

ROMANIA
JUDETUL SIBIU
CONSILIUL LOCAL CISNĂDIE

HOTARAREA NR. 40
privind însușirea raportului de evaluare a terenului identificat prin CF102343
Cisnădie și CF 102345 Cisnădie, în suprafață totală de 126 mp și aprobarea vânzării
acestuia prin licitație publică

Consiliul Local al orașului Cisnădie, întrunit în ședință publică ordinară din data de 31 martie 2016, în număr de 15 consilieri,

Analizând raportul de specialitate nr. 2826/03.03.2016 al Direcției Tehnice privind însușirea raportului de evaluare a terenului identificat prin CF102343 Cisnădie și CF 102345 Cisnădie, în suprafață totală de 126 mp și aprobarea vânzării acestuia prin licitație publică;

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 temeiul prevederilor art. 36 alin.(2) lit."c" și alin.(5) lit."b", art.45 alin.(3), art.115 alin (1), lit."b" și art.123 alin.(2), din Legea nr. 215/2001 privind administrația publică locală, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

HOTĂRĂȘTE:

Art.1 Se însușește raportul de evaluare întocmit de către expert evaluator ec. Al.Tomi Sorin Toma privind imobilul identificat prin CF 102343 Cisnădie, nr. CF vechi 4348 Cisnădie nr.top 1817/96/2, în suprafață de 85 mp și CF 102345 Cisnădie, nr. CF vechi 4348 Cisnădie nr.top 1817/96/3, în suprafață de 41 mp situat în Cisnădie, str. Florilor nr.9A, conform anexei nr.1, care face parte integrantă din prezenta.

Art.2. Se aprobă vânzarea imobilului-teren identificat prin CF 102343 Cisnădie, nr. CF vechi 4348 Cisnădie nr.top 1817/96/2, în suprafață de 85 mp și CF 102345 Cisnădie, nr. CF vechi 4348 Cisnădie nr.top 1817/96/3, în suprafață de 41 mp situat în Cisnădie, str. Florilor nr.9A, prin licitație publică cu strigare.

Art.3. Se aprobă prețul de pornire a licitației publice deschise la suma de 4800 lei, care se va achita integral înainte de întocmirea actelor notariale, dar nu mai târziu de 75 zile de la adoptarea prezentei.

Art.4 Se aprobă caietul de sarcini a licitației publice deschise, conform anexei nr.2, care face parte integrantă din prezenta.

Art.5. Se împuternicește domnul Barbu Cornel, identificat cu CI seria SB nr.476963, CNP1760716321101, eliberat de SPCLEP Cisnădie, la data de 06.07.2010, pentru semnarea contractului de vânzare-cumpărare.

Catre, PRIMARIA ORASULUI CISNADIE

Referitor la evaluarea imobilului "TEREN CURTI - CONSTRUCTII" situat in loc. CISNADIE, jud. SIBIU astfel:

CF PARCELA	NUMAR TOP	DESCRIERE
102345	1817/98/3	Sdin acte = 85 MP, ,Forma neregulata
102343	1817/98/2	Sdin acte = 41 MP, ,Forma neregulata

va aducem la cunostiinta ca in urma efectuării operatiunilor de evaluare, descrise mai in detaliu in Raportul de evaluare anexat, s-au estimat azi 25.02.2016 urmatoarea valoare pe piata:

- valoare de piata a terenului /mp:

22.67 lei /mp echivalent 6.63 euro/mp

valoarea nu contine TVA

Valoare de piata estimata imobil : 4.000 lei echivalent 895 euro

valoarea nu contine TVA

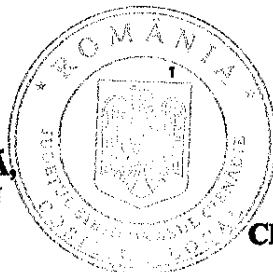
- Valoarea nu cuprinde TVA;
- Opinia de mai sus nu reprezintă valoarea pentru asigurare;
- Cursul de schimb LEI/EUR considerat este de 4.4691 lei;
- Terenul a fost evaluat ca un tot unitar
- Valoarea este valabilă în condițiile prezentate în acest raport (vezi anexe).

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,
25.02.2016

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

PREȘEDINTE DE SEDINȚĂ,
COSMIN ARON BOBEANU



CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR,
CIPRIAN CONSTANTIN RUSU

Nr. 939/25.02.2016

RAPORT DE EVALUARE

**OBIECTUL EVALUĂRII:
TEREN INTRAVILAN SITUAT IN CISNADIE
CF 102345 ,102343 ; Nr TOP 1817 /96 /3 ;1817/96/2
JUDEȚUL SIBIU**

Solicitant : PRIMARIA ORASULUI CISNADIE

**BENEFICIAR:
PRIMARIA ORASULUI CISNADIE
JUDEȚUL SIBIU**

Februarie 2016

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 Asocatiei Naționale a Evaluatorilor, cu legitimația nr. 10106, valabila 2016

Beneficiarul lucrării: PRIMARIA ORASULUI CISNADIE , JUD.SIBIU

1.1. Obiectul supus evaluării și scopul lucrării

Obiectul supus evaluării este constituit din:

Teren CURTI-CONSTRUCTII din str.**Forilor , nr. 9 , loc. CISNADIE**, jud. SIBIU, proprietatea Domeniul privat al orasului CISNADIE .

1.2 Scopul si bazele evaluării: evaluarea proprietății imobiliare mai sus menționate(teren – curti constructii) in vedera stabilirii valorii de piata pentru valorificarea acestuia in conformitate cu dispozitiile legale in vigoare .

Definiția valorii de piață

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: 25.02.2016

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 = 4.4691lei

Data inspecției imobilului: 24.02.2016

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

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

SEV 100 – Cadrul general

SEV 102 – Implementare

SEV 103 – Raportarea evaluării

SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare;

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 piata** asa cum a fost ea definita mai sus.

