

ROMÂNIA  
JUDEȚUL SIBIU  
CONSILIUL LOCAL CISNĂDIE

HOTĂRÂREA NR.254

**privind închirierea prin licitație publică a unei suprafețe de teren de 44,00 mp, din domeniul public al orașului Cisnădie, în Cisnădie, str.Stejarului, în vederea amplasării unui chiosc de comercializare produse alimentare**

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

Având în vedere raportul de specialitate nr.13374 din 03.10.2018, întocmit de Direcția tehnică, privind închirierea prin licitație publică a unei suprafețe de teren de 44,00 mp, din domeniul public al orașului Cisnădie, în Cisnădie, str.Stejarului, zona, în vederea amplasării unui chiosc de comercializare produse alimentare;

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;

**HOTĂRĂȘTE :**

**Art.1.** Se însușește raportul de evaluare nr.1255 din 05.10.2018, înregistrat la Primăria orașului Cisnădie, cu nr. 13660 din 10.10.2018, 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 44,00 mp, din domeniul public al orașului Cisnădie, în Cisnădie, str.Stejarului, zona, în vederea amplasării unui chiosc de comercializare produse alimentare.

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

**Art.4.** Se stabilește prețul de pornire a licitației în sumă de 14 lei/mp/lună, cu pasul de licitație de 0.7 lei.

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

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

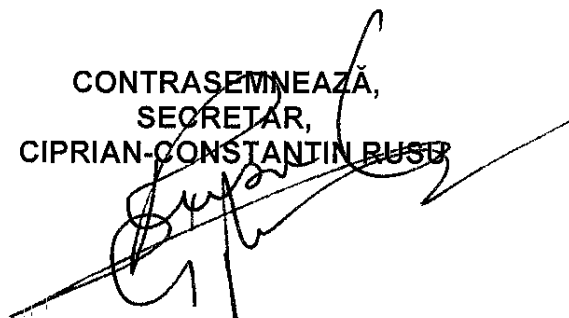
**Art.7.** Comunicarea și publicitatea prezentei se asigură de către Direcția Administrație Publică Locală.

Adoptată în Cisnădie la data de 25 octombrie 2018, cu 15 voturi „pentru” și 1 abținere.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,  
ZAHARIE HOZAT



CONTRASEMNEAZĂ,  
SECRETAR,  
CIPRIAN-CONSTANTIN RUSU



DIFUZAT:

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

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

13660 10. OCT. 2018

**Catre, PRIMARIA ORASULUI CISNADIE**

Referitor la evaluarea ACTIVULUI " Teren " situate in loc. CISNADIE , Str. Stejarului , 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 02.10.2018 urmatoarea valoare pe piata :

**Valoarea minima propusa , de incepere a licitatiei pentru inchiriere :**

Denumire teren	Localizare	Suprafata (mp)	Valoare de inchiriere estimata	
			P/mp/luna(lei)	P/mp/luna (euro)
Teren	Strada Stejarului	44,00	14	3

- 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 4.6596 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,  
05.10.2018

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



Nr. 1255/05.10.2018



# **RAPORT DE EVALUARE**

## **OBIECTUL EVALUĂRII:**

**Teren strada Stejarului -44 mp – PENTRU INCHIRIERE  
SITUATE IN CISNADIE  
JUDEȚUL SIBIU**

**Solicitant : ORASUL CISNADIE**

**BENEFICIAR:  
ORASUL CISNADIE  
JUDEȚUL SIBIU  
Octombrie 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.*

**Data evaluării : 02.10.2018**

**Data inspecției :02.10.2018**

**Data întocmirii raportului de evaluare: 05.10.2018**

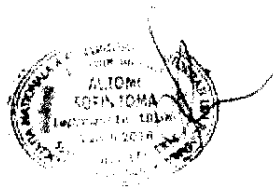


Prin prezenta certificam următoarele:

- prezentările faptelor din raport sunt reale și corecte și reflectă cele mai pertinente cunoștințe ale evaluatorului la data inspecției;
- analizele și concluziile sunt limitate numai la ipotezele și condițiile limitative prezentate în raport și se constituie ca analize, opinii și concluzii profesionale, imparțiale;
- nu s-au avut nici un interes actual sau de perspectivă asupra proprietății evaluate, și nu există nici un interes personal sau partinitor față de vreuna din părțile implicate
- onorariul nu se face în funcție de exprimarea unei valori prestabilite sau care ar favoriza dorința clientului de obținere a unui rezultat dorit sau de apariția unui eveniment ulterior;
- analizele, opiniile și concluziile noastre precum și prezentul raport au fost efectuate în Codul de Etică Profesională al Evaluatorului Autorizat și cu Standardele de evaluare a bunurilor 2018, 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 – zona circulație pietonală , proprietatea **Orasul Cisnădie – , Judetul SIBIU –domeniul public , pe teritoriul administrativ al orasului Cisnădie.**

**Obiectul supus evaluării** este constituit din:

Active aparținând orasului Cisnădie , jud. Sibiu teren –str. Stejarului – pentru închiriere , proprietatea orasului CISNADIE –domeniul public .

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

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

Extras din patrimoniul orasului Cisnădie

Proprietatea a fost evaluată ca fiind liberă de sarcini.

