

ROMÂNIA
JUDEȚUL SIBIU
CONSILIUL LOCAL CISNĂDIE

HOTĂRÂREA NR.172

privind închirierea prin licitație publică a unei suprafețe de teren de 24,00 mp, din domeniul public al orașului Cisnădie, în Cisnădie, str.Șelimbărulei, în vederea amplasării unui chioșc de comercializare legume si fructe

Consiliul local al orașului Cisnădie, întrunit în ședință publică ordinară, în număr de 17 consilieri, la data de 28 septembrie 2017;

Având în vedere raportul de specialitate nr.11568 din 05.09.2017, 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, str.Șelimbărulei, în vederea amplasării unui chioșc de comercializare legume si fructe;

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

În conformitate cu Hotărârea Consiliului Local Cisnădie nr.221/2016 privind stabilirea impozitelor și taxelor locale pentru anul 2017;

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 nr.1133/21.08.2017, înregistrat la Primăria orașului Cisnădie cu nr.12371/22.09.2017, 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, str.Șelimbărulei, în vederea amplasării unui chioșc de comercializare legume si 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 21 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 28 septembrie 2017, cu 16 voturi „pentru” și 1 abținere.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
ZAHARIE HOZAT



CONTRASEMNEAZĂ:
SECRETAR,
CIPRIAN-CONSTANTIN RUSU



DIFUZAT:

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

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



EVALUARIAZ

PKA Re. Al. I. Ionescu Sorin, Focșani
membru titular ANPVAR

12371

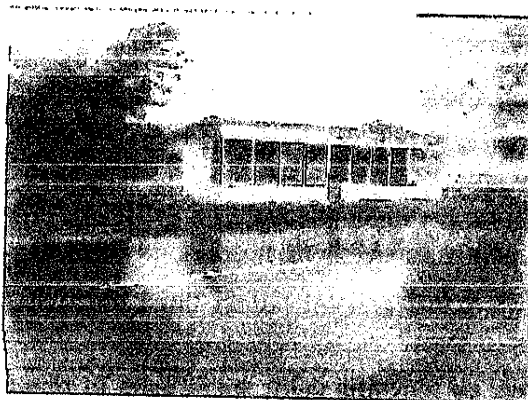
22. SEP. 2017

WWW.EVALUARIAZ.RO
ADRESA: Str. Tulnicului 14,
B3C, ap. 3, Sibiu Iulia
CUI: RO 25338660
TEL: +40-0723-006-291
MAIL: altomi.sorin@gmail.com

Nr.1133/21.08.2017

RAPORT DE EVALUARE

OBIECTUL EVALUĂRII:
TEREN INTRAVILAN



situate in CISNADIE , Strada Selimbarului
jud. SIBIU

DESTINATAR: ORASUL CISNADIE

Data evaluarii: 18.08.2017

Data inspectiei :18.08.2017

Data intocmirii raportului de evaluare : 21.08.2017

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 a bunurilor 2017, 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;
- P.F.AL.TOMI SORIN TOMA , Tf.0723006291 și angajații săi au încheiat asigurări profesionale ;

P.F.AL.TOMI SORIN TOMA , TF.0723006291

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.

Evaluarea terenului prin metoda comparatiilor
 Corp de proprietate conf. solicitarii

Elemente de comparatie	Terenul evaluat	Teren comparabil "A" (oferta)	Teren comparabil "B" (oferta)	Teren comparabil "C" (oferta)
Preț unitar vanzare / ofertare (Euro / mp)		19,00	17,00	26,00
Data ofertarii		mai.17	mai.17	mai.17
Pret de vanzare negociat (Eur/mp) -10% +/- 15%		17,10	15,30	22,10
Drept de proprietate	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
ajustare pentru dr. de proprietate (euro / mp)		0%	0%	0%
		0	0	0
Preț ajustat (Euro / mp)		17,10	15,30	22,10
Restricții legale	in apropiere	similar	similar	similar
ajustare pentru restrictii legale (Euro / mp)		0%	0%	0%
		0	0	0
Preț ajustat (Euro / mp)		17,10	15,30	22,10
Condiții ale pietei	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)		17,10	15,30	22,10
Localizare	Cisnădie -periferic- str.Selimbarului	Cisnădie -inferior	Cisnădie -inferior	Cisnădie -inferior
ajustare pentru localizare (Euro / mp)		10%	10%	10%
		2	2	2
Preț ajustat (Euro / mp)		18,81	16,83	24,31
Caracteristici fizice teren - suprafata (mp)	24,00	3.400	5.000	1.585
ajustare pentru caracteristici fizice (Euro / mp)		8%	10%	5%
		2	1,68	1,22
Preț ajustat (Euro / mp)		20,31	18,51	25,53
Utilitățile tehnico-edilitare disponibile	fara	fara	fara	fara
ajustare pentru utilitati (Euro / mp)		0%	0%	0%
		0	0	0
Preț ajustat (Euro / mp)		20,31	18,51	25,53
Deschidere (forma)	o deschidere de 14,8 m	o deschidere de 20	o deschidere de 22	o deschidere de 25
ajustare pentru deschidere (Euro / mp)		-3%	-3%	-5%
		-0,61	-0,56	-1,28
Preț ajustat (Euro / mp)		19,71	17,96	24,25
Incadrarea in PUZ	Blocuri	rezidentiale	rezidentiale	rezidentiale
ajustare pentru incadrarea in PUZ (Euro / mp)		30%	30%	30%
		6,90	5,39	7,27
Preț ajustat (Euro / mp)		26,60	23,34	31,52
ajustare totală brută		11	9	12
ajustare totală brută (% din preț de vânzare)		56,4%	53,9%	46,1%
Preț ajustat (Euro / mp)	31,52	26,60	23,34	31,52

Suprafata teren exclusiv = **24,00 mp**
 Valoare lei/Euro = **4,5816**
 Valoare teren exclusiv = **3466 LEI**
 Valoare totala teren rotunjita= **3.000 LEI**
 echivalent **655 EURO**

Explicatii ajustari:

Localizare: la ,comparabila A ,B , C ajustari pozitive , situate in zone inferioare proprietatii de evaluat , fara multe facilitati.

- **Utilitati Generale:** Canalizare, Curent, Apa

Alte caracteristici:

- **Alte caracteristici:** Acces auto, Oportunitati de investitie, La sosea, Parcelabil
- **Nr. Fronturi:** 1
- **Destinatie:** Comercial, Rezidential, De vacanta, Birouri

Acces:

- **Amenajare strazi:** Pietruite, De pamant

<https://www.publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-ptr-casa/anunt/Supra-oferta-teren-construcii/7b0e6277d6a6252.html>



Descriere

Vand teren 1600 mp situat in intravilanul orasului Cisnadic. Front 92 ml la drumul utilitar care face legatura cu drumul judetean 106D. Terenul este situat la 1 km de orasul Cisnadic si la 3,5 km de Autostrada A1/Centura Sibiu. Ideal pentru constructie hala, locuinta sau constructii cu alte destinatii. Utilitati: canal si curent electric la aproximativ 160 m, apa prin foraj. Terenul are un amplasament in planul 2 fata de drumul judetean 106D care face legatura intre Cisnadic si autostrada A1 respectiv Sibiu., suprafata totala: 1600, Front stradal: 92



<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/Teren-Intravilan-2554-m2-in-Cisnadic-judetul-Sibiu/7b006472786d6551.html>

