARUL AFERENT	821	240	3040	325000
663	VOPSITORILOR SI TROTUARUL AFERENT	915	50	350	37000
664	STADIONULUI SI TROTUARUL AFERENT	2705	340	4080	437000
641	PODULUI SI TROTUARUL AFERENT	397	225	1425	152000
642	POSTAVARILOR SI TROTUARUL AFERENT	2733	60	420	45000
643	PREJBEISI TROTUARUL AFERENT	2317	215	3010	322000
644	PRIMAVERII SI TROTUARUL AFERENT	1913	160	2880	308000
645	PROGRESULUI SI TROTUARUL AFERENT	2787	65	520	56000
646	PRUNULUI SI TROTUARUL AFERENT	2	300	3825	409000
647	SIBIULUI SI TROTUARUL AFERENT	955	800	14250	1525000
648	STUPULUI SI TROTUARUL AFERENT	63	440	6175	599000
649	SUB LIVADA SI TROTUARUL AFERENT	2649	180	1440	140000
650	SURU SI TROTUARUL AFERENT	2148	120	950	92000
651	SELIMBARULUI SI TROTUARUL AFERENT	1237	960	18280	1956000
652	SIPOTULUI SI TROTUARUL AFERENT	1598	360	4580	490000
653	TARGULUI SI TROTUARUL AFERENT	1972, 1938 , 1911, 1910	720	10921	1169000
654	TEILOR SI TROTUARUL AFERENT	2723, 2798,2835	400	4400	471000
655	TEXTILISTILOR SI TROTUARUL AFERENT	2714	135	1015	109000
656	TRANDAFIRILOR SI TROTUARUL AFERENT	840	230	2110	226000
657	TRANSILVANIEI SI TROTUARUL AFERENT	1962, 1961, 1790	755	12555	1343000
658	TESATORILORSI TROTUARUL AFERENT	482	1380	15460	1654000
659	UNIRII SI TROTUARUL AFERENT	2523, 2534 ,	455	6004	642000
622	GAROFITEI SI TROTUARUL AFERENT	2164, 2449	185	1480	158000
623	GRADINILOR SI TROTUARUL AFERENT	956	310	3190	341000
625	LACULUI SI TROTUARUL AFERENT	1422	455	4968	482000
626	LALELELOR SI TROTUARUL AFERENT	2800	55	385	41000
	<b>TOTAL</b>				<b>14832000</b>

**Terenuri zona A,B****Valoarea de inchiriere estimata =****2euro/mp /luna echivalent 8.92 lei /mp rotund 9 lei /mp****Terenuri zona C,D =****1.80 euro/mp /luna echivalent 8.05 lei /mp rotund 8 lei /mp**

conform Anexei B.

Valoare estimata pentru inchiriere este minim 8.8 lei /mp/luna in zona A , B , si min. 7.9 lei /mp/luna in zonele C,D

Astfel : Valoarea minima propusa , de inchiriere este min 1.96 euro/ mp/luna , echivalent 9 lei/mp/luna pentru zona A , B , respectiv min 1.64 euro/ mp /luna pentru zonele C, D



## Capitolul 5 . ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Pentru reconcilierea rezultatelor, s-a procedat la revederea întregii lucrări, pentru a avea siguranța ca datele disponibile, tehnicile analitice, logica, raționamentele aplicate au condus la judecări consistente.

Criteriile prin care se ajunge la estimarea valorii finale sunt: adecvarea, precizia si cantitatea de informatii.

Adecvarea: la abordarea prin piata - exista oferte suficiente;

Precizia la abordarea prin piata - au fost utilizate informatii din piata,

Cantitatea de informatii: la abordare prinpiata s-au folosit date de piata, pe care le consideram relevante pentru aceasta abordare

Evaluatorul apreciaza ca , informatiile folosie in aceasta estimare sunt corecte, se va utiliza valoarea rezultata prin abordarea prin piata reprezinta valoarea de piata a proprietatii.

**Astfel : Valoarea minima propusa , de inchiriere este min 2 euro/ mp/luna , echivalent 9 lei/mp/luna pentru zona A , B , respectiv min 1.8 euro/ mp /luna pentru zonele C, D**

### *valoare obținută prin ABORDARE PRIN PIATA*

Valoarea nu reprezintă un fapt, ci o estimare a celui mai probabil preț care va fi platit pentru bunuri sau servicii, la o anumită dată, în conformitate cu o anumită definiție a valorii.

