

ROMÂNIA
JUDEȚUL SIBIU
CONSILIUL LOCAL CISNĂDIE

HOTĂRÂREA NR.26

privind închirierea prin licitație publică a unei suprafețe de teren de 36,00 mp, din domeniul public al orașului Cisnădie, în Cisnădie, str.Patrioților,(piața agroalimentară) în vederea amplasării unui chioșc de comercializare legume si fructe

Consiliul local al orașului Cisnădie, întrunit în ședință publică ordinară, în număr de 16 consilieri, la data de 25 ianuarie 2018;

Având în vedere raportul de specialitate nr.16098 din 11.12.2017, întocmit de Direcția tehnică, privind închirierea prin licitație publică a unei suprafețe de teren de 36,00 mp, din domeniul public al orașului Cisnădie, în Cisnădie, str.Patrioților (piața agroalimentară), în vederea amplasării unui chioșc de comercializare legume si fructe;

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

În conformitate cu Hotărârea Consiliului Local Cisnădie nr.245/2017 privind stabilirea impozitelor și taxelor locale pentru anul 2018;

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;

H O T Ă R Ă Ș T E :

Art.1. Se însușește raportul de evaluare nr.1175 din 20.12.2017, înregistrat la Primăria orașului Cisnădie cu nr. 709 din 16.01.2018, întocmit de evaluator Ec.Al.Tomi Sorin-Toma, conform anexei 1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2. Se aprobă organizarea unei licitații publice, în vederea închirierii prin licitație publică a unei suprafețe de teren de 36,00 mp, din domeniul public al orașului Cisnădie, în Cisnădie, str.Patrioților,(piața agroalimentară) în vederea amplasării unui chioșc de comercializare legume si fructe.

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

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

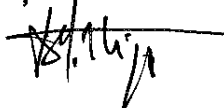
Art.5. Contractul de închiriere se va încheia în termen de 30 zile de la data adjudecării licitației.

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

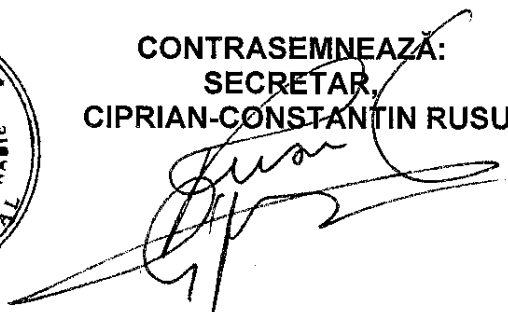
Art.7. Comunicarea și publicitatea prezentei se asigură de către Direcția Administrație Publică Locală.

Adoptată în Cisnădie la data de 25 ianuarie 2018, cu 16 voturi „pentru”.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
DĂNUȚ MIHAI FILIP



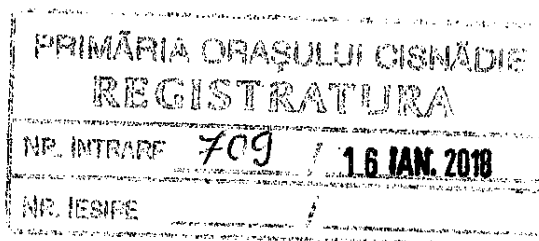
CONTRASEMNEAZĂ:
SECRETAR,
CIPRIAN-CONSTANTIN RUSU



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.



Catre, PRIMARIA ORASULUI CISNADIE

Referitor la evaluarea **ACTIVELOR " Teren construit"** situate in loc. **CISNADIE**, Piata agroalimentara, jud. **SIBIU** pentru inchiriere, , va aducem la cunostiinta ca in urma efectuarii operatiunilor de evaluare, descrise mai in detaliu in Raportul de evaluare anexat, s-au estimat azi 07.03.2017 urmatoarea valoare pe piata :

Valoarea minima propusa , de incepere a licitatiei pentru inchiriere

Denumire teren	Suprafata (mp)	Valoare estimata		Valoare estimata	
		Chirie/luna	Lei	chirie / mp/luna	Euro
TEREN CORP 1	36	400	Lei	11	2,40
TEREN CORP 2	60	700	Lei	12	2,52

- Valoarea cuprinde amenajarile terenului , bunurile si accesoriile acestuia;
- Opinia de mai sus nu reprezintă valoarea pentru asigurare;
- Cursul de schimb LEI/EUR considerat este de 4.6332 lei;
- Valoarea este valabilă în condițiile prezentate în acest raport (vezi anexe).

Evaluatorul apreciaza ca aceste valori pot suferi modificari in functie de conditiile in care se realizeaza valorificarea , de numarul potentialilor cumparatori, de cat de grabit este vanzatorul in efectuarea tranzactiei , de cat de mult sunt expuse bunurile la vanzare , precum si de alte criterii specifice pietei. Raportul dintre cerere si oferta fiind in ultima instanta elementul determinant in stabilirea preturilor la un moment dat.

Această estimare are în vedere caracteristicile intrinseci ale proprietății, amplasarea, etc. Datele prezentate, analiza, concluziile și opinia evaluatorului sunt în limita ipotezelor considerate, condițiilor specifice și nu sunt influențate de nici un alt factor. Ele sunt corecte și adevărate în limita informațiilor existente în documente și constatate cu ocazia inspectării proprietății și a analizei pieței imobiliare .

Raportul a fost pregatit pe baza standardelor, recomandarilor si metodologiei de lucru promovate de catre ANEVAR (Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati din Romania).

