

ROMÂNIA
JUDEȚUL SIBIU
CONSILIUL LOCAL CISNĂDIE

HOTĂRÂREA NR.69

privind închirierea prin licitație publică a unei suprafețe de teren de 32,25 mp, din domeniul public al orașului Cisnădie, în Cisnădie, Piața Agroalimentară, în vederea amplasării unui chioșc de comercializare legume și fructe

Consiliul local al orașului Cisnădie, întrunit în ședință publică ordinară, în număr de 17 consilieri, la data de 30 martie 2017;

Având în vedere raportul de specialitate nr.2930 din 07.03.2017, întocmit de Direcția tehnică, privind închirierea prin licitație publică a unei suprafețe de teren de 32,25 mp, din domeniul public al orașului Cisnădie, în Cisnădie, Piața Agroalimentară, în vederea amplasării unui chioșc de comercializare legume și fructe;

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

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

În conformitate cu Hotărârea Consiliului Local Cisnădie nr.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 „Terenuri domeniul public, situate în localitatea Cisnădie, jud.Sibiu pentru închiriere în vederea amplasării de terase, chioscuri etc., întocmit de evaluator Ec.Al.Tomi Sorin-Toma, conform anexei 1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2. Se aprobă organizarea unei licitații publice, în vederea închirierii prin licitație publică a unei suprafețe de teren de 32,25 mp, din domeniul public al orașului Cisnădie, în Cisnădie, Piața Agroalimentară, în vederea amplasării unui chioșc de comercializare legume și fructe.

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

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

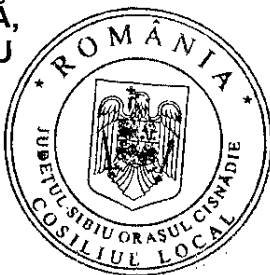

Art.5. Contractul de închiriere se va încheia în termen de 30 zile de la data adjudecării licitației.

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

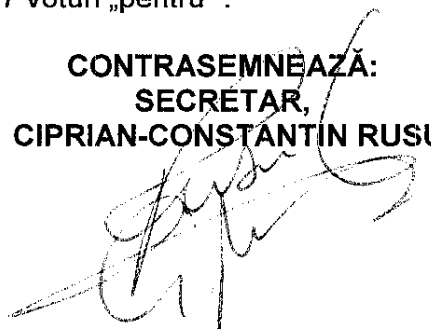
Art.7. Comunicarea și publicitatea prezentei se asigură de către Direcția Administrație Publică Locală.

Adoptată în Cisnădie la data de 30 martie 2017, cu 17 voturi „pentru” .

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
MARIA ADELA DOBRESCU**



**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.



EVALUARI | AZ

PFA Ec. Al Tomi Sorin Tomă
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

RAPORT DE EVALUARE

Nr. 1084/07.03.2017

RAPORT DE EVALUARE

OBIECTUL EVALUĂRII:

**Active din domeniul public al orasului Cisnădie –teren piata
agroalimentara – PENTRU INCHIRIERE
SITUATE IN CISNADIE
JUDEȚUL SIBIU**

Solicitant : PRIMARIA ORASULUI CISNADIE

BENEFICIAR:

PRIMARIA ORASULUI CISNADIE

JUDEȚUL SIBIU

Martie 2017

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.

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
MARIA ADELA DOBRESCU**



**CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR,
CIPRIAN CONSTANTIN RUSU**

)

)

DECLARAȚIE DE CONFORMITATE

Prin prezenta certificam următoarele:

