

ROMÂNIA
JUDEȚUL SIBIU
CONSILIUL LOCAL CISNĂDIE

HOTĂRÂREA NR. 175

privind închirierea prin licitație publică a unei suprafețe de teren de 50 mp, din domeniul public al orașului Cisnădie, în Cisnădie, zona parcare cimitir, în vederea amplasării unui container tip vitrină pentru activități de gravură monumente funerare și diverse activități comerciale

Consiliul local al orașului Cisnădie, întrunit în ședință publică ordinară, în număr de 14 consilieri, la data de 20 august 2020;

Analizând Referatul de aprobare nr. 11044/29.07.2020 întocmit de inițiator și Raportul de specialitate nr. 11501/06.08.2020, privind închirierea prin licitație publică a unei suprafețe de teren de 50 mp, din domeniul public al orașului Cisnădie, în Cisnădie, zona parcare cimitir, în vederea amplasării unui container tip vitrină pentru activități de gravură monumente funerare și diverse activități comerciale, întocmit de Compartimentul administrare locuințe și spații cu altă destinație;

Văzând avizul comisiei juridice, ordine publică, sănătate, protecție socială, învățământ, cultură, culte, tineret și sport nr.309/18.08.2020, avizul comisiei economico – financiare, agricultură, programe de dezvoltare nr.354/18.08.2020 și avizul comisiei tehnice, amenajarea teritoriului, administrarea domeniului public și privat, gospodăria orășenească, mediu și turism nr.228/18.08.2020;

În conformitate cu prevederile art.334-346, 362 alin.(1) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ;

În temeiul prevederilor art.129 alin.(2) lit. „c” și alin. (6) lit.„a”, art.139, alin. (3), lit. „g”, art.140 alin. (1), art.196, alin.(1), lit. „a” și art.243, alin.(1) lit. „a”, din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrative, cu modificările și completările ulterioare;

HOTĂRĂȘTE:

Art.1 Se însușește raportul de evaluare nr.1502/03.08.2020, înregistrat la Primăria orașului Cisnădie cu nr.11257/03.08.2020, întocmit de AL.Tomi Sorin Toma, expert evaluator, conform anexei 1 care face parte integrantă din prezenta hotărare.

Art.2 Se aprobă organizarea unei licitații publice, în vederea închirierii prin licitație publică a unei suprafețe de teren de 50 mp din domeniul public al orașului Cisnădie, situat în Cisnădie, zona parcare cimitir.

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

Art.4 Se stabilește prețul de pornire a licitației în sumă de 12 lei/mp/lună, cu pasul de licitație de 0,60 lei.

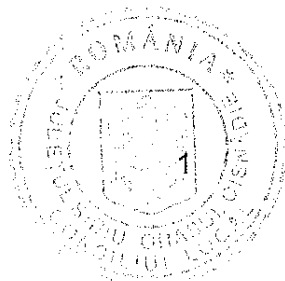
Art.5 Contractul de închiriere se va încheia în termen de 30 zile de la data adjudecării licitației.

Art.6 Ducerea la îndeplinire a prezentei se încredințează Compartimentului administrare locuințe și spații cu altă destinație din cadrul Primăriei orașului Cisnădie.

Art.7 Comunicarea și publicitatea prezentei se asigură de către Direcția administrație publică locală.

Adoptată la Cisnădie în data de 20 august 2020, cu 14 voturi „pentru”.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
ZAHARIE HOZAT



CONTRASEMNEAZA,
SECRETAR GENERAL,
CIPRIAN CONSTANTIN RUSU

Difuzare:

- 1 ex. Instituția Prefectului - Jud. Sibiu
- 1 ex. Primar
- 1 ex. Secretar general
- 1 ex. Dosar ședință
- 1 ex. Evidență hotărâri
- 1 ex. Compartiment financiar contabilitate —
- 1 ex. Direcția economică —
- 1 ex. Serviciul taxe și impozite locale —
- 1 ex. C.A.L.S
- 1 ex. Afișaj —

Red./Dact. D.M/D.M

EvaluariAZ.ro

RAPORT DE EVALUARE Nr.1502/03.08.2020 CLIENT : Orasul Cisnădie

RAPORT DE EVALUARE

Active din domeniul public al orasului Cisnădie – in prelungirea parcarii cimitir , Str. Dealul Viilor FN– PENTRU INCHIRIERE SITUATE IN CISNĂDIE JUDEȚUL SIBIU

Adresa: Cisnădie , Dealul Viilor , FN

Proprietar: Orasul Cisnădie –Domeniul public

Solicitant: Orasul Cisnădie

Utilizator desemnat: Orasul Cisnădie

Data inspectiei: 29.07.2020

Data evaluării: 29.07.2020

Data intocmirii raportului de evaluare: 03.08.2020

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.

RAPORT DE EVALUARE Nr.1502/03.08.2020 CLIENT : Orasul Cisnadia

Catre:

Orasul Cisnadia , in calitate de Client

si

Orasul Cisnadia, in calitate de Utilizator desemnat

Stimati parteneri,

Ca urmare a solicitarii dumneavoastra, va transmitem Raportul de evaluare pentru imobilul propus spre inchiriere.

Au fost supuse evaluarii drepturile de proprietate asa cum acestea au fost inscrise in Fisa Mijloc Fix avand nr. Inv 10189 si schita imobilului.

Conform comenzii trimise catre evaluator, precum si a conventiei cu utilizatorul desemnat, am procedat la analiza documentelor, inspectarea bunului imobilul, prelucrarea datelor, cercetare de piata specifica si apoi la estimare de valori si redactare Raport.

Concluziile Raportului au la baza Standardele de evaluare a Bunurilor ANEVAR 2018 si metodologia specifica. Lucrarea nu trebuie interpretata ca opinie asupra corectitudinii unei tranzactii reale sau propuse, sau asupra managementului proprietatii. In elaborarea lucrarii au fost luati in considerare toti factorii care au influenta asupra proprietatii, nefiind omisa deliberat nicio informatie relevanta.

Valoarea estimata este valabila la data evaluarii. Raportul este elaborat in concordanta cu conditiile economice, fiscale, juridice si politice existente la data evaluarii.

Va multumim ca ati apelat la serviciile noastre de evaluare si va stam la dispozitie pentru a dezvolta impreuna aplicatii ulterioare.

RAPORT DE EVALUARE Nr.1502/03.08.2020 CLIENT : Orasul Cisnădie

Referitor la evaluarea ACTIVELOR " Teren parcare -intravilan" situate in loc. CISNĂDIE , strada Dealul Viilor ;Fn 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 29.07.2020 urmatoarea valoare pe piata :

Valoarea minima propusa , de incepere a licitatiei pentru inchiriere

Denumire teren	Suprafata (mp)	Valoare estimata Chirie/luna		Valoare estimata chirie / mp/luna	
		Lei	Euro	Lei	Euro
TEREN	50	600	2,48	12	2,48

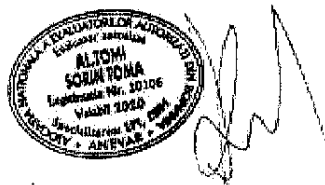
- Valoarea cuprinde amenajarile terenului , bunurile si accesoriile acestuia;
- Opinia de mai sus nu reprezintă valoarea pentru asigurare;
- Cursul de schimb LEI/EUR considerat este de 4.8335lei;
- Valoarea este valabilă în condițiile prezentate în acest raport (vezi anexe).

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).

Cu stima,

Evaluator
 AL.Tomi Sorin Toma
 MEMBRU TITULAR ANEVAR
 LEGITIMATIE 10106



RAPORT DE EVALUARE Nr.1502/03.08.2020 CLIENT : Orasul Cisnădie

CUPRINS

Sinteza Raportului de Evaluare

I. Termenii de referință ai evaluării

1. Identificarea și competența evaluatorului
2. Identificarea clientului și a oricărui alți utilizatori desemnați
3. Scopul evaluării
4. Identificarea activului sau a datoriei supuse evaluării
5. Tipul valorii
6. Data evaluării
7. Documentarea necesară pentru elaborarea evaluării
8. Natura și sursa informațiilor pe care se va baza evaluarea
9. Ipoteze și ipoteze speciale
10. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare
11. Declararea conformității evaluării cu standardele de evaluare ANEVAR
12. Descrierea raportului
13. Riscul evaluării

II. Prezentarea datelor

1. Identificarea proprietății imobiliare subiect. Descrierea juridică
2. Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate
3. Date despre zonă, oraș, vecinătăți și amplasare
4. Informații despre amplasament
5. Descrierea construcțiilor
6. Date privind impozitele și taxele
7. Istoric, incluzând vânzarile anterioare și ofertele sau cotațiile curente