Alba Iulia,
20.12.2017

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

Nr. 1175/20.12.2017

RAPORT DE EVALUARE

OBIECTUL EVALUĂRII:

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

Solicitant : PRIMARIA ORASULUI CISNĂDIE

**BENEFICIAR:
PRIMARIA ORASULUI CISNĂDIE
JUDEȚUL SIBIU
Decembrie 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.

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 inspectiei;
- analizele și concluziile sunt limitate numai la ipotezele și condițiile limitative prezentate în raport și se constituie ca analize, opinii și concluzii profesionale, imparțiale;
- nu s-au avut nici un interes actual sau de perspectivă asupra proprietății evaluate, și nu există nici un interes personal sau partinitor față de vreuna din părțile implicate
- onorariul nu se face în funcție de exprimarea unei valori prestabilite sau care ar favoriza dorința clientului de obținere a unui rezultat dorit sau de apariția unui eveniment ulterior;
- analizele, opiniile și concluziile noastre precum și prezentul raport au fost efectuate în Codul de Etică Profesională al Evaluatorului Autorizat și cu Standardele de evaluare a bunurilor 2017, cu excepțiile menționate expres în acest raport;
- evaluatorii îndeplinesc cerințele adecvate de calificare profesională și au experiența și competența necesară evaluării pentru categoria de proprietate evaluată;
- raportul de evaluare a fost generat numai după efectuarea inspecției proprietății ce face obiectul raportului;
- nici o altă persoană, cu excepția celor specificate în raport, nu a acordat asistență profesională în elaborarea raportului;
- valorile estimate de către evaluatori sunt valabile la data prezentată în raport;
- P.F.AL.TOMI SORIN TOMA , Tf.0723006291 și angajații săi au încheiat asigurări profesionale ;

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

**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 teren – pentru inchiriere , proprietatea Domeniul public al orasului CISNADIE .

1.1 Drepturi de proprietate evaluate

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

Active domeniul public –Monitorul Oficial al Romaniei , 19.09./2002 ,poz 904 HC 77

Pan de amplasament

Proprietatea a fost evaluată ca fiind liberă de sarcini.

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

SEV 100 – Cadrul general

SEV 102 – Implementare

SEV 103 – Raportarea evaluării

SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare

DEFINIȚII

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

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

1.4 Moneda raportului

Opinia finala a evaluării va fi prezentata in RON si in EUR.

Curs BNR la data evaluării: **1 euro =4,6332 lei.**

Exprimarea in valuta a opiniei finale o consideram adecvata doar atata vreme cat principalele premise care au stat la baza evaluării nu sufera modificari semnificative (nivelul riscurilor asociate unei investitii similare, cursul de schimb si evolutia acestuia comparativ cu puterea de cumparare si cu nivelul tranzactiilor pe piata imobiliara specifica etc.).

1.5 Modalități de plată

Valoarea exprimată ca opinie în prezentul raport reprezintă suma care urmează a fi plătită, cash și integral în ipoteza unei tranzacții, fără a lua în calcul condiții de plată deosebite (rate, leasing etc.)

1.6 Inspectia proprietatii

Inspectia proprietății a fost realizată la data de 14.12.2017 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 2017, ghidul metodologic GEV630 punctul 39, 74, 75 etc.

-Activul a fost evaluat pe premiza dreptului integral de proprietate.

- Nu avem informatii referitoare la dreptul de proprietate afectat de locatiune si nici documente in acest sens.

-Evaluatorul s-a bazat exclusiv pe documentele mentionate in cadrul raportului si a anexelor la raport. -Evaluatorul nu are cunostinta de existenta altor documentele care ar putea afecta material valorile estimate. In privinta actelor evaluatorul nu poate obtine mai multe decat i se ofera de catre partile interesate in cadrul procesului de evaluare practic nu poate forta partile sa i se ofere mai multe documente astfel ca, daca partile evita cu intentie predarea tuturor actelor si informatiilor relevante cu impact pe valoare exonereaza de drept evaluatorul, care trebuie sa arbitreze independent.

-Valoarea nu este un pret cert obtenabil ci un indicator de valoare de la care se pot lua decizii iar mentinerea conditiilor valorii de piata poate conduce la atingerea targetu-ului de valoare estimat in lucrarea de fata. Chiar daca se mentin conditiile valorii de piata finalizarea vanzarii se poate face la o valoare diferita fiind influentata la momentul respectiv de motivatia vanzarii, element ce nu poate fi controlate de evaluator in afara subiectilor activi ai tranzactiei adica vanzatorul si a cumparatorul.

-Raportul de evaluare este confidential, posesia acestuia nu da dreptul utilizarii de catre terte parti in afara utilizatorului care are dreptul de utilizare in scopul pentru care a fost solicitat. Utilizarea de catre terte parti fara acordul evaluatorului se pedepseste conform legislatiei romane in vigoare. Lucrarea este protejata de legea 8 / 1996.

-Tipul valorii estimat este valoarea de piata.

-Valoarea recomandata este conditionata de ofertele de vanzare ale unor proprietati similare preluate din spatiul public disponibil oricarui alt utilizator sau potential utilizator. Practic cererea este cea care influenteaza atat pretul cat si tranzactiile in sine. In prezent nu se poate spune ca exista o cerere activa.

-Analiza de fata estimeaza nivelul tranzactionabil la nivelul pietei. Au fost investigate intentiile de vanzare de terenuri libere.

-Analiza deciziei in vanzare – cumparare – concesiune , tine cont de elemente obiective comparative cu cele de pe piata rezultand o valoare de tranzactionare bazata pe un rationament logic. Nu s-a tinut cont 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 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/propietatii. 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 cotationea cea mai probabila solicitata de catre vanzatori, cotatione 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 neschimbate 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 2017 și/sau atunci când proprietatea a intrat în atenția unui corp judiciar calificat.