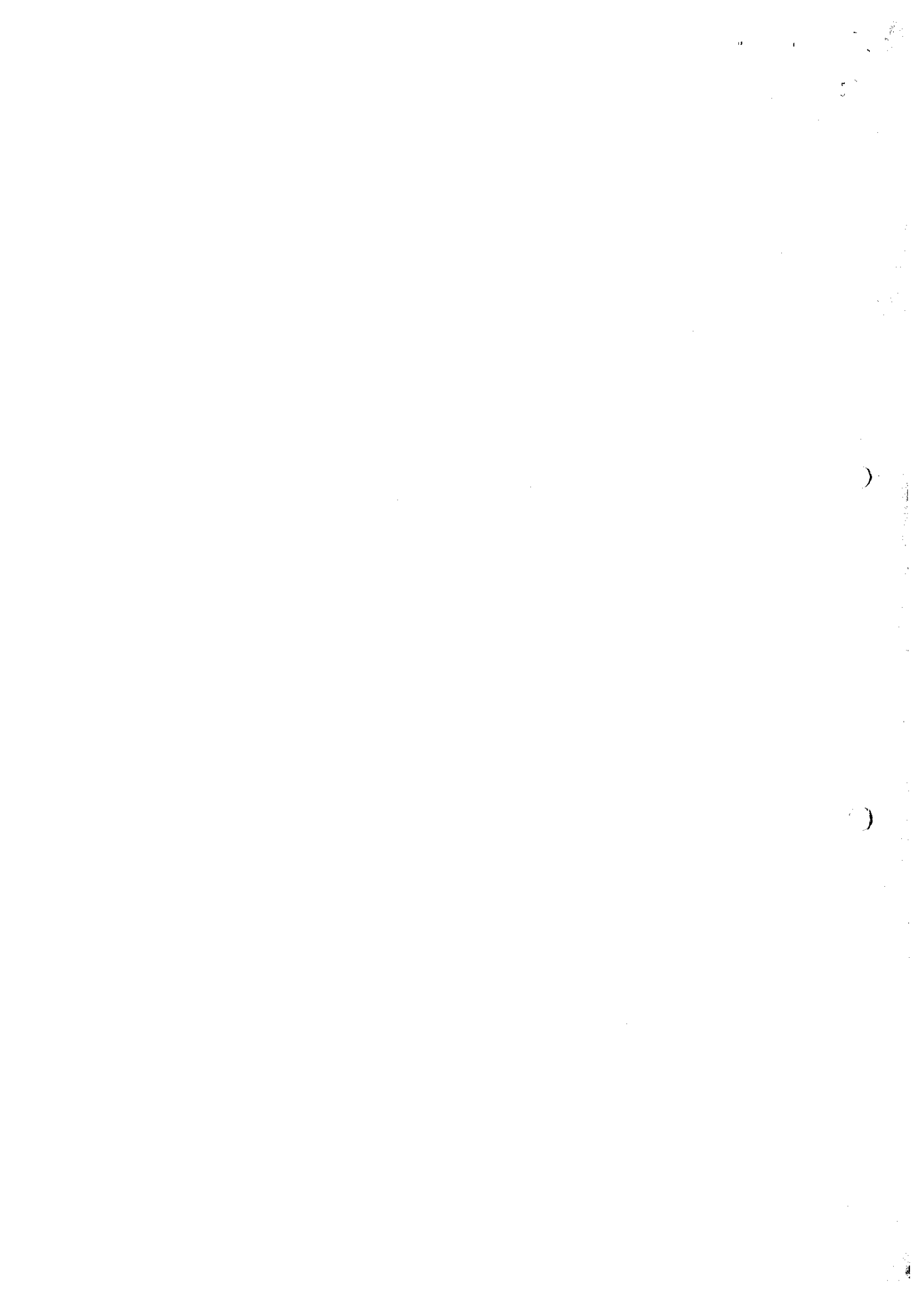
- prezentările faptelor din raport sunt reale și corecte și reflectă cele mai pertinente cunoștințe ale evaluatorului la data inspecției;
- analizele și concluziile sunt limitate numai la ipotezele și condițiile limitative prezentate în raport și se constituie ca analize, opinii și concluzii profesionale, 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 2016, 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

**EC AL.TOMI SORIN TOMA
EXP. EVALUATOR
MEMBRU TITULAR ANEVAR**



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. PREMISELE EVALUĂRII

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 supus evaluării este constituit din:

Active din domeniul public al orasului Cisnădie , jud. Sibiu teren – pentru inchiriere , proprietatea Domeniul public al orasului CISNADIE .

1.1 Drepturi de proprietate evaluate

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

Active domeniul public

Pan de amplasament

Proprietatea a fost evaluată ca fiind liberă de sarcini.

1.2. Baza de evaluare: o reprezintă estimarea valorii de piață conform Standardelor de evaluare editia 2016:

SEV 100 – Cadrul general

SEV 102 – Implementare

SEV 103 – Raportarea evaluării

SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare

DEFINIȚII

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

„Chiria de piață – suma estimată pentru care o proprietate ar putea fi închiriată, la data evaluării, între un locatar hotărât și un locator hotărât, cu clauze de închiriere adecvate, într-o tranzacție nepartinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștința de cauză, prudent și fără constrângeri.”

1.4 Moneda raportului

Opinia finală a evaluării va fi prezentată în RON și în EUR.

Curs BNR la data evaluării: **1 euro = 4,5362 lei.**

Exprimarea în valută a opiniei finale o considerăm adecvată doar atâta vreme cât principalele premise care au stat la baza evaluării nu suferă modificări semnificative (nivelul riscurilor asociate unei investiții similare, cursul de schimb și evoluția acestuia comparativ cu puterea de cumpărare și cu nivelul tranzacțiilor pe piața imobiliară specifică 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 06.03.2017 de către Al.Tomi Sorin Toma EVALUATOR AUTORIZAT, ANEVAR având leg.10106, în prezența reprezentantului **orasului Cisnădie**. Au fost preluate informații 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 ȘI IPOTEZE SPECIALE