III. Analiza pieței imobiliare

IV. Analiza celei mai bune utilizări

V. Evaluare

VI. Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii

VII. Anexe raport

RAPORT DE EVALUARE Nr.1502/03.08.2020 CLIENT : Orasul Cisnadie

Nr. raport/data 1502/03.08.2020

SINTEZA EVALUARII

- Raport de evaluare cu inspectie -

Numele beneficiarului	Orasul Cisnadie		
Nume proprietar	Orasul Cisnadie-domeniul public		
Proprietate	<i>Existenta</i>		
Tip proprietate evaluata	<i>Teren</i>		
Subtip proprietate	<i>Teren</i>		
Cod postal	555300		
Adresa proprietatii	<i>Judet,Sibiu /Cisnadie/strada Dealul Viilor ; FN –in prelungirea parcarii din Cimitirul Ortodox</i>		
Carte Funciara nr.	-		
Numar cadastral/top	-		
Lista actelor de proprietate (pe care evaluatorul le-a avut la dispozitie)	-Fisa mijloc fix cu nr. 10189 -schita		
Dreptul de proprietate	<i>Teren : drept deplin</i>		
Utilizare existenta constatata	<i>Teren</i>		
	Teren amplasare statie de pompare		50
Curs de schimb valutar la data evaluarii (lei/EUR – curs BNR)	4.8385		
Valoare abordare prin comparatii inchiriere tarif/luna		600	LEI
P/u /mp/luna		12	lei
Inspectie realizata de evaluator autorizat:	AL.TOMI SORIN TOMA –membru titular ANEVAR		
Data inspectiei	29.07.2020		
Data evaluarii	29.07.2020		
VALOAREA DE PIATA inchiriere recomandata,	-	LEI	EURO
Inchiriere/ luna	600		124

OBSERVATII SPECIALE

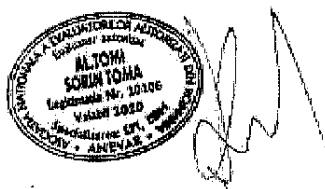
Localizare	<i>Urban-oras mic</i>
Nivel de activitate a pietei (NAP)	<i>Scazut , terenul este situata median</i>
Justificarea Nivelului de activitate a pietei propus	<i>Ex. : scazuta; Amplasare mediana</i>
Acces	<i>Da Drum public</i>
Utilitati: Energie electrica, apa, canalizare, gaze	<i>Da , la teren</i>

RAPORT DE EVALUARE Nr.1502/03.08.2020 CLIENT : Orasul Cisnadie

Incadrare in clase de risc seismic (I-IV) sau categorii de urgenta (U1-U3)	<i>Nu e cazul</i>
Utilizare	<i>-Teren pentru amplasare statie pompare</i>
Identificare imobil	<i>S-a realizat identificarea in teren adresa postala,</i>
Diferente fata de actele de proprietate, constatate la inspectie	<i>Nu sunt</i>
Caracteristici Teren Liber	<i>Intravilan Certificat de urbanism valabil: nu este cazul; Documentatie cadastrala: da; Restrictii construire in CU (intravilan):nu;</i>
Alte Observatii	<i>Aspecte cu privire la vecinatati/ mediul inconjurator/ etc.; Sarcini/servituti; Nu sunt Urmatoarele documente de proprietate nu au fost puse la dispozitie , se presupune ca acestea exista la primarie si ANCPi : - Plan de situatie - Fisa mijloc fix</i>

Semnatura si parafa evaluatorului

EC Al.Tomi Sorin Toma –Membru titular ANEVAR
 Leg.10106 –valabil 2020



TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

Lucrarea este efectuata de Evaluator Autorizat Al.Tomi Sorin Toma Membru Titular ANEVAR, specializat EPI , EBM, posesor legitimatie nr. 10106

Subsemnatul declar ca opiniile si concluziile din prezentul Raport sunt obiective si impartiale.

Declar ca nu am nici un interes actual sau de perspectiva in proprietatea imobiliara care face obiectul acestui Raport de evaluare si declin orice legatura sau implicare importanta cu subiectul evaluarii sau cu partea care a comandat evaluarea. Remunerarea evaluatorului nu depinde de nici un acord, aranjament sau intelegere care sa-i confere acestuia sau unei persoane

RAPORT DE EVALUARE Nr.1502/03.08.2020 CLIENT : Orasul Cisnadie

afiliate sau implicate cu acesta un stimulent financiar pentru concluziile exprimate in evaluare.

Evaluatorul poseda toate calificarile corespunzatoare, experienta si competenta necesara pentru aceasta prestatie; obiectivul analizat este in sfera pregatirii atestate, astfel incat nu a fost necesara o alta asistenta substantiala profesionala de stricta specialitate.

Prezentul Raport de evaluare a fost realizat in conformitate cu Standardele de evaluare a Bunurilor ANEVAR 2018.

1. Identificarea clientului și a oricaror alți utilizatori desemnați

Client Persoana Juridica: Orasul Cisnadie -Domeniul public

Domiciliul: Piata Revolutiei , nr.1

Utilizator desemnat: **Orasul Cisnadie**

2. Scopul evaluarii

Evaluarea este realizata pentru **valorificare –inchiriere tarif lunar/mp.**

Prezenta evaluare nu va fi utilizata in afara contextului, sau pentru alte scopuri decat cel declarat.

3. Identificarea imobilului supus evaluarii

Denumire: Obiectul evaluării îl constituie :

Active din domeniul public al orasului Cisnadie , jud. Sibiu teren – pentru inchiriere , proprietatea Domeniul public al orasului CISPADIE .

Imprejmuire: da

Utilitatile: energie electrica, apa, canalizare ,gaz–la teren.

Schita pusa la dispozitie este confirmata de vizita pe teren, forma si dimensiunile terenului fiind corect corelate cu inscrisurile documentare.

Adresa: , Localitatea Cisnadie , Str.Dealul Viilor , nr. FN ,Judetul Sibiu ,

Cod postal: 555300

Identificare cadastrala: nu este cazul

Proprietar: Orasul Cisnadie –Domeniul Public ,dreptul de proprietate este in scris in fisa mijloc fix; nr. 10189

4. Tipul valorii

Se estimeaza **Valoarea de piața –Chiria de piata / mp/luna**

RAPORT DE EVALUARE Nr.1502/03.08.2020 CLIENT : Orasul Cisnădie

Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere .- SEV 100

5. Data evaluării:

Data inspectiei: 29.07.2020

inspectia s-a realizat de Evaluator Autorizat Al.Tomi Sorin Toma, in prezenta reprezentant proprietar,

Data evaluării: 29.07.2020

Data intocmirii raportului: 03.08.2020

6. Documentarea necesara pentru elaborarea evaluării

Evaluarea se bazeaza exclusiv pe informatiile si documentele furnizate de catre banca si proprietarul reperului analizat, impreuna cu informatii culese la inspectia vizuala, fara a se întreprinde verificari sau investigatii suplimentare.

Cu exceptia aspectelor reliefate in raport la capitolul Ipoteze speciale, nu au existat limitari sau restrictii referitoare la inspectia, documentarea si analizele necesare pentru scopul declarat al evaluării.

Conform observatiilor la inspectie, s-a constatat ca imobilul subiect, este utilizat in scop autorizat, fiind estimat în aceasta ipoteza.

7. Natura și sursa informatiilor pe care se va baza evaluarea

Pentru datele care au impact asupra valorii, evaluatorul a apelat la următoarele surse de informare:

- Internet – linkuri privind Valorile de ofertare / tranzactionare ale comparabilelor au fost preluate din următoarele

Vanzari:

- pentru **COMPARABILA A**: internet si informatii telefonice
- <https://www.imoradar24.ro/anunturi/150-mp-teren-inchiriat-sibiu-sibiu-1-30119933>
- pentru **COMPARABILA B**: internet si informatii telefonice
- <https://www.imoradar24.ro/anunturi/1000-mp-teren-inchiriat-aeroport-30767411>
- pentru **COMPARABILA C**: internet si informatii telefonice

RAPORT DE EVALUARE Nr.1502/03.08.2020 CLIENT : Orasul Cisnădie

- <https://www.imoradar24.ro/anunturi/700-mp-teren-inchiriat-sibiu-sibiu-4-27207231>
- Proprietarul imobilului – pentru informațiile legate de proprietatea evaluată: situație juridică, istoric), care este responsabil exclusiv pentru veridicitatea informațiilor furnizate;
- Informații privind piața imobiliară specifică (prețuri, nivel chirii, etc.)
- Agenții imobiliare

8. Ipoteze și ipoteze speciale

Ipoteze:

Prezentul raport este întocmit la cererea clientului și în scopul precizat. Nu este permisă folosirea raportului de către o terță persoană fără obținerea, în prealabil, a acordului scris al clientului, autorului evaluării și evaluatorului verificator, așa cum se precizează la punctul 8 de mai jos. Nu se asumă responsabilitatea față de nici o altă persoană în afara clientului, destinatarului evaluării și celor care au obținut acordul scris și nu se acceptă responsabilitatea pentru nici un fel de pagube suferite de orice astfel de persoană, pagube rezultate în urma deciziilor sau acțiunilor întreprinse pe baza acestui raport.

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.

Proprietatea nu a fost expertizată detaliat. Orice schiță din raportul de evaluare prezintă dimensiunile aproximative ale proprietății și este realizată pentru a ajuta cititorul raportului să vizualizeze proprietatea. În cazul în care există documente relevante (măsurători de cadastru,

RAPORT DE EVALUARE Nr.1502/03.08.2020 CLIENT : Orasul Cisnădie
expertize) acestea vor avea prioritate.

