

ROMÂNIA
JUDEȚUL SIBIU
CONSILIUL LOCAL CISNĂDIE

HOTĂRĂREA NR. 205

privind vânzarea prin licitație publică a imobilului teren înscris în CF nr. 104278 Cisnădie, nr. topografic 104278, situat în orasul Cisnădie, strada Livezii fn, în suprafață de 2966 mp, proprietatea domeniului privat al orașului Cisnădie

Consiliul Local al orașului Cisnădie, întrunit în ședință publică ordinară în data de 28 octombrie 2021, în număr de 18 consilieri;

Analizând Referatul de aprobare nr.16894/07.10.2021 întocmit de inițiator și Raportul de specialitate nr. 16895/07.10.2021 privind vânzarea prin licitație publică a imobilului teren înscris în CF nr.104278 Cisnădie, nr. topografic 104278, situat în orasul Cisnădie, strada Livezii fn, în suprafață de 2966 mp, proprietatea domeniului privat al orașului Cisnădie, întocmit de Direcția tehnică;

Văzând avizul comisiei juridice, ordine publică, sănătate, protecție socială, învățământ, cultură, culte, tineret și sport nr. 586/26.10.2021, al comisiei economico – financiare, agricultură, programe de dezvoltare, mediu și turism nr. 591/25.10.2021 și al comisiei tehnice, amenajarea teritoriului, administrarea domeniului public-privat, gospodărie orășenească și comerț nr. 450/27.10.2021;

În conformitate cu art. 363 alin.(1)-(2) și alin.(4)-(8) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

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

HOTĂRĂȘTE:

Art.1 Se însușește Raportul de evaluare înregistrat sub nr. 1634/12.08.2021 întocmit de AL Tomi Sorin Toma expert evaluator privind imobilul teren identificat în CF nr. 104278 Cisnădie, nr. topografic 104278, situat în orasul Cisnădie, strada Livezii fn, în suprafață de 2966 mp, proprietatea domeniului privat al orașului Cisnădie, conform anexei nr.1 din prezenta hotărâre.

Art.2 Se aprobă vânzarea prin licitație publică cu strigare a imobilului teren înscris în CF nr. 104278 Cisnădie, nr. topografic 104278, situat în orasul Cisnădie, strada Livezii fn, în suprafață de 2966 mp, proprietatea domeniului privat al orașului Cisnădie.

Art.3 Se stabilește prețul de pornire a licitației de vânzare a terenului menționat la art. 2 din prezenta la 146 lei/mp, cu pasul de licitare de 5% (7 lei/mp) din pretul de pornire.

Art.4 Se aprobă caietul de sarcini, conform anexei nr. 2 care face parte integrantă din prezenta.

Art.5 Se împuternicește primarul orașului Cisnădie pentru semnarea contractului de vânzare-cumpărare.

Art.6 Ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se asigură de primarul orașului Cisnădie, prin compartimentele subordonate și comisia stabilită prin Dispoziția primarului.

Art.7 Comunicarea și afișarea prezentei se vor face prin grija Direcției administrație publică locală.

Adoptata la Cisnădie, în data de 28 octombrie 2021, cu 18 voturi „pentru”.

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
DĂNUȚ MIHAI FILIP**



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

Difuzare:

- Instituția Prefectului Județului Sibiu
- Primar
- Viceprimar
- Secretar General
- Direcția tehnică
- Direcția economică
- Compartiment impozite și taxe
- Compartiment financiar contabilitate
- Dosar ședință
- Evidență hotărâri
- Afișaj

EvaluariAZ.ro

AL.TOMI SORIN TOMA EXPERT EVALUATOR
Membru titular ANEVAR leg. 10108
Web: www.EvaluariAZ.ro
Facebook: [FB.com/evaluariaz](https://www.facebook.com/evaluariaz)
Tel: +40 0723 006 291
Mail: office@evaluariaz.ro

RAPORT DE EVALUARE Nr.1634/12.08.2021 CLIENT : Orasul Cismadie

RAPORT DE EVALUARE

Teren intravilan liber cu suprafata de 2966 mp din acte

Adresa: Cismadie , strada Livezii FN

Proprietar: Orasul Cismadie –Domeniul privat

Solicitant: Orasul Cismadie

Utilizator desemnat: Orasul Cismadie

Data inspectiei: 12.08.2021

Data evaluării: 12.08.2021

Data intocmirii raportului de evaluare: 12.08.2021

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.1634/12.08.2021 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 vanzare.

Au fost supuse evaluarii drepturile de proprietate asa cum acestea au fost inscrise in Cartea Funciara a imobilului.