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

Ipoteze speciale:

- ◆ *Suprafețele au fost determinate conform schitei anexate*

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

1.8. Riscul evaluarii

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

Suplimentar față de cerințele SEV 103-*Raportarea evaluării*, rapoartele de evaluare includ comentarii referitoare la riscul 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 piață. Rezultatul evaluării: a fost selectată valoarea obținută prin abordarea prin piață. Pentru aplicarea acesteia, s-au utilizat informații extrase din piață, verificate pentru valabilitate. Această abordare respectă criteriile de *adecvare, precizie și cantitate* a informațiilor utilizate.

Riscuri specifice :

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

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

- activitatea curentă și tendințele pieței relevante: - piața puțin activă
- cererea pentru categoria de proprietate în cadrul pieței specifice - redusă
- cererea potențială și posibilă pentru utilizări alternative – nu este cazul



- impactul oricaror evenimente previzibile la data evaluării asupra valorii viitoare a proprietatii – risc 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 confidential, 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

TEREN

Denumire teren	Suprafața (mp)
TEREN CORP 1	36
TEREN CORP 2	60

este situat în intravilan, loc. CISNADIE, Județul SIBIU. Este situat în incinta Pieței agroalimentare

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 – nu se evaluează

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 prețului. Conceptul de piață presupune ca 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 si la propria lor intelegere a utilitatii relative a bunurilor sau serviciilor si la nevoile si dorintele individuale .Pentru a estima cel mai probabil pret platit pentru un activ, este fundamentala intelegerea dimensiunii pietii pe care acel activ s-ar comercializa. Aceasta deoarece pretul obtenabil va depinde de numarul cumparatorilor si vanzatorilor de pe piata particulara , la data evaluarii .Pentru a avea un efect asupra pretului , cumparatorii si vanzatorii trebuie sa aiba acces pe piata .Această piață se definește pe baza tipului de proprietate, potențialul de a produce venituri, localizare, caracteristicile investitorilor și chiriașilor tipici. Piața imobiliară este influențată de atitudinile, motivațiile și interacțiunile vânzătorilor și cumpărătorilor și are caracteristici diferite de cele ale piețelor eficiente (este foarte sensibilă la situația pietei 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). In prezent piata imobiliara la nivelul localitatii CISNADIE , este in declin .

O serie de caracteristici speciale deosebesc pietele imobiliare, de pietele de bunuri si servicii. Fiecare proprietate este unica, iar amplasamentul sau este fix. Pietele imobiliare nu sunt pietele eficiente, numarul de vanzatori sau cumparatori care actioneaza este relative mic, proprietatile imobiliare au valori ridicate, care necesita o putere mare de cumparare, ceea ce face ca aceste pietele sa fie sensibile la stabilirea veniturilor, la schimbarea nivelului salariilor, a numarului locurilor de munca, precum si sa fie influentate de tipul de finantare oferit, volumul creditului care poate fi dobandit, marimea. Datorita acestor factori, comportamentul pietelor imobiliare este dificil de previzionat. Sunt importante motivatiile, interactiunea participantilor pe piata si masura in care acestia sunt afectati de factori endogeni si exogeni. In functie de nevoile, dorintele, localizarea, tipul si varsta participantilor la piata, pe de o parte si tipul, amplasarea, design si restrictii privind proprietatile, pe de alta parte, s-au creat diferite pietele imobiliare (rezidentiale, comerciale, industriale, agricole, speciale). Acestea, la randul lor, pot fi impartite in pietele mai mici, specializate, numite subpiete, acestea fiind un proces de segmentare a pietei si dezagregare a proprietatii. In cazul proprietatii evaluate, pentru identificarea pietei sale imobiliare specifice, s-au investigat o serie de factori, incepand cu tipul proprietatii. Proprietatea evaluata in prezent este o proprietate de tip bar+terasa. In analiza acestei pietele am investigat aspect si trenduri inregistrate in ultimul an, cererea specifica si oferta competitiva pentru tipul de proprietate delimitat , in diferite zone similare. Tipul activitatii ce se va desfasura dupa amenajarea terenului a fost selectata in urma analizei celei mai bune utilizari, in urma unui studiu de fezabilitate, care fructifica optim amplasamentul imobilului evaluat prin prisma reabilitarii investitiei imobiliare.

Piata imobiliara specifica –cuprinde proprietati comerciale situate in incinte de baze sportive .

PIAȚA ACTIVELOREVALUATE

Proprietatea imobiliară evaluată este o proprietate de tip comercial (teren situat in incinta pietei , care oferă servicii specifice pentru un segment anume interesat din populație , respectiv persoane active care fac sport , precum si persoane care doresc sa-si petreaca timpul liber la strand.

O altă caracteristica importantă a localitatii este existența locuintelor rezidentiale, fabrici si pensiuni agro turistice atat pe mediana cat si la la marginea localitatii.

Piata imobiliara se poate defini ca fiind interactiunea dintre persoanele (fizice sau juridice) care schimba drepturi de proprietate contra altor bunuri, cum ar fi banii. Aceasta piata se defineste pe baza tipului de proprietate, potentialul de a produce venituri, localizare, caracteristicile investitorilor si chiriiasilor tipici. Piata imobiliara este influentata de atitudinile, motivatiile si interactiunile vanzatorilor si cumparatorilor si are caracteristici diferite de cele ale pietelor eficiente (este foarte

sensibila la situatia pietei de munca si stabilitatea veniturilor, deciziile de cumparare sunt influentate de tipul de finantare, durata rambursarii si rata dobanzii, este o piata care nu se autoregleaza, ci este afectata de multe reglementari guvernamentale si locale, informatiile despre tranzactii similare nu 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 ase, sate .

