

**ROMÂNIA**  
**JUDEȚUL SIBIU**  
**CONSILIUL LOCAL CISNĂDIE**

**HOTĂRÂREA NR. 283**

privind închirierea prin licitație publică a imobilului-teren identificat prin CF nr.111337 Cisnădie nr. top.1211/1 situat în orașul Cisnădie strada Cindrelu fn (zona poștă), a suprafeței de 804 mp din suprafața totală de 910 mp aparținând domeniului public al orașului Cisnădie, în vederea amenajării unei parcări

Consiliul local al orașului Cisnădie, întrunit în ședință publică ordinară, în număr de 17 consilieri, la data de 22 noiembrie 2018;

Analizând raportul de specialitate nr. 12674/20.09.2018 privind închirierea prin licitație publică a imobilului-teren identificat prin CF nr.111337 Cisnădie nr. top.1211/1 situat în orașul Cisnădie strada Cindrelu fn (zona poștă), a suprafeței de 804 mp din suprafața totală de 910 mp aparținând domeniului public al orașului Cisnădie, în vederea amenajării unei parcări;

Vazand avizul comisiei economico-financiare, agricultura, programe de dezvoltare, al comisiei tehnice, amenajarea teritoriului, administrarea domeniului public-privat, gospodarie orășenească, mediu si turism și al comisiei juridice, ordine publica, sanatate, protectie sociala, invatamant, cultura, culte, tineret si sport;

În conformitate cu:

- Prevederile Legii nr. 213/1998 privind proprietatea publica si regimul juridic al acesteia
- Prevederile anexei nr.6 a Hotararii Guvernului nr. 978/2002 referitoare la atestarea domeniului public al orasului Cisnădie, judetul Sibiu modificata;
- Prevederile Ordonantei de Urgenta nr. 54/2006 privind regimul contractelor de concesiune de bunuri proprietate publica;
- Prevederile Legii nr.52/2003 privind transparent decizionala in administratie;
- Art. 1777 și urm. din Legea nr. 287/2009 – Noul Cod Civil;
- Legea nr.24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată;

În temeiul prevederilor art. 36 alin. (2) lit. „c”, alin. (5) lit.„a” și lit. „b” și alin.(6) lit.a pct.6, art. 45 alin.(3) și art.115 alin.(1) lit.”b” din Legea nr. 215/2001 privind administrația publică locală, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

**HOTĂRĂȘTE:**

**Art.1** Se însușește raportul de evaluare înregistrat sub nr. 12760/21.09.2018 întocmit de către expert evaluator ec. Al.Tomi Sorin Toma privind imobilul identificat prin CF nr.111337 Cisnădie nr. top.1211/1 situat în orașul Cisnădie strada Cindrelu fn (zona poștă) a suprafeței de 804 mp din suprafața totală de 910 mp aparținând domeniului public al orașului Cisnădie, în vederea amenajării unei parcări, conform anexei nr.1 din prezenta hotărâre.

**Art.2** Se aprobă organizarea unei licitații publice cu strigare în vederea închirierii pe o perioadă de 10 ani a imobilului-teren identificat prin CF nr.111337 Cisnădie nr. top.1211/1 situat în orașul Cisnădie strada Cindrelu fn (zona poștă), a suprafeței de 804 mp din

suprafața totală de 910 mp aparținând domeniului public al orașului Cisnădie, în scopul amenajării unei parcări.

**Art.3** Se stabilește prețul de închiriere a licitației imobilului-teren menționat la art.2 din prezenta de 1340 lei/lună, cu pasul de licitare de 70 lei din prețul de pornire.

**Art.4.** Se aprobă caietul de sarcini, conform anexei nr.2 care face parte integrantă din prezenta.

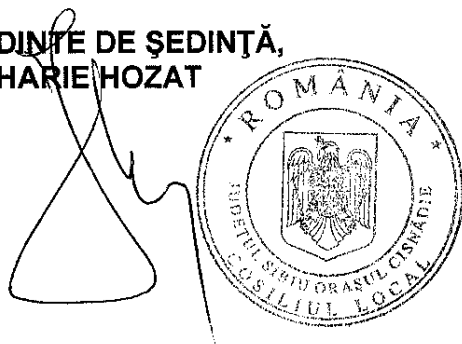
**Art.5** Se împuternicește primarul orașului Cisnădie, pentru semnarea contractului de închiriere.

**Art.6** Ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se asigură de primarul orașului Cisnădie, prin compartimentele subordonate și comisia stabilită prin Dispoziția primarului.

**Art.7** Comunicarea și afișarea prezentei, se vor face prin grija Direcției administrație publică locală.

Adoptată la Cisnădie în data de 22 noiembrie 2018, cu 15 voturi „pentru” și 2 voturi „împotriva”.

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,  
ZAHARIE HOZAT**



**CONTRASEMNEAZĂ  
SECRETAR,  
CIPRIAN-CONSTANTIN RUSU**

**Difuzare:** 1 ex. Instituția Prefectului - Jud. Sibiu

1 ex. Primar

1 ex. Secretar

1 ex. Dosar ședință

1 ex. Evidență hotărâri

1 ex. Direcția Tehnică

1 ex. Direcția economică —

1 ex. Comp. financiar contabilitate —

1 ex. Comp. impozite și taxe —

1 ex. Afișaj —

## **RAPORT DE EVALUARE**

### **OBIECTUL EVALUĂRII:**

**Teren parcare cf 111337 – PENTRU INCHIRIERE  
SITUATE IN CISNADIE  
JUDEȚUL SIBIU**



**Solicitant : ORASUL CISNADIE**

**BENEFICIAR:  
ORASUL CISNADIE  
JUDEȚUL SIBIU  
septembrie 2018**

*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.*



**DECLARATIE DE CONFORMITATE**

Prin prezenta certificam următoarele:

- prezentările faptelor din raport sunt reale si corecte și reflectă cele mai pertinente cunoștințe ale evaluatorului la data inspectiei;
- analizele și concluziile sunt limitate numai la ipotezele și condițiile limitative prezentate în raport si se constituie ca analize, opinii si concluzii profesionale, impartiale;
- nu s-au avut nici un interes actual sau de perspectiva asupra proprietății evaluate, si nu exista nici un interes personal sau partinitor fata de vreuna din partile implicate
- onorariul nu se face in functie de exprimarea unei valori prestabilite sau care ar favoriza dorinta clientului de obtinere a unui rezultat dorit sau de aparitia unui eveniment ulterior;
- analizele, opiniile si concluziile noastre precum si prezentul raport au fost efectuate în Codul de Etica Profesionala al Evaluatorului Autorizat și cu Standardele de evaluare a bunurilor 2018, cu exceptiile mentionate expres in acest raport;
- evaluatorii îndeplinesc cerințele adecvate de calificare profesională si au experiența si competenta necesara evaluarii pentru categoria de proprietate evaluată;
- raportul de evaluare a fost generat numai dupa efectuarea inspectia proprietății ce face obiectul raportului;
- nici o alta 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 si angajatii sai au incheiate asigurari 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 –drum , proprietatea Orasul Cisnădie – , **Județul SIBIU –domeniul public , pe teritoriul administrativ al orasului Cisnădie.**

**Obiectul supus evaluării** este constituit din:

Active aparținând orasului Cisnădie , jud. Sibiu teren parcare –str. Cindrelu zona posta – pentru inchiriere  
, proprietatea orasului CISNADIE –domeniul public .

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

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

Extras cf cu nr.111337 , nr. cerere 26691 din 20.03.2018

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 2018:**

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 =4,6332 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 11.09.2018 de către Al.Tomi Sorin Toma EVALUATOR AUTORIZAT , ANEVAR avand leg.10106 , in prezenta reprezentantului **orasului Cisnadie**. 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 intocmit in temeiul solicitarii clientului Orasul Cisnadie –cu drept de utilizare Orasul Cisnadie.
- In lipsa tranzactiilor consumate pot fi utilizate si oferte de vanzari in conformitate cu standardele de evaluare a bunurilor –editia 2018, ghidul metodologic GEV630 punctul 39, 74, 75 etc.
- Activul a fost evaluat pe premiza dreptului integral de proprietate.
- Nu avem informatii referitoare la dreptul de proprietate afectat de locatiune si nici documente in acest sens.
- Evaluatorul s-a bazat exclusiv pe documentele mentionate in cadrul raportului si a anexelor la raport. -Evaluatorul nu are cunostinta de existenta altor documentele care ar putea afecta material valorile estimate. In privinta actelor evaluatorul nu poate obtine mai multe decat i se ofera de catre partile interesate in cadrul procesului de evaluare practic nu poate forta partile sa i se ofere mai multe documente astfel ca, daca partile evita cu intentie predarea tuturor actelor si informatiilor relevante cu impact pe valoare exonereaza de drept evaluatorul, care trebuie sa arbitreze independent.
- Valoarea nu este un pret cert obtenabil ci un indicator de valoare de la care se pot lua decizii iar mentinerea conditiilor valorii de piata poate conduce la atingerea targetu-ului de valoare estimat in lucrarea de fata. Chiar daca se mentin conditiile valorii de piata finalizarea vanzarii se poate face la o valoare diferita fiind influentata la momentul respectiv de motivatia vanzarii, element ce nu poate fi controlate de evaluator in afara subiectilor activi ai tranzactiei adica vanzatorul si a cumparatorul.
- Raportul de evaluare este confidential, posesia acestuia nu da dreptul utilizarii de catre terte parti in afara utilizatorului care are dreptul de utilizare in scopul pentru care a fost solicitat. Utilizarea de catre terte parti fara acordul evaluatorului se pedepseste conform legislatiei romane in vigoare. Lucrarea este protejata de legea 8 / 1996.
- Tipul valorii estimat este valoarea de piata.
- Valoarea recomandata este conditionata de ofertele de vanzare ale unor proprietati similare preluate din spatiul public disponibil oricarui alt utilizator sau potential utilizator. Practic cererea este cea care influenteaza atat pretul cat si tranzactiile in sine. In prezent nu se poate spune ca exista o cerere activa.
- Analiza de fata estimeaza nivelul tranzactionabil la nivelul pietei. Au fost investigate intentiile de vanzare de terenuri libere.



-Analiza deciziei in vanzare – cumparare – concesiune , tine cont de elemente obiective comparative cu cele de pe piata rezultand o valoare de tranzactionare bazata pe un rationament logic. Nu s-a tinut cont 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 cf

-Suprafata constructiilor este preluata din cf ,

-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. In 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 acurateții 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 2018 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 cf**
- ◆ **In zona nu exista nici oferte nici tranzactii cu proprietati identice in zona**
- ◆ **Proprietatea a fost evaluata - terenul parcare –pentru inchiriere**
- ◆ **Nu au fost puse la dispozitia evaluatorului , documente de proprietate , autorizatii de constructie , pv de receptie , se presupun ca acesate sunt in legalitate si exista la proprietar**

**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 exista parcarilor in apropiere –la peny , benzinarie , spalatorie**  
**-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 venit. Rezultatul evaluării: a fost selectată valoarea obținută prin



abordarea prin venit. Pentru aplicarea acesteia, s-au utilizat informații extrase din piață, verificate pentru valabilitate. Această abordare respectă criteriile de *adecvare, precizie și cantitate* a informațiilor utilizate.

