

**ROMÂNIA**  
**JUDEȚUL SIBIU**  
**CONSILIUL LOCAL CISNĂDIE**

**HOTĂRĂREA NR.134**

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 extraordinară în număr 16 de consilieri la data de 15 iunie 2020;

Analizând Referatul de aprobare nr.8071/02.06.2020 întocmit de inițiator și Raportul de specialitate nr. 8492/11.06.2020 privind închirierea prin licitație publică a unor imobile cu destinația „Bar-restaurant și terasă” din cadrul bazei sportive Cisnădie, str. Măgurii FN 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.268/12.06.2020, al comisiei economico – financiare, agricultură, programe de dezvoltare nr.324/12.06.2020 și al comisiei tehnice, amenajarea teritoriului, administrarea domeniului public și privat, gospodăria orășenească, mediu și turism nr.201/12.06.2020,

În conformitate cu art.332-348 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 administrativ;

**HOTĂRĂȘTE:**

**Art.1.** Se însușește raportul de evaluare nr.1470/02.06.2020, înregistrat la Primăria orașului Cisnădie cu nr.8259/05.06.2020, întocmit de evaluator SC Gabrifconf Impex SRL, conform anexei 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 15 iunie 2020, cu 15 voturi “pentru” și 1 vot “împotriva”.

**PRESEDINTE DE SEDINȚĂ**  
**IONEL CUREA**



**CONTRASEMNEAZĂ**  
**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. C.A.L.S

1 ex. Afișaj —

D.M./7ex.

SC GABRICONF IMPEX SRL

C.U.I 15209600

J01/124/2003

Sediu social în Alba Iulia, str. Tulnicului 14, bl.b3c, ap.3, jud. Alba

Cod IBAN RO77BTRLRONCRT0237841301 BANCA TRANSILVANIA ALBA IULIA

Cont Trezorerie :RO98TREZ0025069XXX006466 , TREZ ALBA IULIA

Telefon +40 0751882384

Email office@evaluariaz.ro

PRIMĂRIA ORAȘULUI CISNĂDIE  
REGISTRATURĂ

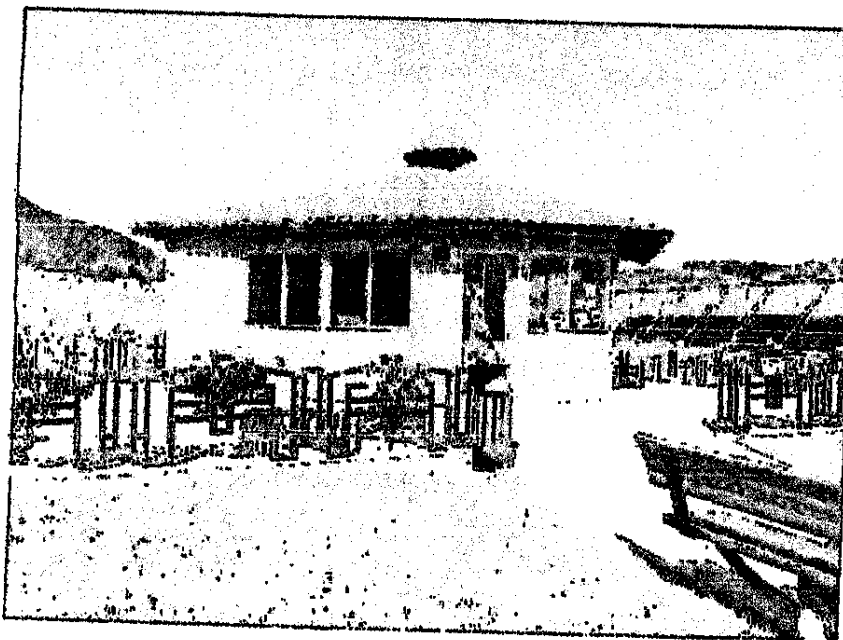
Nr. Intrașe 8259/05.06.2020

Nr. Ieșire /

**RAPORT DE EVALUARE Nr.1470/02.06.2020 CLIENT : Orasul Cisnadie**

## **RAPORT DE EVALUARE**

**Bar+terasa construita la sol de 130 mp din acte :**



**Adresa: Cisnadie , strada Magurii , FN**

**Proprietar: Orasul Cisnadie –Domeniul public**

**Solicitant: Orasul Cisnadie**

**Utilizator desemnat: Orasul Cisnadie**

**Data inspectiei: 30.05.2020**

**Data evaluării: 30.05.2020**

**Data întocmirii raportului de evaluare: 02.06.2020**

*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*



SC GABRICONF IMPEX SRL  
C.U.I 15209600  
J01/124/2003  
Sediul social în Alba Iulia, str. Tulnicului 14, bl.b3c, ap.3, jud. Alba  
Cod IBAN RO77BTRLRONCRT0237841301 BANCA TRANSILVANIA ALBA IULIA  
Cont Trezorerie :RO98TREZ0025069XXX006466 , TREZ ALBA IULIA  
Telefon +40 0751882384  
Email office@evaluariaz.ro

**RAPORT DE EVALUARE Nr.1470/02.06.2020 CLIENT : Orasul Cisnădie**

Catre:

***Orasul Cisnădie , in calitate de Client***

*si*

***Orasul Cisnădie, in calitate de Utilizator desemnat***

**Stimati parteneri,**

Ca urmare a solicitării dumneavoastră, vă transmitem Raportul de evaluare pentru imobilele propuse spre închiriere.

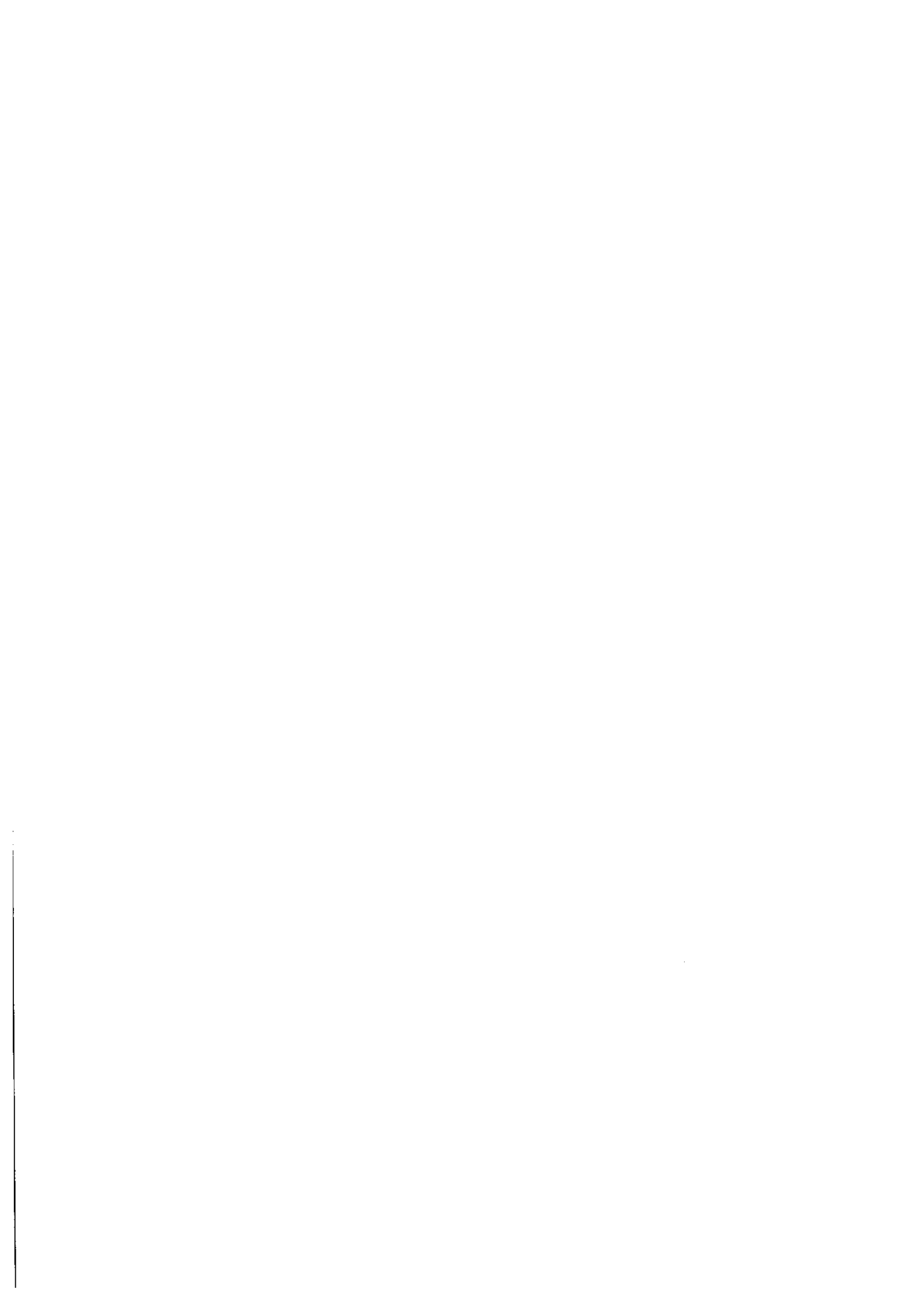
Au fost supuse evaluării drepturile de proprietate așa cum acestea au fost comunicate de orașul Cisnădie.

Conform comenzii trimise către evaluator, precum și a convenției cu utilizatorul desemnat, am procedat la analiza documentelor, inspectarea bunului imobilul, prelucrarea datelor, cercetare de piață specifică și apoi la estimare de valori și redactare Raport.

Concluziile Raportului au la bază Standardele de evaluare a Bunurilor ANEVAR 2018 și metodologia specifică. Lucrarea nu trebuie interpretată ca opinie asupra corectitudinii unei tranzacții reale sau propuse, sau asupra managementului proprietății. În elaborarea lucrării au fost luați în considerare toți factorii care au influențat asupra proprietății, nefiind omisă deliberat nicio informație relevantă.

Valoarea estimată este valabilă la data evaluării. Raportul este elaborat în concordanță cu condițiile economice, fiscale, juridice și politice existente la data evaluării.

Vă mulțumim că ați apelat la serviciile noastre de evaluare și vă stăm la dispoziție pentru a dezvolta împreună aplicații ulterioare.



SC GABRICONF IMPEX SRL

C.U.I 15209600

J01/124/2003

Sediu social în Alba Iulia, str. Tulnicului 14, bl.b3c, ap.3, jud. Alba

Cod IBAN RO77BTRLRONCRT0237841301 BANCA TRANSILVANIA ALBA IULIA

Cont Trezorerie :RO98TREZ0025069XXX006466 , TREZ ALBA IULIA

Telefon +40 0751882384

Email office@evaluariaz.ro

**RAPORT DE EVALUARE Nr.1470/02.06.2020 CLIENT : Orasul Cisnădie**

Cu stima,

GABRICONF IMPEX SRL





SC GABRICONF IMPEX SRL

C.U.I 15209600

J01/124/2003

Sediu social în Alba Iulia, str. Tulnicului 14, bl.b3c, ap.3, jud. Alba

Cod IBAN RO77BTRLRONCRT0237841301 BANCA TRANSILVANIA ALBA IULIA

Cont Trezorerie :RO98TREZ0025069XXX006466 , TREZ ALBA IULIA

Telefon +40 0751882384

Email office@evaluariaz.ro

**RAPORT DE EVALUARE Nr.1470/02.06.2020 CLIENT : Orasul Cisnădie**

## CUPRINS

### Sinteza Raportului de Evaluare

#### I. Termenii de referință ai evaluării

1. Identificarea și competența evaluatorului
2. Identificarea clientului și a oricaror 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



SC GABRICONF IMPEX SRL

C.U.I 15209600

J01/124/2003

Sediu social în Alba Iulia, str. Tulnicului 14, bl.b3c, ap.3, jud. Alba

Cod IBAN RO77BTRLRONCRT0237841301 BANCA TRANSILVANIA ALBA IULIA

Cont Trezorerie :RO98TREZ0025069XXX006466 , TREZ ALBA IULIA

Telefon +40 0751882384

Email office@evaluariaz.ro

**RAPORT DE EVALUARE Nr.1470/02.06.2020 CLIENT : Orasul Cisnadie**

VII. Anexe raport

Nr. raport/data 1470/20.06.2020

**SINTEZA EVALUARII**

- Raport de evaluare cu inspectie -

Numele beneficiarului	<b>Orasul Cisnadie</b>		
Nume proprietar	Orasul Cisnadie-domeniul public		
Proprietate	<i>Existenta</i>		
Tip proprietate evaluata	<i>Comerciala</i>		
Subtip proprietate	<i>Bar + terasa</i>		
Cod postal	555300		
Adresa proprietatii	<i>Judet,Sibiu /Cisnadie/strada Magurii / FN</i>		
Carte Funciara nr.	110520		
Numar cadastral/top	110520-C1		
Lista actelor de proprietate (pe care evaluatorul le-a avut la dispozitie)	-plan de situatie -fisa mijloc fix		
Dreptul de proprietate	<i>Constructie: drept deplin</i>		
Utilizare existenta constatata	<i>Bar+ terasa</i>		
	Bar		30 mp
	Terasa		100 mp
Curs de schimb valutar la data evaluarii (lei/EUR – curs BNR)	<b>4.8426</b>		
Valoare abordare prin comparatii inchiriere tarif/luna			
Bar		420	LEI
Terasa		1200	LEI
P/u luna/bar		14	lei
P/u luna/terasa		12	
Inspectie realizata de evaluator autorizat:	<b>AL.TOMI SORIN TOMA –membru titular ANEVAR</b>		
Data inspectiei	30.05.2020		
Data evaluarii	30.05.2020		
<b>VALOAREA DE PIATA inchiriere recomandata,</b>	-	LEI	EURO
<b>Inchiriere/ luna bar</b>	<b>420</b>		87
<b>Inchiriere/ luna terasa</b>	<b>1200</b>		248