**1.2.Baza de evaluare:** o reprezintă estimarea valorii de piață conform Standardelor de evaluare editia 2018:

SEV 100 – Cadru 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 =4,6596 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 02.10.2018 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-inchiriere , 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 cda anexata;

-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 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 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 destinat 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:*

- ◆ **Suprafețele au fost determinate conform comenzii ;**
- ◆ **In zona nu exista nici oferte nici tranzactii cu proprietati identice in zona**
- ◆ **Proprietatea a fost evaluata - terenul –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 evaluării

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

*activitatea curentă și tendințele pieței relevante*

- în prezent, piața imobiliară specifică este puțin activă, consecință a reducerii numărului de tranzacții pe fondul scăderii disponibilității finanțării;
- tendințele pieței sunt de reducere a trendului descendent al prețurilor, însă numărul tranzacțiilor va rămâne mediu.

*cererea curentă și cea anticipată pentru categoria de proprietate în cadrul localității*

- cererea curentă este redusă, pe fondul disponibilității reduse a finanțării și incertitudinii cu privire la situația viitoare a economiei locale și naționale;
- se preconizează continuarea creșterii cererii pentru proprietăți similare, însă ritmul de creștere va încetini.

*cererea potențială și posibilă pentru utilizări alternative*

- pentru proprietatea evaluată nu există utilizări alternative , care să respecte criteriile celei mai bune utilizări.

*vandabilitatea curentă a proprietății și probabilitatea menținerii acesteia*

- având în vedere tipul de proprietate analizat și cererea pentru acesta, consider că **gradul de vandabilitate este redus și se poate mentine pe termen mediu exista spatii comerciale ,in zona**

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

#### **1.9. Sursele de informatii utilizate**

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

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

- agentii imobiliare locale
- internet

Informatiile au fost verificate telefonic

#### **1.10. Restrictii de utilizare, difuzare si publicare**

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

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

## **CAPITOLUL II. DESCRIEREA PROPRIETATATII IMOBILIARE**

Proprietatea imobiliara se compune din urmatoarele active :

Denumire teren	Localizare	Suprafata (mp)
Teren	Stejarului	44

Activul este situat in intravilan , loc.CISNADIE , Judetul SIBIU. Este situat in Zona comerciala , situata pe strada Stejarului .



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

- Patrimoniu oras **Cisnădie**

În zona există utilități, curent mono și trifazic, gaze.  
Proprietatea se evaluează ca un tot unitar.

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

#### **3.1. Analiza pieței imobiliare specifice**

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

Această proprietate imobiliară se încadrează în subpiața tenurilor cu utilizare comercială din zone intens circulate.

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 **Cisnădie**. 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.

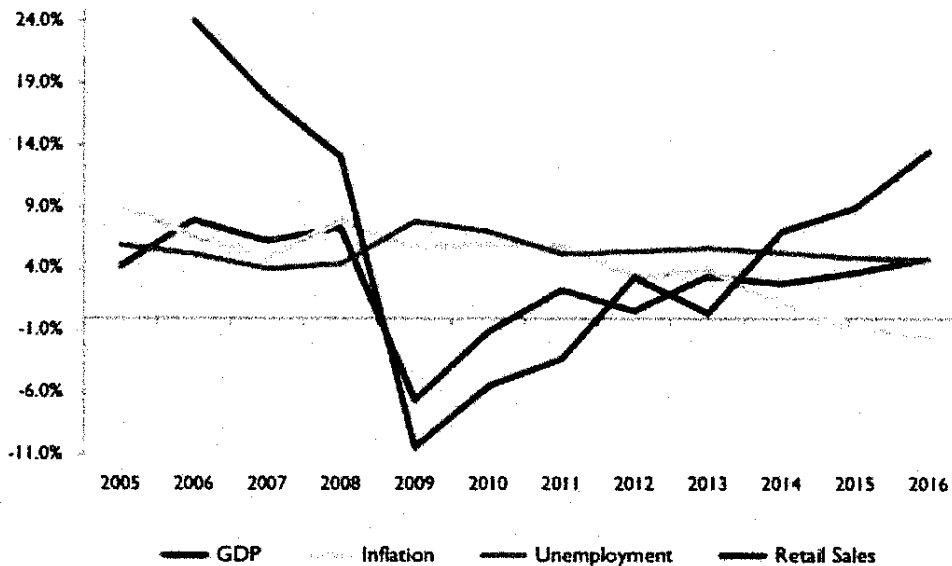
**Piața specifică este deci piața spațiilor de tip comercial, ea este o piață segmentată, atât urbană cât și rurală, cu activitate relativ mică ca număr al tranzacțiilor.**