Etapele parcurse pentru determinarea acestei valori au fost:

- documentarea, pe baza unei liste de informatii solicitate clientului;
- inspectia proprietatii;
- stabilirea limitelor și ipotezelor care au stat la baza elaborarii raportului;
- selectarea tipului de valoare estimata in prezentul raport;
- analiza tuturor informațiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluării;

-aplicarea abordarilor pentru determinarea valorii și fundamentarea opiniei evaluatorului

1.6. Valoarea propusă

Raportul de evaluare determina valoarea proprietății imobiliare ce este propusă a se valorifica de catre Primaria loc. CISNADIE . In urma aplicării metodologiei de evaluare, opinia evaluatorului referitoare valorile solicitate , a proprietății imobiliare evaluate, ținând seama exclusiv de prevederile prezentului raport, este:

- valoare de piata a terenului /mp:

29.67 lei /mp echivalent 6.75 euro/mp

valoarea nu contine TVA

Valoare de piata estimata imobil : 4.000 lei echivalent 895 euro

valoarea nu contine TVA

Opinia de mai sus nu reprezintă valoarea pentru asigurare;

- valoarea a fost exprimata 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 si de costurile implicate de conformarea la cerințele legale;
- valoarea este o predicție;
- valoarea nu contine TVA
- valoarea este subiectiva;
- evaluarea este o opinie asupra unei valori;

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

- Extras de carte funciara nr 102345, 102343

- Schitele si informatiile puse la dispozitie 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 , orasul Cisnădie ,date obținute din zierele locale, statistici ale evaluatorului;

Informatii culese de pe internet , informatii culese de la firme de constructii ;

1.8 Clauza de neprivatare

Prezentul raport de evaluare este confidential, destinat numai scopului precizat si numai pentru uzul clientului si 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 Ipoteze speciale

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 că 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 că proprietatea este detinută cu responsabilitate și ca se aplică un management responsabil și competent al acesteia.
- ◆ Suprafața construită evaluată a clădirii 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 cunoștință.
- ◆ 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 că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare și utilizare în vigoare.
- ◆ Se presupune că 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 că utilizarea terenului se realizează în cadrul limitelor proprietății descrise și că 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 conceptuală sau demonstrație teoretică, nici o statistică a rezultatelor practice care să susțină această egalitate.
- ◆ Posesia acestui raport sau a unei copii nu conferă dreptul de privatizare.
- ◆ Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu va fi solicitat să ofere consultanță 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 partile raportului (în special concluziile referitoare la valori, identitatea evaluatorului sau firma la care lucrează acesta) nu vor fi difuzate privat prin reclama, relații private, știri, agenții de vânzare sau alte cai mediatice, fără acordul scris și prealabil al evaluatorului.
- ◆ Pe teren există o construcție P, la cererea clientului nu se evaluează

Ipoteze speciale:

- ◆ Pentru a stabili dimensiunile fizice si marimea cladirilor evaluatorul s-a bazat doar pe extrasul cf 102345 , 102343., pentru imobilele trecute in acesta neefectuand masuratori
- ◆ Imobilele au fost evaluate ca un tot unitar
- ◆ Este compus din doua corpuri de cladire cu suprafete mici si deschidere mica la strada cca 5 ml , nu permite constructie de locuinte rezidentiale

Drepturile de proprietate evaluate: proprietatea de evaluat este **TEREN – CURTI – CONSTRUCTII** situat in str. Forilor , nr. 9 , pe teritoriul administrativ al loc.Cisnadie, jud. SIBIU, proprietatea domeniul privat , si inregistrat in Cartea Funciara Nr. 102345 . 102343 , a loc. Cisnadie.

Conform declaratiei reprezentantului proprietarului, dreptul de proprietate asupra proprietatii este complet. Asupra acestuia nu greveaza sarcini sau ipoteci ,in afara de cele inregistrate 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 – CURTI -CONSTRUCTII

Terenul este situat in intravilan , loc.CISNADIE , pe str. Forilor , nr. 9 , Judetul SIBIU.

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

- **Intabulare drept de proprietate , dobandit prin lege , Hotararea Consiliului Local CISNADIE, CF cu nr. 102345 , 102343**

- **Inscrieri privitoare la sarcini : Nu sunt**

- Proprietatea subiect (teren – curti -constructii) este situata *Zona periferica a loc.Cisnadie, o zonă în dezvoltare pretabilă constructiilor de imobile sau cladiri cu destinatii rezidentiale sau comerciale , si industriale .*

DATE SPECIFICE

Terenul Suprafata ~ 126 mp (41mp+85mp) din acte , cu deschidere de la drum public

Are o forma regulata . Terenul este in panta .

Pe teren exista o constructie P, Scd = 100 mp .

In zona exista utilitati, curent mono si trifazic , apa , 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 seviceiile 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 vânzatori 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 – curți - construcții, în dezvoltare. În analiza acestei piețe am investigat aspect 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 rentabilității investiției imobiliare.

PIAȚA TERENURILOR

Proprietatea imobiliară evaluată este o proprietate de tip imobiliar, care oferă servicii specifice pentru un segment anume interesat din populația zonei, precum și a altor zone.

- Activitățile industriale și comerciale care se desfășoară în spații închiriate sau în spațiile proprii ale agenților comerciali, este foarte diversificată, oferind o gamă variată de bunuri și servicii aducătoare de profit.

O altă caracteristică importantă a zonei este existența redusă a spațiilor de producție, puține fabrici, datorită lipsei investitorilor. Prețurile chiriilor variază de la 0.1 – 0.25 Euro /m.p., în funcție de natura activității desfășurate și de localizarea terenurilor concesionate. În ultima perioadă, se observă o migrare a agenților comerciali din zonele de producție și o orientare către investiții în turism, în comerț, ca urmare a apariției posibilității accesării de fonduri nerambursabile.

Piața imobiliară a acestor tipuri de imobile - în zona, este scăzută în prezent, datorită lipsei lipsei fondurilor necesare, a creditelor, etc, nu este dinamică, este în declin.