- Raportul de evaluare a fost întocmit în temeiul solicitării clientului Orasul Cîsnădie –cu drept de utilizare Orasul Cîsnădie.
- În lipsa tranzacțiilor consumate pot fi utilizate și oferte de vânzări în conformitate cu standardele de evaluare a bunurilor –ediția 2016, ghidul metodologic GEV630 punctul 39, 74, 75 etc.
- Activul a fost evaluat pe premiza dreptului integral de proprietate.
- Nu avem informații referitoare la dreptul de proprietate afectat de locațiune și nici documente în acest sens.
- Evaluatorul s-a bazat exclusiv pe documentele menționate în cadrul raportului și a anexelor la raport. -Evaluatorul nu are cunoștința de existența altor documente care ar putea afecta material valorile estimate. În privința actelor evaluatorul nu poate obține mai multe decât i se oferă de către părțile interesate în cadrul procesului de evaluare practic nu poate forța părțile să i se ofere mai multe documente astfel ca, dacă părțile evită cu intenție predarea tuturor actelor și informațiilor relevante cu impact pe valoare exonerează de drept evaluatorul, care trebuie să arbitreze independent.
- Valoarea nu este un pret cert obținabil ci un indicator de valoare de la care se pot lua decizii iar menținerea condițiilor valorii de piață poate conduce la atingerea țelului de valoare estimat în lucrarea de față. Chiar dacă se mențin condițiile valorii de piață finalizarea vânzării se poate face la o valoare diferită fiind influențată la momentul respectiv de motivația vânzării, element ce nu poate fi controlat de evaluator în afara subiecților activi ai tranzacției adică vânzătorul și cumpărătorul.
- Raportul de evaluare este confidențial, posesia acestuia nu dă dreptul utilizării de către terțe părți în afara utilizatorului care are dreptul de utilizare în scopul pentru care a fost solicitat. Utilizarea de către terțe părți fără acordul evaluatorului se pedepsește conform legislației române în vigoare. Lucrarea este protejată de legea 8 / 1996.
- Tipul valorii estimate este valoarea de piață.
- Valoarea recomandată este condiționată de ofertele de vânzare ale unor proprietăți similare preluate din spațiul public disponibil oricărui alt utilizator sau potențial utilizator. Practic cererea este cea care influențează atât pretul cât și tranzacțiile în sine. În prezent nu se poate spune că există o cerere activă.
- Analiza de față estimează nivelul tranzacționabil la nivelul pieței. Au fost investigate intențiile de vânzare de terenuri libere.
- Analiza deciziei în vânzare – cumpărare – concesiune, ține cont de elemente obiective comparative cu cele de pe piață rezultând o valoare de tranzacționare bazată pe un raționament logic. Nu s-a ținut cont că în luarea unor decizii pe fundament emoțional pot genera chiar vânzări la nivele peste pretul pieței sau sub nivelul pieței.
- Suprafața terenului este preluată din documentația cadastrală
- Suprafața construcțiilor este preluată din schiță,
- 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 situatiei juridice nu este de competenta evaluatorului si nu ii va angaja raspunderea.'

-Negocierea poate fi mai mare functie de motivatia vanzarii. Pretul de oferta nu este egal cu cel de tranzactionare decat in cazuri distincte. Sunt excluse tranzactiile subiective bazate pe motivatii diferite ale vanzarii si cumpararii.

In general proprietarii solicita preturi ce depasesc limita fezabilitatii astfel ca o negociere adecvata poate duce la un nivel acceptabil valoarea de tranzactie a terenului/proprietatii. Motivatia cumparatorului se bazeaza pe fezabilitatea investitiei in cazul unui utilizator intermediar dar si a unui utilizator final, care ar putea plati o suma ce motiveaza dorintele si satisfactiile personale.

sursele de informatii au fost considerate credibile reprezentand intentiile de vanzare din zona studiata pentru a obtine o indicatie reala asupra nivelului pietei; acestea reprezinta cotația cea mai probabila solicitata de catre vanzatori, 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 2016 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.

Ipoteze speciale:

- ◆ *Suprafetele au fost determinate conform schitei anexate*



- ◆ *In zona nu exista nici oferte nici tranzactii cu proprietati identice in zona*
- ◆ *Proprietatea a fost evaluata - terenul liber si constructii pentru inchiriere*

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 evaluarii

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 (pana la dezvoltarea zonei respectiv asfaltarea drumului, introducerea utilitatilor).**

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 proprietatilor imobiliare sunt de cele mai multe ori induse si de realizarea sau nu a celei mai bune utilizari a terenului liber de constructii sau a terenului construit, din ratiuni tehnice, urbanistic - arhitecturale, juridice, economice, sau chiar si din reaua intentie a proprietarului.

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 și tendințele pieței relevante: - piața puțin activă
- cererea pentru categoria de proprietate în cadrul pieței specifice - redusă
- cererea potențială și 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 dispoziție de catre proprietar:

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

- agentii 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 menționate în raport, atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale.

