

ROMÂNIA
JUDEȚUL SIBIU
CONSILIUL LOCAL CISNĂDIE

HOTĂRÂREA NR.47

privind închirierea prin licitație publică a unei suprafețe de teren de 80 mp, din domeniul public al orașului Cisnădie, în Cisnădie, str. Cindrelu, în vederea amplasării unei terase având ca scop desfășurarea unor activități comerciale

Consiliul Local al orașului Cisnădie întrunit în ședință publică extraordinară în număr 19 de consilieri la data de 25 februarie 2021;

Analizând Referatul de aprobare nr.2138/08.02.2021 întocmit de inițiator și Raportul de specialitate nr.2140/08.02.2021 privind închirierea prin licitație publică a unei suprafețe de teren de 80 mp, din domeniul public al orașului Cisnădie, în Cisnădie, str.Cindrelu, în vederea amplasării unei terase având ca scop desfășurarea unor activități comerciale.

Văzând avizul comisiei juridice, ordine publică, sănătate, protecție socială, învățământ, cultură, culte, tineret și sport nr.428/23.02.2021, al comisiei economico – financiare, agricultură, programe de dezvoltare mediu și turism nr.456/22.02.2021 și al comisiei tehnice, amenajarea teritoriului, administrarea domeniului public - privat, gospodăria orășenească și comerț nr.332/24.02.2021,

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 administrative, cu modificările și completările ulterioare;

HOTĂRĂȘTE:

Art.1.Se însusește raportul de evaluare nr.1525/09.02.2021, înregistrat la Primăria orașului Cisnădie cu nr.1525/09.02.2021, întocmit de AL.Tomi Sorin Toma, expert evaluator, conform anexei 1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2. Se aprobă organizarea unei licitații publice, în vederea închirierii prin licitație publică a unei suprafețe de teren de 80 mp din domeniul public al orașului Cisnădie, situat în Cisnădie, str.Cindrelu.

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

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

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

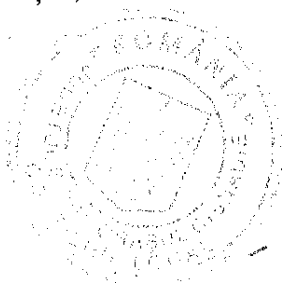
Art.6. Ducerea la îndeplinire a prezentei se încredințează Compartimentului administrare locuințe și spații cu altă destinație din cadrul Primăriei orașului Cisnădie.

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

Adoptată în Cisnădie la data de 25 februarie 2021, cu 19 voturi “pentru”.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
IONEL CIOABA

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. Compartiment impozite și taxe —
1 ex. C.A.L.S
1 ex. Afișaj —

D.M./7ex.

EvaluariAZ.ro

AL. IOMI SCRIIN TOMA EXPERT EVALUATOR
Membru titular ANEVAR leg. 10106
Web: www.EvaluariAZ.ro
Facebook: FB.com/evaluariaz
Tel: +40 0723 006 291
Mail: office@evaluariaz.ro

RAPORT DE EVALUARE Nr.1525dîn 09.02.2021 CLIENT : Orasul Cisnădie

RAPORT DE EVALUARE

Active din domeniul public al orasului Cisnădie-TEREN 80 MP –, Str. Cindrelu Nr. 1– PENTRU INCHIRIERE PRIN LICITATIE PUBLICA SITUATE IN CISNĂDIE JUDEȚUL SIBIU

Adresa: Cisnădie , Cindrelu, NR. 1

Proprietar: Orasul Cisnădie –Domeniul public

Solicitant: Orasul Cisnădie

Utilizator desemnat: Orasul Cisnădie

Data inspectiei: 08.02.2020

Data evaluării: 08.02.2020

Data intocmirii raportului de evaluare: 09.02.2020

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



RAPORT DE EVALUARE Nr.1525din 09.02.2021 CLIENT : Orasul Cismadie

Catre:

Orasul Cismadie , in calitate de Client

si

Orasul Cismadie, in calitate de Utilizator desemnat

Stimati parteneri,

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

Au fost supuse evaluarii drepturile de proprietate asa cum acestea au fost inscrise in Inventar domeniul public si schita imobilului.

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

Concluziile Raportului au la baza Standardele de evaluare a Bunurilor ANEVAR 2020 si metodologia specifica. Lucrarea nu trebuie interpretata ca opinie asupra corectitudinii unei tranzactii reale sau propuse, sau asupra managementului proprietatii. In elaborarea lucrarii au fost luati in considerare toti factorii care au influenta asupra proprietatii, nefiind omisa deliberat nicio informatie relevanta.

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

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

RAPORT DE EVALUARE Nr.1525din 09.02.2021 CLIENT : Orasul Cisnădie

Referitor la evaluarea ACTIVELOR " Teren amenajare terasa -intravilan" situate in loc. CISNADIE , strada Cindrelu;Nr. 1 jud. SIBIU pentru inchiriere , , va aducem la cunostiinta ca in urma efectuarii operatiunilor de evaluare, descrise mai in detaliu in Raportul de evaluare anexat , s-au estimat azi 09.02.2021 urmatoarea valoare pe piata :

Valoarea minima propusa , de incepere a licitatiei pentru inchiriere

Denumire teren	Suprafata (mp)	Valoare estimata Chirie/luna		Valoare estimata chirie / mp/luna	
		Lei	Euro	Lei	Euro
TEREN	80	960	2,47	12	

- Valoarea cuprinde amenajarile terenului , bunurile si accesoriile acestuia;
- Opinia de mai sus nu reprezintă valoarea pentru asigurare;
- Cursul de schimb LEI/EUR considerat este de 4.8744lei;
- Valoarea este valabilă în condițiile prezentate în acest raport (vezi anexe).

Evaluatorul apreciaza ca aceste valori pot suferi modificari in functie de conditiile in care se realizeaza valorificarea , de numarul potentialilor cumparatori, de cat de grabit este vanzatorul in efectuarea tranzactiei , de cat de mult sunt expuse bunurile la vanzare , precum si de alte criterii specifice pietei. Raportul dintre cerere si oferta fiind in ultima instanta elementul determinant in stabilirea preturilor la un moment dat.

Această estimare are în vedere caracteristicile intrinseci ale proprietății, amplasarea, etc. Datele prezentate, analiza, concluziile și opinia evaluatorului sunt în limita ipotezelor considerate, condițiilor specifice și nu sunt influențate de nici un alt factor. Ele sunt corecte și adevărate în limita informațiilor existente în documente și constatate cu ocazia inspectării proprietății și a analizei pieței imobiliare .