SC GABRICONF IMPEX SRL

C.U.I 15209600

J01/124/2003

Sediu social în Alba Iulia, str. Tulnicului 14, bl.b3c, ap.3, jud. Alba

Cod IBAN RO77BTRLRONCRT0237841301 BANCA TRANSILVANIA ALBA IULIA

Cont Trezorerie :RO98TREZ0025069XXX006466 , TREZ ALBA IULIA

Telefon +40 0751882384

Email office@evaluariaz.ro

**RAPORT DE EVALUARE Nr.1470/02.06.2020 CLIENT : Orasul Cisnădie**

OBSERVATII SPECIALE	
Localizare	Urban-oras mic
Nivel de activitate a pietei (NAP)	Scazut , sala polivalenta este situata median
Justificarea Nivelului de activitate a pietei propus	Ex. : scazuta; Amplasare periferica –in incinta bazei sportive
Acces	Da Drum public
Utilitati: Energie electrica, apa, canalizare, gaze	Da , in zona bransat
Incadrare in clase de risc seismic (I-IV) sau categorii de urgenta (U1-U3)	Nu e cazul
Utilizare	-Bar + terasa
Identificare imobil	S-a realizat identificarea in teren adresa postala,
Diferente fata de actele de proprietate, constatate la inspectie	Nu sunt
Caracteristici Teren Liber	Un este cazul
Alte Observatii	Aspecte cu privire la vecinatati/ mediul inconjurator/ etc.; Sarcini/servituti; Nu sunt

**Semnatura si parafa evaluatorului**

EC Al.Tomi Sorin Toma –Membru titular ANEVAR

Leg.10106 –valabil 2020



**Parafa firmei**





SC GABRICONF IMPEX SRL  
C.U.I 15209600  
J01/124/2003  
Sediul social în Alba Iulia, str. Tulnicului 14, bl.b3c, ap.3, jud. Alba  
Cod IBAN RO77BTRLRONCRT0237841301 BANCA TRANSILVANIA ALBA IULIA  
Cont Trezorerie :RO98TREZ0025069XXX006466 , TREZ ALBA IULIA  
Telefon +40 0751882384  
Email office@evaluariaz.ro

**RAPORT DE EVALUARE Nr.1470/02.06.2020 CLIENT : Orasul Cisnădie**

## TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

Lucrarea este efectuată de SC GABRICONF IMPEX SRL , prin Evaluator Autorizat Al.Tomi Sorin Toma Membru Titular ANEVAR, specializat EPI , EBM, posesor legitimație nr. 10106

Subsemnatul declar ca opiniile și concluziile din prezentul Raport sunt obiective și imparțiale.

Declar ca nu am nici un interes actual sau de perspectivă în proprietatea imobiliară care face obiectul acestui Raport de evaluare și declin orice legătură sau implicare importantă cu subiectul evaluării sau cu partea care a comandat evaluarea. Remunerarea evaluatorului nu depinde de nici un acord, aranjament sau înțelegere care să-i confere acestuia sau unei persoane afiliate sau implicate cu acesta un stimul financiar pentru concluziile exprimate în evaluare.

Evaluatorul posedă toate calificările corespunzătoare, experiența și competența necesară pentru această prestație; obiectivul analizat este în sfera pregătirii atestate, astfel încât nu a fost necesară o altă asistență substanțială profesională de strictă specialitate.

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

### **1. Identificarea clientului și a oricărui alți utilizatori desemnați**

Client Persoana Juridică: Orasul Cisnădie -Domeniul public

Domiciliul: Piața Revoluției , nr.1

Utilizator desemnat: **Orasul Cisnădie**

### **2. Scopul evaluării**

Evaluarea este realizată pentru **valorificare –închiriere tarif lunar.**

Prezenta evaluare nu va fi utilizată în afara contextului, sau pentru alte scopuri decât cel declarat.



SC GABRICONF IMPEX SRL

C.U.I 15209600

J01/124/2003

Sediu social în Alba Iulia, str. Tulnicului 14, bl.b3c, ap.3, jud. Alba

Cod IBAN RO77BTRLRONCRT0237841301 BANCA TRANSILVANIA ALBA IULIA

Cont Trezorerie :RO98TREZ0025069XXX006466 , TREZ ALBA IULIA

Telefon +40 0751882384

Email office@evaluariaz.ro

**RAPORT DE EVALUARE Nr.1470/02.06.2020 CLIENT : Orasul Cisnadie**

### **3. Identificarea imobilului supus evaluării**

**Denumire:** Obiectul evaluării îl constituie constructii Bar+ terasa astfel:

Bar Su =30 mp

Terasa Su=100 mp

Imprejmuire: da

Utilitatile: energie electrica, apa, canalizare ,gaz-bransat.

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

**Adresa:** , Localitatea Cisnadie , str.Magurii , FN ,Judetul Sibiu

**Cod postal:** 555300

**Identificare cadastrala:** neinscrisa in cf

**Proprietar:** Orasul Cisnadie –Domeniul Public ,dreptul de proprietate este in scris in fisa mijloc fix

### **4. Tipul valorii**

Se estimeaza **Valoarea de piata –Chiria de piata / luna.**

**Valoarea de piata este suma estimata 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: 30.05.2020

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

Data evaluării: 30.05.2020

Data intocmirii raportului: 02.06.2020

### **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



SC GABRICONF IMPEX SRL  
C.U.I 15209600  
J01/124/2003  
Sediul social în Alba Iulia, str. Tulnicului 14, bl.b3c, ap.3, jud. Alba  
Cod IBAN RO77BTRLRONCRT0237841301 BANCA TRANSILVANIA ALBA IULIA  
Cont Trezorerie :RO98TREZ0025069XXX006466 , TREZ ALBA IULIA  
Telefon +40 0751882384  
Email office@evaluariaz.ro

**RAPORT DE EVALUARE Nr.1470/02.06.2020 CLIENT : Orasul Cisnădie**  
întreprinde verificări sau investigații suplimentare.

Cu excepția aspectelor reliefate în raport la capitolul Ipoteze speciale, nu au existat limitări sau restricții referitoare la inspecția, documentarea și analizele necesare pentru scopul declarat al evaluării.

Conform observațiilor la inspecție, s-a constatat că imobilul subiect, este utilizat în scop autorizat, fiind estimat în această ipoteză.

#### **7. Natura și sursa informațiilor 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 / tranzacționare ale comparabilelor au fost preluate din următoarele

#### **Chirii spații:**

- pentru **COMPARABILA A**: internet și informații telefonice
- [https://www.storia.ro/oferta/spatiu-comercial-de-inchiriat-in-cisnădie-60-mp-IDj1GH.html?utm\\_source=olx.ro&utm\\_medium=ad-logo&utm\\_term=product&utm\\_campaign=storia](https://www.storia.ro/oferta/spatiu-comercial-de-inchiriat-in-cisnădie-60-mp-IDj1GH.html?utm_source=olx.ro&utm_medium=ad-logo&utm_term=product&utm_campaign=storia)
- pentru **COMPARABILA B**: internet și informații telefonice
- [https://www.storia.ro/oferta/spatiu-comercial-zona-calea-cisnădiei-46mp-IDgkgO.html?utm\\_source=olx.ro&utm\\_medium=ad-logo&utm\\_term=product&utm\\_campaign=storia](https://www.storia.ro/oferta/spatiu-comercial-zona-calea-cisnădiei-46mp-IDgkgO.html?utm_source=olx.ro&utm_medium=ad-logo&utm_term=product&utm_campaign=storia)
- pentru **COMPARABILA C**: internet și informații telefonice
- <https://www.imoradar24.ro/anunturi/100-mp-spatiu-comercial-inchiriat-cisnădie-32377936>

[https://www.storia.ro/oferta/spatiu-comercial-central-cisnădie-IDiEfY.html?utm\\_source=oferte360.ro](https://www.storia.ro/oferta/spatiu-comercial-central-cisnădie-IDiEfY.html?utm_source=oferte360.ro)

- 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



SC GABRICONF IMPEX SRL

C.U.I 15209600

J01/124/2003

Sediu social în Alba Iulia, str. Tulnicului 14, bl.b3c, ap.3, jud. Alba

Cod IBAN RO77BTRLRONCRT0237841301 BANCA TRANSILVANIA ALBA IULIA

Cont Trezorerie :RO98TREZ0025069XXX006466 , TREZ ALBA IULIA

Telefon +40 0751882384

Email office@evaluariaz.ro

**RAPORT DE EVALUARE Nr.1470/02.06.2020 CLIENT : Orasul Cisnădie**

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, 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



SC GABRICONF IMPEX SRL

C.U.I 15209600

J01/124/2003

Sediul social în Alba Iulia, str. Tulnicului 14, bl.b3c, ap.3, jud. Alba

Cod IBAN RO77BTRLRONCRT0237841301 BANCA TRANSILVANIA ALBA IULIA

Cont Trezorerie :RO98TREZ0025069XXX006466 , TREZ ALBA IULIA

Telefon +40 0751882384

Email office@evaluariaz.ro

**RAPORT DE EVALUARE Nr.1470/02.06.2020 CLIENT : Orasul Cisnădie**

de informații depășind sfera acestui raport și/sau calificarea evaluatorului. Evaluatorul nu oferă garanții explicite sau implicite în privința stării în care se află proprietatea și nu este responsabil pentru existența unor astfel de situații și a eventualelor lor consecințe și nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor.

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

Conținutul acestui raport este confidențial pentru client și destinat și autorul nu îl va dezvălui unei terțe persoane, cu excepția situațiilor prevăzute de Standardele de Evaluare 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 –**

Datele respectiv suprafețele imobilului au fost preluate din Plan de situație

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

**9. Declarația 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



SC GABRICONF IMPEX SRL  
C.U.I 15209600  
J01/124/2003  
Sediul social în Alba Iulia, str. Tulnicului 14, bl.b3c, ap.3, jud. Alba  
Cod IBAN RO77BTRLRONCRT0237841301 BANCA TRANSILVANIA ALBA IULIA  
Cont Trezorerie :RO98TREZ0025069XXX006466 , TREZ ALBA IULIA  
Telefon +40 0751882384  
Email office@evaluariaz.ro

**RAPORT DE EVALUARE Nr.1470/02.06.2020 CLIENT : Orasul Cisnădie**

SEV100 – Cadrul general;

SEV101 – Termenii de referință ai evaluării

SEV102 – Implementare;

SEV103 – Raportare

Sev 104 – Tipuri ale valorii

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.
- 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



SC GABRICONF IMPEX SRL

C.U.I 15209600

J01/124/2003

Sediu social în Alba Iulia, str. Tulnicului 14, bl.b3c, ap.3, jud. Alba

Cod IBAN RO77BTRLRONCRT0237841301 BANCA TRANSILVANIA ALBA IULIA

Cont Trezorerie :RO98TREZ0025069XXX006466 , TREZ ALBA IULIA

Telefon +40 0751882384

Email office@evaluariaz.ro

**RAPORT DE EVALUARE Nr.1470/02.06.2020 CLIENT : Orasul Cisnădie**

reducere va încetini.

