

ROMÂNIA  
JUDEȚUL SIBIU  
CONSILIUL LOCAL CISNĂDIE

**HOTĂRÂREA NR.76**

**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 28 martie 2019.

Având în vedere raportul de specialitate, nr.3139/06.03.2019, 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;

**HOTĂRĂȘTE:**

**Art.1** Se însușește raportul de evaluare întocmit de evaluator ec.Al.Tomi Sorin –Toma, înregistrat la Primăria orașului Cisnădie cu nr.3750/18.03.2019, 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 nr.2 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 28 martie 2019, cu 16 voturi „pentru” și 1 abținere.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ  
DOINA CLAUDIA DRUȚĂ



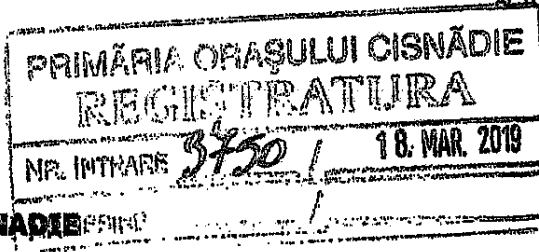
CONTRASEMNEAZĂ:  
SECRETAR  
CIPRIAN-CONSTANTIN RUSU

DIFUZAT:

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

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

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 008 291  
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 efectuării operatiunilor de evaluare, descrise mai in detaliu in Raportul de evaluare anexat , s-au estimat azi 15.03.2019 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 4.7516 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).

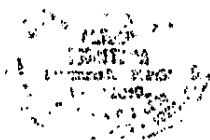
**Data intocmirii raportului de evaluare: 15.03.2019**

**Data inspectiei : 12.03.2019**

**Data de referinta a evaluarii : 12.03.2019**

Alba Iulia,  
15.03.2019

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 CISNADIE  
JUDEȚUL SIBIU**

**Solicitant : ORASUL CISNADIE**

**BENEFICIAR:  
ORASUL CISNADIE  
JUDEȚUL SIBIU  
Martie 2019**

*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 imobilul Bar+Terasa , 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 reprezinta estimarea valorii de piata conform Standardelor de evaluare editia 2018:

SEV 100 – Cadrul general

SEV 102 – Implementare

SEV 103 – Raportarea evaluării

SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare

### **DEFINITII**

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

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

### **1.4 Moneda raportului**

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

Curs BNR la data evaluarii: 1 euro =4,7516 lei.

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

### **1.5 Modalități de plată**

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

)

)

## **1.6 Inspectia proprietatii**

Inspectia proprietății a fost realizată la data de 12.03.2018 de către Al.Tomi Sorin Toma EVALUATOR AUTORIZAT, ANEVAR având leg.10106, în prezența reprezentantului orașului Cîsnădie. 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 SI IPOTEZE SPECIALE**

- Raportul de evaluare a fost întocmit în temeiul solicitării clientului Orașul Cîsnădie –cu drept de utilizare Orașul Cîsnădie.
- 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 ca, 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 functie de motivatia vanzarii. Pretul de oferta nu este egal cu cel de tranzactionare decat in cazuri distincte. Sunt excluse tranzactiile subiective bazate pe motivatii diferite ale vanzarii si cumpararii.

In general proprietarii solicita preturi ce depasesc limita fezabilitatii astfel ca o negociere adecvata poate duce la un nivel acceptabil valoarea de tranzactie a terenului/proprietatii. Motivatia cumparatorului se bazeaza pe fezabilitatea investitiei in cazul unui utilizator intermediar dar si a unui utilizator final, care ar putea plati o suma ce motiveaza dorintele si satisfactiile personale.

sursele de informatii au fost considerate credibile reprezentand intentiile de vanzare din zona studiata pentru a obtine o indicatie reala asupra nivelului pietei; acestea reprezinta cotationea cea mai probabila solicitata de catre vanzatori, cotationea 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 acurateței 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 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:*

- ◆ *Suprafetele au fost determinate conform schitei si planului de situatie anexat*
- ◆ *In zona nu exista nici oferte nici tranzactii cu proprietati identice in zona*
- ◆ *Proprietatea a fost evaluata - terenul liber si constructii pentru inchiriere*

)

)

### 1.8. Riscul 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 menține pe termen mediu (pana la dezvoltarea zonei respectiv asfaltarea drumului, introducerea utilitatilor).**

*orice impact al unor evenimente previzibile (la data evaluării) asupra valorii imobilului:*

- posibilitatea scăderii puterii de cumpărare a populației și, implicit, a reducerii cererii, care ar putea conduce la reducerea prețurilor.

*abordarea valorii adoptată și gradul de fundamentare al evaluării cu informații de piață*

- pentru estimarea valorii de piață a proprietății imobiliare s-a apelat la abordarea prin piața. Rezultatul evaluării: a fost selectată valoarea obținută prin abordarea prin piața. Pentru aplicarea acesteia, s-au utilizat informații extrase din piață, verificate pentru valabilitate. Această abordare respectă criteriile de *adecvare, precizie și cantitate* a informațiilor utilizate.

#### **Riscuri specifice :**

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

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

- activitatea curentă și tendințele pietei relevante: - piața puțin activă
- cererea pentru categoria de proprietate în cadrul pieței specifice - redusă
- cererea potențială și posibilă pentru utilizări alternative – nu este cazul
- impactul oricaror evenimente previzibile la data evaluării asupra valorii viitoare a proprietatii – risc în funcție de evoluția pieței specifice, durata mare de expunere pe piața în cazul vânzării;

)

)

### **1.9. Sursele de informații utilizate**

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

- La baza întocmirii prezentului raport au stat date și informații furnizate de:
- agentii imobiliare locale
  - internet

Informațiile au fost verificate telefonic

### **1.10. Restricții de utilizare, difuzare și publicare**

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

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

## **CAPITOLUL II. DESCRIEREA PROPRIETATII IMOBILIARE**

### **TEREN**

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

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

- Monitorul oficial al României
- fisei mijlocului fix

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

Construcțiile sunt din lemn compuse din bar în suprafața de 30 mp și terasă descoperită de 100 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 vânzători, prin mecanismul pretului. Conceptul de piață presupune ca bunurile și serviciile se pot comercializa fără restricții între cumpărători și vânzători. 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 prețul 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 chiriașilor tipici. Piața imobiliară este influențată de atitudinile, motivațiile și interacțiunile vânzătorilor și cumpărătorilor și are caracteristici diferite de cele ale piețelor eficiente (este foarte sensibilă la situația 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 piețelor imobiliare este dificil de previzionat. Sunt importante motivațiile, interacțiunea participanților pe piață și măsura în care aceștia sunt afectați de factori endogeni și exogeni.

În funcție de nevoile, dorințele, localizarea, tipul și vârsta participanților la piață, pe de o parte și tipul, amplasarea, design și restricții privind proprietățile, pe de altă parte, s-au creat diferite 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 pieței și dezagregare a proprietății. În cazul proprietății evaluate, pentru identificarea pieței sale imobiliare specifice, s-au investigat o serie de factori, începând cu tipul proprietății. Proprietatea evaluată în prezent este o proprietate de tip bar+terasă.

În analiza acestei piețe am investigat aspect și tendințe înregistrate în ultimul an, cererea specifică și oferta competitivă pentru tipul de proprietate delimitat, în diferite zone similare. Tipul activității ce se va desfășura după amenajarea terenului a fost selectată în urma analizei celei mai bune utilizări, în urma unui studiu de fezabilitate, care fructifică optim amplasamentul imobilului evaluat prin prisma 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 bani. Aceasta piață se definește pe baza tipului de proprietate, potențialul de a produce venituri, localizare, caracteristicile investitorilor și chiriașilor tipici. Piața imobiliară este influențată de atitudinile, motivațiile și interacțiunile vânzătorilor și cumpărătorilor și are caracteristici diferite de cele ale piețelor eficiente (este foarte sensibilă la situația pieței de muncă și stabilitatea veniturilor, deciziile de cumpărare sunt influențate de tipul de finanțare, durata rambursării și rata dobânzii, este o piață care nu se autoreglează, ci este afectată de multe reglementări guvernamentale și locale, informațiile despre tranzacții similare nu sunt imediat disponibile, există decalaj între cerere și ofertă, cererea poate fi volatilă datorită unor schimbări rapide în mărimea și structura populației)

)

)

In analiza acestei pietei am investigat aspecte legate de situatia economico-sociala si dezvoltarea urbanistica a zonei si subzonei, populatia sa, trenduri ale ultimilor ani, cererea specifica si oferta competitiva pentru tipul de proprietate delimitat.

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

### 3.2. Oferta competitiva

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

### 3.3. Analiza cererii

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

### 3.4. Echilibrul pietei

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

## CAPITOLUL 4. ANALIZA DATELOR SI CONCLUZII

### 4.1. CEA MAI BUNA UTILIZARE

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

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

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

CMBU este analizata in ipotezele urmatoare:

cea mai buna utilizare a terenului liber.

cea mai buna utilizare a terenului construit.