**Riscuri specifice :**

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

Riscurile generale, ar putea fi completate și extinse în situația proprietății imobiliare evaluate de aspecte care prin efectele lor pot afecta valoarea de piață a proprietății și ca urmare trebuie să dimensionate ca potențiale 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 oricărui eveniment previzibil la data evaluării asupra valorii viitoare a proprietății – risc în funcție de evoluția pieței specifice, durata mare de expunere pe piață 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 referință 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**

Proprietatea imobiliară se compune din următoarele active :

DENUMIRE IMOBIL	NR. CF	NR. CAD	S TEREN (mp)
TEREN PENTRU PARCARE STR CINDRELU ZONA POSTA	111337	111337	910



Sunt pavate cu dale din beton .Activul este situat in intravilan , loc.CISNADIE , Judetul SIBIU. Este situat in Zona Postei , situata pe strada Cindrelului nr. 57.

Proprietarul –**orasul Cisnadie** deține în proprietate imobilul conform următoarelor documente:

- Extras cf

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

Proprietatea se evalueaza ca un tot unitar.

### **CAPITOLUL III. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE**

#### **3.1. Analiza pietei imobiliare specifice**

##### **Tipul proprietății; definirea pieței**

Această proprietate imobiliară se încadrează în sub piața locurilor de parcare.

Piața acestor imobile este o *pieță urbană sau rurală cu caracter local* pe care activează agenți economici locali.

Piața specifică a acestor construcții, din punct de vedere geografic, este *locală*, respectiv orasul Cisnadie. Din punct de vedere economic, piața imobiliară a proprietăților de tip sportiv ca și a celorlalte tipuri de proprietăți imobiliare, este puternic influențată de starea economică generală a zonei de amplasare și a vecinătăților, dar în special de starea economică generală a localității; din acest punct de vedere menționăm că atât zona delimitată pentru piața specifică (Ploiești și împrejurimi), față de anii precedenți se află în creștere.

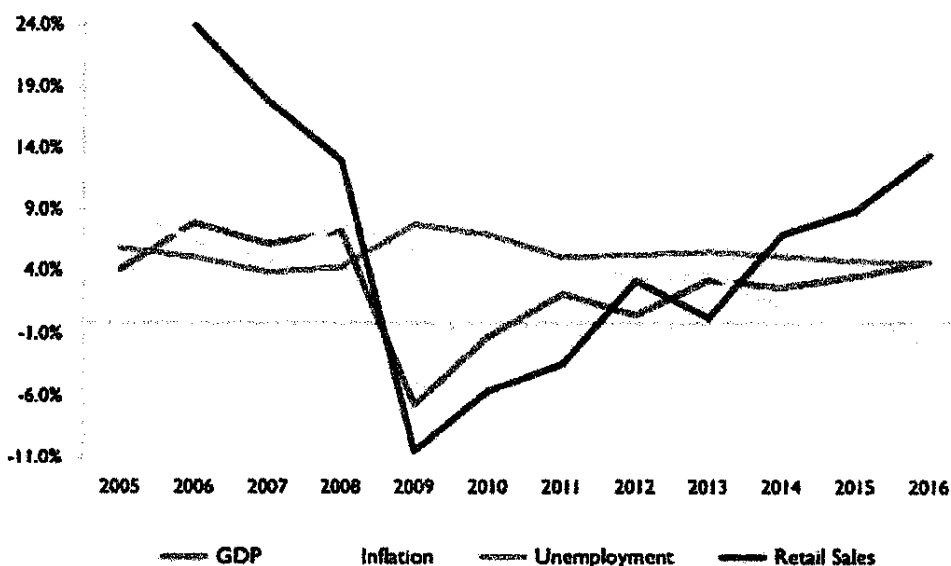
**Piața specifică este deci piața spațiilor de tip parcare , ea este o piață segmentată, atât urbană cat și rurală, cu activitate relativ mic ca număr al tranzacțiilor.**

##### **Scurtă analiză a pieții imobiliare**

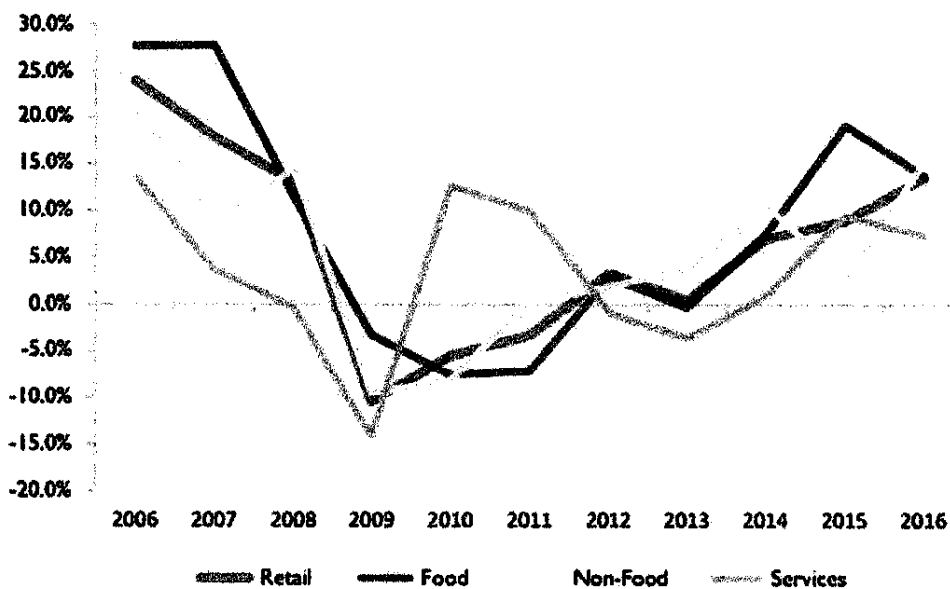
Piața imobiliară este strâns legată de activitatea economică a unei țări. După anul 2008 România a intrat într-o criză financiar-economică, care a avut un impact major în reducerea substanțială a tranzacțiilor pe piața imobiliară. Criza a afectat atât cantitativ cât și calitativ piața imobiliară. În anul 2016 România a cunoscut cea mai mare creștere economică de după 2008. Principala sursă de creștere a fost cea a consumului intern, fiind stimulată de reducerile fiscale, creșterile salariale. PIB-ul a cunoscut o creștere de 4,8%, cea mai mare creștere din UE. De asemenea a crescut alături de sectorul comercial cel de IT, industrial, a scăzut rata dobânzi, iar inflația a rămas constantă. O evoluție a acestor indicatori este arătat în graficele de mai jos:



## ROMANIA - ECONOMIC EVOLUTION



## ROMANIA - RETAIL SALES EVOLUTION



În primul trimestru al anului 2017 se observă o creștere sub 5% față de perioada anterioară a anului 2016. Considerăm că acest trend se va mentine și pe parcursul anului 2017.