##### **Scurtă analiză a pieței imobiliare**

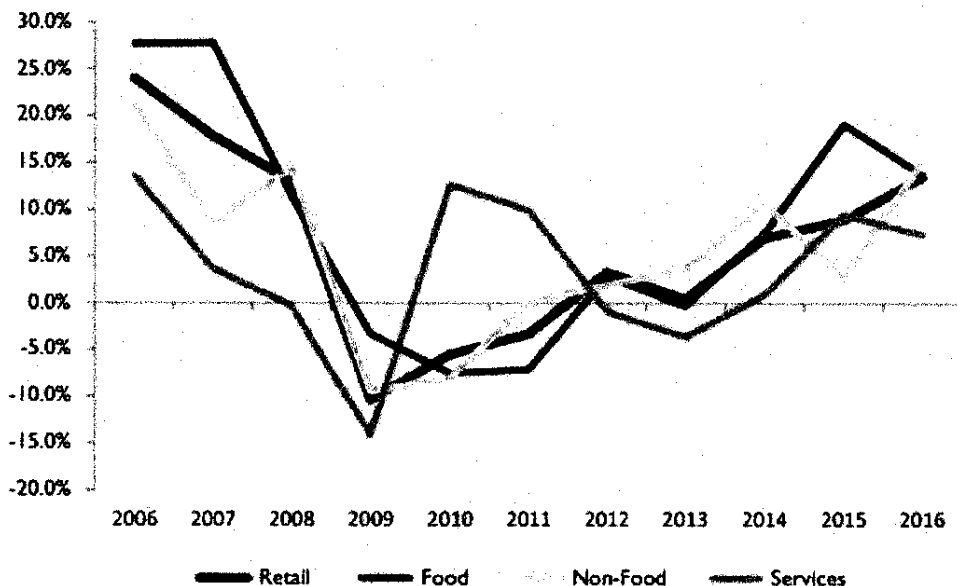
Piața imobiliară este strâns legată de activitatea economică a unei țări. După anul 2008 România a intrat într-o criză financiar-economică, care a avut un impact major în reducerea substanțială a tranzacțiilor pe piața imobiliară. Criza a afectat atât cantitativ cât și calitativ piața imobiliară. În 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 Cisnadia , 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 posibila, fundamentata adecvat, fezabila financiar si are ca rezultat cea mai mare valoare.*

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

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

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

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

**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 aceeasi 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 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 care ar putea fi inchiriata.**

#### **4.2. Procedura de evaluare (Etape 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 – s-a aplicat pentru a putea estima valoarea de piata a terenului in zona intrucat exista suficiente comparabile

4.2.2. Abordarea prin cost – nu a fost cazul

4.2.3. Abordarea prin venit – Nu s-a aplicat

**4.2.1. Abordarea prin piata : Tehnica comparatiei directe**

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

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

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

In Anexa A, a fost determinata valoarea de inchiriere terenului liber prin tehnica comparatiei vanzarilor . A fost estimata valoarea de piata a terenului pret/mp , ulterior valoarea imobilului a fost impartita la 1 an respectiv 12 luni pentru a se putea estima valoarea minima de inchirieren pe luna

Valoare de piata minima pentru inchiriere estimata a terenului prin abordarea prin piata: tehnica comparatiei Directe

<b>VALOAREA DE INCHIRIERE MINIM ESTIMATĂ PRIN TEHNICA COMPARATIEI DIRECTE</b>	<b>14 LEI/mp echivalent 3EURO/mp</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 judecăți consistente.

Prin abordarea aplicata in evaluarea imobilului , a fost obtinuta urmatoarea valoare de inchiriere:



Denumire teren	Localizare Strada	Suprafata (mp)	Valoare de inchiriere estimata	
			P/mp/luna(lei)	P/mp/luna (euro)
Teren	Stejarului	44,00	14	3

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 suficientea oferte in alte zone , pentru a putea estima o valoare de inchiriere .

**Precizia:** . abordarea prin piata utilizeaza date privind valori ale unor active similare , date care sunt mult mai precise.

**Cantitatea de informatii:** in cadrul abordarii prin piata au fost folosite date de piata privind valorile pentru terenuri similare in zona.

Evaluatorul apreciaza ca valoarea rezultata prin abordarea prin piata obtinuta impartita la 12 luni reprezinta valoarea de piata a inchirierii proprietatii .

Denumire teren	Localizare Strada	Suprafata (mp)	Valoare de inchiriere estimata	
			P/mp/luna(lei)	P/mp/luna (euro)
Teren	Stejarului	44,00	14	3

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.

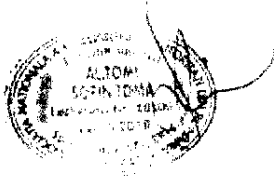
Opinia evaluatorului trebuie analizată în contextul economic general de la data evaluării în care are loc operațiunea de evaluare, stadiul de dezvoltare a pieței imobiliare și scopul prezentului raport. Dacă acesta se modifică semnificativ în viitor evaluatorul nu este responsabil decât în limita informațiilor 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 2018



