

ROMÂNIA
JUDEȚUL SIBIU
CONSILIUL LOCAL CISNĂDIE

HOTĂRÂREA NR. 70

privind închirierea prin licitație publică a unor imobile cu destinația „bar-restaurant și terasă” din cadrul bazei sportive Cisnădie, str. Măgurii FN

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.2490 /27.02.2017, privind închirierea prin licitație publică a unor imobile cu destinația „bar-restaurant și terasă” din cadrul bazei sportive Cisnădie, str. Măgurii FN întocmit de Direcția tehnică;

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 întocmit de evaluator ec.AI.Tomi Sorin –Toma, înregistrat la Primaria orașului Cisnădie cu nr.3916/24.03.2017, conform anexei nr.1, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2 Se aprobă organizarea unei licitații publice, în vederea închirierii unor imobile din cadrul bazei sportive Cisnădie, str. Măgurii FN, astfel:

- Bar-restaurant , în suprafață de 30 mp;
- Terasă pentru deservirea barului-restaurant, în suprafață de 100 mp.

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

Art.4 Se stabilește prețul de pornire a licitației, astfel:

- Bar-restaurant: 14 lei/mp;
- Terasă pentru deservirea barului-restaurant : 12 lei/mp. Pasul de licitație este de 0,1 lei.

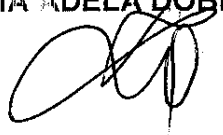
Art.5 Contractul de închiriere se va încheia în termen de max. 10 zile de la data adjudecării licitației.

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

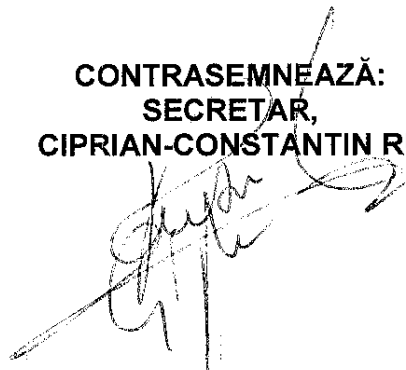
Art.7 Comunicarea și publicitatea prezentei se asigură de către Direcția Administrație Publică Locală.

Adoptată în Cisnădie la data de 30 martie 2017, cu 16 voturi „pentru” și 1 abținere.

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

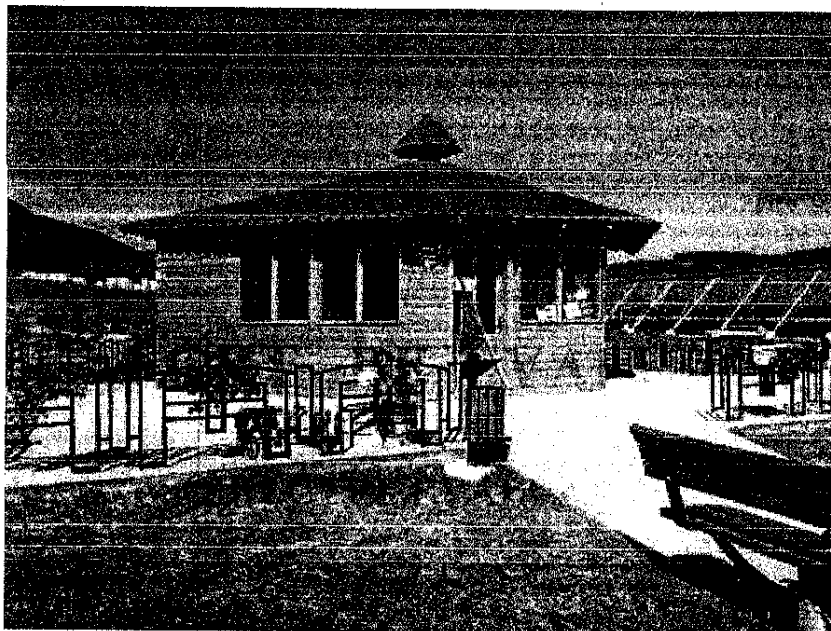
PFA Ec. Al. Tomi Sorin Toma
membru titular ANEVAR

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

Nr. 1083/07.03.2017

RAPORT DE EVALUARE

OBIECTUL EVALUĂRII:



**Active din domeniul public al orasului Cisnădie (Bar + terasa)
– 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

1)

2)

DECLARATIE DE CONFORMITATE

Prin prezenta certificam următoarele:

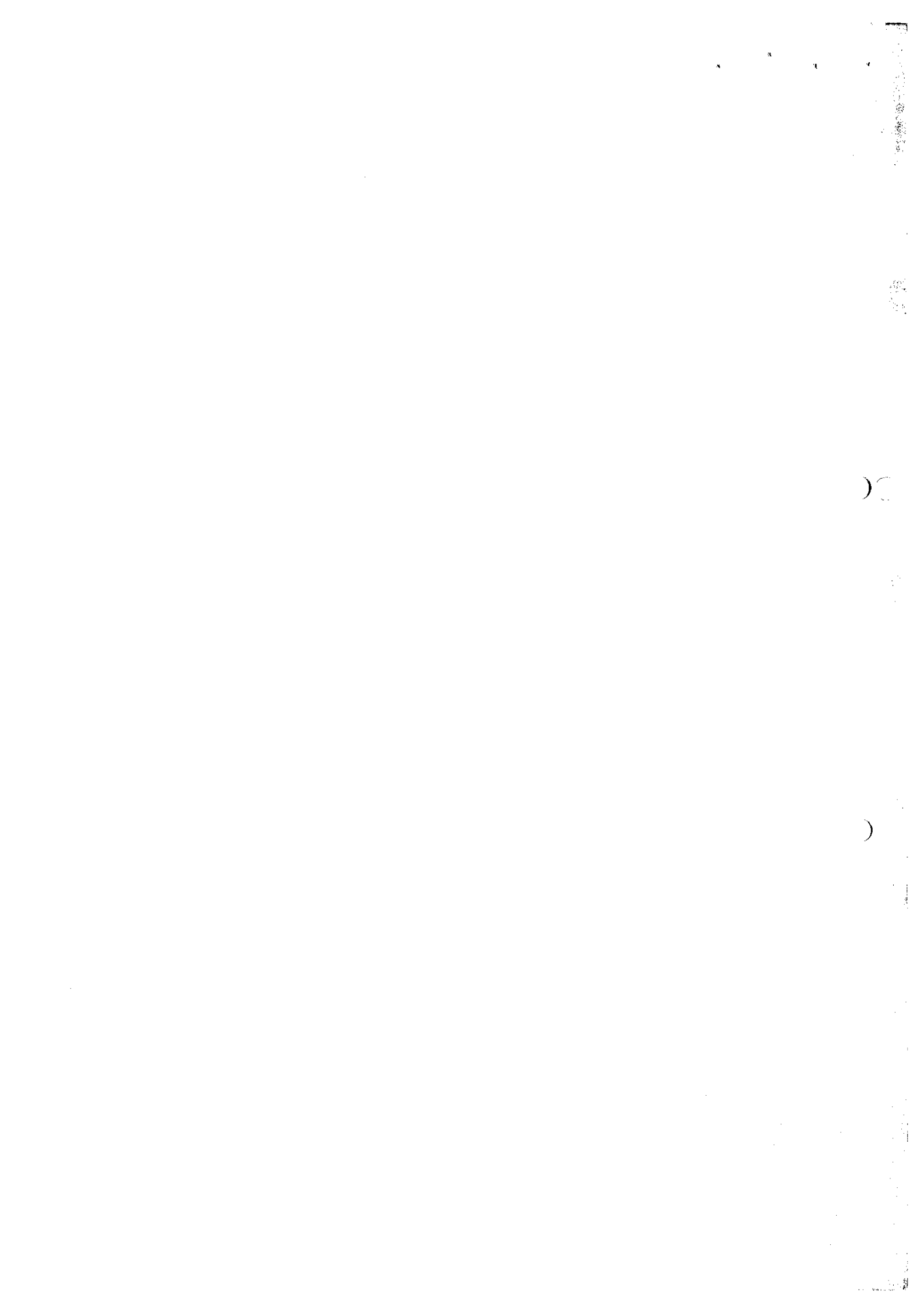
- prezentările faptelor din raport sunt reale și corecte și reflectă cele mai pertinente cunoștințe ale evaluatorului la data inspecției;
- analizele și concluziile sunt limitate numai la ipotezele și condițiile limitative prezentate în raport și se constituie ca analize, opinii și concluzii profesionale,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

Active din domeniul public al orasului Cisnădie , jud. Sibiu(Bar+ terasa) – pentru inchiriere , proprietatea Domeniul public al orasului CISPADIE .

1.1 Drepturi de proprietate evaluate

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

Extras CF .Nr.

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 ediția 2016:

SEV 100 – Cadru general

SEV 102 – Implementare

SEV 103 – Raportarea evaluării

SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare

DEFINITII

“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 proprietatii a fost realizata la data de 06.03.2017 de catre Al.Tomi Sorin Toma EVALUATOR AUTORIZAT , ANEVAR avand leg.10106 , in prezenta reprezentantului **orasului Cismadie**. Au fost preluate informatii referitoare la proprietatea evaluata si s-au realizat fotografiile. Nu s-au realizat investigatii privind eventualele contaminari ale terenului sau amplasamentelor invecinate.