Evaluatorul nu are cunoștință asupra stării ascunse sau invizibile a proprietății (inclusiv, dar fără a se limita doar la acestea, starea și structura solului, structura fizică, 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 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 –

Urmatoarele documente de proprietate nu au fost puse la dispozitie , se presupune ca acestea exista la primarie si ANCPI :

-documentatie cadastrala ;

-Restrictii de utilizare, difuzare sau 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

RAPORT DE EVALUARE Nr.1502/03.08.2020 CLIENT : Orasul Cisnădie

utilizarea lui de către alte persoane decât cele menționate în raport, atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale.

9. Declararea conformității evaluării cu standardele de evaluare ANEVAR

Evaluarea s-a realizat în concordanță cu prevederile din **Standardele de evaluare a bunurilor**

2018, compuse din:

Standarde Generale

SEV100 – Cadru general;

SEV101 – Termenii de referință ai evaluării

SEV102 – Implementare;

SEV103 – Raportare

Standarde pentru active

SEV230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare

10. Descrierea raportului

Lucrarea este structurată după cum urmează:

- rezumatul faptelor principale și al concluziilor importante, certificarea evaluatorului;
- premisele evaluării, elemente cu caracter specific care delimitează modul de abordare al evaluării;
- prezentarea datelor, descrierea bunului, situația juridică și analiza pieței specifice;
- analiza datelor, analiza celei mai bune utilizări și abordările în evaluare;
- reconcilierea rezultatelor și opinia evaluatorului, justificarea selectării valorii și opinia finală a evaluatorului asupra valorii de piață a bunului;
- anexe, argumente suplimentare care stau la baza estimării valorii de piață a bunului, documentele de proprietate, date de piață, fotografii, etc.

13. 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 ascendent al prețurilor, însă numărul tranzacțiilor va rămâne redus.

RAPORT DE EVALUARE Nr.1502/03.08.2020 CLIENT : Orasul Cisnădie

- 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 reducerii cererii pentru proprietăți similare, însă ritmul de reducere 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 scăzut și se poate mentine pe termen scurt.
- orice impact al unor evenimente previzibile (la data evaluării) asupra valorii imobilelor;
 - 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 tip teren 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 și veridicitate. Această abordare respectă criteriile de adecvare, precizie și cantitate a informațiilor utilizate.

Riscuri specifice imobilelor evaluate:

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

Riscurile generale ce pot fi atasate proprietăților imobiliare, ar putea fi completate și extinse în situația proprietății imobiliare evaluate de aspecte care prin efectele lor pot afecta valoarea de piață a proprietății și ca urmare trebuie să fie dimensionate ca potențiale riscuri specifice:

- activitatea curentă și tendințele pieței relevante: - piața puțin activă

RAPORT DE EVALUARE Nr.1502/03.08.2020 CLIENT : Orasul Cisnadie

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

I. PREZENTAREA DATELOR

1. Descrierea juridica

Au fost prezentate urmatoarele documente pentru identificare si sustinerea dreptului de proprietate:

Fisa mijloc fix 10189 ;
schita

Mentiune: In scopul declarat al prezentei evaluari, imobilul este considerat eliberabil, iar dreptul de proprietate este considerat deplin.

2. Date despre zona, oras, vecinatati si amplasare

Zona:

- Proprietatea evaluată este situată în intravilanul localitatii Cisnadie

Proprietatea face parte din zona rezidentiala Dealul Viilor; FN , zona in dezvoltare;

- Unitati comerciale: la distanta relativ medie;
- Unitati de invatamant: amplasate la distanta relativ medie;
- Unitati medicale: amplasate la distanta relativ medie – spital ;
- Sedii de banci: unitati bancare amplasate la distanta medie ;
- Institutii de cult: la distanta relativ medie(biserica)
- Parcuri: nu

Utilitati:

- Retea urbana de energie electrica: in zona
- Retea urbana de apa: in zona
- Retea urbana de termoficare: inexistenta
- Retea urbana de gaze: In zona
- Retea urbana de canalizare: in zona
- Retea urbana de telefonie: In zona

Artere de circulatie:

- Auto:Dealul Viilor;
- Trasee suprafata: statie de autobuz la distanta relativ medie
- Feroviar: nu
- Naval: nu este cazul

Ambient

- Ambient agreabil
- Trafic auto redus
- Trafic pietonal redus

RAPORT DE EVALUARE Nr.1502/03.08.2020 CLIENT : Orasul Cismadie

3. Decriere amplasament

- Proprietatea evaluată este situată în intravilanul localitatii Cismadie, cu acces din Str. Dealul Viilor , zona preponderent rezidentiala de case/vile, blocuri în dezvoltare, situata pe mediana localității Cismadie zona B.
- Accesul la teren se face din Strada Dealul Viilor , strada asfaltata cu o banda pe sens;
- 4. Absent poluare în zona, în termenii uzuali, general acceptati de standardele în vigoare. Fara puncte de activitate generatoare de noxe. Utilizarile anterioare ale proprietatii propuse în garantie nu induc suspectare de poluanti.

5. Decrierea terenului terenul nu facedin prezentul raport de evaluare

Date generale

- Teren intravilan cu suprafata 50 mp din acte, categoria de folosinta: parcare, zona mixta cu cladiri de tip locuinte, si spatii comerciale;
- Forma terenului: regulată – aprox. dreptunghiulara, avantajoasă
- Raportul laturilor: favorabil;
- Inclinare: plat
- Tip drum de acces: drum asfaltat – Strada Dealul Viilor
- Vecinatati: alte constructii,
- Utilitati
- Energie electrica, alimentare cu apa, canalizare ,gaze

Amenajări ale terenului:

- terenul nu este îngrădit; este cu macadam

6. Date privind impozitele si taxele

În conformitate cu prevederile de cod fiscal si Hotararile Consiliului Local al localitatii Cismadie, impozitele pe terenurile urbane si amenajamente, sunt aplicate în functie de suprafata si zona de amplasare.

7. Istoric, incluzând vânzarile anterioare si ofertele sau cotatiile curente

Pe piata imobilara locala, sunt vizate numeroase terenuri, aferent atat pentru scop de tranzactii cat ocazional pentru activitate servicii de inchirieri în scop parcaje auto, sau catre societati comerciale/persoane fizice în scop construire case de locuit. În prezent piata este într-o stare de cvasistabilitate, însa oferta devanseaza în ultimii ani cererea de proprietati similare. Se apreciaza deci ca în ultimii ani piata este o piata a cumparatorilor, datorita numarului relativ generos de oferte, dar si pentru faptul ca în privinta finantarilor, rigorile se mentin crescute la accesul acestora, inclusive pentru situatii de dezvoltari ulterioare profitabile. Se poate considera ca piata terenurilor rezidentiale, de servicii sau mixte este o piata stabila, asezata cu posibilitati de crestere.

II. ANALIZA DE PIATA

Analiza preliminara a economiei:

RAPORT DE EVALUARE Nr.1502/03.08.2020 CLIENT : Orasul Cisnădie

Regiunea de Vest a țării a capatat proportii remarcabile in ultimii ani. Zona s-a dezvoltat spectaculos, intr-un mod superior mediei romanesti, beneficiind de influente puternice din spatiul german si central european. Investitorii straini si-au intreptat atentia catre orase precum Timisoara si Cluj Napoca, intuind oportunitatile substantiale ale acestor piete emergente. Cu un viitor promitator, cele doua centre devenite puncte de reper pentru sectoare economice diverse isi continua galopant ascensiunea. Circumstantele favorabile i-au facut pe multi sa se stabileasca in partea de Vest a Romaniei, atrasi fiind de nivelul ridicat de calificare pentru forta de munca, apropierea de mediile occidentale sau mentalitatea cosmopolita. Provocarile si dorinta de a performa in tot au creat o adevarata rivalitate intre orasele vestice, fiecare incercand sa obtina experiente inovatoare. De ce sa ne mutam in Timisoara? Orasul de pe ...

<http://www.ziare.com/economie/crestere-economica/>

Guvernul mizeaza in acest an pe o crestere economica de 5,5%.

Fata de acelasi trimestru din anul 2018, Produsul intern brut (PIB) a inregistrat o crestere cu 5% pe seria bruta si cu 5,1% pe seria ajustata sezonier.

Pe seria ajustata sezonier, in trimestrul I 2019, comparativ cu trimestrul anterior, economia a crescut cu 1,3%. Fata de acelasi trimestru din anul 2018, economia a inregistrat o crestere cu 5,1%

<http://www.ziare.com/economie/crestere-economica/economia-romaniei-a-crescut-in-primul-trimestru-cu-5-la-suta-1561601>

În zona de formare a PIB sunt dezamăgiri, dar și unele surprize. Industria a mers prost, probabil că va da cu minus în creșterea economică. Ceva speranțe vin de la construcții, care la trei luni au avut o creștere de aproape 6%. E o performanță pentru acest sector. Cel puțin creșterea din martie a fost cea mai bună evoluție lunară din septembrie 2008 încoace. E un avans generat în principal de sectorul rezidențial de locuințe.