Raportul a fost pregatit pe baza standardelor, recomandarilor si metodologiei de lucru promovate de catre ANEVAR (Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati din Romania).

Cu stima,

Evaluator
 AL.Tomi Sorin Toma
 MEMBRU TITULAR ANEVAR
 LEGITIMATIE 10106



RAPORT DE EVALUARE Nr.1525din 09.02.2021 CLIENT : Orasul Cisnadia

CUPRINS

Sinteza Raportului de Evaluare

I. Termenii de referinta ai evaluarii

1. Identificarea și competența evaluatorului
2. Identificarea clientului și a oricaror alți utilizatori desemnați
3. Scopul evaluarii
4. Identificarea activului sau a datoriei supuse evaluarii
5. Tipul valorii
6. Data evaluarii
7. Documentarea necesara pentru elaborarea evaluarii
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 evaluarii cu standardele de evaluare ANEVAR
12. Descrierea raportului
13. Riscul evaluarii

II. Prezentarea datelor

1. Identificarea proprietății imobiliare subiect. Descrierea juridica
2. Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate
3. Date despre zona, 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 utilizari

V. Evaluare

VI. Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii

VII. Anexe raport

RAPORT DE EVALUARE Nr.1525din 09.02.2021 CLIENT : Orasul Cisnadia

Nr. raport/data 1525/09.02.2021

SINTEZA EVALUARII

- Raport de evaluare cu inspectie -

Numele beneficiarului	Orasul Cisnadia		
Nume proprietar	Orasul Cisnadia-domeniul public		
Proprietate	<i>Existenta</i>		
Tip proprietate evaluata	<i>Teren</i>		
Subtip proprietate	<i>Teren</i>		
Cod postal	555300		
Adresa proprietatii	<i>Judet,Sibiu /Cisnadia/strada Cindrelu; NR. 1</i>		
Carte Funciara nr.	-		
Numar cadastral/top	-		
Lista actelor de proprietate (pe care evaluatorul le-a avut la dispozitie)	-Inventar domeniul public -schita		
Dreptul de proprietate	<i>Teren : drept deplin</i>		
Utilizare existenta constatata	<i>Teren</i>		
	Teren amplasare statie de pompare		80
Curs de schimb valutar la data evaluarii (lei/EUR – curs BNR)	4.8744		
Valoare abordare prin comparatii inchiriere tarif/luna		960	LEI
P/u /mp/luna		12	lei
Inspectie realizata de evaluator autorizat:	AL.TOMI SORIN TOMA –membru titular ANEVAR		
Data inspectiei	08.02.2021		
Data evaluarii	08.02.2021		
VALOAREA DE PIATA inchiriere recomandata,		LEI	EURO
Inchiriere/ luna	960		197

OBSERVATII SPECIALE

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

RAPORT DE EVALUARE Nr.1525din 09.02.2021 CLIENT : Orasul Cisnadie

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

Semnatura si parafa evaluatorului
 EC Al.Tomi Sorin Toma –Membru titular ANEVAR
 Leg.10106 –valabil 2021



RAPORT DE EVALUARE Nr.1525din 09.02.2021 CLIENT : Orasul Cisnadie

TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

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

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

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

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

Prezentul Raport de evaluare a fost realizat in conformitate cu Standardele de evaluare a Bunurilor ANEVAR 2020 .

1. Identificarea clientului și a oricaror alți utilizatori desemnați

Client Persoana Juridica: Orasul Cisnadie -Domeniul public

Domiciliul: Piata Revolutiei , nr.1

Utilizator desemnat: **Orasul Cisnadie**

2. Scopul evaluarii

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

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

3. Identificarea imobilului supus evaluarii

Denumire: Obiectul evaluării îl constituie :

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

RAPORT DE EVALUARE Nr.1525din 09.02.2021 CLIENT : Orasul Cisnadie

Imprejmuire: nu

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

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

Adresa: , Localitatea Cisnadie , Str.Cindreleu, nr. NR. 1 ,Judetul Sibiu ,

Cod postal: 555300

Identificare cadastrala: nu este cazul

Proprietar: Orasul Cisnadie –Domeniul Public ,dreptul de proprietate este inscris in anexa nr. 6 ,Lista inventar domeniul public

4. Tipul valorii

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

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

5. Data evaluarii:

Data inspectiei: 08.02.2021

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

Data evaluarii: 08.02.2021

Data intocmirii raportului: 09.02.2021

6. Documentarea necesara pentru elaborarea evaluarii

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

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

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

RAPORT DE EVALUARE Nr.1525din 09.02.2021 CLIENT : Orasul Cisnadie

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

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

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

Vanzari:

pentru

COMPARABILA A: internet si informatii telefonice

<https://homezz.ro/parcare-350mp-de-inchiriat-sibiu-la-osea-2364615.html>

pentru **COMPARABILA B:** internet si informatii telefonice

<https://homezz.ro/de-inchiriat-teren-in-ploiesti-pozitie-excelenta-1000mp-550189.html>

pentru **COMPARABILA C:** internet si informatii telefonice

<https://homezz.ro/teren-de-inchiriat-in-soimus-2198363.html>

- Proprietarul imobilului – pentru informatiile legate de proprietatea evaluata: situatie juridica, istoric), care este responsabil exclusiv pentru veridicitatea informatiilor furnizate;
- Informatii privind piata imobiliara specifica (preturi, nivel chirii, etc.)
- Agentii imobiliare

8. Ipoteze si ipoteze speciale

Ipoteze:

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

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

Evaluatorul nu este responsabil pentru problemele de natură legală care afectează fie proprietatea

RAPORT DE EVALUARE Nr.1525din 09.02.2021 CLIENT : Orasul Cîsnadie

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

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

Conținutul acestui raport este confidențial pentru client și destinatar 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 DE EVALUARE Nr.1525din 09.02.2021 CLIENT : Orasul Cismadie
raport, în scopul utilizării precizate de către client și în scopul precizat în raport.