Valoarea estimată este subiectivă. Ea este rezultatul analizelor evaluatorului și se bazează pe ipotezele si condițiile limitative enuntate în raport.

Opinia evaluatorului trebuie analizata in contextul economic general de la data evaluarii in care are loc operatiunea de evaluare, stadiul de dezvoltare a pietei imobiliare si scopul prezentului raport. Daca acesta se modifica semnificativ in viitor evaluatorul nu este responsabil decat in limita informatiilor valabile si cunoscute de acesta la data evaluarii.

Deși estimările facute s-au bazat pe cercetările și pe informațiile care au fost furnizate, evaluatorul nu garantează îndeplinirea exactă a acestora datorită modificărilor majore ce pot interveni pe piață într-un interval scurt de timp sau a situațiilor speciale ce pot interveni în tranzacția unei proprietăți. Astfel, valoarea estimată în urma evaluării proprietății trebuie considerată ca fiind „cea mai buna estimare”, a valorii proprietății în condițiile date de definiția Valorii de piata, așa cum apare ea în Standardele de Evaluare ANEVAR 2014.

**Evaluator Autorizat: Ec. sing,AL.TOMI SORIN TOMA**

**Membre titular ANEVAR**



PFA

**EC. AL.TOMI SORIN TOMA**

Membriu titular ANEVAR

Evaluator autorizat proprietati imobiliare, bunuri mobile  
leg.10106

Sediul social: Str. Tulnicului 14, Alba Iulia, Jud. Alba

CUI RO 25338660

Tel. 0723006291

Web. www.EvaluariAZ.ro

E-mail: alco\_consult@yahoo.com

**ANEXA B EVALUAREA TERENULUI**

Evaluarea terenului prin metoda comparatiilor

Corp de proprietate situat in zona A,B

Elemente de comparatie	Terenul evaluat	Teren comparabil	Teren comparabil	Teren comparabil
		"A" (oferta)	"B" (oferta)	"C" (oferta)
<b>Preț unitar vanzare / ofertare (Euro / mp)</b>		<b>31.50</b>	<b>39.00</b>	<b>34.60</b>
Data ofertarii		<b>Decembrie 2014</b>	<b>Decembrie 2014</b>	<b>Decembrie 2014</b>
<b>Pret de vanzare negociat (Eur/mp) -20%</b>		<b>25.20</b>	<b>31.20</b>	<b>27.68</b>
Drept de proprietate	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
ajustare pentru dr. de proprietate (euro / mp)		0%	0%	0%
		0	0	0
Preț ajustat (Euro / mp)		25.20	31.20	27.68
<b>Restricții legale</b>	Fara	Fara	fara	Fara
ajustare pentru restrictii legale (Euro / mp)		0%	0%	0%
		0	0	0
Preț ajustat (Euro / mp)		25.20	31.20	27.68
<b>Conditii ale pietei</b>	la piata	la piata	la piata	la piata
ajustare pentru cond. de piata (Euro / mp)		0%	0%	0%
		0	0	0
Preț ajustat (Euro / mp)		25.20	31.20	27.68
<b>Localizare</b>	intravilan csnadie	intravilan csnadie - similar	intravilan csnadie - similar	intravilan csnadie - similar
ajustare pentru localizare (Euro / mp)		0%	0%	0%
		0	0	0
Preț ajustat (Euro / mp)		25.20	31.20	27.68
<b>Caracteristici fizice teren - suprafata (mp)</b>	<b>3,040.00</b>	<b>380</b>	<b>500</b>	<b>500</b>
ajustare pentru caracteristici fizice (Euro / mp)		-3%	-5%	-5%
		-1	-1.56	-1.38
Preț ajustat (Euro / mp)		24.44	29.64	26.30
<b>Utilitati tehnico-edilitare disponibile</b>	toate	toate	toate	toate
ajustare pentru utilitati (Euro / mp)		0%	0%	0%
		0	0	0
Preț ajustat (Euro / mp)		24.44	29.64	26.30
<b>Deschidere ( forma )</b>	cu deschidere la drum public	similar	similar	similar
ajustare pentru deschidere (Euro / mp)		0%	0%	0%
		0.00	0.00	0.00
Preț ajustat (Euro / mp)		24.44	29.64	26.30
<b>Destinatie</b>	comercial temporar	rezidential	rezidential	rezidential
ajustare pentru incadrarea in PUZ (Euro / mp)		-2%	-2%	-2%
		-0.49	-0.59	-0.53
Preț ajustat (Euro / mp)		<b>23.96</b>	<b>29.05</b>	<b>25.77</b>
ajustare totală brută		1	2	2
ajustare totală brută (% din prețul de vânzare)		4.0%	5.5%	5.5%
Preț ajustat (Euro / mp)	<b>23.96</b>	23.96	29.05	25.77