Descriere



Descriere

Vand teren 1600 mp situat in intravilanul orasului Cisnadic. Front 92 ml la drumul utilitar care face legatura cu drumul judetean 106D. Terenul este situat la 1 km de orasul Cisnadic si la 3,5 km de Autostrada A1/Centura Sibiu. Ideal pentru constructie hala, locuinta sau constructii cu alte destinatii. Utilitati: canal si curent electric la aproximativ 160 m, apa prin foraj. Terenul are un amplasament in planul 2 fata de drumul judetean 106D care face legatura intre Cisnadic si autostrada A1 respectiv Sibiu., suprafata totala: 1600, Front stradal: 92

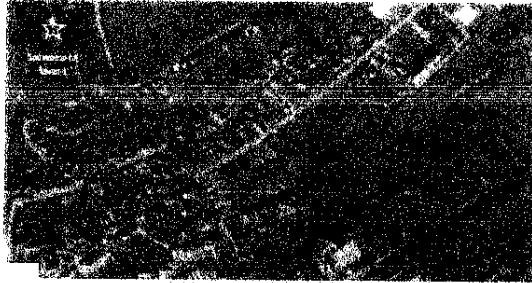
Utilitati:



EVALUARI | AZ

PIA Ec. Al. Teoh Sorin Toma
membru titular ANEVAR

WWW.EVALUARIAZ.RO
ADRESA; Str. Tulnicului 14,
B3C, ap. 3, Sibiu Iulia
CUI; RO 25338660
TEL; +40 0723 006 291
MAIL; altomi.sorin@gmail.com



41 000 €

Teren intravilan Cisnădie

Proiect de amenajare a teritoriului urban (P.A.T.U.) aprobat în anul 2007.

Suprafata terenului: 1.000 mp.

Localitate: Cisnădie

Comuna: Cisnădie

Județ: Sibiu

Coordonate: 45° 45' N, 26° 10' E

Statut: Teren intravilan

Destinație: Locuințe individuale

Proiectat de: S.C. EVALUARIAZ

Proiectat în anul: 2007

Proiectat în baza: P.A.T.U. aprobat în anul 2007

Proiectat în baza: P.A.T.U. aprobat în anul 2007

Proiectat în baza: P.A.T.U. aprobat în anul 2007

Proiectat în baza: P.A.T.U. aprobat în anul 2007

Proiectat în baza: P.A.T.U. aprobat în anul 2007

Proiectat în baza: P.A.T.U. aprobat în anul 2007

Proiectat în baza: P.A.T.U. aprobat în anul 2007

Proiectat în baza: P.A.T.U. aprobat în anul 2007

Proiectat în baza: P.A.T.U. aprobat în anul 2007

Proiectat în baza: P.A.T.U. aprobat în anul 2007

Proiectat în baza: P.A.T.U. aprobat în anul 2007

Proiectat în baza: P.A.T.U. aprobat în anul 2007

Proiectat în baza: P.A.T.U. aprobat în anul 2007

Proiectat în baza: P.A.T.U. aprobat în anul 2007

Proiectat în baza: P.A.T.U. aprobat în anul 2007

Proiectat în baza: P.A.T.U. aprobat în anul 2007

Proiectat în baza: P.A.T.U. aprobat în anul 2007

Proiectat în baza: P.A.T.U. aprobat în anul 2007

Proiectat în baza: P.A.T.U. aprobat în anul 2007

Proiectat în baza: P.A.T.U. aprobat în anul 2007

Proiectat în baza: P.A.T.U. aprobat în anul 2007

Proiectat în baza: P.A.T.U. aprobat în anul 2007

Proiectat în baza: P.A.T.U. aprobat în anul 2007

Proiectat în baza: P.A.T.U. aprobat în anul 2007

Proiectat în baza: P.A.T.U. aprobat în anul 2007

Proiectat în baza: P.A.T.U. aprobat în anul 2007

Proiectat în baza: P.A.T.U. aprobat în anul 2007

Proiectat în baza: P.A.T.U. aprobat în anul 2007

Proiectat în baza: P.A.T.U. aprobat în anul 2007

Proiectat în baza: P.A.T.U. aprobat în anul 2007

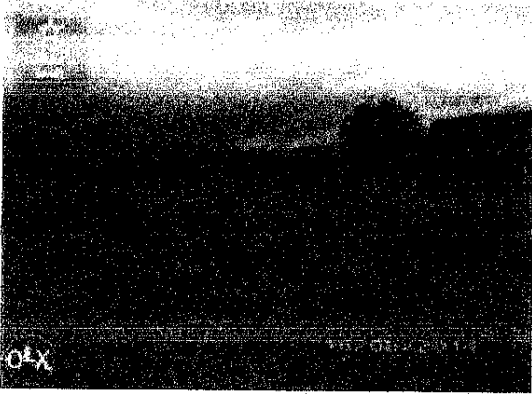
Proiectat în baza: P.A.T.U. aprobat în anul 2007

AUDI Q7



<https://www.olx.ro/oferta/teren-intravilan-cisnadic-ID8qISP.html#009c178229>

Alte comparabile



20 €

Teren intravilan, 1000 mp. Cisnădie

Proiect de amenajare a teritoriului urban (P.A.T.U.) aprobat în anul 2007.

Suprafata terenului: 1.000 mp.

Localitate: Cisnădie

Comuna: Cisnădie

Județ: Sibiu

Coordonate: 45° 45' N, 26° 10' E

Statut: Teren intravilan

Destinație: Locuințe individuale

Proiectat de: S.C. EVALUARIAZ

Proiectat în anul: 2007

Proiectat în baza: P.A.T.U. aprobat în anul 2007

Proiectat în baza: P.A.T.U. aprobat în anul 2007

Proiectat în baza: P.A.T.U. aprobat în anul 2007

Proiectat în baza: P.A.T.U. aprobat în anul 2007

Proiectat în baza: P.A.T.U. aprobat în anul 2007

Proiectat în baza: P.A.T.U. aprobat în anul 2007

Proiectat în baza: P.A.T.U. aprobat în anul 2007

Proiectat în baza: P.A.T.U. aprobat în anul 2007

Proiectat în baza: P.A.T.U. aprobat în anul 2007



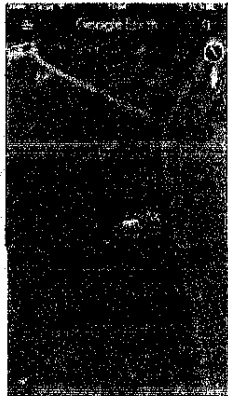
<https://www.olx.ro/oferta/teren-intravilan-1000-mp-cisnadic-ID3q6ET.html#7364c5556b>



EVALUARI | AZ

PIA Re Al Tomi Sorin Toma
membru titular ANPVAR

WWW.EVALUARIAZ.RO
ADRESA: Str. Tulnicului 14,
B3C, ap. 3, Sibiu Iulia
CUI: RO 25338660
TEL: +40 0723 006 291
MAIL: altomi.sorin@gmail.com



AA 600 F

Teren 3400 mp, 43 ml deschidere la strada, Drumul Selimbarului
Selimbarului

43 ml deschidere la strada, Drumul Selimbarului

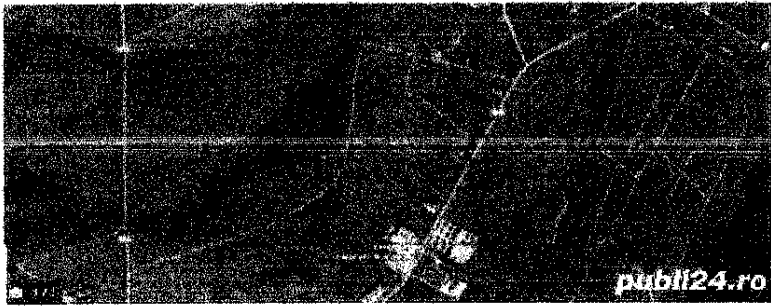
24

teren 3400 mp, 43 ml deschidere la strada, Drumul Selimbarului, teren intravilan situat pe raza localitatii Cisnădie, acces la utilitatii, vila construita langa teren, pret 19 E/mp.