3.3. Analiza cererii

Cererea pentru terenuri similare este stagnanță, mai ales pentru terenurile foarte mari, datorită blocajului financiar actual și dificultăților de acordare a creditelor de tip ipotecar. Cerințele privind localizarea, amplasarea, dimensiunile și facilitățile acestor proprietăți imobiliare variază în funcție de tipul de activitate pe care îl desfășoară potențialii chiriași sau 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 si pana in prezent si se va diversifica in perioada ce urmeaza , atat din zonele noi care urmeaza a fii concesionate sau vandute , precum si din cele vechi , in special prin concesionarea si vanzarea de catre proprietari - persoane fizice , societati sau primrii datorita evolutiei financiare a acestora , a schimbarii necesitatilor privind diversificarea investitiilor .

3.5. Echilibrul pietei

Avand in vedere cele descrise in subcapitolele anterioare, se poate considera ca in prezent piata imobiliara a zonei , este in dezechilibru relativ datorita ofertei relativ mari (manifestate si potentiale) si cererii relativ scazute, formata din cumparatori cu posibilitati financiare peste medie , sau mici investitori, dar a caror capacitate de investitie este limitata de catre dificultatile inregistrate la acordarea de credite ipotecare, de limitarea fortata a activitatii si a investitiilor pe termen lung. Putem concluziona ca 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 lucrarii.

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, numai de utilizarea sa actuala (Teren –construit) datorită faptului că activul este situat in apropierea altor cladiri cu destinatie reezidentiala , iar demolarea constructiei ar necesita investitii suplimentare .

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:**

Prin aplicarea acestei 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 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 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-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 mea 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 scazut 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 proprietății, calculată prin abordare prin piata este:

29.67 lei /mp echivalent 6.64 euro/mp

valoarea nu contine TVA

Valoare de piata estimata imobil : 4.000 lei echivalent 875 euro

valoarea nu contine TVA

4.6. Alegerea valorii finale

In urma aplicarii metodei de evaluare au fost obtinute urmatoarea valoare:

1. Abordarea prin piata

29.67 lei /mp echivalent 6.64 euro/mp

valoarea nu contine TVA

Valoare de piata estimata imobil : 4.000 lei echivalent 875 euro

valoarea nu contine TVA

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 zonei CISNADIE, în opinia mea prețurile de pornire al valorificării , sa fie minmim valoarea de:

29.67 lei /mp echivalent 6.64 euro/mp

valoarea nu contine TVA

Valoare de piata estimata imobil : 4.000 lei echivalent 875 euro

valoarea nu contine TVA

4.7. Argumente privind valoarea propusă

- valoarea a fost exprimata ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate in prezentul raport și este valabilă la data evaluarii;
- valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu si de costurile implicate de conformarea la cerințele legale;
- valoarea este o predicție;
- valoarea nu contine TVA
- valoarea este subiectiva;
- evaluarea este o opinie asupra unei valori;

4.8. Sursele de informatii

- Literatura de specialitate (standardele ANEVAR, cursul de Evaluare a proprietăților imobiliare, buletinele informative editate de către ANEVAR);
- Standarde internationale de evaluare iulie 2015

SEV 100 – Cadrul general

SEV 102 – Implementare

SEV 103 – Raportarea evaluării

SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare;

- 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 catre firmele de constructii pentru constructia unor imobile similare
- Informatii de la agentiile imobiliare care actioneaza pe raza municipiului SIBIU, Cisnadia ,
- 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: 25.02.2016

- 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 126 mp. Terenul este în pantă, are forma neregulată și se situează în zona periferică a localității CISNADIE. Accesul pe teren se face pe un drum asfaltat. Metoda se bazează pe valoarea pe metru pătrat rezultată în urma analizării ofertelor – tranzacțiilor cu terenuri libere în zonă.

Din tranzacțiile recente și ofertele de vânzare ale unor proprietăți imobiliare similare din zona s-a construit următorul tablou:

Evaluarea terenului prin metoda comparatiilor
teren CF 102343, 102345

Elemente de comparație	Terenul evaluat	Teren comparabil "A" (oferta)	Teren comparabil "B" (oferta)	Teren comparabil "C" (oferta)
Preț unitar vânzare / ofertare (Euro / mp)		20,00	32,00	30,00
Data ofertării		feb.16	feb.16	feb.16
Preț de vânzare negociat (Eur/mp) -15-30%		17,00	22,40	21,00
Drept de proprietate	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
ajustare pentru dr. de proprietate (euro / mp)		0%	0%	0%
		0	0	0
Preț ajustat (Euro / mp)		17,00	22,40	21,00
Restricții legale	Fara	Fara	fara	Fara
ajustare pentru restricții legale (Euro / mp)		0%	0%	0%
		0	0	0
Preț ajustat (Euro / mp)		17,00	22,40	21,00
Condiții ale pieței	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)		17,00	22,40	21,00
Localizare	Str.Florilor	intravilan cisanade - superior	intravilan cisanade - superior	intravilan cisanade - superior
ajustare pentru localizare (Euro / mp)		-15%	-25%	-25%
		-3	-6	-5
Preț ajustat (Euro / mp)		14,45	16,80	15,75
Caracteristici fizice teren - suprafața (mp)	126,00	1.000	670	2.000
ajustare pentru caracteristici fizice (Euro / mp)		-25%	-25%	-25%
		-4	-4,20	-3,94
Preț ajustat (Euro / mp)		10,84	12,60	11,81
Utilitățile tehnico-edilitare disponibile	la teren	la teren	la teren	la teren
ajustare pentru utilități (Euro / mp)		0%	0%	0%
		0	0	0
Preț ajustat (Euro / mp)		10,84	12,60	11,81
Deschidere (forma)	deschidere mica la drum public	superioara deschidere de 21	superioara deschidere 14 m	superioara deschidere de 30
ajustare pentru deschidere (Euro / mp)		-25%	-25%	-25%
		-2,71	-3,15	-2,95
Preț ajustat (Euro / mp)		8,13	9,45	8,86
Incadrarea in PUZ	MIXT	rezidential	rezidential	rezidential
ajustare pentru incadrarea in PUZ (Euro / mp)		-25%	-25%	-25%
		-2,03	-2,36	-2,21
Preț ajustat (Euro / mp)		6,10	7,09	6,64
ajustare totală brută		11	15	14
ajustare totală brută (% din prețul de vânzare)		54,5%	47,9%	47,9%
Preț ajustat (Euro / mp)	6,64	6,10	7,09	6,64