3.3. Analiza cererii

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

3.4. Echilibrul pietei

Avand in vedere cele descrise in subcapitolele anterioare, nu poate fi stabilit un raport intre cerere si oferta pentru acest tip de active . Putem concluziona insa ca piata imobiliara la nivelul localitatii 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 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 posibil, 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 posibil – dimensiunile, forma, suprafata, structura geologica a terenului si accesibilitatea unui lot de teren si riscul unor dezastre naturale, poate afecta utilizarea unei proprietati imobiliare. Evaluatorul are misiunea de a considera capacitatea si disponibilitatile utilitatilor publice (canalizare, apa, electricitate, gaze, agentul termic). Structura geologica a terenului poate impiedica (sau poate face scumpa) anumite utilizari ale proprietatilor cum ar fi: cladiri cu regim inalt, subsolurile s.a. De asemenea, conditiile fizice influenteaza si costurile de conversie ale utilizarii actuale in alta utilizare considerata mai buna.

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

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

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

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

cea mai buna utilizare va depasi valoarea proprietatii pentru utilizarea existenta plus costul demolarii.

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

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

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

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

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

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

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

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

4.2.1. Tehnica comparației vanzarilor

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

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

Această metodă constă în analizarea elementelor de comparație între terenul de evaluat și terenuri similare tranzacționate sau oferite curent pe piață. În cele ce urmează vom analiza elementele a patru terenuri din aceeași zonă.

Abordarea prin PIATA –teren;

Prin aplicarea acestei metode s-au obținut o serie de valori, care au fost interpretate de către evaluator și prin reconcilierea lor s-a format opinia evaluatorului privind valoarea.

Etape parcurse:

- documentarea, pe baza unei liste de informații furnizate de către proprietar;
- inspectia amplasamentului și al zonei;
- stabilirea limitelor și ipotezelor care au stat la baza elaborării raportului;
- selectarea tipului de valoare estimată în prezentul raport;
- analiza tuturor informațiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluării;
- aplicarea metodelor de evaluare considerate oportune pentru determinarea valorii proprietății imobiliare

Procedura de evaluare este conformă cu standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR

4.2.1. Evaluarea Construcțiilor – Nu este cazul

Abordarea prin piața oferă o indicație asupra valorii prin compararea activului subiect cu active similare al cărui pret se cunoaște. Abordarea prin piață utilizează analiza comparativă: estimarea valorii de piață se face prin analizarea pieței pentru a găsi proprietăți similare și compararea acestor proprietăți cu cea evaluată. Premiza majoră a metodei este aceea 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-oferta 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 spațiile din zonă, precum și la datele și informațiile existente în publicațiile ce conțin rubrici de privatitate imobiliară.

S-au analizat toate informațiile avute la dispoziție și s-au făcut corecțiile impuse de caracteristicile de conformare a activului evaluat (amplasare, suprafețe utile, caracteristici constructiv-funcționale, vechime, lipsa finisajelor, calitatea și starea instalațiilor) cât și de caracteristica pieței imobiliare.

Având în vedere informațiile obținute din analiza pieței imobiliare, în opinia noastră această metodă

Având în vedere informațiile obținute din analiza pieței imobiliare, în opinia noastră această metodă este recomandabilă deoarece există suficiența date de proprietăți similare oferite, mai puțin tranzacționate.

Astfel, valoarea minimă de închiriere a imobilului din incinta bazei sportive este de :

Valoarea minimă propusă , de începere a licitației pentru închiriere

Valoare estimată	Valoare estimată
Chirie/lună	chirie / mp/lună

Denumire teren	Suprafata (mp)	Lei	Lei	Euro
TEREN CORP 1	36	400	11	2,40
TEREN CORP 2	60	700	12	2,52

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 teren	Suprafata (mp)	Valoare estimata		Euro
		Chirie/luna Lei	chirie / mp/luna Lei	
TEREN CORP 1	36	400	11	2,40
TEREN CORP 2	60	700	12	2,52

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 .

Denumire teren	Suprafata (mp)	Valoare estimata		Euro
		Chirie/luna Lei	chirie / mp/luna Lei	
TEREN CORP 1	36	400	11	2,40
TEREN CORP 2	60	700	12	2,52

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.

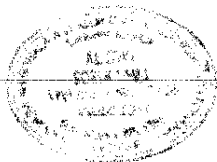
Valoarea estimată este subiectivă. Ea este rezultatul analizelor evaluatorului și se bazează pe ipotezele și condițiile limitative enunțate în raport.

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 făcute 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 bună estimare”, a valorii proprietății în condițiile date de definiția Valorii de piață, așa cum apare ea în Standardele de Evaluare a bunurilor editia 2017