Conform comenzii trimise catre evaluator, precum si a conventiei cu utilizatorul desemnat, am procedat la analiza documentelor, inspectarea bunului imobilui, 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
Leg 10106 valabila 2021

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.1634/12.08.2021 CLIENT : Orasul Cisnădie

Nr. raport/1634/12.08.2021

SINTEZA EVALUARII

- Raport de evaluare cu inspectie -

Numele beneficiarului	Orasul Cisnădie			
Nume proprietar	Orasul Cisnădie-domeniul privat			
Proprietate	Existenta			
Tip proprietate evaluata	Teren			
Subtip proprietate	teren; intravilan constructii;			
Cod postal	555300			
Adresa proprietatii	Judet,Sibiu /Cisnădie/strada LIVEZII FN			
Carte Funciara nr.	104278			
Numar cadastral	104278			
Lista actelor de proprietate (pe care evaluatorul le-a avut la dispozitie)	-Extras cf cu nr. 104278 –încheiere cu nr.66954/05.07.2021 -Certificat de urbanism cu nr.754/20.07.2021; -Plan de situatie Da			
Dreptul de proprietate	Constructie:-nu;			
	Teren:Drept deplin			
Utilizare existenta constatata	Teren intravilan;			
	Teren	St (mp)	Din acte 2966 ;	
Curs de schimb valutar la data evaluarii (lei/EUR – curs BNR)	4.9131			
Valoare abordare prin comparatii			434.000	LEI
Inspectie realizata de evaluator autorizat:	AL.TOMI SORIN TOMA –membru titular ANEVAR			
Data inspectiei	10.08.2021			
Data evaluarii	10.08.2021			
VALOAREA DE PIATA recomandata, din care:	434.000	LEI	88.335	EURO

OBSERVATII SPECIALE

Localizare	Urban
Nivel de activitate a pietei (NAP)	Scazut , terenul este situat periferic
Justificarea Nivelului de activitate a pietei propus	Ex. : scazuta; Amplasare periferica/ in curs de dezvoltare.
Acces	Da Drum public/privat
Utilitati: Energie electrica, apa, canalizare, gaze	Da , la teren
Incadrare in clase de risc seismic (I-IV)	Nu e cazul

RAPORT DE EVALUARE Nr.1634/12.08.2021 CLIENT : Orasul Cisnădie

sau categorii de urgenta (U1-U3)	
Utilizare	<i>-constructii de locuinte colective</i>
Identificare imobil	<i>S-a realizat identificarea in teren adresa postala,</i>
Diferente fata de actele de proprietate, constatate la inspectie	<i>Necesita actualizare cf in concordanta cu certificat de urbanism</i>
Caracteristici Teren Liber	<i>Intravilan Certificat de urbanism valabil: da; Documentatie cadastrala: da; Restrictii construire in CU (intravilan):nu;</i>
Alte Observatii	<i>Aspecte cu privire la vecinatati/ mediul inconjurator/ etc.; Sarcini/servituti; Nu sunt</i>

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

RAPORT DE EVALUARE Nr.1634/12.08.2021 CLIENT : Orasul Cisnădie

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 Cisnădie -Domeniul privat

Domiciliul: Piata Revolutiei , nr.1

Utilizator desemnat: **Orasul Cisnădie**

2. Scopul evaluării

Evaluarea este realizata pentru valorificare.

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

3. Identificarea imobilului supus evaluării

Denumire: Obiectul evaluării îl constituie terenul intravilan in suprafata de 2966 , CF 104278 nr. cad 104278 ;

categoria de folosinta , conform certificat de urbanism curti construcții,

Imprejmuire: cu imprejmuire

Utilitatile: energie electrica, apa, gaz—la limita teren.

RAPORT DE EVALUARE Nr.1634/12.08.2021 CLIENT : Orasul Cisnădie

Conform certificat de urbanism prezentat, Nr. 754/20.07.2021 ; eliberat de Primaria Orasului Cisnădie; terenul se afla in intravilanul localității Cisnădie, avand destinatia curti – constructii – zona exclusiv rezidentiala cu cladiri de tip locuință;-cuplat si izolat; Schita cadastrala este confirmata de vizita pe teren, forma si dimensiunile terenului fiind corect corelate cu inscrisurile documentare.

