

ROMÂNIA  
JUDEȚUL SIBIU  
CONSILIUL LOCAL CISNĂDIE

**HOTĂRÂREA NR.123**

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

Consiliul local al orașului Cisnădie, întrunit în ședință publică ordinară, în număr de 17 consilieri, la data de 26 aprilie 2018.

Având în vedere raportul de specialitate, nr.4129/16.04.2018, privind închirierea prin licitație publică a unor imobile cu destinația „bar-restaurant și terasă” din cadrul bazei sportive Cisnădie, str. Măgurii FN întocmit de Direcția tehnică;

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

În conformitate cu Hotărârea Consiliului Local Cisnădie nr.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 întocmit de evaluator ec.Al.Tomi Sorin –Toma, înregistrat la Primăria orașului Cisnădie cu nr.5679/16.04.2018, conform anexei nr.1, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

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

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

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

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

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

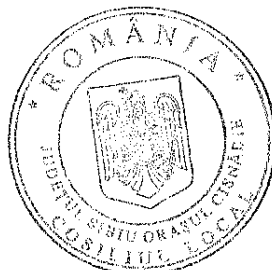
**Art.5** Contractul de închiriere se va încheia în termen de max. 10 zile de la data adjudecării licitației.

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

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

Adoptată în Cisnădie la data de 26 aprilie 2018, cu 16 voturi „pentru” și 1 abținere.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,  
COSMIN ARON BOBEANU



CONTRASEMNEAZĂ  
SECRETAR d.,  
DANIELA SZASZ



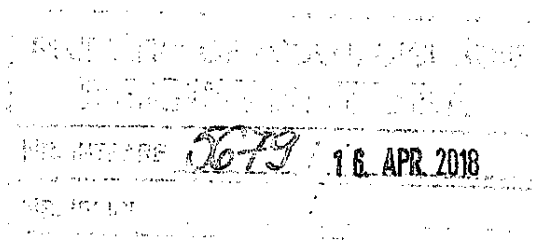
DIFUZAT:

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

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

EvaluariAZ.ro

AL.TOMI SORIN TOMA EXPERT EVALUATOR  
Membru titular ANEVAR leg. 10106  
Web: [www.EvaluariAZ.ro](http://www.EvaluariAZ.ro)  
Facebook: [FB.com/evaluariaz](https://www.facebook.com/evaluariaz)  
Tel: +40 0723 006 291  
Mail: [office@evaluariaz.ro](mailto:office@evaluariaz.ro)



**Catre, ORASUL CISNADIE**

Referitor la evaluarea ACTIVELOR " Bar+terasa " situate in loc. CISNADIE , 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 26.03.2018 urmatoarea valoare pe piata :

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

- ptr. Terasa - 12 lei/mp/luna
- ptr. Bar - 14 lei/mp/luna
- 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 4.6594 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).

**Data intocmirii raportului de evaluare: 29.03.2018**

**Data inspectiei : 26.03.2018**

**Data de referinta a evaluarii : 26.03.2018**

Alba Iulia,  
29.03.2018

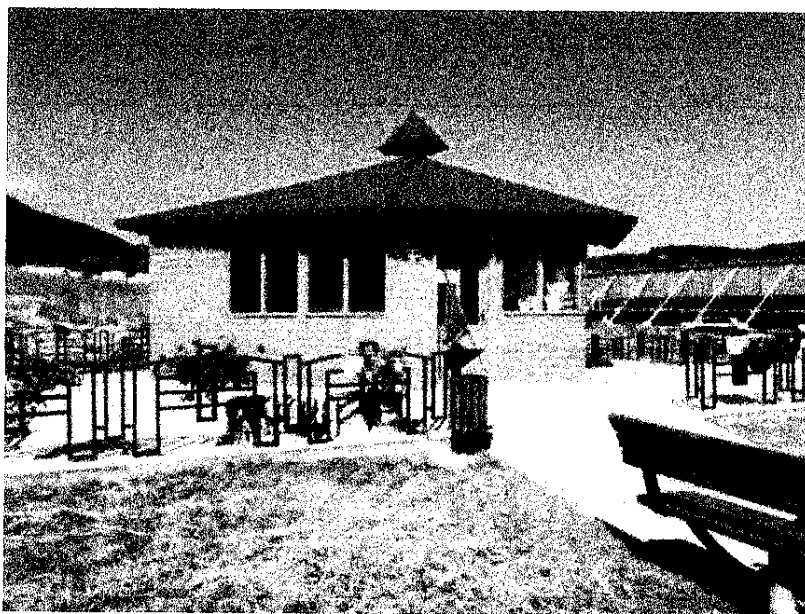
Evaluator autorizat,  
Ec. Al.Tomi Sorin - Toma  
legitimatie 10106 membru TITULAR ANEVAR





# RAPORT DE EVALUARE

## OBIECTUL EVALUĂRII:



**Active din domeniul public al orasului Cisnădie (Bar + terasa)  
– PENTRU INCHIRIERE  
SITUATE IN CISNĂDIE  
JUDEȚUL SIBIU**

**Solicitant : ORASUL CISNĂDIE**

**BENEFICIAR:  
ORASUL CISNĂDIE  
JUDEȚUL SIBIU  
Martie 2018**

*Acest raport de evaluare este confidențial, atât pentru client, cât și pentru evaluator și este valabil numai pentru scopul menționat; nu se acceptă nici o responsabilitate dacă este transmis altei persoane, fie pentru un scop declarat, fie pentru oricare alt scop.*



**DECLARATIE DE CONFORMITATE**

Prin prezenta certificam următoarele:

- prezentările faptelor din raport sunt reale 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 –curți –construcții(construibil) , proprietatea Orasului Cisnădie –Domeniul Public , Judetul SIBIU , pe teritoriul administrativ al orasului Cisnădie.

**Obiectul supus evaluării** este constituit din:

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

Extras CF .Nr.

Pan de amplasament

Proprietatea a fost evaluată ca fiind liberă de sarcini.

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

SEV 100 – Cadrul general

SEV 102 – Implementare

SEV 103 – Raportarea evaluării

SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare

### DEFINIȚII

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

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

### **1.4 Moneda raportului**

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

Curs BNR la data evaluării: **1 euro =4,6594 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 26.03.2018 de către Al.Tomi Sorin Toma EVALUATOR AUTORIZAT , ANEVAR având leg.10106 , în prezența reprezentantului orasului



**Cisnădie.** Au fost preluate informații referitoare la proprietatea evaluată și s-au realizat fotografiile. Nu s-au realizat investigații privind eventualele contaminări ale terenului sau amplasamentelor învecinate.

## **1.7. IPOTEZE GENERALE SI IPOTEZE SPECIALE**

- Raportul de evaluare a fost întocmit în temeiul solicitării clientului Orasul Cisnădie –cu drept de utilizare Orasul Cisnădie.
- În lipsa tranzacțiilor consumate pot fi utilizate și oferte de vânzări în conformitate cu standardele de evaluare a bunurilor –ediția 2018, ghidul metodologic GEV630 punctul 39, 74, 75 etc.
- Activul a fost evaluat pe premiza dreptului integral de proprietate.
- Nu avem informații referitoare la dreptul de proprietate afectat de locațiune și nici documente în acest sens.
- Evaluatorul s-a bazat exclusiv pe documentele menționate în cadrul raportului și a anexelor la raport. -Evaluatorul nu are cunoștința de existența altor documente care ar putea afecta valorile estimate. În privința actelor evaluatorul nu poate obține mai multe decât i se oferă de către părțile interesate în cadrul procesului de evaluare practic nu poate forța părțile să i se ofere mai multe documente astfel că, dacă părțile evită cu intenție predarea tuturor actelor și informațiilor relevante cu impact pe valoare exonerează de drept evaluatorul, care trebuie să arbitreze independent.
- Valoarea nu este un pret cert obținabil ci un indicator de valoare de la care se pot lua decizii iar menținerea condițiilor valorii de piață poate conduce la atingerea țelului de valoare estimat în lucrarea de față. Chiar dacă se mențin condițiile valorii de piață finalizarea vânzării se poate face la o valoare diferită fiind influențată la momentul respectiv de motivația vânzării, element ce nu poate fi controlat de evaluator în afara subiecților activi ai tranzacției adică vânzătorul și a cumpărătorului.
- Raportul de evaluare este confidențial, posesia acestuia nu da dreptul utilizării de către terțe părți în afara utilizatorului care are dreptul de utilizare în scopul pentru care a fost solicitat. Utilizarea de către terțe părți fără acordul evaluatorului se pedepsește conform legislației române în vigoare. Lucrarea este protejată de legea 8 / 1996.
- Tipul valorii estimate este valoarea de piață.
- Valoarea recomandată este condiționată de ofertele de vânzare ale unor proprietăți similare preluate din spațiul public disponibil oricărui alt utilizator sau potențial utilizator. Practic cererea este cea care influențează atât pretul cât și tranzacțiile în sine. În prezent nu se poate spune că există o cerere activă.
- Analiza de față estimează nivelul tranzactionabil la nivelul pieței. Au fost investigate intențiile de vânzare de terenuri libere.
- Analiza deciziei în vânzare – cumpărare – concesiune , ține cont de elemente obiective comparative cu cele de pe piață rezultând o valoare de tranzactionare bazată pe un raționament logic. Nu s-a ținut cont că în luarea unor decizii pe fundament emoțional pot genera chiar vânzări la nivele peste pretul pieței sau sub nivelul pieței.
- Suprafața terenului este preluată din documentația cadastrală
- Suprafața construcțiilor este preluată din schiță ,
- Nu se asumă nici o responsabilitate privind descrierea situației juridice sau a considerațiilor privind dreptul de proprietate ; au fost luate ca atare din documentele prezentate. În temeiul Standardelor ANEVAR, GEV 520, punctul 7, ‘verificarea situației juridice nu este de competența evaluatorului și nu îi va angaja răspunderea.’
- Negocierea poate fi mai mare funcție de motivația vânzării. Pretul de ofertă nu este egal cu cel de tranzactionare decât în cazuri distincte. Sunt excluse tranzacțiile subiective bazate pe motivații diferite ale vânzării și cumpărării.



În general proprietarii solicită prețuri ce depășesc limita fezabilității astfel ca o negociere adecvată poate duce la un nivel acceptabil valoarea de tranzacție a terenului/proprietății. Motivatia cumpărătorului se bazează pe fezabilitatea investiției în cazul unui utilizator intermediar dar și a unui utilizator final, care ar putea plăti o sumă ce motivează dorințele și satisfacțiile personale.

Sursele de informații au fost considerate credibile reprezentând intențiile de vânzare din zona studiată pentru a obține o indicație reală asupra nivelului pieței; acestea reprezintă cotația cea mai probabilă solicitată de către vânzători, cotație ce se va supune negocierii.

-Raportul de evaluare își păstrează valabilitatea numai în situația în care condițiile de piață, reprezentate de factorii economici, sociali și politici, rămân nemodificate în raport cu cele existente la data întocmirii raportului de evaluare.

