

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

**HOTĂRĂREA NR.73**

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 19 de consilieri la data de 22 aprilie 2021;

Analizând Referatul de aprobare nr.6214/13.04.2021 întocmit de inițiator și Raportul de specialitate nr.6215/13.04.2021 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.455/20.04.2021, al comisiei economico – financiare, agricultură, programe de dezvoltare mediu și turism nr.479/20.04.2021 și al comisiei tehnice, amenajarea teritoriului, administrarea domeniului public - privat, gospodăria orășenească și comerț nr.356/21.04.2021,

În conformitate cu art.332-348 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrative, cu modificările și completările ulterioare;

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

**HOTĂRĂȘTE:**

**Art.1.** Se însușește raportul de evaluare nr.1617/12.02..04.2021, înregistrat la Primăria orașului Cisnădie cu nr.6221/13.04.2021, întocmit de AL.Tomi Sorin Toma, expert evaluator, conform anexei 1 care face parte integrantă din prezenta hotărare.

**Art.2** Se aprobă organizarea unei licitații publice, în vederea închirierii 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.

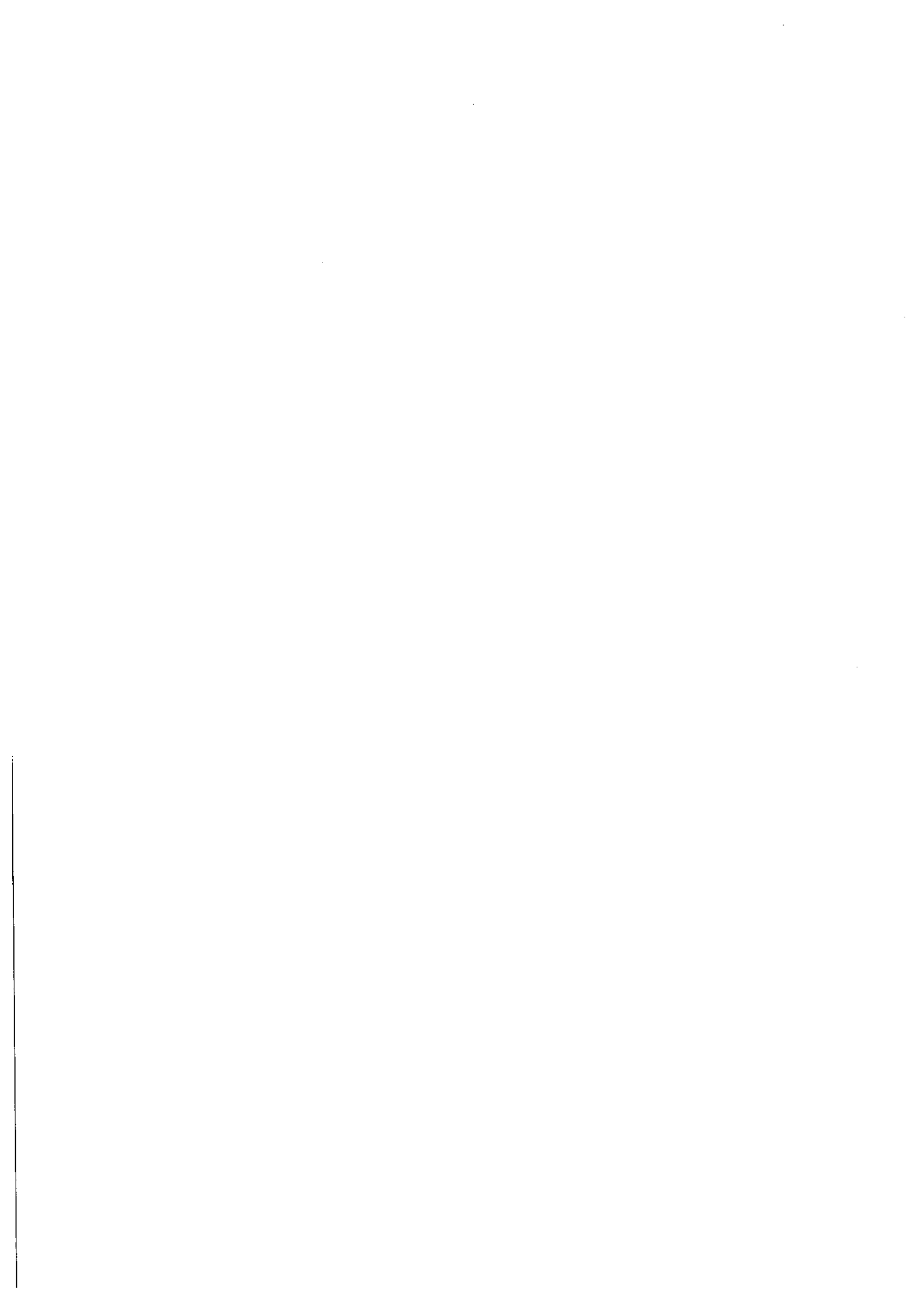
**Art.7** Comunicarea și publicitatea prezentei se asigură de către Direcția Administrație Publică Locală.

Adoptată în Cisnădie la data de 22 aprilie 2021, cu 19 voturi “pentru”.

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,  
DOINA CLAUDIA DRUȚĂ**



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



EvaluariAZ.ro

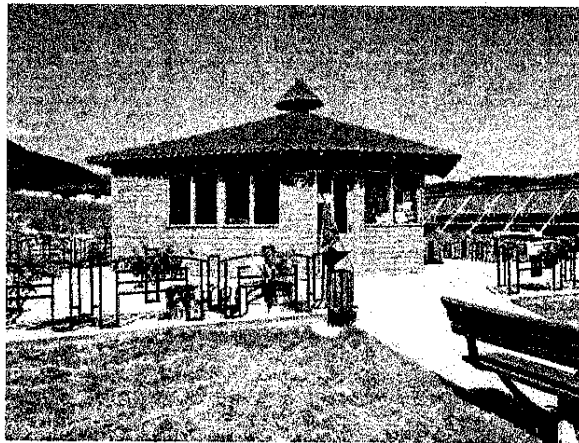
AL.TOMI SORIN TOMA EXPERT EVALUATOR  
Membru titular ANEVAR leg. 10106  
Web: [www.EvaluariAZ.ro](http://www.EvaluariAZ.ro)  
Facebook: [FB.com/evaluariaz](https://www.facebook.com/evaluariaz)  
Tel: +40 0723 006 291  
Mail: [office@evaluariaz.ro](mailto:office@evaluariaz.ro)

**RAPORT DE EVALUARE Nr.1617/12.02.2021 CLIENT : Orasul Cisnădie**

## **RAPORT DE EVALUARE**

### **Active din domeniul public al orasului Cisnădie- PENTRU INCHIRIERE PRIN LICITATIE PUBLICA**

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



**Adresa: Cisnădie , strada Magurii , FN**

**Proprietar: Orasul Cisnădie –Domeniul public**

**Solicitant: Orasul Cisnădie**

**Utilizator desemnat: Orasul Cisnădie**

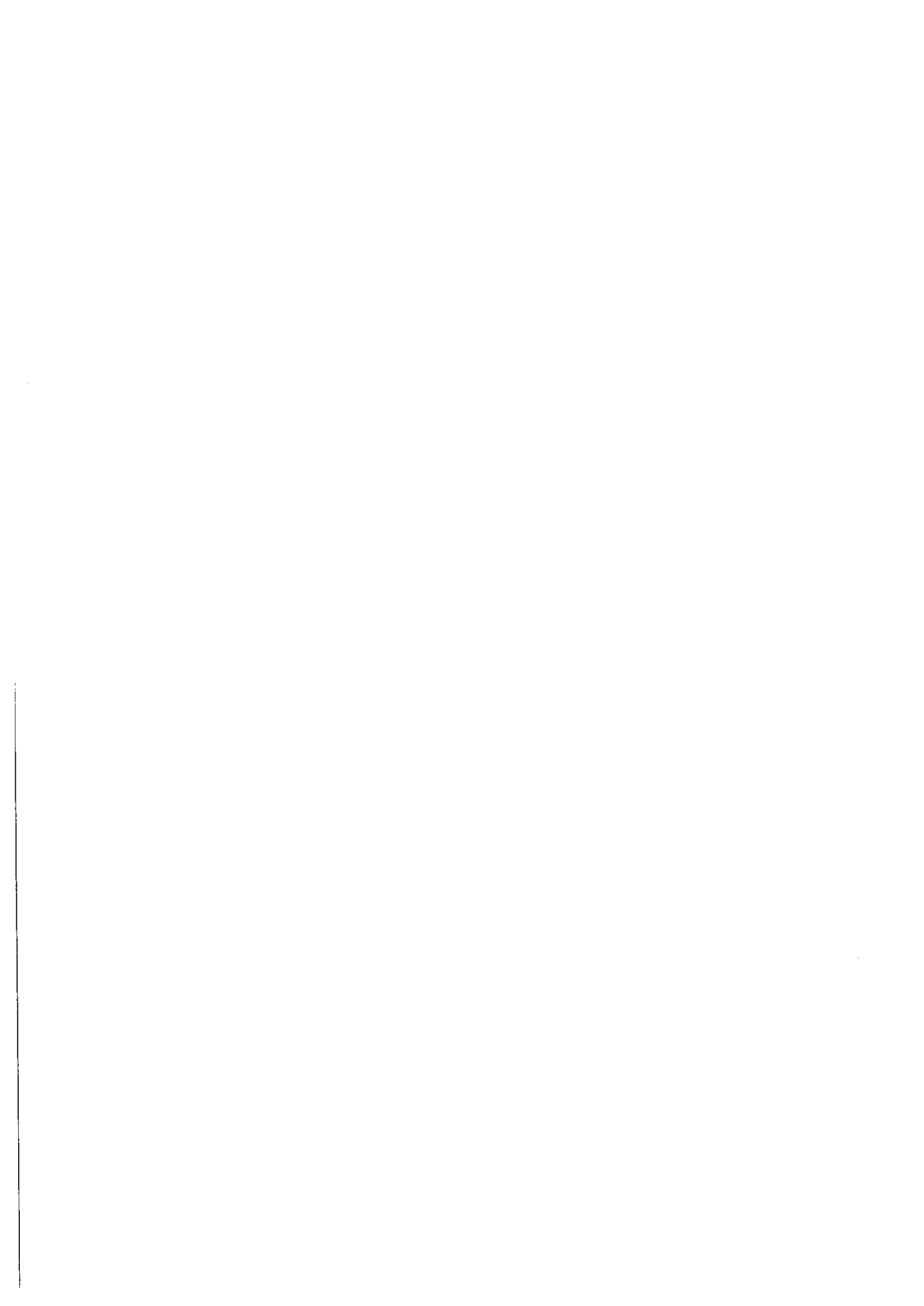
**Data inspectiei: 10.04.2021**

**Data evaluării: 10.04.2021**

**Data intocmirii raportului de evaluare: 12.04.2021**



*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.1617/12.02.2021 CLIENT : Orasul Cisnadie**

Catre:

**Orasul Cisnadie , in calitate de Client**

si

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

**Stimati parteneri,**

Ca urmare a solicitarii dumneavoastra, va transmitem Raportul de evaluare pentru imobilele propuse spre inchiriere.

Au fost supuse evaluarii drepturile de proprietate asa cum acestea au fost comunicate de orasul Cisnadie.

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.