Suprafața teren exclusiv = 126,00 mp
 Valoare lei/Euro = 4,4691
 Valoare teren exclusiv = 3739 LEI
 Valoare totala teren rotunjita= 4.000 LEI
 echivalent 895 EURO

NOTA: La comp A, B si C - Aceasta diminuare (15- 30%) nu este considerata o ajustare (nu este element de comparatie), ci o transformare a valorii de ofertare in pretul de vânzare (prin aproximarea marjei de negocierea data evaluarii, avand ca baza atitudinea participantilor pe plata , vanzatorii si cumparatorii).

Explicatii corectii:

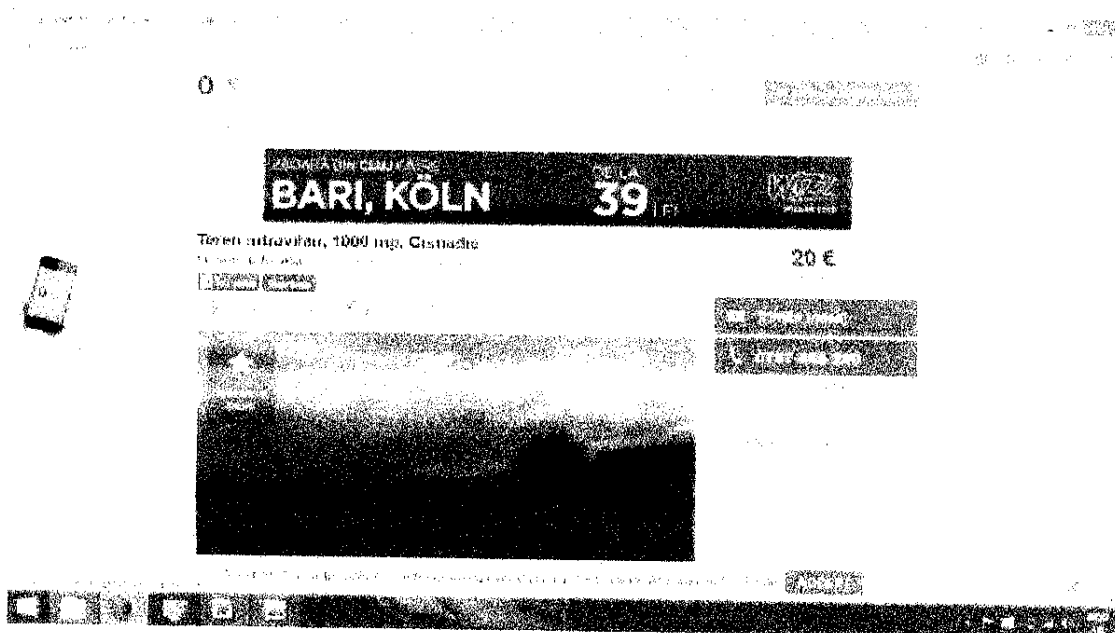
Localizare: La comparabila A, B, C s-a aplicat corectii negativa, acesta fiind intr-o zona superioara decat proprietate de evaluat,

Suprafata: Ajustari negative la comparabilele , A , B, C acestea avand suprafete mai mari , fapt ce le face mai atractive pe piata imobiliara , se pot construi locuinte
Deschideri: , forma Ajustari negative la comparabilele,A, B , C acestea avand o singura deschidere mai mare la strada .
Incadrarea in PUZ: s-a aplicat ajustare negativa,la toate comparabilele intrucat acestea au destinatie rezidentiala , proprietatea subiect fiind destinata ca teren aferent pentru constructie de locuinte .