CAPITOLUL II. DESCRIEREA PROPRIETATATII IMOBILIARE

TEREN

Terenul în suprafata de 32.25 mp este situat în intravilan , loc.CISNADIE , Judetul SIBIU. Este situat în incinta Pietei agroalimentare

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

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

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

Constructiile sunt din lemn compuse din chiosc termopan în suprafata de 32.25 mp conform schitei –nu se evalueaza

CAPITOLUL III. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

3.1. Analiza pietei imobiliare specifice

Piața imobiliară se poate defini ca fiind mediul în care bunurile și serviciile se comercializează între cumpărători și vânzatori , prin mecanismul pretului. Conceptul de piața presupune ca bunurile și serviciile se pot comercializa fără restricții între cumpărători și vânzatori. Fiecare parte va reacționa la raportul dintre cerere și oferta , și la alți factori de stabilire a pretului , ca și la propria lor înțelegere a utilității relative a bunurilor sau serviciilor și la nevoile și dorințele individuale .Pentru a estima cel mai probabil pret plătit pentru un activ, este fundamentală înțelegerea dimensiunii pietii pe care acel activ s-ar comercializa. Aceasta deoarece pretul obținabil va depinde de numărul cumpărătorilor și vânzătorilor de pe piața particulară , la data evaluării .Pentru a avea un efect asupra pretului , cumpărătorii și vânzătorii trebuie să aibă acces pe piața .Această



piață se definește pe baza tipului de proprietate, potențialul de a produce venituri, localizare, caracteristicile investitorilor și chirișilor 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 localității CISNADIE, este în declin.

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

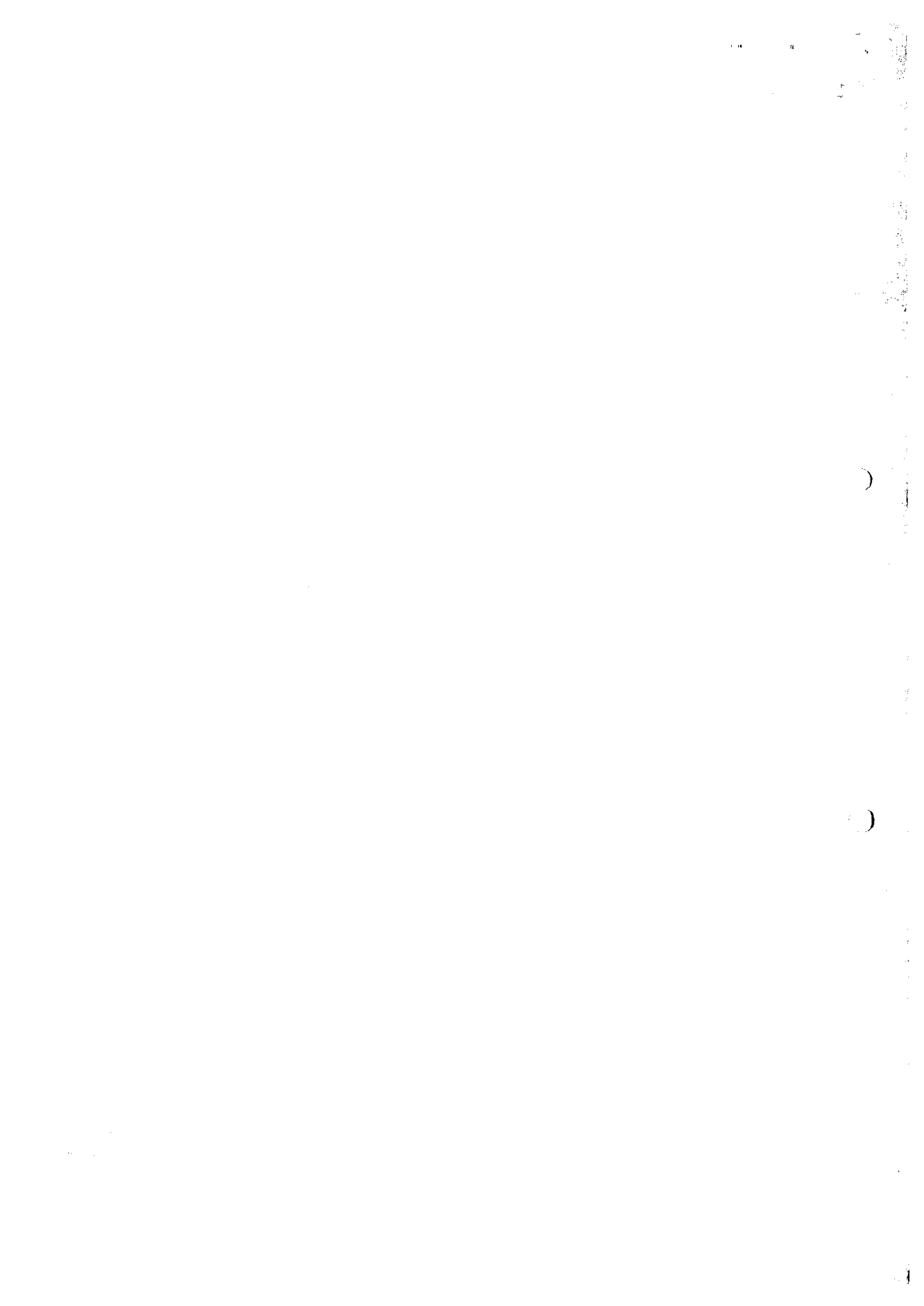
Piața imobiliară specifică –cuprinde proprietăți comerciale situate în incinte de baze sportive.