Cu stima,

AL.TOMI SORIN TOMA EVALUATOR AUTORIZAT  
MEMBRU TITULAR ANEVAR  
LEGITIMATIE 10106





**RAPORT DE EVALUARE Nr.1617/12.02.2021 CLIENT : Orasul Cismadie**

## 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

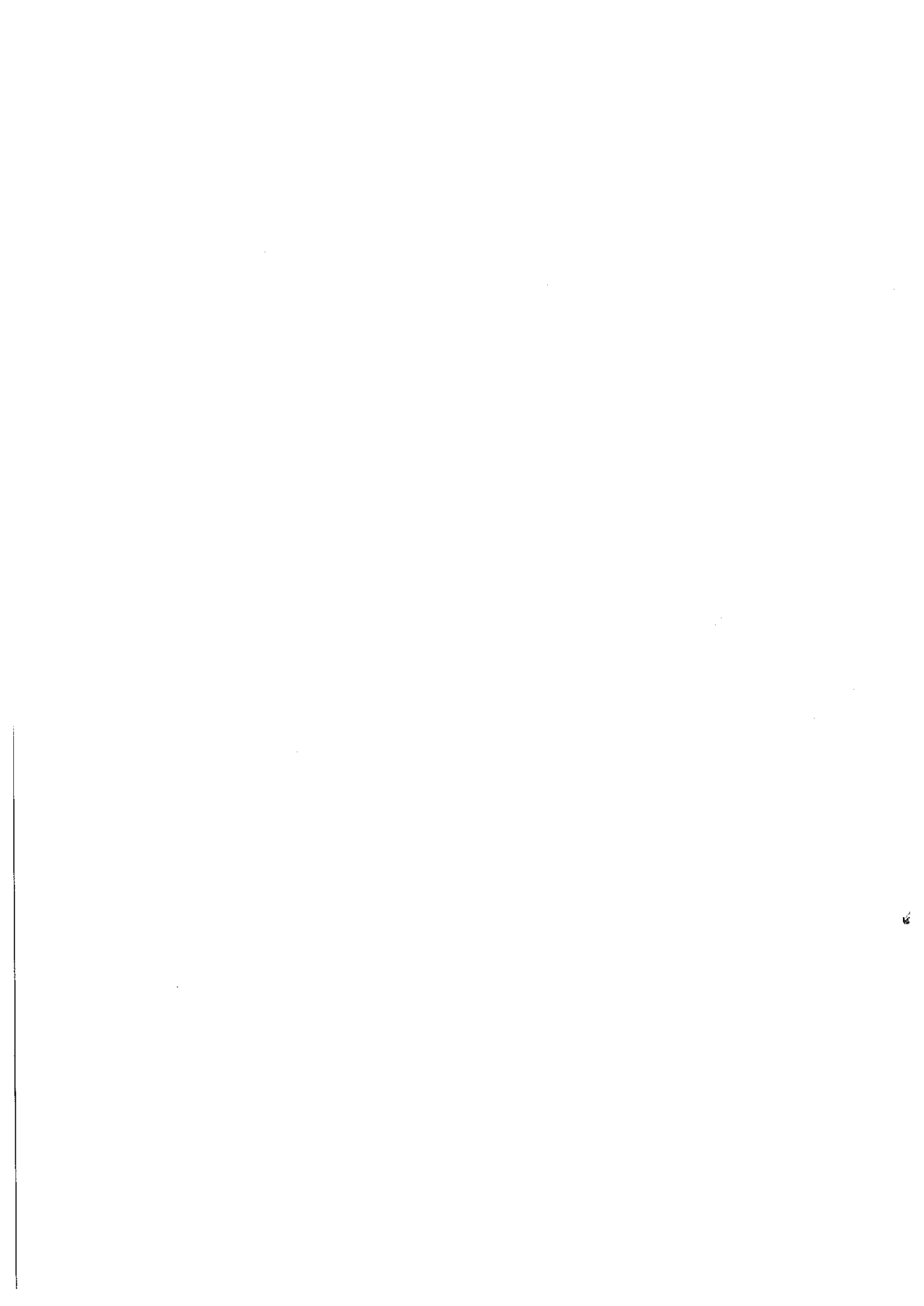
### III. Analiza pieței imobiliare

### IV. Analiza celei mai bune utilizari

### V. Evaluare

### VI. Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii

### VII. Anexe raport



**RAPORT DE EVALUARE Nr.1617/12.02.2021 CLIENT : Orasul Cisnadie**

**Nr. raport/data 1617/12.04.2021**

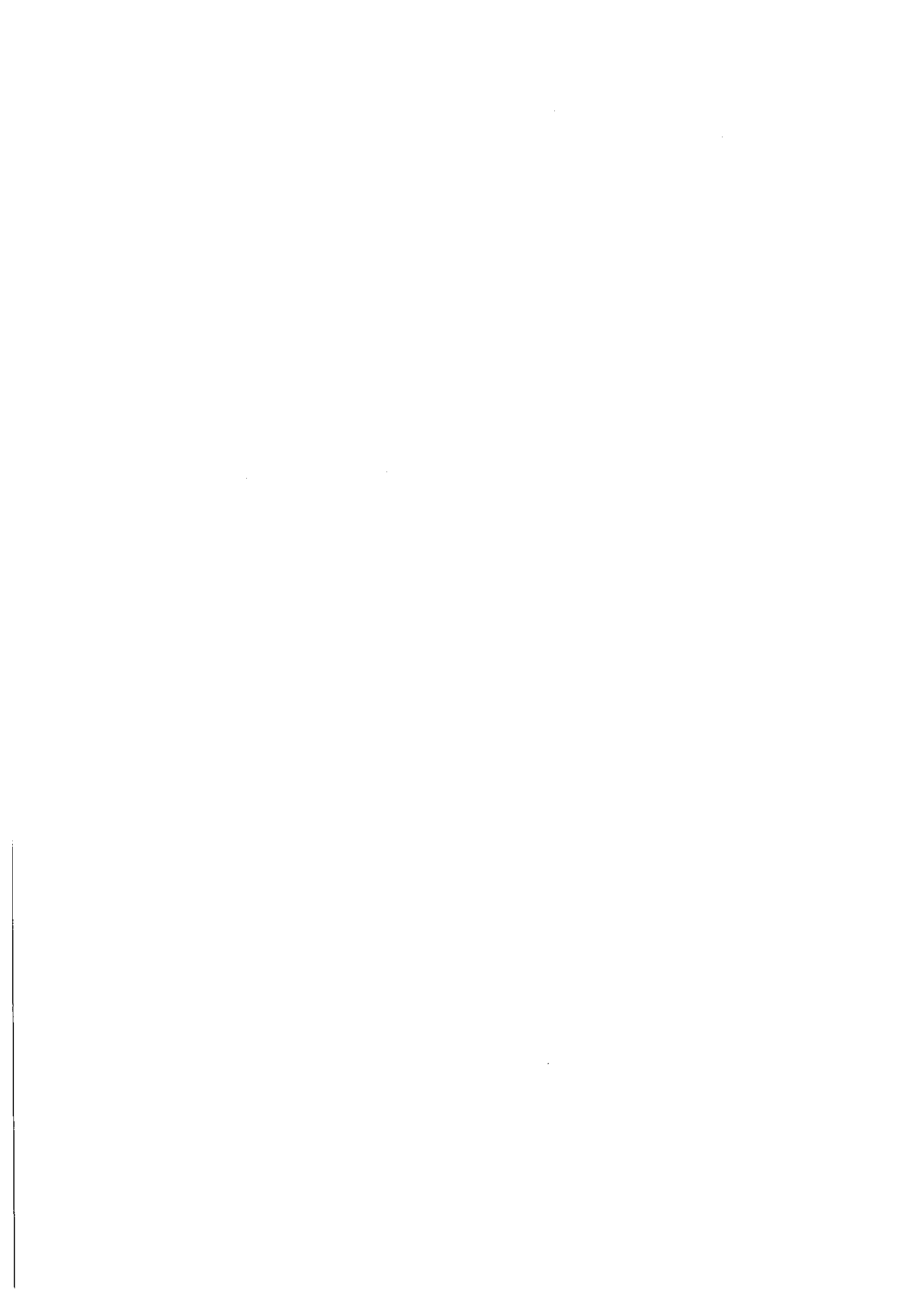
**SINTEZA EVALUARII**

- 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>4.9228</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	10.04.2021		
Data evaluarii	10.04.2021		
<b>VALOAREA DE PIATA inchiriere recomandata,</b>	-	LEI	EURO
<b>Inchiriere/ luna bar</b>	<b>420</b>		85
<b>Inchiriere/ luna terasa</b>	<b>1200</b>		244

**OBSERVATII SPECIALE**

Localizare	<i>Urban-oras mic</i>
Nivel de activitate a pietei (NAP)	<i>Scazut , sala polivalenta este situata median</i>
Justificarea Nivelului de activitate a pietei propus	<i>Ex. : scazuta; Amplasare periferica –in incinta bazei sportive</i>
Acces	<i>Da</i>



**RAPORT DE EVALUARE Nr.1617/12.02.2021 CLIENT : Orasul Cismadie**

	<i>Drum public</i>
<i>Utilitati: Energie electrica, apa, canalizare, gaze</i>	<i>Da , in zona bransat</i>
<i>Incadrare in clase de risc seismic (I-IV) sau categorii de urgenta (U1-U3)</i>	<i>Nu e cazul</i>
<i>Utilizare</i>	<i>-Bar + terasa</i>
<i>Identificare imobil</i>	<i>S-a realizat identificarea in teren adresa postala,</i>
<i>Diferente fata de actele de proprietate, constatate la inspectie</i>	<i>Nu sunt</i>
<i>Caracteristici Teren Liber</i>	<i>Un este cazul</i>
<i>Alte Observatii</i>	<i>Aspecte cu privire la vecinatati/ mediul inconjurator/ etc.;</i> <i>Sarcini/servituti; Nu sunt</i>

**Semnatura si parafa evaluatorului**

EC Al.Tomi Sorin Toma –Membru titular ANEVAR

Leg.10106 –valabil 2021





**RAPORT DE EVALUARE Nr.1617/12.02.2021 CLIENT : Orasul Cismadie**

**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 Cismadie -Domeniul public

Domiciliul: Piata Revolutiei , nr.1

Utilizator desemnat: **Orasul Cismadie**

**2. Scopul evaluarii**

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

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



**RAPORT DE EVALUARE Nr.1617/12.02.2021 CLIENT : Orasul Cisnădie**

**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 Cisnădie , str.Magurii , FN ,Judetul Sibiu

**Cod postal:** 555300

**Identificare cadastrala:** neinscrisa in cf

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

**4. Tipul valorii**

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

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

**5. Data evaluării:**

Data inspectiei: 10.04.2021

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

Data evaluarii: 10.04.2021

Data intocmirii raportului: 12.04.2021

**6. Documentarea necesara pentru elaborarea evaluării**

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

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



**RAPORT DE EVALUARE Nr.1617/12.02.2021 CLIENT : Orasul Cisnadia**  
evaluării.

Conform observațiilor la inspecție, s-a constatat ca 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.romimo.ro/anunturi/immobiliare/de-inchiriat/spatii-comerciale/spatiu-comercial/anunt/spatiu-comercial/6h87d2d6104h72ii144421dd0d4fh12f.html?utm\\_source=oferte360.ro](https://www.romimo.ro/anunturi/immobiliare/de-inchiriat/spatii-comerciale/spatiu-comercial/anunt/spatiu-comercial/6h87d2d6104h72ii144421dd0d4fh12f.html?utm_source=oferte360.ro)

- pentru **COMPARABILA B:** internet și informații telefonice

<https://www.storia.ro/ro/oferta/spatiu-comercial-in-sibiu-calea-cisnadiiei-IDm3fv.html#86028ad6a1>

- pentru **COMPARABILA C:** internet și informații telefonice

<https://www.oferte360.ro/spatii-comerciale-inchiriat/spatii-de-inchiriat-cisnadia.html>

pentru **COMPARABILA D :** internet și informații telefonice

<https://www.storia.ro/ro/oferta/spatiu-comercial-central-cisnadia-IDiEfY.html#0fb86d64ba>

- Proprietarul imobilului – pentru informațiile legate de proprietatea evaluată: situație juridică, istoric), care este responsabil exclusiv pentru veridicitatea informațiilor furnizate;
- Informații privind piața imobiliară specifică (prețuri, nivel chirii, etc.)
- Agenții imobiliare

## **8. Ipoteze și ipoteze speciale**

**Ipoteze:**

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



**RAPORT DE EVALUARE Nr.1617/12.02.2021 CLIENT : Orasul Cisnădie**

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 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.



## **RAPORT DE EVALUARE Nr.1617/12.02.2021 CLIENT : Orasul Cisnădie**

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. Declararea conformității evaluării 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

##### **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



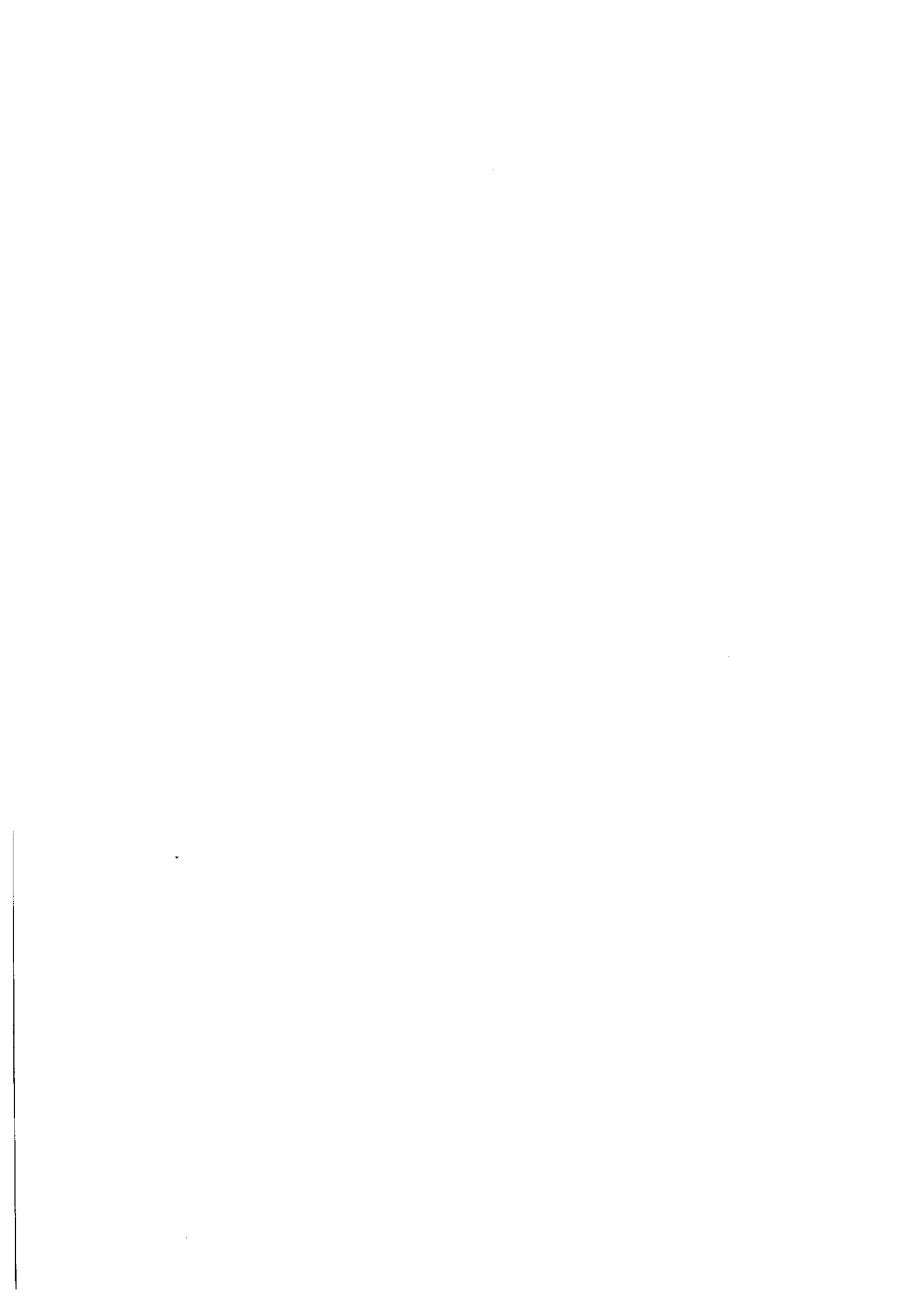
**RAPORT DE EVALUARE Nr.1617/12.02.2021 CLIENT : Orasul Cismadie**  
evaluării;

- 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 evaluării**

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 mentine pe termen scurt.
- orice impact al unor evenimente previzibile (la data evaluării) asupra valorii imobilelor;
  - posibilitatea scăderii puterii de cumpărare a populației și, implicit, a reducerii cererii, care ar putea conduce la reducerea preturilor.
- 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 .