Ipoteze speciale –

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

-documentatie cadastrala ;

-Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare

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

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

9. Declararea conformitatii evaluarii cu standardele de evaluare ANEVAR

Evaluarea s-a realizat în concordanță cu prevederile din **Standardele de evaluare a bunurilor 2020**, compuse din:

Standarde generale

SEV 100	- Cadrul general (IVS Cadrul general)
SEV 101	- Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)
SEV 102	- Documentare și conformare (IVS 102)
SEV 103	- Raportare (IVS 103)
SEV 104	- Tipuri ale valorii (IVS 104)
SEV 105	- Abordări și metode de evaluare

Standarde pentru active

Bunuri imobile

SEV 230	- Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400)
GEV 232	- Evaluarea proprietății generatoare de afaceri
SEV 233	- Proprietatea în curs de construire (IVS 410)
SEV 340	- Evaluarea bunurilor imobile și eficiența energetică (EVIP)
GEV 500	- Determinarea valorii impozabile a clădirilor
GEV 630	- Evaluarea bunurilor imobile

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;

RAPORT DE EVALUARE Nr.1525din 09.02.2021 CLIENT : Orasul Cismadie

- prezentarea datelor, descrierea bunului, situatia juridica si analiza pietei specifice;
- analiza datelor, analiza celei mai bune utilizari si abordarile in evaluare;
- reconcilierea rezultatelor si opinia evaluatorului, justificarea selectarii valorii si opinia finala a evaluatorului asupra valorii de piata a bunului;
- anexe, argumente suplimentare care stau la baza estimarii valorii de piata a bunului, documentele de proprietate, date de piata, fotografii,etc.

13. Riscul evaluarii

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

- activitatea curentă și tendințele pieței relevante;
 - în prezent, piata 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 preturilor, 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 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 preturilor.
- abordarea valorii adoptată și gradul de fundamentare al evaluării cu informații de piață;
 - pentru estimarea valorii de piață a proprietății tip teren s-a apelat la abordarea prin piață .
 - Rezultatul evaluării: a fost selectată valoarea obținută prin abordarea prin piață Pentru

RAPORT DE EVALUARE Nr.1525din 09.02.2021 CLIENT : Orasul Cismadie

aplicarea acesteia, s-au utilizat informatii extrase din piată, verificate pentru valabilitate si veridicitate. Această abordare respectă criteriile de adecvare, precizie si cantitate a informatiilor utilizate.

Riscuri specifice imobilelor evaluate:

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

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

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

I. PREZENTAREA DATELOR

1. Descrierea juridica

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

Inventarul Bunurilor care apartin ; Domeniului public ale orasului schita

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

2. Date despre zona, oras, vecinatati si amplasare

- Proprietatea evaluată este situată in intravilanul localitatii Cismadie
Proprietatea face parte din zona rezidentiala Cindrelu ; NR. 1 , zona in stagnare;

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

Utilitati:

- Retea urbana de energie electrica: in zona

RAPORT DE EVALUARE Nr.1525din 09.02.2021 CLIENT : Orasul Cisnadie

- Retea urbana de apa: in zona
- Retea urbana de termoficare: inexistentă
- Retea urbana de gaze: In zona
- Retea urbana de canalizare: in zona
- Retea urbana de telefonie: In zona

Artere de circulatie:

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

Ambient

- Ambient agreabil
- Trafic auto redus
- Trafic pietonal redus

3. Declariere amplasament

- Proprietatea evaluată este situată în intravilanul localitatii Cisnadie, cu acces din Str. Cindrelu, zona preponderent rezidentiala de case/vile, blocuri în dezvoltare, situata pe mediana localității Cisnadie zona A.
 - Accesul la teren se face din Strada Cindrelu, 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. Declarierea terenului terenul nu facedin prezentul raport de evaluare

Date generale

- Teren intravilan cu suprafata 80 mp din acte, categoria de folosinta: amenajare terasa , zona mixta cu cladiri de tip locuinte, si spatii comerciale;
- Forma terenului: regulată – aprox. dreptunghiulara, avantajoasă
- Raportul laturilor: favorabil;
- Inclinare: plat
- Tip drum de acces: drum asfaltat – Strada Cindrelu
- Vecinatati: alte constructii,
- Utilitati
- Energie electrica, alimentare cu apa, canalizare ,gaze

Amenajări ale terenului:

- terenul nu este îngrădit; este cu macadam

6. Date privind impozitele si taxele

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

RAPORT DE EVALUARE Nr.1525din 09.02.2021 CLIENT : Orasul Cisnadie**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 in scop parcaje auto, sau catre societati comerciale/persoane fizice in scop construire case de locuit. In prezent piata este intr-o stare de cvasistabilitate, insa oferta devanseaza in ultimii ani cererea de proprietati similare. Se apreciaza deci ca in ultimii ani piata este o piata a cumparatorilor, datorita numarului relativ generos de oferte, dar si pentru faptul ca in privinta finantarilor, rigorile se mentin crescute la accesul acestora, inclusive pentru situatii de dezvoltari ulterioare profitabile. Se poate considera ca piata terenurilor rezidentiale, de servicii sau mixte este o piata stabila, asezata cu posibilitati de crestere.

II. ANALIZA DE PIATA**Analiza preliminara a economiei:**

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

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

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

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

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

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

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

RAPORT DE EVALUARE Nr.1525din 09.02.2021 CLIENT : Orasul Cisnadia

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

<https://www.digi24.ro/stiri/economie/finante-economie/analiza-cat-de-reala-c-cresterea-economica-de-5-ce-spun-specialistii-despre-cifra-care-a-intrecut-cele-mai-optimiste-estimari-1131093>

Delimitarea ariei de piața pentru imobilul analizat: Piața specifică

Piața imobiliară se poate defini ca fiind mediul în care bunurile și serviciile se comercializează între cumpărători și vânzatori, prin mecanismul pretului. Conceptul de piață presupune ca bunurile și serviciile se pot comercializa fără restricții între cumpărători și vânzatori. Fiecare parte va reacționa la raportul dintre cerere și ofertă, și la alți factori de stabilire a pretului, ca și la propria lor înțelegere a utilității relative a bunurilor sau serviciilor și la nevoile și dorințele individuale. Pentru a estima cel mai probabil pret plătit pentru un activ, este fundamentală înțelegerea dimensiunii pieței pe care acel activ s-ar comercializa. Aceasta deoarece prețul obținabil va depinde de numărul cumpărătorilor și vânzătorilor de pe piața particulară, la data evaluării. Pentru a avea un efect asupra pretului, cumpărătorii și vânzătorii trebuie să aibă acces pe piață. Această piață se definește pe baza tipului de proprietate, potențialul de a produce venituri, localizare, caracteristicile investitorilor și 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 sunt imediat disponibile, există decalaj între cerere și ofertă, cererea poate fi volatilă datorită unor schimbări rapide în mărimea și structura populației). În prezent piața imobiliară la nivelul localității CISNADIE, este în declin.