PIAȚA ACTIVELOR EVALUATE

Proprietatea imobiliară evaluată este o proprietate de tip comercial (teren situat în incinta pieței, care oferă servicii specifice pentru un segment anume interesat din populație, respectiv persoane active care fac sport, precum și persoane care doresc să-și petreacă timpul liber la strand).

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

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





In analiza acestei pietei 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 delimitat.

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

3.2. Oferta competitiva

Oferta de active similare s-a manifestat sporadic si pana in prezent(rezultand din anumite active aflate in patrimoniul unor ase, sate .

3.3. Analiza cererii

Cererea pentru acest tip de imobile este in stagnare . Cerintele privind localizarea, amplasarea, dimensiunile si facilitatile acestor proprietati imobiliare variaza in functie de tipul de activitate pe care il desfasoara potentialii cumparatori, de cat de facil este accesul clientilor si cat de mare este frecventa contactelor cu acestia.

3.4. Echilibrul pietei

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

CAPITOLUL 4. ANALIZA DATELOR SI CONCLUZII

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 posibilă, 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 situarile 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 posibilă – 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.

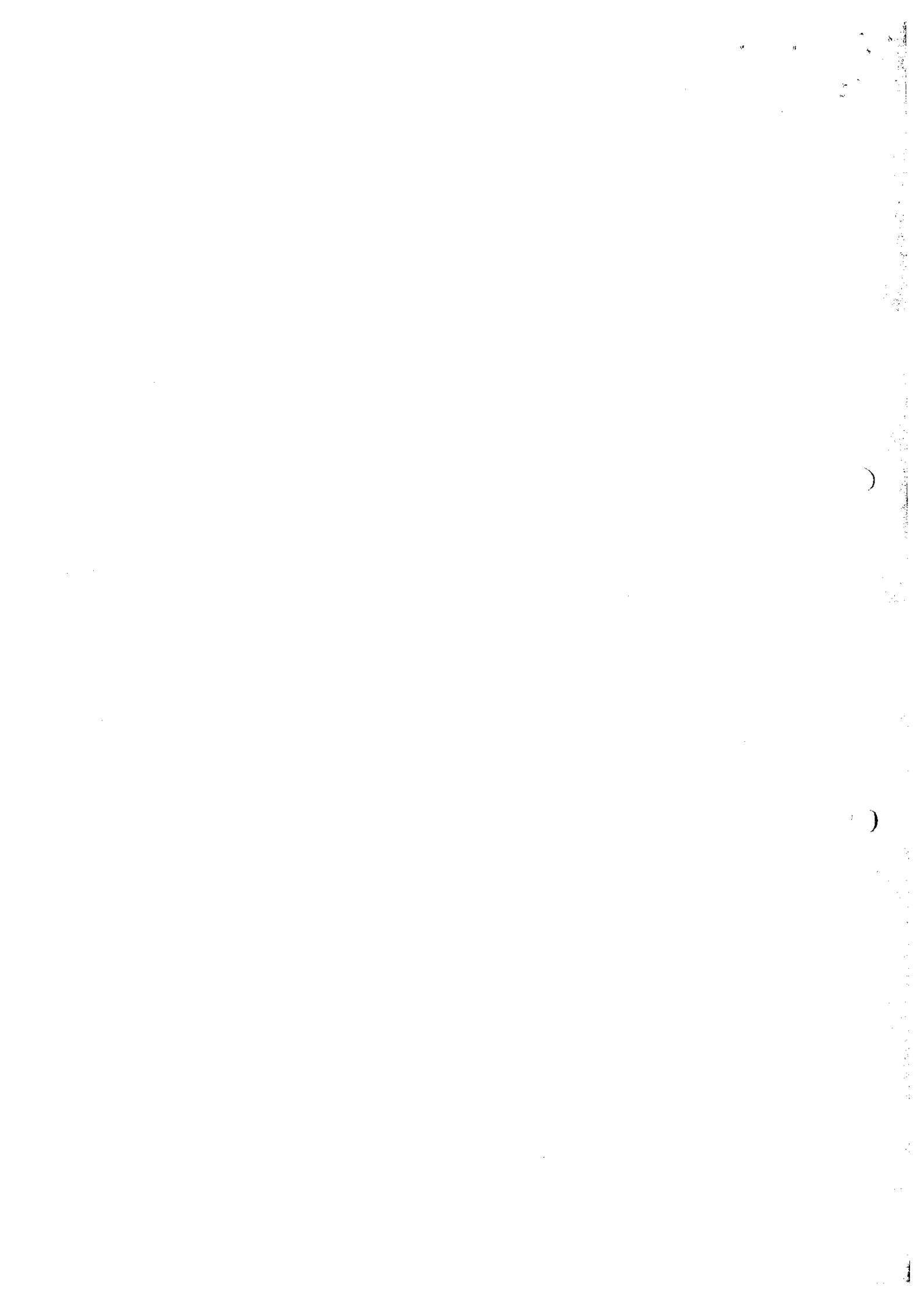
Fezabila financiar – toate utilizarile din care rezulta fluxuri financiare pozitive sunt considerate ca fiind financiar fezabile. Pentru a determina care este fezabilitatea financiara, evaluatorul estimeaza veniturile generate de proprietate, scazand din ele cheltuielile de exploatare inclusive impozitul 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 aceeași 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 puțin 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.