Cu lucrările de infrastructură ale statului...mai subțire. Crește sectorul, dar mai departe va presupune chestiuni delicate. Dezvoltarea imobiliară se face preponderent pe creditare, deci va genera îndatorare mai încolo. Chiar azi erau câteva date interesante despre mișcările din economia americană. Șeful unui fond de investiții reclama că în ultimii cinci ani avansul produsul intern brut al Statelor Unite a fost rezultatul exclusiv al îndatorării. PIB-ul nominal a crescut cu 4,3% iar datoria cu 4,7%, pe toate componentele sale - publică, corporativă și domestică.

RAPORT DE EVALUARE Nr.1502/03.08.2020 CLIENT : Orasul Cismadie

<https://www.digi24.ro/stiri/economie/finante-economie/analiza-cat-de-reala-e-cresterea-economica-de-5-ce-spun->

[specialistii-despre-cifra-care-a-intrecut-cele-mai-optimiste-estimari-1131093](#)

Delimitarea ariei de piața pentru imobilul analizat: Piața specifică

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 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 sunt 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 CISMADIE, 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 parcuri, zone rezidențiale

RAPORT DE EVALUARE Nr.1502/03.08.2020 CLIENT : Orasul Cisnădie

Tipul proprietății; definirea pieței

3.2. Oferta competitiva

Oferta de active similare s-a manifestat sporadic și până în prezent (rezultând din anumite active aflate în patrimoniul unor orase, sate).

3.3. Analiza cererii

Cererea pentru acest tip de imobile este în creștere ușoară. Cerințele privind localizarea, amplasarea, dimensiunile și facilitățile acestor proprietăți imobiliare variază în funcție de tipul de activitate pe care îl desfășoară potențialii cumpărători, de cât de facil este accesul clienților și cât de mare este frecvența contactelor cu aceștia.

Echilibrul pieței. Raportul cerere-oferta

Având în vedere aspectele prezentate mai sus, proprietatea imobiliară evaluată este caracterizată de următoarele elemente:

- este amplasată în zona mediană, având o atractivitate scăzută pe piața imobiliară datorită specificului acesteia;
- piața imobiliară este în stagnare, observându-se o creștere ușoară a prețurilor pe toate segmentele de piață, mai ales ale bazelor sportive și de agrement;

Piața imobiliară a imobilelor similare în zona este slabă pentru că există cerere mică datorită prudenței investitorilor, lipsei salariilor mari, precum și a influențelor pieței financiare naționale și internaționale, cât și a restricțiilor impuse la accesarea de credite.

III. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZARI

Analiza CMBU va oferi răspunsuri mai multor întrebări, având în vedere potențialul lotului existent, va indica intensitatea cu care se poate utiliza dar și cea existentă. În cazuri mai dificile se impune o analiză CMBU care să asigure un răspuns pertinent și plauzibil.

Cea mai bună utilizare este un concept deterministic care susține că utilizarea așteptată este utilizarea singulară și specifică ce conduce la maximizarea utilizării terenului.

Conceptul CMBU - cea mai bună utilizare reprezintă alternativa cea mai favorabilă de utilizare a proprietății, selectată din diferite variante posibile de construire, ce va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare în continuarea analizei din evaluarea de față. Cea mai bună utilizare – este definită ca utilizarea probabilă rezonabilă și legală a unui teren liber sau construit care este fizic posibilă, permisibilă legal, fezabilă financiar, care determină cea mai mare valoare.

CMBU este analizată în ipotezele următoare:

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

Cea mai bună utilizare a unei proprietăți imobiliare trebuie să îndeplinească patru criterii (teste):

- permisibilă legal;
- posibilă fizic;
- fezabilă financiar;

RAPORT DE EVALUARE Nr.1502/03.08.2020 CLIENT : Orasul Cisnădie

- maxim profitabila.

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

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

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

1. Permisibilitatea legala
2. Posibilitatea fizica a terenului poate permite dezvoltare de cladiri de talie mica.
3. Fezabilitatea proiectului.
4. Testul productivitatii maxime a terenului ca fiind liber.

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

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

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

Permisa legal – in toate cazurile evaluatorul trebuie sa determine care utilizari sunt permise de lege. El trebuie sa analizeze reglementarile privind zonarea, restrictiile de construire, 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 posibila – dimensiunile, forma, suprafata, structura geologica a terenului si accesibilitatea unui lot de teren si riscul unor dezastre naturale, poate afecta utilizarea unei proprietati imobiliare. Evaluatorul are misiunea de a considera capacitatea si disponibilitatile utilitatilor publice (canalizare, apa, electricitate, gaze, agentul termic). Structura geologica a terenului poate impiedica (sau poate face scumpa) anumite utilizari ale proprietatilor cum ar fi: cladiri cu regim inalt, subsolurile s.a. De asemenea, conditiile fizice influenteaza si costurile de conversie ale utilizarii actuale in alta utilizare considerata mai buna.

Fezabila financiar – toate utilizarile din care rezulta fluxuri financiare pozitive sunt considerate ca fiind financiar fezabile. Pentru a determina care este fezabilitatea financiara, evaluatorul estimeaza veniturile generate de proprietate, sczand 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 sczand costul materialelor, manoperei, regiei si capitalului necesare realizarii constructiei. Valoarea terenului poate fi estimata prin capitalizarea veniturii reziduala datorat terenului.

Cea mai buna utilizare potentiala a terenului este de obicei o utilizare pe termen lung si se presupune ca va ramane aceeasi pe durata de viata economica sau utila a constructiilor.construit.

Tinand cont de caracteristicile terenului respectiv, cea mai buna utilizare este pentru **teren inchiriere**

RAPORT DE EVALUARE Nr.1502/03.08.2020 CLIENT : Orasul Cisnadiie

IV. EVALUARE

Valoarea unui imobil 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

Evaluarea Inchirierii terenului;

- Valoarea de piață a a chiriei terenului , trebuie estimată având în vedere cea mai bună utilizare a acesteia.

- Metodele de evaluare a chiriei sunt următoarele: comparația directă, Abordare prin cost -costul de inlocuire net , Abordare prin venit

- Comparația directă este cea mai utilizată metodă pentru evaluarea chiriei terenului și cea mai adecvată atunci când există informații disponibile despre tranzacții și/sau oferte comparabile.

-Metoda costului de înlocuire net nu s-a putut aplica intrucat nu se pot estima cu precizie anumite costuri ascunse legate de intretinerea gazonului si instalatiilor

Abordare prin venit nu este relevanta intrucat nu exista o evident clara a veniturilor si cheltuiellilor ;

4.2.1 Comparatia directa

Atunci când este utilizată metoda comparației directe, prevederile generale descrise în secțiunea „Abordarea prin piață” a prezentului Ghid, privind selectarea vânzărilor/ofertelor de pe piață și procesul de ajustare, pot fi aplicate pentru evaluarea terenului.

În aplicarea acestei metode sunt analizate, comparate și ajustate informațiile privind tranzacțiile și/sau ofertele și alte date privind chirii de proprietati similare, în scopul evaluării chiriei imobiluluisubiect.

În procesul de comparare sunt luate în considerare asemănările și deosebirile dintre baze sportive, acestea fiind analizate în funcție de elementele de comparație.

Elementele de comparație includ: drepturile de proprietate transmise, condițiile de finanțare, condițiile de vânzare, cheltuielile efectuate imediat după cumpărare, condițiile de piață, localizarea, dotari , compunere și zonarea.

Comparabilele trebuie selectate dintre cele care au aceeași CMBU, diferențele identificate fiind legate de optimizarea utilizării și nu de natura/ tipul acesteia.

În ANEXA A este prezentată determinarea valorii de piață a chiriei pentru teren prin tehnica comparatiei directe

VALOAREA DE PIATA ESTIMATĂ PRIN TEHNICA COMPARATIEI VANZARILOR /luna	600 lei echivalent 124 euro
Pret /mp/luna	12 lei Echivalent 2.48 euro

RAPORT DE EVALUARE Nr.1502/03.08.2020 CLIENT : Orasul Cisnadie
V. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Pentru reconcilierea 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.

Procesul de evaluare a constat în aplicarea a unei singure abordări de evaluare adecvate și s-a obținut următoarea valoare:

- Tehnica comparatiei vanzarilor 600 LEI echivalent 124 EURO

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

Adecvarea: tehnica comparatiei vanzarilor la care exista oferte suficiente;

Precizia: la tehnica comparatiei vanzarilor au fost utilizate informatii din piata,

Cantitatea de informații: la tehnica comparatiei vanzarilor s-au folosit date de piata, pe care le consideram relevante pentru aceasta abordare

Evaluatorul apreciaza ca valoarea rezultata prin tehnica comparatiei vanzarilor reprezinta valoarea de piata a proprietatii.