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

**05.10.2018**



**Anexe**

**Anexa A Evaluarea proprietatii imobiliare**

**ABORDARE PRIN PIATA**

**TEHNICA COMPARATIEI DIRECTE**

Comparabila A





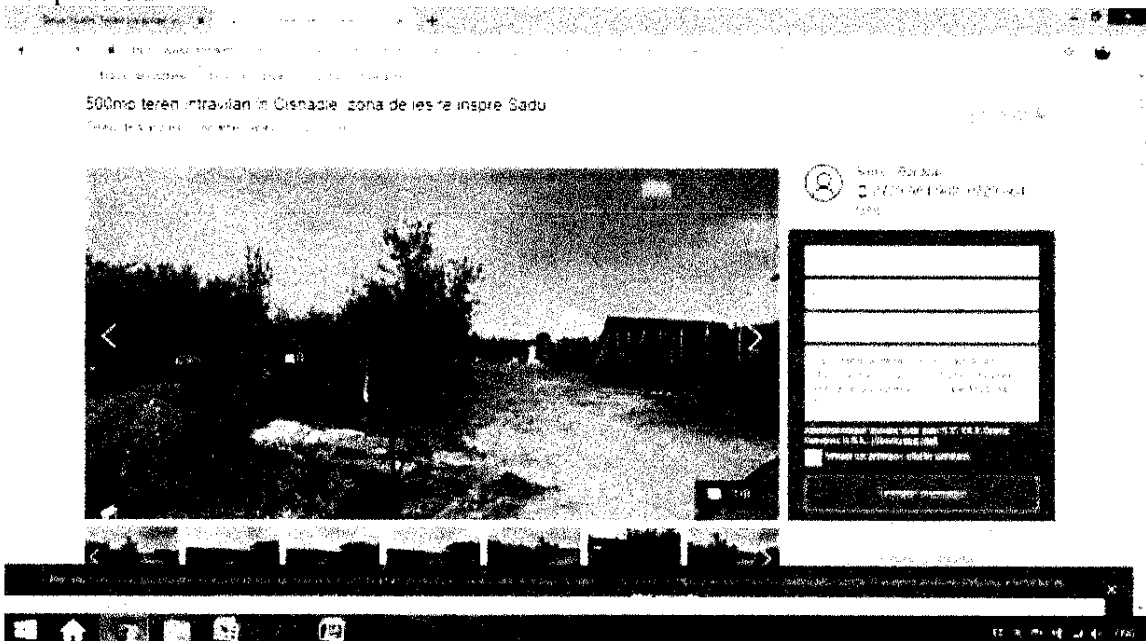
RE/MAX Xux vă prezintă următorul teren in EXCLUSIVITATE - cu Comision 0% de la Cumparator.  
 Teren intravilan in Cisnădie Str. Livezii

Vânzare Teren = 2.200 mp  
 Destinație Teren = Rezidențial

Judetul Sibiu, Oras: Cisnădie = zona Magura

[https://www.storia.ro/oferta/teren-2-200mp-cisnădie-strada-livezii-ID5GyP.html?utm\\_source=olx.ro&utm\\_medium=ad-logo&utm\\_term=product&utm\\_campaign=storia](https://www.storia.ro/oferta/teren-2-200mp-cisnădie-strada-livezii-ID5GyP.html?utm_source=olx.ro&utm_medium=ad-logo&utm_term=product&utm_campaign=storia)

#### Comparabila B



Oferim spre vanzare o parcela de 500mp teren intravilan in Cisnădie, zona de iesire inspre Sadu, pe partea stanga, in fosta livada de meri, de sub padure si casa de apa.

Este o zona frumoasa, linistita, cu expozitie vestica, cu aer corat si vecini gospodari.

<https://www.storia.ro/oferta/500mp-teren-intravilan-in-cisnădie-zona-de-iesire-inspre-sadu-ID9KE8.html#2f7ae3c5c9>



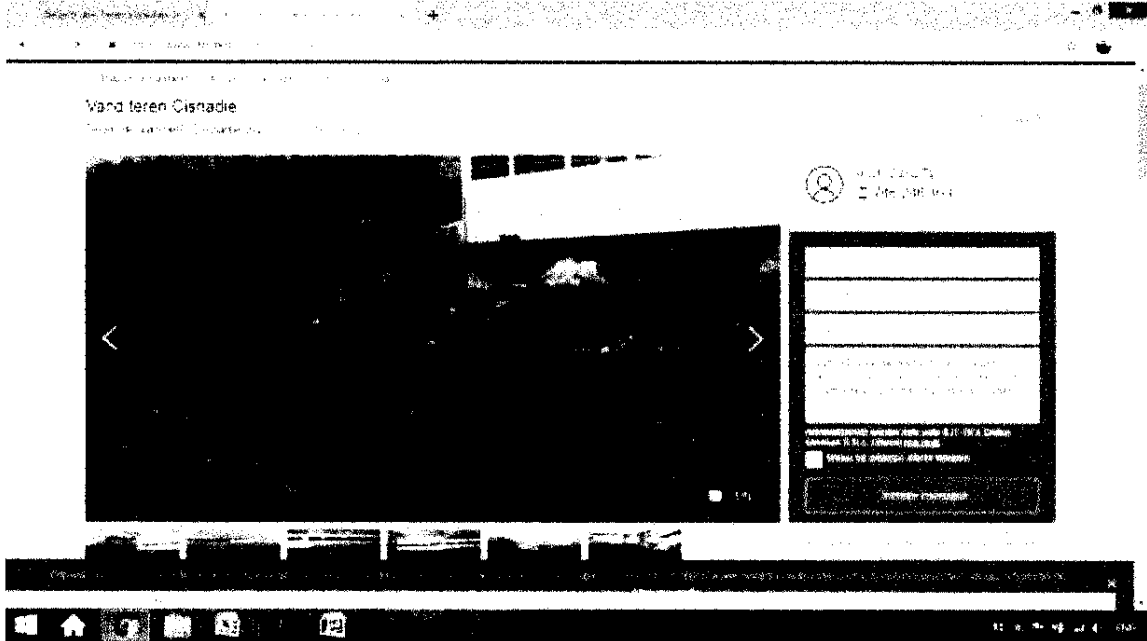


**EVALUARI | AZ**

PFA Ec. Al Tomii 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**

### Comparabila C



Terenul intravilan este situat pe str. Cindrelului, foarte aproape de Posta Romana, intr-o zona linistita. Suprafata totala a terenului este de 1798 mp, iar frontul stradal este de 25 mp.  
<https://www.storia.ro/oferta/vand-teren-cismadie-IDbxOV.html#b64de1a29a>