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

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

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

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

Acest concept ( CMBU ) este adecvat in special in cazul terenurilor libere dar si a terenurilor construite cand constructiile si cladirile existente sunt vechi sau cand structura zonei s-a modificat

)

)

foarte repede ceea ce a dus la modificarea cererii și implicit a ofertei impunând noi standarde în cadrul pieței respective.

1. Permisibilitatea legală
2. Posibilitatea fizică a terenului poate permite dezvoltare de clădiri de talie mică.
3. Fezabilitatea proiectului.
4. Testul productivității maxime a terenului ca fiind liber.

*Utilizarea rezonabilă, probabilă și legală a unui teren liber sau construit care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar și are ca rezultat cea mai mare valoare.*

Cea mai bună utilizare este analizată uzual în una din următoarele situații:

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

**Permisa legal** – în toate cazurile evaluatorul trebuie să determine care utilizări sunt permise de lege. El trebuie să analizeze reglementările privind zonarea, restricțiile de construire, normativele de construcții, restricțiile privind construcțiile din patrimoniu și siturile istorice, impactul asupra mediului. În ceea ce privește închirierea unei proprietăți pe termen lung, aceasta poate afecta cea mai bună utilizare a proprietății din cauza unor clauze în contractul de închiriere.

**Fizic posibilă** – dimensiunile, forma, suprafața, structura geologică a terenului și accesibilitatea unui lot de teren și riscul unor dezastre naturale, poate afecta utilizările unei proprietăți imobiliare. Evaluatorul are misiunea de a considera capacitatea și disponibilitățile utilitatilor publice (canalizare, apă, electricitate, gaze, agentul termic). Structura geologică a terenului poate împiedica (sau poate face scumpă) anumite utilizări ale proprietăților cum ar fi: clădiri cu regim înalt, subsolurile s.a. De asemenea, condițiile fizice influențează și costurile de conversie ale utilizării actuale în alta utilizare considerată mai bună.

**Fezabilă financiar** – toate utilizările din care rezulta fluxuri financiare pozitive sunt considerate ca fiind financiar fezabile. Pentru a determina care este fezabilitatea financiară, evaluatorul estimează veniturile generate de proprietate, scăzând din ele cheltuielile de exploatare inclusive impozitul pe profit, ceea ce conduce la venitul net. După aceasta se va calcula rata de fructificare a capitalului propriu și dacă aceasta este mai mare sau egală cu cea așteptată de investitori pe piața atunci utilizarea este fezabilă.

**Maxim productivă** – dintre utilizările fezabile financiar, cea mai bună utilizare este cea care conduce la cea mai mare valoare reziduală a terenului în concordanță cu rata de fructificare a capitalului cerută pe piața pentru acea utilizare. Valoarea reziduală a terenului se poate determina estimând valoarea utilizării propuse (teren și construcție) și scăzând costul materialelor, manoperei, regiei și capitalului necesare realizării construcției. Valoarea terenului poate fi estimată prin capitalizarea venitului rezidual datorat terenului.

Cea mai bună utilizare potențială a terenului este de obicei o utilizare pe termen lung și se presupune că va rămâne aceeași pe durata de viață economică sau utilă a construcțiilor. Ținând seama de aceste considerente, cea mai bună utilizare va fi determinată în situația actuală – valorificare ca teren liber către concesionar.

Este de la sine înțeles că, atunci când o locație conține clădiri, acestea pot să nu se supună în întregime celei mai bune utilizări a terenului, ca în situația în care acesta ar fi fost liber. Cel puțin în teorie, utilizarea existentă va continua până când valoarea terenului pentru cea mai bună utilizare va depăși valoarea proprietății pentru utilizarea existentă plus costul demolării.

Astfel, pentru proprietatea analizată utilizarea actuală este cea mai bună utilizare având în vedere cele expuse mai sus, Bar +terasa care ar putea fi închiriată.

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

Baza evaluării realizate în prezentul raport este valoarea de piață așa cum a fost ea definită 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 următoarele abordări:

Valoarea unui teren este influențată în permanență de cerere și oferta. Anticiparea, schimbarea substituției și echilibrul sunt principiile evaluării care la rândul lor au influențat asupra valorii terenului. Punctul de echilibru nu este atins, nici măcar pe termen scurt de aceea valoarea terenului este în mare măsură influențată de cerere.

La evaluarea terenului, datorită faptului că nu au fost identificate informații despre tranzacții recente, în conformitate cu pct. 39, 74, 75, etc. din GEV 630, au fost utilizate informații privind oferte de proprietăți similare disponibile pe piață, acestea fiind reale și verificate de către evaluator la proprietar sau reprezentantul acestuia.

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

- comparația vânzătorilor - este metoda cea mai uzuală și se poate utiliza când există suficiente date despre vânzări pe piața specifică - pretabil pentru proprietatea în cauză
- parcelarea și dezvoltarea - se folosește atunci când parcelarea și dezvoltarea reprezintă utilizarea cea mai importantă a parcelei de teren în curs de evaluare.
- repartizarea (alocarea) - se bazează tot pe vânzări de terenuri pentru a stabili un raport între valoarea terenului și cea a proprietății (când avem și construcții pe teren).
- extracția - se estimează valoarea terenului prin diferența dintre prețul de vânzare al unor proprietăți comparabile și valoarea amenajărilor terenului și construcțiilor.
- tehnica reziduală a terenului - identifică venitul net din exploatare atribuit terenului și îl capitalizează cu o rată adecvată luată din piață. Această metodă se utilizează atunci când nu sunt disponibile date referitoare la loturi similare de teren liber.
- capitalizarea rentei funciare (chirie) - se poate aplica doar când se unesc rente/chirii de comparație precum și rate de capitalizare din vânzări de terenuri. Renta de bază poate fi capitalizată cu o rată corespunzătoare.

Baza evaluării realizate în prezentul raport este valoarea de piață așa cum este definită în Standardele de evaluare a bunurilor 2018. Având în vedere elementele caracteristice ale imobilului, amplasarea acestuia, scopul evaluării precum și informațiile disponibile, pentru determinarea acestei valori a fost aplicată tehnica comparației vânzătorilor și tehnica extracției.

#### **4.2.1. Tehnica comparației vânzătorilor**

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

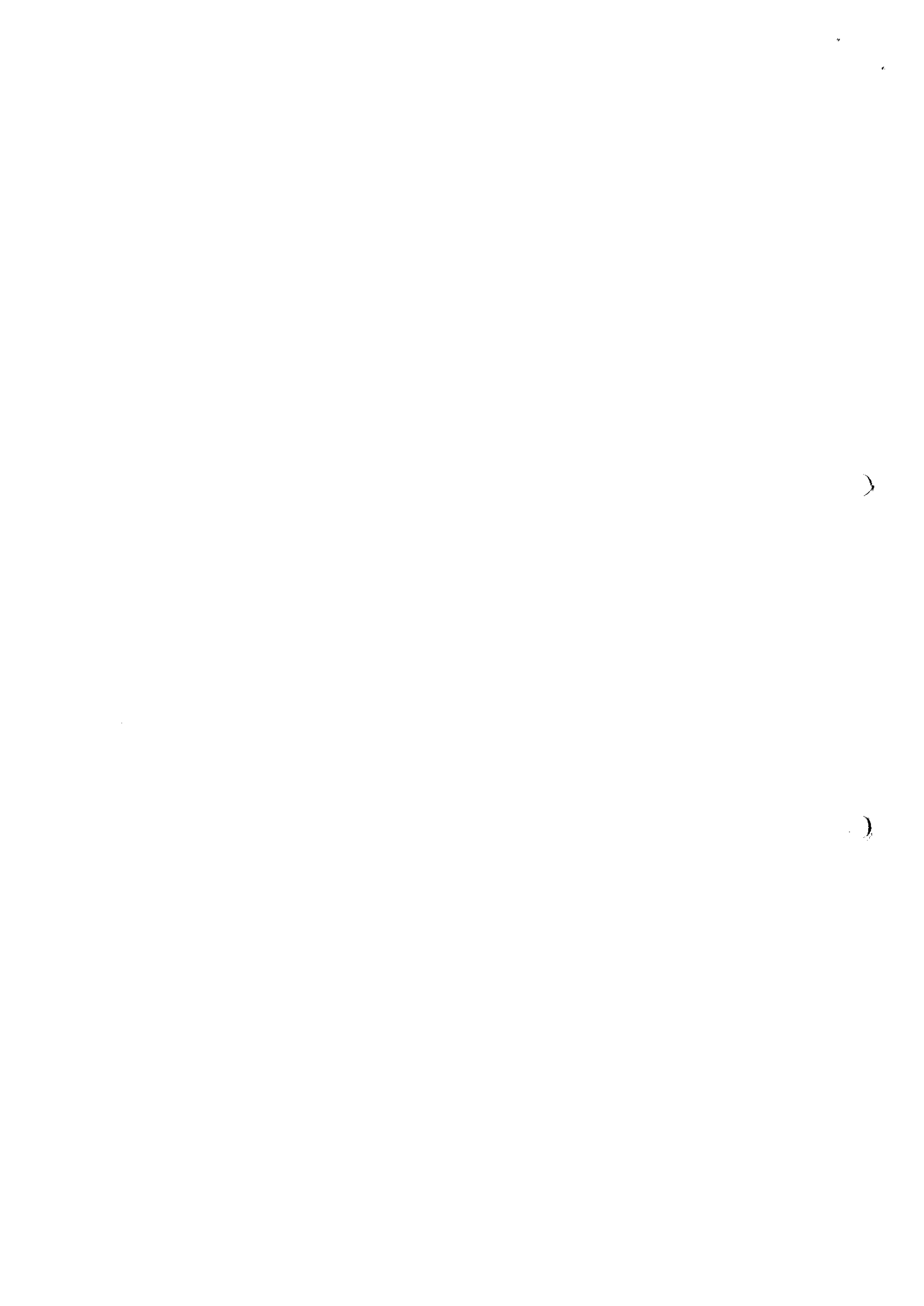
Pentru estimarea valorii de piață a activului prin această metodă, evaluatorul a apelat la informațiile provenite din tranzacțiile sau din ofertele de vânzare cu terenuri în zonă, precum și la datele și informațiile existente în publicațiile ce conțin rubrici de publicitate imobiliară.