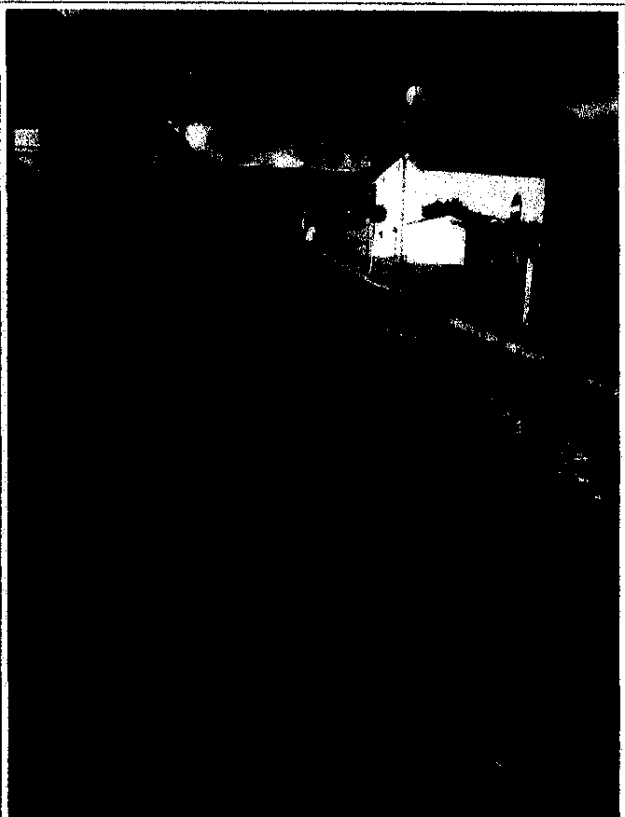
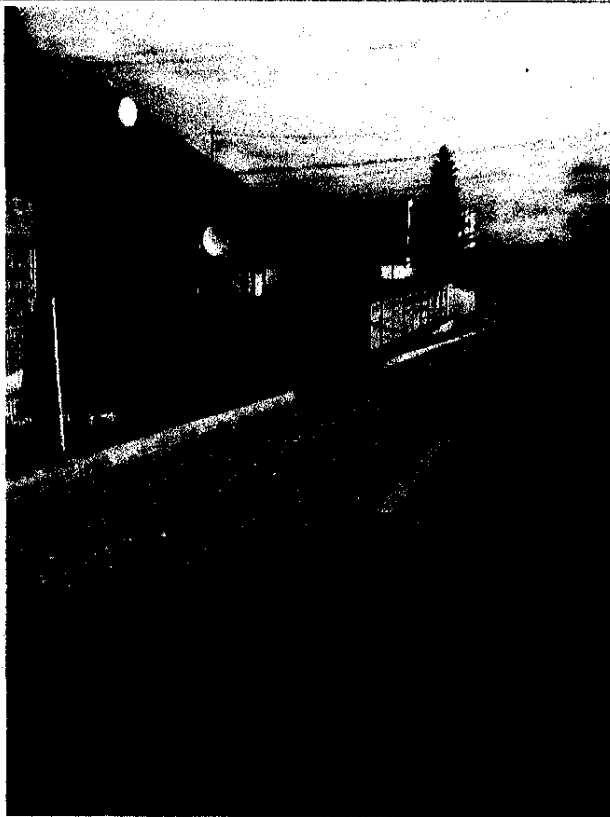
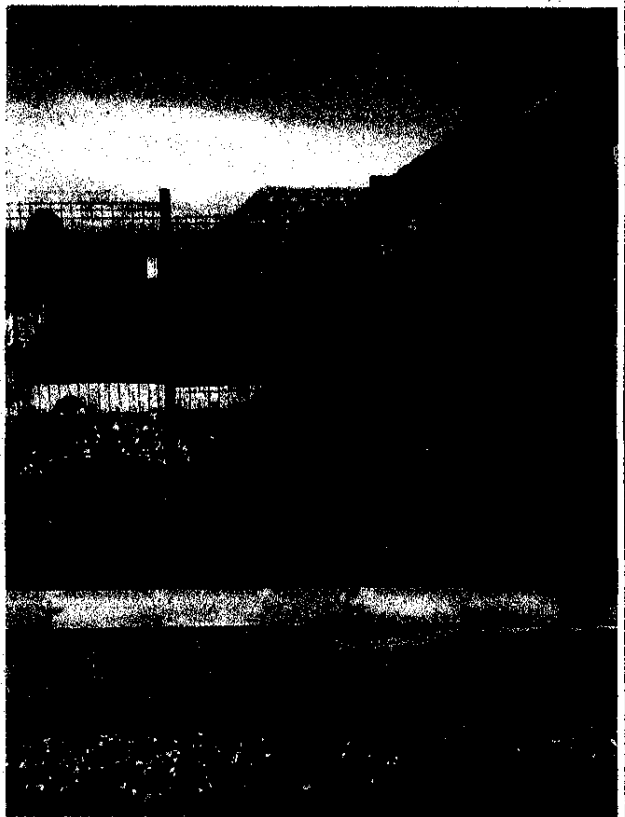
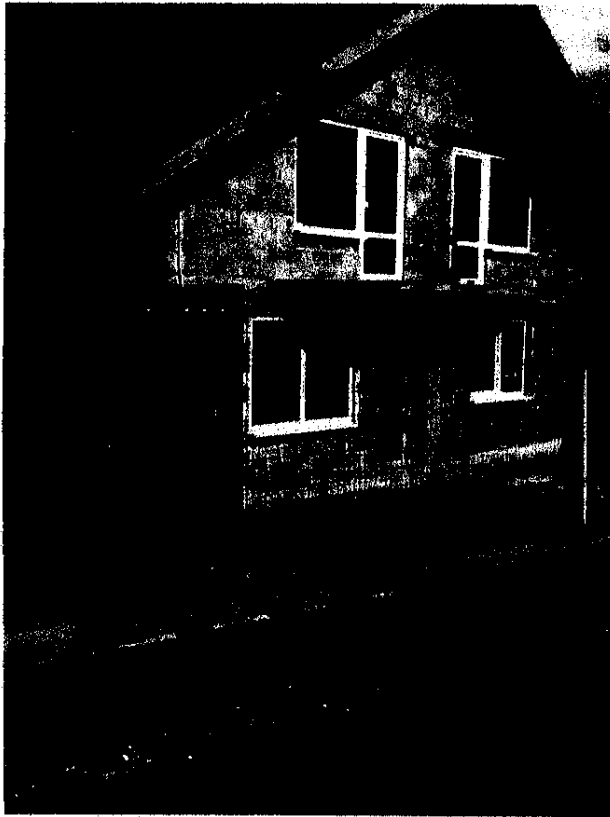
Vteren abordare prin piata. = 6.64 euro/mp