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

20.12.2017



- Anexa 2 – Evaluarea activelor

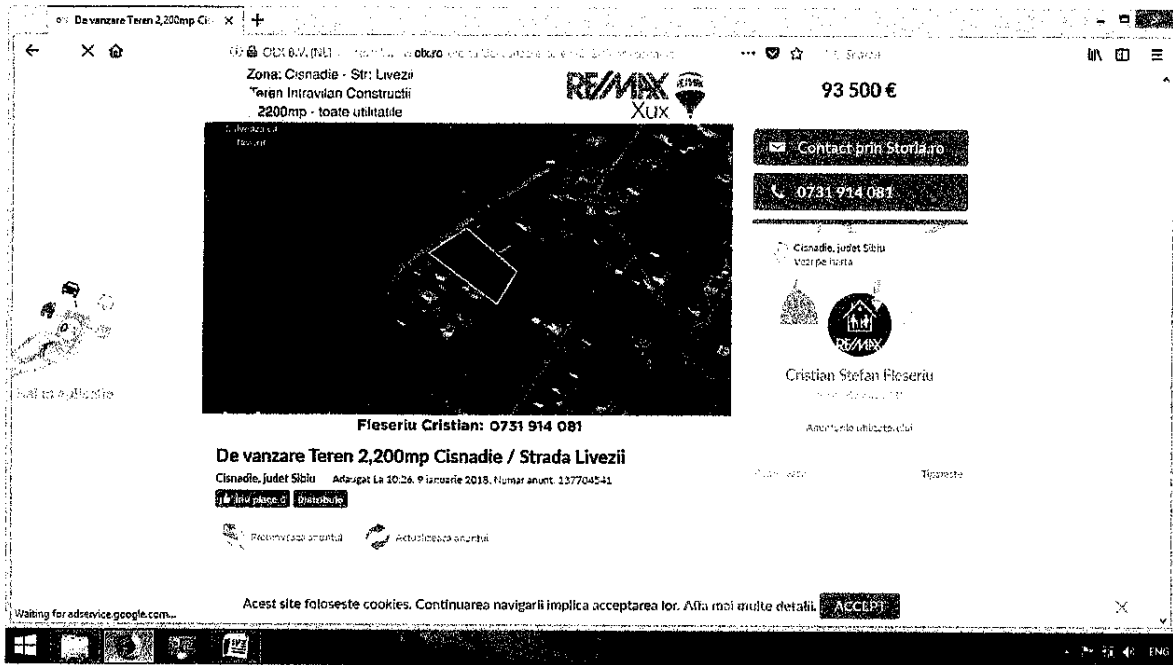
Denumire teren	Suprafata (mp)	Valoare estimata Chirie/luna		Valoare estimata chirie / mp/luna	
		Lei	Lei	Euro	
TEREN CORP 1	36	400	11	2,40	
TEREN CORP 2	60	700	12	2,52	

Abordare prin piata

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

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

Aceasta metoda consta in analizarea elementelor de comparație între proprietatilor de evaluat si proprietatile similare tranzacționate sau ofertate curent pe piața. In cele ce urmează vom analiza elementele a trei case tip casa din aceeași zona.
Comparabila nr.1



Re/MAX Xux va ofera spre vanzare -cu Comision 0% de la Cumparator.

Teren intravilan in Cisnădie Str. Livezii

Suprafata Teren - 2200mp - Spatiu deschis.

Are o deschidere de 44.5ml la drum - Utilitatile sunt toate pe teren.

Terenul se preteaza pentru Rezidential - Constructie de Case noi - Cartier rezidential si alte Investitii.

Ofer Comision la colaborare pentru toti agenti din piata.

Pentru mai multe informatii va stau la dispozitie!

Fleseriu Cristian:

(folosesti formularul de contact)

<https://www.olx.ro/oferta/de-vanzare-teren-2-200mp-cisnadie-strada-livezii-ID9jNeZ.html#655dff62aa>

Comparabila nr.2



Teren intravilan de vanzare, cu o suprafata de 1000 mp, localizat in Cisnatie judetul Sibiu, cu deschidere la strada de 18 metri liniari, utilitatile pentru aceasta proprietate sunt pe teren, tot aici aflandu-se si doua case una la stadiul de rosu si una in care se locuieste

Terenul se afla pe o strada pavata, foarte bine pozitionat, cu o priveliste panoramica foarte frumoasa, situat intr-o zona unde sunt construite doar vile si case, este pretabil pentru constructie de casa, pensiune.

Pretul terenului este de 45000 euro.

TABOO Imobiliare nu actualizeaza pe acest site anunturile zilnic!

Pentru a afla toate ofertele valabile si ultimele anunturi imobiliare intrati acum pe site-ul oficial Taboo Imobiliare - TABOO ro

<https://www.olx.ro/oferta/teren-intravilan-zona-de-case-de-vanzare-in-cisnatie-judetul-sibiu-ID8wqrT.html#655dff62aa>

Comparabila nr.3



Teren constructii central Cisnatie
Cisnatie, Judet Sibiu Adauga: La 16:09, 19 decembrie 2027. Numar anunt: 9845652
Trimiti mesaj
0744 590 919
Cisnatie, judet Sibiu
Vest pe harta
Ada
Abonate in locatia ta
Proprietar Intravilan
1797 m²
Teren intravilan in zona "A" a orasului Cisnatie, in suprafata de 1797 mp, partial imprejmuit, se invecineaza cu Covtex, paraul Argintului, proprietati private si cladirea Posta
Acest site foloseste cookies. Continuarea navigarii implica acceptarea lor. Afla mai multe detalii. ACCEPT

Suprafata utila 1 797 m²

Teren intravilan in zona "A" a orasului Cisnatie, in suprafata de 1797 mp, partial imprejmuit, se invecineaza cu Covtex, paraul Argintului, proprietati private si cladirea Posta Romana/Romtelecom. Accesul la teren se face din str.Cindrelului pe un drum perpendicular pe aceasta cu latimea de cca 10 m. Accesul in teren are latimea de 7,53 m. Terenul este in vecinatatea supermarketului Penny, gradinitei, scolei, statiei de autobus, policlinicii, bancilor, statiei Euroil, postei, casei de cultura, statiei de taxi, etc. In vederea unei bune gestionari din punct de vedere al impozitului si al constructiei pe teren, acesta este impartit in 3 topuri: 2 topuri cu suprafata totala de 327 mp de curti constructii si un top de 1470 mp teren arabil intravilan. Terenul a fost nivelat si adus la cota zero, are toate utilitatile in granita acestuia.