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

Abordarea prin PIATA - construcții Bar + Terasă descoperită:

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

Etape parcurse:



- documentarea, pe baza unei liste de 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.

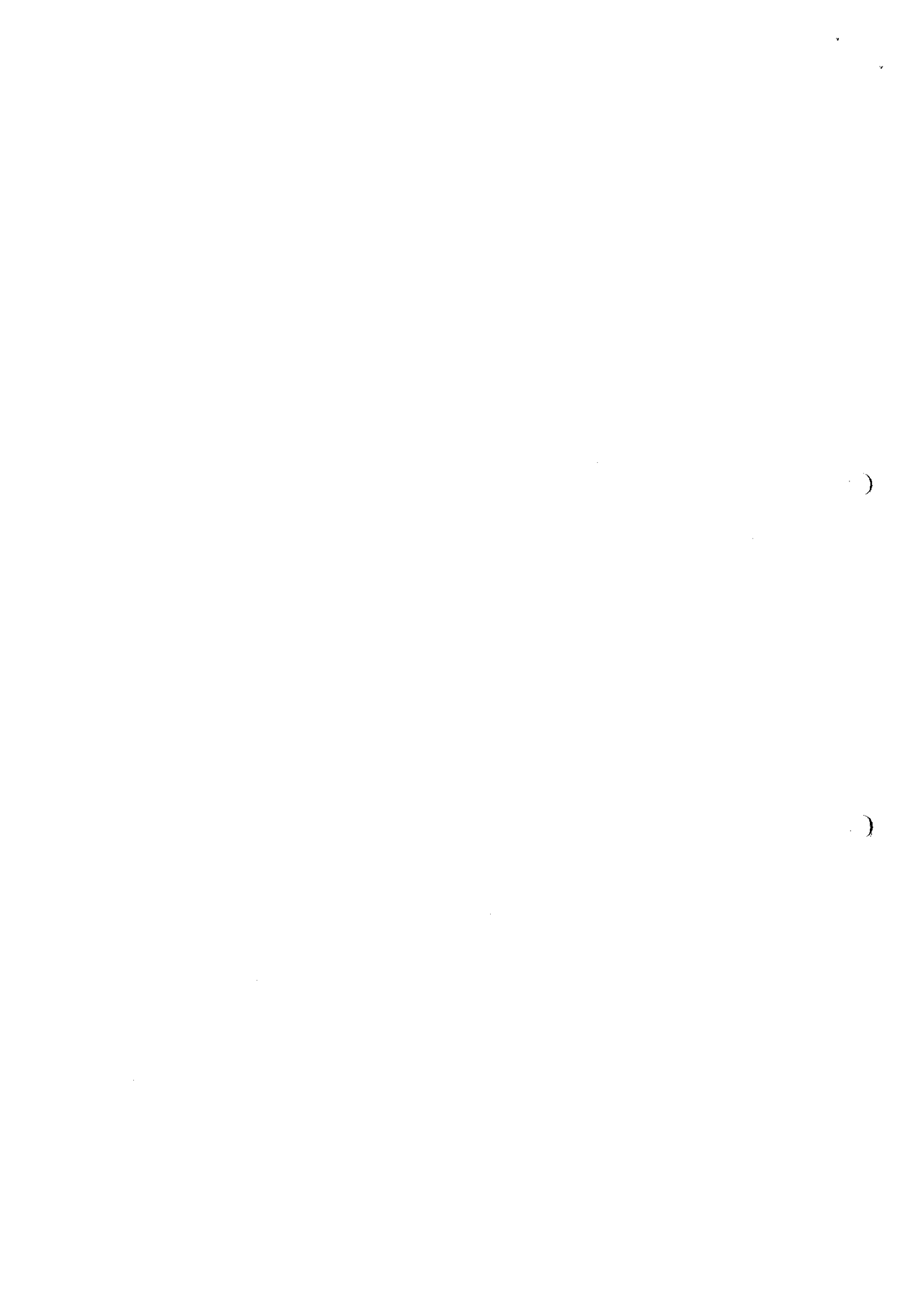
Avand in vedere informatiile obtinute din analiza pietei imobiliare, in opinia noastra aceasta metoda

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 2.98 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 judecări 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 2.98 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**

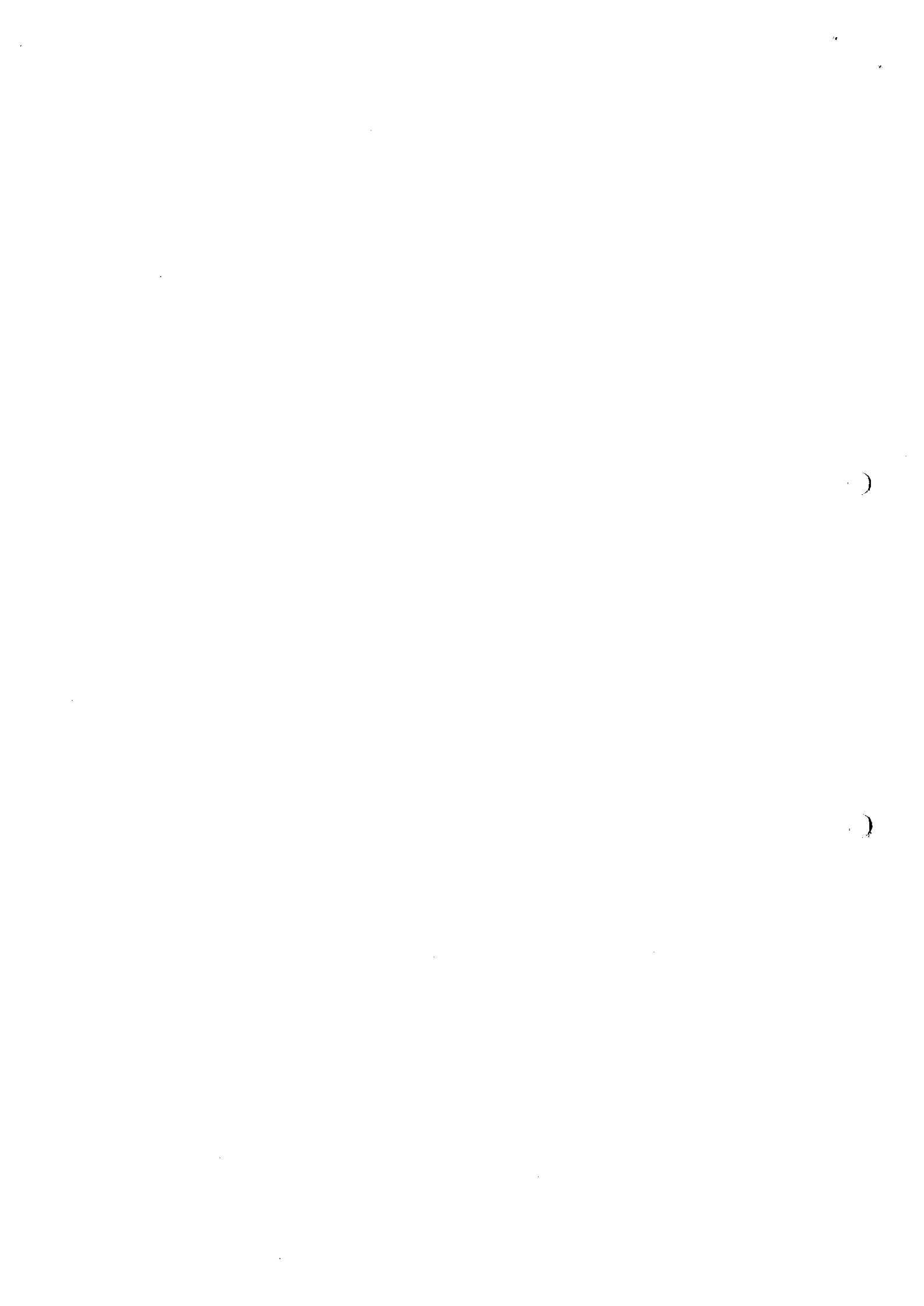
- ptr. Terasa - min 2,48 euro/ mp , echivalent 12 lei/mp/luna
- ptr. Bar min 2.98 euro/ mp , echivalent 14lei/mp/luna

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 și condițiile limitative enunțate în raport.