### 3.2. Oferta competitivă



Oferta de active similare s-a manifestat sporadic si pana in prezent( rezultand din anumite active aflate in patrimoniul unor orase, 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 Cisnădie , piata este in usoara crestere .

## **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 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 utilizările 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 utilizările 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 constructii, 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 parcare care ar putea fi inchiriata.**

#### **4.2. Procedura de evaluare (Etapă parcurse, surse de informatii utilizate)**

În conformitate cu Standardele profesionale și a recomandărilor metodologice de lucru acceptate de ANEVAR, există trei tipuri de abordări posibile:

4.2.1 Abordare prin piata –nu s-a aplicat intrucat nu exista suficiente comparabile



**4.2.2. Abordarea prin cost** – în cadrul acesteia este determinat costul de înlocuire al amenajărilor terenului, la data evaluării, împreună cu o estimare valorică a pierderilor ce au avut loc din cauza uzurii fizice, deficiențelor de proiectare și influențelor vecinătății. La costul estimat după scăderea deprecierilor clădirii se adaugă profitul investitorului imobiliar și valoarea estimată a terenului. Totalul astfel obținut reprezintă valoarea indicată de abordarea prin costuri. Nu este cazul intrucat este o proprietate generatoare de venituri

**4.2.3. Abordarea prin venit** – în cadrul acesteia este calculat venitul curent al proprietății, luând sau nu în considerare deducerile pentru pierderile prin neocupare precum și cheltuielile aferente exploatarei, astfel se obține un venit brut potențial sau efectiv sau un venit net din exploatare. Corespunzător tipului de venit considerat, vor fi aplicate rate de capitalizare adecvate rezultând astfel valoarea indicată de această abordare.

Pentru cazul concret al evaluării proprietății ce face obiectul raportului de față, considerăm ca adecvate abordarea prin venit .

Abordarea prin venit este adecvată și exista posibilitatea de oferte de chirii ce pot fi obținute pentru respectiva proprietate.

Analiza fluxului de numerar actualizat (DCF) reprezintă o tehnică de modelare financiară bazată pe ipotezele explicite referitoare la venitul și cheltuielile previzionate aferente unei proprietăți sau întreprinderi. Astfel de ipoteze se referă la mărimea, calitatea, variabilitatea, momentul și durata intrărilor și ieșirilor de numerar care sunt actualizate la valoarea prezenta/actualizată.

Cu informațiile și cu ratele de actualizare adecvate și care pot fi susținute, analiza DCF reprezintă una din metodologiile de evaluare acceptate în cadrul abordării prin venit.

Analiza DCF este aplicată în evaluarea proprietății imobiliare, a întreprinderilor și activelor necorporale, în analizele investițiilor și ca procedură contabilă de estimare a valorii de utilizare. Analiza DCF este utilizată din ce în ce mai mult în sectoarele instituționale, de investiții imobiliare și de evaluare a întreprinderilor și este frecvent solicitată de clienți, creditori, consilieri și administratori financiari și manageri de portofoliu.

Evaluările prin DCF, ca și alte evaluări bazate pe venit, sunt fundamentate pe analiza datelor istorice și pe ipotezele referitoare la condițiile viitoare de piață, care afectează cererea, oferta, venitul, cheltuielile și potențialul de risc. Aceste ipoteze determină capacitatea de a genera venit a unei proprietăți sau întreprinderi, a cărei schemă de venituri și cheltuieli viitoare a fost previzionată.

Evaluările prin DCF folosesc rate de actualizare definite ca o rată de rentabilitate folosită pentru a converti o sumă de bani, care trebuie plătită sau primită în viitor, în valoarea ei actualizată (sau prezenta) și ea trebuie să reflecte costul de oportunitate al capitalului.

Analiza DCF presupune previziunea unei serii de fluxuri de numerar periodice, fie pentru o proprietate funcțională, fie pentru o proprietate în dezvoltare, fie pentru o întreprindere. Acestor serii de fluxuri de numerar previzionate li se aplică o rată de actualizare adecvată, derivată de pe piață, pentru a stabili valoarea actualizată a fluxului de venit generabil de proprietate sau întreprindere. În cazul exploatarei proprietății imobiliare, fluxul de numerar periodic se estimează sub forma venitului brut minus pierderile din neocupare și din neincasarea chiriei, minus cheltuielile/costurile de funcționare. Apoi se actualizează seria veniturilor nete din exploatare periodice, împreună cu valoarea terminală (de reversiune), de cedare anticipată pentru sfârșitul perioadei de previziune.