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 2016, 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 documente 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 ca in luarea unor decizii pe fundament emotional pot genera chiar vanzari la nivele peste pretul pietei sau sub nivelul pietei.
- Suprafata terenului este preluata din documentatia cadastrala
- Suprafata constructiilor este preluata din schita ,
- Nu se asuma nici o responsabilitate privind descrierea situatiei juridice sau a consideratiilor privind dreptul de proprietate ; au fost luate ca atare din documentele prezentate. In temeiul Standardelor



ANEVAR, GEV 520, punctul 7, 'verificarea situatiei juridice nu este de competența evaluatorului și nu îi va angaja răspunderea.'

-Negocierea poate fi mai mare funcție de motivația vânzării. Pretul de ofertă 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.

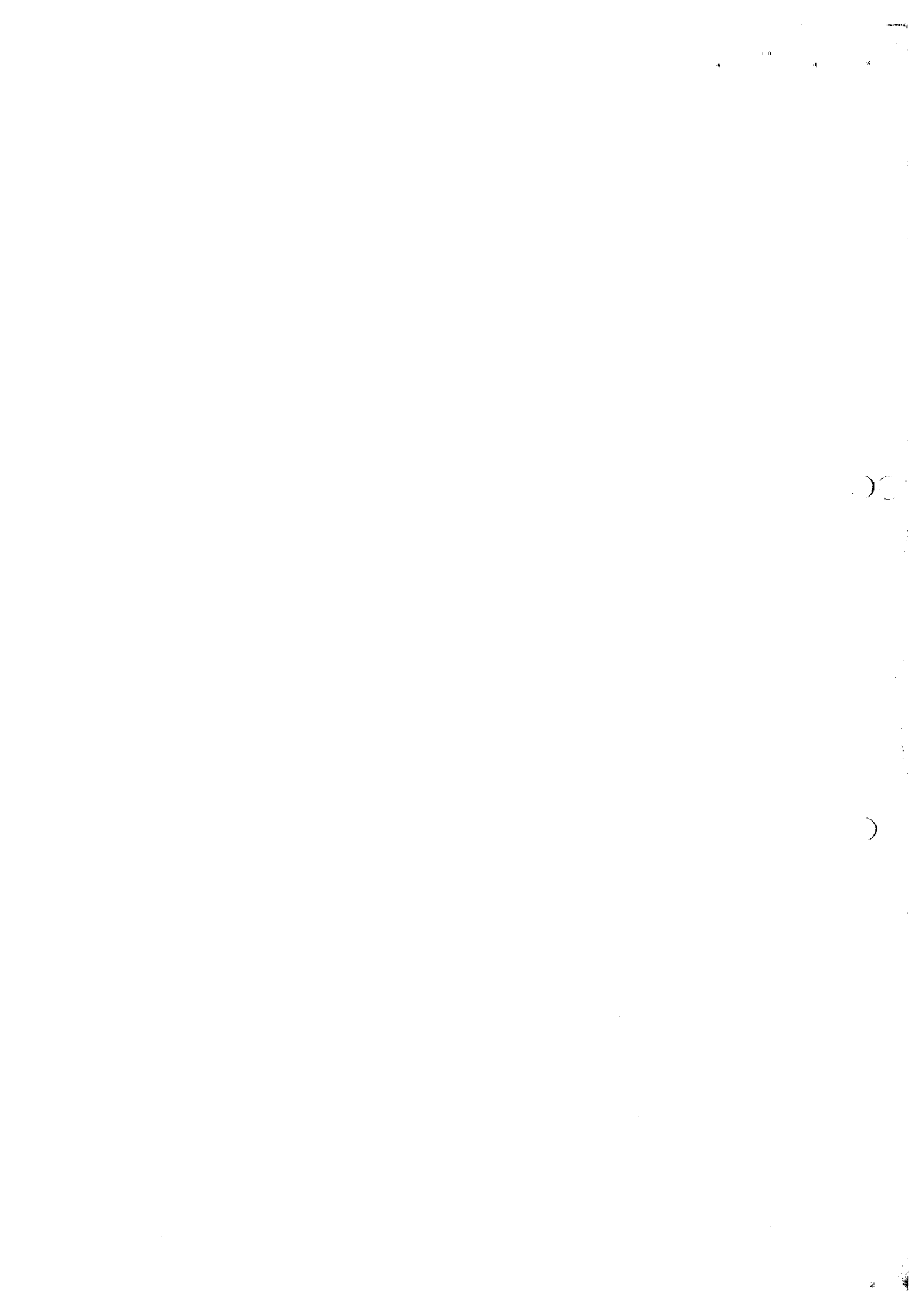
-Evaluatorul a obținut informații, estimări și opinii necesare întocmirii raportului de evaluare, din surse pe care evaluatorul le consideră a fi credibile și evaluatorul consideră că acestea sunt adevărate și corecte. Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea în privința acurateții informațiilor furnizate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

-Conținutul acestui raport este confidențial pentru client și destinat 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 schiței și planului de situație anexat*



- ◆ *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 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 menține 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 piața. Rezultatul evaluării: a fost selectată valoarea obținută prin abordarea prin piața. 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 pietei relevante: - piata puțin activă
- cererea pentru categoria de proprietate în cadrul pietei specifice - redusă
- cererea potențială și posibilă pentru utilizări alternative – nu este cazul

OC

0

- impactul oricaror evenimente previzibile la data evaluării asupra valorii viitoare a proprietății – risc în funcție de evoluția pieței specifice, durata mare de expunere pe piața în cazul vânzării;

1.9. Sursele de informații utilizate

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

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

- agenții imobiliare locale
- internet

Informațiile au fost verificate telefonic

1.10. Restricții de utilizare, difuzare și publicare

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

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

CAPITOLUL II. DESCRIEREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE

TEREN

Terenul în suprafața de 130 mp este situat în intravilan, loc. CISNADIE, Județul SIBIU. Este situat în incinta bazei sportive a orașului, pe strada Magura, FN, făcând parte dintr-un corp de proprietate de cca. 28.400 mp

Proprietarul – **Domeniul public al orașului Cisnădie** deține în proprietate imobilul conform următoarelor documente:

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

În zona există utilități, curent mono și trifazic, gaze.

Construcțiile sunt din lemn compuse din bar în suprafața de 30 mp conform planului de situație anexat și o terasă descoperită.

CAPITOLUL III. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

3.1. Analiza pieței 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 piață presupune că bunurile și serviciile se pot comercializa fără restricții între cumpărători și vânzatori. Fiecare parte va reacționa la raportul dintre cerere și ofertă, 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 pieței 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 piață. 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 piețele imobiliare, de piețele de bunuri și servicii. Fiecare proprietate este unică, iar amplasamentul său este fix. Piețele imobiliare nu sunt piețe eficiente, numărul de vânzatori sau cumpărători care acționează este relativ mic, proprietățile imobiliare au valori ridicate, care necesită o putere mare de cumpărare, ceea ce face ca aceste piețe să fie sensibile la stabilirea veniturilor, la schimbarea nivelului salariilor, a numărului locurilor de muncă, precum și să fie influențate de tipul de finanțare oferit, volumul creditului care poate fi dobândit, mărimea. Datorită acestor factori, comportamentul piețelor imobiliare este dificil de previzionat. Sunt importante motivațiile, interacțiunea participanților pe piață și măsura în care aceștia sunt afectați de factori endogeni și exogeni. În funcție de nevoile, dorințele, localizarea, tipul și vârsta participanților la piață, pe de o parte și tipul, amplasarea, design și restricții privind proprietățile, pe de altă parte, s-au creat diferite piețe imobiliare (rezidențiale, comerciale, industriale, agricole, speciale). Acestea, la rândul lor, pot fi împărțite în piețe mai mici, specializate, numite subpiețe, 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 reabilitării 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, 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. 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 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

OC

)

sunt imediat disponibile, exista decalaj intre cerere si oferta, cererea poate fi volatila datorita unor schimbari rapide in marimea si structura populatiei)

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 scoli, licee sau spitale).

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 Cisnădie, 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 rezonabila 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:

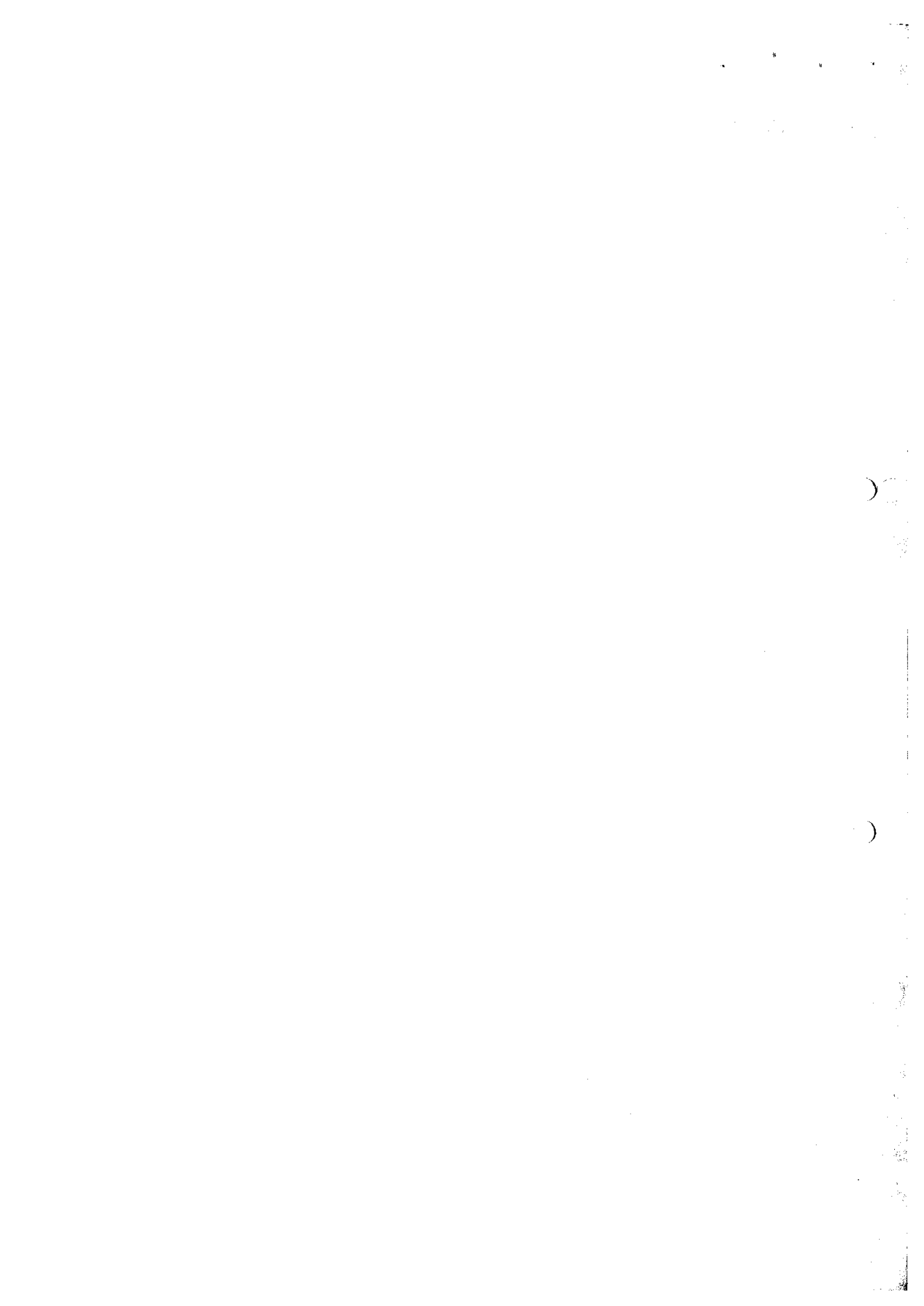
cea mai buna utilizare a terenului liber.

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 adegvat, 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.

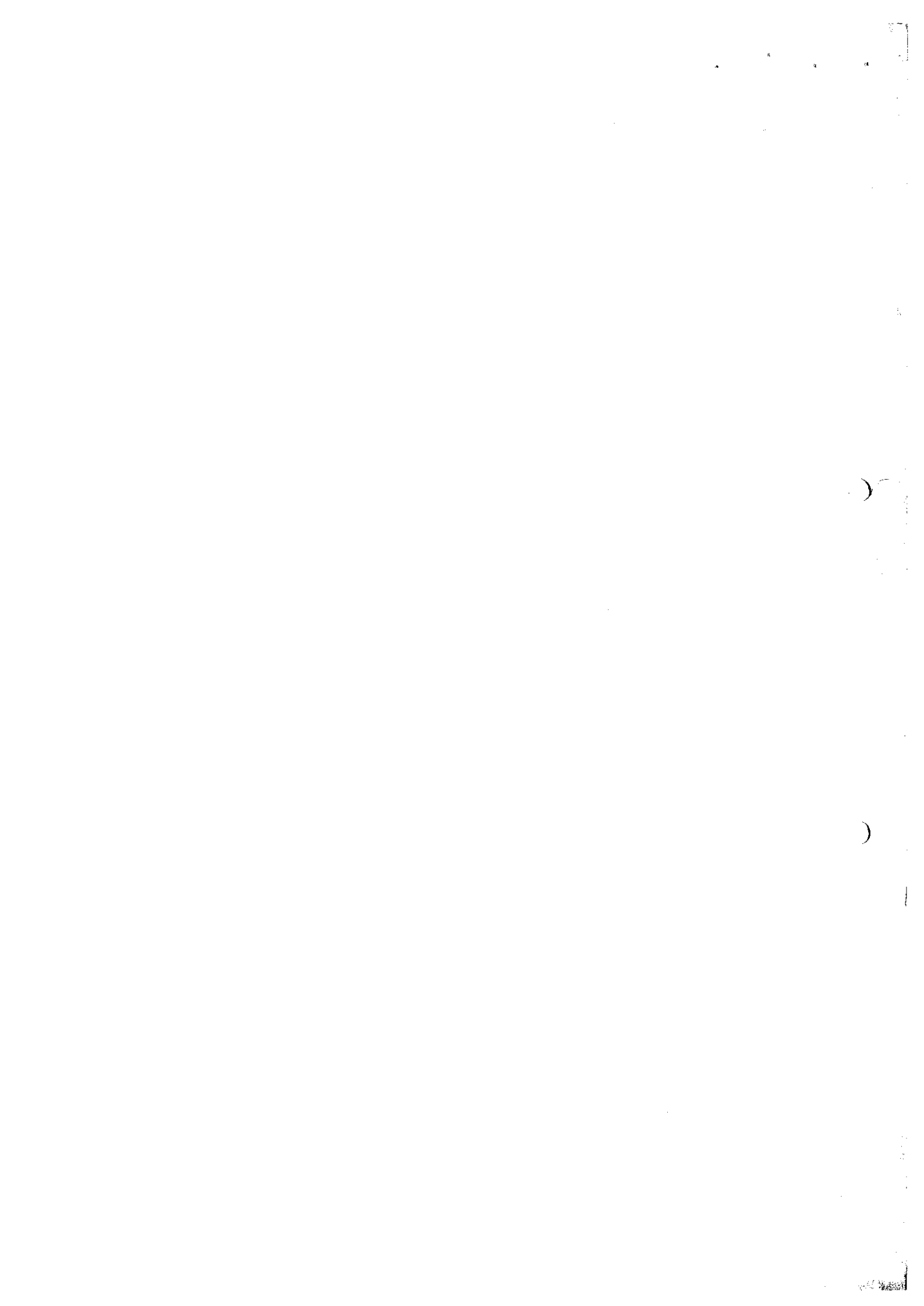
Fizic posibilă – dimensiunile, forma, suprafata, structura geologica a terenului si accesibilitatea unui lot de teren si riscul unor dezastre naturale, poate afecta utilizarea unei proprietati imobiliare. Evaluatorul are misiunea de a considera capacitatea si disponibilitatile utilitatilor publice (canalizare, 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 veniturii 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 ,Bar +terasa care ar putea fi inchiriata.

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

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

Valoarea unui teren este influentata in permanenta de cerere si oferta. Anticiparea, schimbarea substitutia si echilibrul sunt principiile evaluarii care la rândul 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:

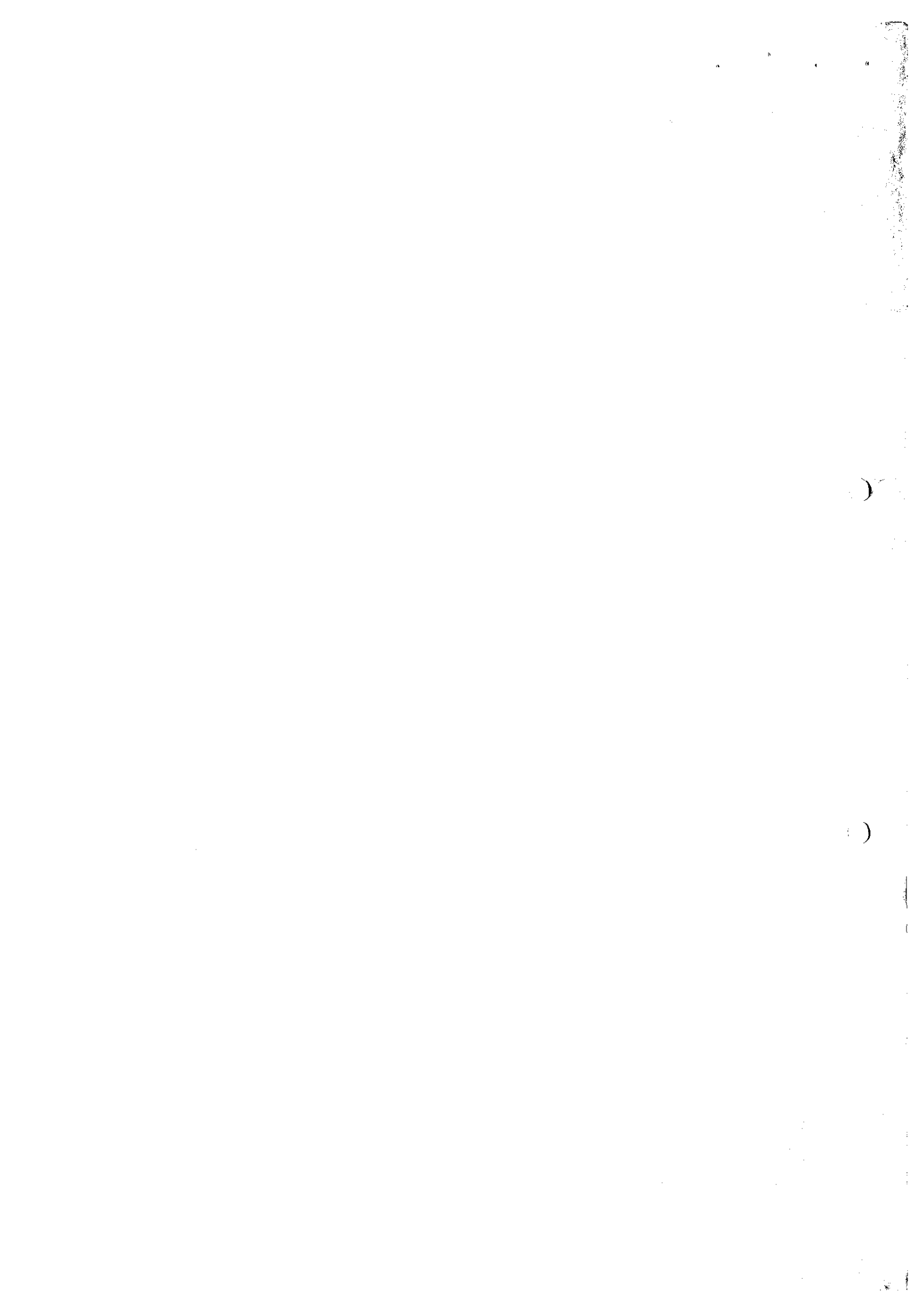
- comparatia vanzarilor-este metoda cea mai uzuala si se poate utiliza cand exista suficiente date despre vanzari pe piata specifica –pretabil pentru proprietatea in cauza
- parcelarea si dezvoltarea-se foloseste atunci cand parcelarea si dezvoltarea reprezinta utilizarea cea mai importanta a parcelei 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. 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 comparatiei 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 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 –constructii Bar +Terasa descoperita;