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

Deși estimările facute s-au bazat pe cercetările și pe informațiile care au fost furnizate, evaluatorul nu garantează îndeplinirea exactă a acestora datorită modificărilor majore ce pot



interveni pe piață într-un interval scurt de timp sau a situațiilor speciale ce pot interveni în tranzacția unei proprietăți. Astfel, valoarea estimată în urma evaluării proprietății trebuie considerată ca fiind „cea mai buna estimare”, a valorii proprietății în condițiile date de definiția Valorii de piata, așa cum apare ea în Standardele de Evaluare a bunurilor editia 2018

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

15.03.2019



)

)

## - 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 proprietățile de evaluat și proprietățile similare tranzacționate sau ofertate curent pe piața. In cele ce urmează vom analiza elementele a trei case tip casa din aceeași zona.

## Analiza Chirii

Spatiile , comerciale , si birouri in orasul Cismadie se inchiriaza inre 3 si 6 euro pe mp . In urma analizelor efectuate din baza de date a evaluatorului , tinand cont ca bunurile propuse spre inchiriere se afla in incinta unei zone de agrement, fiind la dispozitia unui numar limitat de persoane evaluatorul propune urmatorul pret minim de incepere a licitatiei astfel:

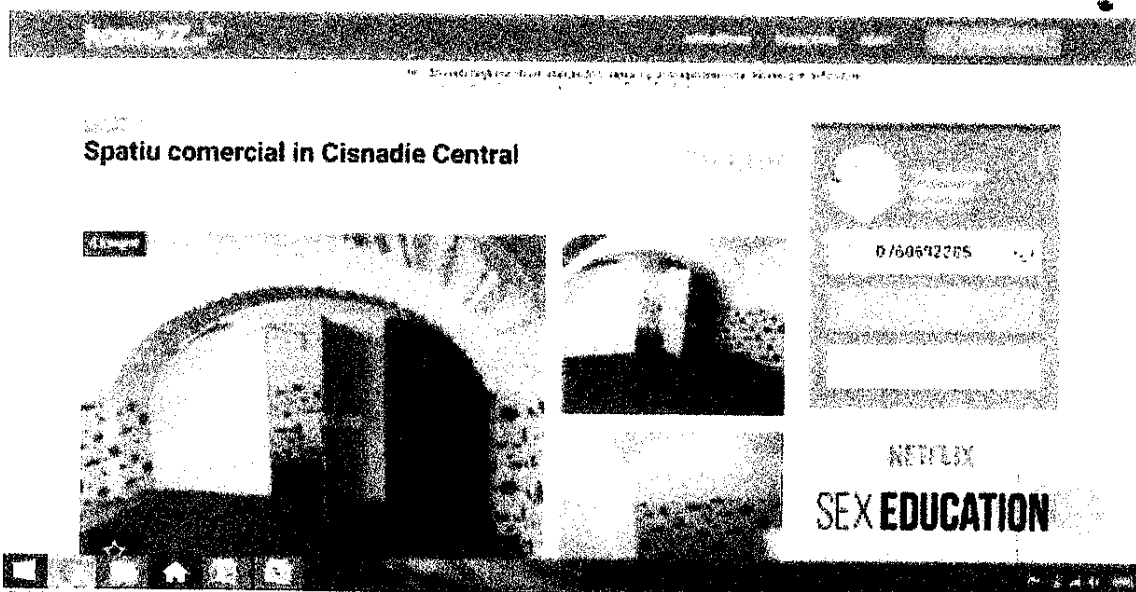
### **Valoarea minima propusa , de incepere a licitatiei pentru inchiriere**

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



## Evaluare chirie bar + terasa

Comparabila A



CATEGORIE: SPATII COMERCIALE SIBIU  
 TITLU OFERTA: SPATIU COMERCIAL SIBIU  
 DETALII OFERTA: SPATIU COMERCIAL DE INCHIRIAT IN CISNADIE

### SPATIU COMERCIAL DE INCHIRIAT CISNADIE

propune spre inchiriere spatiu comercial situat in Cismadie, zona centrala, amplasat la parterul unui imobil constructie data anilor 1960 si renovata in 2017 avand o suprafata utila de 35 mp. Imobilul este desfasurat astfel: 1 camera, dotata cu vitrina la strada, grup sanitar.

Datorita faptului ca este situat intr-o zona cu vad stradal si trafic pietonal intens, se poate preta la mai multe tipuri de activitati, avand schimbare de destinatie in spatiu comercial.

### CARACTERISTICI GENERALE SPATIU COMERCIAL DE INCHIRIAT CISNADIE

Categorie: Spatii comerciale  
 Amplasare: zona centrala Cismadie  
 Configurare spatiu comercial: 1 camera , grup sanitar.  
 Situatie juridica: intabulat  
 Vecinătăți: zona comerciala, scoala, biserica, farmacii.  
 Utilități: Curent, Apă, Canal, Gaz  
 Dotari: centrala termica, termopan, gresie.

Suprafata utilă

**Central**

Suprafata totală

**35 m<sup>2</sup>**

**42 m<sup>2</sup>**

<https://homezz.ro/spatiu-comercial-in-cismadie-central-1513558.html>

Comparabila B



**Spatiu comercial Calea Cismadiei pretabil supermarket**

**Spatiu comercial Calea Cismadiei pretabil supermarket**

**BENEFICIILE PENTRU CLIENTII ACESTEI OFERTE:**

**1. Beneficii oferite de zona:**

Spatiu comercial este situat vizibil pe soseaua principala, la parterul unui bloc nou intr-o zona recent dezvoltata, in plina expansiune, toate imobilele din zona sunt vandute.

**2. Beneficii tehnice ale ofertei:**

Spatiu este foarte generos, cu ferestre la strada si parcare proprie. Se compune dintr-o hala principala care se poate compartimenta, doua bai, dus separat, vestiar, camera de depozitare, birou, doua intrari separate pentru aprovizionare. Are toate utilitatile si instalatiile prevazute de constructor special cu destinatie comerciala. Se preteaza pentru supermarket, restaurant, reprezentanta auto, magazin de prezentare.

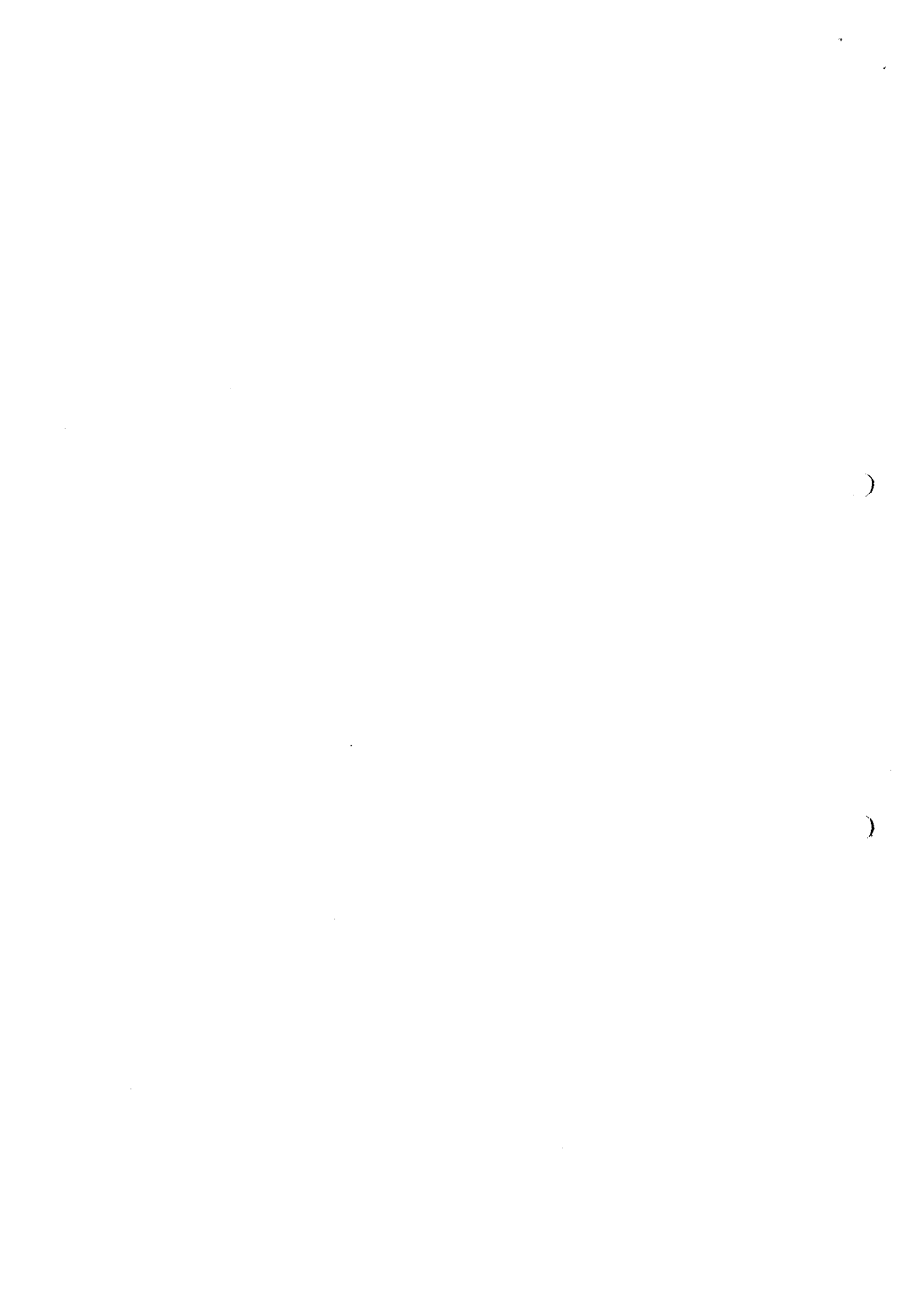
**3. Situatia juridica:**

Liber.