Adresa: , Localitatea Cisnădie , str. Ca urmare a solicitarii dumneavoastra, va transmitem Raportul de evaluare pentru imobilele propuse pentru a fi inscrise *în evidențele contabile și Raportările Financiare conform Standardelor Internaționale de Contabilitate.*

FN, ,Judetul Sibiu

Cod postal: 555300

Identificare cadastrala: Nr. cad

104278

Carte Funciara:

104278

Proprietar: Orasul Cisnădie –Domeniul Privat,dreptul de proprietate este inscris in Cartea Funciara astfel:

Sacte=2966 mp ;

Tipul valorii

Se estimeaza **Valoarea de piața.**

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

4. Data evaluarii:

Data inspectiei: 10.08.2021

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

Data evaluarii: 10.08.2021

Data intocmirii raportului: 12.08.2021

5. Documentarea necesara pentru elaborarea evaluarii

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

RAPORT DE EVALUARE Nr.1634/12.08.2021 CLIENT : Orasul Cisnădie

suferite de orice astfel de persoană, pagube rezultate în urma deciziilor sau acțiunilor întreprinse pe baza acestui raport.

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

Evaluatorul nu este responsabil pentru problemele de natură legală care afectează fie proprietatea imobiliară evaluată, fie dreptul de proprietate asupra acesteia și care nu sunt cunoscute de către evaluator. În acest sens se precizează că nu au fost făcute cercetări specifice la arhive, iar evaluatorul presupune că titlul de proprietate este valabil și se poate tranzacționa, că nu există datorii care au legătură cu proprietatea evaluată și aceasta nu este ipotecată sau închiriată. Proprietatea imobiliară se evaluează pe baza premisei că aceasta se află în posesie legală (titlul de proprietate este valabil) și responsabilă.

Se presupune că proprietatea imobiliară în cauză respectă reglementările privind documentațiile de urbanism, legile de construcție și regulamentele sanitare, iar în cazul în care nu sunt respectate aceste cerințe, valoarea de piață va fi afectată.

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

Evaluatorul nu are cunoștință asupra stării ascunse sau invizibile a proprietății (inclusiv, dar fără a se limita doar la acestea, starea și structura solului, structura fizică, sistemele mecanice și alte sisteme de funcționare, fundația, etc.), sau asupra condițiilor adverse de mediu (de pe proprietatea imobiliară în cauză sau de pe o proprietate învecinată, inclusiv prezența substanțelor periculoase, substanțelor toxice etc.), care pot majora sau micșora valoarea proprietății. Acest raport nu este elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al stării proprietății, astfel 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

RAPORT DE EVALUARE Nr.1634/12.08.2021 CLIENT : Orasul Cisnadie

adevărate și corecte. Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea în privința acurateții informațiilor furnizate de terțe părți.

Conținutul acestui raport este confidențial pentru client și destinat și autorul nu îl va dezvălui unei terțe persoane, cu excepția situațiilor prevăzute de Standardele de Evaluare și/sau atunci când proprietatea a intrat în atenția unui corp judiciar calificat.

Evaluatorul a fost de acord să-și asume realizarea misiunii încredințate de către clientul numit în raport, în scopul utilizării precizate de către client și în scopul precizat în raport.

Ipoteze speciale –

-evaluarea s-a facut conform certificatului de urbanism

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

8. Declararea conformității evaluării cu standardele de evaluare ANEVAR

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

9. Descrierea raportului

RAPORT DE EVALUARE Nr.1634/12.08.2021 CLIENT : Orasul Cisnădie

Lucrarea este structurata dupa cum urmeaza:

- rezumatul faptelor principale si al concluziilor importante, certificarea evaluatorului;
- premisele evaluarii, elemente cu caracter specific care delimiteaza modul de abordare al evaluarii;
- prezentarea datelor, descrierea bunului, situatia juridica si analiza pietei specifice;
- analiza datelor, analiza celei mai bune utilizari si abordarile in evaluare;
- reconcilierea rezultatelor si opinia evaluatorului, justificarea selectarii valorii si opinia finala a evaluatorului asupra valorii de piata a bunului;
- anexe, argumente suplimentare care stau la baza estimarii valorii de piata a bunului, documentele de proprietate, date de piata, fotografii,etc.