Anunturi publicate de: Keops imobiliare

<https://www.ols.ro/oferta/teren-3400-mp-43-ml-deschidere-la-strada-drumul-selimbarului-ID&G5bN.html#009c178229>

Comparabila nr. 2



publi24.ro

Estrele

24

<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/Teren-in-Cisnădie-5000mp/7b006371786a6557.html>

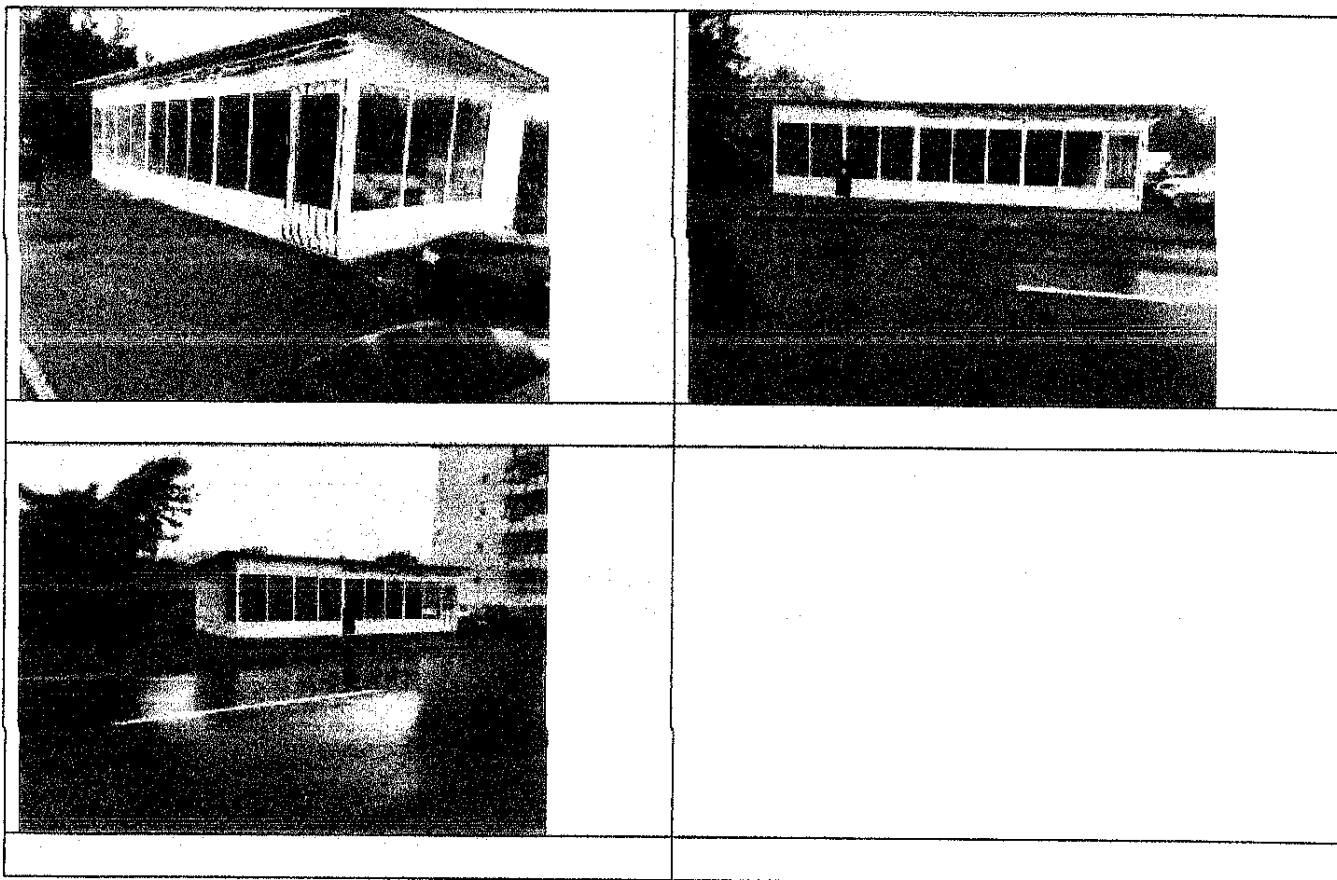
Comparabila nr. 3



EVALUARI | AZ

PIA Re Al Teodor Sorin Toma
membru titular ANEVAR

WWW.EVALUARIAZ.RO
ADRESA: Str. Tulnicului 14,
B3C, ap. 3, Sibiu Iulia
CUI: RO 25338660
TEL: +40 0723 006 291
MAIL: altorni.sorin@gmail.com



COMPARABILE

Comparabila nr. 1

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 judecăți consistente.

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

Adecvarea: tehnica comparatiei vanzarilor la care exista oferte suficiente;

Precizia: la tehnica comparatiei vanzarilor au fost utilizate informatii din piata,

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

Evaluatorul apreciaza ca se va utiliza valoarea rezultata prin tehnica comparatiei vanzarilor aceasta reprezinta valoarea minima de inchiriere a proprietatii.

Valoarea propusă: -minim

21 LEI /mpechivalent 4.5 EURO/mp

valoare obținută prin **TEHNICA COMPARATIEI VANZARILOR**

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 ipotezelor speciale 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 a bunurilor 2017.

Evaluator Autorizat: Ec. sing,AL.TOMI SORIN TOMA
Membru titular ANEVAR

Data:

20.08.2017

- capitalizarea rentei funciare (chirie) - se poate aplica doar cand se unosc rente/chirii de comparatie precum si rate de capitalizare din vanzari de terenuri. Renta de baza poate fi capitalizata cu o rata corespunzatoare.

Baza evaluarii realizate in prezentul raport este valoarea de piata asa cum este definita in Standardele de evaluare a bunurilor 2017. Avand in vedere elementele caracteristice ale imobilului, amplasarea acestuia, scopul evaluarii precum si informatiile disponibile, pentru determinarea acestei valori a fost aplicata tehnica comparatiei vanzarilor si tehnica extractiei.

4.2.1. Tehnica comparației vanzarilor

Metoda comparațiilor de piață utilizează analiza comparativă: estimarea valorii de piață se face prin analiza pieței pentru a găsi proprietăți similare și compararea acestor proprietăți cu cea evaluată. Premiza majoră a metodei este aceea ca valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este în relație directă cu prețurile unor proprietăți competitive și comparabile. Analiza comparativă se bazează pe asemănările și diferențele între proprietăți și tranzacții, care influențează valoarea. Este o metodă globală care aplică informațiile culese urmărind raportul cerere-ofertă pe piața imobiliară, reflectate în mass-media sau alte surse de informare. Se bazează pe valoarea rezultată în urma tranzacțiilor cu imobile efectuate în zonă.

Pentru estimarea valorii de piață a activului prin această metodă, evaluatorul a apelat la informațiile provenite din tranzacțiile sau din ofertele de vânzare cu terenuri în zona, precum și la datele și informațiile existente în publicațiile ce conțin rubrici de publicitate imobiliară.

Aceasta metoda consta in analizarea elementelor de comparație între terenul de evaluat si terenuri similare tranzacționate sau ofertate curent pe piața. In cele ce urmează vom analiza elementele a patru terenuri din aceeași zona.