Suprafata teren exclusiv = **3,040.00** mpValoare lei/Euro = **4.4821**Valoare teren exclusiv = **326469** LEIValoare totala teren rotunjita = **326,000** LEIechivalent **72,734** EURO

107



PFA

**EC. AL.TOMI SORIN TOMA**

*Membre titular ANEVAR*

*Evaluator autorizat proprietati imobiliare , bunuri mobile  
leg.10106*

Sediu social: Str. Tulnicului 14, Alba Iulia, Jud. Alba

CUI RO 25338660

Tel. 0723006291

Web. [www.EvaluariAZ.ro](http://www.EvaluariAZ.ro)

E-mail: [alco\\_consult@yahoo.com](mailto:alco_consult@yahoo.com)

---

**NOTA; La comp A, B si C - Aceasta diminuare (-20%) nu este considerata o ajustare ( nu este element de comparatie), ci o transformare a valorii de ofertare in pretul de vanzare (prin aproximarea marjei de negociere la data evaluarii, avand ca baza atitudinea participantilor pe piata , vanzatorii si cumparatorii**

***Explicatii ajustari***

**Localizare:** nu s-au aplicat ajustari

Suprafata: ajustari negative la comparabilele A, B, C acestea avand suprafate mai mici, fapt cele face mai atractive pe piata imobiliara

Deschideri: ajustari negativa la comparabilele, A, B, C acestea avand o singura deschidere, dar forma este regulata

**Incadrarea in PUZ:** s-au aplicat ajustari negative, la toate comparabilele intrucat acestea au destinatie rezidentiala, iar proprietatea subiect are o destinatie comercial temporara

**Valoarea de inchiriere estimata = Valoarea de piata a terenului /12 luni = 23.96 euro /12 = 2euro/mp /luna echivalent 8.92 lei /mp rotund 9 lei /mp**



## Corp de proprietate situat in zona C,D

Elemente de comparație	Terenul evaluat	Teren comparabil	Teren comparabil	Teren comparabil
		"A" (oferta)	"B" (oferta)	"C" (oferta)
<b>Preț unitar vanzare / ofertare (Euro / mp)</b>		<b>31.50</b>	<b>39.00</b>	<b>34.60</b>
Data ofertarii		<b>Decembrie 2014</b>	<b>Decembrie 2014</b>	<b>Decembrie 2014</b>
<b>Pret de vanzare negociat (Eur/mp) -20%</b>		<b>25.20</b>	<b>31.20</b>	<b>27.68</b>
Drept de proprietate	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
ajustare pentru dr. de proprietate (euro / mp)		0%	0%	0%
		0	0	0
Preț ajustat (Euro / mp)		25.20	31.20	27.68
<b>Restricții legale</b>	Fara	Fara	fara	Fara
ajustare pentru restrictii legale (Euro / mp)		0%	0%	0%
		0	0	0
Preț ajustat (Euro / mp)		25.20	31.20	27.68
<b>Condiții ale pietei</b>	la piata	la piata	la piata	la piata
ajustare pentru cond. de piata (Euro / mp)		0%	0%	0%
		0	0	0
Preț ajustat (Euro / mp)		25.20	31.20	27.68
<b>Localizare</b>	intravilan cisanadie C,D	intravilan cisanadie - superior	intravilan cisanadie - similar	intravilan cisanadie -similar
ajustare pentru localizare (Euro / mp)		-10%	-10%	-10%
		-3	-3	-3
Preț ajustat (Euro / mp)		22.68	28.08	24.91
<b>Caracteristici fizice teren - suprafata (mp)</b>	4,968.00	380	500	500
ajustare pentru caracteristici fizice (Euro / mp)		-3%	-5%	-5%
		-1	-1.40	-1.25
Preț ajustat (Euro / mp)		22.00	26.68	23.67
<b>Utilitățile tehnico-edilitare disponibile</b>	toate	toate	toate	toate
ajustare pentru utilitati (Euro / mp)		0%	0%	0%
		0	0	0
Preț ajustat (Euro / mp)		22.00	26.68	23.67
<b>Deschidere ( forma )</b>	cu deschidere la drum public	similar	similar	similar
ajustare pentru deschidere (Euro / mp)		0%	0%	0%
		0.00	0.00	0.00
Preț ajustat (Euro / mp)		22.00	26.68	23.67
<b>Destinație</b>	comercial temporar	rezidential	rezidential	rezidential
ajustare pentru incadrarea in PUZ (Euro / mp)		-2%	-2%	-2%
		-0.44	-0.53	-0.47
Preț ajustat (Euro / mp)		<b>21.56</b>	<b>26.14</b>	<b>23.19</b>
ajustare totală brută		4	5	4
ajustare totală brută (% din prețul de vânzare)		11.6%	13.0%	13.0%
Preț ajustat (Euro / mp)	<b>21.56</b>	21.56	26.14	23.19