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

Etape parcurse:

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

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

4.2.1. Constructiilor - Abordarea prin piata

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

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

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

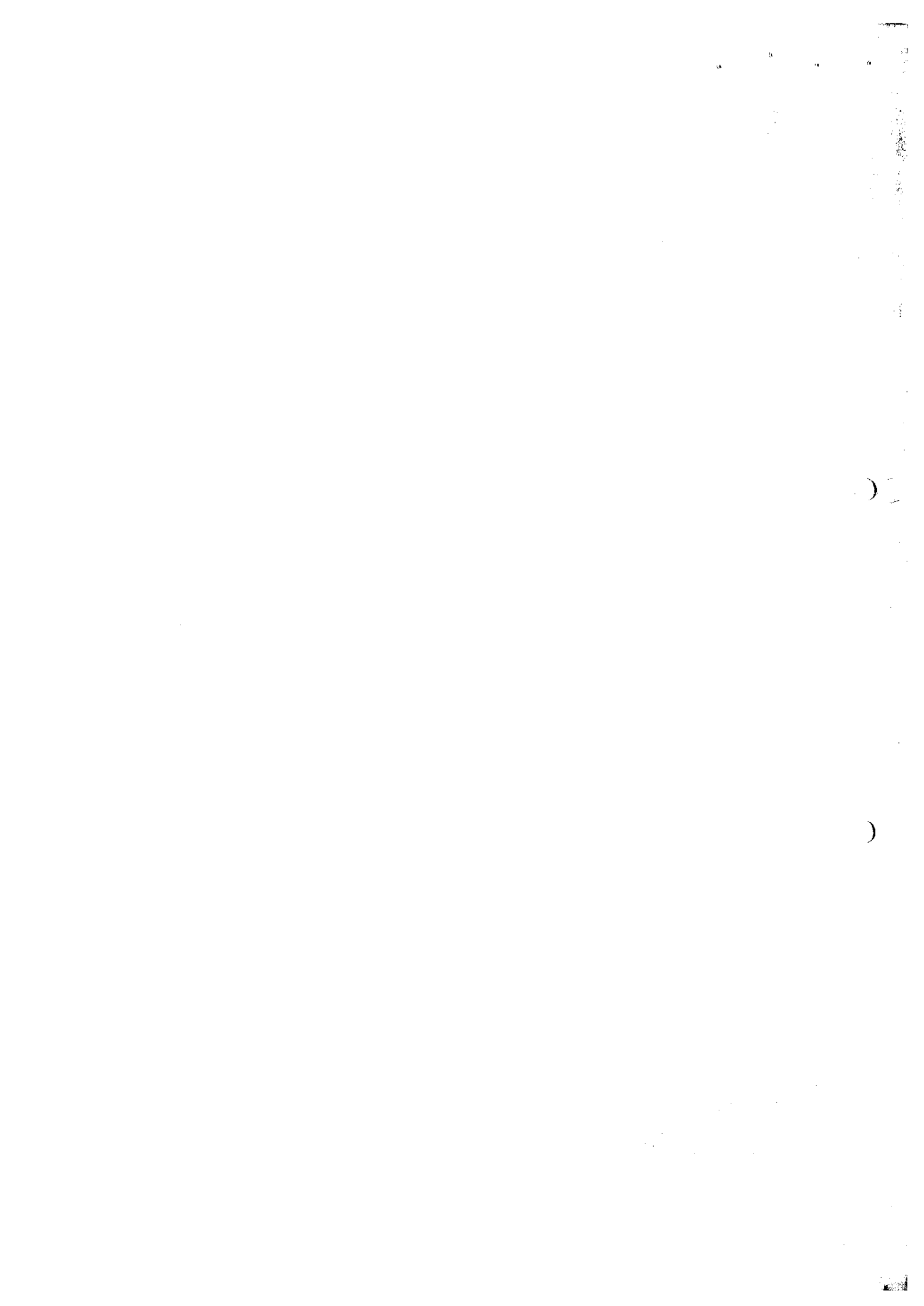
Avand in vedere informatiile obtinute din analiza pietei imobiliare, in opinia noastra aceasta metoda

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. Terasa - min 2,54 euro/ mp, echivalent 12 lei/mp/luna
- ptr. Bar min 3,09 euro/ mp, echivalent 14 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. Terasa - min 2,54 euro/ mp , echivalent 12 lei/mp/luna**
- **ptr. Bar min 3,09 euro/ mp , echivalent 14lei/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. Terasa - min 2,54euro/ mp , echivalent 12 lei/mp/luna**
- **ptr. Bar min 3,09 euro/ mp , echivalent 14lei/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.

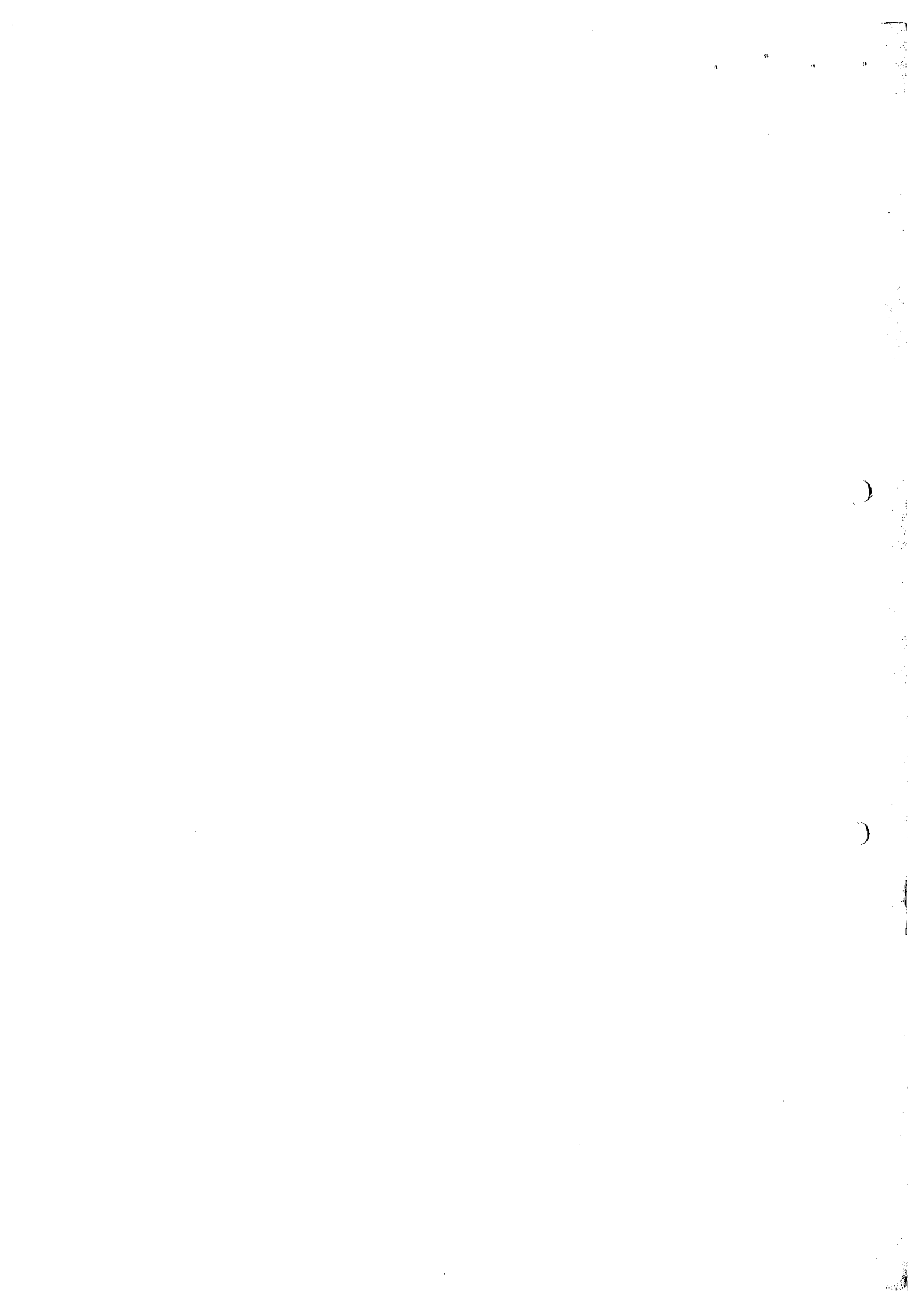
Deși estimările facute s-au bazat pe cercetările și pe informațiile care au fost furnizate, evaluatorul nu garantează indeplinirea exactă a acestora datorită modificărilor majore ce pot interveni pe piață într-un interval scurt de timp sau a situațiilor speciale ce pot interveni în tranzacția unei proprietăți. 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



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 piață se face prin analizarea pieței pentru a găsi proprietăți similare și compararea acestor proprietăți cu cea evaluată. Premiza majoră a metodei este aceea că 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 case tip vila în zona, precum și la datele și informațiile existente în publicațiile ce conțin rubrici de publicitate imobiliară.