Nu are limitare pentru constructii locuinte, blocuri sau spatii servicii si mica industrie.

Exista Certificat de Urbanism pentru bloc P+3+M

Se poate imparti in parcele.

<https://www.olx.ro/oferta/teren-constructii-central-cisnatie-ID6Fasc.html#ac68edcaf8>



**Evaluarea terenului prin metoda comparatiilor
raport de proprietate conform schitei nr.1**

Elemente de comparație	Terenul evaluat	Teren comparabil "A" (oferta)	Teren comparabil "B" (oferta)	Teren comparabil "C" (oferta)
Preț unitar vânzare / ofertare (Euro / mp)		42,50	45,00	42,00
Data ofertarii		dec.17	dec.17	dec.17
Pret de vânzare negociat (Eur/mp) -10%-15%		38,25	38,25	37,80
Drept de proprietate	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
ajustare pentru dr. de proprietate (euro / mp)		0%	0%	0%
		0	0	0
Preț ajustat (Euro / mp)		38,25	38,25	37,80
Restricții legale	in apropiere	similar	similar	similar
ajustare pentru restricții legale (Euro / mp)		0%	0%	0%
		0	0	0
Preț ajustat (Euro / mp)		38,25	38,25	37,80
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)		38,25	38,25	37,80
Localizare	Cisnădie - periferic	Cisnădie -zona livezii -superior	Cisnădie -inferior	Cisnădie -superior
ajustare pentru localizare (Euro / mp)		-5%	3%	-10%
		-2	1	-4
Preț ajustat (Euro / mp)		36,34	39,40	34,02
Caracteristici fizice teren - suprafața (mp)	36,00	2.200	1.000	1.797
ajustare pentru caracteristici fizice (Euro / mp)		12%	3%	10%
		4	1,18	3,40
Preț ajustat (Euro / mp)		40,70	40,58	37,42
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)		40,70	40,58	37,42
Deschidere (forma)	Acces	similar	similar	similar
ajustare pentru deschidere (Euro / mp)		0%	0%	0%
		0,00	0,00	0,00
Preț ajustat (Euro / mp)		40,70	40,58	37,42
Amenajare	chiosc	fara	fara	fara
ajustare pentru incadrarea in PUZ (Euro / mp)		-40%	-40%	-40%
		-16,28	-16,23	-14,97
Preț ajustat (Euro / mp)		24,42	24,35	22,45
ajustare totală brută		23	19	22
ajustare totală brută (% din prețul de vânzare)		53,1%	41,2%	52,7%
Preț ajustat (Euro / mp)	24,35	24,42	24,35	22,45

Suprafata teren exclusiv = **36,00** mp
 Valoare lei/Euro = **4,6332**
 Valoare teren exclusiv = **19** **4061** LEI
 Valoare totala teren rotunjita= **4.000** LEI
 echivalent **863** EURO

NOTA; La comp A, B si C - Aceasta ajustare (-10%;-15%) 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 , la comparabila A , C ajustari negative , sunt situate superior proprietatii subiect

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

Acces: nu s-au aplicat ajustari

Amenajare: s-au aplicat ajustari negative la toate comparabilele intrucat proprietatea subiect este in cadrul unui teren mai mare si nu poate avea decat destinatie comercial

Se estimeaza perioada estimata de inchiriere 10luni

astfel valoarea estimata a chiriei lunare este min
 valoarea de piata estimata /10 luni astfel:

Valoare de piata estimata	nr.luni	val. Minima de inchiriere lei/luna	mp	lei/mp/luna	euro
4.000	10	400	36	11	2,40

Evaluarea terenului prin metoda comparatiilor

**Corp de proprietate
conform schitei nr .1**

Elemente de comparatie	Terenul evaluat	Teren comparabil "A" (oferta)	Teren comparabil "B" (oferta)	Teren comparabil "C" (oferta)
Preț unitar vanzare / ofertare (Euro / mp)		42,50	45,00	42,00
Data ofertarii		dec.17	dec.17	dec.17
Pret de vanzare negociat (Eur/mp) -10%;-15%		38,25	38,25	37,80
Drept de proprietate	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
ajustare pentru dr. de proprietate (euro / mp)		0%	0%	0%
Preț ajustat (Euro / mp)		0	0	0
Restrictii legale	in apropiere	similar	similar	similar
ajustare pentru restrictii legale (Euro / mp)		0%	0%	0%
Preț ajustat (Euro / mp)		0	0	0
Conditii ale pietei	la piata	la piata	la piata	la piata
ajustare pentru cond. de piata (Euro / mp)		0%	0%	0%
Preț ajustat (Euro / mp)		0	0	0
		38,25	38,25	37,80
Localizare	Cisnădie - periferic	Cisnădie -zona livezii - superior	Cisnădie -inferior	Cisnădie -superior
ajustare pentru localizare (Euro / mp)		-5%	3%	-10%
Preț ajustat (Euro / mp)		-2	1	-4
		36,34	39,40	34,02