Previziunea schemei de evoluție a venitului sau fluxului de numerar periodic al unei



intreprinderi sau proprietati, din care pot fi calculati indicatori ai rentabilitatii financiare. Previziunile venitului sau fluxului de numerar se fac prin utilizarea unui model financiar care reflecta relatiile istorice dintre venituri, cheltuieli si valoarea capitalului, precum si cele rezultate din previziunea acestor variabile. De asemenea, modelarea financiara poate fi utilizata si ca un instrument de conducere pentru a testa asteptarile in ceea ce priveste performanta proprietatii, pentru a evalua integritatea si stabilitatea modelului DCF sau ca o metoda de reproducere a pasilor facuti de investitori, in luarea deciziilor privind achizitionarea, vanzarea sau detinerea unei proprietati sau unei intreprinderi. *Rata interna de rentabilitate (RIR)* este definita ca rata de actualizare la care valoarea actualizata a fluxului net de numerar al unui proiect este egala cu valoarea actualizata a investitiei de capital. Este rata la care valoarea neta actualizata (VNA) este egala cu zero. RIR reflecta atat rata de recuperare a capitalului investit, cat si rentabilitatea investitiei initiale, care sunt elementele de baza ce trebuie luate in considerare de potentialii investitori. In consecinta, obtinerea RIR din analiza tranzactiilor de piata cu proprietati similare, care genereaza un venit comparabil, este o metoda corecta pentru stabilirea ratelor de actualizare de piata, utilizate pentru a obtine valoarea de piata. Valoarea neta actualizata (VNA) reprezinta diferenta dintre veniturile actualizate sau intrarile actualizate si costurile sau iesirile actualizate, in cadrul unei analize a fluxului de numerar actualizat.

Evaluarea prin **actualizarea fluxurilor financiare** are la baza urmatoarele ipoteze si conditii:

- Evaluarea Activelor s-a realizat sub premisa continuarii activitatii la care acestea contribuie – respectiv parcare.
- Aplicarea metodei a avut la baza previziunile financiare privind activitatea derulata pentru perioada de previziune, primite din partea Beneficiarului, corelata cu veniturile estimate pe baza orele de folosinta, grad de ocupare.
- Estimarea valorii elementelor financiare s-a efectuat avand la baza informatiile disponibile pe piata si datele puse la dispozitie de Beneficiar, valabile la data de 11.09.2018;
- In estimarea valorilor s-a aplicat cursul de referinta BNR valabil la data de 11.09.2018;
- Prognoza a fost efectuata pentru o perioada de 5 ani, incepand cu anul 2018;

#### **Estimarea Veniturilor**

Pentru estimarea veniturilor, evaluatorul a avut la dispozitie situatia date de piata privind inchirierea unor parcuri similare.

Estimarea veniturilor are la baza urmatoarele ipoteze:

- Evaluarea Activelor s-a realizat sub premisa continuarii activitatii la care acestea contribuie – respectiv activitati sportive.
- Activele analizate reprezinta baza derularii activitatii sportive. Acestea sunt formate din:

-Inchiriere teren tenis –ziua

-Inchiriere teren tenis –noaptea

iar rezultatele evaluarii individuale pot reflecta doar necesarul de capital pentru inlocuirea acestora la data evaluarii, nu si potentialul de fructificare al acestora pe piata, care este dat de rezultatele activitatii la care acestea contribuie.



Fluxurile de numerar au fost estimate pe baza previziunii veniturilor pe care activele le pot genera in perioada urmatoare, precum si a costurilor aferente activitatii desfasurate. *Informatiile furnizate de catre Beneficiar privind veniturile au fost ajustate de catre noi in baza ipotezelor specificate in capitolul acesta al raportului.*

#### **Analiza cash-flow**

Aceasta metodologie presupune estimarea fluxurilor nete de capital care stau la baza activitatii sportive pentru o baza de 5 ani de zile. Pentru estimarea acestora s-a tinut cont si de impozitul pe profit. Baza de impozitare este de 1% si este considerata constanta pe toate perioada de analiza. **Profitul net** este determinat prin scaderea impozitului din venitul brut.

#### **Rata de actualizare. Rata de capitalizare**

**Definitie: Rata de actualizare**

Reprezinta o rata a rentabilitatii utilizata pentru a transforma o suma de bani, de platit sau de incasat in viitor, in valoare actualizata. Rata de actualizare medie ponderata a ratei de actualizare aplicata activelor necorporale si a ratei de actualizare aplicata activelor corporale ar trebui sa fie corelata cu costul mediu ponderat al capitalului intreprinderii.

**Rata de capitalizare si rata de actualizare trebuie sa fie in concordanta cu tipul de beneficii anticipate utilizat.**

Rata de actualizare si rata de capitalizare este determinata astfel:

<b>Discount rate estimation (CAPM - Capital Assets Pricing Model)</b>	<b>Strejnic</b>
$\beta$ assets - Volatility coefficient against the market	1,20%
Rf - Risk free rate	0,34%
MRP <sub>E</sub> (ERP) - Market Risk premium	9,71%
SP - Size premium	0,00%
$\alpha$ - Specific risk premium	3,13%
$K = Rf + \beta + ERP + SP + \alpha$	14,38%

Pentru  $\beta$  assets, Size Premium s-a utilizat informatiile de pe situl:

[http://pages.stern.nyu.edu/~adamodar/New\\_Home\\_Page/datafile/Betas.html](http://pages.stern.nyu.edu/~adamodar/New_Home_Page/datafile/Betas.html)

[www.stern.nyu.edu/~adamodar/pc/datasets/ctryprem.xls](http://www.stern.nyu.edu/~adamodar/pc/datasets/ctryprem.xls)

**Astfel valoarea minima de inchiriere a proprietatii este :**

DENUMIRE IMOBIL	NR. CF	NR. CAD	S TEREN (mp)	VALOARE DE PIATA lei	Valoare de inchiriere	
					P/U lei/luna	P/U euro/luna
TEREN PENTRU PARCARE STR CINDRELU ZONA POSTA	111337	111337	910			
<b>TOTAL</b>				<b>161.657</b>	<b>1338</b>	<b>287</b>

## **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 judecări consistente.

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

DENUMIRE IMOBIL	NR. CF	NR. CAD	S TEREN (mp)	VALOARE DE PIATA lei	Valoare de inchiriere	
					P/U lei/luna	P/U euro/luna
TEREN PENTRU PARCARE STR CINDRELU ZONA POSTA	111337	111337	910			
<b>TOTAL</b>				<b>161.657</b>	<b>1338</b>	<b>287</b>

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 venit utilizeaza date privind inchirierea unor active similare , date care sunt mult mai precise.

**Cantitatea de informatii:** in cadrul abordarii prin venit au fost folosite date de piata privind chiria perceputa pentru active similare.