Această metodă consta în analizarea elementelor de comparație între proprietățile de evaluat și proprietățile similare tranzacționate sau oferite curent pe piață. În cele ce urmează vom analiza elementele a trei case tip casa din aceeași zonă.

COMPARABILE

Comparabila nr.1

Vand Teren Cluj-Napoca • OLX

27 €

Al 1 an gratuit de Eurosport Player cu MagentaONE

Trimite mesaj

(074) 429-5167

Cluj-Napoca, județ Sibiu
Vezi pe hartă

Florin
Pe site din mai 2017

Anunț de închiriere

Provoacă anunțul Actualizează anunțul

Ofertă de Proprietar Extravilan / intravilan Intravilan

Suprafața utilă 1500 m²

Urmăz. Garca Câștigă un pachet de cărți cu figurile prietenilor

Vand teren intravilan 1500 m.in Cluj-Napoca zona Strand , 27 € m. Se poate parcela.

ACCEPT

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

Comparabila nr.2



Vand teren intravilan cisanadie
Cisnădie, judet Sibiu Adaugat La 14:09, 19 martie 2017. Numar anunt: 56559156
Imi place Distribuie
Promoveaza anuntul Actualizeaza anuntul
Ofertă de Proprietar Extravilan / intravilan Intravilan
Elevator Auto 4tone
Acest site foloseste cookies. Continuarea navigarii implica acceptarea lor. Afla mai multe detalii. ACCEPT

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-cisanadie-ID3Pjmk.html#655dff62aa>

Comparabila nr.3

Vand teren intravilan 2000 mp in Cisnădie
Cisnădie, judet Sibiu Adaugat La 18:26, 5 martie 2017. Numar anunt: 64168222
Imi place Distribuie
Promoveaza anuntul Actualizeaza anuntul
Ofertă de Proprietar Extravilan / intravilan Intravilan
Suprafata utila 2 000 m²
Ursus Gasca Câștigă un pachet de cărți cu figurile prietenilor
Vand teren intravilan 2000 mp in Cisnădie, str. Băilor, intravilan, cu utilități in capul locului, deschidere 30 m, intre două străzi asfaltate, intabulat, preț negociabil.
Liviu Bratu
Acest site foloseste cookies. Continuarea navigarii implica acceptarea lor. Afla mai multe detalii. ACCEPT

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



Spatiu de inchiriat
Cisnădie, Judet Sibiu Adaugat La 10:40, 12 martie 2017, Numar anunt: 11284208

250 €

Net 300 Mbps + TV
cu 117 canale + echipamente
digitale
55.5 litru/min

Trimite mesaj

0744 660 481

Cisnădie, Judet Sibiu
Vezi pe harta

viorel
Pe site din dec 2016

Amplasarea utilizatorului

Ofertă de: Proprietar Vanzare/Inchiriere Inchiriere

Suprafata utila: 70 m²

Uraul Casca: Câștigă un pachet de cărți cu figurile prietenilor

Inchiriaz spatiu in apropierea zonei centrale pretabil pentru spatiu comercial,depozit,cabinet medical cu utilitati. mai multe detalii la telefon

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

<https://www.olx.ro/oferta/spatiu-de-inchiriat-ID7Dz8s.html#63d9757b79>

Inchiriez spatiu comercial
Cisnădie, Judet Sibiu Adaugat La 07:35, 7 martie 2017, Numar anunt: 113415598

450 €

Net 300 Mbps + TV
cu 117 canale + echipamente
digitale
55.5 litru/min

Trimite mesaj

0755 016 531

Cisnădie, Judet Sibiu
Vezi pe harta

Dumitru
Pe site din mar 2015

Amplasarea utilizatorului

Inchiriez spatiu comercial

Cisnădie, Judet Sibiu Adaugat La 07:35, 7 martie 2017, Numar anunt: 113415598

Suprafata utila: 70 m²

Uraul Casca: Câștigă un pachet de cărți cu figurile prietenilor

Inchiriaz spatiu in apropierea zonei centrale pretabil pentru spatiu comercial,depozit,cabinet medical cu utilitati. mai multe detalii la telefon

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

Inchiriez spatiu comercial

Cisnădie, judet Sibiu Adaugat La 07:35, 7 martie 2017, Numar anunt: 113415598



[Promoveaza anuntul](#) [Actualizeaza anuntul](#)
Oferit de Proprietar **Vanzare/Inchiriere**
Suprafata utila 64 m²
Ursus Gasca Câștigă un pachet de cărți cu figurile prietenilor

Spatiu central de inchiriat in Cisnădie strada Cindrelu nr 53.



Inchiriez spatiu ultracentral... X

450 €

Net 300 Mbps + TV
cu 117 canale + echipamente
digitale
20.41 lei/luna

Trimite mesaj

0746 535 800

Cisnădie, județ Sibiu
Vanzare pe licență

Mítica
Pe site din anul 2014
Asistență de utilizatori

Raportare

Tip anunt

Inchiriez spatiu ultracentral
Cisnădie, județ Sibiu Adaugat La 10:50, 8 martie 2017, Numar anunt: 107416034

Am place 0 Distribuie

Promoveaza anuntul Actualizeaza anuntul

Oferit de Proprietar Vanzare/Inchiriere Inchiriere

Suprafata utila 70 m²

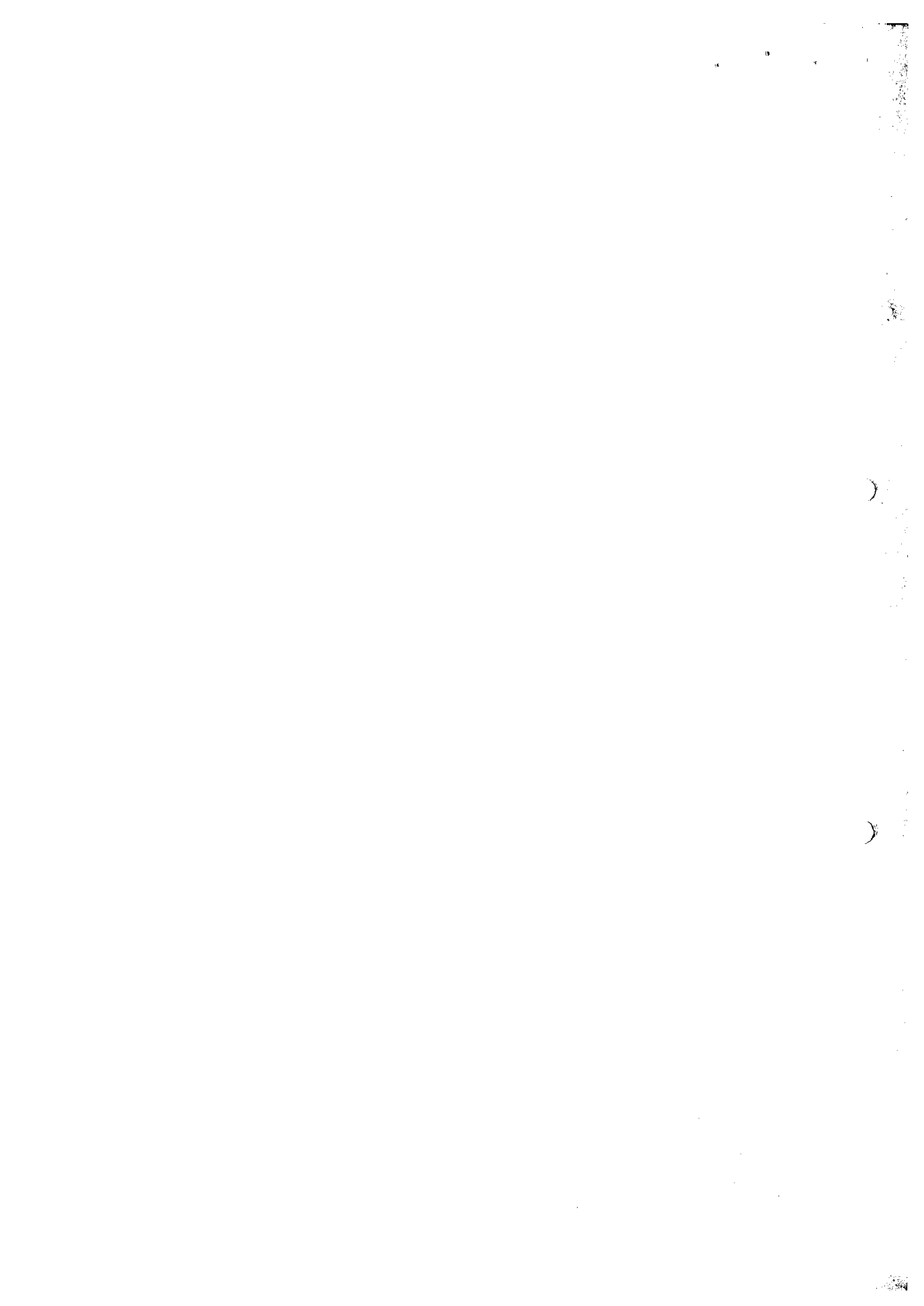
Ursus Gasca Câștigă un pachet de cărți cu figurile prietenilor

Acest site folosește cookies. Continuarea navigării implică acceptarea lor. Afla mai multe detalii. ACCEPT

Oferit de Proprietar **Vanzare/Inchiriere**
Suprafata utila 70 m²
Ursus Gasca Câștigă un pachet de cărți cu figurile prietenilor

Spatiu comercial zona ultracentrala, 70 mp compus din 2 incaperi. Pretabil pentru orice domeniu de activitate. Spatiul se situeaza la 50 m de primaria orasului.