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

RAPORT DE EVALUARE Nr.1525din 09.02.2021 CLIENT : Orasul Cismadie

tipul, amplasarea, design si restrictii privind proprietatile, pe de alta parte, s-au creat diferite pietele imobiliare (rezidentiale, comerciale, industriale, agricole, speciale). Acestea, la randul lor, pot fi impartite in pietele mai mici, specializate, numite subpiete, acestea fiind un proces de segmentare a pietei si dezagregare a proprietatii. In cazul proprietatii evaluate, pentru identificarea pietei sale imobiliare specifice, s-au investigat o serie de factori, incepand cu tipul proprietatii. Proprietatea evaluata in prezent este o proprietate de tip bar+terasa. In analiza acestei pietele am investigat aspect si trenduri inregistrate in ultimul an, cererea specifica si oferta competitiva pentru tipul de proprietate delimitat , in diferite zone similare. Tipul activitatii ce se va desfasura dupa amenajarea terenului a fost selectata in urma analizei celei mai bune utilizari, in urma unui studiu de fezabilitate, care fructifica optim amplasamentul imobilului evaluat prin prisma retabilitatii investitiei imobiliare.

Piata imobiliara specifica –cuprinde proprietati comerciale situate in pacari , zone rezidentiale

Tipul proprietății; definirea pietei

3.2. Oferta competitiva

Oferta de active similare s-a manifestat sporadic si pana in prezent(rezultand din anumite active aflate in patrimoniul unor orase, sate .

3.3. Analiza cererii

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

Echilibrul pietei. Raportul cerere-oferta

Avand in vedere aspectele prezentate mai sus, proprietatea imobiliara evaluata este caracterizata de urmatoarele elemente:

- este amplasata in zona mediana , avand o atractivitate scazuta pe piata imobiliara datorita specificului acesteia;
- piata imobiliara este in stagnare, observandu-se o crestere usoara a preturilor pe toate segmentele de piata , mai ale ale bazelor sportive si de agrement ;

Piata imobiliara a imobilelor similare in zona este slaba pentru ca exista cerere mica datorita prudentei investitorilor, lipsei salariilor mari , precum si a influentelor pietei financiare nationale si internationale, cat si a restrictiilor impuse la accesarea de credite.

III. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZARI

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

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

RAPORT DE EVALUARE Nr.1525din 09.02.2021 CLIENT : Orasul Cisnadie

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

Fezabila financiar – toate utilizările 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

RAPORT DE EVALUARE Nr.1525din 09.02.2021 CLIENT : Orasul Cisnădie

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 veniturii 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 **teren inchiriere**

IV. EVALUARE

Valoarea unui imobil este influentata in permanenta de cerere si oferta. Anticiparea, schimbarea substitutia si echilibrul sunt principiile evaluarii care la randul lor au influenta asupra valorii terenului. Punctul de echilibru nu este atins, nici macar pe termen scurt de aceea valoarea terenului este in mare masura influentata de cerere

Evaluarea Inchirierii terenului;

- Valoarea de piață a a chiriei terenului , trebuie estimată având în vedere cea mai bună utilizare a acesteia.
 - Metodele de evaluare a chiriei sunt următoarele: comparația directă, Abordare prin cost -costul de inlocuire net , Abordare prin venit
 - Comparația directă este cea mai utilizată metodă pentru evaluarea chiriei terenului și cea mai adecvată atunci când există informații disponibile despre tranzacții și/sau oferte comparabile.
 - Metoda costului de înlocuire net nu s-a putut aplica intrucat nu se pot estima cu precizie anumite costuri ascunse legate de intretinerea gazonului si instalatiilor
- Abordare prin venit nu este relevanta intrucat nu exista o evident clara a veniturilor si cheltuiellilor ;

4.2.1 Comparatia directa

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

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

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

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

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

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

RAPORT DE EVALUARE Nr.1525din 09.02.2021 CLIENT : Orasul Cismadie
 comparatiei directe

VALOAREA DE PIATA ESTIMATĂ PRIN TEHNICA COMPARATIEI VANZARILOR /luna	960 lei echivalent 197 euro
Pret /mp/luna	12 lei Echivalent 2.46 euro

V. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

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

Procesul de evaluare a constat in aplicarea a unei singure abordari de evaluare adecvata si s-a obtinut urmatoarea valoare:

- Tehnica comparatiei vanzarilor 960 LEI echivalent 197 EURO

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 care le consideram relevante pentru aceasta abordare