-Evaluatorul nu este responsabil pentru problemele de natură legală care afectează fie proprietatea imobiliară evaluată, fie dreptul de proprietate asupra acesteia și care nu sunt cunoscute de către evaluator. În acest sens se precizează că nu au fost făcute cercetări specifice la arhive, iar evaluatorul presupune că titlul de proprietate este valabil și se poate tranzacționa, că nu există datorii care au legătură cu proprietatea evaluată și aceasta nu este ipotecată sau închiriată.

-Proprietatea imobiliară se evaluează pe baza premisei că aceasta se află în posesie legală (titlul de proprietate este valabil) și responsabilă.

-Se presupune că proprietatea imobiliară în cauză respectă reglementările privind documentațiile de urbanism, legile de construcție și regulamentele sanitare, iar în cazul în care nu sunt respectate aceste cerințe, valoarea de piață va fi afectată.

-Evaluatorul nu are cunoștință asupra stării ascunse sau invizibile a proprietății (inclusiv, dar fără a se limita doar la acestea, sistemele mecanice și alte sisteme de funcționare, fundația, etc.), sau asupra condițiilor adverse de mediu (de pe proprietatea imobiliară în cauză sau de pe o proprietate învecinată, inclusiv prezența substanțelor periculoase, substanțelor toxice etc.), care pot majora sau micșora valoarea proprietății. Acest raport nu este elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al stării proprietății, astfel de informații depășind sfera acestui raport și/sau calificarea evaluatorului.

-Evaluatorul nu oferă garanții explicite sau implicite în privința stării în care se află proprietatea și nu este responsabil pentru existența unor astfel de situații și a eventualelor lor consecințe și nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor.

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

-Conținutul acestui raport este confidențial pentru client și destinatar și autorul nu îl va dezvălui unei terțe persoane, cu excepția situațiilor prevăzute de Standardele de Evaluare a Bunurilor ediția 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 schitei și planului de situație anexat*
- ◆ *În zona nu există nici oferte nici tranzacții cu proprietăți identice în zona*
- ◆ *Proprietatea a fost evaluată - terenul liber și construcții pentru închiriere*



### 1.8. Riscul evaluării

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 (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 piață în cazul vânzării;



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

## **CAPITOLUL II. DESCRIEREA PROPRIETATATI IMOBILIARE**

### **TEREN**

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

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

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

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

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

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

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

Piața imobiliară se poate defini ca fiind mediul în care bunurile și serviciile se comercializează între cumpărători și vânzatori, prin mecanismul pretului. Conceptul de piață presupune 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 și la propria lor înțelegere a utilității relative a bunurilor sau serviciilor și la nevoile și dorințele individuale. Pentru a estima cel mai probabil pret plătit pentru un activ, este fundamentală înțelegerea dimensiunii pieții pe care acel activ s-ar comercializa. Aceasta deoarece pretul obținabil va depinde de numărul cumpărătorilor și vânzătorilor de pe piața particulară, la data evaluării. Pentru a avea un efect asupra pretului, cumpărătorii și vânzătorii trebuie să aibă acces pe piață. Această piață se definește pe baza tipului de proprietate, potențialul de a produce venituri, localizare, caracteristicile investitorilor și chirișilor tipici. Piața imobiliară este influențată de atitudinile, motivațiile și interacțiunile vânzătorilor și cumpărătorilor și are caracteristici diferite de cele ale piețelor eficiente (este foarte sensibilă la situația pieței de muncă și stabilitatea veniturilor, deciziile



de cumpărare fiind influențate de tipul de finanțare, durata rambursării și rata dobânzii, este o piață care nu se autoreglează ci este afectată de multe reglementări guvernamentale și locale, informațiile despre tranzacții similare nu sînt imediat disponibile, există decalaj între cerere și ofertă, cererea poate fi volatilă datorită unor schimbări rapide în mărimea și structura populației). În prezent piața imobiliară la nivelul localității CISNADIE, este în declin.

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

În funcție de nevoile, dorințele, localizarea, tipul și vârsta participanților la piața, pe de o parte și tipul, amplasarea, design și restricții privind proprietățile, pe de altă parte, s-au creat diferite pietele imobiliare (rezidențiale, comerciale, industriale, agricole, speciale). Acestea, la rândul lor, pot fi împărțite în pietele mai mici, specializate, numite subpiete, acestea fiind un proces de segmentare a pietei și dezagregare a proprietății. În cazul proprietății evaluate, pentru identificarea pietei sale imobiliare specifice, s-au investigat o serie de factori, începând cu tipul proprietății. Proprietatea evaluată în prezent este o proprietate de tip bar+terasă.

În analiza acestei pietele am investigat aspecte și tendințe înregistrate în ultimul an, cererea specifică și oferta competitivă pentru tipul de proprietate delimitat, în diferite zone similare. Tipul activității ce se va desfășura după amenajarea terenului a fost selectată în urma analizei celei mai bune utilizări, în urma unui studiu de fezabilitate, care fructifică optim amplasamentul imobilului evaluat prin prisma rentabilității investiției imobiliare.

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

## PIAȚA ACTIVELOR EVALUATE

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

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

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

În analiza acestei pietele am investigat aspecte legate de situația economico-socială și dezvoltarea urbanistică a zonei și subzonei, populația sa, tendințe ale ultimilor ani, cererea specifică și oferta competitivă pentru tipul de proprietate delimitat.



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

### 3.2. Oferta competitiva

Oferta de active similare s-a manifestat sporadic si pana in prezent( rezultand din anumite active aflate in patrimoniul unor scoli , licee sau spitale.

### 3.3. Analiza cererii

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

### 3.4. Echilibrul pietei

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

## CAPITOLUL 4. ANALIZA DATELOR SI CONCLUZII

### 4.1. CEA MAI BUNA UTILIZARE

Analiza CMBU va oferi raspunsuri mai multor intrebari, avand in vedere potentialul imobilelor existente, va indica intensitatea cu care se poate utiliza dar si cea existenta. In cazuri mai dificile se impune o analiza CMBU care sa asigure un raspuns pertinent si plauzibil.

Cea mai buna utilizare este un concept deterministic care sustine ca utilizarea asteptata este utilizarea singulara si specifica ce conduce la maximizarea utilizarii terenului.

Conceptul CMBU - cea mai buna utilizare reprezinta alternativa cea mai favorabila de utilizare a proprietatii, selectata din diferite variante posibile de construire, ce va constitui baza de pornire si va genera ipotezele de lucru necesare aplicarii metodelor de evaluare in continuarea analizei din evaluarea de fata. Cea mai buna utilizare – este definita ca utilizarea probabila rezonabil si legala a unui teren liber sau construit care este fizic posibila, permisibila legal, fezabila financiar, care determina cea mai mare valoare.

CMBU este analizata in ipotezele urmatoare:

cea mai buna utilizare a terenului liber.

cea mai buna utilizare a terenului construit.

Cea mai buna utilizare a unei proprietati imobiliare trebuie sa indeplineasca patru criterii ( teste):

- permisibila legal;
- posibila fizic;
- fezabila financiar;
- maxim profitabila.

La baza analizelor CMBU stau doua concepte: probabilitate rezonabila si fundamentare adecvata.

Aplicarea celor 4 teste implica o analiza de tip calitativ in urma carora rezultatele vor confirma cea mai buna utilizare a terenului analizat.

Acest concept ( CMBU ) este adecvat in special in cazul terenurilor libere dar si a terenurilor construite cand constructiile si cladirile existente sunt vechi sau cand structura zonei s-a modificat foarte repede ceea ce a dus la modificarea cererii si implicit a ofertei impunand noi standarde in cadrul pietei respective.

1. Permisibilitatea legala



2. Posibilitatea fizica a terenului poate permite dezvoltare de cladiri de talie mica.

3. Fezabilitatea proiectului.

4. Testul productivitatii maxime a terenului ca fiind liber.

*Utilizarea rezonabila, probabila si legala a unui teren liber sau construit care este fizic posibilă, fundamentata adecvat, fezabila financiar si are ca rezultat cea mai mare valoare.*

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

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

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

**Fizic posibilă** – dimensiunile, forma, suprafata, structura geologica a terenului si accesibilitatea unui lot de teren si riscul unor dezastre naturale, poate afecta utilizările 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 ,Bar +terasa 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 2018. Avand in vedere elementele caracteristice ale imobilului, amplasarea acestuia, scopul evaluarii precum si informatiile disponibile, pentru determinarea acestei valori a fost aplicata tehnica comparatiei vanzarilor si tehnica extractiei.

#### **4.2.1. Tehnica comparatiei vanzarilor**

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

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

Aceasta metoda consta in analizarea elementelor de comparatie intre terenul de evaluat si terenuri similare tranzactionate sau ofertate curent pe piata. In cele ce urmeaza vom analiza elementele a patru terenuri din aceeași zona.

Abordarea prin PIATA –constructii Bar +Terasa descoperita;

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

Etape parcurse:

- documentarea, pe baza unei liste de informatii furnizate de catre proprietar;
- inspectia amplasamentului si al zonei;



- stabilirea limitelor si ipotezelor care au stat la baza elaborarii raportului;
- selectarea tipului de valoare estimata in prezentul raport;
- analiza tuturor informatiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluarii;
- aplicarea metodelor de evaluare considerate oportune pentru determinarea valorii proprietatii imobiliare

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

#### **4.2.1. Constructiilor - Abordarea prin piata**

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

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

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

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

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

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

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

- ptr. Terasa - min 2,48 euro/ mp , echivalent 12 lei/mp/luna
- ptr. Bar min 3 euro/ mp , echivalent 14lei/mp/luna



## CAPITOLUL V . ANALIZA REZULTATELOR SI OPINIA EVALUATORULUI

**Valoarea estimata propusa, opinia si concluziile evaluatorului.**

Pentru analiza rezultatelor, s-a procedat la revederea întregii lucrări, pentru a avea siguranța ca datele disponibile, tehnicile analitice, logica, raționamentele aplicate au condus la judecăți consistente.