Suprafata teren exclusiv = **4,968.00** mp  
 Valoare lei/Euro = **4.4821**  
 Valoare teren exclusiv = **480078** LEI  
 Valoare totala teren rotunjita= **480,000** LEI  
 echivalent **107,093** EURO



PFA

**EC. AL.TOMI SORIN TOMA**

*Membre titular ANEVAR*

*Evaluator autorizat proprietati imobiliare , bunuri mobile  
leg.10106*

Sediu social: Str. Tulnicului 14, Alba Iulia, Jud. Alba  
CUI RO 25338660  
Tel. 0723006291  
Web. www.EvaluariAZ.ro  
E-mail: alco\_consult@yahoo.com

**NOTA; La comp A, B si C - Aceasta diminuare (-20%) nu este considerata o ajustare ( nu este element de comparatie), ci o transformare a valorii de ofertare in pretul de vanzare (prin aproximarea marjei de negociere la data evaluarii, avand ca baza atitudinea participantilor pe piata , vanzatorii si cumparatorii**

***Explicatii ajustari***

**Localizare:** s-au aplicat ajustari negative la toate comparabilele intrucat aceste se situeaza in zone superioare

**Suprafata:** ajustari negative la comparabilele A, B, C acestea avand suprafate mai mici, fapt ce face mai atractive pe piata imobiliara

**Deschideri:** ajustari negativa la comparabilele, A, B, C acestea avand o singura deschidere, dar forma este regulata

**Incadrarea in PUZ:** s-au aplicat ajustari negative, la toate comparabilele intrucat acestea au destinatie rezidentiala, iar proprietatea subiect are o destinatie comercial temporara

**Valoarea de inchiriere estimata = Valoarea de piata a terenului /12 luni = 21.56 euro /12 = 1.80 euro/mp /luna echivalent 8.05 lei /mp rotund 8 lei /mp**



PFA

## EC. AL.TOMI SORIN TOMA

Membru titular ANEVAR

Evaluator autorizat proprietati imobiliare, bunuri mobile  
leg.10106

Sediu social: Str. Tulnicului 14, Alba Iulia, Jud. Alba  
CUI RO 25338660  
Tel. 0723006291  
Web. www.EvaluariAZ.ro  
E-mail: alco\_consult@yahoo.com

### COMPARABILE TERENURI

The screenshot shows a web browser window displaying an OLX advertisement. The browser's address bar shows the URL: [olx.ro/oferta/teren-pentru-constructie-casa-in-cisnadia-ID1T2Pz.html#f0681a0605](http://olx.ro/oferta/teren-pentru-constructie-casa-in-cisnadia-ID1T2Pz.html#f0681a0605). The OLX logo is visible in the top left, with the text "fostul Mercado.ro" below it. The user's account name "Contul meu" is in the top right. The advertisement title is "Teren pentru constructie casa in Cisnădie". It includes a location pin for "Cisnădie", a date "Adăugat La 08:59, 14 Decembrie 2014", and a phone number "27895261". There are buttons for "imi place" and "Distribue" (with a count of 2). A small map shows the location. The price is listed as "12 000 €" with "Negociabil" below it. A button "Contacteaza vanzatorul:" is present, along with a "Trimite mesaj" button and a phone number "0748 211 678". The location is "Cisnădie, judet Sibiu" with a "Vezi pe harta" link. The seller's name is "Ciprian", with a note "Pe site din dec 2012" and "Anunturile utilizatorului". There are options to "Salveaza ca favorit", "Tipareste", "Modifica", and "Raporteaza". A table of specifications is shown below the map:

Ofertă de:	Extravilan / intravilan:	Suprafața:
Proprietar	Intravilan	380 m <sup>2</sup>

The description text reads: "Spre vanzare teren intravilan in Cisnădie str. Nucului, in apropierea stradului. Terenul are o suprafata de 380 mp cu utilitatile la poarta, canal, gaz, curent, situat intre case cu deschidere la drum asfaltat 22ml. Panorama deosebita. Pret total 12000 euro negociabil." At the bottom, there is a small disclaimer: "Acceptarea termenilor de utilizare a serviciilor noastre implică acceptarea lor. Afla mai multe." and a "start" button.