Valoarea totala(Rotund) a imobilului =4.000 lei

COMPARABILE



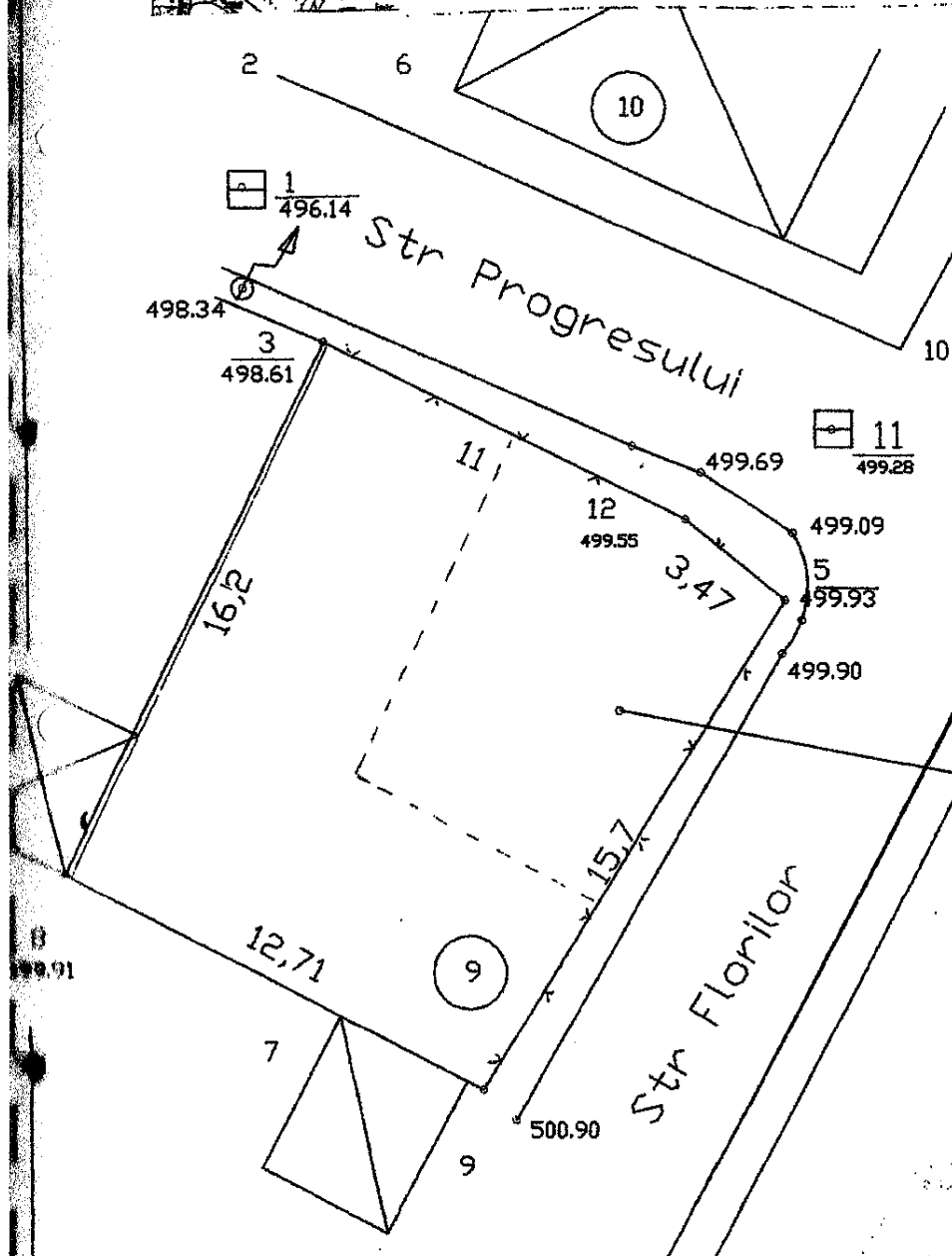
FOTOGRAFII



INCADRAREA IN ZONA CISNADIE 1: 5000



PLAN DE SITUATIE CISNADIE 1 : 200



AVIZ
 Nr 3051 din 18.08.2001
 Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară
 SIBIU
 BURCHEA CONSTANTIN
 secretar

TOP 1817/96/1
 S=100 mp
 Statul Roman
 Hozat Pavel
 Hozat Rozalia
 -folosinta

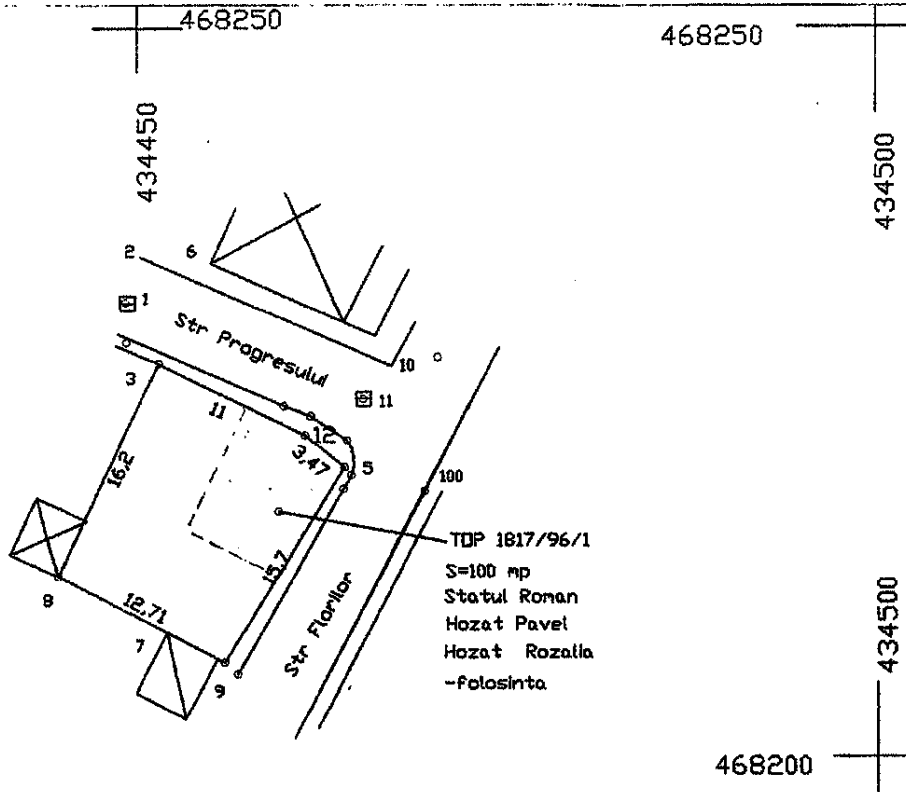
P.F. PROIECTARE		MARIN SILVIU		DOCUMENTATIE TOPOGRAFICA PENTRU L.453/2001 Beneficiar : Hozat Pavel
Autorizația nr. 0043/2003				
	Numele și pren.	Semnatura	Scara	PLAN DE SITUATIE INCADRARE IN ZONA
Proiectat	Marin Silviu	<i>[Signature]</i>	1:200	
Desenat	Marin Silviu	<i>[Signature]</i>	1:5000	

08

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITAREA IMOBILULUI

Scara 1:500

NUMAR CADASTRAL	SUPRAFATA MASURATA	ADRESA IMOBILULUI
1817/96/1	97	Cisnădie str. Florilor
CARTEA FUNCIARA NR.	5351 UAT	Cisnădie



TDP 1817/96/1
S=100 mp
Statul Roman
Hozat Pavel
Hozat Rozalia
-folosinta

A. DATE REFERITOARE LA TEREN

Nr.parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Valoarea de impozitare lei	MENTIUNI
1817/96/1	P	100		

INVENTAR DE COORDONATE

Sistem de proiectie Stereografic 70.