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

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

- ptr. Terasa - min 2,48 euro/ mp , echivalent 12 lei/mp/luna
- ptr. Bar min 3 euro/ mp , echivalent 14lei/mp/luna

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

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

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

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

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

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

- ptr. Terasa - min 2,48 euro/ mp , echivalent 12 lei/mp/luna
- ptr. Bar min 3 euro/ mp , echivalent 14lei/mp/luna

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

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

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

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



EvaluariAZ.ro

AL.TOMI SORIN TOMA EXPERT EVALUATOR  
Membru titular ANEVAR leg. 10106  
Web: [www.EvaluariAZ.ro](http://www.EvaluariAZ.ro)  
Facebook: [FB.com/evaluariaz](https://www.facebook.com/evaluariaz)  
Tel: +40 0723 006 291  
Mail: [office@evaluariaz.ro](mailto:office@evaluariaz.ro)

„cea mai buna estimare”, a valorii proprietății în condițiile date de definiția Valorii de piata, așa cum apare ea în Standardele de Evaluare a bunurilor editia 2018

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

26.03.2018





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

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

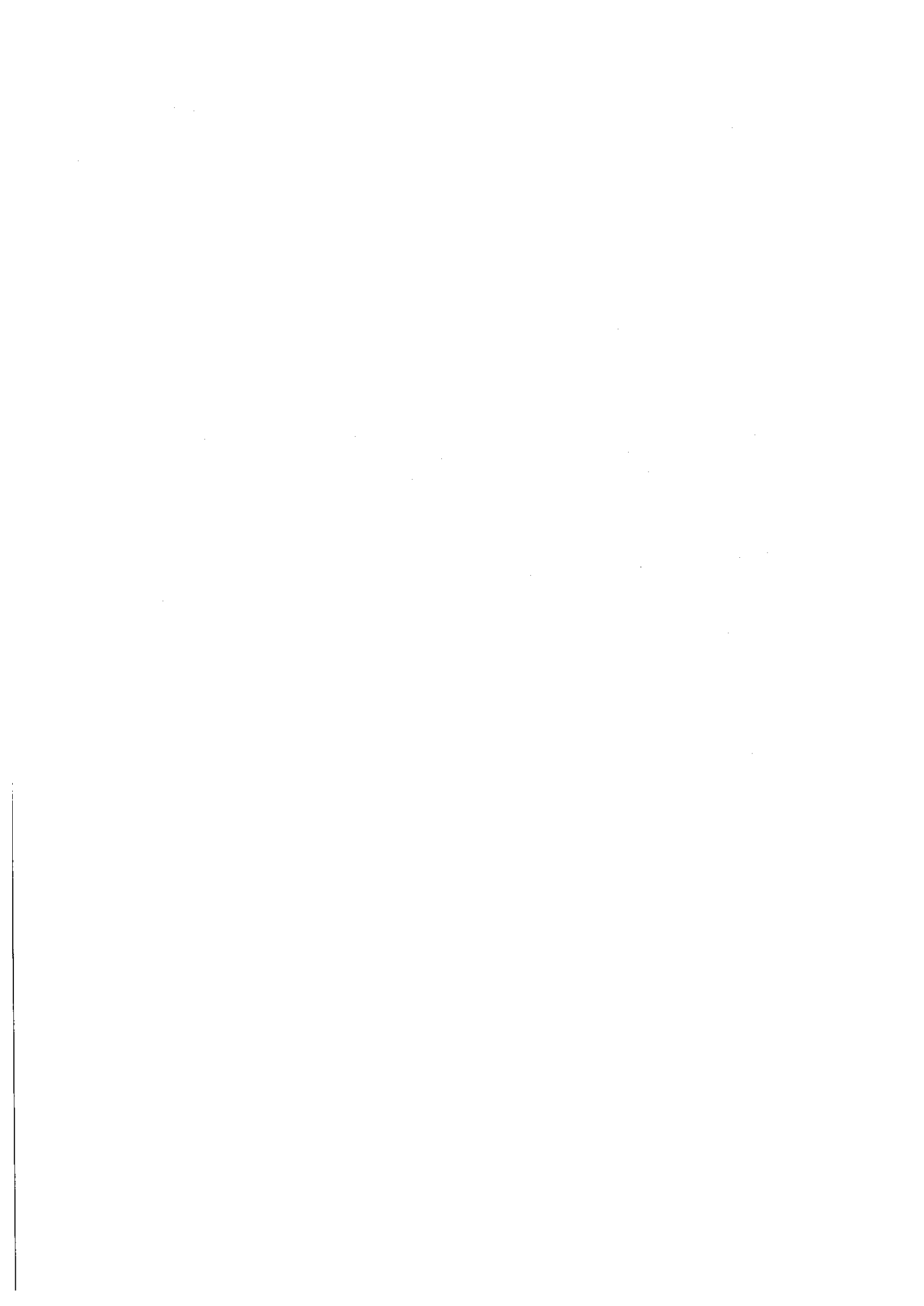
Pentru estimarea valorii de piață a activului prin această metodă, evaluatorul a apelat la informațiile provenite din tranzacțiile sau din ofertele de vânzare cu case tip vila în zona, precum și la datele și informațiile existente în publicațiile ce conțin rubrici de publicitate imobiliară.

Aceasta metoda consta in analizarea elementelor de comparație între proprietati 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.

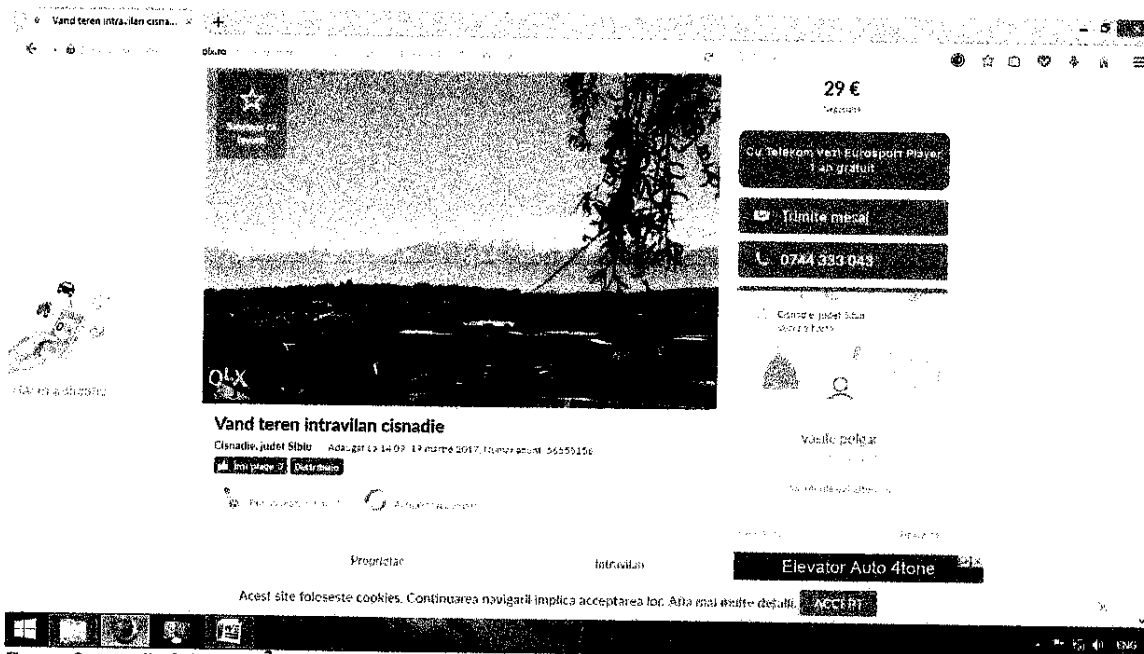
**COMPARABILE**

**Comparabila nr.1**

The screenshot shows a real estate listing on the OLX website. The main heading is "Vand Teren" (For Sale Land) in Cluj-Napoca, Cluj County. The price is listed as 27 €. The plot area is 1500 m². The location is specified as "Cluj-Napoca, zona Strand". The listing includes a contact number (074) 429-5167 and a button to "Trmite mesaj" (Send message). The seller's name is Florin. There is also a small map and a "Vand Teren" icon.



Comparabila nr.2



**Suprafata utila 86 000 m<sup>2</sup>**

**Ursus Gasca Câștigă un pachet de cărți cu figurile prietenilor**

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

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

Comparabila nr.3



Vând teren intravilan 2000 m<sup>2</sup> in Cisnădie

Cisnădie, Județ Sibiu Adaugat la 18.26. 5 martie 2017, Numar anunt: 64466222

54 000 €

Comparați adunări prin credit  
 (Potențial de la Banpopul)

Trimite mesaj

0726 397 204

Cisnădie, Județ Sibiu  
 Vezi pe harta

Liviu Bratu  
 Titular anunț nr. 22

Afla mai multe detalii despre

Proprietar: Intravilan

2 000 m<sup>2</sup>

Câștigă un pachet de cărți cu figurile prietenilor

Vând teren intravilan 2000 mp in Cisnădie, str. Băilor, intravilan, cu utilități in capul locului, deschidere 30 m, intre două străzi asfaltate, intabulat, preț negociabil.

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

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

Spatiu de inchiriat Cisnădie...

Cisnădie, Județ Sibiu Adaugat la 10:40, 12 martie 2017, Numar anunt: 112864209

250 €

Trimitte mesaj

0744 660 484

Cisnădie, Județ Sibiu  
 Vezi pe harta

viorel  
 Titular anunț nr. 1286

Afla mai multe detalii despre

Proprietar: Inchiriere

70 m<sup>2</sup>

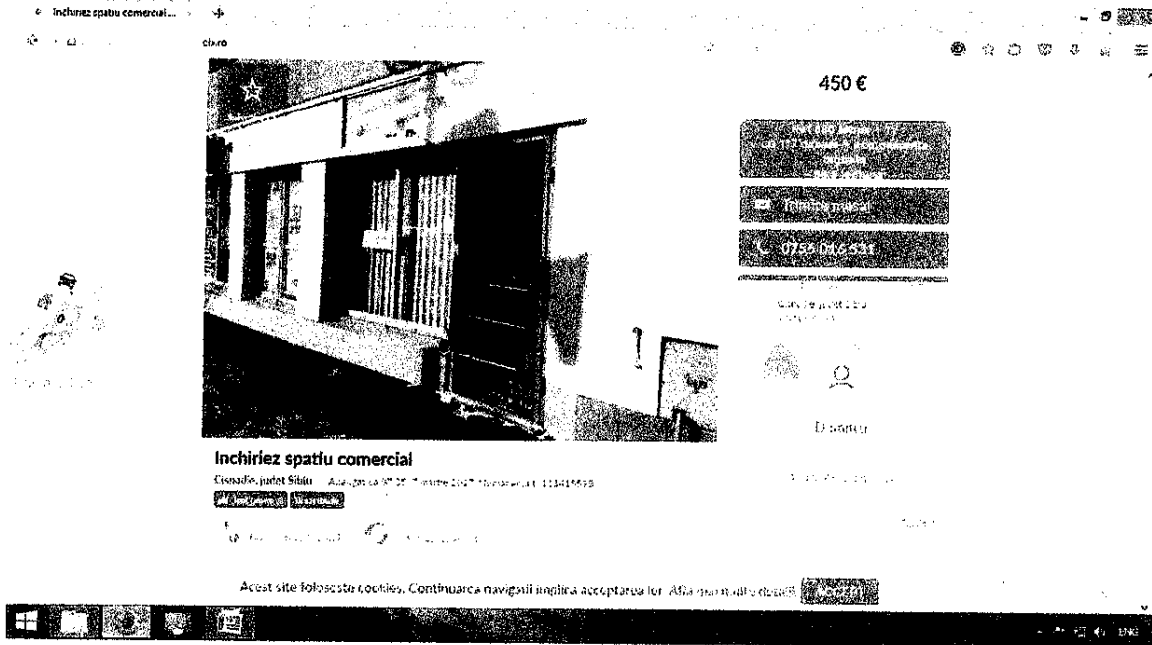
Câștigă un pachet de cărți cu figurile prietenilor