ID ACTIV IMOB: 202433

<https://homezz.ro/spatiu-comercial-calea-cismadiei-pretabil-supermarket-1551466.html>

**Comparabila C**



WIZMO

Spatiu comercial de inchiriat in Sibiu -- Cisnadie -- zona Piata Noua  
 Va propunem spre inchiriere un spatiu comercial, compartimentat in 2 incaperi, cu o suprafata utila totala de 94 mp, situat in zona Piata Noua din Cisnadie. Imobilul se va preda partial finisat la cheie, una dintre incaperi a fost gandita ca si depozit. Spatiul de inchiriat este ideal pentru orice tip de activitate! Scurta descriere: Spatiul comercial de inchiriat in Cisnadie este situat intr-o constructie separata si are o suprafata utila de aproximativ 100 mp, fiind format din 2 camere si un grup sanitar. Acesta este pretabil unui magazin, pizzerie, cofetarie, cafenea/pub, fast food, loc de joaca, reprezentanta, birouri etc. Avantaje: Geamuri termopan Centrala termica calorifere izolatie exterioara Contorizare separata la toate utilitatile ( apa, gaz si curent ) Locatie spatiu comercial de inchiriat : Caile de acces pana la proprietate sunt 100% asfaltate si iluminate public. Pret : Spatiul comercial de inchiriat in Cisnadie poate fi inchiriat la doar 4 Euro/mp/luna TVA (400 Euro/luna TVA). ID intern 2051.

<https://apartamente.mitula.ro/apartamente/%C3%AEnchirieri-spa%C8%9Biu-comercial-cisnadie>



**Comparabila D**

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. Spatiul 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 chirias sau poate fi facut de chirias 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 inchiriere este de 510 euro / luna.

<http://apartamente.mitula.ro/offer-detalle/36872/1560123539629031611/4/1/%C3%AEinchirieri-spa%C8%9Biu-comercial-cisnădie/Anuntimobiliar>

)

)

BAR

METODA COMPARATIILOR (grila datelor de piata)

Element de comparatie	Bar incinta BS Cisanadlie	Cisanadlie central	Cisanadlie central	Cisanadlie periferic	Cisanadlie ultracentral
Pret de oferta, euro		5,95	6,00	3,48	9,27
Conditii de inchiere		oferta	oferta	oferta	oferta
Ajustare (in euro)-5%		-0,3	-0,3	-0,2	-0,5
Pret de inchiere, euro		5,65	5,70	3,30	8,81
Drepturi de proprietate	complete	complete	complete	complete	complete
Ajustare		0	0	0	0
Pret Ajustat		6	6	3	9
Conditii de finantare	normale	normale	normale	normale	normale
Ajustare		0	0	0	0
Pret Ajustat		5,65	5,70	3,30	8,81
Conditii ale pietei	martie 2019	martie 2019	martie 2019	martie 2019	martie 2019
Ajustare		0	0	0	0
Pret Ajustat		5,65	5,70	3,30	8,81
Localizare	in incinta BS	superioara	superioara	similara	superioara
Ajustare		-1,00	-1,00	0,00	-3,00
Pret Ajustat		4,65	4,70	3,30	5,81
Pozitie	parter	P	P	P	P
Ajustare (in %)		0%	0%	0%	0%
Ajustare (in euro)		0	0	0	0
Pret Ajustat		5	5	3	6
Finisaje	obisnuite	medii	medii	medii	medii
Ajustare (in %)		-5%	-5%	-5%	-5%
Ajustare (in euro)		0	0	0	0
Pret Ajustat		4	4	3	6
Suprafata utila, mp	30,00	42,0	350,0	115,0	55,0
Ajustare (in euro)		0	1	1	0
Pret Ajustat		4,42	5,5	4,1	5,5
Perioada de functionare	sezonier	permanent	permanent	permanent	permanent
Ajustare (in %)		-10%	-10%	-10%	-10%
Ajustare (in euro)		0	-1	0	-1
Pret Ajustat		3,98	4,92	3,73	4,97
Utilizare	comercial	comercial	comercial	comercial	comercial
Ajustare		0	0	0	0
Pret Ajustat		3,98	4,92	3,73	4,97
Incalzire	Nu	Da	Da	Da	Da
Ajustare		-0,50	-0,50	-0,50	-0,50
Pret Ajustat		3,48	4,42	3,23	4,47
Utilizare alternativa	Nu	Da	Da	Da	Da
Ajustare		-0,50	-0,50	-0,50	-0,50
Pret Ajustat		2,98	3,92	2,73	3,97
Are parcare inoprierea	da	da	da	da	da
Ajustare (in euro)		0	0	0	0
Pret Ajustat		2,98	3,92	2,73	3,97
Elemente nonimobiliare	nu are	nu are	nu are	nu are	nu
Ajustare (in euro)		0	0	0	0
Pret Ajustat in euro		2,98	3,92	2,73	3,97
Pret in lei		14	19	13	19
Ajustare totala bruta		3	4	3	5
Ajustare totala bruta %		52,57%	71,61%	83,32%	60,23%



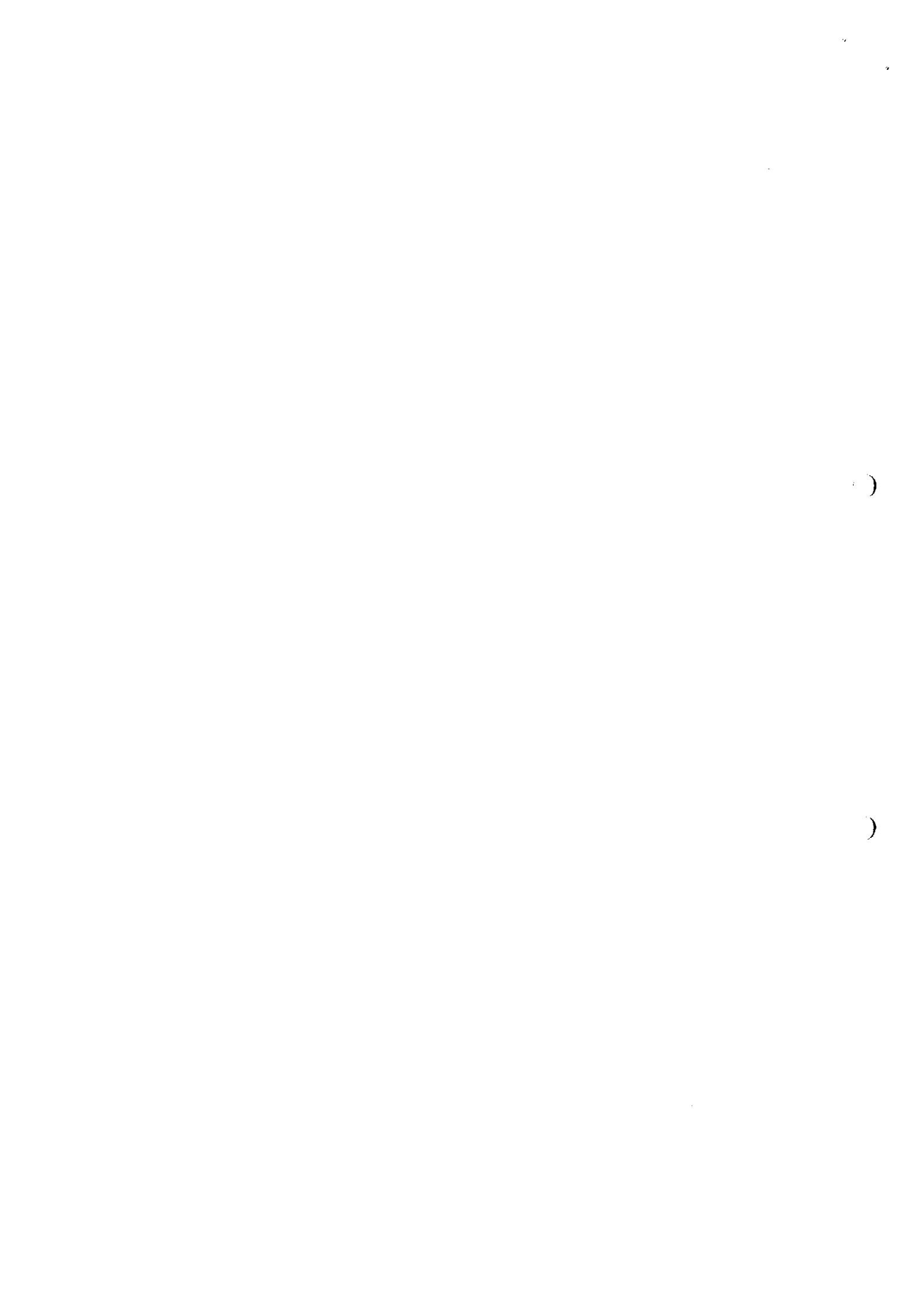
EvaluariAZ.ro

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)