13. Riscul evaluarii

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

- activitatea curentă și tendințele pieței relevante;
 - în prezent, piata imobiliară specifică este puțin activă, consecință a reducerii numărului de tranzacții pe fondul scăderii disponibilității finanțării;
 - tendințele pietei sunt de reducere a trendului ascendent al preturilor, însă numărul tranzacțiilor va rămâne redus.
- cererea curentă și cea anticipată pentru categoria de proprietate în cadrul localității;
 - cererea curentă este redusă, pe fondul disponibilității reduse a finanțării și incertitudinii cu privire la situația viitoare a economiei locale și naționale;
 - se preconizează continuarea reducerii cererii pentru proprietăți similare, însă ritmul de reducere va încetini.
- cererea potențială și posibilă pentru utilizări alternative;
 - pentru proprietatea evaluată nu există utilizări alternative care să respecte criteriile celei mai bune utilizări.
- vandabilitatea curentă a proprietății și probabilitatea menținerii acesteia;
 - având în vedere tipul de proprietate analizat și cererea pentru acesta, consider că gradul de vandabilitate este scăzut și se poate menține pe termen scurt.
- orice impact al unor evenimente previzibile (la data evaluării) asupra valorii imobilelor;
 - posibilitatea scăderii puterii de cumpărare a populației și, implicit, a reducerii cererii, care ar putea conduce la reducerea preturilor.

RAPORT DE EVALUARE Nr.1634/12.08.2021 CLIENT : Orasul Cisnădie

- abordarea valorii adoptată și gradul de fundamentare al evaluării cu informații de piață;
 - pentru estimarea valorii de piață a proprietății tip teren s-a apelat la abordarea prin piața . Rezultatul evaluării: a fost selectată valoarea obținută prin abordarea prin piața . Pentru aplicarea acesteia, s-au utilizat informații extrase din piață, verificate pentru valabilitate 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 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

Au fost prezentate următoarele documente pentru identificare și susținerea dreptului de proprietate:

- Extras cf cu nr. 104278 –încheiere cu nr.66954/05.07.2021
- Certificat de urbanism cu nr.754/20.07.2021;
- Plan de situație Da

Conform Extrasului CF, partea a II-a, pentru imobilul descris mai sus, dreptul de proprietate asupra terenului analizat aparține integral: Orasului Cisnădie –domeniul privat , BUN PROPRIU.

Sarcini înscrise: NU SUNT.

Mențiune: În scopul declarat al prezentei evaluări, imobilul este considerat eliberabil, iar dreptul de proprietate este considerat deplin.

2. Date despre zona, oraș, vecinătăți și amplasare

RAPORT DE EVALUARE Nr.1634/12.08.2021 CLIENT : Orasul Cisnădie

Zona:

- Proprietatea evaluată este situată în intravilanul localității Cisnădie

Proprietatea face parte din zona rezidențială Strada LIVEZII 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 ;
- Institutii de cult: la distanță relativ medie(biserica)
- Parcuri: nu

Utilități:

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

Artere de circulație:

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

Ambient

- Ambient agreabil
- Trafic auto redus
- Trafic pietonal redus

3. Decriere amplasament

- Proprietatea evaluată este situată în intravilanul localității Cisnădie, cu acces din strada LIVEZII FN, zona preponderent rezidențială de case/vile, în dezvoltare, situată la periferia localității Cisnădie zona B.
- Accesul la teren se face din strada LIVEZII FN, strada asfaltată cu o bandă pe sens;

4. Absent poluare în zona, în termenii uzuali, general acceptați de standardele în vigoare. Fără puncte de activitate generatoare de noxe. Utilizările anterioare ale proprietății propuse în garanție nu induc suspectare de poluanți.

5. Decrierea terenului

Date generale

- Teren intravilan cu suprafață 2966 mp din acte și 2966 mp - măsurată, categoria de folosință: curți construcții, zona exclusiv rezidențială cu clădiri de tip locuințe, conform Certificat de urbanism nr.754/2021 , emis de Primăria Cisnădie și documentelor de proprietate, cu deschidere $d = 9.7$ ml la str.;
- Forma terenului: neregulată – aprox. dreptunghiulară, avantajoasă
- Raportul laturilor: favorabil;
- Inclinație: ușor înclinat
- Tip drum de acces: drum asfaltat - str. LIVEZII FN

RAPORT DE EVALUARE Nr.1634/12.08.2021 CLIENT : Orasul Cisnădie

- Vecinatati: alte terenuri libere, amplasamente investitie rezidentiala si case/vile,
 Utilitati

- Energie electrica, alimentare cu apa, gaze, telefonie – la teren.

Amenajări ale terenului:

- terenul este îngrădit;

5. Date privind impozitele si taxele

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

6. Istoric, incluzând vânzarile anterioare si ofertele sau cotațiile curente

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

II. ANALIZA DE PIATA

Analiza profunzime a cererii:

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.