## **RAPORT DE EVALUARE Nr.1617/12.02.2021 CLIENT : Orasul Cismadie**

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

### **Riscuri specifice imobilelor evaluate:**

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

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

- activitatea curentă și tendințele pieței relevante: - piața puțin activă
- cererea pentru categoria de proprietate în cadrul localității – scăzută
- cererea potențială și posibilă pentru utilizări alternative – nu este cazul
- impactul oricărui eveniment previzibil la data evaluării asupra valorii viitoare a proprietății – risc în funcție de evoluția pieței specifice, durata mare de expunere pe piață 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, oras, vecinătăți și amplasare**

Zona:

- Proprietatea evaluată este situată în intravilanul localității Cismadie

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



## **RAPORT DE EVALUARE Nr.1617/12.02.2021 CLIENT : Orasul Cismadie**

- Retea urbana de gaze: In zona
- Retea urbana de canalizare: in zona
- Retea urbana de telefonie: In zona

### Artere de circulatie:

- Auto: Strada Magurii
- 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. Decriere amplasament**

- Proprietatea evaluată este situată in intravilanul localitatii Cismadie, cu acces din Baza Sportiva situata la strada Magurii , zona preponderent rezidentiala de case/vile, blocuri în dezvoltare, situata pe mediana localității Cismadie zona A.
- Accesul la teren se face din strada Magurii , strada asfaltata cu o banda pe sens;
- 4. Absent poluare in zona, in termenii uzuali, general acceptati de standardele in vigoare. Fara puncte de activitate generatoare de noxe. Utilizarile anterioare ale proprietatii propuse in 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**

In conformitate cu prevederile de cod fiscal si Hotararile Consiliului Local al localitatii Cismadie, impozitele pe terenurile urbane si amenajamente, sunt aplicate in 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



**RAPORT DE EVALUARE Nr.1617/12.02.2021 CLIENT : Orasul Cisnădie**

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, inasa 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 finantarii, 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**

**I. Analiza preliminara a economiei:**

**PIAȚA SPAȚIILOR INDUSTRIALE SI ADMINISTRATIVE LA NIVEL NATIONAL**

**Oferta și cererea**

Colliers: Piața spațiilor logistice și industriale a crescut cu 5% în S1/2020, până la 4,7 mil. mp și va depăși 5 mil. mp la finalul anului. "Există încă loc de creștere"

Piața locală a spațiilor industriale și logistice moderne a ajuns la 4,72 milioane de metri pătrați la finalul primei jumătăți a anului, în creștere cu 5% față de aceeași perioadă din 2019, reprezentând peste 9% din stocul celor mai mari 17 piețe din Europa Centrală și de Est (ECE), potrivit unui raport al Colliers International, care estimează că până la finalul anului piața va depăși 5 milioane de metri pătrați.

"Piața industrială și logistică românească a fost probabil una dintre cele mai dinamice din Europa, deși a crescut de la un nivel destul de mic. Pe termen mai lung, relativa sub-livrare de spații industriale și logistice din România, pe cap de locuitor, susține o creștere puternică în deceniul următor. În ceea ce privește a doua jumătate a acestui an, se așteaptă ca cererea, gradul de neocupare și ratele de închiriere să rămână stabile. O creștere a gradului de neocupare a depozitelor ar putea fi observată pe piața din București, oferind mai multe opțiuni pentru chiriașii activi pe această piață, atât în ceea ce privește chiriile, cât și locațiile", explică Laurențiu Duică, Partner & Head of Industrial Agency la Colliers International.

Începând cu 2015, stocul de spații industriale și logistice moderne din România a crescut de trei ori, existând încă un decalaj semnificativ între România și alte piețe din Europa Centrală și de Est. Spre exemplu, în Republica Cehă, spațiile industriale și logistice moderne se situează la aproximativ 9 milioane de metri pătrați, în timp ce în Polonia sunt în jur de 19,6 milioane de metri pătrați. Aceasta înseamnă că stocul modern de depozite din România pe cap de locuitor este de patru ori sub cel din Cehia și de două ori sub cel din Polonia, potrivit datelor Colliers.

În S1/2020 au fost livrați aproximativ 120.000 de metri pătrați de noi spații industriale și logistice moderne, ceea ce a reprezentat o scădere față de aceeași perioadă din 2019, când dezvoltatorii au livrat 300.000 de



**RAPORT DE EVALUARE Nr.1617/12.02.2021 CLIENT : Orasul Cisnădie**

metri pătrați, însă a doua jumătate a anului este văzută a fi mult mai activă, cu aproape 300.000 de metri pătrați în livrări noi preconizate, din care peste 60% sunt situate la periferia Bucureștiului.

În același timp, volumul total al depozitelor închiriate din România la finalul lunii iunie a ajuns la 250.000 de metri pătrați de spații logistice și industriale, contractele noi fiind dominante, în proporție de 81%.

Bucureștiul a reprezentat 35% din volumul total al spațiilor închiriate, respectiv 87.500 de metri pătrați, iar cea mai mare pondere a tranzacțiilor au fost contracte noi și renegocieri, care au constituit 55% și, respectiv, 37%.

Datele Colliers arată că structura chirișilor în ceea ce privește sectoarele de pe piața românească a fost dominată de sectorul retail / FMCG, care a generat 50% din toate contractele, în timp ce în București cererea a fost dominată de 3PL / logistică (35%) și producție ușoară (33%). Noile spații logistice ale Profi din Timișoara și Craiova au reprezentat cele mai importante tranzacții, acoperind 115.500 de metri pătrați.

Piața locală a spațiilor industriale și logistice moderne a ajuns la 4,72 milioane de metri pătrați la finalul primei jumătăți a anului, în creștere cu 5% față de aceeași perioadă din 2019, reprezentând peste 9% din stocul celor mai mari 17 piețe din Europa Centrală și de Est (ECE), potrivit unui raport al Colliers International, care estimează că până la finalul anului piața va depăși 5 milioane de metri pătrați.

”Piața industrială și logistică românească a fost probabil una dintre cele mai dinamice din Europa, deși a crescut de la un nivel destul de mic. Pe termen mai lung, relativa sub-livrare de spații industriale și logistice din România, pe cap de locuitor, susține o creștere puternică în deceniul următor. În ceea ce privește a doua jumătate a acestui an, se așteaptă ca cererea, gradul de neocupare și ratele de închiriere să rămână stabile. O creștere a gradului de neocupare a depozitelor ar putea fi observată pe piața din București, oferind mai multe opțiuni pentru chiriașii activi pe această piață, atât în ceea ce privește chiriile, cât și locațiile”, explică Laurențiu Duică, Partner & Head of Industrial Agency la Colliers International.

Începând cu 2015, stocul de spații industriale și logistice moderne din România a crescut de trei ori, existând încă un decalaj semnificativ între România și alte piețe din Europa Centrală și de Est. Spre exemplu, în Republica Cehă, spațiile industriale și logistice moderne se situează la aproximativ 9 milioane de metri pătrați, în timp ce în Polonia sunt în jur de 19,6 milioane de metri pătrați. Aceasta înseamnă că stocul modern de depozite din România pe cap de locuitor este de patru ori sub cel din Cehia și de două ori sub cel din Polonia, potrivit datelor Colliers.

În S1/2020 au fost livrați aproximativ 120.000 de metri pătrați de noi spații industriale și logistice moderne, ceea ce a reprezentat o scădere față de aceeași perioadă din 2019, când dezvoltatorii au livrat 300.000 de



**RAPORT DE EVALUARE Nr.1617/12.02.2021 CLIENT : Orasul Cismadie**

metri pătrați, însă a doua jumătate a anului este văzută a fi mult mai activă, cu aproape 300.000 de metri pătrați în livrări noi preconizate, din care peste 60% sunt situate la periferia Bucureștiului.

În același timp, volumul total al depozitelor închiriate din România la finalul lunii iunie a ajuns la 250.000 de metri pătrați de spații logistice și industriale, contractele noi fiind dominante, în proporție de 81%.

Bucureștiul a reprezentat 35% din volumul total al spațiilor închiriate, respectiv 87.500 de metri pătrați, iar cea mai mare pondere a tranzacțiilor au fost contracte noi și renegocieri, care au constituit 55% și, respectiv, 37%.

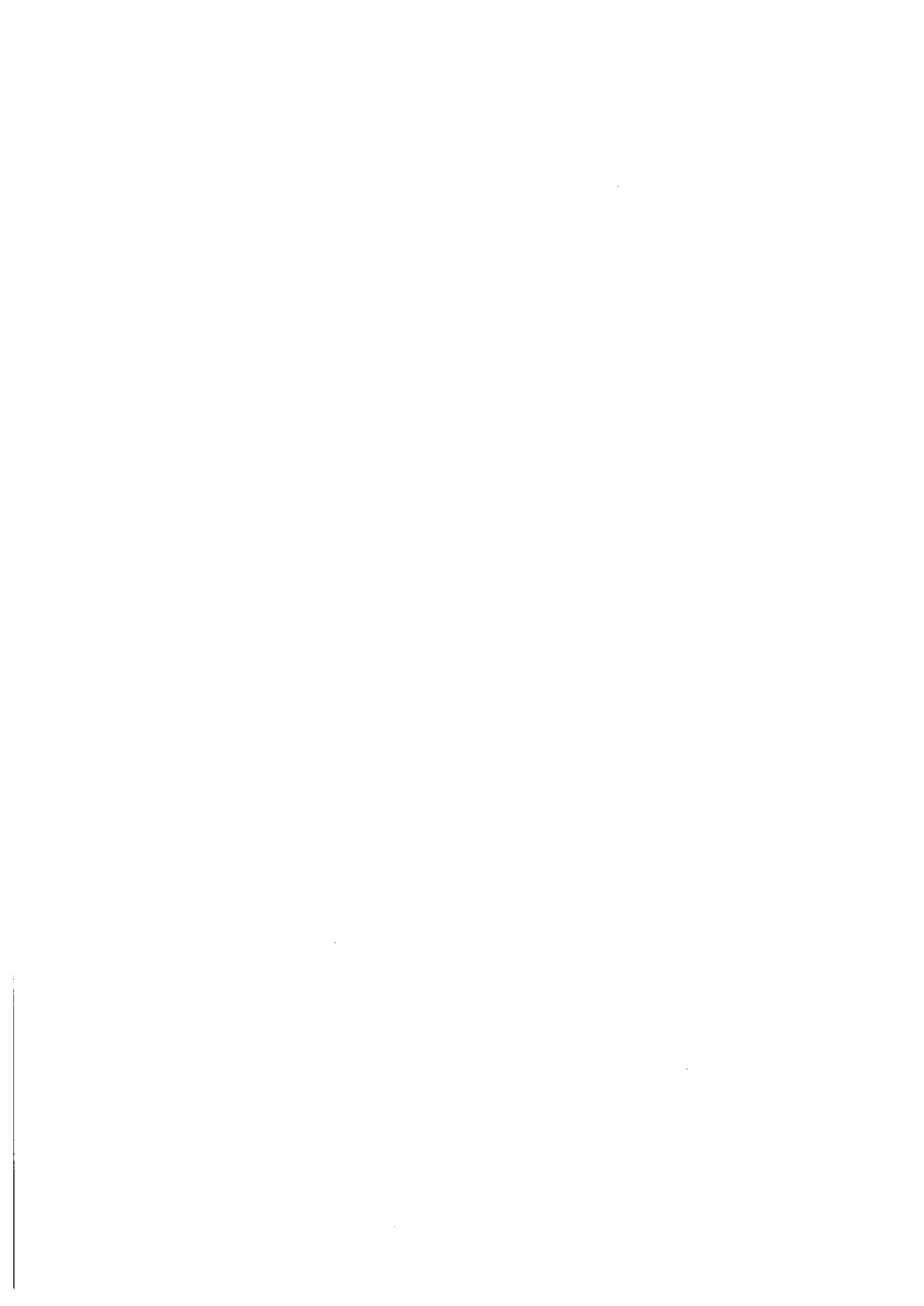
Datele Colliers arată că structura chirișilor în ceea ce privește sectoarele de pe piața românească a fost dominată de sectorul retail / FMCG, care a generat 50% din toate contractele, în timp ce în București cererea a fost dominată de 3PL / logistică (35%) și producție ușoară (33%). Noile spații logistice ale Profi din Timișoara și Craiova au reprezentat cele mai importante tranzacții, acoperind 115.500 de metri pătrați.