**Valoare estimata :2.98 euro/mp , echivalent 14 lei/mp**



<b>TERASA</b>					
<b>METODA COMPARATIILOR (grila datelor de plata)</b>					
Element de comparatie	TERASA incinta BS Cinadie	Cisnadie central	Cisnadie central	Cisnadie periferic	Cisnadie ultracentral
Pret de oferta, euro		5,95	6,00	3,48	9,27
Conditii de inchiriere		oferta	oferta	oferta	oferta
Ajustare (in euro) -5%		-0,3	-0,3	-0,2	-0,6
Pret de inchiriere, euro		5,65	5,70	3,30	8,81
Drepturi de proprietate	complete	complete	complete	complete	complete
Ajustare		0	0	0	0
Pret Ajustat		6	6	3	9
Conditii de finantare	normale	normale	normale	normale	normale
Ajustare		0	0	0	0
Pret Ajustat		5,65	5,70	3,30	8,81
Conditii ale pietei	martie 2019	martie 2019	martie 2019	martie 2019	martie 2019
Ajustare		0	0	0	0
Pret Ajustat		5,65	5,70	3,30	8,81
Localizare	In incinta BS	superioara	superioara	similara	superioara
Ajustare		-1,00	-1,00	0,00	-3,00
Pret Ajustat		4,65	4,70	3,30	5,81
Pozitie	parter	P	P	P	P
Ajustare (in %)		0%	0%	0%	0%
Ajustare (in euro)		0	0	0	0
Pret Ajustat		5	5	3	6
Finisaje	obisnute	medii	medii	medii	medii
Ajustare (in %)		-5%	-5%	-5%	-5%
Ajustare (in euro)		0	0	0	0
Pret Ajustat		4	4	3	6
Suprafata utila, mp	130,00	42,0	350,0	115,0	55,0
Ajustare (in euro)		-2	1	0	-2
Pret Ajustat		2,42	5,5	3,1	3,5
Perioada de functionare	sezonier	permanent	permanent	permanent	permanent
Ajustare (in %)		-5%	-5%	-5%	-5%
Ajustare (in euro)		0	0	0	0
Pret Ajustat		2,30	5,19	2,98	3,34
Utilizare	comercial	comercial	comercial	comercial	comercial
Ajustare		0	0	0	0
Pret Ajustat		2,30	5,19	2,98	3,34
Incalzire	Nu	Da	Da	Da	Da
Ajustare		-0,50	0,50	-0,50	-0,50
Pret Ajustat		1,80	4,69	2,48	2,84
Utilizare alternativa	Da	Da	Da	Da	Da
Ajustare		0,00	0,00	0,00	0,00
Pret Ajustat		1,80	4,69	2,48	2,84
Are parcare inapropriere	da	da	da	da	da
Ajustare (in euro)		0	0	0	0
Pret Ajustat		1,80	4,69	2,48	2,84
Elemente nonimobiliare	nu are	nu are	nu are	nu are	da
Ajustare (in euro)		0	0	0	-1
<b>Pret Ajustat in euro</b>		<b>1,80</b>	<b>4,69</b>	<b>2,48</b>	<b>1,84</b>
<b>Pret in lei</b>		<b>9</b>	<b>22</b>	<b>12</b>	<b>9</b>
Ajustare totala bruta		4	3	1	7
Ajustare totala bruta %		73,42%	58,04%	30,14%	84,34%



EvaluariAZ.ro

AL.TOMI SORIN TOMA EXPERT EVALUATOR  
Membru titular ANEVAR leg. 10108  
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)

**Valoare estimata :2.98 euro/mp , echivalent 14 lei/mp**

)

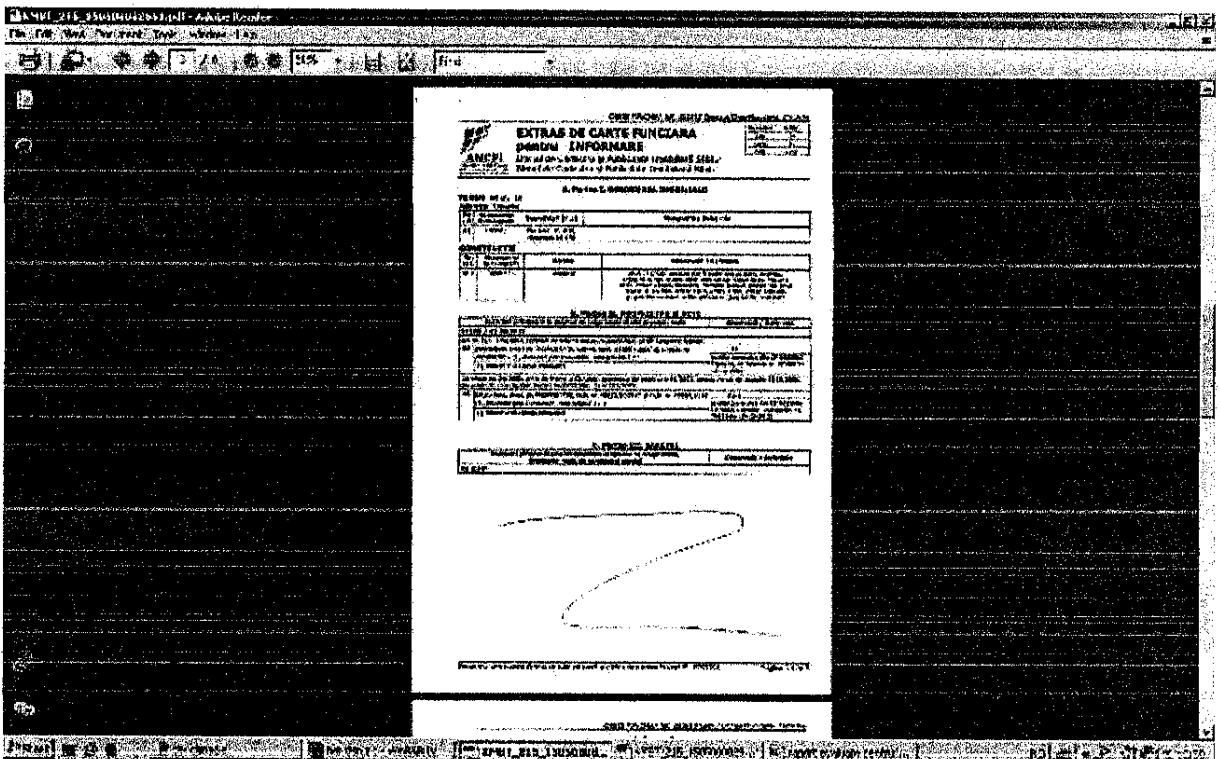
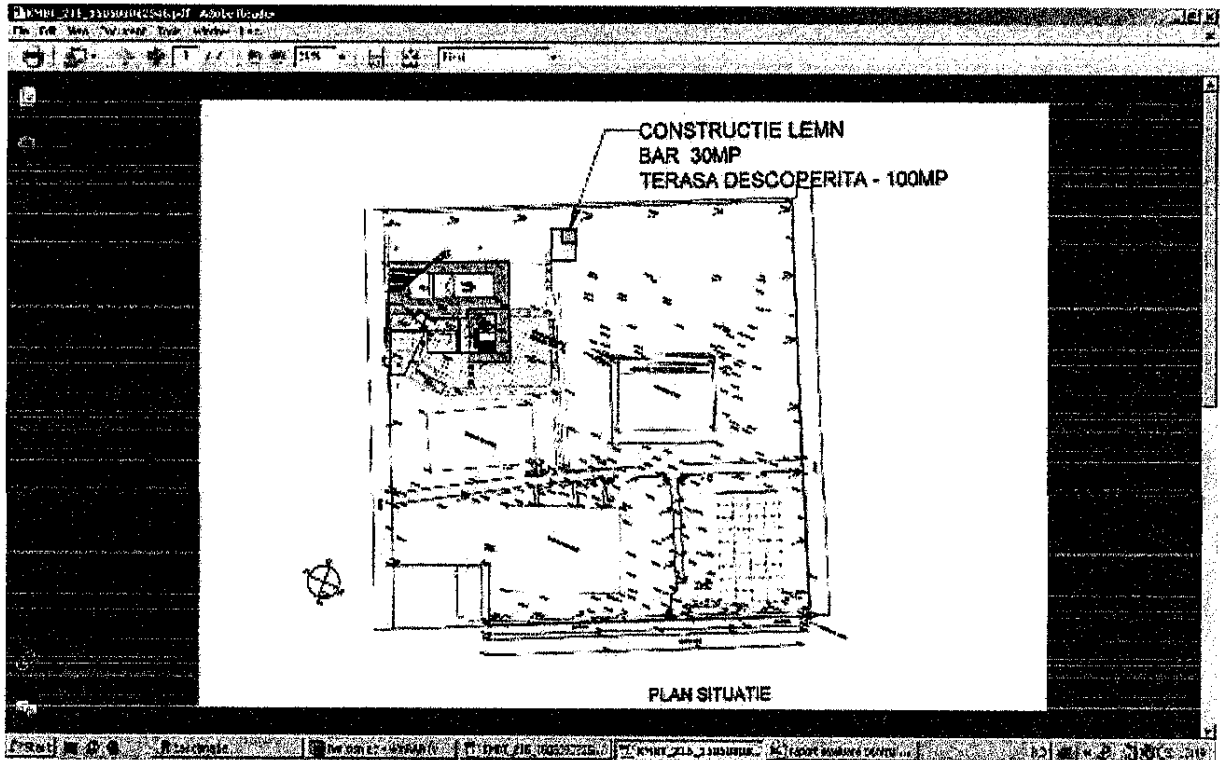
)