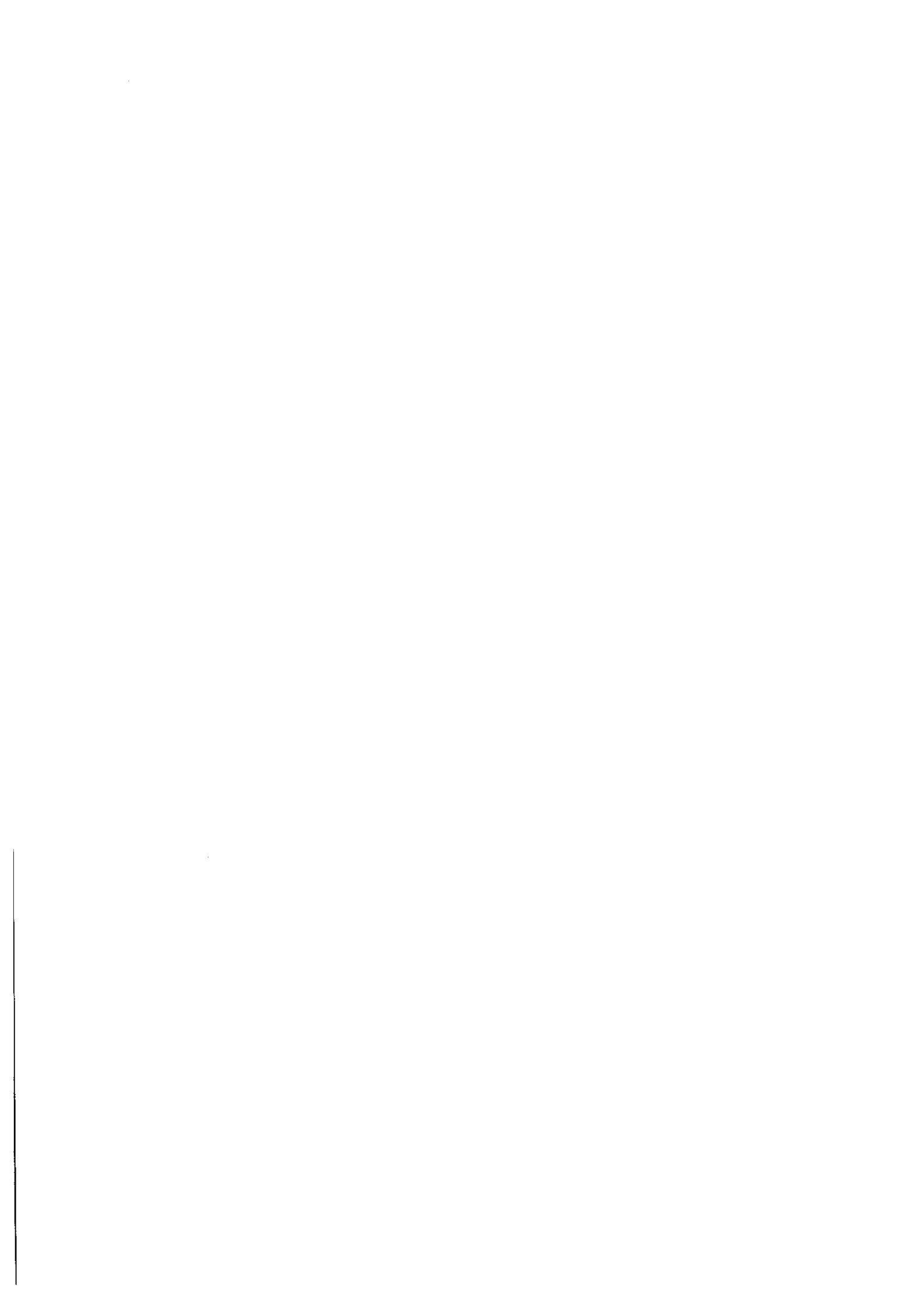
- cererea potențială și posibilă pentru utilizări alternative;
  - pentru proprietatea evaluată nu există utilizări alternative care să respecte criteriile celei mai bune utilizări.
- vandabilitatea curentă a proprietății și probabilitatea menținerii acesteia;
  - având în vedere tipul de proprietate analizat și cererea pentru acesta, consider că gradul de vandabilitate este scăzut și se poate menține 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 baza sportivă 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 dimensionate ca potențiale riscuri specifice:

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



SC GABRICONF IMPEX SRL

C.U.I 15209600

J01/124/2003

Sediu social în Alba Iulia, str. Tulnicului 14, bl.b3c, ap.3, jud. Alba

Cod IBAN RO77BTRLRONCRT0237841301 BANCA TRANSILVANIA ALBA IULIA

Cont Trezorerie :RO98TREZ0025069XXX006466 , TREZ ALBA IULIA

Telefon +40 0751882384

Email office@evaluariaz.ro

**RAPORT DE EVALUARE Nr.1470/02.06.2020 CLIENT : Orasul Cisnădie**

- impactul oricaror evenimente previzibile la data evaluării asupra valorii viitoare a proprietății
  - risc în funcție de evoluția pieței specifice, durata mare de expunere pe piața în cazul vânzării

**I. PREZENTAREA DATELOR**

**1. Descrierea juridică**

Conf paln de situație

Bar Su=30 mp

Terasa Su=100 mp

**2. Date despre zonă, oraș, vecinătăți și amplasare**

Zona:

- Proprietatea evaluată este situată în intravilanul localității Cisnădie

Proprietatea face parte din zona rezidențială Strada Magurii Fn , zona în dezvoltare;

- Unități comerciale: la distanță relativ medie;
- Unități de învățământ: amplasate la distanță relativ medie;
- Unități medicale: amplasate la distanță relativ medie – spital ;
- Sedii de bănci: unități bancare amplasate la distanță medie ;
- Instituții de cult: la distanță relativ medie(biserica)
- Parcuri: nu

Utilități:

- Rețea urbană de energie electrică: în zonă
- Rețea urbană de apă: în zonă
- Rețea urbană de termoficare: inexistentă
- Rețea urbană de gaze: în zonă
- Rețea urbană de canalizare: în zonă
- Rețea urbană de telefonie: în zonă

Artere de circulație:

- Auto: Strada Magurii
- Trasee suprafață: stație de autobuz la distanță relativ medie
- Feroviar: nu
- Naval: nu este cazul

Ambient

- Ambient agreabil
- Trafic auto redus
- Trafic pietonal redus

**3. Declarație amplasament**



SC GABRICONF IMPEX SRL

C.U.I 15209600

J01/124/2003

Sediu social în Alba Iulia, str. Tulnicului 14, bl.b3c, ap.3, jud. Alba

Cod IBAN RO77BTRLRONCRT0237841301 BANCA TRANSILVANIA ALBA IULIA

Cont Trezorerie :RO98TREZ0025069XXX006466 , TREZ ALBA IULIA

Telefon +40 0751882384

Email office@evaluariaz.ro

**RAPORT DE EVALUARE Nr.1470/02.06.2020 CLIENT : Orasul Cisnădie**

- Proprietatea evaluată este situată în intravilanul localitatii Cisnădie, cu acces din Baza Sportiva situata la strada Magurii , zona preponderent rezidentiala de case/vile, blocuri în dezvoltare, situata pe mediana localității Cisnădie zona A.
- Accesul la teren se face din strada Magurii , 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 face din prezentul raport de evaluare**

**Date generale**

- Teren intravilan cu suprafata 20.412 mp din acte, categoria de folosinta: curti constructii, zona mixta cu cladiri de tip locuinte, si spatii comerciale si birouri;
- Forma terenului: regulată – aprox. dreptunghiulara, avantajoasă
- Raportul laturilor: favorabil;
- Inclinare: usor inclinat
- Tip drum de acces: drum asfaltat - str. Magurii
- Vecinatati: alte constructii,
- Utilitati
- Energie electrica, alimentare cu apa, canalizare ,gazed -bransat.

**Amenajări ale terenului:**

- terenul este îngrădit;

**6. Date privind impozitele si taxele**

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

**7. Istoric, incluzând vânzarile anterioare si ofertele sau cotationile 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**

**III. Analiza preliminara a economiei:**



SC GABRICONF IMPEX SRL

C.U.I 15209600

J01/124/2003

Sediu social în Alba Iulia, str. Tulnicului 14, bl.b3c, ap.3, jud. Alba

Cod IBAN RO77BTRLRONCRT0237841301 BANCA TRANSILVANIA ALBA IULIA

Cont Trezorerie :RO98TREZ0025069XXX006466 , TREZ ALBA IULIA

Telefon +40 0751882384

Email office@evaluariaz.ro

## **RAPORT DE EVALUARE Nr.1470/02.06.2020 CLIENT : Orasul Cisnădie**

### **IV. Prezentare generală**

*Perspectivile pe termen scurt ale activității economice în zona euro au cunoscut o deteriorare abruptă și sunt marcate de incertitudini foarte pronunțate. Pandemia de COVID-19, care a început în China și s-a răspândit recent în Italia și în alte țări, implică un șoc negativ semnificativ, care se preconizează că va avea un impact nefavorabil puternic asupra activității zonei euro, cel puțin pe termen scurt, afectând atât cererea, cât și oferta. Deteriorarea activității economice în China și în alte țări afectate presupune o creștere mai scăzută a exporturilor zonei euro și perturbări ale lanțurilor de aprovizionare globale. Se estimează că recente corecții drastice de pe piețele bursiere mondiale vor conduce la o deteriorare a încrederii consumatorilor și a sectorului corporativ. În plus, măsurile stricte de izolare vor afecta economia la nivelul ofertei și vor avea, de asemenea, implicații negative semnificative pentru cerere, influențând în mod disproporționat anumite sectoare (de exemplu, turismul, transporturile și serviciile recreative și culturale).*

*Impactul deplin al șocului produs de COVID-19 este, în acest stadiu, foarte dificil de evaluat. Experții au finalizat proiecțiile de bază pentru zona euro la 28 februarie, pe baza informațiilor disponibile la acea dată și a ipotezelor cu data-limită la 18 februarie. Cu toate acestea, informațiile care au devenit disponibile în cursul lunii martie cu privire la o răspândire mai rapidă a COVID-19 în zona euro și la nivel mondial, însoțită de un declin puternic al piețelor financiare și al prețurilor petrolului, nu sunt incluse în proiecții. Prin urmare, proiecțiile sunt caracterizate de riscuri semnificative în sensul scăderii, în special pe termen scurt. De asemenea, amploarea, severitatea și durata măsurilor de carantină amplifică riscurile în sensul scăderii la adresa perspectivelor pe termen scurt.*

*Deși durata și gravitatea epidemiei de COVID-19 sunt marcate de un grad ridicat de incertitudine, ipoteza de bază pornește de la premisa că propagarea virusului va fi frânată în următoarele luni, permițând o normalizare a creșterii în semestrul II 2020. Dincolo de orizontul pe termen scurt, condițiile de finanțare foarte favorabile, o relativă disipare a incertitudinilor la nivel mondial, redresarea progresivă implicită a cererii externe și relaxarea fiscală semnificativă ar trebui să sprijine redresarea creșterii. Pe ansamblu, se așteaptă ca dinamica PIB real să se reducă de la 1,2% în anul 2019 la 0,8% în 2020, urmând să crească la 1,3% în 2021 și 1,4% în 2022. Comparativ cu proiecțiile din decembrie 2019, creșterea a fost revizuită în sens descendent cu 0,3 puncte procentuale pentru 2020 și cu 0,1 puncte procentuale pentru 2021, în principal pe seama epidemiei de COVID-19.*

*Se estimează că inflația IAPC va scădea ușor de la 1,2% în 2019 la 1,1% în 2020 și va urca până la finele orizontului de proiecție, ajungând la 1,6% până în 2022. Încetinirea de ritm consemnată de profilul inflației IAPC în cursul anului 2020 reflectă ratele negative ale componentei „produse energetice” a inflației IAPC, pe seama scăderii prețurilor petrolului până la data-limită, generată parțial de preocupările referitoare la perspectivele globale ca urmare a COVID-19. Dincolo de impactul asupra prețului petrolului, implicațiile răspândirii COVID-19 asupra inflației sunt marcate de incertitudini semnificative. Conform proiecțiilor, presiunile în sensul scăderii prețurilor asociate reducerii cererii în 2020 sunt compensate, în mare măsură, de efectele în sens ascendent legate de perturbările la nivelul ofertei, deși această evaluare este marcată de riscuri evidente în sensul scăderii. Pe termen mediu, inflația IAPC exclusiv produse energetice și alimente ar trebui să fie sprijinită de revigorarea progresivă a activității economice, de dinamica relativ robustă a câștigurilor salariale, în contextul unor condiții restrictive pe piața forței de muncă, și de redresarea marjelor de profit. În plus, majorarea prețurilor materiilor prime non-energetice și a prețurilor importurilor ar trebui să*



SC GABRICONF IMPEX SRL

C.U.I 15209600

J01/124/2003

Sediu social în Alba Iulia, str. Tulnicului 14, bl.b3c, ap.3, jud. Alba

Cod IBAN RO77BTRLRONCRT0237841301 BANCA TRANSILVANIA ALBA IULIA

Cont Trezorerie :RO98TREZ0025069XXX006466 , TREZ ALBA IULIA

Telefon +40 0751882384

Email office@evaluariaz.ro

**RAPORT DE EVALUARE Nr.1470/02.06.2020 CLIENT : Orasul Cisnădie**

*contribuie la creșterea inflației IAPC exclusiv produse energetice și alimente. Comparativ cu proiecțiile din luna decembrie 2019, perspectivele inflației IAPC sunt nerevizuite.<sup>[1]</sup> În contextul gradului ridicat de incertitudine asociat impactului economic al pandemiei de COVID-19, au fost elaborate scenarii nefavorabile referitoare la acesta bazate pe modele (Caseta 3). Materializarea acestor scenarii ar implica, în comparație cu proiecțiile din martie 2020, o reducere a dinamicii PIB cu 0,6 puncte procentuale până la 1,4 puncte procentuale în 2020, în timp ce inflația ar fi mai scăzută cu 0,2 puncte procentuale până la 0,8 puncte procentuale, în funcție de severitatea scenariului și de modelul utilizat. Ar trebui menționat faptul că aceste scenarii nu iau în calcul răspunsurile din partea politicii monetare și a celei fiscale. Includerea acestora ar putea atenua în mod semnificativ efectele în cadrul scenariilor.*

**Creșterea PIB real în zona euro s-a situat la 0,1% în trimestrul IV 2019, nivel inferior celui estimat în proiecțiile din luna decembrie 2019.** Dincolo de o serie de factori temporari, precum efectele calendaristice asociate perioadei vacanțelor de Crăciun și grevele din Franța, rezultatele mai slabe au reflectat, în principal, evoluția în continuare modestă a sectorului prelucrător, probabil datorată unor factori globali nefavorabili.