In Anexa 1, a fost determinata valoarea de inchiriere terenului liber prin tehnica comparatiei vanzarilor (3.000 lei).

Valoare de piata estimata a terenului prin abordarea prin piata: tehnica comparatiei vanzarilor

VALOAREA DE INCHIRIERE MINIM ESTIMATĂ PRIN TEHNICA COMPARATIEI VANZARILOR	21 LEI/mp echivalent 4.5 EURO/mp
--	---

4.2.2 Abordare prin cost

Stabilește valoarea prin estimarea costurilor de achiziționare a terenului și de edificare a unui cladiri (constructii).

Aceasta se realizeaza prin metoda COSTURILOR UNITARE, respectiv cheltuielile necesare pentru edificare a unei constructii .

Metoda comparatiei unitare se foloseste pentru a obtine un cost estimat pe unitate de suprafata.

-Nu s-a aplicat (nu sunt edificate constructii).

Fezabila financiar – toate utilizarile din care rezulta fluxuri financiare pozitive sunt considerate ca fiind financiar fezabile. Pentru a determina care este fezabilitatea financiara, evaluatorul estimeaza veniturile generate de proprietate, scazand din ele cheltuielile de exploatare inclusive impozitul pe profit, ceea ce conduce la venitul net. Dupa aceasta se va calcula rata de fructificare a capitalului propriu si daca aceasta este mai mare sau egala cu cea asteptata de investitori pe piata atunci utilizarea este fezabila.

Maxim productiva – dintre utilizarile fezabile financiar, cea mai buna utilizare este cea care conduce la cea mai mare valoare reziduala a terenului in concordanta cu rata de fructificare a capitalului ceruta pe piata pentru acea utilizare. Valoarea reziduala a terenului se poate determina estimand valoarea utilizarii propuse (teren si constructie) si scazand costul materialelor, manoperei, regiei si capitalului necesare realizarii constructiei. Valoarea terenului poate fi estimata prin capitalizarea venitului rezidual datorat terenului.

Cea mai buna utilizare potentiala a terenului este de obicei o utilizare pe termen lung si se presupune ca va ramane aceeaasi pe durata de viata economica sau utila a constructiilor. Tinand seama de aceste considerente, cea mai buna utilizare va fi determinata in situatia actuala –valorificare ca teren liber catre concesionar.

Este de la sine inteles ca, atunci cand o locatie contine cladiri, acestea pot sa nu se supuna in intregime celei mai bune utilizari a terenului, ca in situatia in care acesta ar fi fost liber. Cel putin in teorie, utilizarea existenta va continua pana cand valoarea terenului pentru cea mai buna utilizare va depasi valoarea proprietatii pentru utilizarea existenta plus costul demolarii.

Asfel, pentru proprietatea analizata utilizarea actuala este cea mai buna utilizare avand in vedere cele expuse mai sus, valorificare ca teren liber- prin vanzare sau concesiune –ar intra niste bani in contul orasului.

4.2. EVALUAREA TERENULUI

Valoarea unui teren este influentata in permanenta de cerere si oferta. Anticiparea, schimbarea substitutia si echilibrul sunt principiile evaluarii care la randul lor au influenta asupra valorii terenului . Punctul de echilibru nu este atins , nici macar pe termen scurt de aceea valoarea terenului este in mare masura influentata de cerere.

La evaluarea terenului, datorita faptului ca nu au fost identificate informatii despre tranzactii recente, in conformitate cu pct. 39, 74, 75, etc. din GEV 630, au fost utilizate informatii privind oferte de proprietati similare disponibile pe piata, acestea fiind reale si verificate de catre evaluator la proprietar sau reprezentantul acestuia.

Terenul liber este o proprietate imobiliara cu caracter specific iar tehnicile de evaluare recunoscute de standardele ANEVAR sunt:

- comparatia vanzarilor-este metoda cea mai uzuala si se poate utiliza cand exista suficiente date despre vanzari pe piata specifica –pretabil pentru proprietatea in cauza
- parcelarea si dezvoltarea-se foloseste atunci cand parcelarea si dezvoltarea reprezinta utilizarea cea mai importanta a parcelei de teren in curs de evaluare.
- repartizarea(alocarea)-se bazeaza tot pe vanzari de terenuri pentru a stabili un raport intre valoarea terenului si cea a proprietatii(cand avem si constructii pe teren).
- extractia- se estimeaza valoarea terenului prin diferenta dintre pretul de vanzare al unor proprietati comparabile si valoarea amenajarilor terenului si constructiilor.
- tehnica reziduala a terenului- identifica venitul net din exploatare atribuit terenului si il capitalizeaza cu o rata adecvata luata din piata. Aceasta metoda se utilizeaza atunci cand nu sunt disponibile date referitoare la loturi similare de teren liber.

4.1. CEA MAI BUNA UTILIZARE

Analiza CMBU va oferi raspunsuri mai multor intrebari, avand in vedere potentialul imobilelor existente, va indica intensitatea cu care se poate utiliza dar si cea existenta. In cazuri mai dificile se impune o analiza CMBU care sa asigure un raspuns pertinent si plauzibil.

Cea mai buna utilizare este un concept deterministic care sustine ca utilizarea asteptata este utilizarea singulara si specifica ce conduce la maximizarea utilizarii terenului.

Conceptul CMBU - cea mai buna utilizare reprezinta alternativa cea mai favorabila de utilizare a proprietatii, selectata din diferite variante posibile de construire, ce va constitui baza de pornire si va genera ipotezele de lucru necesare aplicarii metodelor de evaluare in continuarea analizei din evaluarea de fata. Cea mai buna utilizare - este definita ca utilizarea probabila rezonabil si legala a unui teren liber sau construit care este fizic posibila, permisibila legal, fezabila financiar, care determina cea mai mare valoare.

CMBU este analizata in ipotezele urmatoare:

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

Cea mai buna utilizare a unei proprietati imobiliare trebuie sa indeplineasca patru criterii (teste):

- permisibila legal;
- posibila fizic;
- fezabila financiar;
- maxim profitabila.

La baza analizelor CMBU stau doua concepte: probabilitate rezonabila si fundamentare adecvata.

Aplicarea celor 4 teste implica o analiza de tip calitativ in urma carora rezultatele vor confirma cea mai buna utilizare a terenului analizat.

Acest concept (CMBU) este adecvat in special in cazul terenurilor libere dar si a terenurilor construite cand constructiile si cladirile existente sunt vechi sau cand structura zonei s-a modificat foarte repede ceea ce a dus la modificarea cererii si implicit a ofertei impunand noi standarde in cadrul pietei respective.

1. Permisibilitatea legala
2. Posibilitatea fizica a terenului poate permite dezvoltare de cladiri de talie mica.
3. Fezabilitatea proiectului.
4. Testul productivitatii maxime a terenului ca fiind liber.

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 mare valoare.

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

- cea mai buna utilizare a terenului liber
- cea mai buna utilizare a terenului construit

Permisa legal - in toate cazurile evaluatorul trebuie sa determine care utilizari sunt permise de lege. El trebuie sa analizeze reglementarile privind zonarea, restrictiile de construire, normativele de constructii, restrictiile privind constructiile din patrimoniu si siturile istorice, impactul asupra mediului. In ceea ce priveste inchirierea unei proprietati pe termen lung, aceasta poate afecta cea mai buna utilizare a proprietatii din cauza unor clauze in contractul de inchiriere.