Piața locală a spațiilor industriale și logistice moderne a ajuns la 4,72 milioane de metri pătrați la finalul primei jumătăți a anului, în creștere cu 5% față de aceeași perioadă din 2019, reprezentând peste 9% din stocul celor mai mari 17 piețe din Europa Centrală și de Est (ECE), potrivit unui raport al Colliers International, care estimează că până la finalul anului piața va depăși 5 milioane de metri pătrați.

”Piața industrială și logistică românească a fost probabil una dintre cele mai dinamice din Europa, deși a crescut de la un nivel destul de mic. Pe termen mai lung, relativa sub-livrare de spații industriale și logistice din România, pe cap de locuitor, susține o creștere puternică în deceniul următor. În ceea ce privește a doua jumătate a acestui an, se așteaptă ca cererea, gradul de neocupare și ratele de închiriere să rămână stabile. O creștere a gradului de neocupare a depozitelor ar putea fi observată pe piața din București, oferind mai multe opțiuni pentru chiriașii activi pe această piață, atât în ceea ce privește chiriile, cât și locațiile”, explică Laurențiu Duică, Partner & Head of Industrial Agency la Colliers International.

Începând cu 2015, stocul de spații industriale și logistice moderne din România a crescut de trei ori, existând încă un decalaj semnificativ între România și alte piețe din Europa Centrală și de Est. Spre exemplu, în Republica Cehă, spațiile industriale și logistice moderne se situează la aproximativ 9 milioane de metri pătrați, în timp ce în Polonia sunt în jur de 19,6 milioane de metri pătrați. Aceasta înseamnă că stocul modern de depozite din România pe cap de locuitor este de patru ori sub cel din Cehia și de două ori sub cel din Polonia, potrivit datelor Colliers.

În S1/2020 au fost livrați aproximativ 120.000 de metri pătrați de noi spații industriale și logistice moderne, ceea ce a reprezentat o scădere față de aceeași perioadă din 2019, când dezvoltatorii au livrat 300.000 de



## **RAPORT DE EVALUARE Nr.1617/12.02.2021 CLIENT : Orasul Cisnădie**

metri pătrați, însă a doua jumătate a anului este văzută a fi mult mai activă, cu aproape 300.000 de metri pătrați în livrări noi preconizate, din care peste 60% sunt situate la periferia Bucureștiului.

În același timp, volumul total al depozitelor închiriate din România la finalul lunii iunie a ajuns la 250.000 de metri pătrați de spații logistice și industriale, contractele noi fiind dominante, în proporție de 81%.

Bucureștiul a reprezentat 35% din volumul total al spațiilor închiriate, respectiv 87.500 de metri pătrați, iar cea mai mare pondere a tranzacțiilor au fost contracte noi și renegocieri, care au constituit 55% și, respectiv, 37%.

Datele Colliers arată că structura chirișilor în ceea ce privește sectoarele de pe piața românească a fost dominată de sectorul retail / FMCG, care a generat 50% din toate contractele, în timp ce în București cererea a fost dominată de 3PL / logistică (35%) și producție ușoară (33%). Noile spații logistice ale Profi din Timișoara și Craiova au reprezentat cele mai importante tranzacții, acoperind 115.500 de metri pătrați.

<https://www.zf.ro/constructii-imobiliare/colliers-piata-spatiilor-logistice-si-industriale-a-crescut-cu-5-in-19645883>

**ANALIZĂ: Piața investițiilor imobiliare va încheia anul cu un volum în zona a 900 de milioane de euro, în creștere cu 40% față de 2019. 2021 va fi anul revenirii**

România se pregătește să încheie probabil cel mai dificil an pentru economia locală după recesiunea din 2009-2010, însă 2021 va fi anul revenirii, arată o analiză a companiei de consultanță imobiliară Colliers International, potrivit căreia piața investițiilor imobiliare va încheia anul cu un volum în zona a 900 de milioane de euro, în creștere cu aproximativ 40% față de 2019.

România se pregătește să încheie probabil cel mai dificil an pentru economia locală după recesiunea din 2009-2010, dar rezultatele au depășit așteptările pesimiste din primăvara acestui an. Anul 2020 a reprezentat unul dintre vârfurile actualului ciclu economic în ceea ce privește investițiile în active imobiliare comerciale”, arată datele Colliers International, potrivit căreia sectorul de spații industriale și logistice a avut un nou an foarte bun, iar în sectorul birourilor se văd deja ceva semnale pozitive, în ciuda unei scăderi care se anunța a fi în zona a 40% în activitatea de închiriere.

În perspectivă, 2021 se preconizează a fi un an al revenirii, dar cu semne de întrebare legate de viteza și modul în care se va întâmpla.

„Anul care tocmai se încheie nu a fost deloc atât de rău pe cât părea în primăvară, deși evoluția e dificil de comparat în raport cu previziunile de la începutul anului. Pentru zona de investiții a fost chiar un an foarte bun, în linie cu așteptările inițiale. Și, deși piața are o anumită inerție – astfel că probabil 2021 ar putea fi ceva mai slab din punct de vedere al investițiilor - 2020 a confirmat că România are potențialul să fie un jucător cu o greutate mult mai mare la nivel regional”, spune Laurențiu Lazăr, managing partner la Colliers International.



**RAPORT DE EVALUARE Nr.1617/12.02.2021 CLIENT : Orasul Cîsnădie**

Piața investițiilor imobiliare va încheia anul cu un volum în zona a 900 de milioane de euro (în creștere cu aproximativ 40% față de 2019), ceea ce reprezintă echivalentul a aproximativ 9% din volumul estimat pentru cele mai mari 6 țări din Estul Europei, aproape dublu față de ponderea de 4,7% din 2019, spun specialiștii.

”În același timp, piața de spații industriale și logistice va încheia un nou an foarte puternic, după ce tranzacțiile de închirieri la 9 luni au depășit cu aproape o treime volumul din aceeași perioadă a anului trecut, apropiindu-se de 400.000 de metri pătrați. Stocul este subdimensionat față de nevoile reale ale economiei românești, ceea ce sugerează că mai există mult loc de creștere în anii următori pe acest plan. Creșterea puternică a consumului în întreaga țară, în paralel cu o dinamică și mai mare a comerțului online, vor fi ancore puternice din acest punct de vedere”, potrivit specialiștilor Colliers.

Sectorul birourilor s-a aflat în categoria celor mai puternic afectate de pandemie, în contextul în care cei mai mulți angajați au lucrat de acasă o lungă perioadă de timp. De asemenea, și retailul offline a avut de suferit, după ce multe spații comerciale au fost închise temporar în perioada stării de urgență. Urmează așadar o integrare mai puternică a comerțului online cu canalele mai tradiționale, ceea ce va schimba piața de retail în timp, adaugă ei.

”Sectoarele de birouri și de comerț cu amănuntul au fost afectate de evoluția pandemiei de Covid-19, dar chiar și aici se văd unele semnale pozitive. În absența unor șocuri majore pe piața muncii, consumul deja a revenit la valori de dinaintea debutului pandemiei, în timp ce, pentru sectorul de birouri, ultimele luni au întărit convingerea că, în majoritatea cazurilor, nu se poate lucra de acasă în mod constant și pe termen foarte lung. Vaccinul ne oferă speranța că, în aceste două sectoare, lucrurile vor reveni într-o măsură destul de mare la normal”, continuă Laurențiu Lazăr.

În zona birourilor și a spațiilor comerciale, rata de neocupare va crește, continuând tendința din 2020 când piața a raportat și o scădere a cererii de spații noi, de 40% în segmentul birourilor, mai ales că în 2021 vor fi livrați aproape 300.000 de metri pătrați în clădiri aflate în construcție, dublu față de 2020. Mai mult, este posibil ca și o mare parte din firme să își reducă suprafețele ocupate pentru a acomoda lucrul de la distanță la nivel permanent. Cu toate acestea, și în aceste sectoare, stocul din România este mult subdimensionat, astfel că ratele de neocupare în creștere pot fi absorbite cu succes de către piață în timp.

”Anul 2021 se anunță a avea multe provocări, dar am avut până acum destule semne care să ne arate că nu se repetă deloc scenariul din 2009-2010. Printre aceste semne se numără revenirea mult mai rapidă a multiplilor indicatori macroeconomici, precum și încrederea mare a investitorilor străini și a băncilor în economia locală”, conchide Laurențiu Lazăr, managing partner la Colliers International.

Colliers International Group Inc. este unul dintre liderii globali în servicii profesionale imobiliare diversificate și al managementului investițiilor, cu operațiuni în 68 de țări și peste 15.000 de specialiști. În 2019, veniturile corporative au fost de peste 3 miliarde de dolari (3,5 miliarde de dolari inclusiv afiliații), cu active gestionate de 33 miliarde de dolari.



**RAPORT DE EVALUARE Nr.1617/12.02.2021 CLIENT : Orasul Cisnădie**

<https://www.news.ro/economic/analiza-piata-investitiilor-imobiliare-va-incheia-anul-cu-un-volum-in-zona-a-900-de-milioane-de-euro-in-crestere-cu-40-fata-de-2019-2021-va-fi-anul-revenirii-1922401522112020121219753320>

**II. 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 2021. 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 2021, 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 2021 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 2021 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 2021 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 2021 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*



**RAPORT DE EVALUARE Nr.1617/12.02.2021 CLIENT : Orasul Cisnădie**

*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 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 (Casetă 3). Materializarea acestor scenarii ar implica, în comparație cu proiecțiile din martie 2021, o reducere a dinamicii PIB cu 0,6 puncte procentuale până la 1,4 puncte procentuale în 2021, 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 2021, 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 2021, 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 recentți 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 2021.

III. [https://www.ecb.europa.eu/pub/projections/html/ecb.projections202103\\_ecbstaff~dfa19e18c4.ro.html#toc2](https://www.ecb.europa.eu/pub/projections/html/ecb.projections202103_ecbstaff~dfa19e18c4.ro.html#toc2)

**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 pretul



**RAPORT DE EVALUARE Nr.1617/12.02.2021 CLIENT : Orasul Cisnădie**

obtenabil va depinde de numărul cumparatorilor si vanzatorilor de pe piata particulara , la data evaluarii .Pentru a avea un efect asupra pretului , cumparatorii si vanzatorii trebuie sa aiba acces pe piata .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). In prezent piata imobiliara la nivelul localitatii CISNADIE , este in declin .

O serie de caracteristici speciale deosebesc pietele imobiliare, de pietele de bunuri si servicii. Fiecare proprietate este unica, iar amplasamentul sau este fix. Pietele imobiliare nu sunt pietele eficiente, numărul de vanzatori sau cumparatori care actioneaza este relative mic, proprietatile imobiliare au valori ridicate, care necesita o putere mare de cumparare, ceea ce face ca aceste pietele sa fie sensibile la stabilirea veniturilor, la schimbarea nivelului salariilor, a numarului locurilor de munca, precum si sa fie influentate de tipul de finantare oferit, volumul creditului care poate fi dobandit, marimea. Datorita acestor factori, comportamentul pietelor imobiliare este dificil de previzionat. Sunt importante motivatiile, interactiunea participantilor pe piata si masura in care acestia sunt afectati de factori endogeni si exogeni. In functie de nevoile, dorintele, localizarea, tipul si varsta participantilor la piata, pe de o parte si 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 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 si persoane care doresc sa-si petreaca timpul liber la strand.

O altă caracteristica importantă a localitatii este existența locuintelor rezidentiale, fabrici si pensiuni agro turistice atat pe mediana cat si la la marginea localitatii.

Piata imobiliara se poate defini ca fiind interactiunea dintre persoanele (fizice sau juridice) care schimba drepturi de proprietate contra altor bunuri, cum ar fi banii. Aceasta piata se defineste pe baza tipului de proprietate, potentialul de a produce venituri, localizare, caracteristicile investitorilor si chirișilor tipici. Piata imobiliara este influentata de atitudinile, motivatiile si interactiunile vanzatorilor si cumparatorilor si are caracteristici diferite de cele ale pietelor eficiente (este foarte sensibila la situatia pietei de munca si stabilitatea veniturilor, deciziile de cumparare sunt influentate de tipul de finantare, durata rambursarii si rata dobanzii, este o piata care nu se



**RAPORT DE EVALUARE Nr.1617/12.02.2021 CLIENT : Orasul Cisnădie**

autoregleaza, ci este afectata de multe reglementari guvernamentale si locale, informatiile despre tranzactii similare nu sunt imediat disponibile, exista decalaj intre cerere si oferta, cererea poate fi volatila datorita unor schimbari rapide in marimea si structura populatiei)

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

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

**3.2. Oferta competitiva**

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

**3.3. Analiza cererii**

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

**Echilibrul pietei. Raportul cerere-oferta**

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

- este amplasata in zona periferica in incinta unei baze sportive , 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 ales 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.