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

DENUMIRE IMOBIL	NR. CF	NR. CAD	S TEREN (mp)	VALOARE DE PIATA lei	Valoare de inchiriere	
					P/U lei/luna	P/U euro/luna
TEREN PENTRU PARCARE STR CINDRELU ZONA POSTA	111337	111337	910			
<b>TOTAL</b>				<b>161.657</b>	<b>1338</b>	<b>287</b>

Valoarea nu reprezintă un fapt, ci o estimare a celui mai probabil preț care va fi plătit 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 și condițiile limitative enunțate în raport.

Opinia evaluatorului trebuie analizată în contextul economic general de la data evaluării în care are loc operațiunea de evaluare, stadiul de dezvoltare a pieței imobiliare și scopul prezentului raport. Dacă acesta se modifică semnificativ în viitor evaluatorul nu este responsabil decât în limita informațiilor valabile și cunoscute de acesta la data evaluării.

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 2018

**EVALUATOR AUTORIZAT**  
ec. Al.tomi Sorin Toma,  
Membru titular ANEVAR  
Leg. 10106 , tf. 0723006291

14.09.2018



**Fotografii**

**FOTGRAFII**





## Anexa A Evaluarea proprietatii imobiliare

### ABORDARE PRIN VENIT

#### Analiza fluxului de numerar actualizat (DCF)

##### EVALUARE TEREN PARCARE INCHIRIERE

##### BUGET DE VENITURI SI CHELTUIELI

COMPUNERE	VBP/AN/EU	VBE/AN1/EU	VBE/AN2/EU	VBE/AN3/EU	VBE/AN4/EU	VBE/AN5/EU
VENITURI SERVICII INCHIRIERE	103680	108864	109901	110938	114048	114048
<b>TOTAL (cifra de afaceri)</b>	<b>103680</b>	<b>108864</b>	<b>109901</b>	<b>110938</b>	<b>114048</b>	<b>114048</b>
CHELTUIELI DIRECTE SI INDIRECTE (60% DIN VBE)	62861	65318	65940	66563	68429	68429
<b>TOTAL CHELTUIELI</b>	<b>62861</b>	<b>65318</b>	<b>65940</b>	<b>66563</b>	<b>68429</b>	<b>68429</b>

PROFIT BRUT DIN EXPLOATARE	40819	43546	43960	44375	45619	45819
IMPOZIT PE PROFIT (1% din cifra de afaceri)	1037	1089	1099	1109	1140	1140
<b>PROFIT NET DIN EXPLOATARE</b>	<b>39782</b>	<b>42457</b>	<b>42861,312</b>	<b>43266</b>	<b>44479</b>	<b>44479</b>
CAPITAL DE LUCRU	6000	6000	6000	6000	6000	6000
<b>TOTAL FLUXURI NETE DIN EXPLOATARE</b>	<b>33782</b>	<b>36457</b>	<b>36861</b>	<b>37266</b>	<b>38479</b>	<b>38479</b>
<b>TOTAL FLUXURI NETE DIN EXPLOATARE</b>	<b>33782</b>	<b>36457</b>	<b>36861</b>	<b>37266</b>	<b>38479</b>	<b>38479</b>





**ABORDAREA PRIN VENIT**

**Metoda actualizarii veniturilor viitoare**

Indicator -an	AN 0	AN 1	AN 2	AN 3	AN 4	AN 5
Venituri nete		33782	36457	36861	37266	38479
Factor actualizare ( RATA DE ACTUALIZARE 14%)		0,877	0,769	0,675	0,592	0,519
CASH FLOW ACTUALIZAT		29.634	28.052	24.880	22.064	19.985
Valoare fluxuri	104.631					
Valoare reziduala( EURO)						109.800
Valoare reziduala actualizata(LEI)	57.027					
Valoare totală(Lei)	161.657					

DOTARI NON IMOBILIARE( lei)	0	venit/an lei	venit/luna lei 12	venit/luna eur 291
Val de piata estimata(lei)	161.657	16166	1347	291
(val. tot. -val. dotari non imobiliare)				

val. reziduala actualizata: val. reziduala la sfarsitul anului 5\*factorul de actualizare la sf. anului 5+valoarea estimata teren  
valoarea totala:val. fluxuri+val. reziduala actualizata

VALOARE ESTIMATA TEREN -RON 109800

explicatii

	euro	LEI			
CHELTUIELI /AN	13567	62860,8			
SALARII	3000				
PROMOVARE	0				
CHELTUIELI NEPREVAZUTE	1000				
ILUMINARE	1238,4				
344 LEI /ORA * 8 H *0,45 EON/KW			344	8	0,45
TOTAL CHELTUIELI /LUNA	5238,4				1238,4
VENITURI				ron	euro
240 ZILE/AN	8 ORE/ZI	RON/ORA		TOTAL	
	270	12	32	103680	22378

DENUMIRE IMOBIL	NR. CF	NR. CAD	S TEREN (mp)	VALOARE DE PIATA P/U lei	Valoare de inchiriere P/U lei/luna	euro/luna
TEREN PENTRU PARCARE STR CINDRELU ZONA POSTA	111337	111337	910			
TOTAL				161.657	1338	287

**Date de piata**

**Vrei parcare cu tarif preferential in Bucuresti? Iata ce trebuie sa faci**

Bucurestenii pot depune solicitari de abonamente cu tarif preferential intre 80 si 120 de lei pe luna pentru riverani, pentru locurile de parcare publice. Solicitarile pot fi depuse de luni pana vineri, in intervalul 9:00 - 15:00, la sediul ...