Caracteristici fizice teren - suprafata (mp)	60,00	2.200	1.000	1.797
ajustare pentru caracteristici fizice (Euro /mp)		12%	3%	10%
		4	1,18	3,40
Preț ajustat (Euro / mp)		40,70	40,58	37,42
Utilitatile 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)		40,70	40,58	37,42
Deschidere (forma)	Acces	similar	similar	similar
ajustare pentru deschidere (Euro / mp)		0%	0%	0%
		0,00	0,00	0,00
Preț ajustat (Euro / mp)		40,70	40,58	37,42
Amenajare	chiosc	fara	fara	fara
ajustare pentru incadrarea in PUZ (Euro / mp)		-40%	-40%	-40%
		-16,28	-16,23	-14,97
Preț ajustat (Euro / mp)		24,42	24,35	22,45
ajustare totală brută		23	19	22
ajustare totală brută (% din prețul de vânzare)		53,1%	41,2%	52,7%
Preț ajustat (Euro / mp)	24,35	24,42	24,35	22,45

Suprafata teren exclusiv = 60,00 mp

Valoare lei/Euro = 4,6332

Valoare teren exclusiv = 6768 LEI

Valoare totala teren rotunjita= 7.000 LEI

echivalent 1.511 EURO

NOTA; La comp A, B si C - Aceasta ajustare (-10%;-15%) 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 , la comparabila A , C ajustari negative , sunt situate superior proprietatii subiect

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 negative la toate comparabilele intrucat proprietatea subiect este in cadrul unui teren mai mare si nu poate avea decat destinatie comercial

Se estimeaza perioada estimata de inchiriere 18 luni

astfel valoarea estimata a chiriei lunare este min
valoarea de piata estimata /0ani /10luni astfel:

Valoare de piata estimata

	nr.luni	val. Minima de inchiriere lei/luna	mp	lei/mp/luna	euro
7.000	10	700	60	12	2,52



EVALUARI | AZ

PEA 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



PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
DĂNUȚ MIHAI FILIP



CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR,
CIPRIAN CONSTANTIN RUSU

**CONSILIUL LOCAL AL
ORASULUI CISNADIE**

CAIET DE SARCINI

privind închirierea prin licitație publică a unei suprafețe de teren de 36,00 mp, din domeniul public al orașului Cisnădie, în Cisnădie, str.Patrioților,(piața agroalimentară) în vederea amplasării unui chioșc de comercializare legume si fructe

1. Obiectul inchirierii

1.1 Obiectul inchirierii il constituie terenul in suprafata de 36,00 mp, situat in Cisnădie, str.Patrioților,(piața agroalimentară).

1.2 Terenurile fac parte din domeniul public al orasului Cisnadia si sunt detaliate in plansele anexate.

2. Motivatia inchirierii

2.1 Baza legala

Prevederile art. 14 si 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" si art.123 alin. (2) din Legea administratiei publice locale nr 215/2001, republicata.

Prevederile Legii nr.50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, republicată.
Prevederile raportului de evaluare.

Prevederile Hotararii Consiliului Local Cisnadia nr.26/ 2018 privind închirierea prin licitatie publica a unei suprafețe de teren aflate in domeniul public al orasului Cisnadia,

2.2 Scopul închirierii

Scopul închirierii este desfasurarea unor activitati comerciale.

3. Durata inchirierii

Terenul se inchiriaza pentru o perioada de 4 ani. Incetarea inchirierii

Incetarea contractului de inchiriere poate avea loc in urmatoarele situatii:

- a) la expirarea duratei stabilite prin contractul de inchiriere;
- b) pentru cazurile de interes public local sau national prin denuntarea unilaterala de catre proprietar, cu restituirea chiriei plătite anticipat;
- c) in cazul nerespectarii obligatiilor contractuale de catre chirias prin rezilierea unilaterala de catre proprietar, cu plata unei despagubiri in sarcina chiriasului;
- d) in cazul nerespectarii obligatiilor contractuale de catre proprietar, prin rezilierea unilaterala de catre chirias, cu plata unei despagubiri in sarcina proprietarului;
- e) la disparitia, dintr-o cauza de forta majora a bunului inchiriat sau in cazul imposibilitatii obiective a chiriasului de a-l exploata, prin renuntare, fara plata unei despagubiri; chiriasul are obligatia de a notifica deindata proprietarului despre disparitia bunului sau despre imposibilitatea de desfasurare a activitatii pentru care a fost inchiriat, declarand renuntarea la inchiriere;

4. Elemente de pret

5.1. Pretul de pornire a licitatiei va fi de **12,00 lei/mp/luna**, pret stabilit prin Raport de evaluare. Pasul de licitare este de **0,6 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 Chiria lunara va fi indexata anual, in functie de indicele de inflatie comunicat de Comisia Nationala de Statistica prin Buletinul Statistic de Preturi.

5.4. 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).

5.5. Garantia de participare la licitatie depusa de ofertantul castigator se retine de proprietar pana in momentul incheierii contractului de inchiriere, urmand ca dupa aceasta data garantia sa constituie o parte din chiria datorata de chiras pentru prima luna.

5. Regimul bunurilor

6.1. Terenul care face obiectul inchirierii este proprietatea domeniului public al orasului Cisnadie, este administrat de catre Consiliul Local Cisnadie si va fi exploatat de catre chiras in conformitate cu prevederile contractului de inchiriere, acesta ramanand proprietatea domeniului public si urmand a fi restituit de chiras la expirarea/incetarea contractului de inchiriere; acesta constituie bun de retur si revine de drept proprietarului, gratuit si liber de orice sarcini; in aceasta categorie intra si bunurile care au rezultat din investitiile prevazute in contractul de inchiriere, precum si bunurile rezultate din investitii si modernizari efectuate de chiras fara aprobarea proprietarului.