PFA

**EC. AL.TOMI SORIN TOMA**

Membbru titular ANEVAR

Evaluator autorizat proprietati imobiliare , bunuri mobile  
leg.10106

Sediu social: Str. Tulnicului 14, Alba Iulia, Jud. Alba  
CUI RO 25338660  
Tel. 0723006291  
Web. www.EvaluariAZ.ro  
E-mail: alco\_consult@yahoo.com

ok Teren intravilan Cisnădie • X

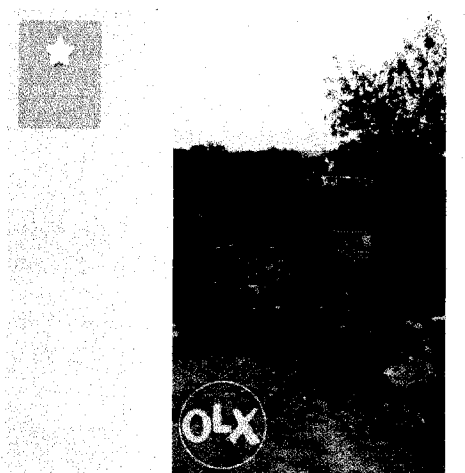
olx.ro/oferta/teren-intravilan-ID2go19.html#7e6bd116b8

Inapoi Anunturi Cisnădie Imobiliare Cisnădie Terenuri Cisnădie Urmatorul anunt

### Teren intravilan

Cisnădie Adăugat La 10:59, 21 Noiembrie 2014, Numar anunt: 33458247

Iti place Distribuie 3



39 €

Contactează vânzătorul:

Trimite mesaj

0755 013 603

Cisnădie, județ Sibiu  
Vezi pe harta

**marius**  
Pe site din mar 2013  
Anunțurile utilizatorului

Salvează ca favorit  
Tipărește  
Modifică  
Raportează

Oferit de: Proprietar      Extravilan / Intravilan: Intravilan      Suprafața: 500 m<sup>2</sup>

vand teren intravilan in cisnădie pe str AL FFA CAPSUNII OR utilitati apa gaz curent si

Acest site folosește cookies pentru oferirea serviciilor sale. Continuarea navigării implică acceptarea lor. Află mai multe.

start Teren intravilan Cisnădie comparabile cisnădie 9:35 AM



PFA

## EC. AL.TOMI SORIN TOMA

Membri titular ANEVAR

Evaluator autorizat proprietati imobiliare, bunuri mobile  
leg.10106

Sediul social: Str. Tulnicului 14, Alba Iulia, Jud. Alba  
CUI RO 25338660  
Tel. 0723006291  
Web. www.EvaluariAZ.ro  
E-mail: alco\_consult@yahoo.com

o Teren Ieftin Cisnădie • OLX: x

olx.ro/oferta/teren-ieftin-IDVCKJ.html#7e6bd116b8

Cisnădie Adăugat La 19:19, 3 Decembrie 2014, Număr anunț: 13971993

Amplasament Distribuție 0

**17 300 €**  
Negociabil

Contactează vânzătorul:

☎ 0742 211 343

📍 Cisnădie, județ Sibiu  
Vezi pe hartă

👤 Cosmin  
Pe site din apr.2012  
Anunțurile utilizatorului

🔖 Salvează ca favorit  
🖨 Tipărește  
✎ Modifică  
🚩 Raportează

**Ofert de:** Proprietar  
**Extravilan / intravilan:** Intravilan  
**Suprafața:** 500 m<sup>2</sup>

Vand teren intravilan, rezidential, zona buna, deschidere 20 m, utilitati langa teren

ntre oferirea serviciilor sale. Continuarea navigării implică acceptarea lor. Afla mai multe.

star Teren Ieftin Cisnădie ... comparabile cisnădie ...