Astfel, pentru proprietatea analizata utilizarea actuala este cea mai buna utilizare avand in vedere cele expuse mai sus ,teren in incinta pietei agroalimentare care ar putea fi inchiriata.





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

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

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.
- 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 2016. Având 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 analizarea 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 comparatie intre terenul de evaluat si terenuri similare tranzactionate sau ofertate curent pe piata. In cele ce urmeaza vom analiza elementele a patru terenuri din aceeași zona.

Abordarea prin PIATA –teren;

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

4.2.1. Evaluarea Constructiilor – Nu este cazul

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 si s-au facut corectiile impuse de caracteristicile de conformare a activului evaluat (amplasare, suprafete utile, caracteristici constructiv-functionale, vechime, lipsa finisajelor, calitatea si starea instalatiilor) cat si de caracteristica pietei imobiliare.

Avand in vedere informatiile obtinute din analiza pietei imobiliare, in opinia noastra aceasta metoda

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

Astfel, valoarea minima de inchiriere a imobilului din incinta bazei sportive este de :

Valoarea minima propusa, de incepere a licitatiei pentru inchiriere

- **ptr. Teren construit - min 2,54 euro/ mp, echivalent 12 lei/mp/luna**



CAPITOLUL V . ANALIZA REZULTATELOR SI OPINIA EVALUATORULUI

Valoarea estimata propusa, opinia si concluziile evaluatorului.

Pentru analiza 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.

Prin abordarea aplicata in evaluarea imobilului , au fost obtinute urmatoarele valori:

- **ptr. Teren liber - min 2,54 euro/ mp , echivalent 12 lei/mp/luna**

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

Adecvarea: in general in zona de influenta a proprietatii nu exista multe oferte cu proprietati similare, dar aceste oferte exista suficienta oferte in alte zone , pentru a putea estima o valoare de inchiriere .

Precizia: . abordarea prin piata utilizeaza date privind inchirierea unor spatii comerciale , date care sunt mult mai precise.

Cantitatea de informatii: in cadrul abordarii prin piata au fost folosite date de piata privind chiria perceputa pentru spatii comerciale si terenuri similare.

Evaluatorul apreciaza ca valoarea rezultata prin abordarea prin piata reprezinta valoarea de piata a inchirierii proprietatii .

- **ptr. Teren liber - min 2,54euro/ mp , echivalent 12 lei/mp/luna**

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

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

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

Deși estimările facute s-au bazat pe cercetările și pe informațiile care au fost furnizate, evaluatorul nu garantează îndeplinirea exactă a acestora datorită modificărilor majore ce pot interveni pe piață într-un interval scurt de timp sau a situațiilor speciale ce pot interveni în tranzacția unei proprietăți. Astfel, valoarea estimată în urma evaluării proprietății trebuie considerată ca fiind „cea mai buna estimare”, a valorii proprietății în condițiile date de definiția Valorii de piata, așa cum apare ea în Standardele de Evaluare a bunurilor editia 2016





EVALUARI | AZ

PFA Ec. Al.Tomi 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

RAPORT DE EVALUARE

EVALUATOR AUTORIZAT

ec. Al.tomi Sorin Toma,

Membru titular ANEVAR

Leg. 10106 , ff. 0723006291

07.03.2017





- Anexa 2 – Evaluarea activelor (bar + terasa) prin Abordare prin piata

Metoda comparației directe utilizează analiza comparativă: estimarea valorii de piata se face prin analizarea pieței pentru a găsi proprietăți similare și compararea acestor proprietăți cu cea evaluată. Premiza majoră a metodei este aceea ca valoarea de piata 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 case tip vila 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 proprietăți de evaluat și proprietățile similare tranzacționate sau ofertate curent pe piața. In cele ce urmează vom analiza elementele a trei case tip casa din aceeași zona.