Fizic posibila - dimensiunile, forma, suprafata, structura geologica a terenului si accesibilitatea unui lot de teren si riscul unor dezastre naturale, poate afecta utilizarea unei proprietati imobiliare. Evaluatorul are misiunea de a considera capacitatea si disponibilitatile utilitatilor publice (canalizare, apa, electricitate, gaze, agentul termic). Structura geologica a terenului poate impiedica (sau poate face scumpa) anumite utilizari ale proprietatilor cum ar fi: cladiri cu regim inalt, subsolurile s.a. De asemenea, conditiile fizice influenteaza si costurile de conversie ale utilizarii actuale in alta utilizare considerata mai buna.

In analiza acestei piete am investigat aspecte legate de situatia economico-sociala si dezvoltarea urbanistica a zonei si subzonei, populatia sa, trenduri ale ultimilor ani, cererea specifica si oferta competitiva pentru tipul de proprietate evaluat.

Preturile terenurilor in aceste zone au scazut continuu in ultimi ani, datorita dificultatilor de acordare a creditelor , precum si a accesului ne corespunzator.

CEREREA

Cererea de proprietati similare se afla la un nivel scazut in raport cu imobilele existente, si este influentata in acelasi timp si de posibilitatile de finantare ale potentialilor cumparatori cat si de tendinta pietei, de continua scadere.

In prezent se remarca o puternica cumpatate pe piata imobiliara determinata de criza financiara a creditelor cu consecinta imediata a cresterii prudentialitatii bancilor in creditare ceea ce dermina o perioada de reducere a tranzactiilor si de tatonare intre oferta la preturi inca ridicate si resursele financiare mai mici ale potentialilor cumparatori.

Avand in vedere interesul scazut al potentialilor investitori pentru dezvoltare, necesarului de terenuri pentru constructii , estimam ca punctul de echilibru a preturilor de tranzactionare a proprietatilor similare se va situa la o marja de 10%-15% sub preturile de oferta. Desi Banca Nationala a Romaniei (BNR) a relaxat, intru catva, creditele ipotecare, analistii imobiliari sunt sceptici in ceea ce priveste dezghetarea pietei, intrucat potentialii clienti sunt inca in asteptarea unui climat financiar si fiscal, mai stabil.

Oferta competitivă si analiza cererii

Oferta de imobile similare s-a manifestat si pana in prezent si se va diversifica in perioada ce urmeaza, datorita faptului ca au existat o serie de speculanti , care au urmarit achizitionarea terenurilor la preturi mici de la proprietari, le-au unificat, au intocmit documentatii cadastrale, le-au dezvoltat reparcelat , si acum sunt pregati sa le vanda .

Cu toate ca preturile terenurilor intravilane in zona sunt in scadere , exista un comportament de expectativa din partea potentililor cumparatori, dar si din partea vanzatorilor care urmaresc fluxurile pe piata imobiliara.

Oferte privitoare la imobile similare si cu functii apropiate exista dar , pe ste-uri specifice,

Echilibrul pietei. Raportul cerere-oferta

Avand in vedere aspectele prezentate mai sus, proprietatea imobiliara evaluata este caracterizata de urmatoarele elemente:

- este amplasata in zona periferica , avand o atractivitate scazuta pe piata imobiliara;
- piata imobiliara este in stagnare, observandu-se o scadere continua a preturilor pe toate segmentele de piata , mai ale ale terenurilor intravilane fara acces direct la mijloce de transport in comun , situate la distanta fata de centrul localitatii.

Piata imobiliara a terenurilor in zona este slaba pentru ca exista cerere mica datorita prudentei investitorilor, precum si a influentelor pietei finaciare nationale si internationale, cat si a restrictiilor impuse la accesarea de credite.

CAPITOLUL 4. ANALIZA DATELOR SI CONCLUZII

Capitolul 3. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

Mediul economic

Începând din vara anului 2017 și până în vara lui 2018, piața imobiliară se va confrunta cu o criză de apartamente noi și garsoniere în Sibiu. Cererea de locuințe nu va putea fi satisfăcută decât parțial, apelând la acei dezvoltatori, puțini la număr, care vor mai avea apartamente de vânzare.

Durata mai mare de autorizare a construcțiilor, numărul tot mai mare de români care aleg să se stabilească în Sibiu, cele peste 3000 de noi locuri de muncă care vor fi disponibile, după finalizarea parcurilor industriale aflate în lucru la această dată, relansarea programului „Prima Casă” pe termen lung (5 ani), cele peste 20 milioane de euro care vor fi investite de NEPI (New Europe Property Investments PLC) în reconfigurarea Shopping City-ului din Sibiu reprezintă câteva aspecte care justifică creșterea preconizată a prețurilor locuințelor.

<http://www.turnulsfatului.ro/2017/02/13/p-ce-duce-nou-anul-2017-pe-piata-imobiliara-din-sibiu/>

Terenuri

Andrei Botis mentioneaza ca terenurile pentru dezvoltari sunt din ce in ce mai cautate. Acest lucru se vede si in tranzactiile realizate in ultima perioada pe piata, o serie de platforme industriale fiind vandute catre dezvoltatori imobiliari in ultimele luni.

Rezidential

„Piata rezidentiala isi continua cresterea accentuata atat cu proiecte destinate programului “prima casa” cat si cu proiecte adresate clasei medii si clasei premium”, spune Botis. In rezidential este asteptata o diversificare a cererii, care va include si apartamentele mai mari, localizate in zone secundare, precum si in zone consacrate, precum zona de nord a Bucurestiului, a declarat, anterior, Andrei Botis, managing partner al NAI Romania pentru wall-street.ro

Aceasta diversificare a cererii este probabila avand in vedere ca o parte a clientilor potentiali va considera sa extinda spatiul de locuit sau/si imbunatateasca situatia locativa. Astfel, cererea nu se va mai baza aproape in exclusivitate pe programul “Prima Casa”, spune Andrei Botis, managing partner NAI Romania.

<http://www.wall-street.ro/special/professional-real-estate/182314/imobiliarele-au-inceput-anul-cu-dreptul-terenurile-pentru-dezvoltari-tot-mai-cautate-industrialul-segment-vedeta.html>

Piata specifica

Piata imobiliară specifică acestei proprietăți este definită de terenuri intravilane –situate în orasul Csnadie , jud. SIBIU -periferic.

Pe piața imobiliară locală se manifestă o scădere a cererii, pentru achiziționarea de terenuri în zone în dezvoltare , accentuata de oferta mare de terenuri, dar mai ales de inexistența unei piețe ipotecare veritabile în primii ani ai tranziției .

**. Imobilul se evalueaza in ipoteza dreptului deplin de proprietate****2.2 Descrierea amplasamentului:**

Terenul este amplasat in zona urbana ,Orasului Cisnadie , un oras in dezvoltare . Terenul are urmatorii vecini - alte parcele din domeniul public al orasului

In zona exista si locuinte rezidentiale .

DESCRIEREA TERENULUI

- Amplasare- Str.Selimbarului , periferic
- Suprafata S = 24 mp

C.F.	Nr cadastral	Suprafata mp
-	-	24

- Tip drum acces: - direct , la strada Selimbarului
- Forma: regulată
- Inclinare: plan
- Terenul nu este imprejmuit
- Regim juridic- proprietate categoria de folosinta – curti-construcții -construibil .

Utilitati edilitare –in apropiere

- Rețea de energie electrică: da
- Rețea de apă: -da
- Rețea de termoficare: inexistentă
- Rețea de gaze: da
- Rețea de canalizare - da
- Rețea de telefonie: da

1. REGIMUL JURIDIC:

Teren in suprafata de 24 mp, este in proprietatea : Orasului Cisnadie , pe teritoriul Orasului Cisnadie , Judetul SIBIU.