**Indicatorii de încredere la nivelul tuturor sectoarelor, bazați pe sondajele realizate înainte de recenta epidemie de COVID-19 în zona euro, s-au ameliorat în lunile ianuarie și februarie 2020, reflectând probabil o relativă disipare a incertitudinilor globale.** Indicatorul de încredere în economie (*Economic Sentiment Indicator* – ESI) calculat de Comisia Europeană a continuat să se îmbunătățească, de la un nivel mult inferior mediei pe termen lung la un nivel apropiat de aceasta. Încrederea consumatorilor s-a ameliorat considerabil în februarie, după ce a fost staționară în ianuarie, și a depășit media pe termen lung. Indicele aferent anchetei în rândul directorilor de achiziții (*Purchasing Managers' Index* – PMI) s-a îmbunătățit, de asemenea, în primele două luni ale anului 2020, datele referitoare la sectorul prelucrător înregistrând o creștere până la un nivel ușor inferior pragului de creștere egal cu 50, în timp ce indicii referitori la sectorul serviciilor și la cel al construcțiilor se mențin peste acest nivel. În ansamblu, cei mai recentii indicatori, bazați pe sondajele efectuate înainte de recenta epidemie de COVID-19 în zona euro, ar fi sugerat o ușoară intensificare a creșterii în semestrul I 2020.

V. [https://www.ecb.europa.eu/pub/projections/html/ecb.projections202003\\_ecbstaff~dfa19e18c4.ro.html#toc2](https://www.ecb.europa.eu/pub/projections/html/ecb.projections202003_ecbstaff~dfa19e18c4.ro.html#toc2)

**Delimitarea ariei de piață 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 pieței pe care acel activ s-ar comercializa. Aceasta deoarece pretul



SC GABRICONF IMPEX SRL

C.U.I 15209600

J01/124/2003

Sediu social în Alba Iulia, str. Tulnicului 14, bl.b3c, ap.3, jud. Alba

Cod IBAN RO77BTRLRONCRT0237841301 BANCA TRANSILVANIA ALBA IULIA

Cont Trezorerie :RO98TREZ0025069XXX006466 , TREZ ALBA IULIA

Telefon +40 0751882384

Email office@evaluariaz.ro

#### **RAPORT DE EVALUARE Nr.1470/02.06.2020 CLIENT : Orasul Cisnădie**

obtenabil va depinde de numărul cumpărătorilor și vânzătorilor pe piața particulară, la data evaluării. Pentru a avea un efect asupra pretului, cumpărătorii și vânzătorii trebuie să aibă acces pe piața. Această piață se definește pe baza tipului de proprietate, potențialul de a produce venituri, localizare, caracteristicile investitorilor și chirișilor tipici. Piața imobiliară este influențată de atitudinile, motivațiile și interacțiunile vânzătorilor și cumpărătorilor și are caracteristici diferite de cele ale piețelor eficiente (este foarte sensibilă la situația pieței de muncă și stabilitatea veniturilor, deciziile de cumpărare fiind influențate de tipul de finanțare, durata rambursării și rata dobânzii, este o piață care nu se autoreglează ci este afectată de multe reglementări guvernamentale și locale, informațiile despre tranzacții similare nu sînt imediat disponibile, există decalaj între cerere și ofertă, cererea poate fi volatilă datorită unor schimbări rapide în mărimea și structura populației). În prezent piața imobiliară la nivelul localității CISNĂDIE, 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 piața și măsura în care aceștia sunt afectați de factori endogeni și exogeni. În funcție de nevoile, dorințele, localizarea, tipul și vârsta participanților la piața, pe de o parte și tipul, amplasarea, design și restricții privind proprietățile, pe de altă parte, s-au creat diferite pietele imobiliare (rezidențiale, comerciale, industriale, agricole, speciale). Acestea, la rândul lor, pot fi împărțite în pietele mai mici, specializate, numite subpiete, acestea fiind un proces de segmentare a 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 reabilitării 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. Această piață se definește pe baza tipului de proprietate, potențialul de a produce venituri, localizare, caracteristicile investitorilor și chirișilor tipici. Piața imobiliară este influențată de atitudinile, motivațiile și



SC GABRICONF IMPEX SRL

C.U.I 15209600

J01/124/2003

Sediul social în Alba Iulia, str. Tulnicului 14, bl.b3c, ap.3, jud. Alba

Cod IBAN RO77BTRLRONCRT0237841301 BANCA TRANSILVANIA ALBA IULIA

Cont Trezorerie :RO98TREZ0025069XXX006466 , TREZ ALBA IULIA

Telefon +40 0751882384

Email office@evaluariaz.ro

#### **RAPORT DE EVALUARE Nr.1470/02.06.2020 CLIENT : Orasul Cisnădie**

interacțiunile vânzătorilor și cumpărătorilor și are caracteristici diferite de cele ale pietelor 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)

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

Piața imobiliară a acestor tipuri de construcții nu există în adevăratul sens al cuvântului, ne cunoscându-se tranzacții cu astfel de active. Aceste bunuri sunt inalienabile, insesizabile, și imprescriptibile.

#### **3.2. Oferta competitivă**

Oferta de active similare s-a manifestat sporadic și până în prezent (rezultând din anumite active aflate în patrimoniul unor școli, licee sau spitale).

#### **3.3. Analiza cererii**

Cererea pentru acest tip de imobile este în stagnare. 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-ofertă**

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

- este amplasată în zona periferică în incinta unei baze sportive, 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.

## **VI. 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.



SC GABRICONF IMPEX SRL

C.U.I 15209600

J01/124/2003

Sediu social în Alba Iulia, str. Tulnicului 14, bl.b3c, ap.3, jud. Alba

Cod IBAN RO77BTRLRONCRT0237841301 BANCA TRANSILVANIA ALBA IULIA

Cont Trezorerie :RO98TREZ0025069XXX006466 , TREZ ALBA IULIA

Telefon +40 0751882384

Email office@evaluariaz.ro

**RAPORT DE EVALUARE Nr.1470/02.06.2020 CLIENT : Orasul Cisnădie**

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

CMBU este analizata in ipotezele urmatoare:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Permisa legal** – in toate cazurile evaluatorul trebuie sa determine care utilizari sunt permise de lege. El trebuie sa analizeze reglementarile privind zonarea, restrictiile de construire, 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.



SC GABRICONF IMPEX SRL

C.U.I 15209600

J01/124/2003

Sediu social în Alba Iulia, str. Tulnicului 14, bl.b3c, ap.3, jud. Alba

Cod IBAN RO77BTRLRONCRT0237841301 BANCA TRANSILVANIA ALBA IULIA

Cont Trezorerie :RO98TREZ0025069XXX006466 , TREZ ALBA IULIA

Telefon +40 0751882384

Email office@evaluariaz.ro

**RAPORT DE EVALUARE Nr.1470/02.06.2020 CLIENT : Orasul Cisnădie**

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

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

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

Tinand cont de caracteristicile terenului respectiv, cea mai buna utilizare este pentru **Bar+ terasa**

## **VII. 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 bar+ terasa ;

- Valoarea de piață a a chiriei barului+ terasei , 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 –nu s-a aplicat , Abordare prin venit-nu s-a aplicat

- Comparația directă este cea mai utilizată metodă pentru evaluarea chiriei activelor evaluate 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 activelor

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



SC GABRICONF IMPEX SRL

C.U.I 15209600

J01/124/2003

Sediu social în Alba Iulia, str. Tulnicului 14, bl.b3c, ap.3, jud. Alba

Cod IBAN RO77BTRLRONCRT0237841301 BANCA TRANSILVANIA ALBA IULIA

Cont Trezorerie :RO98TREZ0025069XXX006466 , TREZ ALBA IULIA

Telefon +40 0751882384

Email office@evaluariaz.ro

**RAPORT DE EVALUARE Nr.1470/02.06.2020 CLIENT : Orasul Cisnădie**

chiriei imobilului subiect.

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 bar+ terasa prin tehnica comparatiei directe

<b>VALOAREA DE PIATA ESTIMATĂ PRIN TEHNICA COMPARATIEI VANZARILOR</b>	
<b>Pret /luna Bar</b>	<b>420 lei</b> <b>Echivalent 87euro</b>
<b>Pret /luna terasa</b>	<b>1200 lei</b> <b>Echivalent 248 euro</b>

**VIII. 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 in aplicarea a unei singure abordari de evaluare adecvata si s-a obtinut urmatoarea valoare:

**- Tehnica comparatiei vanzarilor 1620 LEI echivalent 335 EURO**

**Analitic :**

Mijloc	UM	Cant	Valoare de inchiriere	Valoare de inchiriere	Val unitara	
Fix			Lei/luna	euro/luna	de inchiriere/	
					luna	
					lei	euro
Bar	mp	30	420	87	14	2,89
Terasa	mp	100	1.200	248	12	2,48
<b>TOTAL</b>			<b>1620</b>	<b>335</b>		

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

Adecvarea: tehnica comparatiei vanzarilor la care exista oferte suficiente;

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

Cantitatea de informatii: la tehnica comparatiei vanzarilor s-au folosit date de piata, pe



SC GABRICONF IMPEX SRL

C.U.I 15209600

J01/124/2003

Sediul social în Alba Iulia, str. Tulnicului 14, bl.b3c, ap.3, jud. Alba

Cod IBAN RO77BTRLRONCRT0237841301 BANCA TRANSILVANIA ALBA IULIA

Cont Trezorerie :RO98TREZ0025069XXX006466 , TREZ ALBA IULIA

Telefon +40 0751882384

Email office@evaluariaz.ro

**RAPORT DE EVALUARE Nr.1470/02.06.2020 CLIENT : Orasul Cisnădie**

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 a chiriei iar+ terasa / luna:**

**1620 LEI echivalent 335 EURO**

*valoare obținută prin tehnica comparatiei vanzarilor*

*Analitic :*

Mijloc	UM	Cant	Valoare de inchiriere	Valoare de inchiriere	Val.unitata	
Fix			Lei/luna	euro/luna	de inchiriere/	
					luna	
					lei	euro
Bar	mp	30	420	87	14	2,89
Terasa	mp	100	1.200	248	12	2,48
<b>TOTAL</b>			<b>1620</b>	<b>335</b>		