Valoarea de piata minima de inchiriere a terenului pe luna este de:

600 LEI echivalent 124 EURO

valoare obținută prin tehnica comparatiei vanzarilor

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

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

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

Deși estimările făcute s-au bazat pe cercetările și pe informațiile care au fost furnizate, evaluatorul nu garantează îndeplinirea exactă a acestora datorită modificărilor majore ce pot interveni pe piață într-un interval scurt de timp sau a situațiilor speciale ce pot interveni în tranzacția unei proprietăți. Astfel, valoarea estimată în urma evaluării proprietății trebuie considerată ca fiind „cea mai bună estimare”, a valorii proprietății în condițiile date de definiția Valorii de piata, așa cum apare ea în Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR 2018.

EVALUATOR AUTORIZAT,

Membru titular ANEVAR,

Ec Al.Tomi Sorin Toma

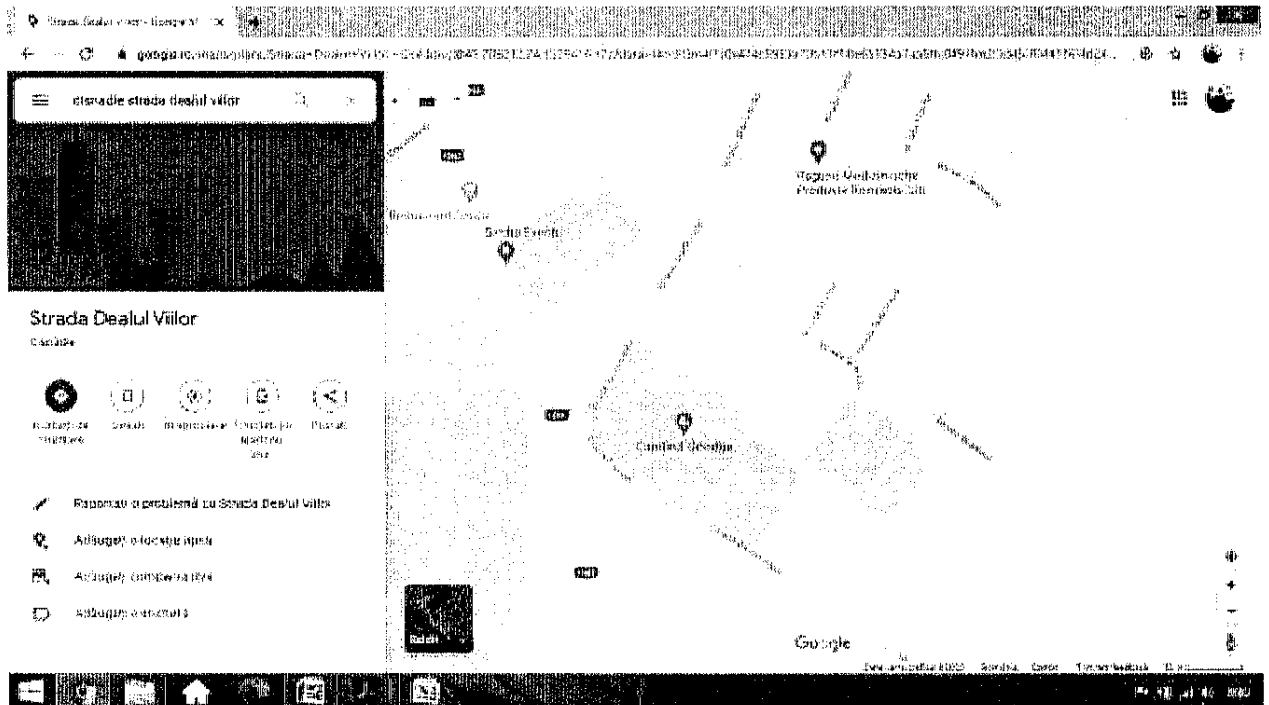
Legitimatie nr 10106

RAPORT DE EVALUARE Nr.1502/03.08.2020 CLIENT : Orasul Cisnadia



VI. ANEXE

Localizare proprietate subiect:



RAPORT DE EVALUARE Nr.1502/03.08.2020 CLIENT : Orasul Cisnadie



RAPORT DE EVALUARE Nr.1502/03.08.2020 CLIENT : Orasul Cisnadie

Fotografii



Anexe de calcul:

RAPORT DE EVALUARE Nr.1502/03.08.2020 CLIENT : Orasul Cisnădie

EVALUARE TEREN 50 mp

INCHIRIERE AMPLASARE strada

Dealul Viilor FN

Fisa mijloc fix

Elemente de comparație		comparabila "A" pret/mp/luna	comparabila "B" pret/mp/luna	comparabila "C" pret/mp/luna
Pret unitar inchiriere / ofertare (Euro / mp)	50	2,00	0,25	0,21
Data ofertarii		iulie 2020	iulie 2020	iulie 2020
Pret de vanzare negociat (Eur/mp)-5%		1,90	0,24	0,20
Drept de proprietate	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
ajustare pentru dr. de proprietate (euro / mp)		0%	0%	0%
		0	0	0
Pret ajustat (Euro / mp)		1,90	0,24	0,20
Restricții legale	nu sunt	similar	similar	similar
ajustare pentru restrictii legale (Euro / mp)		0%	0%	0%
		0	0	0
Pret ajustat (Euro / mp)		1,90	0,24	0,20
Condiții ale pietei	la piata	la piata	la piata	la piata
ajustare pentru cond. de piata (Euro / mp)		0%	0%	0%
		0	0	0
Pret ajustat (Euro / mp)		1,90	0,24	0,20
Localizare	Cisnădie	Sibiu central-superior	Sibiu periferic inferior	Sibiu periferic inferior
		-0,45	1	1
Pret ajustat (Euro / mp)		1,45	1,24	1,20
Suprafata	50,00	150,00	1.000,00	700,00
ajustare pentru caracteristici fizice (Euro / mp)		2,0%	10,0%	7,0%
		0,03	0,12	0,08
Pret ajustat (Euro / mp)		1,48	1,36	1,28
Dotari- disponibile	echipare	inferior	inferior	inferior
ajustare pentru dotari disponibile		1	1	1
Pret ajustat (Euro / mp)		2,48	2,36	2,28
Grad de ocupare		similar	similar	Similar
ajustare pentru grad de utilizare		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat (Euro / mp)		2,48	2,36	2,28
Amenajare	teren pentru amplasare pompe	Teren liber	Teren liber	Teren liber
ajustare pentru incadrarea in PUZ (Euro / mp)		0%	0%	0%
		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat (Euro / mp)		2,48	2,36	2,28
ajustare totală brută		1	2	2
ajustare totală brută (% din prețul de vânzare)		74,0%	849,5%	992,4%
Pret ajustat (Euro / mp)	2,48	2,48	2,36	2,28
	Numar ore	50,00 mp		
	Valoare lei/Euro =	4,8335		
	Valoare teren / luna=	599,1 LEI		
	Valoare totala teren rotunjita=	600,0 LEI		
	echivalent	124 EURO		

*NOTA; Negocierea: reprezinta procesul prin care doua sau mai multe parti intre care exista interdependentă dar si divergent opteaza in mod voluntar pentru conlucrare in vederea ajungerii la un acord reciproc avantajos. Cuanțumul negocierii este -5 ' intrucat pe de o parte oferta este mai mare decat cererea in zona iar pe de alta parte vanzatorii au tendinta sa creasca pretul

RAPORT DE EVALUARE Nr.1502/03.08.2020 CLIENT : Orasul Cisnădie

de vanzare pentru a avea marja de negociere. Ajustarile din grila vin sa sustina comportamentul cumparatorului si al vanzatorului in cadrul unei tranzactii ipotetice, indiferent ca este criza sau crestere economica; vanzatorul nu este dispus sa negocieze puternic in interactiunea cu cumparatorul promitent din contra acesta se manifesta conform datelor din cadrul definitiei valorii de piata. Rata scaderii pretului de oferta din proprie initiativa este mai mare decat rata negocierii.

Referitor la ajustarea din negociere se mentioneaza ca nu se regaseste in ajustarea totala bruta.

Ajustare

Ajustare restrictii legale: este zero la toate comparabilele acestea neavand restrictii legale cunoscute

Ajustare pentru conditiile pietei: nu se face la nici o comparabila

Ajustare pentru localizare : s-a aplicat ajustare pozitiva la comparabila B, C este situata in respectiv Sibiu , zone inferioare cotate pe piata , fara vad comercial deosebit ; ajustare negativa la comparabila A , fiind situata central Sibiu zona superioara -s-a aplicat tehnica interviului

Ajustare pentru suprafata ; ajustare pozitiva la comparabila A,B,C avand o suprafata mai mare este maiputin atraci s-a aplicat tehnica interviului

Ajustari pentru dotari- s-au aplicat ajustari pozitive la comparabil A, B,C avand in vedere ca aceasta comparabila nu dispune de amenajarea proproietatii echipare teren cu dalet ; tehnica interviului -

Ajustare pentru grad de ocupare-nu s-au aplicat ajustari toate comparabilele se considera ca au acelasi grad de ocupare -tehnica interviului

Ajustare pentru amenajare - nu s-au aplicat ajustari- s-a aplicat tehnica interviului;

EXTRAS PRIVIND PRETURILE PE SEGMENTUL DE PIATA AL PROPRIETATII

Comparabila A

The screenshot shows a real estate listing on a website. The main image is a garden with a wooden fence and a mobile home in the background. The price is listed as 300 €. Below the main image are two smaller thumbnail images. The text below the images reads 'Inchiriez gradina in centrul Sibiului'. There are also some icons and a 'Detalii' button visible at the bottom of the listing.