**IV. 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.

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.



## **RAPORT DE EVALUARE Nr.1617/12.02.2021 CLIENT : Orasul Cisnadie**

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 situarile istorice, impactul asupra mediului. In ceea ce priveste inchirierea unei proprietati pe termen lung, aceasta poate afecta cea mai buna utilizare a proprietatii din cauza unor clauze in contractul de inchiriere.

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

**Fezabila financiar** – toate utilizarile din care rezulta fluxuri financiare pozitive sunt considerate ca fiind financiar fezabile. Pentru a determina care este fezabilitatea financiara, evaluatorul estimeaza veniturile generate de proprietate, 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



**RAPORT DE EVALUARE Nr.1617/12.02.2021 CLIENT : Orasul Cisnădie**

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**

**V. 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 înlocuire 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 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 bar+ terasa prin tehnica comparatiei directe



**RAPORT DE EVALUARE Nr.1617/12.02.2021 CLIENT : Orasul Cisnădie**

<b>VALOAREA DE PIATA ESTIMATĂ PRIN TEHNICA COMPARATIEI VANZARILOR</b>	
<b>Pret /luna Bar</b>	<b>420 lei</b> <b>Echivalent 85euro</b>
<b>Pret /luna terasa</b>	<b>1200 lei</b> <b>Echivalent 244 euro</b>

**VI. 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 1620 LEI echivalent 329 EURO**

**Analitic :**

Mijloc	UM	Cant	Valoare de inchiriere	Valoare de inchiriere	Val.unitara
Fix			Lei/luna	euro/luna	de inchiriere/
					luna
					lei
Bar	mp	30	420	85	14
Terasa	mp	100	1.200	244	12
<b>TOTAL</b>			<b>1620</b>	<b>329</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 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 lar+ terasa / luna:**

**1620 LEI echivalent 329 EURO**

*valoare obținută prin tehnica comparatiei vanzarilor*

**Analitic :**



**RAPORT DE EVALUARE Nr.1617/12.02.2021 CLIENT : Orasul Cisnadie**

Mijloc	UM	Cant	Valoare de inchiriere	Valoare de inchiriere	Val.unitara
Fix			Lei/luna	euro/luna	de inchiriere/
					luna
					lei
Bar	mp	30	420	85	14
Terasa	mp	100	1.200	244	12
<b>TOTAL</b>			<b>1620</b>	<b>329</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.

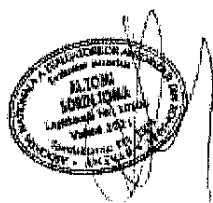
Deși estimările făcute s-au bazat pe cercetările și pe informațiile care au fost furnizate, evaluatorul nu garantează îndeplinirea exactă a acestora datorită modificărilor majore ce pot interveni pe piață într-un interval scurt de timp sau a situațiilor speciale ce pot interveni în tranzacția unei proprietăți. 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 piață, așa cum apare ea în Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR 2020 .

**EVALUATOR AUTORIZAT,**

**Membru titular ANEVAR,**

**Ec Al.Tomi Sorin Toma**

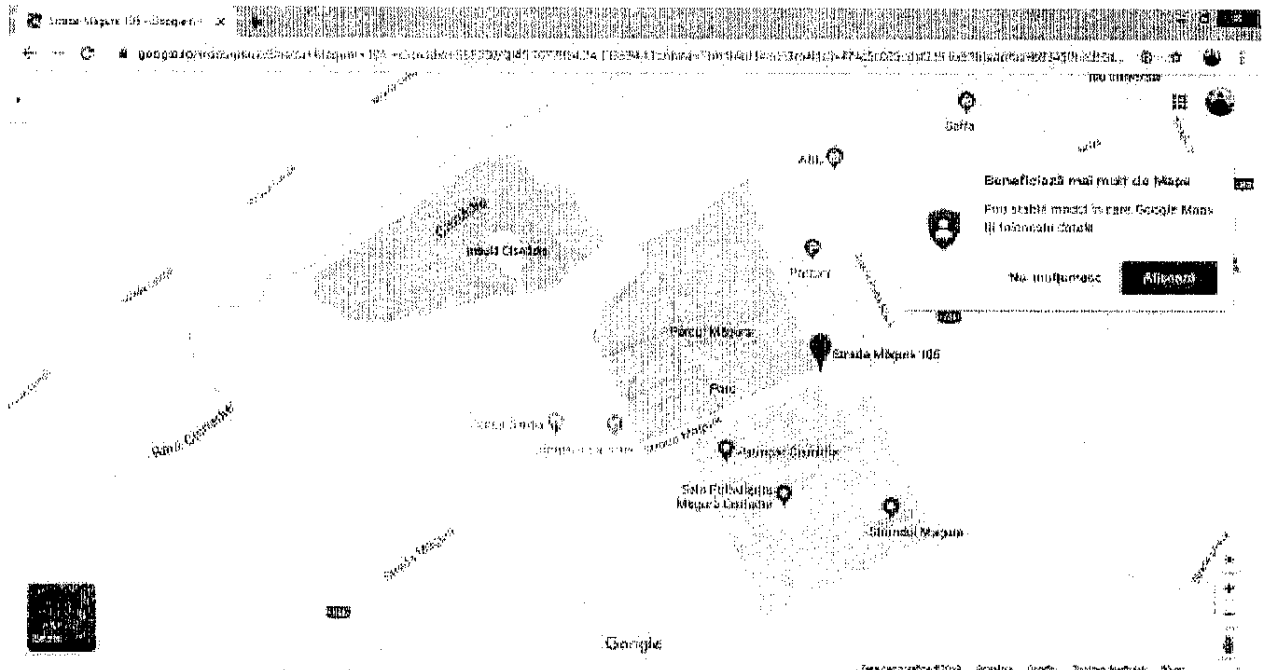
**Legitimatie nr 10106**





**RAPORT DE EVALUARE Nr.1617/12.02.2021 CLIENT : Orasul Cismadie**  
**VII. ANEXE**

**Localizare proprietate subiect:**





**RAPORT DE EVALUARE Nr.1617/12.02.2021 CLIENT : Orasul Cismadie**



Anexe de calcul:



**RAPORT DE EVALUARE Nr.1617/12.02.2021 CLIENT : Orasul Cismadie**

BAR

METODA COMPARATIILOR (grila datelor de piata)

Element de comparatie	Bar incinta BS Cismadie	Cismadie median	Cismadie ultracentral	Cismadie median	Cismadie central
Pret de oferta, euro		6,45	7,00	5,00	7,00
Conditii de inchiriere		oferta	oferta	oferta	oferta
Ajustare (in euro) 5%		-0,3	-0,4	-0,3	-0,4
Pret de inchiriere, euro		6,13	6,65	4,75	6,65
Drepturi de proprietate	complete	complete	complete	complete	complete
Ajustare		0	0	0	0
Pret Ajustat		6	7	5	7
Conditii de finantare	normale	normale	normale	normale	normale
Ajustare		0	0	0	0
Pret Ajustat		6,13	6,65	4,75	6,65
Conditii ale pietei	mai 2020	mai 2020	mai 2020	mai 2020	mai 2020
Ajustare		0	0	0	0
Pret Ajustat		6,13	6,65	4,75	6,65
Localizare	In incinta BS	superioara	superioara	superioara	superioara
Ajustare		-1,20	-1,50	-1,20	-2,50
Pret Ajustat		4,93	5,15	3,55	4,15
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 %)		-15%	-15%	-15%	-15%
Ajustare (in euro)		-1	-1	-1	-1
Pret Ajustat		4	4	3	4
Suprafata utila, mp	30,00	60,0	47,0	100,0	117,0
Ajustare (in euro)		0	0	-0,50	0,50
Pret Ajustat		4,19	4,4	3,5	4,0
Perioada de functionare	sezonier	permanent	permanent	permanent	permanent
Ajustare (in %)		-10%	-10%	-10%	-10%
Ajustare (in euro)		-0,42	-0,44	-0,35	-0,40
Pret Ajustat		3,77	3,94	3,17	3,62
Utilizare	comercial	comercial	comercial	comercial	comercial
Ajustare		0	0	0	0
Pret Ajustat		3,77	3,94	3,17	3,62
Incalzire	Nu	Da	Da	Da	Da
Ajustare		-0,60	-0,50	-0,50	-0,50
Pret Ajustat		3,27	3,44	2,67	3,12
Utilizare alternativa	Nu	Da	Da	Da	Da
Ajustare		-0,60	-0,50	-0,50	-0,50
Pret Ajustat		2,77	2,94	2,17	2,62
Are parcare inapropriere	da	da	da	da	da
Ajustare (in euro)		0	0	0	0
Pret Ajustat		2,77	2,94	2,17	2,62
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>2,77</b>	<b>2,94</b>	<b>2,17</b>	<b>2,62</b>
<b>Pret in lei</b>		<b>14</b>	<b>14</b>	<b>11</b>	<b>13</b>
Ajustare totala bruta		4	4	4	5
Ajustare totala bruta %		60,06%	61,06%	80,72%	80,83%

4,9228



**RAPORT DE EVALUARE Nr.1617/12.02.2021 CLIENT : Orasul Cisnadie**

**TERASA**

**METODA COMPARATIILOR (grila datelor de piata)**

Element de comparatie	Bar incinta BS Cinadie	Cisnadie median	Cisnadie ultracentral	Cisnadie median	Cisnadie central
Pret de oferta, euro		6,45	7,00	5,00	7,00
Conditii de inchiriere		oferta	oferta	oferta	oferta
Ajustare (in euro)-5%		-0,3	-0,4	-0,3	-0,4
Pret de inchiriere, euro		6,13	6,65	4,75	6,65
Drepturi de proprietate	complete	complete	complete	complete	complete
Ajustare		0	0	0	0
Pret Ajustat		6	7	5	7
Conditii de finantare	normale	normale	normale	normale	normale
Ajustare		0	0	0	0
Pret Ajustat		6,13	6,65	4,75	6,65
Conditii ale pietei	mai 2020	mai 2020	mai 2020	mai 2020	mai 2020
Ajustare		0	0	0	0
Pret Ajustat		6,13	6,65	4,75	6,65
Localizare	In incinta BS	superioara	superioara	superioara	superioara
Ajustare		-1,20	-1,50	-1,20	-2,20
Pret Ajustat		4,93	5,15	3,55	4,45
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	1
Pret Ajustat		5	5	3	4
Suprafata utila, mp	100,00	62,0	47,0	100,0	117,0



**RAPORT DE EVALUARE Nr.1617/12.02.2021 CLIENT : Orasul Cisnadiie**

Ajustare (in euro)		-0,50	-0,50	0,00	0,00
Pret Ajustat		4,18	4,4	3,4	3,8
Perioada de functionare	sezonier	permanent	permanent	permanent	permanent
Ajustare (in %)		-10%	-10%	-10%	-10%
Ajustare (in euro)		-0,42	-0,44	-0,34	-0,38
Pret Ajustat		3,76	3,95	3,04	3,40
Utilizare	comercial	comercial	comercial	comercial	comercial
Ajustare		0	0	0	0
Pret Ajustat		3,76	3,95	3,04	3,40
Incalzire	Nu	Da	Da	Da	Da
Ajustare		-0,50	-0,50	-0,50	-0,50
Pret Ajustat		3,26	3,45	2,54	2,90
Utilizare alternativa	Nu	Da	Da	Da	Da
Ajustare		-0,80	-0,80	-0,80	-0,80
Pret Ajustat		2,46	2,65	1,74	2,10
Are parcare inapropriere	da	da	da	da	da
Ajustare (in euro)		0	0	0	0
Pret Ajustat		2,46	2,65	1,74	2,10
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>2,46</b>	<b>2,65</b>	<b>1,74</b>	<b>2,10</b>
<b>Pret in lei</b>		<b>12</b>	<b>13</b>	<b>9</b>	<b>10</b>
Ajustare totala bruta		4	4	3	5
Ajustare totala bruta %		65,06%	65,36%	68,73%	73,62%

**Date despre vânzari și cotații**

Comparabila A



## RAPORT DE EVALUARE Nr.1617/12.02.2021 CLIENT : Orasul Cisnădie



Spatiu comercial de inchiriat 62mp utili in Cisnădie judetul Sibiu, situat la parterul unui imobil, ideal pentru diverse activitati comerciale.