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

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

960 LEI echivalent 197 EURO

valoare obținută prin tehnica comparatiei vanzarilor

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

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

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

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

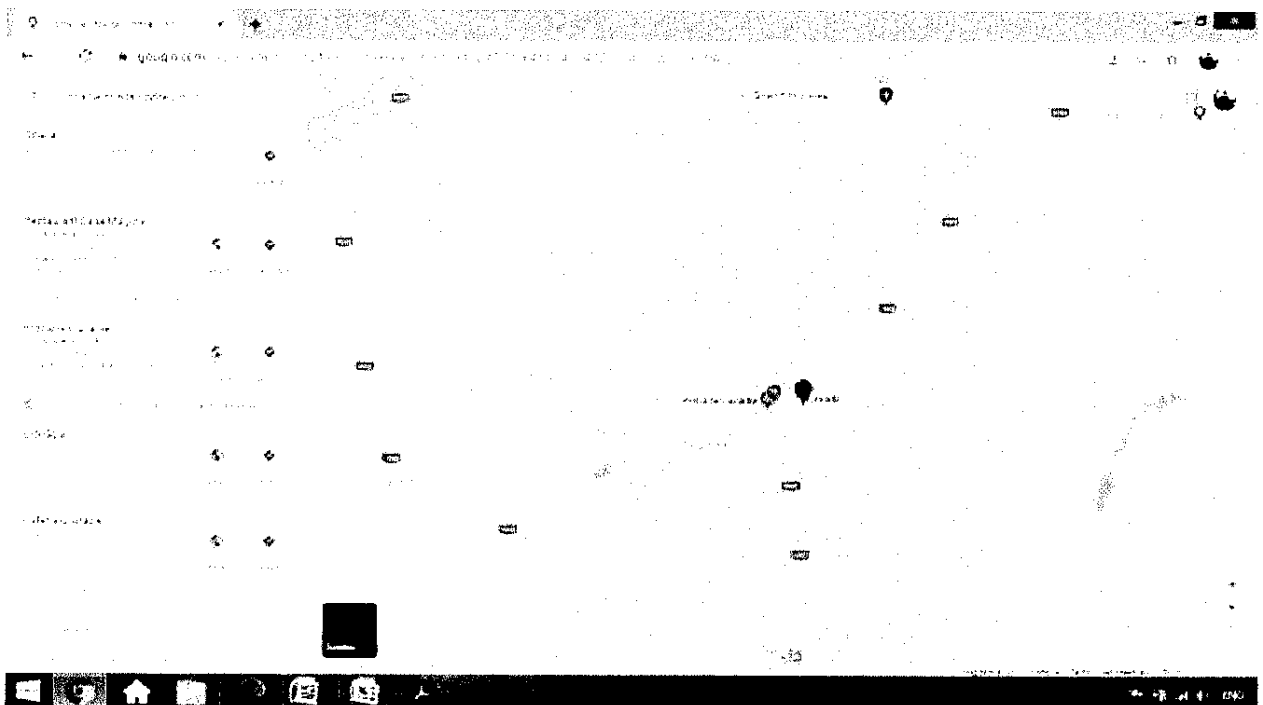
RAPORT DE EVALUARE Nr.1525din 09.02.2021 CLIENT : Orasul Cisnadie
Valorii de piata, așa cum apare ea în Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR 2020 .

EVALUATOR AUTORIZAT,
Membru titular ANEVAR,
Ec Al.Tomi Sorin Toma
Legitimatie nr 10106

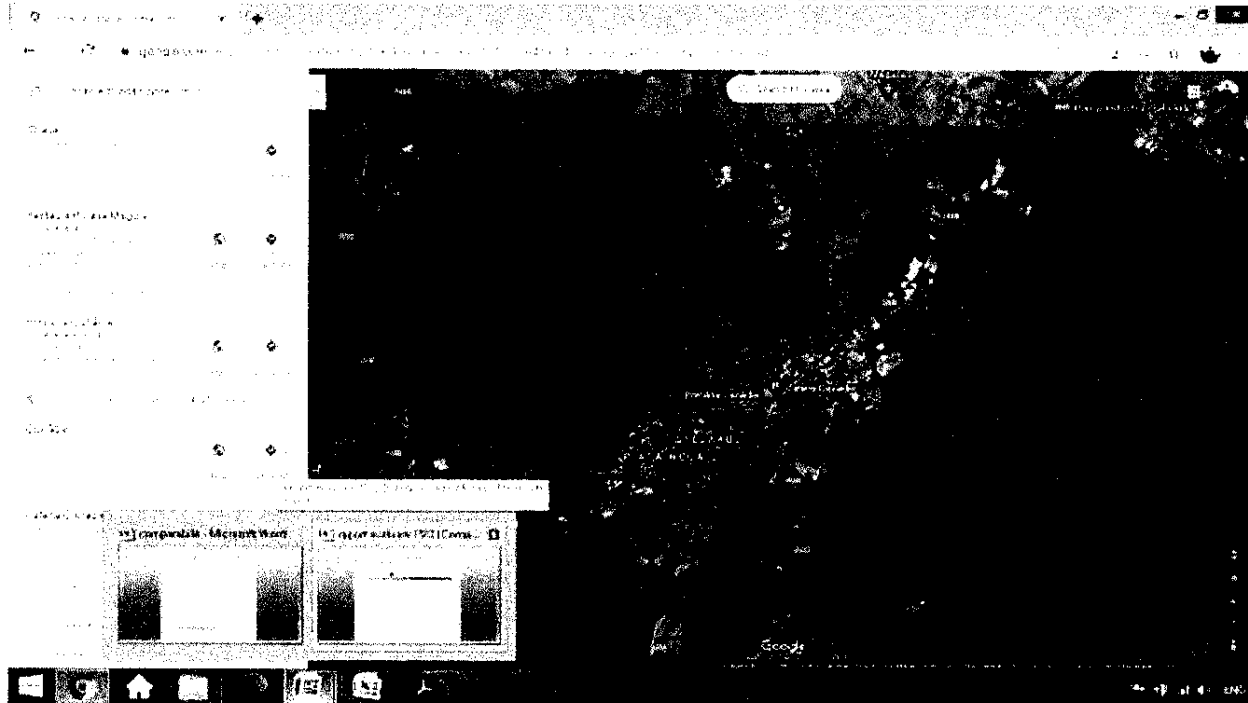


VI. ANEXE

Localizare proprietate subiect:

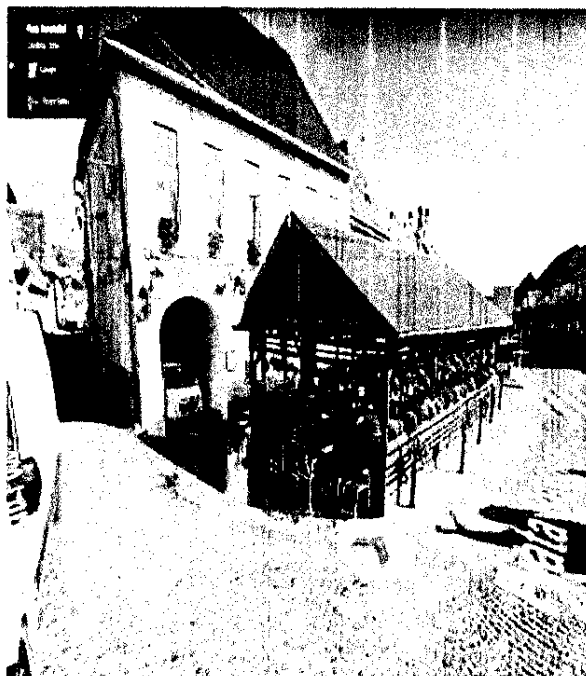


RAPORT DE EVALUARE Nr.1525din 09.02.2021 CLIENT : Orasul Cisnadie



Fotografii

RAPORT DE EVALUARE Nr.1525din 09.02.2021 CLIENT : Orasul Cisnadie



Anexe de calcul:

RAPORT DE EVALUARE Nr.1525din 09.02.2021 CLIENT : Orasul Cisnădie

Elemente de comparație		comparabila "A" pret/mp/luna	comparabila "B" pret/mp/luna	comparabila "C" pret/mp/luna
Preț unitar închiriere / ofertare (Euro / mp)	80	3,43	2,00	2,50
Data ofertării		Februarie 2021	Februarie 2021	Februarie 2021
Pret de vanzare negociat (Eur/mp)-5%		3,26	1,90	2,38
Drept de proprietate	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
ajustare pentru dr. de proprietate (euro / mp)		0%	0%	0%
		0	0	0
Preț ajustat (Euro / mp)		3,26	1,90	2,38
Restricții legale	nu sunt	similar	similar	similar
ajustare pentru restricții legale (Euro / mp)		0%	0%	0%
		0	0	0,00
Preț ajustat (Euro / mp)		3,26	1,90	2,38
Condiții ale pieței	la piata	la piata	la piata	la piata
ajustare pentru cond. de piata (Euro / mp)		0%	0%	0%
		0	0	0
Preț ajustat (Euro / mp)		3,26	1,90	2,38
Localizare	Cisnădie	Sibiu central-superior	Ploiești periferic inferior	Soimus -la drum -similar
		-1,00	1	0
Preț ajustat (Euro / mp)		2,26	2,40	2,38
Suprafata	80,00	350,00	600,00	160,00
ajustare pentru caracteristici fizice (Euro / mp)		8,0%	10,0%	4,0%
		0,18	0,24	0,10
Preț ajustat (Euro / mp)		2,44	2,64	2,47
Dotari- disponibile	echipare	similar	inferior	similar
ajustare pentru dotari disponibile		0	0	0
Preț ajustat (Euro / mp)		2,44	2,64	2,47
Grad de ocupare		similar	similar	Similar
ajustare pentru grad de utilizare		0,00	0,00	0,00
Preț ajustat (Euro / mp)		2,44	2,64	2,47
Amenajare	teren pentru amplasare chiosc	Teren liber	Teren liber	Teren liber
ajustare pentru încadrarea în PUZ (Euro / mp)		0%	0%	0%
		0,00	0,00	0,00
Preț ajustat (Euro / mp)		2,44	2,64	2,47
ajustare totală brută		1	1	0
ajustare totală brută (% din prețul de vânzare)		34,4%	37,0%	3,8%
Preț ajustat (Euro / mp)	2,47	2,44	2,64	2,47

Numar ore **80,00** mp
 Valoare lei/Euro = **4,8744**
 Valoare teren / luna = **963** LEI
 Valoare totala teren rotunjita = **960,0** LEI
 echivalent **197** EURO

12

*NOTA; Negocierea: reprezinta procesul prin care doua sau mai multe parti între care exista interdependenta dar si divergente opteaza in mod voluntar pentru conlucrare in vederea ajungerii la un acord reciproc avantajos. Cuantumul negocierii este -5 % intrucat pe de o parte oferta este mai mare decat cererea in zona iar pe de alta parte vanzatorii au tendinta sa creasca pretul de vanzare pentru a avea marja de negociere. Ajustarile din grila vin sa sustina comportamentul cumparatorului si al vanzatorului in cadrul unei tranzactii ipotetice, indiferent ca este criza sau crestere economica; vanzatorul nu este dispus sa negocieze puternic in interactiunea cu cumparatorul promitent din contra acesta se manifesta conform datelor din cadrul de finitiei valorii de piata. Rata scaderii pretului de oferta din proprie initiativa este mai mare decat rata negocierii. Referitor la ajustarea din negociere se mentioneaza ca nu se regaseste in ajustarea totala bruta.

Ajustare

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

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

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

Ajustare pentru suprafata ; ajustare pozitiva la comparabila A,B,C avand o suprafata mai mare este mai

RAPORT DE EVALUARE Nr.1525din 09.02.2021 CLIENT : Orasul Cisnadia
 putin atractiva pe piata imobiliara -s-a aplicat tehnica interviului

Ajustari pentru dotari- nu s-au aplicat ajustari echipare teren similara ; tehnica interviului -

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

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

EXTRAS PRIVIND PRETURILE PE SEGMENTUL DE PIATA AL PROPRIETATI

Comparabila A



Ofer spre inchiriere in Sibiu, intr-o zona cu un intens trafic pietonal si auto, parcare betonata, cu deschidere la sosea. Parcarea are o suprafata de aproximativ 350 mp la cerere se poate inchiria o suprafata mai mare sau mai mica, este pretabila pentru showroom de utilaje agricole, camioane, autoturisme, parcare , reprezentanta, spalatorie self service, etc. Pentru mai multe detalii va rugam sa ne contactati.

RAPORT DE EVALUARE Nr.1525din 09.02.2021 CLIENT : Orasul Cisnadi

Stalii de autobuz	Distanța
Stare autobuz	231 metri
Stare autobuz	279 metri
Stare autobuz	388 metri
Stare autobuz	439 metri