<http://www.ziare.com/articole/tarif+parcare>





**EVALUARI | AZ**

PFA Ec. Al Tomi Sorin Tomiu  
membru tutur ANEVAR

**WWW.EVALUARIAZ.RO**  
ADRESA: Str. Tufnicului 14,  
B9C, ap. 3, Sibiu Iulia  
CUI: RO 25338660  
TEL: +40 0723 006 291  
MAIL: altomi.sorin@gmail.com  
**RAPORT DE EVALUARE**



PARCARI	Tarife	Imagini
14	14	
15	15	
16	16	
17	17	
18	18	
19	19	
20	20	
21	21	
22	22	
23	23	
24	24	
25	25	
26	26	
27	27	
28	28	
29	29	
30	30	



<http://spadpp.sibiu.ro/parcari/detalii/14>

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,  
ZAHARIE HOZAT**



**CONTRASEMNEAZA:  
SECRETAR  
CIPRIAN-CONSTANTIN RUSU**



## **CAIET DE SARCINI**

privind închirierea prin licitație publică a imobilului-teren identificat prin CF nr.111337 Cîsnădie nr. top.1211/1 situat în orașul Cîsnădie strada Cîndreleu fn (zona poștă), a suprafeței de 804 mp din suprafața totală de 910 mp aparținând domeniului public al orașului Cîsnădie, în vederea amenajării unei parcări.

### **1. Obiectul inchirierii**

1.1 Obiectul inchirierii îl constituie imobilul-teren a suprafeței de 804 mp din suprafața totală de 910 mp, situat în Cîsnădie, str.Cîndreleu fn (zona poștă). identificat prin CF nr.111337 Cîsnădie nr. top.1211/1

1.2 Terenul face parte din domeniul public al orașului Cîsnădie.

1.3 Realizarea parcarii se va executa pe 804 m, conform schitei anexate.

1.4 Diferența de 106 mp reprezentată în schita anexată vor fi folosiți drept cale de acces public.

### **2. Motivatia inchirierii**

#### **2.1 Baza legala**

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

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

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

Prevederile raportului de evaluare nr. 12760/21.09.2018.

Prevederile Hotărârii Consiliului Local Cîsnădie nr. 283/27.09.2018 privind închirierea prin licitație publică a unei suprafețe de teren aflate în domeniul public al orașului Cîsnădie,

#### **2.2 Scopul închirierii**

Scopul închirierii este pentru amenajare unei parcări.

### **3. Durata inchirierii**

Terenul se închiriaza pentru o perioadă de **10 ani în vederea amenajării unei parcări.**

### **Incetarea inchirierii**

Incetarea contractului de închiriere poate avea loc în următoarele situații:

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

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

4.1. Pretul de pornire a licitației va fi de **1340 lei/luna**,  
Pasul de licitare este de **70 lei**.



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

4.3 Chiria lunara va fi indexata anual, in functie de indicele de inflatie comunicat de Comisia Nationala de Statistica prin Buletinul Statistic de Preturi.

4.4. Intarzierile la plata chiriei se vor sanctiona cu **penalitati de 0,15% pe zi** de intarziere la suma datorata, urmand ca pentru intarzierile ce depasesc 2 luni sa se procedeze la rezilierea contractului de inchiriere fara a fi necesara interventia instantelor judecatoresti (pact comisoriu expres).

4.5. 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

5.1. Terenul care face obiectul inchirierii este proprietatea domeniului public al orasului Cisnădie, este administrat de catre Consiliul Local Cisnădie 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.

5.2. 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

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;

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) Imobilul-teren va fi amenajat ca parcare în termen de **6 luni** de la data încheierii contractului. Amenajarea se va realize cu dale inierbate si cu pastrarea arborilor de dimensiune mare.
- c) Chiria la acest imobil-teren se va actualiza **anual cu rata inflației**.
- d) Cheltuielile pentru amenajare vor fi în **sarcina chiriașului**.
- e) Sa plateasca chiria la valoarea, in termenul si modul stabilite in contractul de inchiriere;
- f) Sa suporte contravaloarea lucrarilor impuse de profilul de activitate, precum si cele impuse de starea terenului.
- g) Pe toata durata de derulare a contractului, chirasul nu va putea sa subinchirieze terenul, in tot sau in parte, unei alte persoane;
- h) 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 pestilențiale;
- i) 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;



- j) Chiriasul este obligat sa utilizeze spatiul inchiriat numai in scopul prevazut in contractul de inchiriere;
- k) Chiriasul este obligat sa achite in totalitate debitele care le are fata de bugetul local;
- l) Chiriasul se obliga sa incheie, în nume propriu, contracte separate cu furnizorii de utilitati.

#### 8. Raspunderea partilor

In cazul nerespectarii de catre una dintre parti a prevederilor contractului de inchiriere, partea in culpa datoreaza celeilalte parti despagubiri corespunzatoare prevederilor acestuia sau corespunzator legislatiei specifice in domeniu; despagubirile sunt cumulative si nu exclusive.

Situatiile de forta majora exonereaza de raspundere partea care le invoca si dovedeste in conditiile legii; aparitia cazurilor de forta majora trebuie comunicata in termen de 5 zile de la aparitie, comunicarea urmand a fi insotita de documentele care atesta cazul de forta majora; in lipsa acestor documente constatatoare, partea care a invocat cazul de forta majora nu va fi exonerata de raspundere; in cazurile de forta majora invocate si dovedite ca atare, partile vor conveni la declararea obligatiilor pe perioada afectata de forta majora.

#### 9. Solutionarea litigiilor

Litigiile de orice fel care apar pe parcursul derularii contractului de inchiriere si care nu se pot solutiona pe cale amiabila vor fi supuse spre solutionare instantelor judecatoresti competente.

#### 10. Dispozitii finale

10.1. Drepturile si indatoririle partilor se stabilesc prin contractul de inchiriere.

10.2 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**.

10.4. Ofertantii vor prezenta la dosarul depus pentru licitatie, garantia de participare in valoare de **300 lei RON**.

10.5 Ofertantii vor prezenta la dosarul depus pentru licitatie, taxa de participare in valoare de **100 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.

10.5. 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.