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**





SC GABRICONF IMPEX SRL

C.U.I 15209600

J01/124/2003

Sediu social în Alba Iulia, str. Tulnicului 14, bl.b3c, ap.3, jud. Alba

Cod IBAN RO77BTRLRONCRT0237841301 BANCA TRANSILVANIA ALBA IULIA

Cont Trezorerie :RO98TREZ0025069XXX006466 , TREZ ALBA IULIA

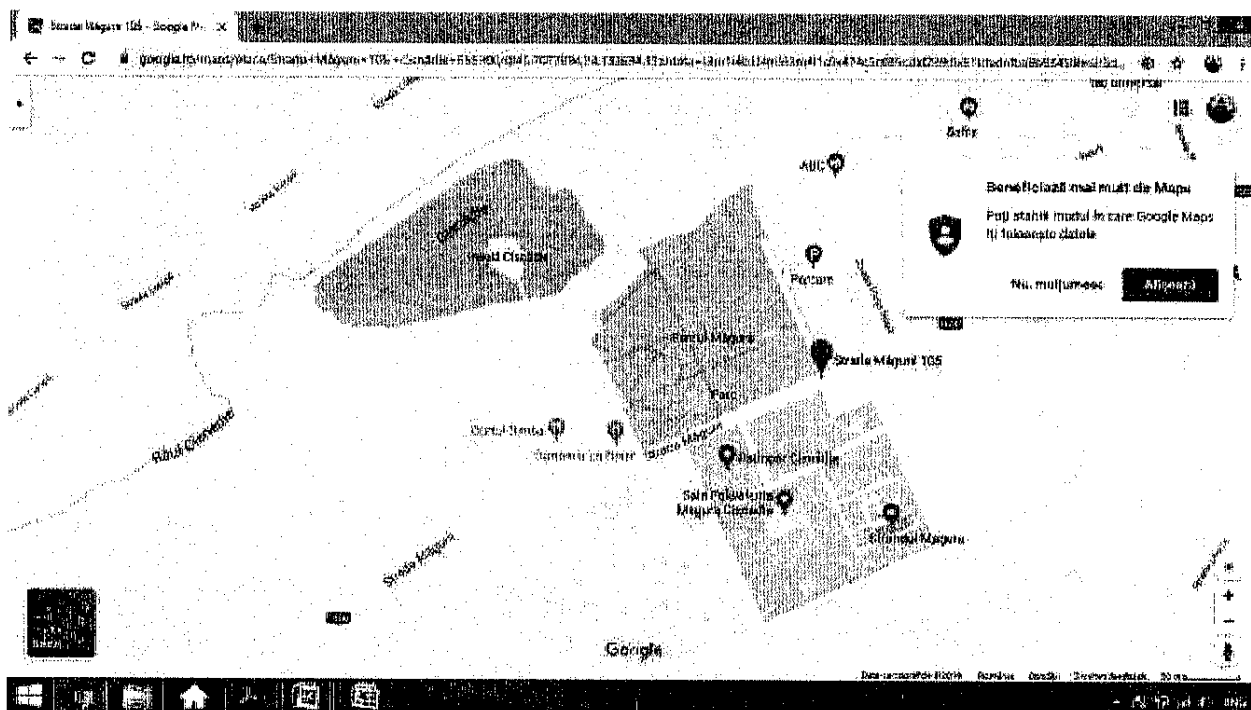
Telefon +40 0751882384

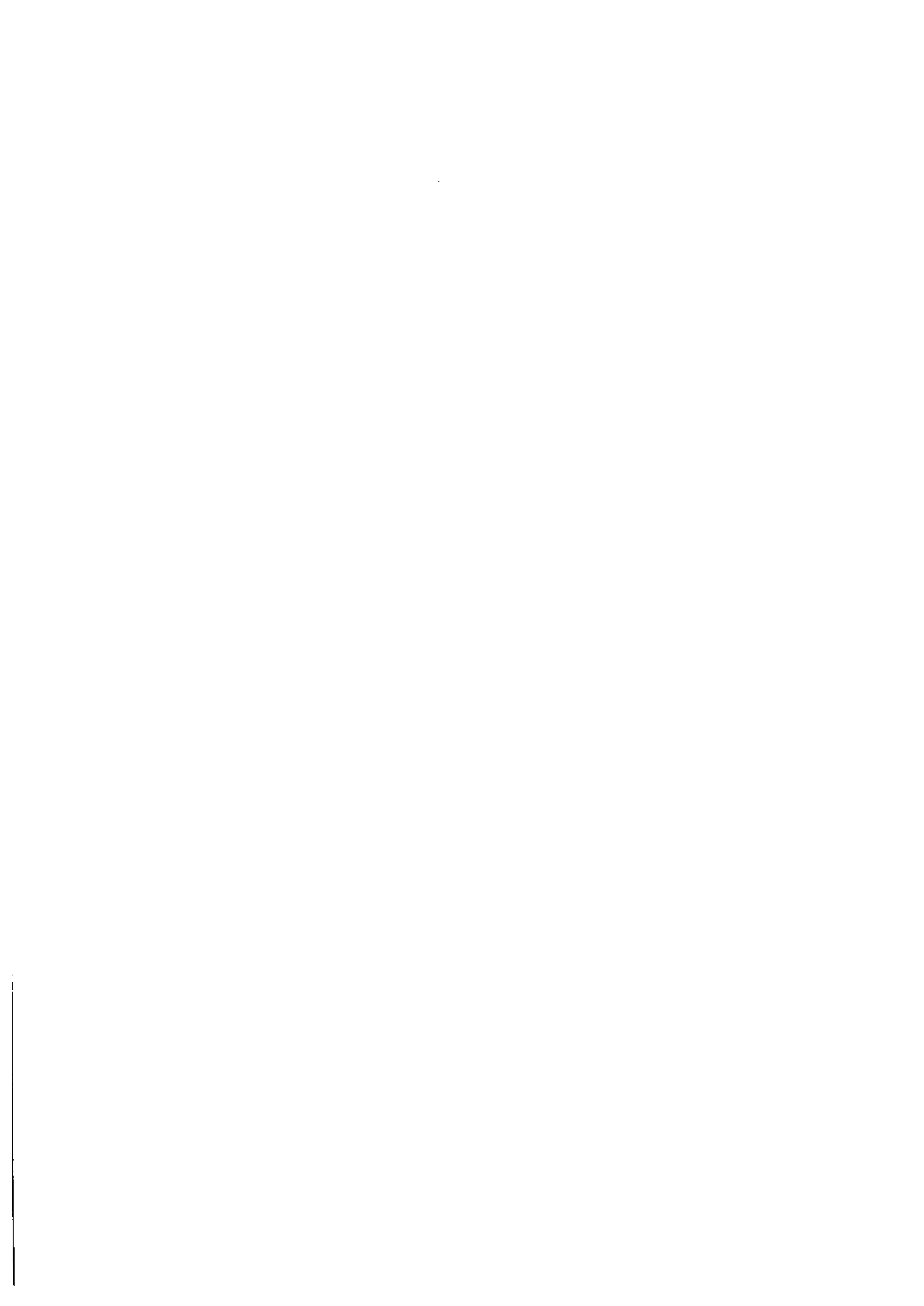
Email office@evaluariaz.ro

**RAPORT DE EVALUARE Nr.1470/02.06.2020 CLIENT : Orasul Cisnădie**

## IX. ANEXE

### Localizare proprietate subiect:





SC GABRICONF IMPEX SRL

C.U.I 15209600

J01/124/2003

Sediu social in Alba Iulia, str. Tulnicului 14, bl.b3c, ap.3, jud. Alba

Cod IBAN RO77BTRLRONCRT0237841301 BANCA TRANSILVANIA ALBA IULIA

Cont Trezorerie :RO98TREZ0025069XXX006466 , TREZ ALBA IULIA

Telefon +40 0751882384

Email office@evaluariaz.ro

**RAPORT DE EVALUARE Nr.1470/02.06.2020 CLIENT : Orasul Cisnadia**



Anexe de calcul:



SC GABRICONF IMPEX SRL

C.U.I 15209600

J01/124/2003

Sediu social in Alba Iulia, str. Tulnicului 14, bl.b3c, ap.3, jud. Alba

Cod IBAN RO77BTRLRONCRT0237841301 BANCA TRANSILVANIA ALBA IULIA

Cont Trezorerie :RO98TREZ0025069XXX006466 , TREZ ALBA IULIA

Telefon +40 0751882384

Email office@evaluariaz.ro

**RAPORT DE EVALUARE Nr.1470/02.06.2020 CLIENT : Orasul Cisnadie**

<b>BAR</b>					
<b>METODA COMPARATIILOR (grila datelor de piata)</b>					
<b>Element de comparatie</b>	<b>Bar incinta BS Cisnadie</b>	<b>Cisnadie median</b>	<b>Cisnadie ultracentral</b>	<b>Cisnadie median</b>	<b>Cisnadie central</b>
Pret de oferta, euro		6,00	10,00	5,00	8,55
Conditii de inchiriere		oferta	oferta	oferta	oferta
Ajustare (in euro) 5%		-0,3	-0,5	-0,3	-0,4
Pret de inchiriere, euro		5,70	9,50	4,75	8,12
Drepturi de proprietate	complete	complete	complete	complete	complete
Ajustare		0	0	0	0
Pret Ajustat		6	10	5	8
Conditii de finantare	normale	normale	normale	normale	normale
Ajustare		0	0	0	0
Pret Ajustat		5,70	9,50	4,75	8,12
Conditii ale pietei	mai 2020	mai 2020	mai 2020	mai 2020	mai 2020
Ajustare		0	0	0	0
Pret Ajustat		5,70	9,50	4,75	8,12
Localizare	In incinta BS	superioara	superioara	superioara	superioara
Ajustare		-1,20	-5,00	-1,20	-2,00
Pret Ajustat		4,50	4,50	3,55	4,12
Pozitie	parter	P	P	P	P
Ajustare (in %)		0%	0%	0%	0%
Ajustare (in Euro)		0	0	0	0
Pret Ajustat		5	5	4	4
Finisaje	obisnuite	medii	medii	medii	superioare
Ajustare (in %)		-5%	-5%	-5%	-15%
Ajustare (in Euro)		0	0	0	0
Pret Ajustat		4	4	3	4
Suprafata utila, mp	30,00	60,0	46,0	100,0	117,0
Ajustare (in Euro)		0	0	0,50	0,50
Pret Ajustat		4,28	4,3	3,9	4,0
Perioada de functionare	sezonier	permanent	permanent	permanent	permanent
Ajustare (in %)		-10%	-10%	-10%	-10%
Ajustare (in Euro)		-0,43	-0,43	-0,39	-0,40
Pret Ajustat		3,85	3,85	3,49	3,60
Utilizare	comercial	comercial	comercial	comercial	comercial
Ajustare		0	0	0	0
Pret Ajustat		3,85	3,85	3,49	3,60
Incalzire	Nu	Da	Da	Da	Da
Ajustare		-0,50	-0,50	-0,50	-0,50
Pret Ajustat		3,35	3,35	2,99	3,10
Utilizare alternativa	Nu	Da	Da	Da	Da
Ajustare		-0,50	-0,50	-0,50	-0,50
Pret Ajustat		2,85	2,85	2,49	2,60



SC GABRICONF IMPEX SRL

C.U.I 15209600

J01/124/2003

Sediu social în Alba Iulia, str. Tulnicului 14, bl.b3c, ap.3, jud. Alba

Cod IBAN RO77BTRLRONCRT0237841301 BANCA TRANSILVANIA ALBA IULIA

Cont Trezorerie :RO98TREZ0025069XXX006466 , TREZ ALBA IULIA

Telefon +40 0751882384

Email office@evaluariaz.ro

**RAPORT DE EVALUARE Nr.1470/02.06.2020 CLIENT : Orasul Cisnădie**

Are parcare inapropriere	da	da	da	da	da
Ajustare (in euro)	0	0	0	0	0
Pret Ajustat		2,85	2,85	2,49	2,60
Elemente nonimobiliare	nu are	nu are	nu are	nu are	nu
Ajustare (in euro)	0	0	0	0	0
Pret Ajustat in euro		2,85	2,85	2,49	2,60
Pret in lei		14	14	12	13
Ajustare totala bruta		3	7	4	7
Ajustare totala bruta %		55,31%	75,29%	73,99%	85,54%

<b>TERASA</b>					
<b>METODA COMPARATIILOR (grila datelor de piata)</b>					
Element de comparatie	Bar incinta BS Cinădie	Cisnădie median	Cisnădie ultracentral	Cisnădie median	Cisnădie central
Pret de oferta, euro		6,00	10,00	5,00	8,55
Conditii de inchiriere		oferta	oferta	oferta	oferta
Ajustare (in euro) -5%		0,3	0,5	0,3	0,4
Pret de inchiriere, euro		5,70	9,50	4,75	8,12
Drepturi de proprietate	complete	complete	complete	complete	complete
Ajustare		0	0	0	0
Pret Ajustat		6	10	5	8
Conditii de finantare	normale	normale	normale	normale	normale
Ajustare		0	0	0	0
Pret Ajustat		5,70	9,50	4,75	8,12
Conditii ale pietei	mai 2020	mai 2020	mai 2020	mai 2020	mai 2020
Ajustare		0	0	0	0
Pret Ajustat		5,70	9,50	4,75	8,12
Localizare	In incinta BS	superioara	superioara	superioara	superioara
Ajustare		2,0	-5,00	-1,20	2,00
Pret Ajustat		4,50	4,50	3,55	4,12
Pozitie	parter	P	P	P	P
Ajustare (in %)		0%	0%	0%	0%
Ajustare (in euro)		0	0	0	0
Pret Ajustat		5	5	4	4
Finisaje	obisnuite	medii	medii	medii	superioare
Ajustare (in %)		-5%	-5%	-5%	-15%
Ajustare (in euro)		0	0	0	0
Pret Ajustat		4	4	3	4
Suprafata utila, mp	30,00	60,0	46,0	100,0	117,0
Ajustare (in euro)		0	0	0,50	0,50
Pret Ajustat		4,28	4,3	3,9	4,0
Perioada de functionare	sezonier	permanent	permanent	permanent	permanent



SC GABRICONF IMPEX SRL

C.U.I 15209600

J01/124/2003

Sediu social în Alba Iulia, str. Tulnicului 14, bl.b3c, ap.3, jud. Alba

Cod IBAN RO77BTRLRONCRT0237841301 BANCA TRANSILVANIA ALBA IULIA

Cont Trezorerie :RO98TREZ0025069XXX006466 , TREZ ALBA IULIA

Telefon +40 0751882384

Email office@evaluariaz.ro

**RAPORT DE EVALUARE Nr.1470/02.06.2020 CLIENT : Orasul Cisnădie**

Ajustare (in %)		-10%	-10%	-10%	-10%
Ajustare (in euro)		-0,43	-0,43	-0,39	-0,40
Pret Ajustat		3,85	3,85	3,49	3,60
Utilizare	comercial	comercial	comercial	comercial	comercial
Ajustare		0	0	0	0
Pret Ajustat		3,85	3,85	3,49	3,60
Incalzire	Nu	Da	Da	Da	Da
Ajustare		-0,50	-0,50	-0,50	-0,50
Pret Ajustat		3,35	3,35	2,99	3,10
Utilizare alternativa	Nu	Da	Da	Da	Da
Ajustare		-0,80	-0,80	-0,80	-0,80
Pret Ajustat		2,55	2,55	2,19	2,30
Are parcare inapropriere	da	da	da	da	da
Ajustare (in euro)		0	0	0	0
Pret Ajustat		2,55	2,55	2,19	2,30
Elemente nonimobiliare	nu are	nu are	nu are	nu are	nu
Ajustare (in euro)		0	0	0	0
<b>Pret Ajustat in euro</b>		<b>2,55</b>	<b>2,55</b>	<b>2,19</b>	<b>2,30</b>
<b>Pret in lei</b>		<b>12</b>	<b>12</b>	<b>11</b>	<b>11</b>
Ajustare totala bruta		3	7	4	7
Ajustare totala bruta %		60,57%	78,45%	80,31%	89,23%