RAPORT DE EVALUARE Nr.1502/03.08.2020 CLIENT : Orasul Cisnadia

Inchiriez gradina in centrul Sibiuului

Plot / m ²	240	Suprafata totala	1300 m ²
Conditie	Nu	Clasificarea teren	Imp. urban
Tipul terenului	Construit	Etag	Neconstruit

Descriere

Inchiriez o gradina privata pe str. 9 Mai din Sibiu. Aceasta se poate folosi ca depozit si poate fi amenajata dupa cum doreste chiriasul. Trebuie sa mentionez ca nu exista cale de acces auto in curte. Pentru mai multe detalii ma puteti suna. Nu raspund la mesaje.

Historic Pret

● Max ● Min

Inchiriez o gradina privata pe str. 9 Mai din Sibiu. Aceasta se poate folosi ca depozit si poate fi amenajata dupa cum doreste chiriasul. Trebuie sa mentionez ca nu exista cale de acces auto in curte. Pentru mai multe detalii ma puteti suna. Nu raspund la mesaje.

<https://www.imoradar24.ro/anunturi/150-mp-teren-inchiriat-sibiu-sibiu-1-30119933>

Comparabila B

Inchiriez teren pentru depozitare!

Proprietar verificat
250 €

Historic Pret

RAPORT DE EVALUARE Nr.1502/03.08.2020 CLIENT : Orasul Cismadie



Inchiriez teren pentru depozitare situat langa aeroport este ingradit pretabil pentru orice fel de materiale utilaje masini pentru mai multe detalii va rog contactati-ma la tel !!

<https://www.imoradar24.ro/anunturi/1000-mp-teren-inchiriat-aeroport-30767411>

Comparabila C



RAPORT DE EVALUARE Nr.1502/03.08.2020 CLIENT : Orasul Cisnadia



Inchiriez teren 14x50m total 700 mp in zona troitei (300m) sau cartierul Avargarden, cu cale de acces pe strada privata dotata cu bariera. In zona se afla cabane locuite permanent. Terenul se inchiriaza fara utilitati, dar la cerere se poate impune cu gard ,container tip birou si generator pentru iluminatul terenului si consum pasiv. Pretabil pentru dezmembrari auto, parc auto, parcare utilaje, depozit, hala metalica etc.... Pretul inchirierii incepe de la 1 leu mp in functie de cerintele Dvs Pentru detalii si intrebari va stau la dispozitie.

<https://www.imoradar24.ro/anunturi/700-mp-teren-inchiriat-sibiu-sibiu-4-27207231>

Alte comparabile

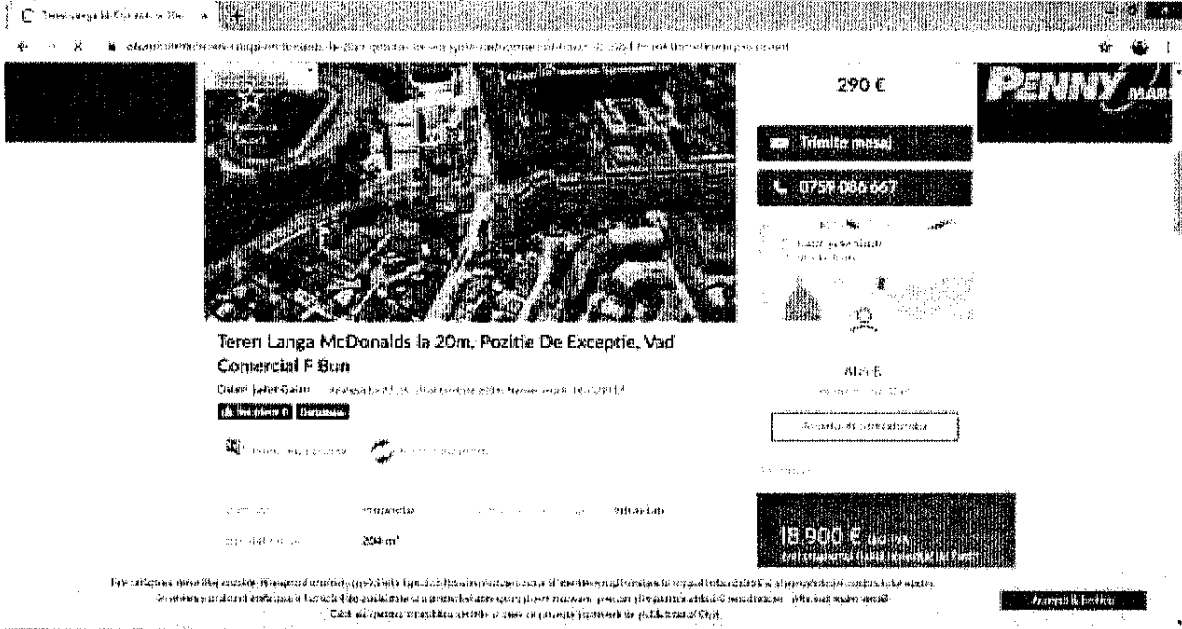


RAPORT DE EVALUARE Nr.1502/03.08.2020 CLIENT : Orasul Cisnadiu



Locatia este ideala pentru spatiu expunere activitati comerciale. Dispune de toate utilitatile contorizate individual.

<https://www.imoradar24.ro/anunturi/280-mp-teren-inchiriat-zorilor-4-2923491>



Teren unic de vanzare langa McDonalds la 20m, pozitie exceptionala in orasul Galati, la 20m de McDonalds si str. Brailei, singurul teren disponibil in aceasta amplasare fantastica, cu iesire direct in intersectia str. Brailei cu str. Frunzei, imediat la statia de tramvai str. Vrancei la colt cu Str. Frunzei, Stadionul Dunarea, Spitalul Judetean + farmaciile + statiile de autobuz, tramvai si taxi sunt intr-o raza de 100m, parcul Closca, Sala Sporturilor, restaurante, banci si toate celelalte facilitati urbane, societile comerciale moderne si de transport oferite de str. Brailei si str. Frunzei, Gradinita peste strada, multiple banci intr-o raza de 25m, Vad comercial exceptional.

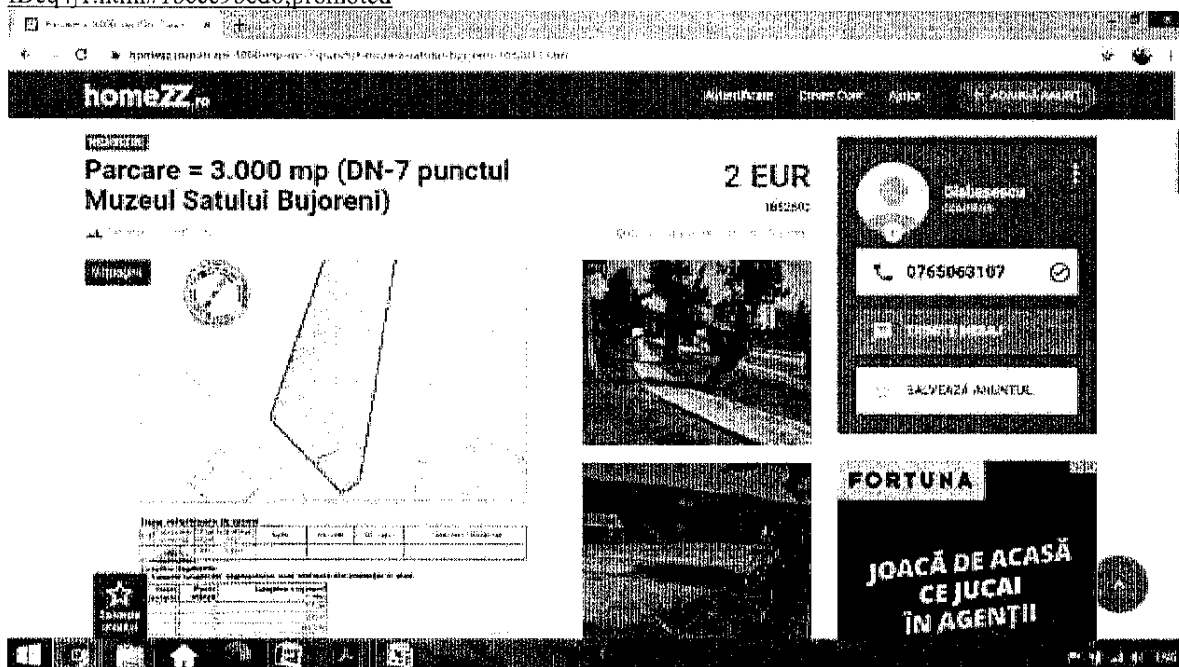
Terenul cu dimensiuni perfecte pt orice proiect urban si foarte accesibile cu o suprafata ideala de 203.39mp forma regulata, deschidere la strada asfaltata si complet utilata de 9.30 m, cu iesire direct in intersectia str. Brailei cu str. Frunzei, dimensiuni perfecte pt dezvoltatori business sau residential. Unic

RAPORT DE EVALUARE Nr.1502/03.08.2020 CLIENT : Orasul Cisnădie
 de prins la vanzare inca vacant, neconstruit.