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

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

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





## Inchiriez spatiu comercial

Cisnădie, judet Sibiu Adaugat La 07:35, 7 martie 2018, Numar anunt: 113415598

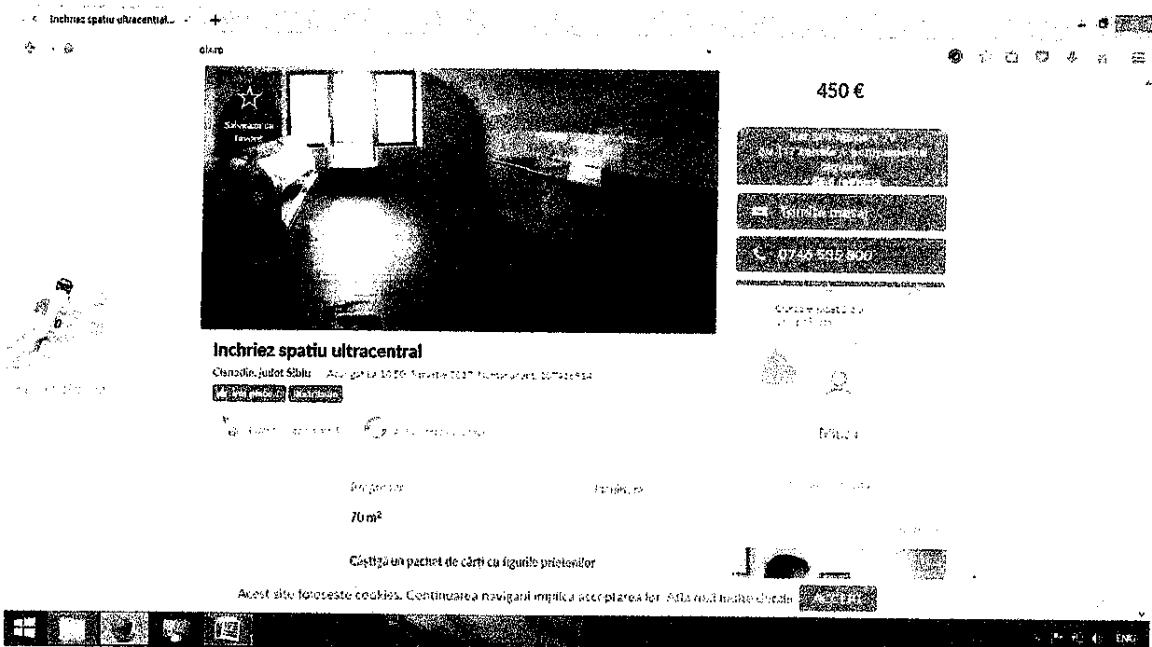
Promoveaza anuntul Actualizeaza anuntul

**Oferit de Proprietar** **Vanzare/Inchiriere** **Inchiriere**

**Suprafata utila 64 m<sup>2</sup>**

**Ursus Gasca Câștigă un pachet de cărți cu figurile prietenilor**

Spatiu central de inchiriat in Cisnădie strada Cindrelu nr 53



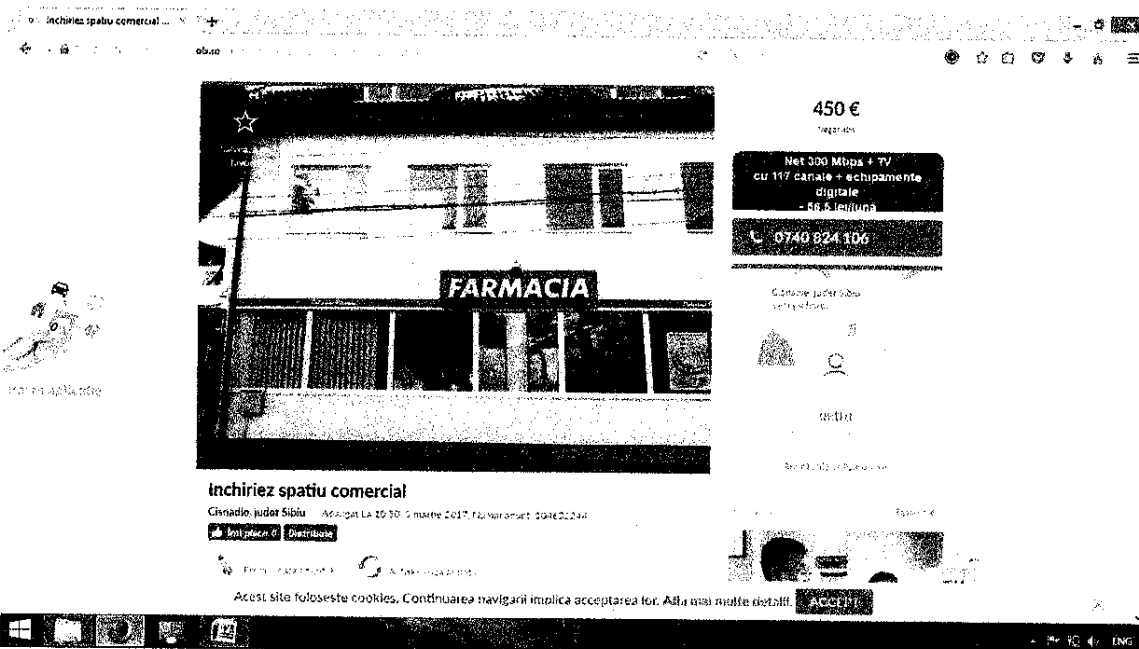
**Oferit de Proprietar**  
**Suprafata utila 70 m<sup>2</sup>**

**Vanzare/Inchiriere** **Inchiriere**



**Ursus Gasca Câștigă un pachet de cărți cu figurile prietenilor**

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



Oferit de **Proprietar**

**Vanzare/Inchiriere** Inchiriere

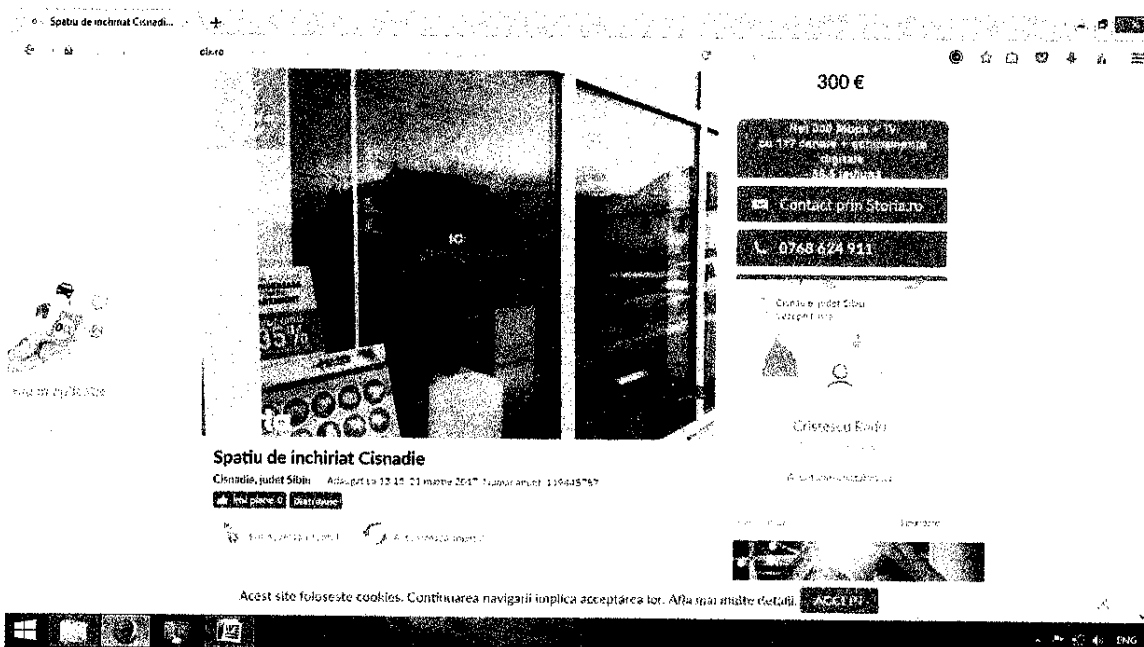
Suprafata utila **110 m<sup>2</sup>**

**Ursus Gasca Câștigă un pachet de cărți cu figurile prietenilor**

inchiriez spatiu comercial in Cisnădie in suprafata de 110 m2, situat central

<https://www.olx.ro/oferta/inchiriez-spatiu-comercial-ID751CO.html#63d9757b79>





**Ofertă de Agentie**    **Suprafața utilă 80 m<sup>2</sup>**  
**Ursus Gasca Câștigă un pachet de cărți cu figurile prietenilor**

Pentru dezvoltarea unei afaceri în Cîsnădie, Agenția Imobiliară Intermed Casa va oferi spre închiriere un spațiu comercial cu front stradal pretabil pentru birouri, depozit, magazin, cu o suprafață utilă de 70 mp fiind compus dintr-o cameră spațioasă și o baie de serviciu. Imobilul detine ca și îmbunătățiri gemuri tormopan, gresie și vitrina (magazin la parter) și este recent zugrăvit.

Pentru mai multe informații legate de imobil, nu ezitați să mă contactați.