COMPARABILE

Comparabila nr.1

Vand Teren
 Cisnădie, Judet Sibiu
 Adaugați de pe telefon La 19:33, 21 martie 2017, Numar anunt: 120933505

27 €

Ai 1 an gratuit de Eurosport Player cu MagentaONE

Trimite mesaj

(074) 429-5167

Cisnădie, Judet Sibiu
 Vezi pe harta

Florin
 Pe site din mart 2017

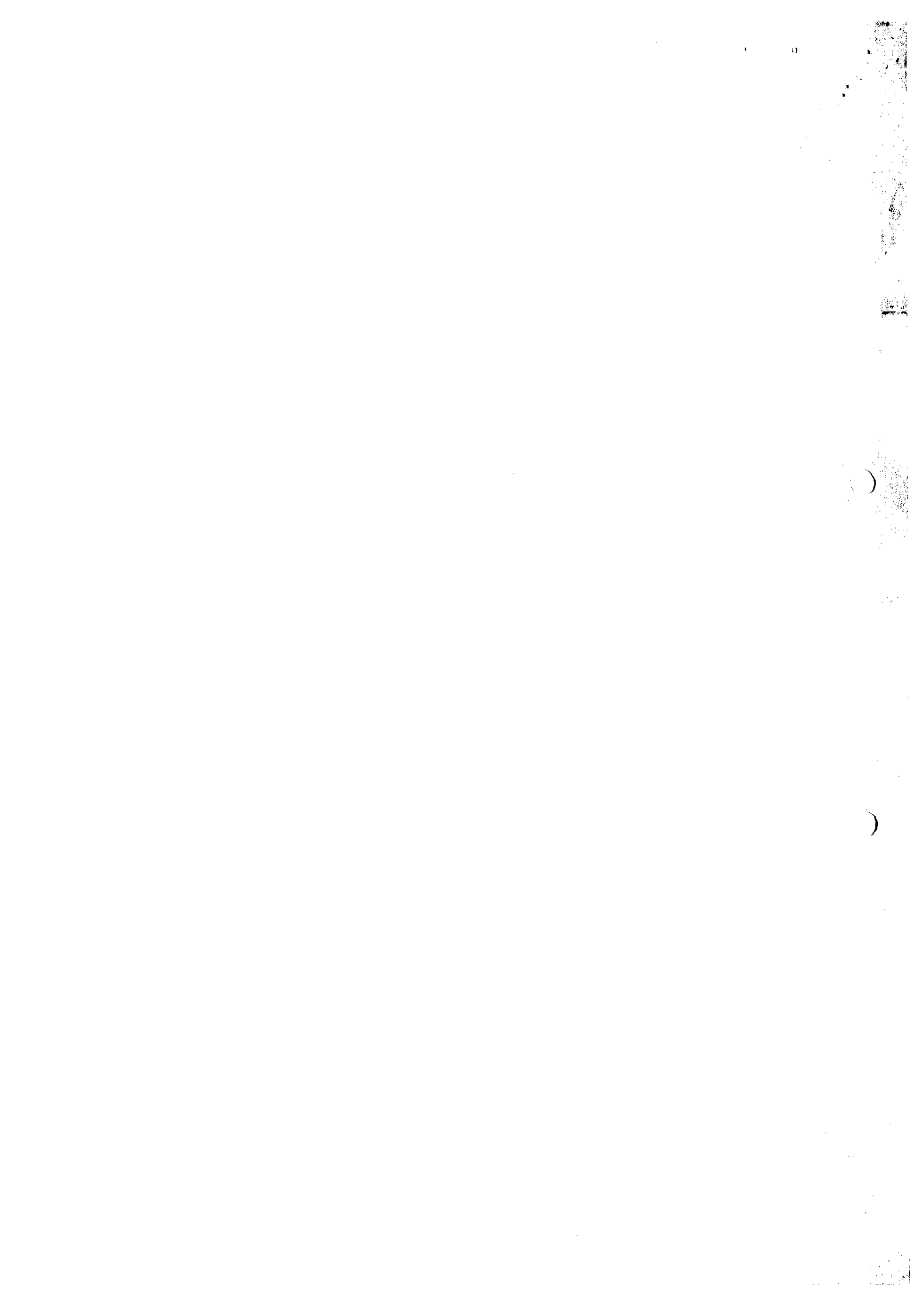
Anunturile utilizatorului

Reporteaza Tipareste

Acest site foloseste cookies. Continuarea navigarii implica acceptarea lor. Afla mai multe detalii ACCEPT