Toate utilitatile sunt disponibile. Are studiul geotehnic completat si certificat urbanism.

Unul din cele mai bine amplasate terenuri, inca vacante, ideal dimensionate si neconstruite acum la vanzare, intr-o locatie de exceptie din Galati. Situat intr-o intersectie foarte circulata atat pietonal cat si auto, dar inconjurata de arbori si ferita de impactul direct si zgomotul masinilor, Access imediat la mijloace de transport in comun, situata fix langa statia de tramvai cu refugiu, la 50m de statia de autobuz si de taxiuri, gradinita peste strada, langa McDonalds la 25m, sala de divertisment, stadionul Dunarea, Spitalul Judetean, farmacii, totul se gaseste intr-o raza de 100m. Profitati cat mai este disponibil. Pretabil constructii D+P+1+2+M, conform indicatiilor din studiul geo si certificatul de urbanism, vila/constructie residentiala sau comerciala.

<https://www.olx.ro/oferta/teren-linga-mcdonalds-la-20m-pozitie-de-exceptie-vad-comercial-f-bun-1Dcq4j1.html#1bcce9bed6:promoted>



-Inchiriez PARCARE betonata, ingradita, in suprafata de cca=3.000 m.p., situata pe DN-7 (E-68), la iesirea din Rm.Valcea spre Sibiu, in punctul Muzeul Satului – Bujoreni.

Poate fi folosita si in alte scopuri : turistic, comert cu specific folcloric/mestesugaresc etc.

Deschidere la DN-7 de aproximativ 90m.

Prêt = 2 euro/m.p./luna

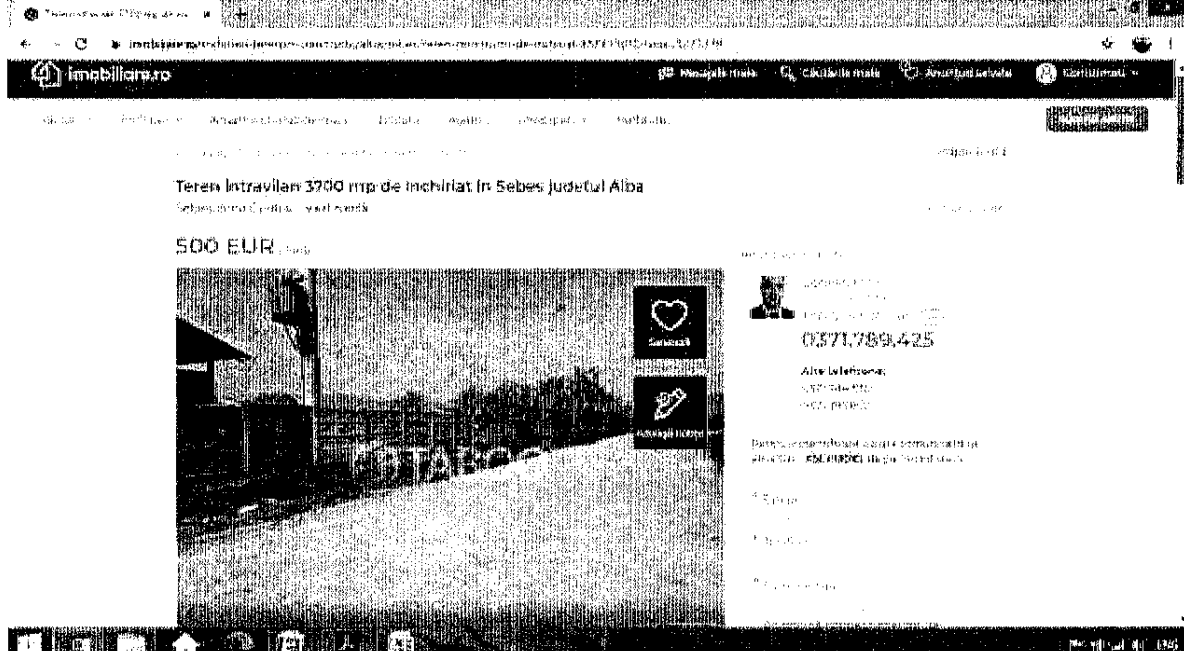
<https://homezz.ro/parcare-3000-mp-dn-7-punctul-muzeul-satului-bujoreni-1852892.html>

RAPORT DE EVALUARE Nr.1502/03.08.2020 CLIENT : Orasul Cisnadie



Inchiriez teren in suprafata de 1200 zona Gara Mica - Terezia aproape de Targul de masini pe str. Gazelei ,pretabil pentru orice activitate comerciala , pret 200 euro/luna, tel 0743/903.259

https://www.storia.ro/oferta/inchiriez-teren-in-suprafata-de-1200-zona-gara-mica-terezian-ID78Tf.html?utm_source=olx.ro&utm_medium=ad-logo&utm_term=product&utm_campaign=storia



Va oferim spre inchiriere teren intravilan ingradit cu suprafata de 3700 mp situat in Sebes zona periferica la strada pietruita cu acces TIR.

Terenul are un front stradal de 30 metri liniari iar ca utilitati curent si apa in imediata apropiere.

Este pretabil pentru depozitare agricultura.

RAPORT DE EVALUARE Nr.1502/03.08.2020 CLIENT : Orasul Cisnădie

Pretul de inchiriere este de 500 euro / luna.

TABOO Imobiliare detine in portofoliu apartamente, case, vile, terenuri si spatii de vanzare si de inchiriat.

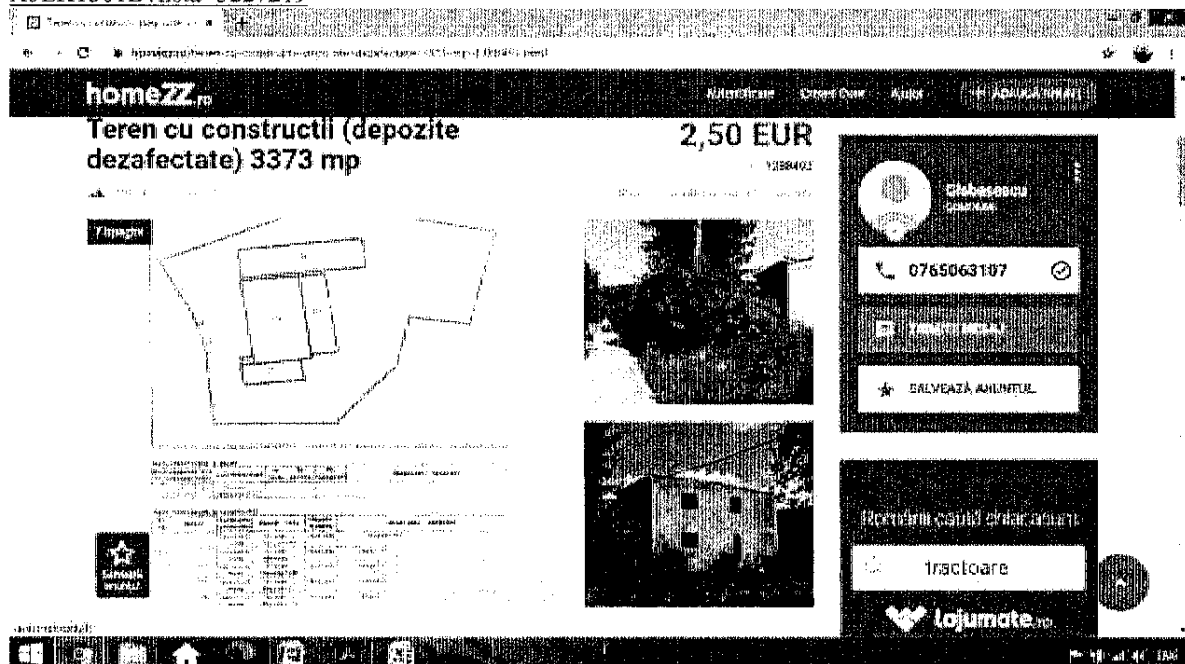
Nu afisam toate ofertele pe acest site - pentru a vedea tot portofoliul intrati acum pe site-ul oficial TABOO

Imobiliare: TABOO.ro

Pentru informatii si vizionari precizati ca ati vazut codul de oferta / ID : P9835 si contactati agentul de vanzari Cosmin Iosif la numarul de telefon [vezi tot numărul](tel:0765063197) .

Va multumim.

<https://www.imobiliare.ro/inchirieri-terenuri-constructii/alba/sebes/teren-constructii-de-inchiriat-X5EK1301D?lista=3227219>



INCHIRIEZ teren, cu constructii (depozite dezafectate) in suprafata totala de 3373 m.p.

Are toate utilitatile.