Punct	X (mp)	Y (mp)
1	434450,66	468215,84
2	434455,85	468224,8
3	434461,19	468222,13
4	434463,86	468219,9
5	434458,57	468211,3

Executant,
Mălin Silviu
Semnatura si stampila

Data: 23.07.2007

Se confirma suprafata din masuratori si introducerea in baza de date.

Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara
SIBIU
BURCHEA CONSTANTIN
Stampila SCPI

Suprafata totala masurata = 97 mp
Suprafata din act = 100 mp

CAIET DE SARCINI

**privind vânzarea prin licitație publică cu strigare a terenului identificat prin CF102343
Cisnădie și CF 102345 Cisnădie, în suprafață totală de 126 mp**

1. Obiectul vânzării

1.1 Obiectul vânzării îl constituie terenul, situat în Cisnădie, str. Florilor nr.9A, având următoarele date de identificare:

CF102343 Cisnădie și CF 102345 Cisnădie, în suprafață totală de 126 mp.

1.2 Terenul este proprietatea domeniului privat al orașului Cisnădie.

2. Motivația vânzării

2.1 Baza legala

Prevederile art.36, aln.(5), lit. "b", art.123 alin.(2) din Legea administratiei publice locale nr 215/2001, republicată.

Raportul de evaluare întocmit de expert evaluator ec.AL.Tomi Sorin-Toma.

2.2 Scopul vânzării

Scopul vânzării îl constituie valorificarea bunurilor care aparțin domeniului privat al orașului Cisnădie.

3. Elemente de preț

5.1. Prețul de pornire a licitației de vânzare a terenului este de 4800 lei.

5.2 Pasul de licitație este de 5% din prețul de pornire, adică 240 lei.

4. Documente necesare pentru participare la licitație

a. dacă ofertantul este persoană fizică:

4.1. o fișă cu informații privind ofertantul;

4.2 declarație de participare, semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări;

4.3 împuternicire din partea ofertantului pentru persoana care participă la licitație (dacă este cazul);

4.4 copie Xerox după actul de identitate al ofertantului (al persoanei care participă la licitație – dacă este cazul);

4.5 dovada depunerii garanției, taxei de participare la licitație și contravaloarea caietului de sarcini.

b. dacă ofertantul este persoană juridică:

4.6 actul constitutiv al societății (obiect de activitate) – copie;

4.7 certificatul de înregistrare la registrul comerțului cu anexa – copie;

4.8 certificat de cazier fiscal;

4.9 dovada achitării obligațiilor financiare față de bugetul de stat și față de bugetul local;

4.10 bilanțul contabil pe ultimii doi ani – copie;

Împuternicire din partea ofertantului pentru persoana care participă la licitație;

4.11 copie Xerox după actul de identitate al persoanei care participă la licitație;

5. Dispoziții finale

5.1. Drepturile și îndatoririle părților se stabilesc prin contractul de vânzare-cumpărare.

5.3. Caietul de sarcini, precum și toate documentele necesare licitației se pun la dispoziția ofertanților contra sumei de **100 lei**.

5.4. Ofertanții vor prezenta la dosarul depus pentru licitație, garanția de participare în valoare de **1000 lei**.

5.5 Taxa de participare, care va fi în sumă de **100 lei**.

5.6 Prin depunerea ofertei toate condițiile impuse prin prezentul caiet de sarcini se consideră însușite și acceptate de către ofertanți.

5.7 Prezentul caiet de sarcini și procesul verbal de predare-primire a spațiului se constituie anexă la contractul de vânzare-cumpărare.

5.8 *Comisia de licitație va fi numită prin dispoziție a primarului orașului Cisnădie.*

6. Instrucțiuni pentru ofertanți

Ofertanții interesați în participarea la licitație publică pentru vânzarea **terenului în suprafață de 126 mp, situat în Cisnădie, str. Florilor nr.9A** în conformitate cu prevederile Legii administrației publice locale nr.215/2001, republicată, ale Hotărârii Consiliului Local Cisnădie nr. 40/2016 și ale prezentei metodologii, vor depune la sediul proprietarului, Primăria orașului Cisnădie str. Piața Revoluției nr.1, până la data de _____, orele 10.00, opțiunea.

7. Opțiuni – Oferte

Ofertele vor fi redactate în limba română.

Ofertele se depun la Primăria orașului Cisnădie, Piața Revoluției nr.1, județul Sibiu – Primăria orașului Cisnădie.

Opțiunile materializate în oferte, vor cuprinde toate documentele menționate la punctul 4 din prezentul caiet de sarcini.

Participarea ofertanților la licitație este condiționată de prezentarea documentelor menționate anterior.

Organizatorul licitației are dreptul să descalifice orice opțiune care nu îndeplinește prin documentele prezentate condițiile stabilite în prezentele instrucțiuni.

Garanția de participare și taxa de participare la licitație se pierd dacă oferta făcută *de solicitant este respinsă datorită neîndeplinirii condițiilor stabilite.*

8. Prezentarea ofertelor

Licitația publică deschisă pentru vânzarea apartamentului, va avea loc în data de _____, orele 10.00, la sediul Primăriei orașului Cisnădie, conform anunțului publicitar.

Ofertele vor fi depuse de ofertanți personal sau prin împuterniciții lor, situație în care aceștia din urmă vor depune și actul autentic de reprezentare.

Oferta reprezintă manifestarea de voință fermă și irevocabilă a potențialilor cumpărători de a încheia contractul de vânzare-cumpărare în conformitate cu condițiile prevăzute în documentație.