**Date despre vânzări și cotații**

Chirii spatii

Comparabila A



SC GABRICONF IMPEX SRL

C.U.I 15209600

J01/124/2003

Sediu social în Alba Iulia, str. Tulnicului 14, bl.b3c, ap.3, jud. Alba

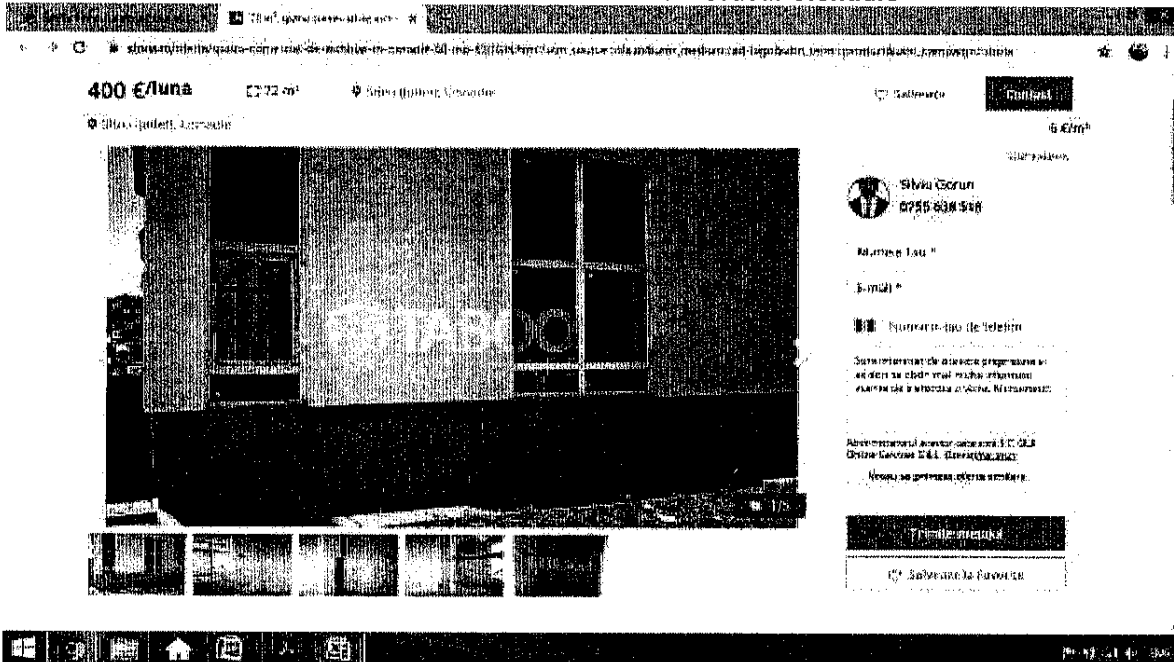
Cod IBAN RO77BTRLRONCRT0237841301 BANCA TRANSILVANIA ALBA IULIA

Cont Trezorerie :RO98TREZ0025069XXX006466 , TREZ ALBA IULIA

Telefon +40 0751882384

Email office@evaluariaz.ro

### **RAPORT DE EVALUARE Nr.1470/02.06.2020 CLIENT : Orasul Cisnădie**



*Spatiu comercial de inchiriat 60 mp utili in Cisnădie judetul Sibiu, situat la parterul unui imobil, ideal pentru diverse activitati comerciale.*

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

*Din punct de vedere al imbunatatirilor proprietatea beneficiaza de 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.*

*Pretul de inchiriere este de 400 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 : P10477 si contactati agentul de vanzari Silviu Gorun la numarul de telefon 0755.638.518 sau la numarul de secretariat TABOO Imobiliare 0785.822.822*

*Va multumim.*

[https://www.storia.ro/oferta/spatiu-comercial-de-inchiriat-in-cisnădie-60-mp-ID:1GH.html?utm\\_source=olx.ro&utm\\_medium=ad-logo&utm\\_term=product&utm\\_campaign=storia](https://www.storia.ro/oferta/spatiu-comercial-de-inchiriat-in-cisnădie-60-mp-ID:1GH.html?utm_source=olx.ro&utm_medium=ad-logo&utm_term=product&utm_campaign=storia)  
Comparabila B







SC GABRICONF IMPEX SRL

C.U.I 15209600

J01/124/2003

Sediu social in Alba Iulia, str. Tulnicului 14, bl.b3c, ap.3, jud. Alba

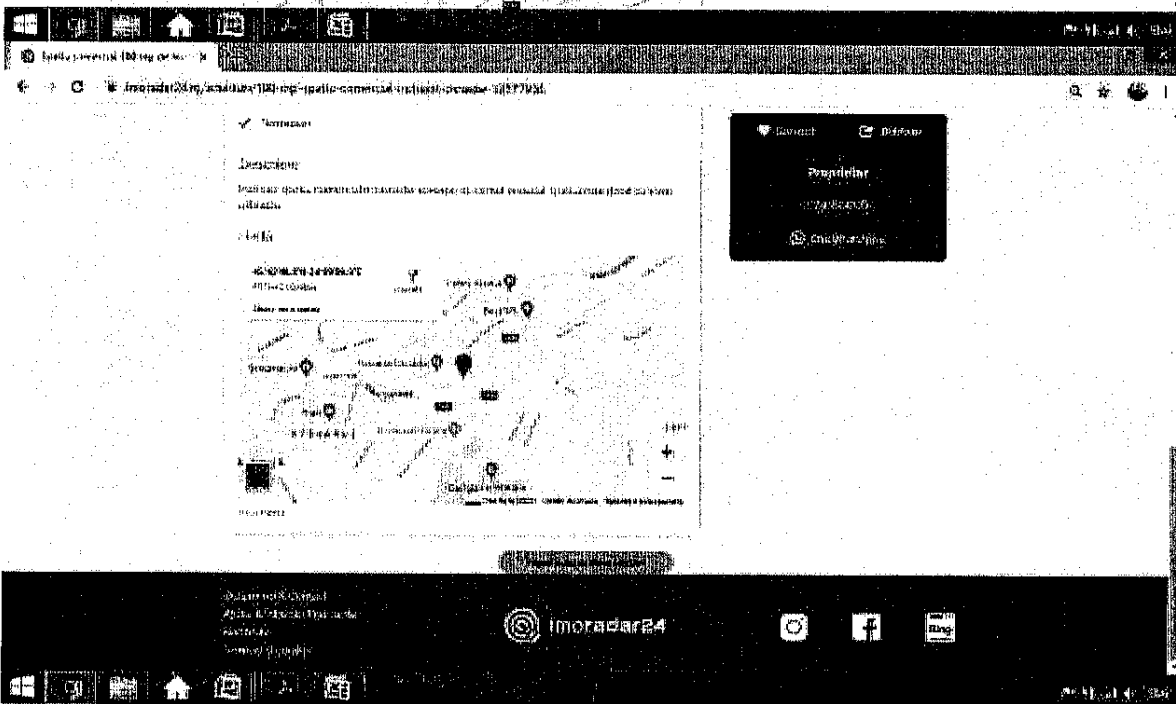
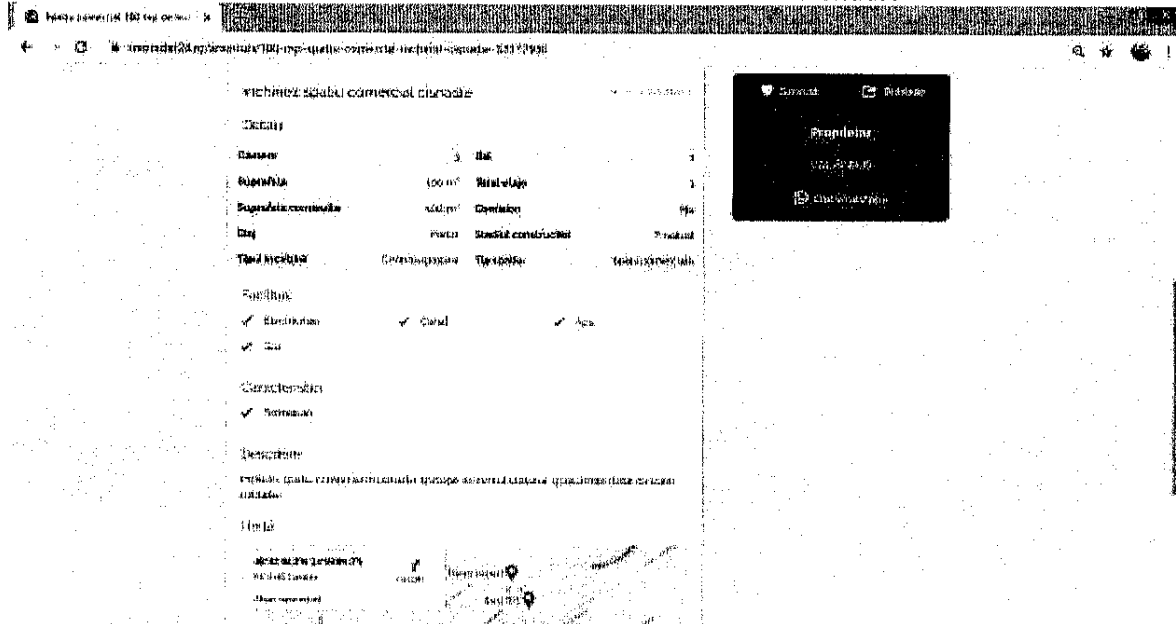
Cod IBAN RO77BTRLRONCRT0237841301 BANCA TRANSILVANIA ALBA IULIA

Cont Trezorerie :RO98TREZ0025069XXX006466 , TREZ ALBA IULIA

Telefon +40 0751882384

Email office@evaluariaz.ro

**RAPORT DE EVALUARE Nr.1470/02.06.2020 CLIENT : Orasul Cisnadie**



<https://www.imoradar24.ro/anunturi/100-mp-spatiu-comercial-inchiriat-cisnadie-32377936>

Comparabila D



SC GABRICONF IMPEX SRL

C.U.I 15209600

J01/124/2003

Sediu social in Alba Iulia, str. Tulnicului 14, bl.b3c, ap.3, jud. Alba

Cod IBAN RO77BTRLRONCRT0237841301 BANCA TRANSILVANIA ALBA IULIA

Cont Trezorerie :RO98TREZ0025069XXX006466 , TREZ ALBA IULIA

Telefon +40 0751882384

Email office@evaluariaz.ro

**RAPORT DE EVALUARE Nr.1470/02.06.2020 CLIENT : Orasul Cisnadia**



**Descriere anunt**

Agentia Smart imobiliare va propune spre inchiriere un spatiu comercial in Centrului Cisnadiiei, Spatiul se afla la parterul unui bloc cu 4 etaje recent renovat. Spatiul este finisat ,gresie,parchet, obiecte de iluminat, intrerupatoare dispunand de o suprafata utila de 117 mp. .Zona este foarte buna aproape de toate zonele de interes ale orasului , reper magazinul Profi. Pretul de inchiriere este de 1000 Euro +TVA.  
Va rog precizati ca ati vazut oferta cu id 4017060.



SC GABRICONF IMPEX SRL

C.U.I 15209600

J01/124/2003

Sediu social in Alba Iulia, str. Tulnicului 14, bl.b3c, ap.3, jud. Alba

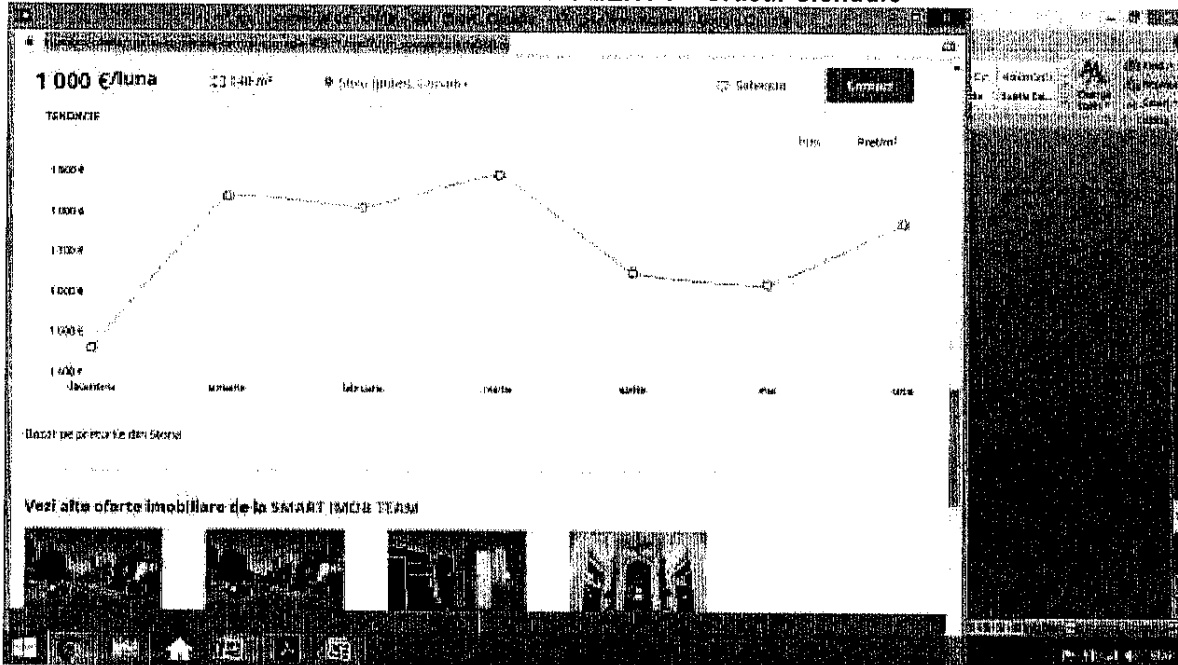
Cod IBAN RO77BTRLRONCRT0237841301 BANCA TRANSILVANIA ALBA IULIA