Ramnicu Valcea, Com.Bujoreni, Str.Muzeul Satului Bujoreni

Pret = 2,50 euro/m.p./luna (negociabil)

<https://homezz.ro/teren-cu-constructii-depozite-dezafectate-3373-mp-1288492.html>

FISA MIJLOC FIX

RAPORT DE EVALUARE Nr.1502/03.08.2020 CLIENT : Orasul Cisnădie

ORASUL CISNADIE

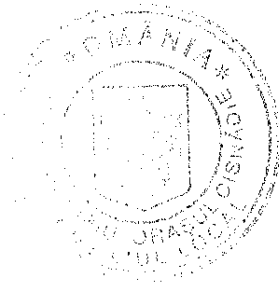
FISA MILOCULUI FIX

Cap: 14-2-2

Nr inventar 10189 Folosirea: data de provenienta MFDF, 16607,5 din - 19.12.2017 Valoarea de inventar 93731,87 Valoarea de intrare 93731,87 Amortizarea lunara 0,00 Denumirea mijlocului fix si caracteristica tehnica PARCARE CIMITIR Loc de folosita 212010102A - DRUMURI DOMENIUL PUBLIC Accesorii:	Grupa 1 CONSTRUCTII DOMENIUL PUBLIC Nivel de clasificare 1.3.7.2 INFRASTRUCTURA DRUMURI (IMBR.BETON, PAVAJ) Data data in folosinta Luna Decembrie - Anul 2017 Data amortizarii complete Luna Decembrie - Anul 2042 Durata normala de functionare 300 luni Cota de amortizare 0,0000 %
--	---

Nr. Crt	Documentul (Numarul, data)	Operatiunile care privesc miscarea, cresterea sau diminuarea valorii mijlocului fix	Buc.	Debit	Credit
1	16607.19.12.2017	Intrare in evidenta	1	93731,87	0,00
Total relaje				93731,87	0,00
Sold				93.731,87	

PRESEDINTE DE SEDINTA,
 ZAHARIE HOZAT



CONTRASEMNEAZĂ,
 SECRETAR GENERAL,
 CIPRIAN CONSTANTIN RUSU

**CONSILIUL LOCAL AL
ORASULUI CISNADIE**

CAIET DE SARCINI

privind închirierea prin licitație publică a unei suprafețe de teren de 50 mp, din domeniul public al orașului Cisnădie, în Cisnădie, zona parcare cimitir, în vederea amplasării unui container tip vitrină pentru activități de gravură monumente funerare și diverse activități comerciale

1. Obiectul închirierii

1.1 Obiectul închirierii îl constituie terenul în suprafața de 50 mp, situat în Cisnădie, zona parcare cimitir.

1.2 Terenurile fac parte din domeniul public al orașului Cisnădie și sunt detaliate în planșele anexate.

2. Motivarea închirierii

2.1 Baza legală

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

Prevederile art.334-346, 362 alin.(1) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ.

Prevederile Hotărârii Consiliului Local Cisnădie nr...../ 2020 privind închirierea prin licitație publică a unei suprafețe de teren aflate în domeniul public al orașului Cisnădie.

Prevederile raportului de evaluare.

2.2 Scopul închirierii

Scopul închirierii este desfășurarea unor activități comerciale.

3. Durata închirierii

Terenul se închiriază pentru o perioadă de 4 ani începând cu 01.09.2020. Incetarea închirierii

Incetarea contractului de închiriere poate avea loc în următoarele situații:

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

4. Elemente de preț

5.1. Prețul de pornire a licitației va fi de **12 lei/mp/lună**, preț stabilit prin Raport de evaluare. Pasul de licitație este de **0.60 lei**.

5.2 Chiria va fi achitată până la data de 15 ale lunii pentru luna în curs prin ordin de plată sau în numerar.

5.3 Chiria lunară va fi indexată anual, în funcție de indicele de inflație comunicat de Comisia Națională de Statistică prin Buletinul Statistic de Preturi.

5.4. Întârzierile la plata chiriei se vor sancționa cu **penalități de 0,15% pe zi** de întârziere la suma datorată, urmând ca pentru întârzierile ce depășesc 2 luni să se procedeze la rezilierea contractului de închiriere fără a fi necesară intervenția instanțelor judecătorești (pact comisoriu expres).

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

5. Regimul bunurilor

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

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

6. Conditii de mediu

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

7. Obligatiile partilor

8.1. proprietarul are urmatoarele obligatii:

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

8.2. chirasul are urmatoarele obligatii:

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

8. Raspunderea partilor

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

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

9. Soluționarea 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 solutizare instantelor judecatoresti competente.

10. Dispozitii finale

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

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

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

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

11.5 Ofertantii vor prezenta la dosarul depus pentru licitatie, taxa de participare in valoare de **50 lei**. Participarea la licitatie este conditionata de achitarea integrala a obligatiilor catre bugetul de stat si bugetul local local, achitarea contravalorii documentatiei de licitatie, a garantiei de participare si a taxei de participare.

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

In acest caz ofertantilor li se va 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 Cisnadie.

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

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

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

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

Protecția datelor: Art. 337 din OUG 57/2019 privind Codul Administrativ – Autoritatea contractantă are obligația de a asigura protejarea acelor informații care ii sunt comunicate de persoanele fizice sau juridice cu titlu confidențial , în măsura în care, în mod obiectiv, dezvăluirea informațiilor în cauză ar prejudicia interesele legitime ale respectivelor persoane, inclusiv în ceea ce privește secretul comercial și proprietatea intelectuală.

INSTRUCTIUNI

privind închirierea prin licitație publică a unei suprafețe de teren de 50 mp, din domeniul public al orașului Cisnădie, în Cisnădie, zona parcare cimitir, în vederea amplasării unui container tip vitrină pentru activități de gravură monumente funerare și diverse activități comerciale

1. Procedura de licitație aplicată: licitația publică deschisă
2. Scopul: stabilirea ofertei câștigătoare pentru închirierea terenului în suprafață de 50 mp situat în situat în Cisnădie, zona parcare cimitir.
3. Documente necesare ofertanților pentru a fi admiși:
 - dovada din care să reiasă că desfășoară activități comerciale, desfacerelegume si fructe.
 - certificat de atestare fiscală nu mai veche de 30 zile din care să reiasă că nu are datoriile la bugetul de stat;
 - certificat de atestare fiscală nu mai veche de 30 zile din care să reiasă că nu are datoriile bugetul local;
 - copie după actul de identitate al persoanei care participă la licitație;
 - dovada achitării costului documentației pentru licitație în sumă de 100 lei;
 - dovada achitării garanției de participare în sumă de 100 lei;
 - dovada achitării taxei de participare la licitație în sumă de 50 lei.
4. Elaborarea ofertelor:
 - limba de redactare- limba română;
 - perioada de valabilitate a ofertelor –**60 de zile**;
 - cuantumul garanției de participare –**100 lei**;
 - perioada de valabilitate a garanției de participare –**60 zile**;
 - modul de constituire a garanției de participare: în numerar la caseria Primăriei orașului Cisnădie sau prin ordin de plată în contul nr. **50064406002** al Consiliului Local Cisnădie deschis la - Trezoreria orașului Cisnădie.
 - costul documentației pentru licitație (caiet de sarcini, instructiuni)-**100 lei**;
 - taxa de participare la licitație **50 lei**;
5. Prezentarea ofertelor:
 - adresa la care se depun ofertele: Primăria orașului Cisnădie, P-ța Revoluției nr.1, la Registratura instituției;
 - data limita pentru depunerea ofertelor:18.09.2020, orele 10.00;
 - ofertele se prezintă în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior;
 - pe **plicul exterior** se va indica textul “licitație publică deschisă pentru închirierea terenului în suprafață de 50 mp, situat în situat în Cisnădie, zona parcare cimitir, și va conține:
 - o declarație de participare semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări;
 - documentele specificate la punctul 3;
 - plicul exterior se va sigila astfel încât să nu prezinte nici un element de identificare a ofertantului.
 - plicul interior.
 - pe **plicul interior** se înscrie denumirea ofertantului, precum și sediul social al acestuia. Acest plic va conține oferta propriuzisă exprimată în lei/mp/lună.
6. Deschiderea și evaluarea ofertelor:
 - ora, data și locul deschiderii ofertelor: 21.09.2020 ora 10.00, sala de consiliu;
 - licitația se va desfășura în două etape:

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

- etapa a doua- deschiderea plicurilor interioare.

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

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

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

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

Președintele comisiei de licitație conduce întreaga activitate după următoarea procedură:

- se stabilește pasul de licitare care este **de 0,60 lei/mp.**

Se începe licitația deschisă, parcurgându-se următoarele etape:

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

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

- între strigări se lasă un timp suficient pentru gândire;

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

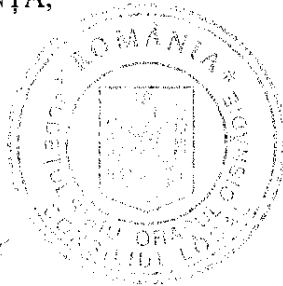
- comisia de licitație va încheia un proces-verbal de adjudecare în două exemplare, pentru teren;

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

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

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

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
ZAHARIE HOZAT



CONTRASEMNEAZĂ:
SECRETAR GENERAL,
CIPRIAN CONSTANTIN RUSU