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

## Analiza Chrii

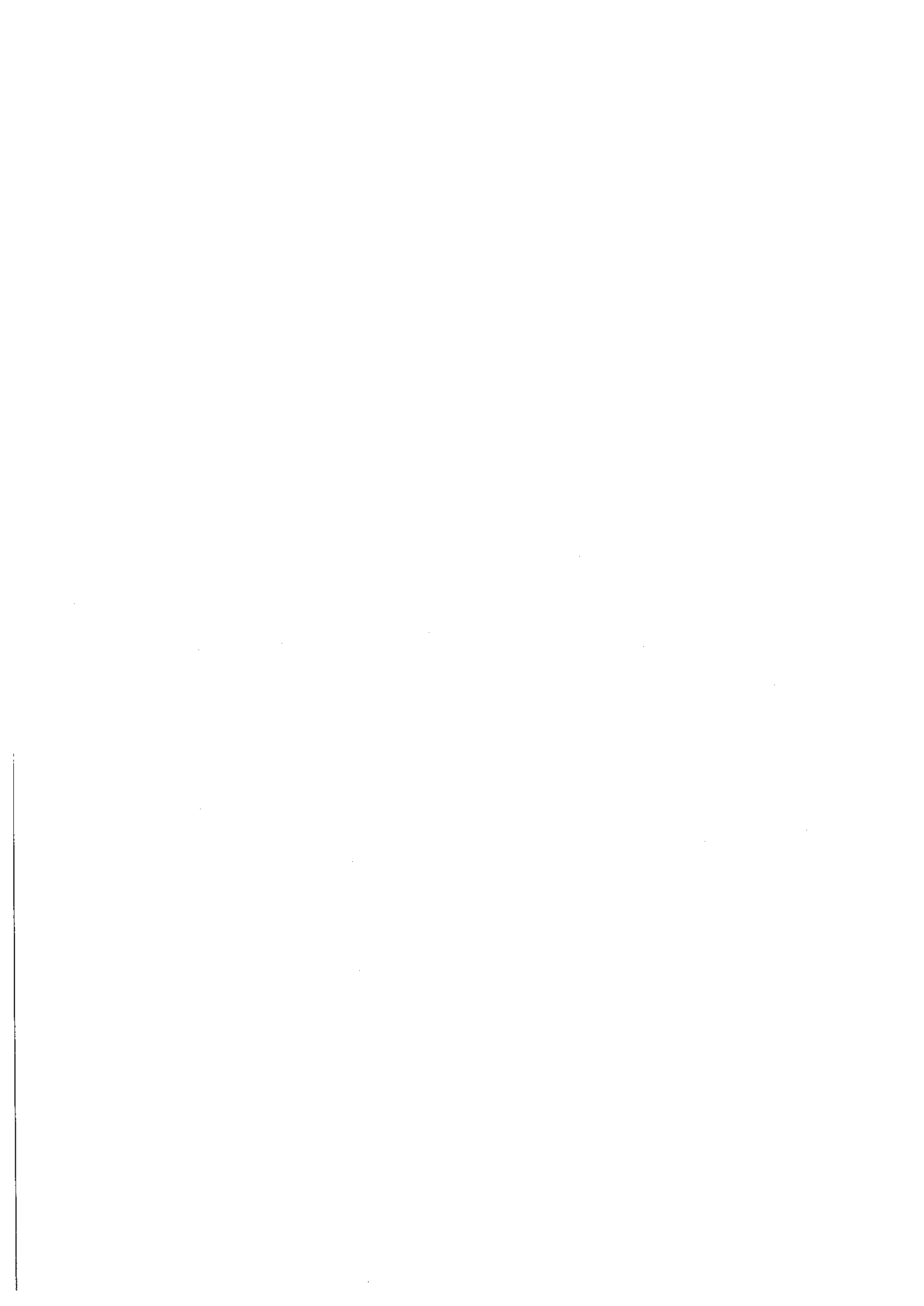
Spațiile , comerciale , și birouri în orașul Cîsnădie se închiriază între 2 și 4 euro pe mp . În urma analizelor efectuate din baza de date a evaluatorului , ținând cont că bunurile propuse spre închiriere se află în incinta unei zone de agrement, fiind la dispoziția unui număr limitat de persoane evaluatorul propune următorul pret minim de începere a licitației astfel:

### Valoarea minimă propusă , de începere a licitației pentru închiriere

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

## Evaluare chirie terasa

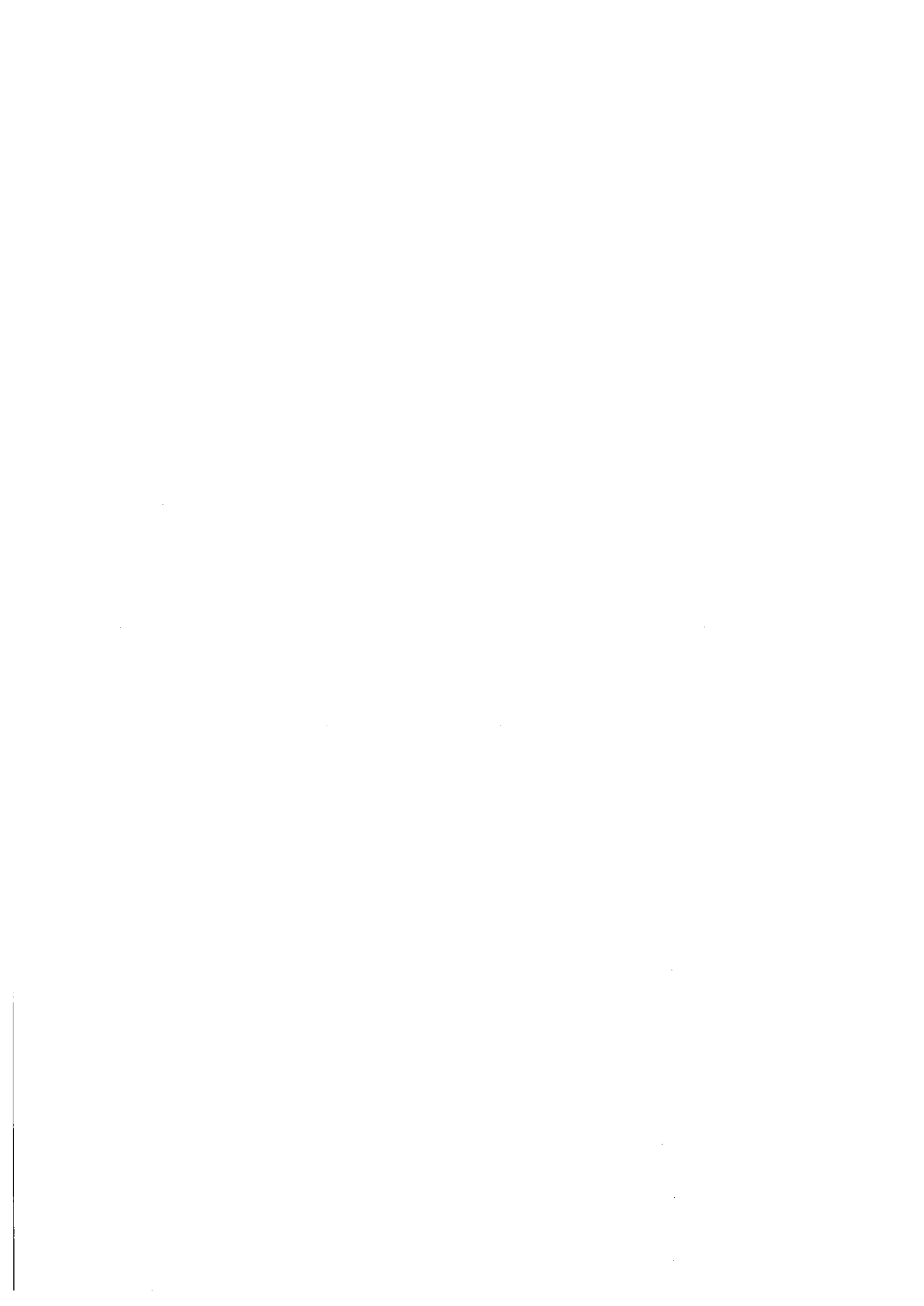
Comparabila nr.1

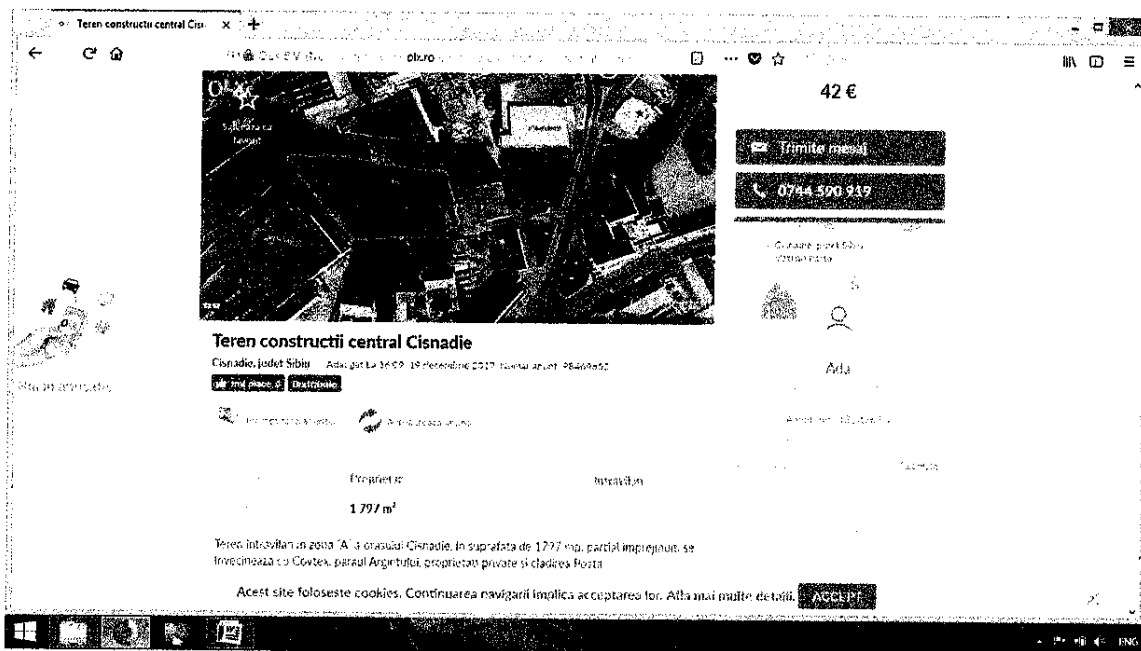












**Suprafata utila 1 797 m²**

Teren intravilan in zona "A" a orasului Cisnadio, 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, scolii, 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-cisnadio-ID6Fasc.html#ac68edcaf8>



## TEREN MAGURII 105

### BAR + TERASA

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 ofertării		dec.17	dec.17	dec.17
<b>Preț de vânzare negociat (Eur/mp) -15%/-20%</b>		36,13	36,00	35,70
Drept de proprietate	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
ajustare pentru dr. de proprietate (euro / mp)		0%	0%	0%
Preț ajustat (Euro / mp)		36,13	36,00	35,70
<b>Restricții legale</b>	in apropiere	similar	similar	similar
ajustare pentru restricții legale (Euro / mp)		0%	0%	0%
Preț ajustat (Euro / mp)		36,13	36,00	35,70
<b>Condiții ale pieței</b>	la piața	la piața	la piața	la piața
ajustare pentru cond. de piața (Euro / mp)		0%	0%	0%
Preț ajustat (Euro / mp)		36,13	36,00	35,70
<b>Localizare</b>	Cisnădie - periferic în incinta Baza Sportivă	Cisnădie - zona livezilor - superior	Cisnădie - inferior	Cisnădie - superior
ajustare pentru localizare (Euro / mp)		-5%	3%	-10%
Preț ajustat (Euro / mp)		-2	1	-4
<b>Caracteristici fizice teren - suprafața (mp)</b>	130,00	34,32	37,08	32,13
ajustare pentru caracteristici fizice (Euro / mp)		5%	2%	5%
Preț ajustat (Euro / mp)		2	0,74	1,61
<b>Utilitățile tehnico-edilitare disponibile</b>	apa ,gaz curent, canal	apa ,gaz curent, canal	apa ,gaz curent, canal	apa ,gaz curent, canal
ajustare pentru utilități (Euro / mp)		0%	0%	0%
Preț ajustat (Euro / mp)		36,03	37,82	33,74
<b>Deschidere (forma)</b>	Acces	similar	similar	similar
ajustare pentru deschidere (Euro / mp)		0%	0%	0%
Preț ajustat (Euro / mp)		0,00	0,00	0,00
<b>Amplasare</b>	teren construit	fara	fara	fara
ajustare pentru încadrarea în PUZ (Euro / mp)		-20%	-20%	-20%
Preț ajustat (Euro / mp)		-7,21	-7,56	-6,75
<b>ajustare totală brută</b>		11	9	12
<b>ajustare totală brută (% din prețul de vânzare)</b>		25,2%	20,9%	28,4%
Preț ajustat (Euro / mp)	<b>30,26</b>	28,83	30,26	26,99