TERASA					
METODA COMPARATIILOR (grila datelor de plata)					
Element de comparatie	Terasa incinta BS Cinadie	Cisnadie central	Cisnadie central	Cisnadie periferic	Cisnadie ultracentral
Pret de oferta, euro		5,95	6,00	3,48	9,27
Conditii de inchiriere		oferta	oferta	oferta	oferta
Ajustare (in euro) -5%		-0,3	-0,3	-0,2	-0,5
Pret de inchiriere, euro		5,65	5,70	3,30	8,81
Drepturi de proprietate	complete	complete	complete	complete	complete
Ajustare		0	0	0	0
Pret Ajustat		6	6	3	9
Conditii de finantare	normale	normale	normale	normale	normale
Ajustare		0	0	0	0
Pret Ajustat		5,65	5,70	3,30	8,81
Conditii ale pietei	martie 2019	martie 2019	martie 2019	martie 2019	martie 2019
Ajustare		0	0	0	0
Pret Ajustat		5,65	5,70	3,30	8,81
Localizare	In incinta BS	superioara	superioara	similara	superioara
Ajustare		-1,00	-1,00	0,00	-3,00
Pret Ajustat		4,65	4,70	3,30	5,81
Pozitie	parter	P	P	P	P
Ajustare (in %)		0%	0%	0%	0%
Ajustare (in euro)		0	0	0	0
Pret Ajustat		5	5	3	6
Finisaje	obisnuite	medii	medii	medii	medii
Ajustare (in %)		-5%	-5%	-5%	-5%
Ajustare (in euro)		0	0	0	0
Pret Ajustat		4	4	3	6
Suprafata utila, mp	130,00	42,0	350,0	115,0	55,0
Ajustare (in euro)		-2	1	0	-2
Pret Ajustat		2,42	5,5	3,1	3,5
Perioada de functionare	sezonier	permanent	permanent	permanent	permanent
Ajustare (in %)		-5%	-5%	-5%	-5%
Ajustare (in euro)		0	0	0	0
Pret Ajustat		2,30	5,19	2,98	3,34
Utilizare	comercial	comercial	comercial	comercial	comercial
Ajustare		0	0	0	0
Pret Ajustat		2,30	5,19	2,98	3,34
Incalzire	Nu	Da	Da	Da	Da
Ajustare		-0,50	-0,50	-0,50	-0,50
Pret Ajustat		1,80	4,69	2,48	2,84
Utilizare alternativa	Da	Da	Da	Da	Da
Ajustare		0,00	0,00	0,00	0,00
Pret Ajustat		1,80	4,69	2,48	2,84
Are parcare inapropriere	da	da	da	da	da
Ajustare (in euro)		0	0	0	0
Pret Ajustat		1,80	4,69	2,48	2,84
Elemente nonimobiliare	nu are	nu are	nu are	nu are	da
Ajustare (in euro)		0	0	0	-1
<b>Pret Ajustat in euro</b>		<b>1,80</b>	<b>4,69</b>	<b>2,48</b>	<b>1,84</b>
<b>Pret in lei</b>		<b>9</b>	<b>22</b>	<b>12</b>	<b>9</b>
Ajustare totala bruta		4	3	1	7
Ajustare totala bruta %		73,42%	58,04%	30,14%	84,34%

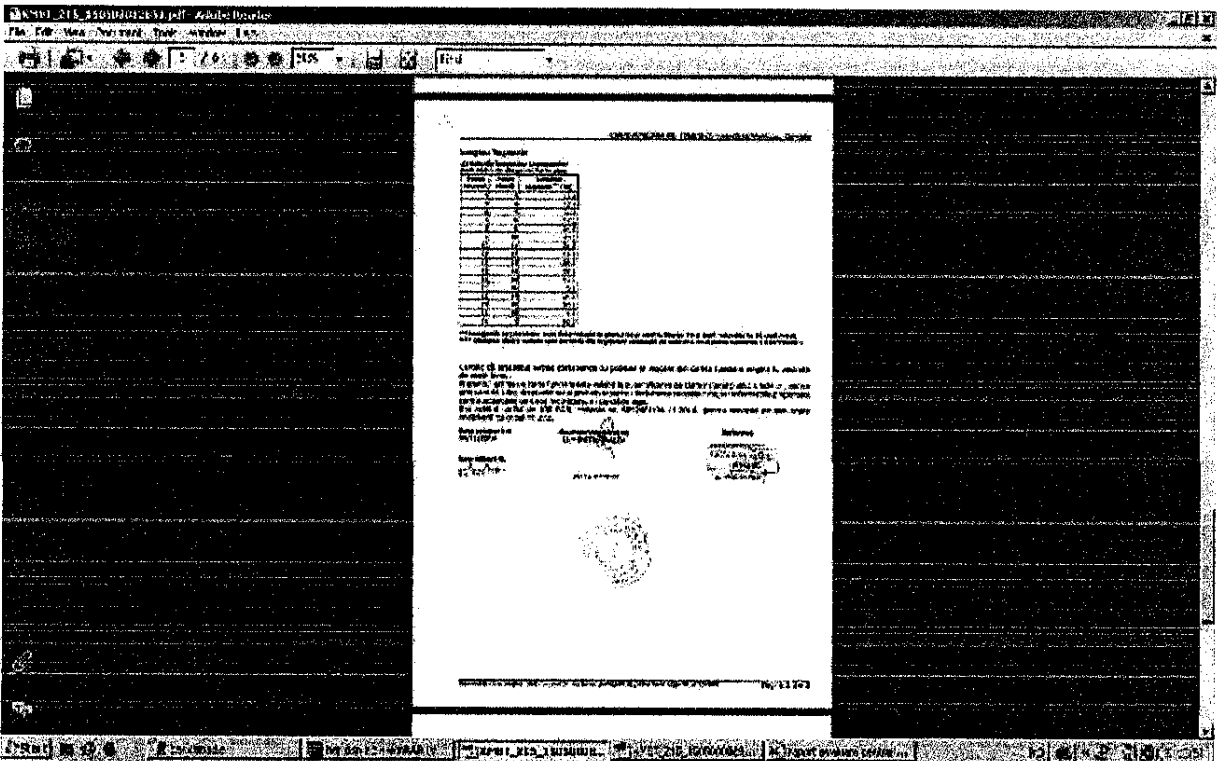
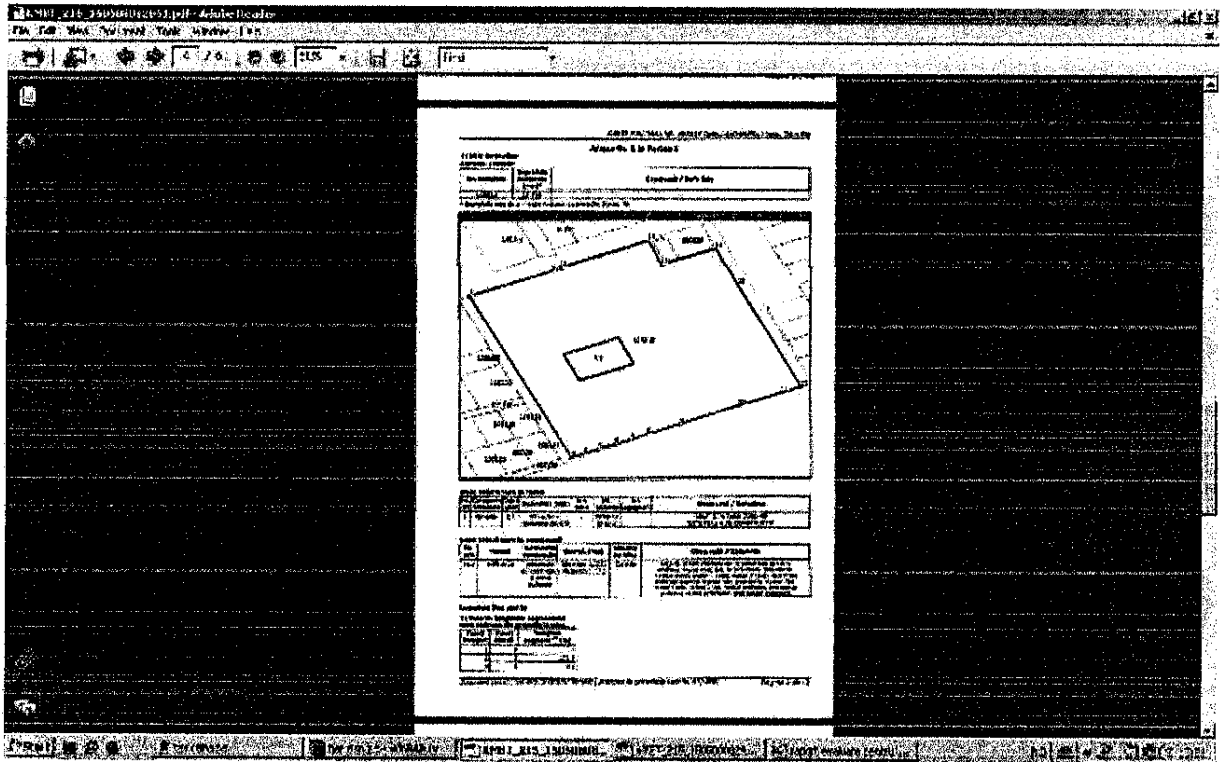
)