07xx - AFIȘEAZĂ

PERSPECTIVE DE INVESTIȚII PENTRU 2021

<https://homezz.ro/parcare-350mp-de-inchiriat-sibiu-la-sosea-2364615.html>

Comparabila B

De inchiriat teren in Ploiesti, pozitie excelenta 600 mp

1.200 EUR

0732223300

PERSPECTIVE DE INVESTIȚII PENTRU 2021

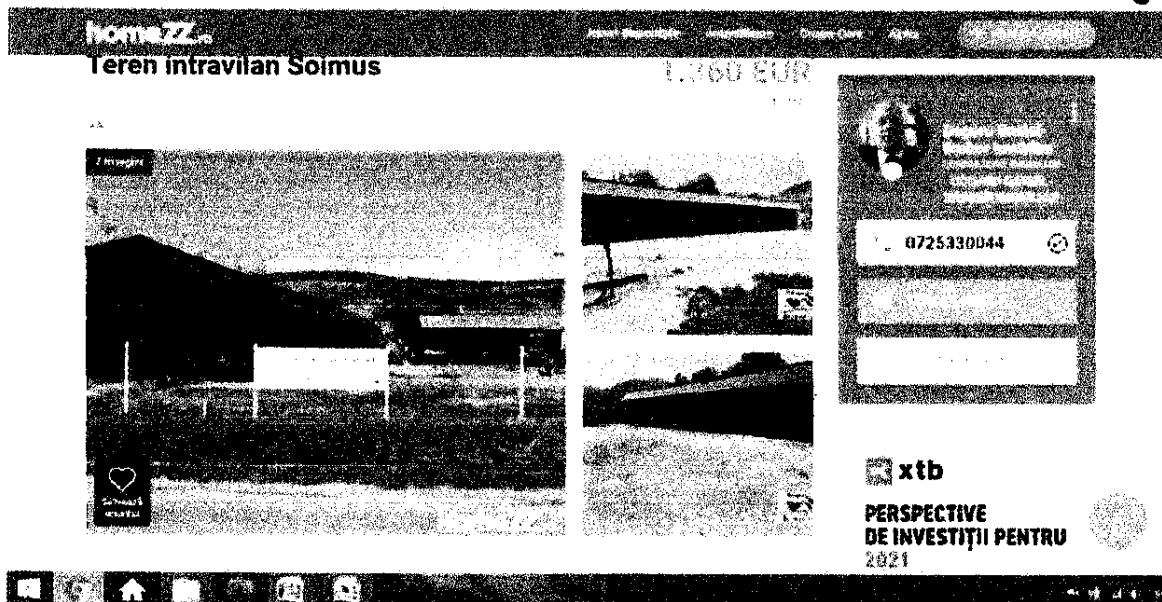
Teren 600 mp, situat la intersectia B-dului Bucuresti cu B-dul Petrolului, doua fronturi stradale, doua accese, vizibilitate excelenta. Potrivit pentru activitati care nu necesita constructii.

<https://homezz.ro/de-inchiriat-teren-in-ploiesti-pozitie-excelenta-1000mp-550189.html>

Comparabila C



RAPORT DE EVALUARE Nr.1525din 09.02.2021 CLIENT : Orasul Cisnădie



Dogaru Daniel-Broker Imobiliar ofera pentru inchiriat teren in localitatea Soimus, la un kilometru de intrarea pe autostrada, ideal pentru desfasurarea de activitati de productie, depozite, parcare auto, utilaje, etc. Terenul se afla chiar la strada principala care duce la Balata, avand un trafic mare tot timpul saptamanii, cu atat mai mult in zilele de targ auto.

Mai jos sunt suprafetele aproximative care au ramas dupa ce o bucată de teren s-a inchiriat urmand ca in cel mai scurt timp sa functioneze o spalatorie auto.

Suprafata totala a terenului care este de inchiriat este de aproximativ 640 mp, care se poate inchiria integral sau doar pe portiuni. Astfel, am gandit 2 zone si anume:

- Zona A care este in suprafata aproximativa de 160 mp, dimensiuni aproximative 23x8, este chiar la drum si este gandita pentru o activitate de afacere cu expozitiile de vanzare.

Pret: 400 euro/luna(2,5 euro/mp) negociabil

- Zona B care este in suprafata aproximativa de 480 mp, dimensiuni aproximative 24x20, este ideala pentru activitate de depozit materiale de constructii, de productie, expozitie de vanzare de utilaje, masini, etc., avand si 4 boxe acoperite cu dimensiunile de 6x5x3

Pret: 960 euro/luna(2 euro/mp) negociabil

Terenul beneficiaza de toate utilitatile: apa, curent trifazic, gaz, canalizare. Deschiderea la drum este de 30 m si avand poarta mare permite si accesul TIR-urilor. De asemenea se poate discuta si pe marginea suprafetelor de teren si orice ce este nevoie pentru desfasurarea activitatii!

Invitam agentii imobiliare la colaborare! Comision oferit: 50%

Comision chirias: 0

<https://homezz.ro/teren-de-inchiriat-in-soimus-2198363.html>

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
 IONEL CUREA**

**CONTRASEMNEAZĂ,
 SECRETAR GENERAL,
 CIPRIAN CONSTANTIN RUSU**



**CONSILIUL LOCAL AL
ORASULUI CISNADIE**

CAIET DE SARCINI

privind închirierea prin licitație publică a unei suprafețe de teren de 80 mp, din domeniul public al orașului Cisnădie, în Cisnădie, str. Cindrelu, în vederea amplasării unei terase având ca scop desfășurarea unor activități comerciale

1. Obiectul închirierii

- 1.1 Obiectul închirierii îl constituie terenul în suprafață de 80 mp, situat în Cisnădie, str.Cindrelu.
1.2 Terenul face parte din domeniul public al orașului Cisnădie și este detaliat în planșele anexate.

2. Motivatia închirierii

2.1 Baza legala

Prevederile art. 14 si 15 din Legea nr. 213/1998 privind bunurile proprietate publică.
Prevederile art.334-346, 362 alin.(1) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ.
Prevederile Hotararii Consiliului Local Cisnadia n.47/25.02. 2021 privind închirierea prin licitație publică unei suprafețe de teren aflate în domeniul public al orașului Cisnădie.
Prevederile raportului de evaluare.

2.2 Scopul închirierii

Scopul închirierii este desfasurarea unor activitati comerciale.

3. Durata închirierii

Terenul se închiriaza pentru o perioada de **4 ani** începand cu**2021**. **Incetarea închirierii**

Incetarea contractului de inchiriere poate avea loc in urmatoarele situatii:

- a) la expirarea duratei stabilite prin contractul de inchiriere;
- b) pentru cazurile de interes public local sau national prin denuntarea unilaterala de catre proprietar, cu restituirea chiriei plătite anticipat;
- c) in cazul nerespectarii obligatiilor contractuale de catre chirias prin rezilierea unilaterala de catre proprietar, cu plata unei despagubiri in sarcina chiriasului;
- d) in cazul nerespectarii obligatiilor contractuale de catre proprietar, prin rezilierea unilaterala de catre chirias, cu plata unei despagubiri in sarcina proprietarului;
- e) la disparitia, dintr-o cauza de forta majora a bunului inchiriat sau in cazul imposibilitatii obiective a chiriasului de a-l exploata, prin renuntare, fara plata unei despagubiri; chiriasul are obligatia de a notifica deindata proprietarului despre disparitia bunului sau despre imposibilitatea de desfasurare a activitatii pentru care a fost inchiriat, declarand renuntarea la inchiriere;

4. Elemente de pret

4.1. Pretul de pornire a licitatiei va fi de **12 lei/mp/luna**, pret stabilit prin Raport de evaluare. Pasul de licitare este de **0,60 lei**.