Oferit de Agentie Suprafata utila 80 m²
Ursus Gasca Câștigă un pachet de cărți cu figurile prietenilor

Pentru dezvoltarea unei afaceri in Cisnădie, Agentia Imobiliara Intermed Casa va ofera spre inchiriere un spatiu comercial cu front stradal pretabil pentru birouri, depozit, magazin, cu o suprafata utila de 70 mp fiind compus dintr-o camera spatioasa si o baie de serviciu. Imobilul detine ca si imbunatatiri gemuri tormopan, gresie si vitrina (magazin la parter) si este recent zugravit.

Pentru mai multe informatii legate de imobil, nu ezitati sa ma contactati.

<https://www.olx.ro/oferta/spatiu-de-inchiriat-cisnădie-ID85c51.html#63d9757b79>

Analiza Chirii

Spatiile , comerciale , si birouri in orasul Cisnădie se inchiriaza inre 2 si 4 euro pe mp . In urma analizelor efectuate din baza de date a evaluatorului , tinand cont ca bunurile propuse spre inchiriere se afla in incinta unei zone de agrement, fiind la dispozitia unui numar limitat de persoane evaluatorul propune urmatorul pret minim de incepere a licitatiei astfel:

Valoarea minima propusa , de incepere a licitatiei pentru inchiriere

- ptr. Terasa min - 12 lei/mp/luna
- ptr. Bat min - 14 lei/mp/luna

Evaluare chirie terasa

Valoare estimata :2,54 euro/mp , echivalent 12 lei/mp



**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**Evaluarea terenului prin metoda comparatiilor**

Corp de proprietate conform schitei

| Elemente de comparație | Terenul evaluat | Teren comparabil "A" (oferta) | Teren comparabil "B" (oferta) | Teren comparabil "C" (oferta) |
|---|------------------------|----------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| Preț unitar vânzare / ofertare (Euro / mp) | | 27,00 | 29,00 | 27,00 |
| Data ofertării | | mar.17 | mar.17 | mar.17 |
| Preț de vânzare negociat (Eur/mp) -5% | | 24,30 | 26,10 | 24,30 |
| Drept de proprietate | Deplin | Deplin | Deplin | Deplin |
| ajustare pentru dr. de proprietate (euro / mp) | | 0% | 0% | 0% |
| | | 0 | 0 | 0 |
| Preț ajustat (Euro / mp) | | 24,30 | 26,10 | 24,30 |
| Restricții legale | in apropiere | similar | similar | similar |
| ajustare pentru restricții legale (Euro / mp) | | 0% | 0% | 0% |
| | | 0 | 0 | 0 |
| Preț ajustat (Euro / mp) | | 24,30 | 26,10 | 24,30 |
| Condiții ale pieței | la piata | la piata | la piata | la piata |
| ajustare pentru cond. de piata (Euro / mp) | | 0% | 0% | 0% |
| | | 0 | 0 | 0 |
| Preț ajustat (Euro / mp) | | 24,30 | 26,10 | 24,30 |
| Localizare | Cisnădie - periferic | Cisnădie - zona strand | Cisnădie - inferior | Cisnădie - similar |
| ajustare pentru localizare (Euro / mp) | | 0% | 5% | 0% |
| | | 0 | 1 | 0 |
| Preț ajustat (Euro / mp) | | 24,30 | 27,41 | 24,30 |
| Caracteristici fizice teren - suprafața (mp) | 130,00 | 1.500 | 86.000 | 2.000 |
| ajustare pentru caracteristici fizice (Euro / mp) | | 10% | 20% | 15% |
| | | 2 | 5,48 | 3,65 |
| Preț ajustat (Euro / mp) | | 26,73 | 32,89 | 27,95 |
| Utilitățile tehnico-edilitare disponibile | apa ,gaz curent, canal | apa ,gaz curent, canal | apa ,gaz curent, canal | apa ,gaz curent, canal |
| ajustare pentru utilitati (Euro / mp) | | 0% | 0% | 0% |
| | | 0 | 0 | 0 |
| Preț ajustat (Euro / mp) | | 26,73 | 32,89 | 27,95 |
| Deschidere (forma) | Acces | similar | similar | similar |
| ajustare pentru deschidere (Euro / mp) | | -2% | -3% | -2% |
| | | -0,53 | -0,99 | -0,56 |
| Preț ajustat (Euro / mp) | | 26,20 | 31,90 | 27,39 |
| Amenajare | Baza sportiva | fara | fara | fara |
| ajustare pentru incadrarea in PUZ (Euro / mp) | | 15% | 15% | 15% |
| | | 3,93 | 4,78 | 4,11 |
| Preț ajustat (Euro / mp) | | 30,12 | 36,68 | 31,49 |
| ajustare totală brută | | 7 | 13 | 8 |
| ajustare totală brută (% din prețul de vânzare) | | 25,5% | 43,3% | 30,8% |
| Preț ajustat (Euro / mp) | 30,12 | 30,12 | 36,68 | 31,49 |
| Suprafața teren exclusiv = | | 130,00 | mp | |
| Valoare lei/Euro = | | 4,5362 | | |
| Valoare teren exclusiv = | 22 | 17765 | LEI | |
| Valoare totală teren rotunjită= | | 18.000 | LEI | |
| echivalent | | 3.968 | EURO | |



NOTA; La comp A, B si C - Aceasta ajustare (-10%) nu este considerata o corectie (nu este element de comparatie), ci o transformare a valorii de ofertare in pretul de vanzare (prin aproximarea marjei de negocierea data evaluarii, avand ca baza atitudinea participantilor pe piata , vanzatorii si cumparatorii).

Explicatii ajustari:

Localizare: La comparabila B, ajustari pozitive , este situata inferior proprietatii de evaluat .

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

Acces: nu s-au aplicat ajustari

Amenajare: s-au aplicat ajustari pozitive la toate comparabilele intrucat proprietatea subiect este o terasa

Se estimeaza perioada estimata de inchiriere 12 luni
 astfel valoarea estimata a chiriei lunare este min valoarea de piata estimata /1 ani /12 luni astfel:

| Valoare de piata estimata lei | nr.luni | val. Minima de inchiriere lei/luna | mp | lei/mp/luna | euro |
|----------------------------------|---------|---------------------------------------|-----|-------------|------|
| 18.000 | 12 | 1.500 | 130 | 12 | 2,54 |

Evaluare chirie bar

METODA COMPARATIILOR (grila datelor de piata)

| Element de comparatie | Bar incinta BS Cinadie | Cisnadie central | Cisnadie ultra central | Cisnadie ultra central | Cisnadie central |
|--------------------------|---------------------------|---------------------|---------------------------|------------------------------|---------------------|
| Pret de oferta, euro | | 4 | 7,00 | 6,00 | 4,00 |
| Conditii de inchiriere | | oferta | oferta | oferta | oferta |
| Ajustare (in euro) | | -0,35 | -1,1 | -1 | -1 |
| Pret de inchiriere, euro | | 3,15 | 5,95 | 5,10 | 3,40 |
| Drepturi de proprietate | complete | complete | complete | complete | complete |
| Ajustare | | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Pret Ajustat | | 3 | 6 | 5 | 3 |
| Conditii de finantare | normale | normale | normale | normale | normale |
| Ajustare | | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Pret Ajustat | | 3,15 | 5,95 | 5,10 | 3,40 |
| Conditii ale pietei | mar.17 | mar.17 | mar.17 | mar.17 | mar.17 |
| Ajustare | | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Pret Ajustat | | 3,15 | 5,95 | 5,10 | 3,40 |
| Localizare | In incinta BS | superioara | superioara | superioara | superioara |
| Ajustare | | -1,00 | -2,00 | -1,00 | -1,00 |
| Pret Ajustat | | 2,15 | 3,95 | 4,10 | 2,40 |
| | nu are | Da | Da | Da | Da |
| Ajustare (in %) | | 0% | -10% | 0% | 0% |
| Ajustare (in euro) | | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Pret Ajustat | | 2 | 4 | 4 | 2 |
| Finisaje | obisnuite | obisnuite | obisnuite | obisnuite | obisnuite |