Perioada de valabilitate a ofertei este cuprinsă între data și ora înregistrării acesteia la proprietar sau după caz și momentul semnării contractului de vânzare-cumpărare.

În legătură cu oferta se precizează următoarele:

- oferta trebuie să fie fermă, clară, lipsită de ambiguități și este secretă;
- organizatorul licitației are dreptul să descalifice orice ofertant care nu îndeplinește prin oferta prezentată una sau mai multe cerințe din documentele licitației și din instrucțiunile pentru ofertanți;

- revocarea ofertei de către ofertant după deschiderea plicului și înainte de adjudecare, atrage după sine pierderea garanției de participare și a taxei de participare;
- ofertele pentru care s-au transmis notificări de retragere în termen (până în momentul începerii licitației) sau ofertele întârziate se vor restitui nedeschise;
- licitația se poate desfășura dacă există minim 2 oferte;

Înainte de deschiderea plicurilor se va cere participanților confirmarea integrității sigiliilor pe plicuri.

9. Procedura de prezentare a ofertelor

Oferta pentru cumpărarea apartamentului, se depune într-un singur exemplar.

Ofertantul va introduce oferta în mod obligatoriu într-un plic, pe care se scrie denumirea ofertantului și adresa sau sediul. Acest plic se va introduce într-un alt plic, care va cuprinde, chitanțele de plată a garanției, taxei de participare și costul documentației, toate documentele cerute la punctul 4. Documente necesare pentru participare la licitație, din prezentele instrucțiuni și va fi sigilat în prezența ofertantului de către proprietar (sau de către organizator), iar pe el se va menționa:

PRIMĂRIA ORAȘULUI CISNĂDIE
PIAȚA REVOLUȚIEI NR. 1

LICITAȚIE PUBLICĂ DESCHISĂ PENTRU VÂNZAREA TERENULUI ÎN
SUPRAFAȚĂ TOTALĂ DE 126 MP, IDENTIFICAT PRIN CF102343 Cîsnădie și CF
102345 Cîsnădie, SITUAT ÎN CISNĂDIE, STR. FLORILOR NR.9A

10. Taxe și garanții

În vederea participării la licitație, ofertanții sunt obligați să depună la organizator:

1. Taxa de participare în sumă de 100 lei ce nu se restituie la finalul licitației.
2. Garanția de participare este suma ce constituie un depozit în sumă de 1000 lei, sumă ce trebuie depusă de participant (în condițiile și la termenul stabilit) drept garanție a seriozității sale. Garanția de participare la licitație se restituie câștigătorilor fără nici un fel de rețineri în termen de cel mult 10 zile de la data ședinței de licitație.

Pentru cel care a adjudecat licitația, garanția nu se restituie, urmând a fi reținută de către vânzător până în momentul încheierii contractului de vânzare-cumpărare.

Garanția de participare la licitație se pierde în următoarele situații:

- a). în cazul retragerii ofertei de către ofertant în termenul de valabilitate al acesteia;
- b). în cazul ofertantului câștigător dacă acesta nu completează garanția în condițiile stabilite.
- c). în cazul ofertantului câștigător care nu se prezintă în termenul stabilit la semnarea contractului de vânzare-cumpărare.
- d). în cazul excluderii de la licitație pentru motive de fraudă.

Taxa de participare, garanția de participare și valoarea caietului de sarcini se vor depune la caseria Primăriei orașului Cîsnădie, dovada achitării lor făcându-se prin chitanțele eliberate care însoțesc oferta. Garanția de participare poate fi depusă în contul

proprietarului RO79TREZ5805006XXX000021 deschis la BN Trezoreria Cislădie, cod fiscal 4406002 Consiliul Local Cislădie, sau scrisoare de garanție bancară.

11. Desfășurarea licitației

Președintele comisiei de licitație conduce întreaga activitate după următoarea procedură:

- la data, ora și locul anunțate prin publicație pentru desfășurarea licitației, în prezența membrilor comisiei de licitație, se invită în sală toți ofertanții (personal sau mandatar împuternicit procedura autentică specială) în vederea începerii licitației.

Ofertanții participanți la licitație, sunt trecuți pe o listă de ordine a depunerii ofertei. Ofertanților participanți la licitație li se înmânează taloane cu numere de identificare, *corespunzătoare numărului de ordine din lista prevăzută la aliniatul precedent.*

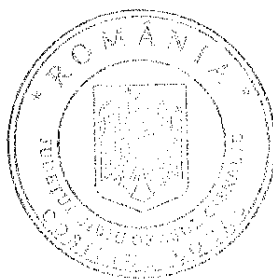
Președintele comisiei descrie obiectul vânzării, anunță prețul minim de pornire a licitației, denumirea și numărul de ordine ale ofertanților, modul de desfășurare a licitației, asigurându-se că fiecare ofertant a înțeles procedura de desfășurare.

Se începe licitația, parcurgându-se următoarele etape:

- se verifică integritatea plicurilor în care s-au depus ofertele;
- se verifică identitatea ofertanților;
- se verifică existența actelor doveditoare de plată a garanțiilor, taxei de participare și contravaloarea documentației;
- licitația se desfășoară după regula oferta cea mai mare;
- președintele comisiei anunță prețul ofertat de către toți participanții la licitație;
- spațiul se adjudecă celui ofertant care oferă prețul cel mai mare;
- ofertanții au dreptul să anunțe, prin strigare și prin ridicarea talonului de participare, prețul ofertat;
- în cazul adjudecării spațiului, comisia de licitație va încheia un proces-verbal de adjudecare în două exemplare;
- pe baza procesului verbal de adjudecare a licitației se va încheia contractul de vânzare-cumpărare.
- după achitarea întregii sume la care a fost adjudecat apartamentul, se vor încheia actele notariale de vânzare-cumpărare.
- taxele de publicitate imobiliară îl privesc în exclusivitate pe cumpărător.

Președinte de ședință,

Cosmin Aron Bobeanu



Contrasemnează,

Secretar,

Ciprian-Constantin Rusu