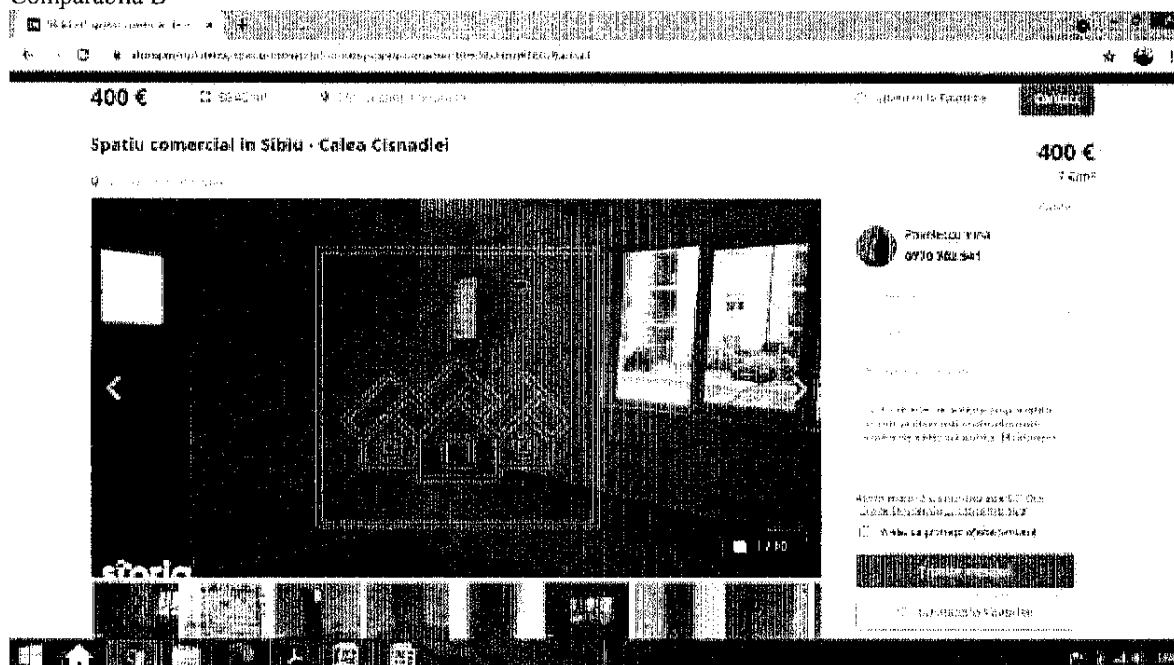
Este amplasat intr-o zona atractiva din Cisnădie, potrivit pentru anteprenorii care vor sa investeasca in Cisnădie, este pretabil pentru farmacie, cabinet medical, bar, pub, cazino, spatiu pentru birouri, casa de pariuri, magazin, salon de infrumusetare dar si multe alte activitati comerciale.

Din punct de vedere al imbunatatirilor proprietatea beneficiaza de curent trifazic, apa, gaz, ferestre cu geam termopan .

Pretul de inchiriere este de 400 euro / luna.

[https://www.romimo.ro/anunturi/immobiliare/de-inchiriat/spatii-comerciale/spatiu-comercial/anunt/spatiu-comercial/6h87d2d6104h72ii144421dd0d4fh12f.html?utm\\_source=oferte360.ro](https://www.romimo.ro/anunturi/immobiliare/de-inchiriat/spatii-comerciale/spatiu-comercial/anunt/spatiu-comercial/6h87d2d6104h72ii144421dd0d4fh12f.html?utm_source=oferte360.ro)

Comparabila B



### Descriere anunt

Va oferim spre inchiriere un spatiu de birouri comercial in Sibiu, situat la parterul unei



## **RAPORT DE EVALUARE Nr.1617/12.02.2021 CLIENT : Orasul Cisnădie**

constricții noi, cu o suprafață utilă de 47 mp, compartimentat. Spațiul se preda la cheie.

Spațiul de birouri comercial de închiriat în Sibiu este format dintr-un hol de acces, o încăpere de 12 mp, o altă cameră de 19,3 mp, o încăpere de 5,9 mp și un grup sanitar de 4,5 mp. Spațiul beneficiază de două locuri de parcare.

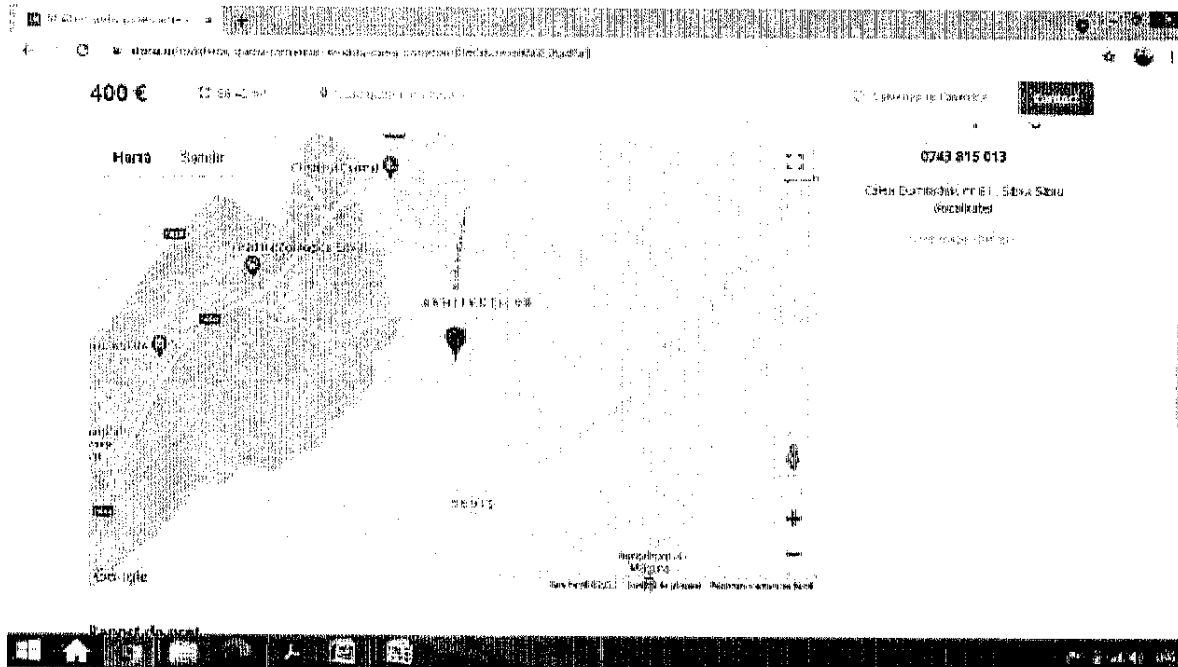
Spațiul de birouri comercial de închiriat este pretabil pentru diferite activități economice, precum cabinet medical, salon de coafură cosmetică, sediu de firmă, birou de consultanță, magazin, etc.

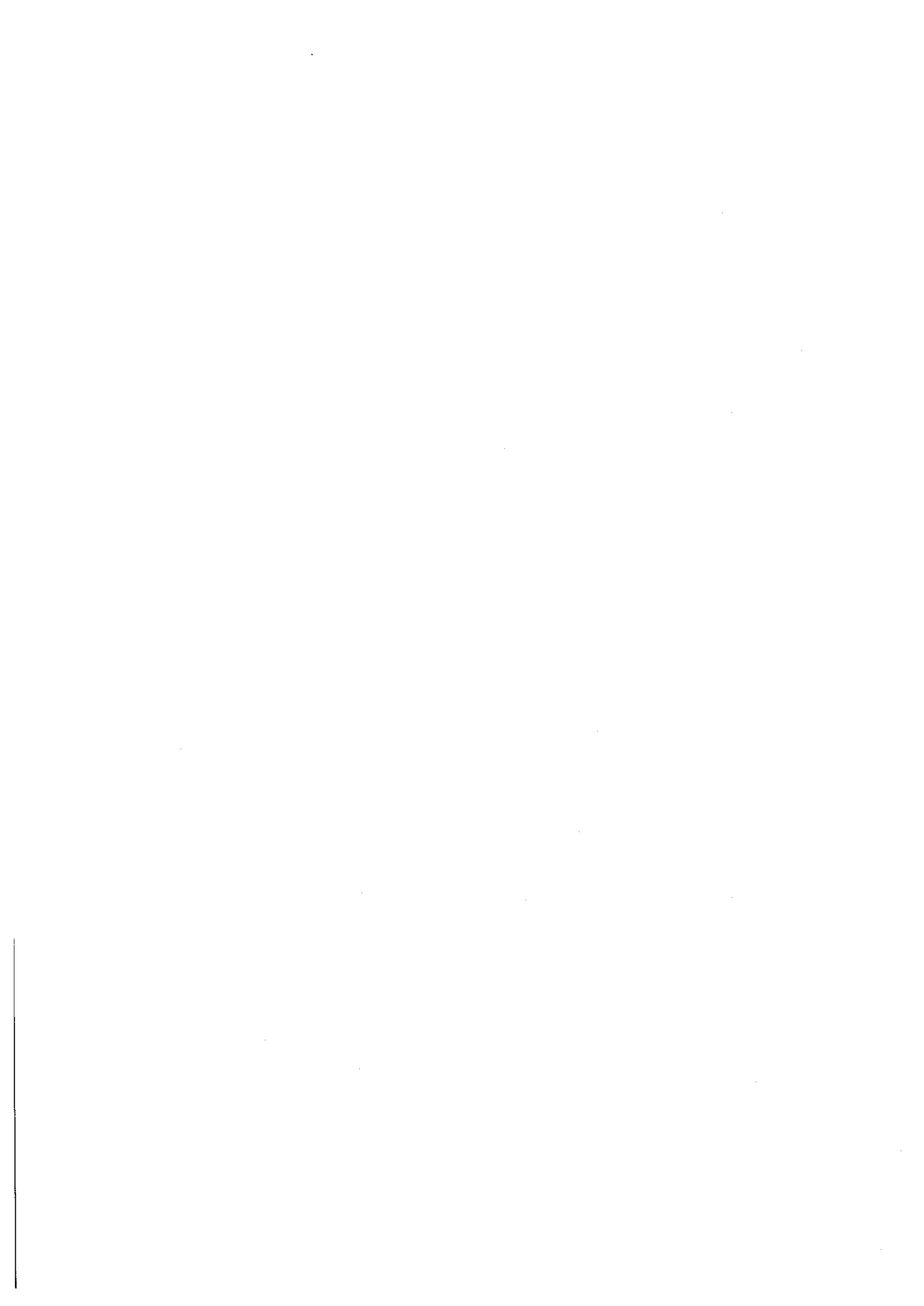
### Avantaje

- Acces facil spre locație
- Zona în plină dezvoltare
- Imobil nou.

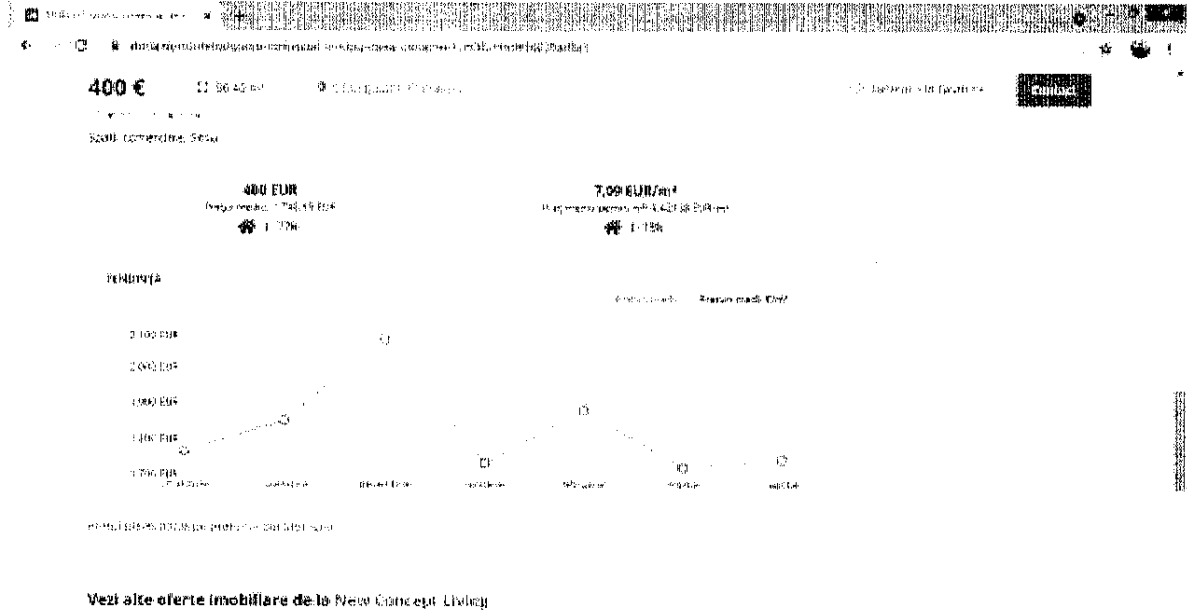
Se percepe o garanție în valoare unei luni de chirie + comision unic 50% din valoarea primei chirii.

ID intern: 9177





**RAPORT DE EVALUARE Nr.1617/12.02.2021 CLIENT : Orasul Cisnădie**



<https://www.storia.ro/ro/oferta/spatiu-comercial-in-sibiu-calea-cisnadiiei-IDm3fv.html#86028ad6a1>

Comparabila C

**romimo.ro**

500 EUR

Inchiriaza spatiu comercial cisnădie

0740894406

Mapa

Adresa: Sibiu, Calea Cisnădie

Tipul: Spații comerciale

Starea: Nou

Opțiuni: Sistem de aer condiționat, Sistem de alarmă, Sistem de iluminat, Sistem de încălzire, Sistem de ventilare

Clasă: Verifica clasificația

Interes



## RAPORT DE EVALUARE Nr.1617/12.02.2021 CLIENT : Orasul Cisnadie

**romimo.ro**

**Spațiu comercial**

Suprafata totala	1000 m <sup>2</sup>	Suprafata inchiriată	1000 m <sup>2</sup>
Suprafata constructie	1000 m <sup>2</sup>	Număr camere	1
Area constructivă	2018	Stadiu constructiv	Finisat
Inchiriere	Carantina perso	Planșă (m <sup>2</sup> /an)	4

**Descriere**  
 este un spațiu comercial în curtea proprie de curățenie și aer condiționat în zona centrală a orașului Cisnadie.