C.F.	Nr cadastral	Suprafata mp
-	-	24

Conform CF terenul se afla in intravilanul localitatii. Cisnadie

Pe teren se afla o constructie Chiosc

2. REGIMUL ECONOMIC:

- Folosinta actuala a terenului este , curti constructii liber

Riscurile generale, ar putea fi completate si extinse in situatia proprietatii imobiliare evaluate de aspecte care prin efectele lor pot afecta valoarea de piata a proprietatii si ca urmare trebuiesc dimensionate ca potentiale riscuri specifice:

- activitatea curentă si tendintele pietei relevante: - piata putin activa
- cererea pentru categoria de proprietate în cadrul pietei specifice - redusa
- cererea potentială si posibilă pentru utilizări alternative – nu este cazul
- impactul oricaror evenimente previzibile la data evaluării asupra valorii viitoare a proprietatii – risc in functie de evolutia pietei specifice, durata mare de expunere pe piata in cazul vanzarii;

1.9. Sursele de informatii 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 si schițele puse la dispozitie de catre proprietar:

C.F.	Nr cadastral	Suprafata mp
-	-	24

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

- agenții imobiliare locale
- internet

Informatiile au fost verificate telefonic

1.10. Restrictii de utilizare, difuzare si publicare

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 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 mentionate in raport, atrage dupa sine încetarea obligațiilor contractuale.

Capitolul 2. PREZENTAREA GENERALA A PROPRIETATII IMOBILIARE

2.1. Situatia juridica: Conform - MONITORUL OFICIAL AL ROMANIEI , PARTEA I , ANUL XIV , Nr 689 -19. deptembrie 2002

- informatiile puse la dispozitie de reprezentantul proprietarului ,

, documentele care atesta dreptul de proprietate sunt:

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

- informatiile puse la dispozitie de reprezentantul proprietarului ,

	Nr cadastral	Suprafata mp
-	-	24

Pe teren exista o constructie Chiosc ;



Ipoteze speciale:

- ◆ *Suprafetele au fost determinate conform solicitarii beneficiarului*
- ◆ *In zona nu exista nici oferte nici tranzactii cu proprietati identice in zona*
- ◆ *Proprietatea a fost evaluata - terenul liber*
- ◆ *Pe teren exista o constructie , Chiosc*
- ◆ *Nu exista extras CF*

1.8. Riscul evaluarii

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

Suplimentar față de cerințele SEV 103-*Raportarea evaluării*, rapoartele de evaluare includ comentarii referitoare la riscul evaluării

Astfel, au fost analizate următoarele aspecte cu privire la proprietatea imobiliară propusă:

- *activitatea curentă și tendințele pieței relevante*
 - în prezent, piața imobiliară specifică este puțin activă, consecință a reducerii numărului de tranzacții pe fondul scăderii disponibilității finanțării;
 - tendințele pieței sunt de reducere a trendului descendent al prețurilor, însă numărul tranzacțiilor va rămâne mediu.
- *cererea curentă și cea anticipată pentru categoria de proprietate în cadrul localității*
 - cererea curentă este redusă, pe fondul disponibilității reduse a finanțării și incertitudinii cu privire la situația viitoare a economiei locale și naționale;
 - se preconizează continuarea creșterii cererii pentru proprietăți similare, însă ritmul de creștere va încetini.
- *cererea potențială și posibilă pentru utilizări alternative*
 - pentru proprietatea evaluată nu există utilizări alternative , care să respecte criteriile celei mai bune utilizări.
- *vandabilitatea curentă a proprietății și probabilitatea menținerii acesteia*
 - având în vedere tipul de proprietate analizat și cererea pentru acesta, consider că **gradul de vandabilitate este redus și se poate mentine pe termen mediu.**
- *orice impact al unor evenimente previzibile (la data evaluării) asupra valorii imobilului:*
 - posibilitatea scăderii puterii de cumpărare a populației și, implicit, a reducerii cererii, care ar putea conduce la reducerea prețurilor.
- *abordarea valorii adoptată și gradul de fundamentare al evaluării cu informații de piață*
 - pentru estimarea valorii de piață a proprietății imobiliare s-a apelat la abordarea prin piață. Rezultatul evaluării: a fost selectată valoarea obținută prin abordarea prin piață. Pentru aplicarea acesteia, s-au utilizat informații extrase din piață , verificate pentru valabilitate .Această abordare respectă criteriile de *adecvare, precizie și cantitate* a informațiilor utilizate.

Riscuri specifice :

Riscurile care sunt de regula atasate proprietăților imobiliare sunt de cele mai multe ori induse și de realizarea sau nu a celei mai bune utilizări a terenului liber de construcții sau a terenului construit, din rațiuni tehnice, urbanistic – arhitecturale, juridice, economice, sau chiar și din rea intenție a proprietarului.



ca în luarea unor decizii pe fundament emotional pot genera chiar vânzări la nivele peste pretul pieței sau sub nivelul pieței.

-Suprafața terenului este preluată din solicitarea orașului Cisnădie

-Suprafața construcțiilor este preluată din proiect - nu este cazul,

-Nu se asumă nici o responsabilitate privind descrierea situației juridice sau a considerațiilor privind dreptul de proprietate; au fost luate ca atare din documentele prezentate. În temeiul Standardelor ANEVAR, GEV 520, punctul 7, 'verificarea situației juridice nu este de competența evaluatorului și nu îi va angaja răspunderea.'

-Negocierea poate fi mai mare funcție de motivația vânzării. Pretul de oferta nu este egal cu cel de tranzacționare decât în cazuri distincte. Sunt excluse tranzacțiile subiective bazate pe motivații diferite ale vânzării și cumpărării.

În general proprietarii solicită preturi ce depășesc limita fezabilității astfel ca o negociere adecvată poate duce la un nivel acceptabil valoarea de tranzacție a terenului/proprietății. Motivația cumpărătorului se bazează pe fezabilitatea investiției în cazul unui utilizator intermediar dar și a unui utilizator final, care ar putea plăti o sumă ce motivează dorințele și satisfacțiile personale.

Sursele de informații au fost considerate credibile reprezentând intențiile de vânzare din zona studiată pentru a obține o indicație reală asupra nivelului pieței; acestea reprezintă cotația cea mai probabilă solicitată de către vânzatori, cotație ce se va supune negocierii.

-Raportul de evaluare își păstrează valabilitatea numai în situația în care condițiile de piață, reprezentate de factorii economici, sociali și politici, rămân nemodificate în raport cu cele existente la data întocmirii raportului de evaluare.

-Evaluatorul nu este responsabil pentru problemele de natură legală care afectează fie proprietatea imobiliară evaluată, fie dreptul de proprietate asupra acesteia și care nu sunt cunoscute de către evaluator. În acest sens se precizează că nu au fost făcute cercetări specifice la arhive, iar evaluatorul presupune că titlul de proprietate este valabil și se poate tranzacționa, că nu există datorii care au legătură cu proprietatea evaluată și aceasta nu este ipotecată sau închiriată.

-Proprietatea imobiliară se evaluează pe baza premisei că aceasta se află în posesie legală (titlul de proprietate este valabil) și responsabilă.

-Se presupune că proprietatea imobiliară în cauză respectă reglementările privind documentațiile de urbanism, legile de construcție și regulamentele sanitare, iar în cazul în care nu sunt respectate aceste cerințe, valoarea de piață va fi afectată.