## Chirii terenuri



Inchiriez teren Calea Dumb...  
ob.ro/oferta/inchiriez-teren-calea-dumbravii-ID1csh.html#995786642b

**OLX** Contul meu Anunța un anunț


Inapoi Anunturi Sibiu Imobiliare Sibiu Terenuri Sibiu Următorul anunț

### Inchiriez teren Calea Dumbravii

Sibiu, Judet Sibiu Postat de pe telefon La 18:00, 2 Martie 2015, Numar anunt: 20362705

imi place Distribuie

ACUM SI PENTRU WINDOWS PHONE



Ofert de: **Proprietar** Extravilan / intravilan: **Intravilan** Suprafata: **500 m<sup>2</sup>**

Inchiriez teren suprafata 500 mp cu deschidere 20 m la Calea Dumbravii zona ITS

700 € negociabil

Contacteaza vanzatorul:

Trimite mesaj

0722 282 399

Sibiu, Judet Sibiu  
Vezi pe harta

Marius  
Pe site din feb 2012  
Anunturile utilizatorului

Salveaza ca favorit  
Tipareste  
Modifica  
Raporteaza

Acest site foloseste cookies pentru oferirea serviciilor sale. Continuarea navigarii implica acceptarea lor. Afla mai multe.

Inchiriez teren cu vad com...  
ob.ro/oferta/inchiriez-teren-cu-vad-comercial-ID2QkqV.html#65ebbb20ab

**OLX** Contul meu Anunța un anunț


Inapoi Anunturi Sibiu Imobiliare Sibiu Terenuri Sibiu Următorul anunț

### Inchiriez teren cu vad comercial !!!

Sibiu, Judet Sibiu Adaugat La 10:26, 3 Martie 2015, Numar anunt: #2024277

imi place Distribuie

ACUM SI PENTRU WINDOWS PHONE



Ofert de: **Agentie** Extravilan / intravilan: **Intravilan** Suprafata: **3 400 m<sup>2</sup>**

Inchiriez teren suprafata 3400 m2 situat vis a vis de promenada mall sibiu. Pretabil expo auto , depozitari materiale de constructie,...etc.

2 € negociabil

Contacteaza vanzatorul:

Trimite mesaj

0720 019 022

Sibiu, Judet Sibiu  
Vezi pe harta

adrian  
Pe site din mai 2014  
Anunturile utilizatorului

Salveaza ca favorit  
Tipareste  
Modifica  
Raporteaza

Acest site foloseste cookies pentru oferirea serviciilor sale. Continuarea navigarii implica acceptarea lor. Afla mai multe.



PFA

EC. AL.TOMI SORIN TOMA

Membru titular ANEVAR

Evaluator autorizat proprietati imobiliare , bunuri mobile  
leg.10106

Sediu social: Str. Tulnicului 14, Alba Iulia, Jud. Alba

CUI RO 25338660

Tel. 0723006291

Web. www.EvaluariAZ.ro

E-mail: alco\_consult@yahoo.com

Inchiriez teren pe centura S... x

ob.ro/oferta/inchiriez-teren-pe-centura-sibiu-10399uT.html#Feb14h39a6

OLX

Contul meu Adauga anunț nou

Inapoi Anunturi Sibiu Imobiliare Sibiu Terenuri Sibiu

### Inchiriez teren pe centura Sibiu

Sibiu, Judet Sibiu Adaugat la 10:57, 8 Martie 2015, Numar anunt: 44446243

imi place Distribuie

ACUM SI PENTRU WINDOWS PHONE

990 €  
Negociabil

Contacteaza vanzatorul:

Trimite mesaj

0720 535 610

Sibiu, Judet Sibiu  
Vezi pe harta

Nicolae Liviu  
Pe site din iun 2013  
Anunturile utilizatorului

Salveaza ca favorit  
Tipareste  
Modifica  
Raporteaza

Ofert de: Agentie Extravilan / intravilan: Extravilan Suprafata: 3 250 m<sup>2</sup>

Ofert spre inchiriere teren de constructii situat pe un brat de coborare din centura Sibiu spre DJ spre Medias ;pretabil benzinarie parc auto ,parching si spalatorie Tir ,depozit de logistica sau alte variante.Accept si variante de jointvent sau alte variante de parteneriat.Merita vazut

Acest site foloseste cookies pentru oferirea serviciilor sale. Continuarea navigarii implica acceptarea lor. Afla mai multe.