)

Valoare estimata :2.48 euro/mp , echivalent 12 lei/mp

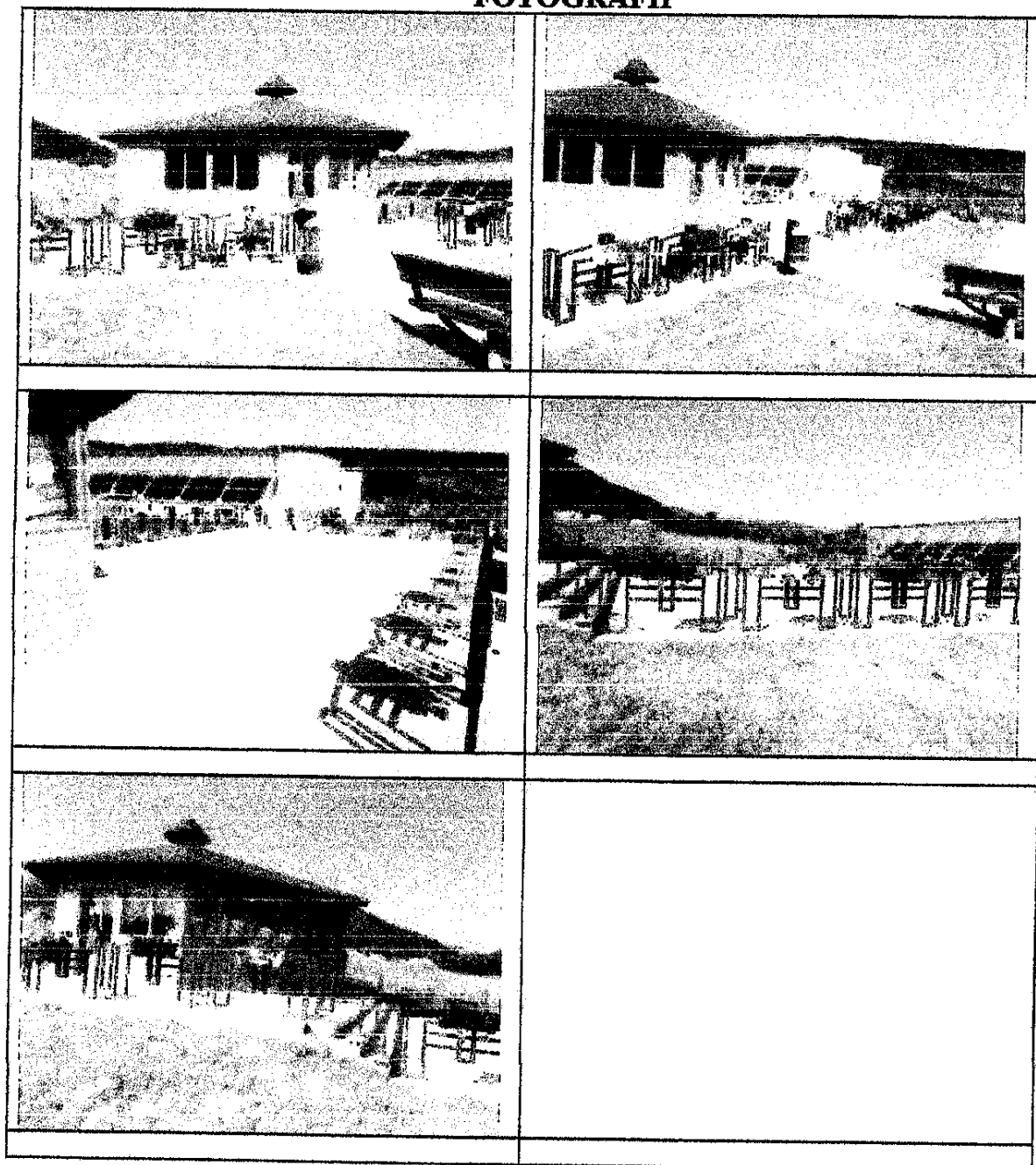




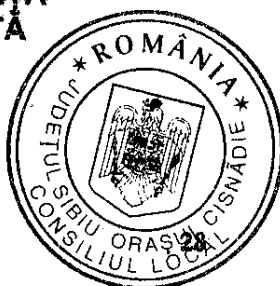




**FOTOGRAFII**



**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ  
DOINA CLAUDIA DRUȚĂ**



**CONTRASEMNEAZĂ:  
SECRETAR,  
CIPRIAN-CONSTANTIN RUSU**

)

)

11

**CONSILIUL LOCAL AL  
ORASULUI CISNADIE**

**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 planșa 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.76/28 martie 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 01.06.2019 – 31.08.2019. Perioada inchirierii se poate prelungi prin act aditional la contractul de inchiriere, cu acordul partilor, până la data de 30.09.2019.

**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 chiriasului;
- d) in cazul nerespectarii obligatiilor contractuale de catre proprietar, prin rezilierea unilaterala de catre chirias, cu plata unei despagubiri in sarcina proprietarului;
- e) la disparitia, dintr-o cauza de forta majora a bunului inchiriat sau in cazul imposibilitatii obiective a chiriasului de a-l exploata, prin renuntare, fara plata unei despagubiri; chiriasul are obligatia de a notifica deindata proprietarului despre disparitia bunului sau despre imposibilitatea de desfasurare a activitatii pentru care a fost inchiriat, declarand renuntarea la inchiriere;

**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 orasului, 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

Chiriasul 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. Chiriasul are urmatoarele obligatii:

- a) Sa asigure exploatarea eficace in regim de continuitate si permanenta a imobilelor pe cheltuiala sa si sa despagubeasca pe proprietar pentru pagubele produse din culpa sa;
- b) Sa plateasca chiria la valoarea, in termenul si modul stabilite in contractul de inchiriere;
- c) Pe toata durata de derulare a contractului, chiriasul nu va putea sa subinchirizeze imobilele, in tot sau in parte, unei alte persoane;
- d) Chiriasul 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) Chiriasul este obligat sa utilizeze spatiul inchiriat numai in scopul prevazut in contractul de inchiriere, vânzare produse alimentare în pachetate și băuturi;
- g) Chiriasul este obligat sa achite in totalitate debitele care le are fata de bugetul local;
- h) Chiriasul se obliga sa achite costul utilitatilor.

#### 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 Cîsnădie.

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 Cîsnădie.

)

)

## **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;

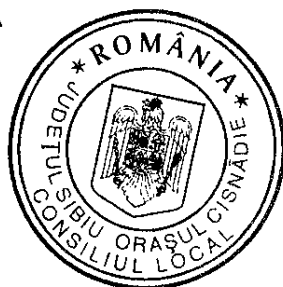
- comisia de licitație va încheia un proces-verbal de adjudecare în două exemplare, pentru imobile;

- 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  
DIONA CLAUDIA DRUȚĂ



CONTRASEMNEAZĂ:  
SECRETAR,  
CIPRIAN-CONSTANTIN RUSU