-Evaluatorul nu are cunoștință asupra stării ascunse sau invizibile a proprietății (inclusiv, dar fără a se limita doar la acestea, sistemele mecanice și alte sisteme de funcționare, fundația, etc.), sau asupra condițiilor adverse de mediu (de pe proprietatea imobiliară în cauză sau de pe o proprietate învecinată, inclusiv prezența substanțelor periculoase, substanțelor toxice etc.), care pot majora sau micșora valoarea proprietății. Acest raport nu este elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al stării proprietății, astfel de informații depășind sfera acestui raport și/sau calificarea evaluatorului.

-Evaluatorul nu oferă garanții explicite sau implicite în privința stării în care se află proprietatea și nu este responsabil pentru existența unor astfel de situații și a eventualelor lor consecințe și nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor.

-Evaluatorul a obținut informații, estimări și opinii necesare întocmirii raportului de evaluare, din surse pe care evaluatorul le consideră a fi credibile și evaluatorul considera că acestea sunt adevărate și corecte. Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea în privința acurateței informațiilor furnizate de terțe părți.

-Conținutul acestui raport este confidențial pentru client și destinatar și autorul nu îl va dezvălui unei terțe persoane, cu excepția situațiilor prevăzute de Standardele de Evaluare a Bunurilor editia 2017 și/sau atunci când proprietatea a intrat în atenția unui corp judiciar calificat.

-Evaluatorul a fost de acord să-și asume realizarea misiunii încredințate de către clientul numit în raport, în scopul utilizării precizate de către client și în scopul precizat în raport.



Exprimarea în 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 18.08.2017 de către Al.Tomi Sorin Toma EVALUATOR AUTORIZAT , ANEVAR avand leg.10106 , in prezenta reprezentantului orasului Cismadie. Au fost preluate informatii referitoare la proprietatea evaluată și s-au realizat fotografii. Nu s-au realizat investigații privind eventualele contaminări ale terenului sau amplasamentelor învecinate.

1.7. IPOTEZE GENERALE SI IPOTEZE SPECIALE

- Raportul de evaluare a fost intocmit in temeiul solicitarii clientului Orasul Cismadie –cu drept de utilizare Orasul Cismadie.
- In lipsa tranzactiilor consumate pot fi utilizate si oferte de vanzari in conformitate cu standardele de evaluare a bunurilor –editia 2017, ghidul metodologic GEV630 punctul 39, 74, 75 etc.
- Activul a fost evaluat pe premiza dreptului integral de proprietate.
- Nu avem informatii referitoare la dreptul de proprietate afectat de locatiune si nici documente in acest sens.
- Evaluatorul s-a bazat exclusiv pe documentele mentionate in cadrul raportului si a anexelor la raport. -Evaluatorul nu are cunostinta de existenta altor documentele care ar putea afecta material valorile estimate. In privinta actelor evaluatorul nu poate obtine mai multe decat i se ofera de catre partile interesate in cadrul procesului de evaluare practic nu poate forta partile sa i se ofere mai multe documente astfel ca, daca partile evita cu intentie predarea tuturor actelor si informatiilor relevante cu impact pe valoare exonereaza de drept evaluatorul, care trebuie sa arbitreze independent.
- Valoarea nu este un pret cert obtenabil ci un indicator de valoare de la care se pot lua decizii iar mentinerea conditiilor valorii de piata poate conduce la atingerea targetu-ului de valoare estimat in lucrarea de fata. Chiar daca se mentin conditiile valorii de piata finalizarea vanzarii se poate face la o valoare diferita fiind influentata la momentul respectiv de motivatia vanzarii, element ce nu poate fi controlate de evaluator in afara subiectilor activi ai tranzactiei adica vanzatorul si a cumparatorul.
- Raportul de evaluare este confidential, posesia acestuia nu da dreptul utilizarii de catre terte parti in afara utilizatorului care are dreptul de utilizare in scopul pentru care a fost solicitat. Utilizarea de catre terte parti fara acordul evaluatorului se pedepseste conform legislatiei romane in vigoare. Lucrarea este protejata de legea 8 / 1996.
- Tipul valorii estimat este valoarea de piata.
- Valoarea recomandata este conditionata de ofertele de vanzare ale unor proprietati similare preluate din spatiul public disponibil oricarui alt utilizator sau potential utilizator. Practic cererea este cea care influenteaza atat pretul cat si tranzactiile in sine. In prezent nu se poate spune ca exista o cerere activa.
- Analiza de fata estimeaza nivelul tranzactionabil la nivelul pietei. Au fost investigate intentiile de vanzare de terenuri libere.
- Analiza deciziei in vanzare – cumparare – concesiune , tine cont de elemente obiective comparative cu cele de pe piata rezultand o valoare de tranzactionare bazata pe un rationament logic. Nu s-a tinut cont

CAPITOLUL I. PREMISELE EVALUARII

Executantul lucrării:

Ec. Al.Tomi Sorin - Toma membru titular al ANEVAR cu legitimația nr. 10106, am efectuat raportul de evaluare la terenul INTRAVILAN, cu destinație –curți –construcții(construibil) , proprietatea Orasul Cisnădie –Domeniul Privat , Judetul SIBIU , pe teritoriul administrativ al orasului Cisnădie.

Obiectul evaluării îl constituie :

Dreptul de proprietate asupra *terenului in suprafata de 24 mp din masuratori si din acte*, enumerat mai jos, ce aparține Orasului Cisnădie — Domeniul Public , Judetul SIBIU.

C.F.	Nr cadastral	Suprafata mp
-	-	24

Scopul prezentului raport de evaluare este estimarea valorii de piata a imobilului menționat mai sus(teren), așa cum este definită în Standardele de evaluare a bunurilor 2017, in vederea inchirierii acestuia în conformitate cu dispozițiile legale in vigoare.

1.1 Drepturi de proprietate evaluate

A fost supus evaluării dreptul integral de proprietate al Orasului Cisnădie , Judetul SIBIU, asupra proprietății imobiliare, în baza:

- MONITORUL OFICIAL AL ROMANIEI , PARTEA I , ANUL XIV , Nr 689 -19. septembrie 2002
- informatiile puse la dispozitie de reprezentantul proprietarului ,

Proprietatea a fost evaluată ca fiind liberă de sarcini.

1.2.Baza de evaluare: o reprezinta estimarea valorii de piata conform Standardelor de evaluare editia 2017:

- SEV 100 – Cadrul general
- SEV 102 – Implementare
- SEV 103 – Raportarea evaluării
- SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare

DEFINITII

“Valoarea de piata este suma estimata pentru care un activ ar putea fi schimbat la data evaluarii, intre un cumparator hotarat si un vanzator hotarat, intr-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat si in care partile implicate au actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere.”

„Chiria de piata – suma estimata pentru care o proprietate ar putea fi inchiriata, la data evaluarii, intre un locator hotarat si un locatar hotarat, cu clauze de inchiriere adecvate, intr-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat si in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangeri.”

1.3.Data estimarii valorii : Valoarea estimata in prezentul raport este valabila la 18.08.2017

1.4 Moneda raportului

Opinia finala a evaluarii va fi prezentata in RON si in EUR.
Curs BNR la data evaluarii: 1 euro =4,5816lei.



CUPRINS

Sinteza evaluarii.....	
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.....	
<i>2.1 Situația juridică.....</i>	
<i>2.2 Descrierea amplasamentului.....</i>	
3 ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE.....	
4. ANALIZA DATELOR ȘI CONCLUZII.....	
4.1 CEA MAI BUNĂ UTILIZARE.....	
4.2 EVALUAREA TERENULUI.....	
4.2.1 Tehnica Comparatiei:.....	
4.2.2 ABORDARE PRIN COST.....	
5. ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII.....	
6. ANEXE.....FOTOGRAFI.....	
ANEXELE DE CALCUL.....	
DATE DE PIATA.....	
DOCUMENTE DE PROPRIETATE.....	