<https://www.olx.ro/oferta/vand-teren-ID8bwvZ.html#655dff62aa>

Comparabila nr.2



Vand teren intravilan cisanadie
Cisnădie, Judet Sibiu
Adaugat La 1-09, 19 martie 2017, Numar anunt: 56358156
Trimiti mesaj
0744 333 043
Cisnădie, Judet Sibiu
Vezi pe harta
vasele poliger
he cati can mar 2014
Anchiturile un-izatorului
Elevator Auto 4tone

Suprafata utila 86 000 m²
Ursus Gasca Câștigă un pachet de cărți cu figurile prietenilor

vand teren intravilan in Cisnădie jud Sibiu. Utilitati: apa, gaz, canal, curent. Asfalt pana la teren. 2 KM de la autostrada, 5 km pana la Sibiu, 3 km pana la Shopcity la Mall, 12 km pana la aeroport, 2 km fata de terenul de golf 24 cupe. Expozitie sudica, ideal pentru parc distractii, aqvapark sau zona rezidentiala.

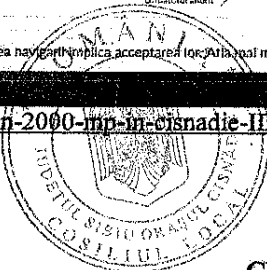
<https://www.olx.ro/oferta/vand-teren-intravilan-cisnădie-ID3Pjmk.html#655dff62aa>

Comparabila nr.3

Vând teren intravilan 2000 mp în Cisnădie
Cisnădie, Judet Sibiu
Adaugat La 18-26, 5 martie 2017, Numar anunt: 64468222
Trimiti mesaj
0726 397 204
Cisnădie, Judet Sibiu
Vezi pe harta
Ursus Gasca
Câștigă un pachet de cărți cu figurile prietenilor
Vând teren intravilan 2000 mp în Cisnădie, str. Băilor, intravilan, cu utilitati în capul locului, deschidere 30 m, între două străzi asfaltate, intabulată, preț negociabil.
54 000 €
Gumbara acum prin creditul ipotecar de la Bancpost!
Trimiti mesaj
0726 397 204
Cisnădie, Judet Sibiu
Vezi pe harta
Fivim Prama
Fie cati can mar 2011
Anchiturile un-izatorului

<https://www.olx.ro/oferta/vand-teren-intravilan-2000-mp-in-cisnădie-ID4mw82.html#1b196484bd>

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
MARIA ADELA DOBRESCU



CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR,
CIPRIAN CONSTANTIN RUSU

)

)

CAIET DE SARCINI

privind închirierea prin licitație publică a unei suprafețe de teren de 32,25 mp, din domeniul public al orașului Cisnădie, în Cisnădie, Piața Agroalimentară, în vederea amplasării unui chioșc de comercializare legume și fructe

1. Obiectul închirierii

1.1 Obiectul închirierii îl constituie terenul în suprafața de 32,25 mp, situat în Cisnădie, Piața Agroalimentară.

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

2. Motivatia închirierii

2.1 Baza legală

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

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

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

Prevederile raportului de evaluare.

Prevederile Hotărârii Consiliului Local Cisnădie nr.69/30 martie 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 închirierii

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

Incelarea contractului de închiriere poate avea loc în următoarele situații:

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

4. Elemente de pret

5.1. Pretul de pornire a licitației va fi de **12 lei/mp/lună**, pret stabilit prin Raport de evaluare. Pasul de 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 indicii 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 Cismadie.

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

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

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

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

9

0

INSTRUCTIUNI

privind organizarea și desfășurarea procedurii

de licitație publică în vederea închirierii unui teren în suprafață de 32,25 mp, situat în Cislădie, Piața Agroalimentară

1. Procedura de licitație aplicată: licitația publică deschisă
2. Scopul: stabilirea ofertei câștigătoare pentru închirierea terenului în suprafață de 32,25 mp situat în Cislădie, 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 bugetului de stat;
 - certificat de atestare fiscală nu mai veche de 30 zile din care să reiasă că nu are datoriile bugetului 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 Cislădie sau prin ordin de plată în contul nr. **50064406002** al Consiliului Local Cislădie deschis la Trezoreria orașului Cislădie.
 - costul documentației pentru licitație (caiet de sarcini, instrucțiuni)-**100 lei**;
 - taxa de participare la licitație **50 lei**;
5. Prezentarea ofertelor:
 - adresa la care se depun ofertele: Primăria orașului Cislădie, P-ța Revoluției nr.1, la Registratura instituției;
 - data 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 32 mp, situat în Cislădie, Piața Agroalimentară, 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 propriuzisă exprimată în lei/mp/lună.
6. Deschiderea și evaluarea ofertelor:
 - ora, data și locul deschiderii ofertelor: _____ ora 10.00, sala de consiliu;
 - licitația se va desfășura în două etape:
 - etapa întâi- deschiderea plicurilor exterioare; se 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 ofertate.

-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,
MARIA ADELA DOBRESCU



Contrasemnează,
Secretar,
CIPRIAN-CONSTANTIN RUSU