**Alte oferte recomandate**

50 EUR

130 EUR

<https://www.oferte360.ro/spatii-comerciale- inchiriat/spatii-de- inchiriat-cisnadie.html>  
 Comparabila D

**Stora.ro**

**Spațiu comercial Central Cisnadie**

**1 000 €**  
7 €/m<sup>2</sup>

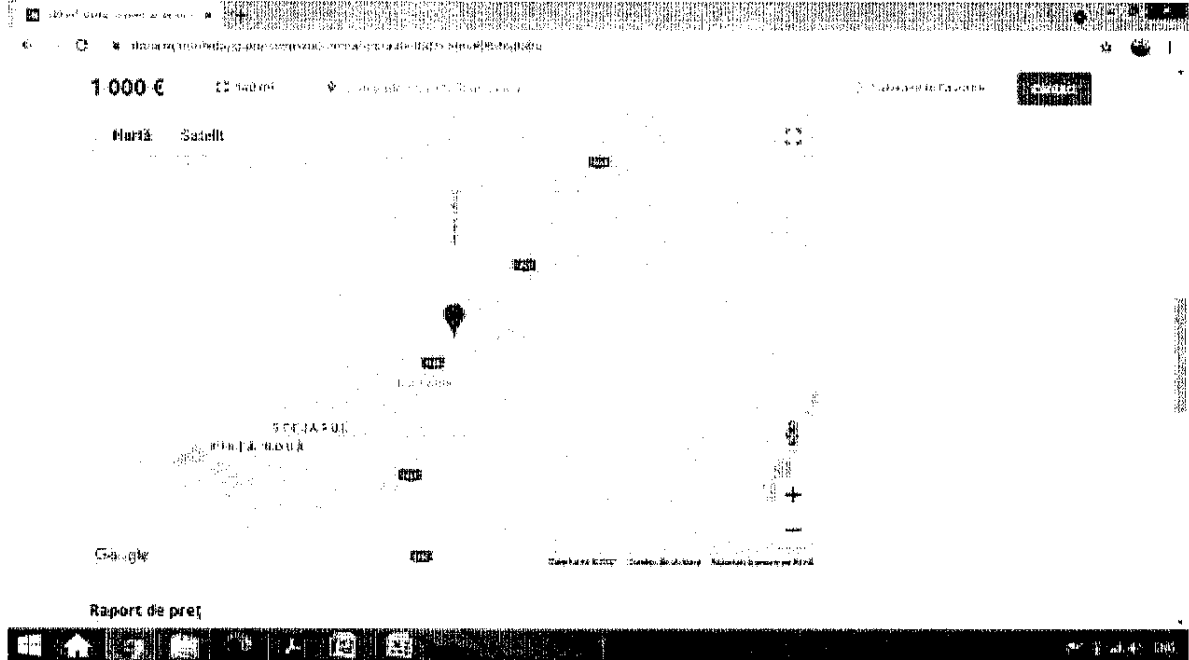
**Alina Necula**  
0770 630 432

Văd această proprietate și înțeleg că sunt de găsiți pe...

Vreau să primesc oferte similare



## RAPORT DE EVALUARE Nr.1617/12.02.2021 CLIENT : Orasul Cisnădie



Agentia Smart imobiliare va propune spre inchiriere un spatiu comercial in Centrului Cisnădiei, Spatiul se afla la parterul unui bloc cu 4 etaje recent renovat. Spatiul este finisat ,gresie,parchet, obiecte de iluminat, intreruptoare 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.

Scd=140 mp

<https://www.storia.ro/ro/oferta/spatiu-comercial-central-cisnădie-IDiEfy.html#0fb86d64ba>

### Alte comparabile





**RAPORT DE EVALUARE Nr.1617/12.02.2021 CLIENT : Orasul Cisnădie**

Direct dezvoltator ofera spre inchiriat 2 spatii comerciale cu vitrina la strada, situate in cartierul Ciresica, zona Calea Cisnădiei (800m iesirea din Sibiu spre Cisnădie reper Cubul lui Damian) cu o suprafata de 33 mp, beneficiind de 5 locuri de parcare gratuite. Cele doua spatii se pot uni, rezultand un spatiu de 66 mp.

Va invitam in ansamblul nostru Hermanstad 5 de pe Haralamb Georgescu.

Tip compartimentare:- birou open space, chicineta, baie, casa scarii.

Stadiu de predare:

-interior: la alb ( cu usi interioare, gresie, faianta, parchet), instalatii termice si sanitare complete, centrala in condensatie cu calorifere, instalatii electrice complete inclusiv prize intreruptoare si tablou cu sigurante marca Scheinder.

-exterior: complet finisat la cheie.

In momentul predarii, spatiul comercial va beneficia de urmatoarele dotari:

- Peretii structurali executati din caramida portanta Porotherm, tencuiti si gletuiti cu materiale de la Baumit pe baza de IPSOS, gresie, faianta si usi interioare;
- Peretii si tavanele gletuite,
- Sapa de nivel elicopterizata;
- Tamplarie PVC Rehau cu 5 camere si 2 foi de sticla, cu grad inalt de izolare termica/fonica, glafuri interioare si exterioare
- Acoperis cu tigla Bramac din gama de "LUX" neagra.

Instalatia de gaz:

- Pentru fiecare instalatia este separata, cu contor;
- Retea de gaz executata conform normativelor in vigoare pentru bucatarie si centrala termica.

Instalatii electrice:

- Tablou de siguranta
- prize, intreruptoare, sigurante automate marca Scheineider
- Instalatie pentru TV, telefonie, internet;
- Prize, intreruptoare si dulii cu becuri.

Instalatie termica:

- de la "FERROLI" avem: centrala termica Premium prin condensatie, calorifere montate pentru fiecare camera, bucatarie, baie/bai
- Instalatii sanitare de la Romstall

Pretul de inchiere a acestor spatii comerciale este de 250 euro/luna+TVA, pentru fiecare spatiu.

Detalii la: 0744 377 474, 0771045847



**RAPORT DE EVALUARE Nr.1617/12.02.2021 CLIENT : Orasul Cismadie**

250 € 30 m²

Raport de preț  
Spați comercial, 520m²

250 EUR  
Preț mediu pe m² 7,14 EUR/m²

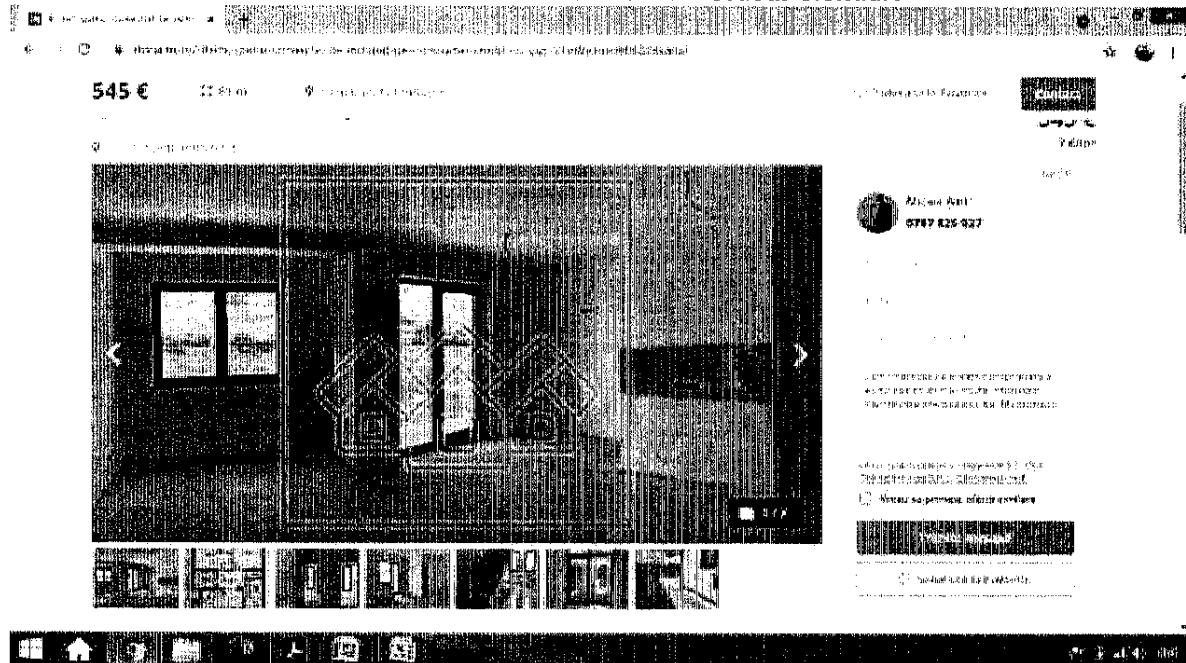
TENDINȚĂ

1.000 EUR  
2.000 EUR  
3.000 EUR  
4.000 EUR  
5.000 EUR

[https://www.storia.ro/ro/oferta/spatii-comerciale-de-inchiriat-cu-vitrina-la-strada-direct-dezvoltator-ID10dq.html?utm\\_source=oferte360.ro](https://www.storia.ro/ro/oferta/spatii-comerciale-de-inchiriat-cu-vitrina-la-strada-direct-dezvoltator-ID10dq.html?utm_source=oferte360.ro)



**RAPORT DE EVALUARE Nr.1617/12.02.2021 CLIENT : Orasul Cisnadie**



Spatiu de birouri comercial de Inchiriat in zona Calea Cisnadiiei - Sibiu, reper Cubul lui Damian.

Va oferim spre inchiriere un spatiu de birouri comercial?in Sibiu, Parter , suprafata utila 68 mp utili compartimentat intr o constructie finalizata in 2020 + o gradina de 25 mp.

Stadiul de predare:

Spatiu in momentul de fata in interior este la stadiul de Gri, urmand ca viitorul chirias sa-si aleaga finisajele dupa nevoia activitatii economice pe care urmeaza sa o desfasoare.

Scurta descriere a spatiului:

Spatiu de birouri comercial de inchiriat in Sibiu este compartimentat astfel: Hol de intrare care decomandea 3 incaperi, 2 bai, o zona de depozitare.

In momentul de fata, la parterul imobilului functioneaza un laborator dentar.

Spatiu de birouri comercial este pretabil pentru diferite activitati economice:

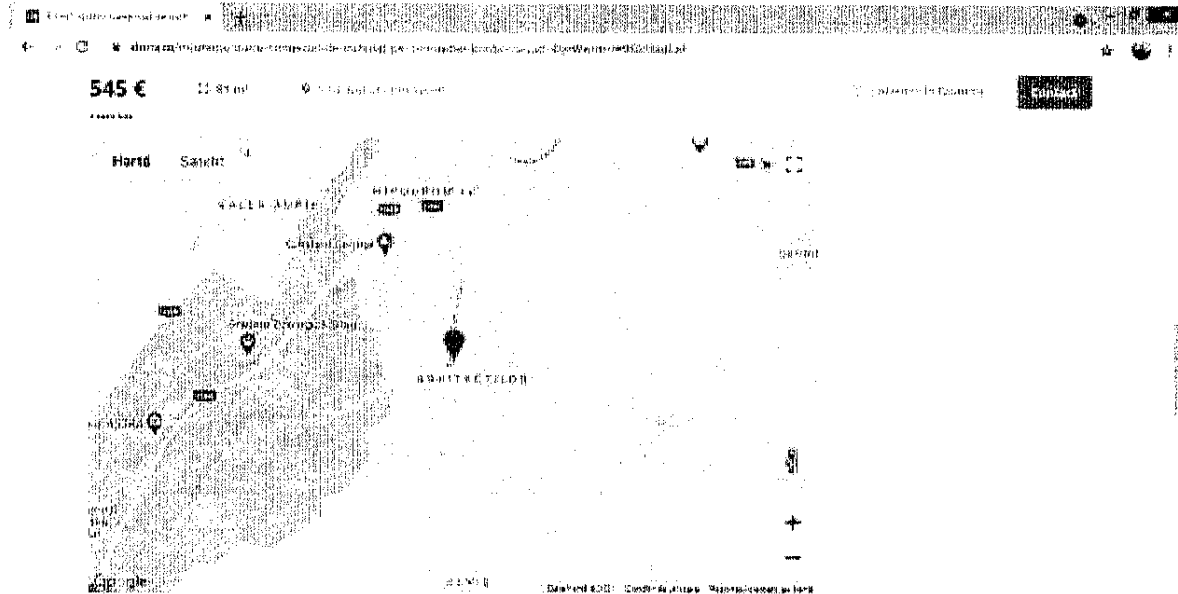
- Orice tip de cabinet medical ( in afara de un cabinet stomatologic )
- sediu de firma
- birouri de consultanta