Stimate beneficiar,

Referitor la evaluarea proprietății imobiliare situate în localitatea Cisnădie , Str. Selimbarului . FN

C.F.	Nr cadastral	Suprafata mp
-	-	24

, jud. SIBIU, proprietatea - Orasul Cisnădie –Domeniul Public în prezent având destinația de teren curți- constructii(construibil) , va comunic următoarele:

- ▶ proprietatea evaluată, este înscrisă în CF nr. - , sub numar cadastral -
- ▶ evaluarea a fost solicitată pentru estimarea **valorii de piață** la zi a proprietății imobiliare, așa cum este definită în Standardele de Evaluare a bunurilor (Asociația Națională a Evaluatoților Autorizați din România) editia 2017, în vederea valorificării acesteia în conformitate cu dispozițiile legale în vigoare
- ▶ tehnica de evaluare aplicată a fost tehnica comparației vânzătorilor
- ▶ data de referință a evaluării este 18.08.2017. Cursul de schimb valutar leu- euro considerat este de 4.5816.Evaluatorul nu are nici un interes în proprietatea evaluată;
- ▶ A fost evaluat întregul drept de proprietate considerat vandabil, transferabil și special pentru utilizarea expusă 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 piață a proprietății imobiliare evaluate estimată de către evaluator în scopul menționat, după cum urmează:

VALOAREA MINIMA DE INCHIRIERE	21 LEI/MP/LUNA echivalent 4.5EURO/MP/LUNA
VALOAREA DE PIAȚĂ A FOST DETERMINATĂ PRIN	TEHNICA COMPARATIEI VANZARILOR

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 inspecției proprietății și a analizei pieței imobiliare .

Raportul a fost pregătit pe baza standardelor, recomandărilor și metodologiei de lucru promovate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatoților Autorizați din România).

EVALUATOR,
Sing. Ec. AL.TOMI SORIN TOMA
Membru titular ANEVAR

Suprafata: ajustari pozitive la comparabilele A, B, C acestea avand suprafate mai mari fapt ce face mai puțin atractive pe piata imobiliara,

Utilitatile tehnico-edilitare disponibile ; nu s-au aplicat ajustari

Deschideri: s-au aplicat ajustari conform tabelului pentru raportul laturilor

Incadrarea in PUZ: s-au aplicat ajustari negative la toate comparabilele , intrucat in zona evaluata se pot constr blocuri

Se considera o utilizare de minim 6 luni /an

Astfel valoarea de inchiriere devine :

Val piata	Nr. Luni	Val estim. Lei / luna	Mp	P/u Lei / luna
3.000	6	500	24	21
				4,55

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
ZAHARIE HOZAT



CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR,
CIPRIAN CONSTANTIN RUSU



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, str.Șelimbărulei, în vederea amplasării unui chioșc de comercializare legume și fructe

1. Obiectul inchirierii

1.1 Obiectul inchirierii îl constituie terenul în suprafața de 24,00 mp, situat în Cisnădie, str.Șelimbărulei.

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

2. Motivatia inchirierii

2.1 Baza legala

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, republicata.

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

Prevederile Hotărârii Consiliului Local Cisnădie nr.172/28 septembrie 2017 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 inchirierii

Terenul se închiriaza pentru o perioadă de 4 ani. Incetarea inchirierii

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 **21 lei/mp/luna**, pret stabilit prin Raport de evaluare. Pasul de licitație 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. Întârzierile la plata chiriei se vor sancționa cu **penalități de 0,15% pe zi** de întârziere la suma datorată, urmând ca pentru întârzierile ce depășesc 2 luni să 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 chiras 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 chiras in conformitate cu prevederile contractului de inchiriere, acesta ramanand proprietatea domeniului public si urmand a fi restituit de chiras 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 chiras fara aprobarea proprietarului.

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

6. Conditii de mediu

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

7. Obligatiile partilor

8.1. proprietarul are urmatoarele obligatii:

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

8.2. chirasul 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, chirasul nu va putea sa subinchirieze terenul, in tot sau in parte, unei alte persoane;
- e) Chirasul 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, chirasul 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) Chirasul este obligat sa utilizeze spatiul inchiriat numai in scopul prevazut in contractul de inchiriere;
- h) Chirasul este obligat sa achite in totalitate debitele care le are fata de bugetul local;
- i) Chirasul 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 Cisnadie.

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 Cisnădie.

INSTRUCTIUNI

privind organizarea și desfășurarea procedurii

de licitație publică în vederea închirierii unui teren în suprafață de 24,00 mp,
situat în Cisnădie, str.Șelimbărului

1. Procedura de licitație aplicată: licitația publică deschisă
2. Scopul: stabilirea ofertei câștigătoare pentru închirierea terenului în suprafață de 24,00 mp situat în situat în Cisnădie, Piața Agroalimentară .
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 datoriile bugetul de stat;
 - certificat de atestare fiscală nu mai veche de 30 zile din care să reiasă că nu are datoriile 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**;
 - cuantumul garanției de participare –**100 lei**;
 - perioada de valabilitate a garanției de participare –**60 zile**;
 - modul de constituire a garanției de participare: în numerar la caseria Primăriei orașului Cisnădie sau prin ordin de plată în contul nr. **50064406002** al Consiliului Local Cisnădie deschis la Trezoreria orașului Cisnădie.
 - costul documentației pentru licitație (caiet de sarcini, instructiuni)-**100 lei**;
 - taxa de participare la licitație **50 lei**;
5. Prezentarea ofertelor:
 - adresa la care se depun ofertele: Primăria orașului Cisnădie, P-ța Revoluției nr.1, la Registratura instituției;
 - data limită pentru depunerea ofertelor: _____, orele 10.00;
 - ofertele se prezintă în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior;
 - pe **plicul exterior** se va indica textul "licitație publică deschisă pentru închirierea terenului în suprafață de 24 mp, situat în situat în Cisnădie, str.Șelimbărului, 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 înscrie denumirea ofertantului, precum și sediul social al acestuia. Acest plic va conține oferta propriu-zisă 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 verifică integritatea plicurilor; se verifică identitatea ofertanților; se verifică existența actelor doveditoare de plată a taxei de participare,

costul documentației și garanției de participare; se verifică existența actelor cerute la punctul 3 din prezentele instrucțiuni; se întocmește un proces verbal.

-etapa a doua- deschiderea plicurilor interioare.

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

-criteriul aplicat pentru atribuirea contractului de închiriere: prețul cel mai ridicat;

-evaluarea ofertelor constă în compararea prețului fiecărei oferte și întocmirea unui clasament în ordinea descrescătoare a prețurilor oferite.

-licitația se desfășoară dacă sunt cel puțin doi ofertanți admiși.

Președintele comisiei de licitație conduce întreaga activitate după următoarea procedură:

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

Se începe licitația deschisă, parcurgându-se următoarele etape:

- se trece la supralicitare prin strigare directă, începând de la oferta cea mai mare.

Supralicitarea se continuă până când nici un ofertant nu mai supralicitează;

- între strigări se lasă un timp suficient pentru gândire;

- terenul se adjudecă aceluși ofertant care a făcut cea mai mare ofertă la a treia strigare consecutivă;


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

- pe baza procesului verbal de adjudecare a licitației se va încheia contractul de închiriere.

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

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

Președinte de ședință,
Zaharie Hozat



Contrasemnează,
Secretar,
CIPRIAN-CONSTANTIN RUSU