Suprafața teren exclusiv = 130,00 mp  
 Valoare lei/Euro = 4,6594  
 Valoare teren exclusiv = 18328 LEI  
 Valoare totală teren rotunjită = 18.000 LEI  
 echivalent = 3.863 EURO

**Valoare estimată :2,48 euro/mp , echivalent 12 lei/mp**

**NOTA; La comp A, B și C - Aceasta ajustare (-15,-20%) nu este considerată o corecție ( nu este element de comparație), ci o transformare a valorii de ofertare în prețul de vânzare (prin aproximarea marjei de negocierea data evaluării, având ca bază atitudinea participanților pe piața , vânzătorii și cumpărătorii).**

#### Explicații ajustări:

Localizare: La comparabila B, ajustări pozitive , este situată inferior proprietății de evaluat , la comparabila A , C ajustări negative , sunt situate superior proprietății subiect -tehnica interviului

Suprafața: ajustări pozitive la comparabilele A, B, C acestea având suprafețe mai mari fapt ce face mai puțin atractive pe piața imobiliară,







## Comparabila nr. 1

480 €

Redu mâncăriea și intră din prima zi - Lipăuș

Contact prin Story.ro

0744 162 959

Cisnădie, județ Sibiu

**Spatiu comercial de inchiriat 110 mp utili in Cisnădie**

Cisnădie, județ Sibiu - Anunțat la 24.04.12 spre 27.08.2018. Timp rămas: 076734-92

AcciPI

Spatiu comercial de inchiriat 110 mp utili in Cisnădie. Situat la etajul intermediar 1 din 2 al unui imobil construit in jurul anului 1990, este ideal pentru diverse activitati comerciale.

Este amplasat intr-o zona atractiva din Cisnădie, pretabil pentru anteprenorii care vor sa investeasca in Cisnădie, este pretabil pentru sala de fitness, cabinet medical, bar, pub, casino, spatiu pentru birouri, casa de pariuri, magazin de haine, salon de infrumusetare dar si multe alte activitati comerciale.

Din punct de vedere al imbunatatirilor spatiul dispune de contorizare individuala, gresie, faianta, baie proprie.

Pretul de inchiriere al unui nivel este de 480 euro luna, existand posibilitatea de a fi inchiriată toată clădirea.

<https://www.olx.ro/oferta/spatiu-comercial-de-inchiriat-110-mp-utili-in-cisnădie-1DaBQ1B.html#63d9757b79>

## Comparabila 2

6 €

Redu mâncăriea și intră din prima zi - Lipăuș

Trimite mesaj

0746 535 800

Cisnădie, județ Sibiu

**Vand/Inchiriez spatiu ultracentral**

Cisnădie, județ Sibiu - Anunțat la 21.04.19 spre 19.09.2018. Timp rămas: 4074100-0

AcciPI



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

<https://www.olx.ro/oferta/vand-inchiriez-spatiu-ultracentral-ID7gIlg.html#63d9757b79>

Comparabila nr. 3



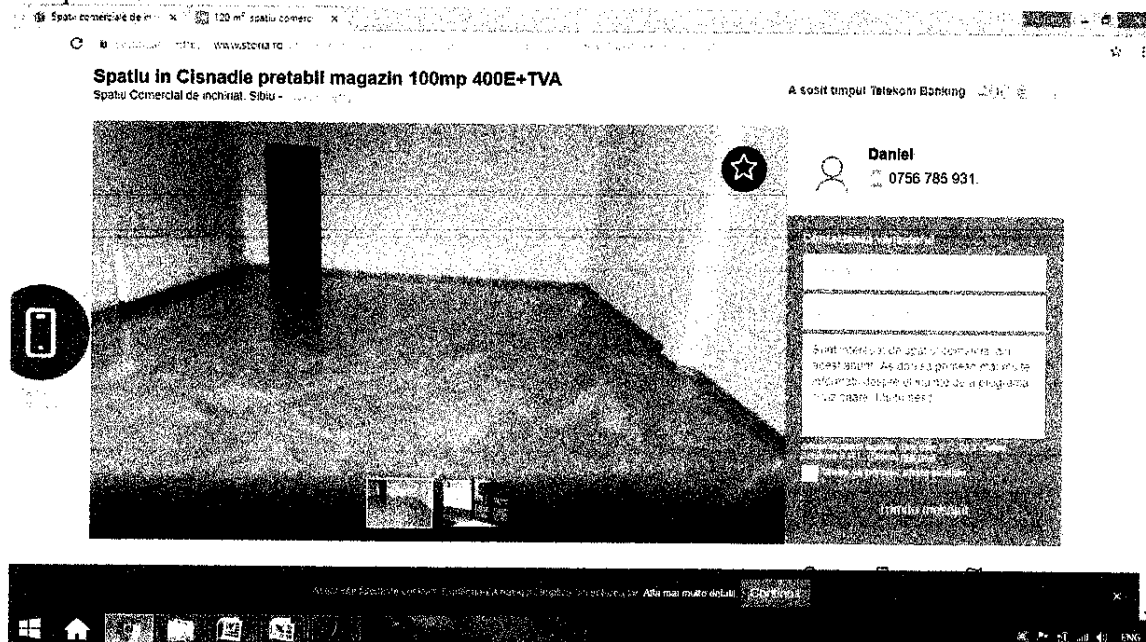
## Descriere

Inchiriez spatiu comercial, demisol, in suprafata de aproximativ 100 mp!, suprafata utila: 100, suprafata totala: 100

Vezi detalii pe [www.romimo.ro](http://www.romimo.ro)

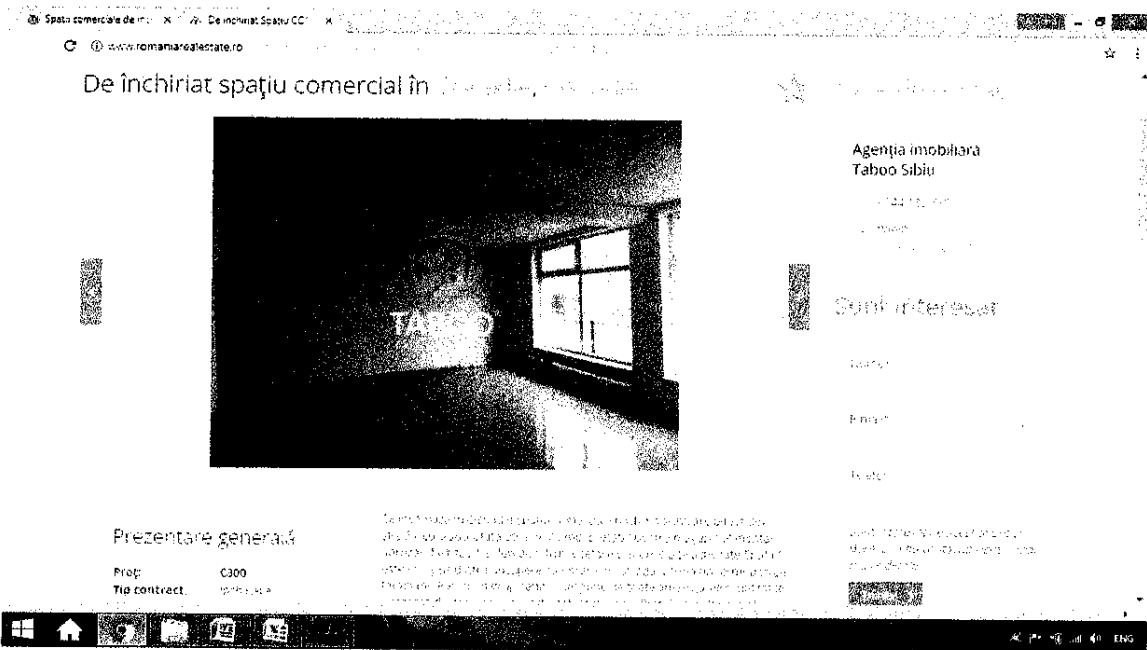
<https://www.publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-inchiriat/spatii-comerciale/spatiu-comercial/anunt/Spatiu-comercial-destinatie-pub-bar/780864737e686252.html>

Comparabila nr. 4





[https://www.storia.ro/oferta/spatiu-in-cisnadie-pretabil-magazin-100mp-400e-tva-ID4E8h.html#gallery\[1\]](https://www.storia.ro/oferta/spatiu-in-cisnadie-pretabil-magazin-100mp-400e-tva-ID4E8h.html#gallery[1])



Se inchiriaza in Cisnădie spatiu comercial cu vitrina si intrare direct din strada, cu o suprafata utila de 40 mp, pretabil pentru magazin alimentar, aprozar, fast-food, salon de infrumusetare sau orice alta activitate. Spatiul este compus dintr-o incapere cu intrare din strada, vitrina tip termopan cu tamplarie PVC si un grup sanitar, dispune de toate amenajarile si utilitatile necesare desfasurarii unei activitati comerciale. Pretul de inchiriere al spatiului este de 300 euro / luna. Cod intern: 16755

[Model de contract de inchiriere](#)

**În cazul în care considerați acest anunț interesant și doriți să intrați în legătură cu persoana care l-a publicat, vă rugăm să menționați că ați aflat despre el pe Realia.ro  
Vă mulțumim!**

<http://www.romaniarelestate.ro/ro/complex-comercial-de-inchiriat-in-cisnadie-cisnadie-5acecce65410c>





## Descriere

inchiriez spatiu comercial in cisanadie situat central 100 m p , numar etaj: 3, numar camere: 3, suprafata utila: 110, suprafata totala: 110, anul constructiei: 2010

## Utilitati:

- **Utilitati Generale:** Apa, Caldura, Curent, Gaz, Canalizare

<https://www.publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-inchiriat/spatii-comerciale/spatiu-comercial/anunt/Inchiriez-spatiu-comercial-Cisnădie/7b0067717e6f6351.html>