**Evaluarea terenului prin metoda comparatiei directe**  
**Corp proprietate Strada Stejarului 44 mp**

Elemente de comparație	Terenul evaluat	Teren comparabil "A" (oferta)	Teren comparabil "B" (oferta)	Teren comparabil "C" (oferta)
<b>Preț unitar vanzare / ofertare (Euro / mp)</b>		<b>40,00</b>	<b>45,00</b>	<b>42,00</b>
Data ofertarii		<b>sep.18</b>	<b>sep.18</b>	<b>sep.18</b>
<b>Pret de vanzare negociat (Euro/mp) -15%;-20%</b>		<b>34,00</b>	<b>36,00</b>	<b>35,70</b>
<b>Drept de proprietate</b>	<b>Deplin</b>	<b>Deplin</b>	<b>Deplin</b>	<b>Deplin</b>
ajustare pentru dr. de proprietate (euro / mp)		0%	0%	0%
		0	0	0
Preț ajustat (Euro / mp)		34,00	36,00	35,70
<b>Restrictii legale</b>	<b>in apropiere</b>	<b>similar</b>	<b>similar</b>	<b>similar</b>
ajustare pentru restrictii legale (Euro / mp)		0%	0%	0%
		0	0	0
Preț ajustat (Euro / mp)		34,00	36,00	35,70
<b>Condiții ale pietei</b>	<b>la piata</b>	<b>la piata</b>	<b>la piata</b>	<b>la piata</b>
ajustare pentru cond. de piata (Euro / mp)		0%	0%	0%
		0	0	0
Preț ajustat (Euro / mp)		34,00	36,00	35,70
<b>Localizare</b>	<b>Cisnadie -stejarului</b>	<b>Cisnadie -zona livezii -inferior</b>	<b>Cisnadie -inferior</b>	<b>Cisnadie -inferior</b>
ajustare pentru localizare (Euro / mp)		5%	5%	5%
		2	2	2
Preț ajustat (Euro / mp)		35,70	37,80	37,49
<b>Caracteristici fizice teren - suprafata (mp)</b>	<b>44,00</b>	<b>2.200</b>	<b>500</b>	<b>1.797</b>
ajustare pentru caracteristici fizice (Euro / mp)		-10%	-5%	-10%
		-4	-1,89	-3,75
Preț ajustat (Euro / mp)		32,13	35,91	33,74
<b>Utilitatile tehnico-edilitare disponibile</b>	<b>apa ,gaz curent, canal</b>	<b>apa ,gaz curent, canal</b>	<b>apa ,gaz curent, canal</b>	<b>apa ,gaz curent, canal</b>
ajustare pentru utilitati (Euro / mp)		0%	0%	0%
		0	0	0
Preț ajustat (Euro / mp)		32,13	35,91	33,74
<b>Deschidere ( forma )</b>	<b>Acces</b>	<b>similar</b>	<b>similar</b>	<b>similar</b>
ajustare pentru deschidere (Euro / mp)		0%	0%	0%
		0,00	0,00	0,00
Preț ajustat (Euro / mp)		32,13	35,91	33,74
<b>Amenajare</b>	<b>Fara</b>	<b>fara</b>	<b>fara</b>	<b>fara</b>
ajustare pentru incadrarea in PUZ (Euro / mp)		0%	0%	0%
		0	0	0
Preț ajustat (Euro / mp)		<b>32,13</b>	<b>35,91</b>	<b>33,74</b>
ajustare totală brută		5	4	6
ajustare totală brută (% din prețul de vânzare)		13,2%	8,2%	13,2%
Preț ajustat (Euro / mp)	<b>35,91</b>		<b>35,91</b>	<b>33,74</b>

Suprafata teren exclusiv = **44,00** mp  
 Valoare lei/Euro = **4,6596**  
 Valoare teren exclusiv = **7362** LEI  
 Valoare totala teren rotunjita= **7.400** LEI  
 echivalent **1.588** EURO

**NOTA; La comp A, B si C - Aceasta ajustare (-15;-20%) nu este considerata o ajustare ( 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).**