Inchiriez teren zona Nicola... x

ob.ro/oferta/inchiriez-teren-zona-nicolae-teclu-pretabil-parc-auto-spalatorie-10399uT.html#Feb14h39a6

OLX

Contul meu Adauga anunț nou

Inapoi Anunturi Sibiu Imobiliare Sibiu Terenuri Sibiu

### Inchiriez teren zona Nicolae Teclu , pretabil parc auto, spalatorie

Sibiu, Judet Sibiu Adaugat la 10:42, 12 Martie 2015, Numar anunt: 9876149

imi place Distribuie

ACUM SI PENTRU WINDOWS PHONE

250 €

Contacteaza vanzatorul:

Trimite mesaj

0745 780 675

Sibiu, Judet Sibiu  
Vezi pe harta

Agentia Imobiliara Piedra  
Pe site din oct 2012  
Anunturile utilizatorului

Salveaza ca favorit  
Tipareste  
Modifica  
Raporteaza

Ofert de: Agentie Extravilan / intravilan: Intravilan Suprafata: 270 m<sup>2</sup>

Inchiriez teren zona Nicolae Teclu, zona cu trafic pietonal , dar si auto , , pretabil parc auto, spalatorie in suprafata de aprox. 270mp. Dimensiunile terenului sunt: deschidere la strada = 30 m, L= 21 m , l = 18 m.Pret 250E

Acest site foloseste cookies pentru oferirea serviciilor sale. Continuarea navigarii implica acceptarea lor. Afla mai multe.



PFA  
**EC. AL.TOMI SORIN TOMA**

Membri titular ANEVAR

Evaluator autorizat proprietati imobiliare, bunuri mobile  
leg.10106

Sediul social: Str. Tulnicului 14, Alba Iulia, Jud. Alba  
CUI RO 25338660  
Tel. 0723006291  
Web. www.EvaluariAZ.ro  
E-mail: alco\_consult@yahoo.com

Inchiriez teren industrial Sibiu

ok.ro/oferta/inchiriez-teren-industrial-sibiu-cristian-la-d-n-DuYa6.htm?feebbb38a6



1 €

Contactează vânzătorul:

Trimite mesaj

0744 832 265

Cristian, judet Sibiu  
Vezi pe harta

neiu  
Pe site din iul 2011  
Anunțurile utilizatorului

Salveaza ca favorit  
Tipareste  
Modifica  
Raporteaza

Ofertă de:  
Proprietar

P.F.Vand sau inchiriez teren INTRAVILAN Industrial cu o deschidere de 270 ml la D. N. 1 SIBIU- Cristian ptr. : Logistic Parc, Retrail Parc sau alte activitati industriale sau comerciale  
supr. 20. 000 mp. P. U. G. - ul si P. U. Z. - ul aprobate ptr. , , Industrie birouri si prestari servicii & quot; Situat la iesire din Sibiu catre Cristian, dupa Aeroportul International Sibiu, langa fabrica LUPP, vis- a- vis de cartierul Dafora, Certificat de urbanism, intabulat in C. F. , P. O. T. 80%, regim de inaltime 8- 12 ml, s+p+2e  
Pretul total 2000 euro ptr. 20000 mp  
Pentru suprafata mai mica se calculeaza (imparte)

Acest site foloseste cookies pentru oferirea serviciilor sale. Continuarea navigarii implica acceptarea lor. Afa mai multe.

Inchiriez teren 1000 mp Sibiu

ok.ro/oferta/inchiriez-teren-1000-mp-3DPrU5.htm?k28080d65z7

Contul meu

Inapoi Anunturi Sibiu Inoabilare Sibiu Terenuri Sibiu

Urmatorul anunt

### Inchiriez teren 1000 mp

Sibiu, judet Sibiu Adaugați la 17:39, 2 Martie 2015, Numar anunt: 12267883

Imi place Distribuie 0



10 €

Contactează vânzătorul:

Trimite mesaj

0722 282 399

Sibiu, judet Sibiu  
Vezi pe harta

Marius  
Pe site din feb 2012  
Anunțurile utilizatorului

Salveaza ca favorit  
Tipareste  
Modifica  
Raporteaza

Ofertă de:  
Proprietar

Extravilan / intravilan:  
Intravilan

Suprafata:  
1 000 m<sup>2</sup>

Inchiriez teren in suprafata de 1000-2000 mp cu utilitati situat in perimetrul comercial Real XXL deschidere 30mp la DN1

Acest site foloseste cookies pentru oferirea serviciilor sale. Continuarea navigarii implica acceptarea lor. Afa mai multe.







## **CAIET DE SARCINI**

**privind închirierea prin licitație publică a unei suprafețe de teren de 24,00 mp, din domeniul public al orașului Cisnădie, în Cisnădie, strada Argintului, zona parcare Bl.15, în vederea amplasării unui chioșc de comercializare legume și fructe**

### **1. Obiectul închirierii**

1.1 Obiectul închirierii îl constituie terenul în suprafața de 24 mp, situat în Cisnădie, str.Argintului, zona parcare, bl.15.