Cont Trezorerie :RO98TREZ0025069XXX006466 , TREZ ALBA IULIA

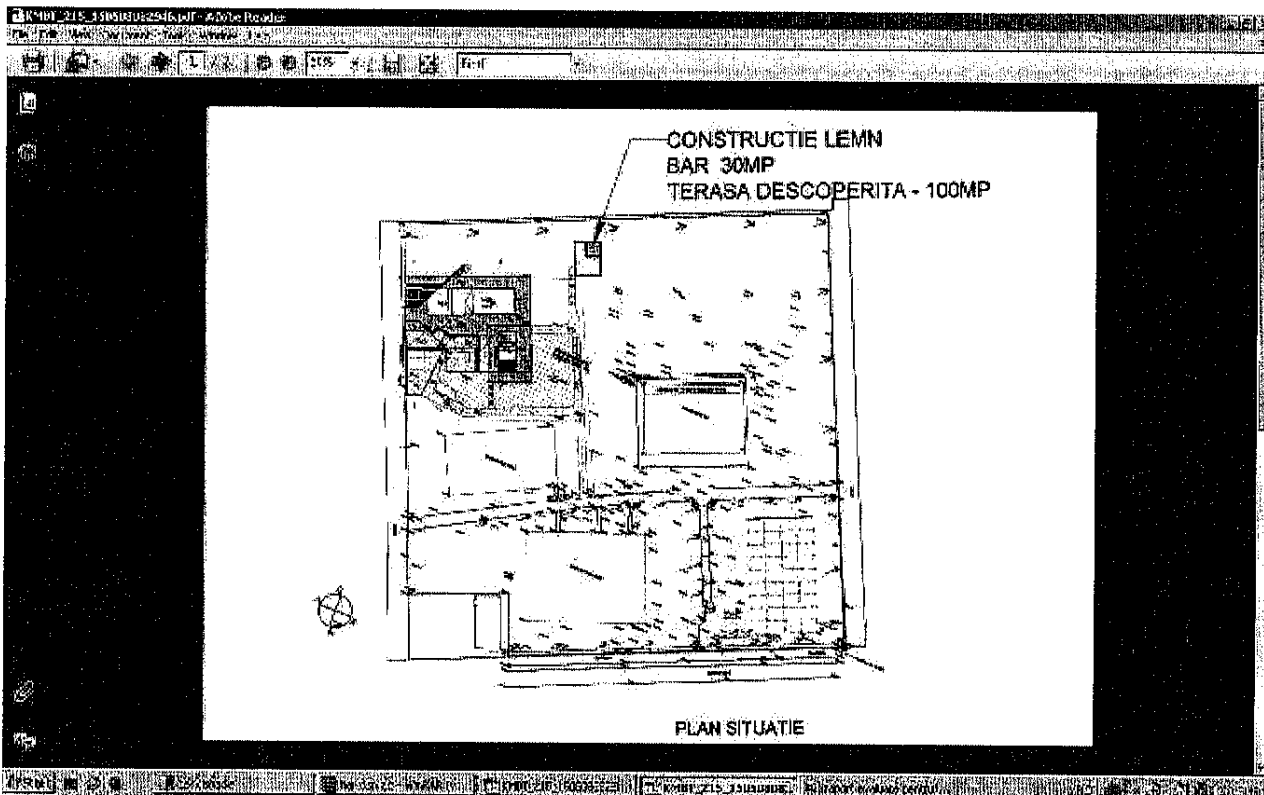
Telefon +40 0751882384

Email office@evaluariaz.ro

**RAPORT DE EVALUARE Nr.1470/02.06.2020 CLIENT : Orasul Cisnădie**



[https://www.storia.ro/oferta/spatiu-comercial-central-cisnădie-ID:EfY.html?utm\\_source=oferte360.ro](https://www.storia.ro/oferta/spatiu-comercial-central-cisnădie-ID:EfY.html?utm_source=oferte360.ro)





SC GABRICONF IMPEX SRL

C.U.I 15209600

J01/124/2003

Sediu social in Alba Iulia, str. Tulnicului 14, bl.b3c, ap.3, jud. Alba

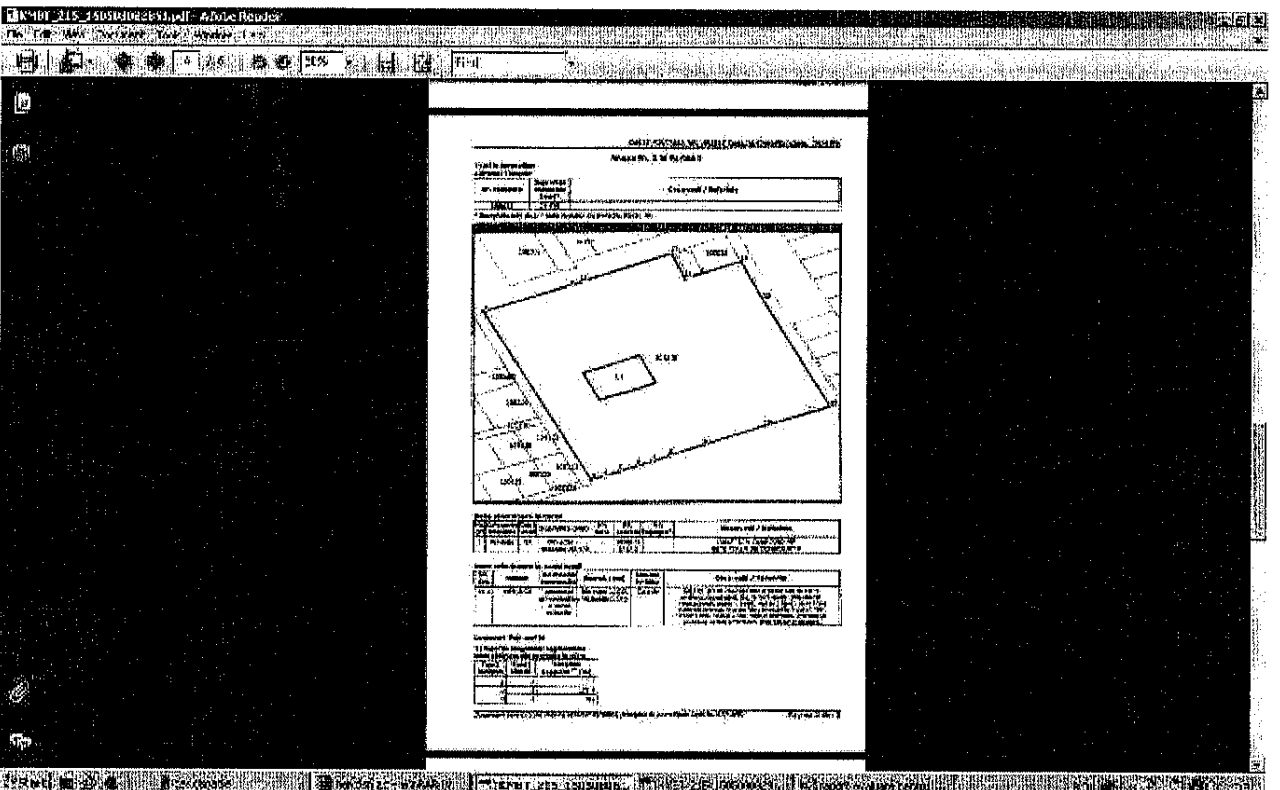
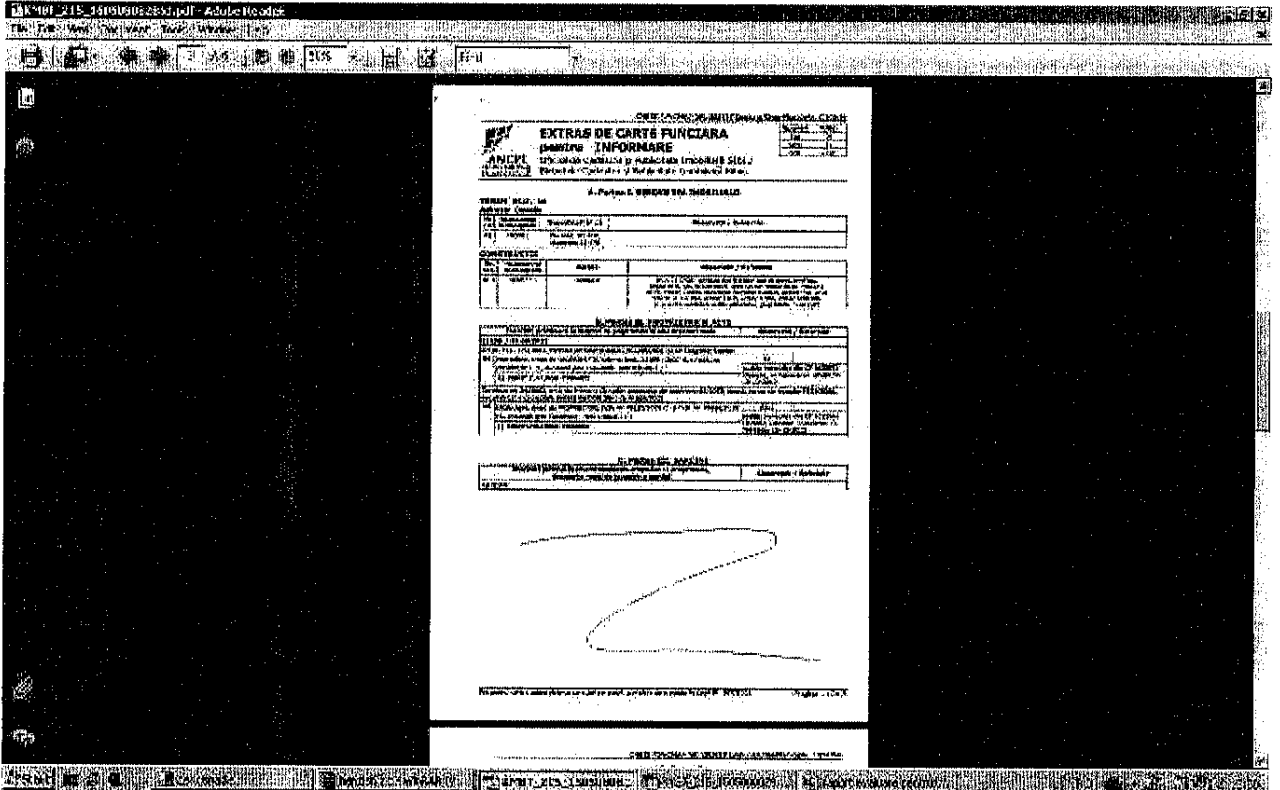
Cod IBAN RO77BTRLRONCRT0237841301 BANCA TRANSILVANIA ALBA IULIA

Cont Trezorerie :RO98TREZ0025069XXX006466 , TREZ ALBA IULIA

Telefon +40 0751882384

Email office@evaluariaz.ro

**RAPORT DE EVALUARE Nr.1470/02.06.2020 CLIENT : Orasul Cisnadie**





SC GABRICONF IMPEX SRL

C.U.I 15209600

J01/124/2003

Sediu social în Alba Iulia, str. Tulnicului 14, bl.b3c, ap.3, jud. Alba

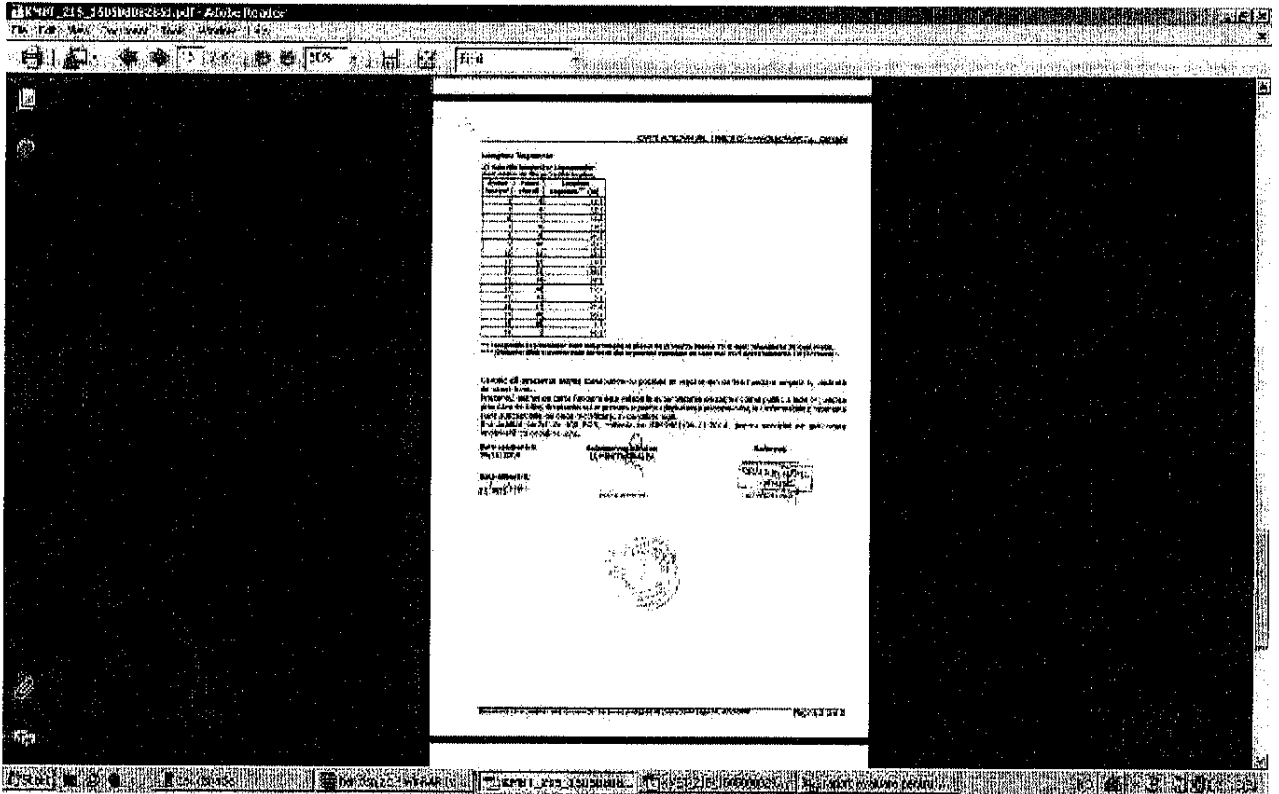
Cod IBAN RO77BTRLRONCRT0237841301 BANCA TRANSILVANIA ALBA IULIA