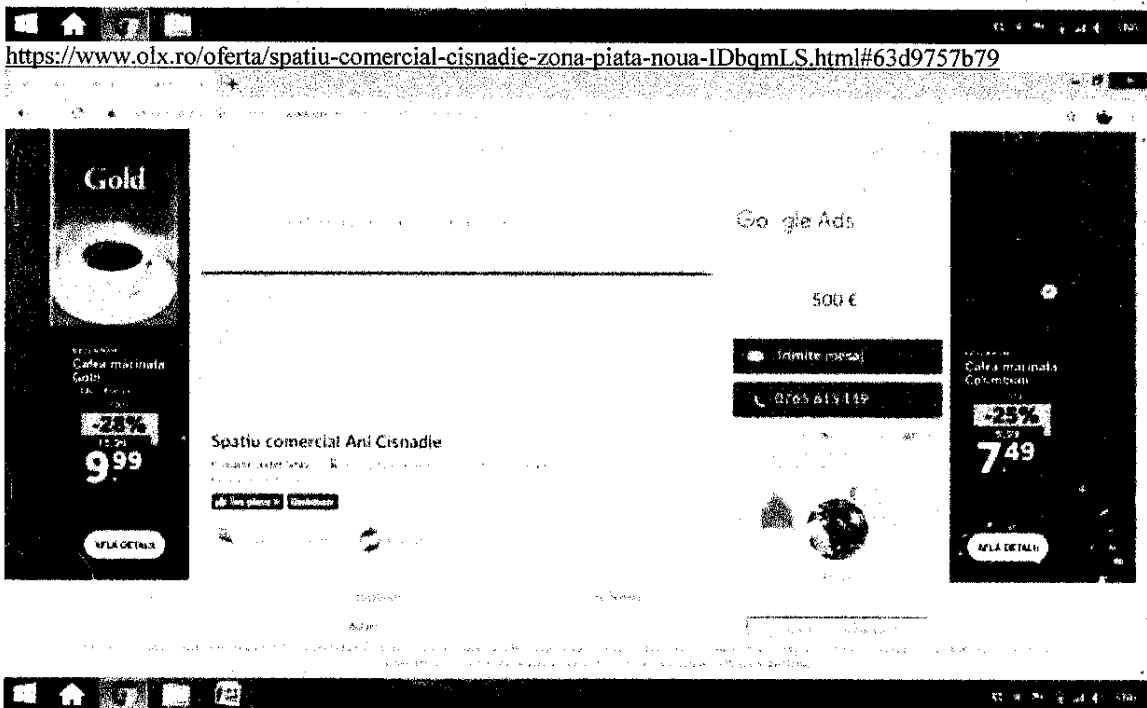
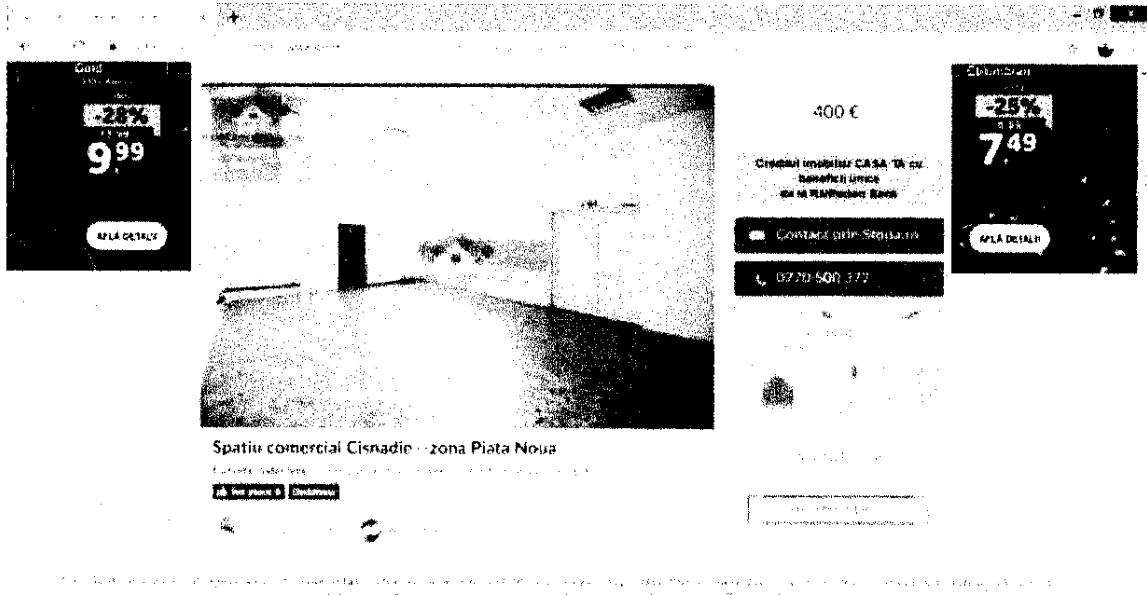


**Explicatii ajustari:**

Localizare: La comparabila A,B,C ajustari pozitive , este situata inferior proprietatii de evaluat , -tehnica interviului  
 Suprafata: ajustari negative la comparabilele A,B, C acestea avand suprafate mai mari fapt cele face mai atractive pe piata imobiliara, s-a aplicat tehnica interviului;  
 Acces: nu s-au aplicat ajustari  
 Amenajare: nu s-au aplicat ajustari toate comparabilele nu au amenajari

Astfel valoarea de inchiriere devine :	Val piata	Nr. Luni	Val estim. Lei / luna	Mp	P/u Lei / luna	
	7.400	12	617	44,00	14	3,0

**Chirii spatii comerciale construite**



Ofer spre inchiriere 2 spatii comerciale in suprafata de 60 mp fiecare cu baie proprie situate la parterul blocurilor Anii in Cismadie . Langa se afla complexul Magura cu spa, strand orasenesc, patinoar, sala polivalenta. Spatiile sunt in curs de



amenajare si se vor preda catre chirie la cheie pe baza de contract. Spatiile dispun de toate utilitatile, curent 220v si 380v. Pretul chiriei se negociaza la fata locului.