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

6. Conditii de mediu

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

7. Obligatiile partilor

8.1. proprietarul are urmatoarele obligatii:

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

8.2. chirasul are urmatoarele obligatii:

- a) Sa asigure exploatarea eficace in regim de continuitate si permanenta a terenului pe cheltuiala sa si sa despagubeasca pe proprietar pentru pagubele produse din culpa sa;
- b) Sa plateasca chiria la valoarea, in termenul si modul stabilite in contractul de inchiriere;
- c) Sa suporte contravaloarea lucrarilor impuse de profilul de activitate, precum si cele impuse de starea terenului.
- d) Pe toata durata de derulare a contractului, chirasul nu va putea sa subinchirieze terenul, in tot sau in parte, unei alte persoane;
- e) Chirasul are intreaga responsabilitate privind respectarea legislatiei in vigoare referitoare la PSI, protectia mediului si persoanelor;
-se interzice depozitarea materialelor toxice, inflamabile, explozibile, și a celor care produc mirosuri pestilente;
- f) La expirarea termenului de inchiriere, chirasul este obligat sa restituie terenul in deplina proprietate si liber de orice sarcina, daca nu a facut notificare de prelungire a contractului de inchiriere;
- g) Chirasul este obligat sa utilizeze spatiul inchiriat numai in scopul prevazut in contractul de inchiriere;
- h) Chirasul este obligat sa achite in totalitate debitele care le are fata de bugetul local;
- i) Chirasul se obliga sa incheie, în nume propriu, contracte separate cu furnizorii de utilitati.

8. Raspunderea partilor

In cazul nerespectarii de catre una dintre parti a prevederilor contractului de inchiriere, partea in culpa datoreaza celeilalte parti despagubiri corespunzatoare prevederilor acestuia sau corespunzator legislatiei specifice in domeniu; despagubirile sunt cumulative si nu exclusive. Situatiile de forta majora exonereaza de raspundere partea care le invoca si dovedeste in conditiile legii; aparitia cazurilor de forta majora trebuie comunicata in termen de 5 zile de la aparitie, comunicarea urmand a fi insotita de documentele care atesta cazul de forta majora; in lipsa acestor documente constatatoare, partea care a invocat cazul de forta majora nu va fi exonerata de raspundere; in cazurile de forta majora invocate si dovedite ca atare, partile vor conveni la declararea obligatiilor pe perioada afectata de forta majora.

9. Solutionarea litigiilor

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

10. Dispozitii finale

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

11.2 Chiriasul este obligat de a asigura pe perioada inchirierii continuitatea activitatii pentru care a fost inchiriat terenul.

11.3. Caietul de sarcini, precum si toate documentele necesare licitatiei se pun la dispozitia ofertantilor contra sumei de **100 lei**.

11.4. Ofertantii vor prezenta la dosarul depus pentru licitatie, garantia de participare in valoare de **100 lei RON**.

11.5 Ofertantii vor prezenta la dosarul depus pentru licitatie, taxa de participare in valoare de **50 lei**.

Participarea la licitatie este conditionata de achitarea integrala a obligatiilor catre bugetul de stat si bugetul local local, achitarea contravalorii documentatiei de licitatie, a garantiei de participare si a taxei de participare.

11.5. Daca din diferite motive licitatia se amana, se revoca sau se anuleaza, decizia de amanare, revocare sau anulare nu poate fi atacata de ofertanti daca ofertele nu au fost deschise.

In acest caz ofertantilor li se va inapoi 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 Cisnădie.

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

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

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

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

INSTRUCTIUNI

privind organizarea și desfășurarea procedurii
de licitație publică în vederea închirierii unui teren în suprafață de 36,00 mp,
situat în Cisnădie, str.Patrioților,(piața agroalimentară)

1. Procedura de licitație aplicată: licitația publică deschisă
2. Scopul: stabilirea ofertei câștigătoare pentru închirierea terenului în suprafață de 36,00 mp situat în situat în Cisnădie, str.Patrioților, Piața Agroalimentară .
3. Documente necesare ofertanților pentru a fi admiși:
 - dovada din care să reiasă că desfășoară activități comerciale, desfacerelegume si fructe.
 - certificat de atestare fiscală nu mai veche de 30 zile din care să reiasă că nu are 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 100 lei;
 - dovada achitării taxei de participare la licitație în sumă de 50 lei.
4. Elaborarea ofertelor:
 - limba de redactare- limba română;
 - perioada de valabilitate a ofertelor –**60 de zile**;
 - cuantumul garanției de participare –**100 lei**;
 - perioada de valabilitate a garanției de participare –**60 zile**;
 - modul de constituire a garanției de participare: în numerar la caseria Primăriei orașului Cisnădie sau prin ordin de plată în contul nr. **50064406002** al Consiliului Local Cisnădie deschis la Trezoreria orașului Cisnădie.
 - costul documentației pentru licitație (caiet de sarcini, instructiuni)-**100 lei**;
 - taxa de participare la licitație **50 lei**;
5. Prezentarea ofertelor:
 - adresa la care se depun ofertele: Primăria orașului Cisnădie, P-ța Revoluției nr.1, la Registratura instituției;
 - data 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 terenului în suprafață de 24 mp, situat în situat în Cisnădie, str.Șelimbărulei, 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 oferite.

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

Președintele comisiei de licitație conduce întreaga activitate după următoarea procedură:

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

Se începe licitația deschisă, parcurgându-se următoarele etape:

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

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

- între strigări se lasă un timp suficient pentru gândire;

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

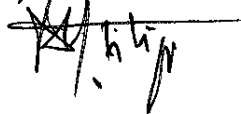
- comisia de licitație va încheia un proces-verbal de adjudecare în două exemplare, pentru teren;

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

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

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

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
DĂNUȚ MIHAI FILIP



CONTRASEMNEAZĂ:
SECRETAR,
CIPRIAN-CONSTANTIN RUSU