**EVALUARIAZ**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

| | | | | | |
|-----------------------------|-----------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Ajustare (in %) | | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Ajustare (in euro) | | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Pret Ajustat | | 2 | 4 | 4 | 2 |
| Suprafata utila, mp | 30,00 | 70,0 | 64,0 | 70,0 | 110,0 |
| Ajustare (in euro) | | 1 | 1 | 1 | 1 |
| Pret Ajustat | | 3 | 5 | 5 | 3 |
| Perioada de functionare | sezonier | permanent | permanent | permanent | permanent |
| Ajustare (in %) | | -5% | -5% | -5% | -5% |
| Ajustare (in euro) | | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Pret Ajustat | | 2,99 | 4,33 | 4,85 | 3,23 |
| Utilizare | comercial | comercial | comercial | comercial | comercial |
| Ajustare | | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Pret Ajustat | | 2,99 | 4,33 | 4,85 | 3,23 |
| Incalzire | Nu | Da | Da | Da | Da |
| Ajustare | | -0,50 | -0,50 | -0,50 | -0,50 |
| Pret Ajustat | | 2,49 | 3,83 | 4,35 | 2,73 |
| Utilizare alternativa | Nu | Da | Da | Da | Da |
| Ajustare | | -1,20 | -1,20 | -1,20 | -1,20 |
| Pret Ajustat | | 1,29 | 2,63 | 3,15 | 1,53 |
| Are parcare inapropriere | da | da | da | da | da |
| Ajustare (in euro) | | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Pret Ajustat | | 1,29 | 2,63 | 3,15 | 1,53 |
| Elemente nonimobiliare | nu are | nu are | nu are | nu are | da |
| Ajustare (in euro) | | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Pret Ajustat in euro | | 1,29 | 2,63 | 3,15 | 0,53 |
| Pret in lei | | 6 | 12 | 14 | 2 |
| Ajustare totala bruta | | 4 | 6 | 5 | 5 |
| Ajustare totala bruta % | | 133,57% | 107,11% | 95,20% | 160,88% |

Valoare estimata :3,09euro/mp , echivalent 14 lei/mp

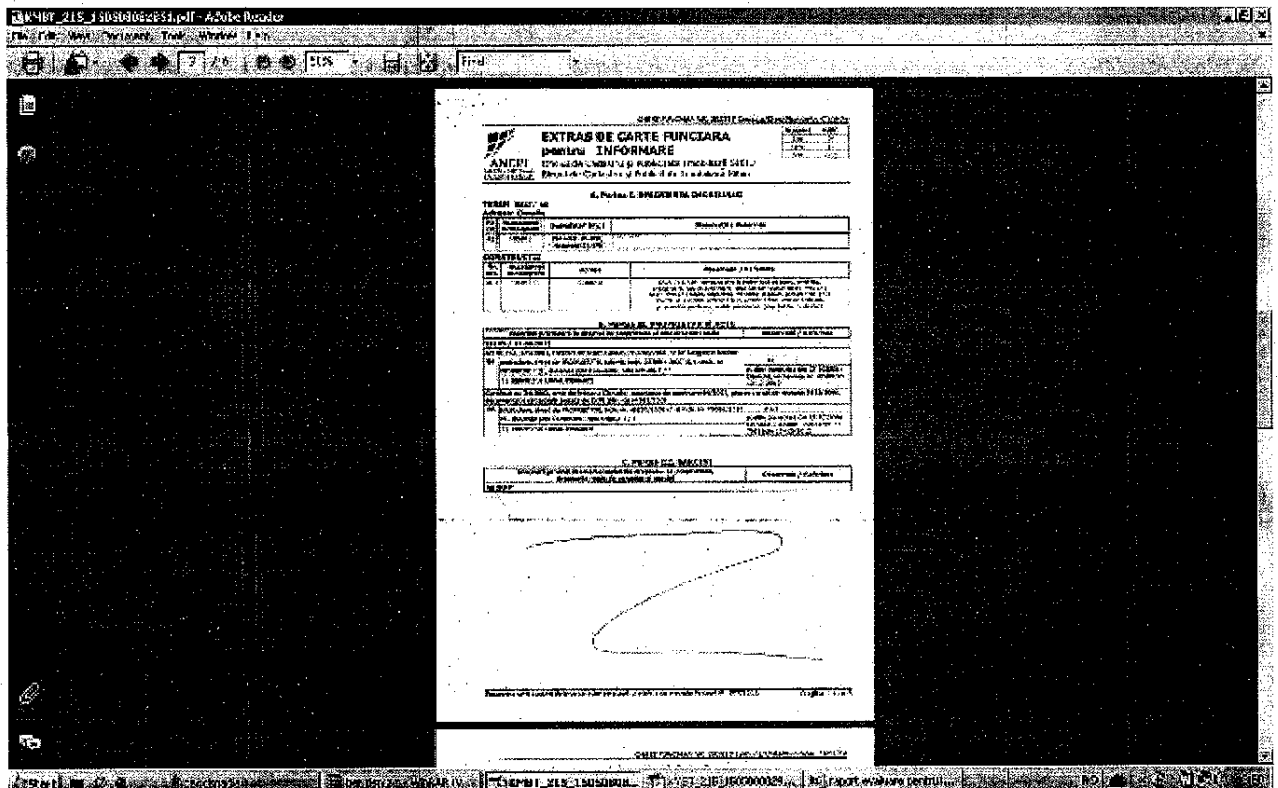
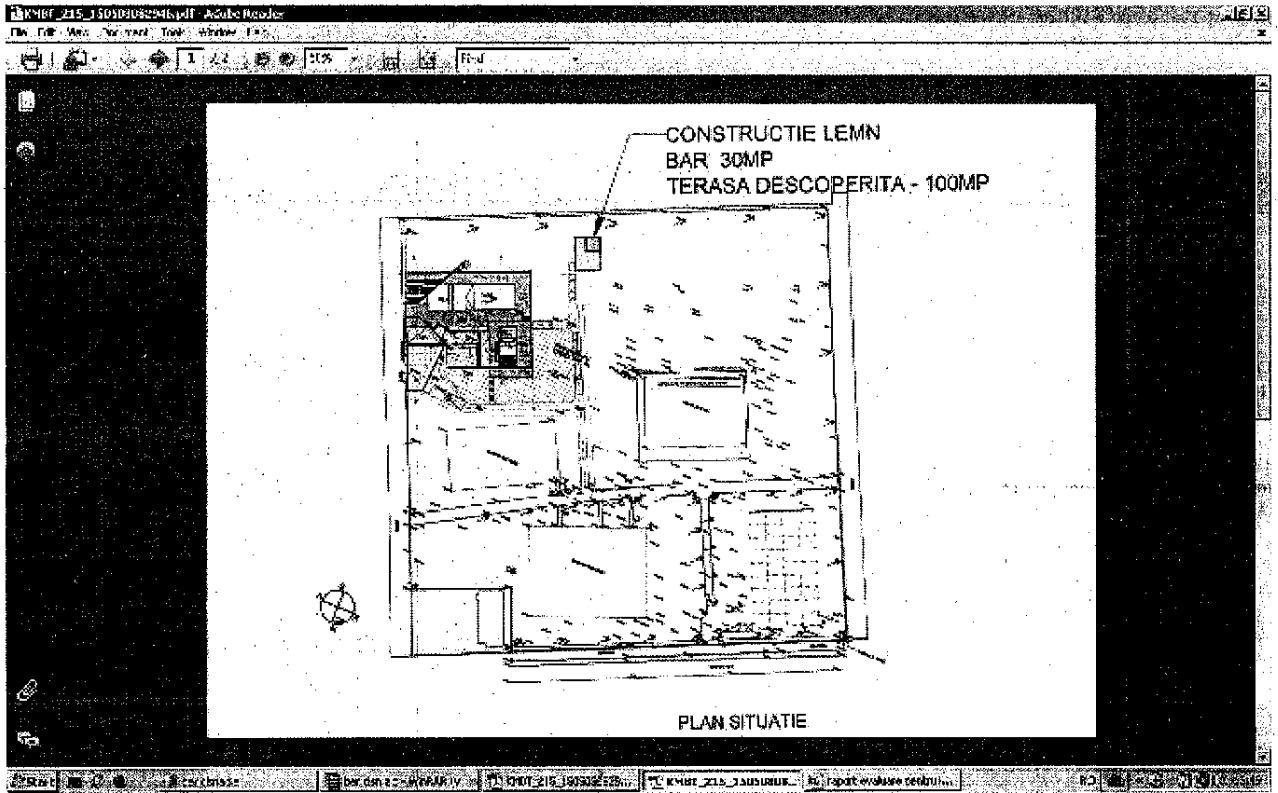