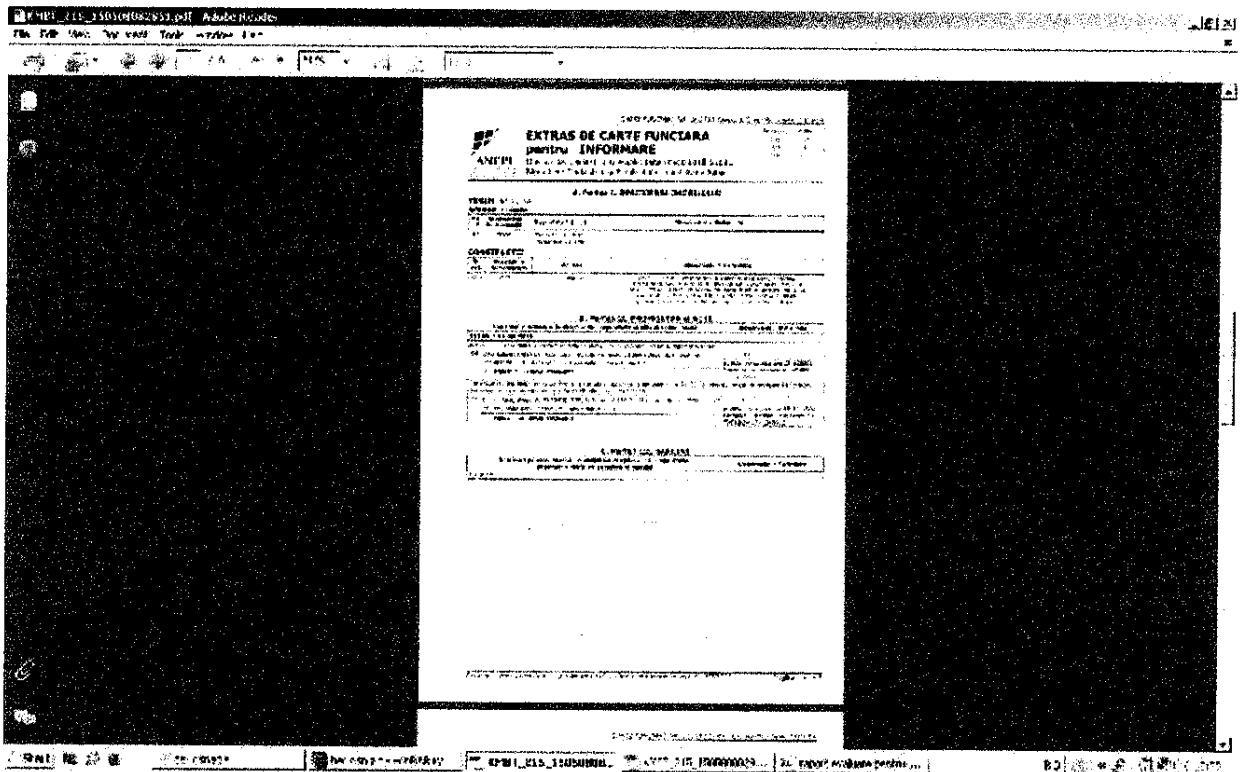
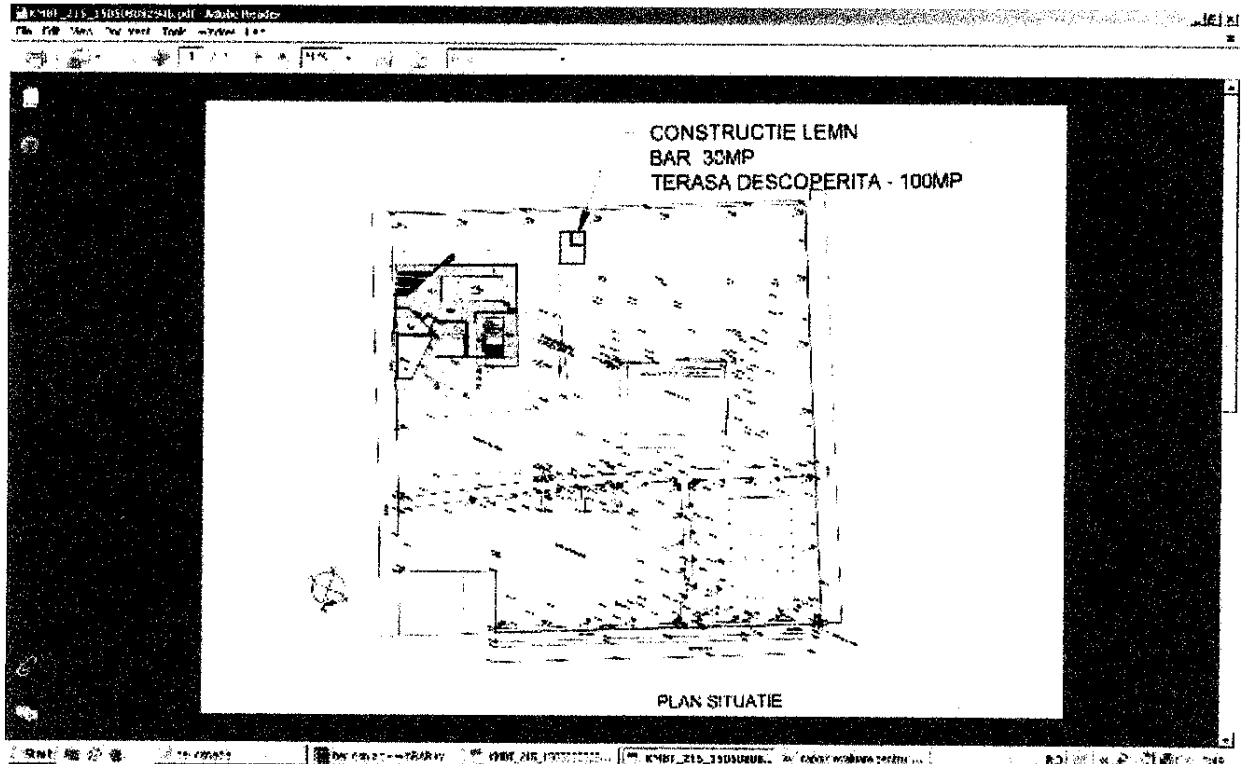


## METODA COMPARATIILOR (grila datelor de piata)

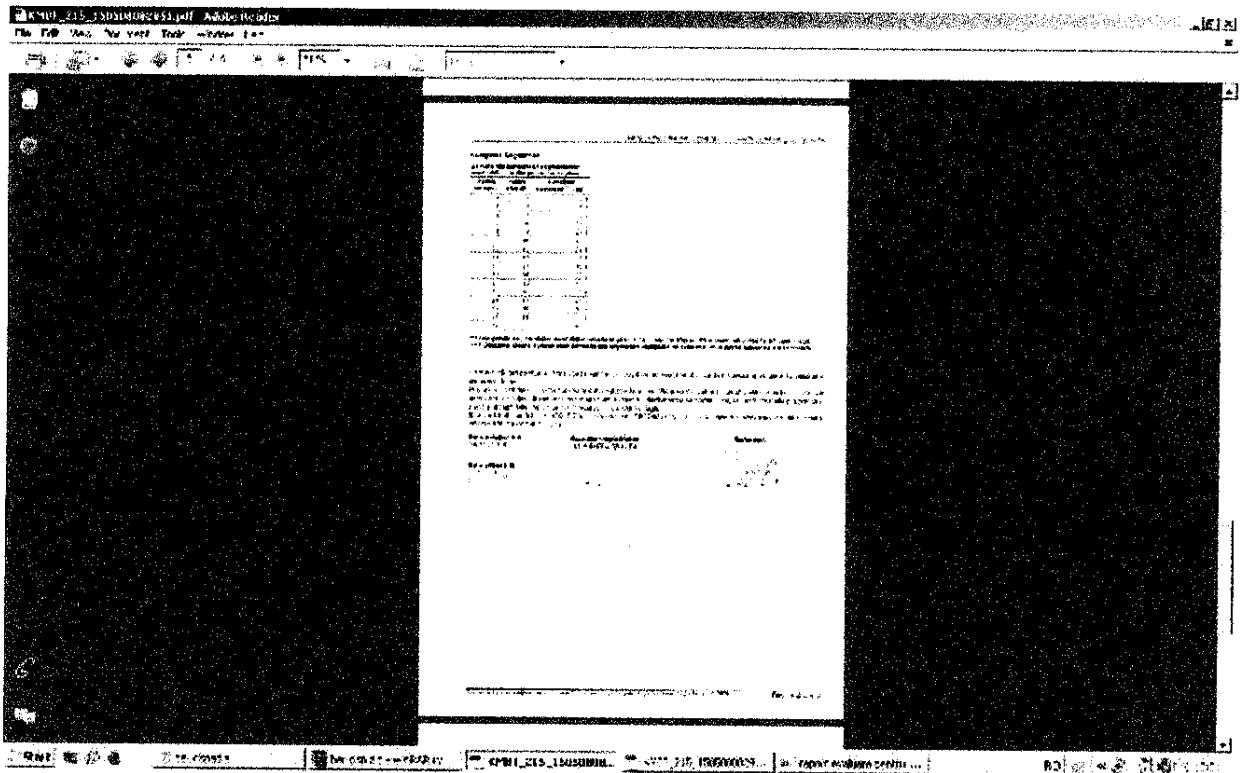
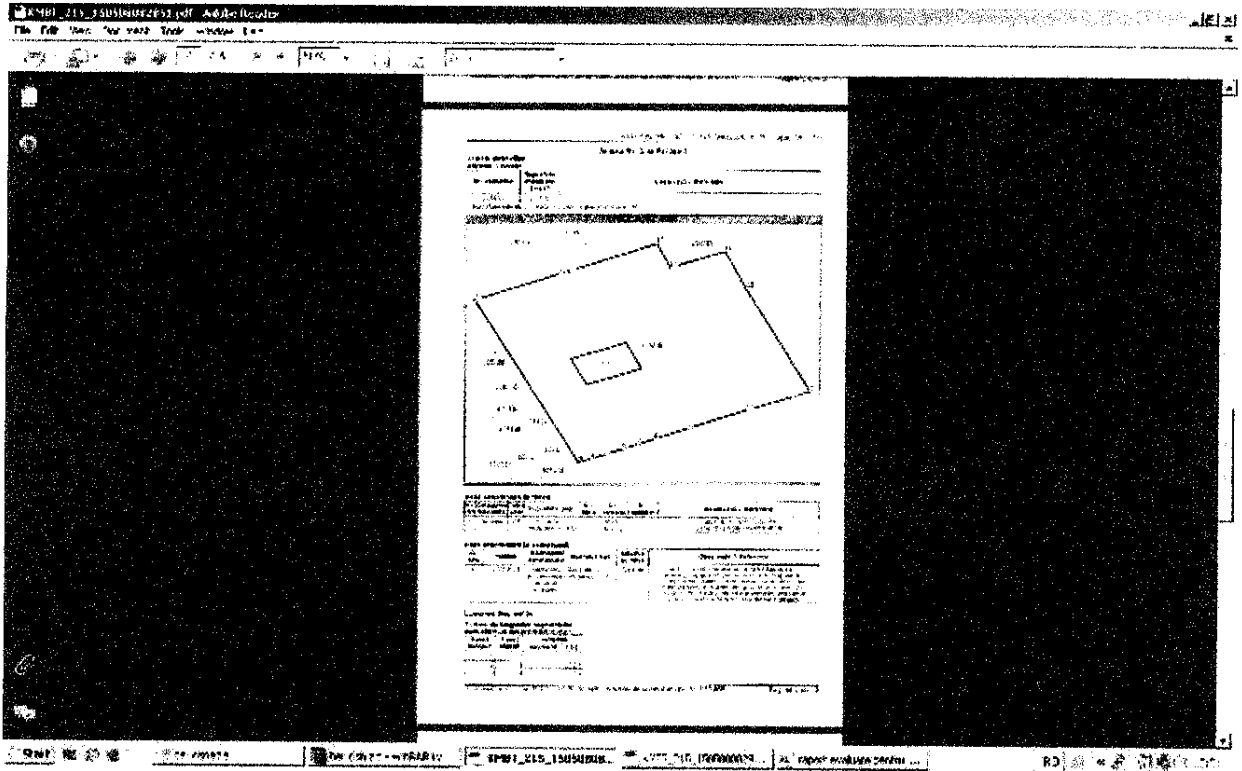
Element de comparatie	Bar incinta BS Cinadie	Cisnadle central	Cisnadle ultra central	Cisnadle central	Cisnadle central
Pret de oferta, euro		4,36	6,00	3,50	4,00
Conditii de inchiriere		oferta	oferta	oferta	oferta
Ajustare (in euro)		-0,2	-0,3	-0,2	-0,2
Pret de inchiriere, euro		4,15	5,70	3,33	3,80
Drepturi de proprietate	complete	complete	complete	complete	complete
Ajustare		0	0	0	0
Pret Ajustat		4	6	3	4
Conditii de finantare	normale	normale	normale	normale	normale
Ajustare		0	0	0	0
Pret Ajustat		4,15	5,70	3,33	3,80
Conditii ale pietei	mar.18	mar.18	mar.18	mar.18	mar.18
Ajustare		0	0	0	0
Pret Ajustat		4,15	5,70	3,33	3,80
Localizare	In incinta BS	superioara	superioara	superioara	superioara
Ajustare		-0,60	-2,20	-0,60	-0,30
Pret Ajustat		3,55	3,50	2,73	3,50
Pozitie	parter	P	P	D	P
Ajustare (in %)		0%	0%	5%	0%
Ajustare (in euro)		0	0	0	0
Pret Ajustat		4	4	3	4
Finisaje	obisnuite	obisnuite	obisnuite	obisnuite	obisnuite
Ajustare (in %)		0%	0%	0%	0%
Ajustare (in euro)		0	0	0	0
Pret Ajustat		4	4	3	4
Suprafata utila, mp	30,00	70,0	70,0	100,0	100,0
Ajustare (in euro)		1	1	1	1
Pret Ajustat		5	5	4	5
Perioada de functionare	sezonier	permanent	permanent	permanent	permanent
Ajustare (in %)		-10%	-10%	-10%	-10%
Ajustare (in euro)		0	0	0	0
Pret Ajustat		4,09	4,05	3,48	4,05
Utilizare	comercial	comercial	comercial	comercial	comercial
Ajustare		0	0	0	0
Pret Ajustat		4,09	4,05	3,48	4,05
Incalzire	Nu	Da	Da	Da	Da
Ajustare		-0,50	-0,50	-0,50	-0,50
Pret Ajustat		3,59	3,55	2,98	3,55
Utilizare alternativa	Nu	Da	Da	Da	Da
Ajustare		-0,50	-0,50	-0,50	-0,50
Pret Ajustat		3,09	3,05	2,48	3,05
Are parcare inapropriere	da	da	da	da	da
Ajustare (in euro)		0	0	0	0
Pret Ajustat		3,09	3,05	2,48	3,05
Elemente nonimobiliare	nu are	nu are	nu are	nu are	da
Ajustare (in euro)		0	0	0	-1
Pret Ajustat in euro		3,09	3,05	2,48	2,05
Pret in lei		14	14	12	10
Ajustare totala bruta		3	5	3	4
Ajustare totala bruta %		78,95%	86,84%	99,17%	103,95%