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

10.7 Licitatia se poate desfășura dacă sunt cel puțin două oferte valabile pentru terenul solicitat.

10.8 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.

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

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



## **INSTRUCTIUNI**

privind închirierea prin licitație publică a imobilului-teren identificat prin CF nr.111337  
Cisnădie nr. top.1211/1 situat în orașul Cisnădie strada Cindrelu fn (zona poștă), a  
suprafeței de 804 mp din suprafața totală de 910 mp aparținând domeniului public al  
orașului Cisnădie, în vederea amenajării unei parcări.

1. Procedura de licitație aplicată: licitația publică deschisă
2. Scopul: stabilirea ofertei câștigătoare pentru închirierea terenului a suprafeței de 804 mp din suprafața totală de 910 mp situat în situat in Cisnădie, strada Cindrelu fn zona Poșta .

3. Documente necesare ofertanților pentru a fi admiși:

### Opțiuni – Oferte

Ofertele vor fi redactate în limba română.

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

Opțiunile materializate în oferte, vor cuprinde:

Pentru ofertantul **persoană juridică**, se vor depune:

- documente de eligibilitate;
- actul constitutiv al societății (obiectul de activitate) – copie;
- certificat de înregistrare la registrul comerțului cu anexa – copie;
- certificat de cazier fiscal;
- dovada achitării obligațiilor financiare față de bugetul de stat – certificat de atestare fiscală;
- dovada achitării obligațiilor financiare față de bugetul local – certificatul fiscal privind impozitele și taxele locale;
- bilanțul contabil pe ultimii doi ani – copie;
- scrisoare de bonitate din partea băncii ofertantului;
- împuternicire din partea ofertantului pentru persoana care participă la licitație (dacă este cazul);
- copie xerox după actul de identitate al persoanei care participă la licitație;
- dovada depunerii garanției, taxei de participare la licitație și contravaloarea documentației;

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

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

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



#### 4. Prezentarea ofertelor:

##### Procedura de prezentare a ofertelor

Oferta pentru vânzarea terenului, se depune într-un singur exemplar.

Ofertantul va introduce oferta în mod obligatoriu în **2 plicuri**, astfel:

- **plicul interior (1)** va conține oferta conform modelului anexat, cu suma oferită. Pe acest plic vor fi înscrise denumirea ofertantului și sediul social al acestuia și se sigilează de către acesta;
- plicul interior se restituie ofertantului nedeschis în cazul în care acesta nu a fost depus la data, ora limită și locul de depunere a ofertei.
- **Plicul exterior (2)** va cuprinde plicul interior, chitanțele de plată a garanției și taxei de participare, toate documentele cerute la punctul

5. Opțiuni-Oferte din prezentele instrucțiuni și va fi sigilat în prezența ofertantului de către vânzător (sau de către organizator), iar pe el se va menționa:

**PRIMĂRIA ORAȘULUI CISNĂDIE**  
**PIAȚA REVOLUȚIEI NR.1**  
**LICITAȚIE PUBLICĂ DESCHISĂ PENTRU ÎNCHIRIEREA**  
**TERENULUI SITUAT ÎN ORAȘUL CISNĂDIE, STR. CINDRELU FN (ZONA POȘTĂ)**  
**, CF NR.111337 CISNĂDIE, NR. TOP. 1211/1, A SUPRAFEȚEI DE 804 MP DIN**  
**SUPRAFAȚA TOTALĂ DE 910 MP**

Garanția de participare la licitație se pierde în următoarele situații:

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

Taxa de participare, garanția de participare și valoarea caietului de sarcini, se vor depune la caseria Primăriei orașului Cislădie, dovada achitării lor făcându-se prin chitanțele eliberate care însoțesc oferta. Garanția de participare poate fi depusă în contul vânzătorului RO79TREZ5805006XXX000021 deschis la BN Trezoreria Cislădie, sau scrisoare de garanție bancară.

##### Desfășurarea licitației

Președintele comisiei de licitație conduce întreaga activitate după următoarea procedură:

- la data, ora și locul anunțate prin publicație pentru desfășurarea licitației, în prezența membrilor comisiei de licitație, se invită în sală toți ofertanții (personal sau mandatar împuternicit procedura autentică specială) în vederea începerii licitației;
- Se începe licitația, parcurgându-se următoarele etape:
- se verifică integritatea plicurilor în care s-au depus ofertele;
  - în cazul în care plicurile sunt sigilate, fapt recunoscut de ofertanți, se întocmește un proces verbal de deschidere a plicurilor exterioare, care va fi semnat de către toți participanții la licitație, apoi se trece la deschiderea ofertelor;
  - se verifică identitatea ofertanților;
  - se verifică existența actelor doveditoare de plată a garanțiilor și taxei de participare și se face publică oferta fiecărui ofertant;
  - se trece la supralicitare prin strigare directă, începând de la oferta cea mai mare. Supralicitarea se continuă până când nici un ofertant nu mai supralicitează;
  - între strigări se lasă un timp suficient pentru gândire;



- terenul se adjudecă celui ofertant care a făcut cea mai mare ofertă la a treia strigare consecutivă;
- comisia de licitație va încheia un proces-verbal de adjudecare în două exemplare, pentru teren;
- pe baza procesului verbal de adjudecare a licitației se va încheia contractul de închiriere teren la sediul Primăriei orașului Cislădie.

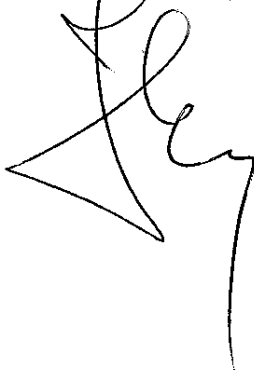
6. Deschiderea și evaluarea ofertelor:

-ora, data și locul deschiderii ofertelor: .....2018 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.

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,  
ZAHARIE HOZAT**



**CONTRASEMNEAZĂ  
SECRETAR,  
CIPRIAN-CONSTANTIN RUSU**