EVALUARIA | AZ

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







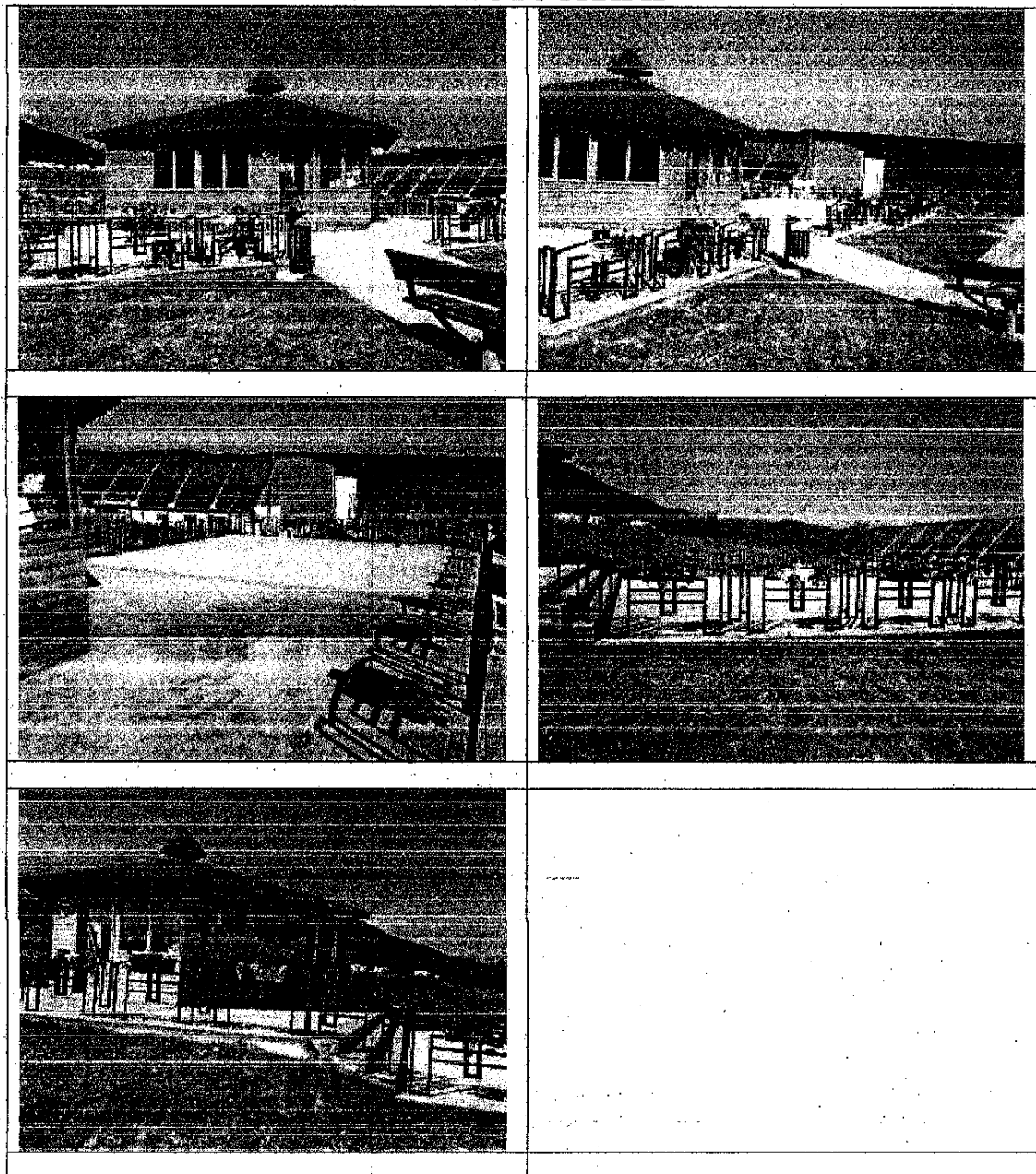


EVALUARI | AZ

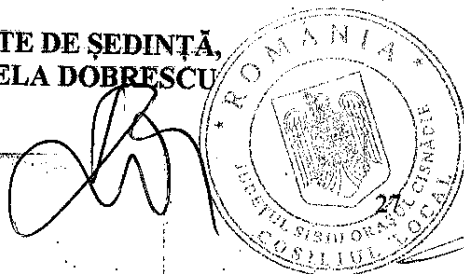
PFA Ec. Al. Tomi Sorin Toma
membru titular ANEVAR

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

FOTOGRAFII



PREŞEDINTE DE ŞEDINŢĂ,
MARIA ADELA DOBRESCU



CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR,
CIPRIAN CONSTANTIN RUSU



CAIET DE SARCINI

privind închirierea prin licitație publică a unor imobile cu destinația „bar-restaurant și terasă” din cadrul bazei sportive Cisnădie, str. Măgurii FN

1. Obiectul închirierii

1.1 Obiectul închirierii îl constituie imobilele cu destinația “bar-restaurant și terasă”, din cadrul bazei sportive Cisnădie, situate în Cisnădie, str. Măgurii fn, astfel:

Bar-restaurant de 30 mp;

Terasă de 100 mp..

1.2 Imobilele sunt proprietatea orașului Cisnădie și sunt detaliate în planșa anexată.

2. Motivația închirierii

2.1 Baza legală

Prevederile art. 14 și 15 din Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia.

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 Hotărârii Consiliului Local Cisnădie nr.70/30 martie 2017 privind închirierea prin licitație publică a unor imobile cu destinația „bar-restaurant și terasă” din cadrul bazei sportive Cisnădie, str. Măgurii FN

2.2 Scopul închirierii

Scopul închirierii este desfășurarea unor activități de comercializare produse alimentare.

3. Durata închirierii

Imobilele specificate la punctul 1.1 se închiriază pentru perioada 01.06.2017 – 01.09.2017. Perioada închirierii se poate prelungi prin act adițional la contractul de închiriere, cu acordul părților, până la data de 30.09.2017.

4. Încetarea închirierii

Încetarea 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;

5. Elemente de pret

5.1. Pretul de pornire a licitației va fi astfel:

- bar-restaurant – 14 lei/mp;
- terasă – 12 lei/mp. Pasul de licitație este de 0,1 lei.

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

5.3. Intarzierile la plata chiriei se vor sanctiona cu **penalitati de 0,15% pe zi** de intarziere la suma datorata.

5.4. 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.

6. Regimul bunurilor

6.1. Imobilele care fac obiectul inchirierii sunt proprietatea orasului Cismadie, sunt administrate de catre Consiliul Local Cismadie si vor fi exploatate de catre chiras in conformitate cu prevederile contractului de inchiriere, acestea ramanand proprietatea oraşului, urmand a fi restituite de chiras la expirarea/incetarea contractului de inchiriere; acesta constituie bun de retur si revine de drept proprietarului, gratuit si liber de orice sarcini;

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.

7. Conditii de mediu

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

8. Obligatiile partilor

8.1. proprietarul are urmatoarele obligatii:

- a) Sa predea chirasului imobilele 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 eficienta in regim de continuitate si permanenta a imobilelor pe cheltuiuala 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) Pe toata durata de derulare a contractului, chirasul nu va putea sa subinchirieze imobilele, in tot sau in parte, unei alte persoane;
- d) 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;
- e) La expirarea termenului de inchiriere, chirasul este obligat sa restituie imobilele in deplina proprietate si liber de orice sarcina, daca nu a facut notificare de prelungire a contractului de inchiriere;
- f) Chirasul este obligat sa utilizeze spatiul inchiriat numai in scopul prevazut in contractul de inchiriere, vânzare produse alimentare împachetate și băuturi;
- g) Chirasul este obligat sa achite in totalitate debitele care le are fata de bugetul local;
- h) Chirasul se obliga sa achite costul utilităților.

9. 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.

10. 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.

11. 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 au fost inchiriate imobilele.

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 **420 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 10 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 imobilelor se constituie anexă la acesta.

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

)

)

INSTRUCTIUNI

privind organizarea și desfășurarea procedurii închiriere prin licitație publică a unor imobile cu destinația „bar-restaurant și terasă” din cadrul bazei sportive Cisnădie, str. Măgurii FN

1. Procedura de licitație aplicată: licitația publică deschisă
2. Scopul: stabilirea ofertei câștigătoare pentru închirierea unor imobile situate în Cisnădie, str. Măgurii, în incinta bazei sportive, astfel:
 - Bar-restaurant de 30 mp;
 - Terasă de 100 mp.
3. Documente necesare ofertanților pentru a fi admiși:
 - dovada din care să reiasă că desfășoară activități comerciale, desfacere produse alimentare.
 - certificat de atestare fiscală nu mai veche de 30 zile din care să reiasă că nu are datorii la bugetul de stat;
 - certificat de atestare fiscală nu mai veche de 30 zile din care să reiasă că nu are datorii bugetul local;
 - copie după actul de identitate al persoanei care participă la licitație;
 - dovada achitării costului documentației pentru licitație în sumă de 100 lei;
 - dovada achitării garanției de participare în sumă de 420 lei;
 - dovada achitării taxei de participare la licitație în sumă de 50 lei.
4. Elaborarea ofertelor:
 - limba de redactare- limba română;
 - perioada de valabilitate a ofertelor –**60 de zile**;
 - cuantumul garanției de participare –**100 lei**;
 - perioada de valabilitate a garanției de participare –**60 zile**;
 - modul de constituire a garanției de participare: în numerar la caseria Primăriei orașului Cisnădie sau prin ordin de plată în contul nr. **50064406002** al Consiliului Local Cisnădie deschis la Trezoreria orașului Cisnădie.
 - costul documentației pentru licitație (caiet de sarcini, instrucțiuni) –**100 lei**;
 - taxa de participare la licitație **50 lei**;
5. Prezentarea ofertelor:
 - adresa la care se depun ofertele: Primăria orașului Cisnădie, P-ța Revoluției nr.1, la Registratura instituției;
 - data limita pentru depunerea ofertelor: _____, orele 10.00;
 - ofertele se prezintă în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior;
 - pe **plicul exterior** se va indica textul “licitație publică deschisă pentru închirierea imobilelor “bar-restaurant și terasă” situate în incinta bazei sportive din Cisnădie, str. Măgurii fn”, 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 verifica integritatea plicurilor; se verifică identitatea ofertanților; se verifică existența actelor doveditoare de plată a taxei de participare, costul documentației și garanției de participare; se verifică existența actelor cerute la punctul 3 din prezentele instrucțiuni; se întocmește un proces verbal.

-etapa a doua- deschiderea plicurilor interioare.

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

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

-evaluarea ofertelor constă în compararea prețului fiecărei oferte și întocmirea unui clasament în ordinea descrescătoare a prețurilor 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 adjudică aceluși ofertant care a făcut cea mai mare ofertă la a treia strigare consecutivă;

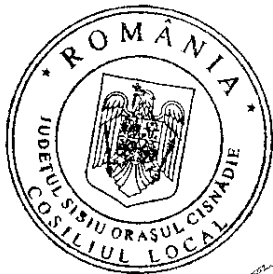
- comisia de licitație va încheia un proces-verbal de adjudecare în două exemplare, pentru imobile;

- 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 10 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