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

4.3 Chiria lunara va fi indexata anual, in functie de indicele de inflatie comunicat de Comisia Nationala de Statistica prin Buletinul Statistic de Preturi.

4.4. Intarzierile la plata chiriei se vor sanctiona cu penalitati de 0,15% **pe zi** de intarziere la suma datorata, urmand ca pentru intarzierile ce depasesc 2 luni sa se procedeze la rezilierea contractului de inchiriere fara a fi necesara interventia instantelor judecatoresti (pact comisoriu expres).

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

5. Regimul bunurilor

5.1. Terenul care face obiectul inchirierii este proprietatea domeniului public al orasului Cisnadia, este administrat de catre Consiliul Local Cisnadia si va fi exploatat de catre chirias in conformitate cu

prevederile contractului de inchiriere, acesta ramanand proprietatea domeniului public si urmand a fi restituit de chiras la expirarea/incetarea contractului de inchiriere; acesta constituie bun de retur si revine de drept proprietarului, gratuit si liber de orice sarcini; in aceasta categorie intra si bunurile care au rezultat din investitiile prevazute in contractul de inchiriere, precum si bunurile rezultate din investitii si modernizari efectuate de chiras fara aprobarea proprietarului.

5.2. 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.

5.3 Câștigătorul licitației are obligația să respecte toate prevederile Certificatului de Urbanism anexat. Amplasarea terasei se va face pe baza Autorizației de Construire.

6. Conditii de mediu

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

7. Obligatiile partilor

7.1. proprietarul are urmatoarele obligatii:

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

7.2. chirasul are urmatoarele obligatii:

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

8. Raspunderea partilor

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

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

9. Solutionarea litigiilor

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

10. Dispozitii finale

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

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

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

10.4. Ofertanții vor prezenta la dosarul depus pentru licitație, garanția de participare în valoare de **100 lei RON**.

10.5 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, achitarea contravalorii documentației de licitație, a garanției de participare și a taxei de participare.

10.5. 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 Cîsnădie.

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

10.7 Ofertantul câștigător este obligat ca, în termen de 30 zile de la data câștigării licitației, să încheie contractul de închiriere cu proprietarul, nerespectarea acestei prevederi ducând la anularea licitației.

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

10.9 Comisia de licitație se numește prin dispoziție a primarului orașului Cîsnădie.

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

INSTRUCTIUNI

privind închirierea prin licitație publică a unei suprafețe de teren de 80 mp, din domeniul public al orașului Cislădie, în Cislădie, str. Cindrelu, în vederea amplasării unei terase având ca scop desfășurarea unor activități comerciale

1. Procedura de licitație aplicată: licitația publică deschisă
2. Scopul: stabilirea ofertei câștigătoare pentru închirierea terenului în suprafață de 80 mp situat în situat în Cislădie, str.Cindrelu.
3. Documente necesare ofertanților pentru a fi admiși:
 - dovada din care să reiasă că desfășoară activități de gravură monumente funerare.
 - certificat de atestare fiscală nu mai veche de 30 zile din care să reiasă că nu are datoriile la bugetul de stat;
 - certificat de atestare fiscală nu mai veche de 30 zile din care să reiasă că nu are datoriile bugetul local;
 - copie după actul de identitate al persoanei care participă la licitație;
 - dovada achitării costului documentației pentru licitație în sumă de 100 lei;
 - dovada achitării garanției de participare în sumă de 100 lei;
 - dovada achitării taxei de participare la licitație în sumă de 50 lei.
4. Elaborarea ofertelor:
 - limba de redactare- limba română;
 - perioada de valabilitate a ofertelor –**60 de zile**;
 - cuantumul garanției de participare –**100 lei**;
 - perioada de valabilitate a garanției de participare –**60 zile**;
 - modul de constituire a garanției de participare: în numerar la caseria Primăriei orașului Cislădie sau prin ordin de plată în contul nr. **50064406002** al Consiliului Local Cislădie deschis la -Trezoreria orașului Cislădie.
 - costul documentației pentru licitație (caiet de sarcini, instrucțiuni)-**100 lei**;
 - taxa de participare la licitație **50 lei**;
5. Prezentarea ofertelor:
 - adresa la care se depun ofertele: Primăria orașului Cislădie, P-ța Revoluției nr.1, la Registratura instituției;
 - data limită pentru depunerea ofertelor:....., orele
 - ofertele se prezintă în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior;
 - pe **plicul exterior** se va indica textul "licitație publică deschisă pentru închirierea terenului în suprafață de 80 mp, situat în situat în Cislădie, str.Cindrelu, 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:2021 ora, sala de consiliu;
 - licitația se va desfășura în două etape:
 - etapa întâi- deschiderea plicurilor exterioare; se verifică integritatea plicurilor; se verifică identitatea ofertanților; se verifică existența actelor doveditoare de plată a taxei de participare, costul documentației și garanției de participare; se verifică existența actelor cerute la punctul 3 din prezentele instrucțiuni; se întocmește un proces verbal.

- etapa a doua- deschiderea plicurilor interioare.

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

- criteriul aplicat pentru atribuirea contractului de închiriere: prețul cel mai ridicat;
- evaluarea ofertelor constă în compararea prețului fiecărei oferte și întocmirea unui clasament în ordinea descrescătoare a prețurilor oferite.

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

Președintele comisiei de licitație conduce întreaga activitate după următoarea procedură:

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

Se începe licitația deschisă, parcurgându-se următoarele etape:

- se trece la supralicitare prin strigare directă, începând de la oferta cea mai mare. Supralicitarea se continuă până când nici un ofertant nu mai supralicitează;
- între strigări se lasă un timp suficient pentru gândire;
- terenul se adjudecă celui ofertant care a făcut cea mai mare ofertă la a treia strigare consecutivă;
- comisia de licitație va încheia un proces-verbal de adjudecare în două exemplare, pentru teren;
- pe baza procesului verbal de adjudecare a licitației se va încheia contractul de închiriere.
- contractul de închiriere se încheie cu ofertantul câștigător în termen de 30 de zile de la adjudecarea licitației. Refuzul ofertantului câștigător de a semna contractul de închiriere atrage după sine pierderea garanției de participare și plata de daune interese;
- ofertanților necâștigători li se va restitui garanția de participare pe baza unei cereri scrise, în termen de 7 zile de la depunerea acesteia.

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
IONEL CUREA**



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