Avantajele acestui spatiu de inchiriat in Sibiu:

- Vad stradal bun
- Acces facil spre locatie
- Zona in plina dezvoltare
- Imobil recent finalizat



## RAPORT DE EVALUARE Nr.1617/12.02.2021 CLIENT : Orasul Cismadie



545 € 1181 m²

Raport de preț

Spațiu comercial de 545 €

545 EUR  
Preț mediu pe m²: 461,11 EUR

6,73 EUR/m²  
Preț mediu pe m²: 442,170 EUR/m²

REVENIȚI

Tipul de spațiu	Preț mediu pe m²	Preț mediu pe m²
2.100 EUR	0	
2.000 EUR		
1.900 EUR		
1.800 EUR		
1.700 EUR		
1.600 EUR		
1.500 EUR		
1.400 EUR		
1.300 EUR		
1.200 EUR		
1.100 EUR		
1.000 EUR		
900 EUR		
800 EUR		
700 EUR		
600 EUR		
500 EUR		
400 EUR		
300 EUR		
200 EUR		
100 EUR		
0 EUR		

Preț mediu pe m²: 461,11 EUR

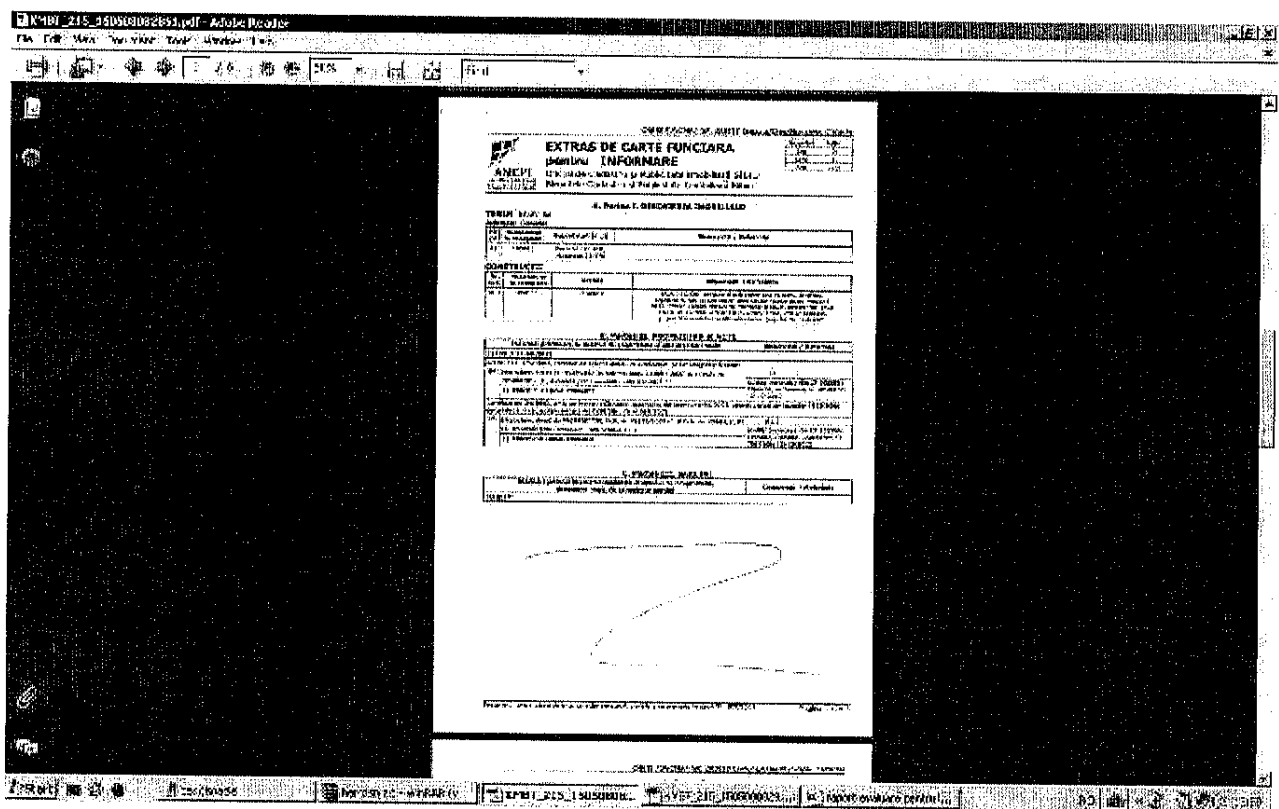
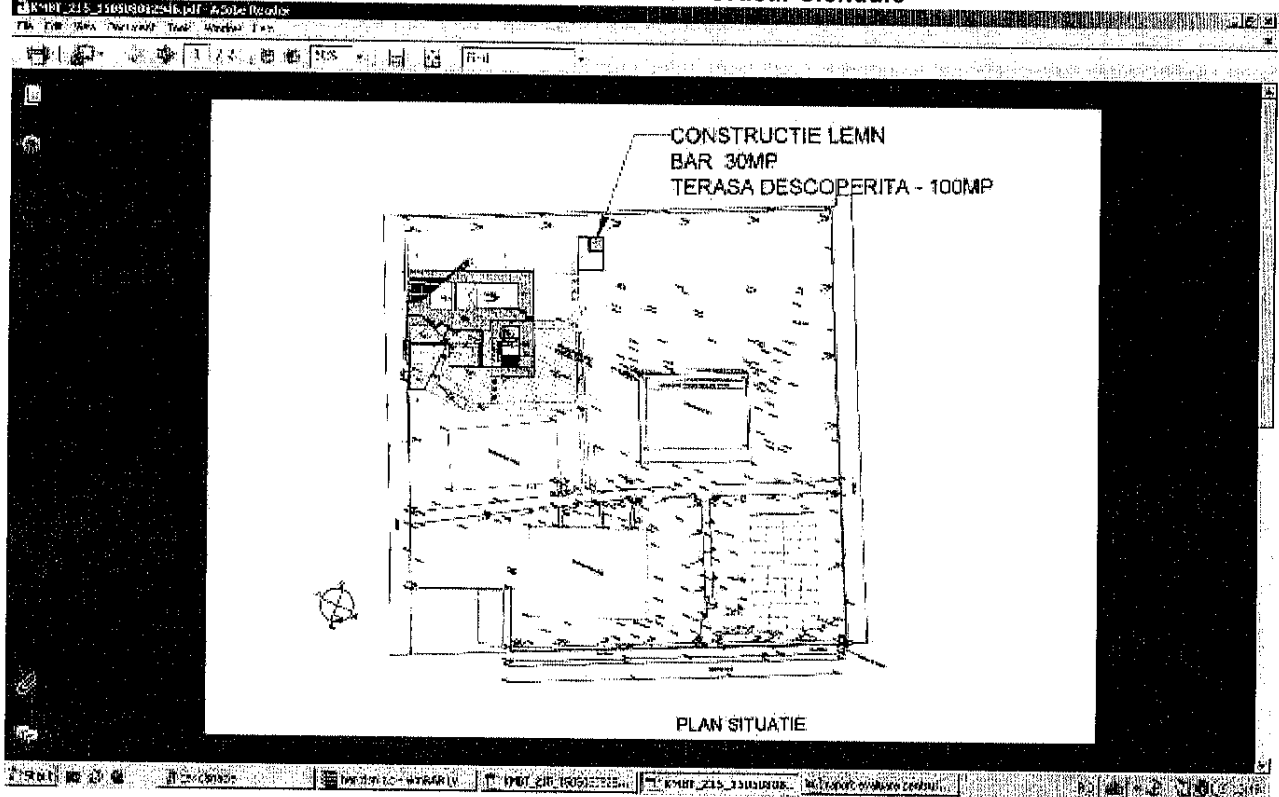
Preț mediu pe m²: 442,170 EUR/m²

Vezi alte oferte imobiliare de la New Concept Living

<https://www.storia.ro/ro/oferta/spatiu-comercial-de-inchiriat-pe-c-cismadiei-imobil-cu-vad-IDjnWe.html#86028ad6a1>



**RAPORT DE EVALUARE Nr.1617/12.02.2021 CLIENT : Orasul Cisnadia**



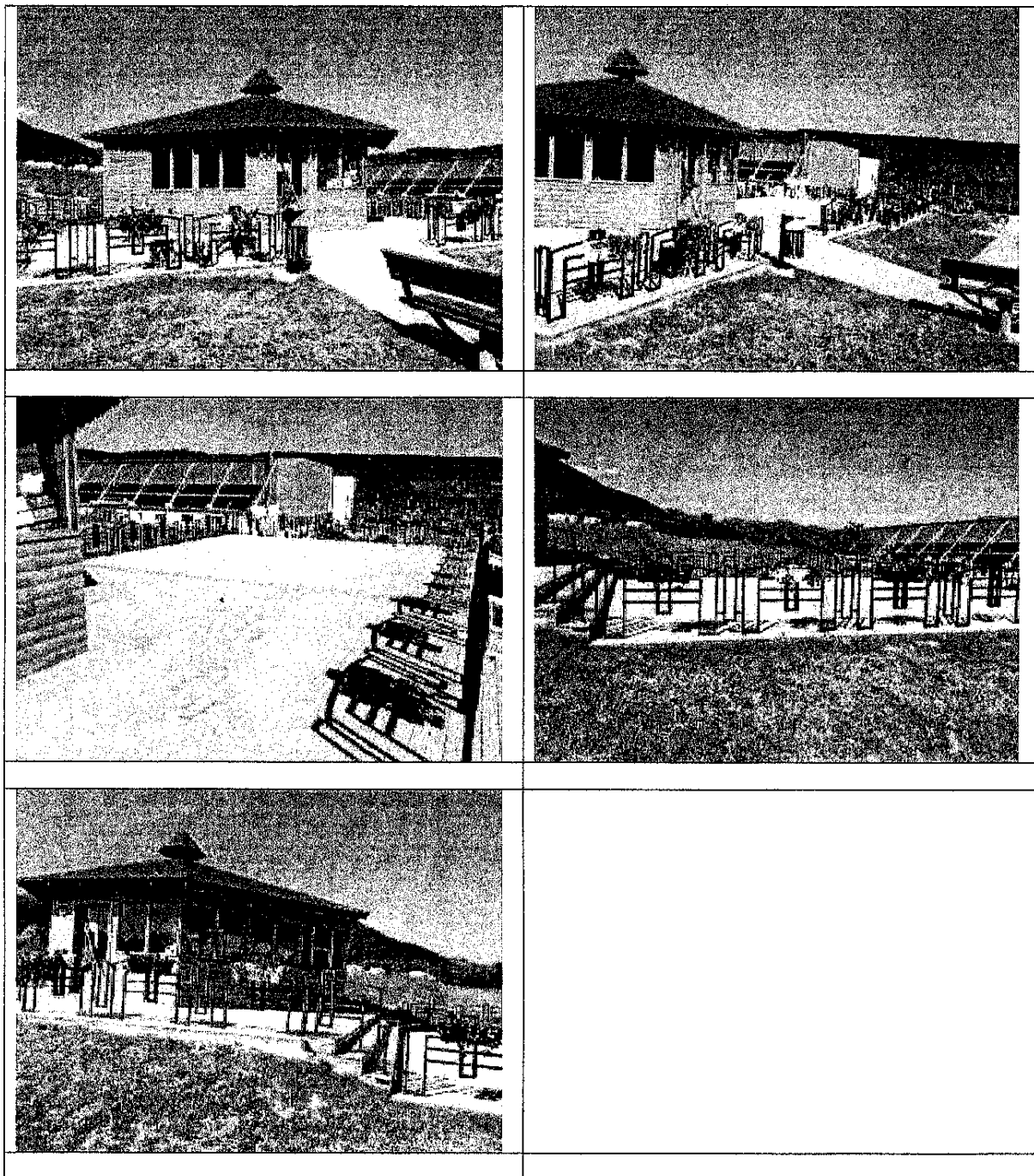




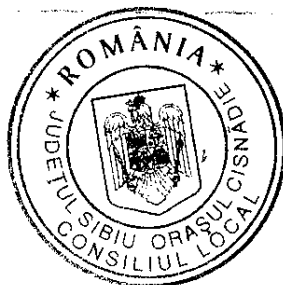


RAPORT DE EVALUARE Nr.1617/12.02.2021 CLIENT : Orasul Cisnădie

FOTOGRAFII



PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,  
DOINA CLAUDIA DRUTĂ



CONTRASEMNEAZĂ,  
SECRETAR GENERAL  
CIPRIAN CONSTANȚIN 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.75/2021 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 închiriere poate avea loc in urmatoarele situatii:

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

5. Elemente de pret

5.1. Pretul de pornire a licitatiei va fi astfel:

- bar-restaurant – 14 lei/mp;

- terasă – 12 lei/mp.

Pasul de licitare este de **0,1 lei**.

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

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

momentul încheierii contractului de închiriere, 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 utilităților.

#### 9. Raspunderea partilor

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

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

#### 10. Solutionarea litigiilor

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

#### 11. Dispozitii finale

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

11.2 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 Cîsnădie.

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 Cîsnădie.



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 0,1 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 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,  
DOINA CLAUDIA DRUȚĂ**



**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 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 înscriu denumirea ofertantului, precum și sediul social al acestuia. Acest plic va conține oferta propriuzisă exprimată în lei/mp/lună.