<https://www.olx.ro/oferta/spatiu-comercial-anl-cisnadie-IDbzxuA.html#63d9757b79>



Spatiu comercial de inchiriat in Sibiu orasul Cisnadie intr-o zona intens circulata cu vad pietonal, in imediata apropiere a bancilor si magazinelor.

Acest spatiu are o suprafata totala de 80 mp si este compus din 3 camere si un grup sanitar, fiind situat la parterul unui bloc cu 4 etaje.

Accesul in spatiu se face din strada acesta dispunand si de o vitrina mare de 13 metri liniari cu vedere la strada si toate utilitatile au contorizare separata.

Spatiul este pretabil pentru foarte multe activitati cum ar fi: farmacie, fast-food, salon de cosmetica, casino sau sala de pariuri sportive etc .

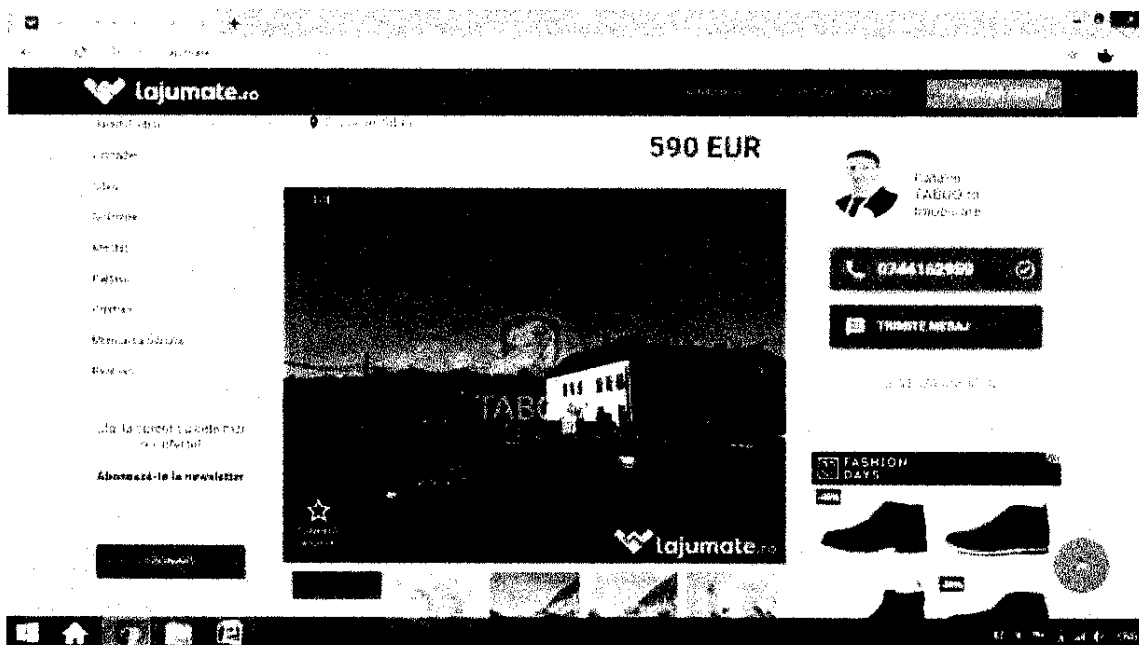
Pretul la care se inchiriaza acest spatiu este de 300 de euro / luna, usor negociabil.

Suna acum si afla toate informatiile la numarul de telefon: 0744172661

Specific Cod oferta TBO5270

<https://lajumate.ro/spatiu-comercial-de-70-mp-semidecomandat-in-central-8627344.html>





Spatiu de inchiriat in Cisnădie pe una din arterele principale din micutul si cochetul oras din judetul Sibiu. Cu o suprafata utila de 55 mp, spatiul este pretabil pentru multiple activitati comerciale fiind extrem de bine amplasat.

Spatiu comercial beneficiaza de trafic pietonal si auto, fiind intr-una din zonele comerciale din Cisnădie si este pretabil pentru magazin de haine, croitorie, salon de infrumusetare, cazino, casa de pariuri, cafenea, magazin alimentar, fast-food si alte activitati.

Din punct de vedere al imbunatatirilor proprietatea beneficiaza de incalzire cu convector, curent trifazic, apa, gaz, ferestre cu geam termopan si tamplarie PVC, iar interiorul poate fi amenajat dupa gustul noului chirieas sau poate fi facut de chirieas in urma unei intelegeri cu proprietarul.

In imediata vecinatate a spatiului se afla zona pietonala din Cisnădie, magazine alimentare, magazine de haine si alte puncte de interes public.

Pretul de inchiriat este de 590 euro / luna.

Suna acum si afla toate informatiile la numarul de telefon: 0744162959

Specifica Cod oferta TBO19250

<https://lajumate.ro/spatiu-comercial-in-est-circular-de-55-mp-8859875.html>

Vanzare spatii





**EVALUARI | AZ**

PFA Ec. Al Tomu 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**



Imobiliare Maxim va ofera spre vanzare spatiu comercial situat in orasul Cisnădie, la ca. 9 km de Sibiu.