Cont Trezorerie :RO98TREZ0025069XXX006466 , TREZ ALBA IULIA

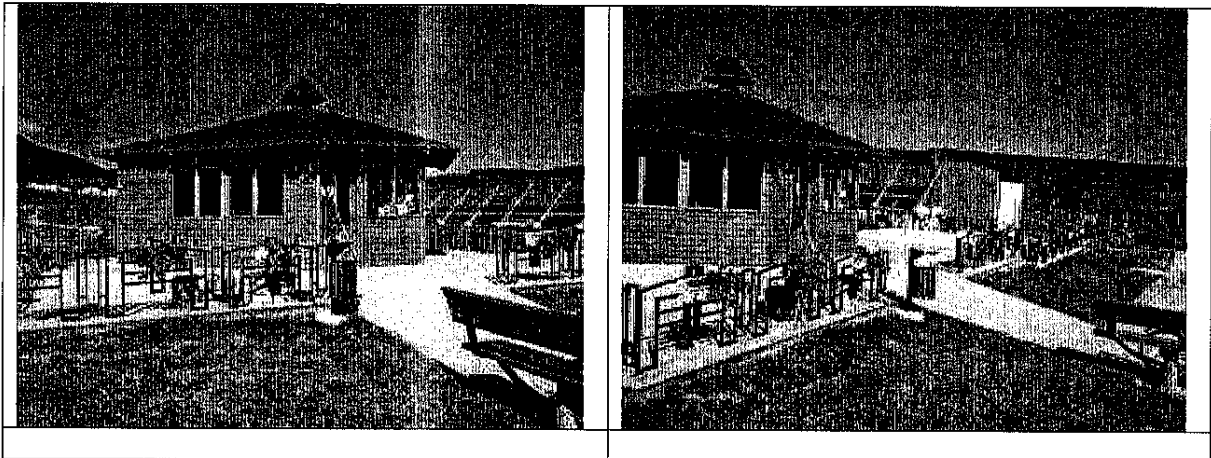
Telefon +40 0751882384

Email office@evaluariaz.ro

**RAPORT DE EVALUARE Nr.1470/02.06.2020 CLIENT : Orasul Cisnădie**



**FOTOGRAFII**





SC GABRICONF IMPEX SRL

C.U.I 15209600

J01/124/2003

Sediu social în Alba Iulia, str. Tulnicului 14, bl.b3c, ap.3, jud. Alba

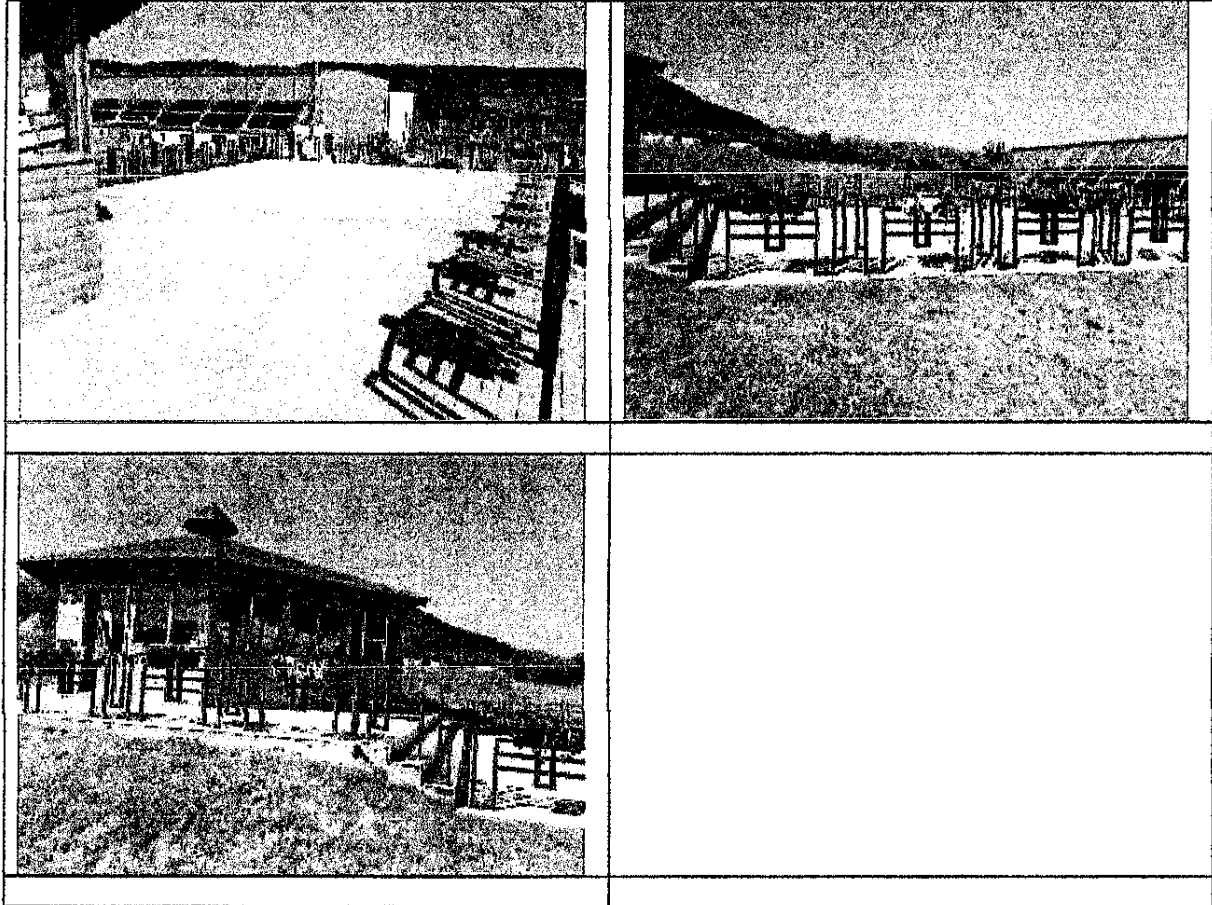
Cod IBAN RO77BTRLRONCRT0237841301 BANCA TRANSILVANIA ALBA IULIA

Cont Trezorerie :RO98TREZ0025069XXX006466 , TREZ ALBA IULIA

Telefon +40 0751882384

Email office@evaluariaz.ro

**RAPORT DE EVALUARE Nr.1470/02.06.2020 CLIENT : Orasul Cisnădie**



PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ  
IONEL CUREA



CONTRASEMNEAZĂ:  
SECRETAR GENERAL  
CIPRIAN CONSTANTIN RUSU



## 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: 13.07.2020, 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 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 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: 14.072020, 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 aceluia ofertant care a făcut cea mai mare ofertă la a treia strigare consecutivă;

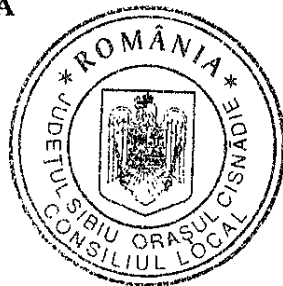
- comisia de licitație va încheia un proces-verbal de adjudecare în două exemplare, pentru imobile;

- 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  
IONIŢ CUREA**



**CONTRASEMNEAZA:  
SECRETAR GENERAL,  
CIPRIAN CONSTANTIN RUSU**

**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 plansa anexata.

2. Motivatia inchirierii

2.1 Baza legala

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

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

Prevederile Hotararii Consiliului Local Cisnădie nr.134/15.06.2020 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 15.07.2020 – 31.08.2020. 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 forța 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 chiras 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 chiras in conformitate cu prevederile contractului de inchiriere, acestea ramanand proprietatea oraşului, urmand a fi restituite de chiras la expirarea/incetarea contractului de inchiriere; acesta constituie bun de retur si revine de drept proprietarului, gratuit si liber de orice sarcini; 6.2. Bunurile proprii, care apartin chirasului (cu exceptia celor realizate din investitii si modernizari realizate fara aprobarea proprietarului) raman in proprietatea chirasului, acesta putand dispune de ele oricum doreste.

#### 7. Conditii de mediu

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

#### 8. Obligatiile partilor

8.1. Proprietarul are urmatoarele obligatii:

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

8.2. Chirasul are urmatoarele obligatii:

- a) Sa asigure exploatarea eficace in regim de continuitate si permanenta a 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, chirasul nu va putea sa subinchirieze imobilele, in tot sau in parte, unei alte persoane;
- d) Chirasul are intreaga responsabilitate privind respectarea legislatiei in vigoare referitoare la PSI, protectia mediului si persoanelor;  
-se interzice depozitarea materialelor toxice, inflamabile, explozibile, și a celor care produc mirosuri pestilente;
- e) La expirarea termenului de inchiriere, chirasul este obligat sa restituie imobilele in deplina proprietate si liber de orice sarcina, daca nu a facut notificare de prelungire a contractului de inchiriere;
- f) Chirasul este obligat sa utilizeze spatiul inchiriat numai in scopul prevazut in contractul de inchiriere, vânzare produse alimentare împachetate și băuturi;
- g) Chirasul este obligat sa achite in totalitate debitele care le are fata de bugetul local;
- h) Chirasul se obliga sa achite costul 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 Chirasul este obligat de a asigura pe perioada inchirierii continuitatea activitatii pentru care au fost inchiriate imobilele.

11.3. Caietul de sarcini, precum și toate documentele necesare licitației se pun la dispoziția ofertanților contra sumei de **100 lei**.

11.4. Ofertanții vor prezenta la dosarul depus pentru licitație, garanția de participare în valoare de **420 lei RON**.

11.5 Ofertanții vor prezenta la dosarul depus pentru licitație, taxa de participare în valoare de **50 lei**. Participarea la licitație este condiționată de achitarea integrală a obligațiilor către bugetul de stat și bugetul local local, achitarea contravalorii documentației de licitație, a garanției de participare și a taxei de participare.

11.5. Dacă din diferite motive licitația se amână, se revocă sau se anulează, decizia de amânare, revocare sau anulare nu poate fi atacată de ofertanți dacă ofertele nu au fost deschise.

În acest caz ofertanților li se va înapoia în termen de 7 zile garanția de participare, contravaloarea documentației pentru licitație și a taxei de participare, pe baza unei cereri scrise și înregistrate la Primăria orașului Cisnădie.

11.6 Prin depunerea ofertei toate condițiile impuse prin prezentul caiet de sarcini se consideră îndeplinite și acceptate de către ofertanți.

11.7 Ofertantul câștigător este obligat ca, în termen de 10 zile de la data câștigării licitației, să încheie contractul de închiriere cu proprietarul, nerespectarea acestei prevederi ducând la anularea licitației.

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 Cisnădie.



## *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 limită pentru depunerea ofertelor: 13.07.2020, 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 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 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: 14.072020, ora 10.00, sala de consiliu;

-licitația se va desfășura în două etape:

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

-etapa a doua- deschiderea plicurilor interioare.

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

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

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

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

Președintele comisiei de licitație conduce întreaga activitate după următoarea procedură:

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

Se începe licitația deschisă, parcurgându-se următoarele etape:

- se trece la supralicitare prin strigare directă, începând de la oferta cea mai mare. Supralicitarea se continuă până când nici un ofertant nu mai supralicitează;

- între strigări se lasă un timp suficient pentru gândire;

- terenul se adjudecă 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  
IONEL CUREA



CONTRASEMNEAZĂ:  
SECRETAR GENERAL,  
CIPRIAN CONSTANTIN RUSU