1.2 Terenurile fac parte din domeniul public al orașului Cisnădie și sunt detaliate în planșele anexate.

### **2. Motivata închirierii**

#### **2.1 Baza legală**

Prevederile art. 14 și 15 din Legea nr. 213/1998 privind bunurile proprietate publică.

Prevederile art.36 aln.(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.

Prevederile Legii nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată.

Prevederile raportului de evaluare.

Prevederile Hotărârii Consiliului Local Cisnădie nr.29 februarie 2015 privind închirierea prin licitație publică a unor suprafețe de teren aflate în domeniul public al orașului Cisnădie,

#### **2.2 Scopul închirierii**

Scopul închirierii este desfășurarea unor activități comerciale.

### **3. Durata închirierii**

Terenul se închiriază pentru o perioadă de 4 ani. Incetarea închirierii

Incetarea contractului de închiriere poate avea loc în următoarele situații:

- a) la expirarea duratei stabilite prin contractul de închiriere;
- b) pentru cazurile de interes public local sau național prin denunțarea unilaterală de către proprietar, cu restituirea chiriei plătite anticipat;
- c) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către chirias prin rezilierea unilaterală de către proprietar, cu plata unei despăgubiri în sarcina chiriasului;
- d) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către proprietar, prin rezilierea unilaterală de către chirias, cu plata unei despăgubiri în sarcina proprietarului;
- e) la dispariția, dintr-o cauză de forță majoră a bunului închiriat sau în cazul imposibilității obiective a chiriasului de a-l exploata, prin renunțare, fără plata unei despăgubiri; chiriasul are obligația de a notifica de îndată proprietarului despre dispariția bunului sau despre imposibilitatea de desfășurare a activității pentru care a fost închiriat, declarând renunțarea la închiriere;

### **4. Elemente de pret**

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

5.2 Chiria va fi achitată până la data de 15 ale lunii pentru luna în curs prin ordin de plată sau în numerar.

5.3 Chiria lunară va fi indexată anual, în funcție de indicele de inflație comunicat de Comisia Națională de Statistică 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 chiriului (cu exceptia celor realizate din investitii si modernizari realizate fara aprobarea proprietarului) raman in proprietatea chiriului, 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 chiriului 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 chiriului aparitia oricarei imprejurari de natura a afecta drepturile chiriului, 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 **100 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 Cismădie.

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.



## **INSTRUCIUNI**

### **privind organizarea și desfășurarea procedurii**

de licitație publică în vederea închirierii unui teren în suprafață de 24 mp, situat în Cislădie, str.Argintului, zona parcare bl.15.

1. Procedura de licitație aplicată: licitația publică deschisă
2. Scopul: stabilirea ofertei câștigătoare pentru închirierea terenului în suprafață de 24 mp situat în Cislădie, str.Argintului, zona parcare bl.15.
3. Documente necesare ofertanților pentru a fi admiși:
  - dovada din care să reiasă că desfășoară activități comerciale, desfacerelegume si fructe.
  - certificat de atestare fiscală nu mai veche de 30 zile din care să reiasă că nu are datorii la bugetul de stat;
  - certificat de atestare fiscală nu mai veche de 30 zile din care să reiasă că nu are datorii 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 100 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**;
  - cquantumul 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 Cislădie sau prin ordin de plată în contul nr. **50064406002** al Consiliului Local Cislădie deschis la Trezoreria orașului Cislădie.
  - 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 Cislădie, P-ța Revoluției nr.1, la Registratura instituției;
  - data limita 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 24 mp, situat în Cislădie, str.Argintului, zona parcare Bl.15, 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 celui ofertant care a făcut cea mai mare ofertă la a treia strigare consecutivă;

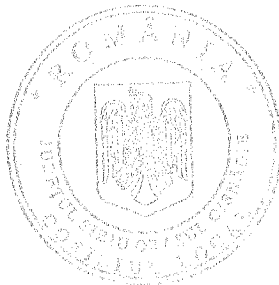
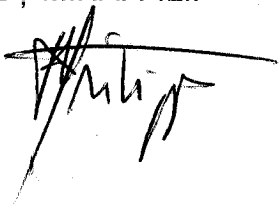
- comisia de licitație va încheia un proces-verbal de adjudecare în două exemplare, pentru teren;

- 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