Spatiul are o suprafata de ca. 200 mp, cu vitrine mari si deschidere direct la strada cu trafic pietonal.

Beneficiaza de 3 cai de acces, una principala si doua pentru aprovizionare.

Fiind situat la parter de blocuri, cu o densitate mare a populatiei este pretabil pentru magazin, showroom, cabinete medicale, etc.

Pret 150.000 euro

<https://lajumate.ro/spatiu-comercial-central-cisnădie-sibiu-8778391.html>

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,  
ZAHARIE HOZAT



22

CONTRASEMNEAZĂ:  
SECRETAR,  
CIPRIAN-CONSTANȚIN RUSU



CONSILIUL LOCAL AL  
ORASULUI CISNADIE

*CAIET DE SARCINI*

privind închirierea prin licitație publică a unei suprafețe de teren de 44,00 mp, din domeniul public al orașului Cisnădie, în Cisnădie, str.Stejarului, zona, în vederea amplasării unui chiosc de comercializare produse alimentare fructe și legume

1. Obiectul inchirierii

1.1 Obiectul inchirierii îl constituie terenul in suprafata de 44,00 mp, situat in Cisnădie, str.Stejarului,(zona Profi).

1.2 Terenurile fac parte din domeniul public al orasului Cisnadie 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 Cisnadie nr. 254/ 2018 privind închirierea prin licitatie publica a unei suprafețe de teren aflate in domeniul public al orasului Cisnadie,

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 deodata 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 **14,00 lei/mp/luna**, pret stabilit prin Raport de evaluare. Pasul de licitare este de **0,7 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 Cismadie, este administrat de catre Consiliul Local Cismadie si va fi exploatat de catre chiras in conformitate cu prevederile contractului de inchiriere, acesta ramanand proprietatea domeniului public si urmand a fi restituit de chiras la expirarea/incetarea contractului de inchiriere; acesta constituie bun de retur si revine de drept proprietarului, gratuit si liber de orice sarcini; in aceasta categorie intra si bunurile care au rezultat din investitiile prevazute in contractul de inchiriere, precum si bunurile rezultate din investitii si modernizari efectuate de chiras fara aprobarea proprietarului.

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

#### 6. Conditii de mediu

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

#### 7. Obligatiile partilor

8.1. proprietarul are urmatoarele obligatii:

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

8.2. chirasul are urmatoarele obligatii:

- a) Sa asigure exploatarea eficace in regim de continuitate si permanenta a terenului pe cheltuiuala sa si sa despagubeasca pe proprietar pentru pagubele produse din culpa sa;
- b) Sa plateasca chiria la valoarea, in termenul si modul stabilite in contractul de inchiriere;
- c) 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 **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.

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

In acest caz ofertantilor li se va inapoia in termen de 7 zile garantia de participare, contravaloarea documentatiei pentru licitatie si a taxei de participare, pe baza unei cereri scrise si inregistrate la Primaria orasului Cismadie.

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

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

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

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



## **INSTRUCTIUNI**

**privind închirierea prin licitație publică a unei suprafețe de teren de 44,00 mp, din domeniul public al orașului Cîsnădie, în Cîsnădie, str.Stejarului, zona, în vederea amplasării unui chiosc de comercializare produse alimentare**

1. Procedura de licitație aplicată: licitația publică deschisă
2. Scopul: stabilirea ofertei câștigătoare pentru închirierea terenului în suprafață de 44,00 mp situat în situat în Cîsnădie, str.Stejarului .
3. Documente necesare ofertanților pentru a fi admiși:
  - dovada din care să reiasă că desfășoară activități comerciale, comercializare produse alimentare.
  - certificat de atestare fiscală nu mai veche de 30 zile din care să reiasă că nu are datorii la bugetul de stat;
  - certificat de atestare fiscală nu mai veche de 30 zile din care să reiasă că nu are datorii bugetul local;
  - copie după actul de identitate al persoanei care participă la licitație;
  - dovada achitării costului documentației pentru licitație în sumă de 100 lei;
  - dovada achitării garanției de participare în sumă de 100 lei;
  - dovada achitării taxei de participare la licitație în sumă de 100 lei.
4. Elaborarea ofertelor:
  - limba de redactare- limba română;
  - perioada de valabilitate a ofertelor –**60 de zile**;
  - cquantumul 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 Cîsnădie sau prin ordin de plată în contul nr. **50064406002** al Consiliului Local Cîsnădie deschis la Trezoreria orașului Cîsnădie.
  - costul documentatiei pentru licitatie (caiet de sarcini, instructiuni)-**100 lei**;
  - taxa de participare la licitatie **100 lei**;
5. Prezentarea ofertelor:
  - adresa la care se depun ofertele: Primăria orașului Cîsnădie, P-ța Revoluției nr.1, la Registratura instituției;
  - data limita pentru depunerea ofertelor: .....2018, 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 44,00 mp, situat în situat în Cîsnădie, str.Stejarului, 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 înscriu 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: .....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.

-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 0,7 lei/mp.

Se începe licitația deschisă, parcurgându-se următoarele etape:

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

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

- între strigări se lasă un timp suficient pentru gândire;

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

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

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

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

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

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,  
ZAHARIE HOZAT



CONTRASEMNEAZĂ:  
SECRETAR,  
CIPRIAN CONSTANTIN RUSU