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





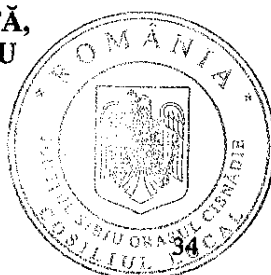




FOTOGRAFII



PRESEDINTE DE SEDINTĂ,  
COSMIN ARON BOBEANU



CONTRASEMNEAZĂ,  
SECRETAR d.,  
DANIELA SZASZ



## **CAIET DE SARCINI**

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

### 1. Obiectul inchirierii

**1.1 Obiectul inchirierii il constituie** imobilele cu destinația “bar-restaurant și terasă”, din cadrul bazei sportive Cisnădie, situate in Cisnădie, str. Măgurii fn, astfel:

Bar-restaurant de 30 mp;

Terasă de 100 mp..

1.2 Imobilele sunt proprietatea orașului Cisnădie si sunt detaliate in plansa anexata.

### 2. Motivatia inchirierii

#### 2.1 Baza legala

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

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, cu modificarile si completarile ulterioare.

Prevederile Hotararii Consiliului Local Cisnădie nr.123/26 aprilie 2018 privind închirierea prin licitație publică a unor imobile cu destinația „bar-restaurant și terasă” din cadrul bazei sportive Cisnădie, str. Măgurii FN

#### 2.2 Scopul închirierii

Scopul închirierii este desfasurarea unor activitati de comercializare produse alimentare.

### 3. Durata inchirierii

Imobilele specificate la punctul 1.1 se inchiriaza pentru perioada 01.06.2018 – 31.08.2018. Perioada inchirierii se poate prelungi prin act aditional la contractul de inchiriere, cu acordul partilor, până la data de 30.09.2018.

### 4. 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 chirasului;
- 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 chirasului 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;

### 5. Elemente de pret

5.1. Pretul de pornire a licitatiei va fi astfel:

- bar-restaurant – 14 lei/mp;

- terasă – 12 lei/mp.

Pasul de licitare este de 0,1 lei.

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

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

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

#### 6. Regimul bunurilor

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

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

#### 7. Conditii de mediu

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

#### 8. Obligatiile partilor

8.1. Proprietarul are urmatoarele obligatii:

- a) Sa predea chirasului imobilele in baza unui proces verbal de predare-primire;
- b) Sa nu tulbure pe chirias 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 imobilelor pe cheltuiuala sa si sa despagubeasca pe proprietar pentru pagubele produse din culpa sa;
- b) Sa plateasca chiria la valoarea, in termenul si modul stabilite in contractul de inchiriere;
- c) Pe toata durata de derulare a contractului, chiriasul nu va putea sa subinchirieze imobilele, in tot sau in parte, unei alte persoane;
- d) Chirasul are intreaga responsabilitate privind respectarea legislatiei in vigoare referitoare la PSI, protectia mediului si persoanelor;
  - se interzice depozitarea materialelor toxice, inflamabile, explozibile, și a celor care produc mirosuri pestilente;
- e) La expirarea termenului de inchiriere, chiriasul este obligat sa restituie imobilele in deplina proprietate si liber de orice sarcina, daca nu a facut notificare de prelungire a contractului de inchiriere;
- f) Chirasul este obligat sa utilizeze spatiul inchiriat numai in scopul prevazut in contractul de inchiriere, vânzare produse alimentare împachetate și băuturi;
- g) Chirasul este obligat sa achite in totalitate debitele care le are fata de bugetul local;
- h) Chirasul se obliga sa achite costul utilităților.

#### 9. Raspunderea partilor

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

exonerata de raspundere; in cazurile de forta majora invocate si dovedite ca atare, partile vor conveni la declararea obligatiilor pe perioada afectata de forta majora.

#### 10. Solutionarea litigiilor

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

#### 11. Dispozitii finale

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

11.2 Chiriasul este obligat de a asigura pe perioada inchirierii continuitatea activitatii pentru care au fost inchiriate imobilele.

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

11.4. Ofertantii vor prezenta la dosarul depus pentru licitatie, garantia de participare in valoare de **420 lei RON**.

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

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

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

In acest caz ofertantilor li se va inapoia in termen de 7 zile garantia de participare, contravaloarea documentatiei pentru licitatie si a taxei de participare, pe baza unei cereri scrise si inregistrate la Primaria orasului 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 10 zile de la data castigarii licitatiei, să încheie contractul de închiriere cu proprietarul, nerespectarea acestei prevederi ducand la anularea licitatiei.

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

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



## **INSTRUCTIUNI**

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

1. Procedura de licitație aplicată: licitația publică deschisă
2. Scopul: stabilirea ofertei câștigătoare pentru închirierea unor imobile situate în Cisnădie, str. Măgurii, în incinta bazei sportive, astfel:
  - Bar-restaurant de 30 mp;
  - Terasă de 100 mp.
3. Documente necesare ofertanților pentru a fi admiși:
  - dovada din care să reiasă că desfășoară activități comerciale, desfacere produse alimentare.
  - certificat de atestare fiscală nu mai veche de 30 zile din care să reiasă că nu are datorii la bugetul de stat;
  - certificat de atestare fiscală nu mai veche de 30 zile din care să reiasă că nu are datorii bugetul local;
  - copie după actul de identitate al persoanei care participă la licitație;
  - dovada achitării costului documentației pentru licitație în sumă de 100 lei;
  - dovada achitării garanției de participare în sumă de 420 lei;
  - dovada achitării taxei de participare la licitație în sumă de 50 lei.
4. Elaborarea ofertelor:
  - limba de redactare- limba română;
  - perioada de valabilitate a ofertelor –**60 de zile**;
  - cuantumul garanției de participare –**100 lei**;
  - perioada de valabilitate a garanției de participare –**60 zile**;
  - modul de constituire a garanției de participare: în numerar la caseria Primăriei orașului Cisnădie sau prin ordin de plată în contul nr. **50064406002** al Consiliului Local Cisnădie deschis la Trezoreria orașului Cisnădie.
  - costul documentației pentru licitație (caiet de sarcini, 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 imobilelor “bar-restaurant și terasă” situate în incinta bazei sportive din Cisnădie, str. Măgurii fn”, și va conține:
    - o declarație de participare semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări;
    - documentele specificate la punctul 3;

-plicul exterior se va sigila astfel încât să nu prezinte nici un element de identificare a ofertantului.

-plicul interior.

-pe **plicul interior** se 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: \_\_\_\_\_ ora 10.00, sala de consiliu;

-licitația se va desfășura în două etape:

-etapa întâi- deschiderea plicurilor exterioare; se verifica integritatea plicurilor; se verifică identitatea ofertanților; se verifică existența actelor doveditoare de plată a taxei de participare, costul documentației și garanției de participare; se verifică existența actelor cerute la punctul 3 din prezentele instrucțiuni; se întocmește un proces verbal.

-etapa a doua- deschiderea plicurilor interioare.

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

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

-evaluarea ofertelor constă în compararea prețului fiecărei oferte și întocmirea unui clasament în ordinea descrescătoare a prețurilor ofertate.

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

Președintele comisiei de licitație conduce întreaga activitate după următoarea procedură:

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

Se începe licitația deschisă, parcurgându-se următoarele etape:

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

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

- între strigări se lasă un timp suficient pentru gândire;

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

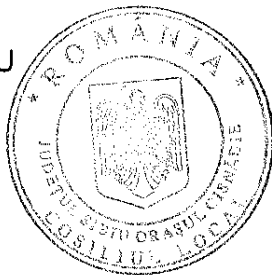
- comisia de licitație va încheia un proces-verbal de adjudecare în două exemplare, pentru imobile;

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

-contractul de închiriere se încheie cu ofertantul câștigător în termen de 10 de zile de la adjudecarea licitației. Refuzul ofertantului câștigător de a semna contractul de închiriere atrage după sine **pierderea garanției de participare** și plata de daune interese;

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

Președinte de ședință,  
COSMIN ARON BOBEANU



Contrasemnează,  
Secretar d.,  
Daniela Szasz