RAPORT DE EVALUARE Nr.1634/12.08.2021 CLIENT : Orasul Cisnădie

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

Se estimează că inflația IAPC va scădea ușor de la 1,2% în 2019 la 1,1% în 2020 și va urca până la finele orizontului de proiecție, ajungând la 1,6% până în 2022. Încetinirea de ritm consemnată de profilul inflației IAPC în cursul anului 2020 reflectă ratele negative ale componentei „produse energetice” a inflației IAPC, pe seama scăderii prețurilor petrolului până la data-limită, generată parțial de preocupările referitoare la perspectivele globale ca urmare a COVID-19. Dincolo de impactul asupra prețului petrolului, implicațiile răspândirii COVID-19 asupra inflației sunt marcate de incertitudini semnificative. Conform proiecțiilor, presiunile în sensul scăderii prețurilor asociate reducerii cererii în 2020 sunt compensate, în mare măsură, de efectele în sens ascendent legate de perturbările la nivelul ofertei, deși această evaluare este marcată de riscuri evidente în sensul scăderii. Pe termen mediu, inflația IAPC exclusiv produse energetice și alimente ar trebui să fie sprijinită de revigorarea progresivă a activității economice, de dinamica relativ robustă a câștigurilor salariale, în contextul unor condiții restrictive pe piața forței de muncă, și de redresarea marjelor de profit. În plus, majorarea prețurilor materiilor prime non-energetice și a prețurilor importurilor ar trebui să contribuie la creșterea inflației IAPC exclusiv produse energetice și alimente. Comparativ cu proiecțiile din luna decembrie 2019, perspectivele inflației IAPC sunt nerevizuite.¹¹

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

Economia reală

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.

https://www.ecb.europa.eu/pub/projections/html/ecb.projections202003_ecbstaff~1fa19e18e4.ro.html

Am scris acum trei săptămâni o estimare legată de evoluția pieței imobiliare în 2020 ([link](#)). Scriam în acest articol că economia românească va intra în recesiune dacă se îndeplinesc câteva

RAPORT DE EVALUARE Nr.1634/12.08.2021 CLIENT : Orasul Cisnădie

condiții. Două din condiții erau: evoluția negativă a epidemiei de coronavirus și continuarea instabilității politice.

Se pare că în acest moment aceste două condiții se îndeplinesc și sunt suficiente să genereze recesiunea. Guvernului PNL nu i-a reușit planul legat de alegerile anticipate, iar evoluția epidemiei de gripă a ajuns deja într-un stadiu critic.

Recesiunea a început deja la nivel mondial și va afecta serios majoritatea sectoarelor economice. Activitatea multor companii a scăzut iar planul de afaceri pentru primul trimestru din 2020 nu va fi realizat. În lanțurile de aprovizionare au apărut deja situații critice. Multe companii au interzis toate călătoriile „neesențiale”, iar unele au interzis toate călătoriile internaționale. În timp ce companiile de turism au un impact direct, toate companiile care depind de întâlniri în persoană pentru a gestiona vânzările și pentru a dezvolta afacerile sunt afectate. Multe firme vor intra în faliment, pentru ca nu vor avea suficiente încasări. Multe contracte vor rămâne în stand-by sau nu se vor realiza. Multe asociații și fundații nu vor mai beneficia de fonduri pentru continuarea activităților și probabil își vor opri activitatea. Oamenii își vor schimba obiceiurile de consum. Produsele se vor scumpii.

Și antreprenorii români vor avea probleme majore. Firmele care importă produse din Italia, au început să folosească depozite tampon în care țin marfa în carantină o perioadă de timp. Firmele care organizează nunți, târguri și expoziții practic își vor opri în curând activitatea pe termen nedeterminat. Și exemplele pot continua. Vor apare probleme cu plata salariilor și în scurt timp vor fi trimiși oameni în șomaj. Încasările statului vor fi diminuate semnificativ. Acum guvernul PNL are un motiv serios de a nu mărit pensiile în septembrie 2020 și ar trebui să abordeze guvernarea în această perioadă la modul cel mai serios și să renunțe definitiv la alegerile anticipate.

Nu prea înțeleg de ce în ultima vreme au apărut pe net, previziuni foarte optimiste legate de piața imobiliară în 2020. E un optimism fals. Evitați această capcană și fiți realiști. În acest moment este evident că 2020, va fi un an greu în toate domeniile, inclusiv în imobiliare. Vânzările imobilelor vor scădea dramatic și vor scădea și prețurile.

Va fi un an în care ca de obicei, nu vor supraviețui cei mai puternici sau cei mai inteligenți ci cei mai adaptabili la schimbare.

Informațiile prezentate în acest raport sunt strict confidențiale și sunt destinate exclusiv clienților. Este interzisă reproducerea, distribuția sau utilizarea în orice formă a conținutului prezentat în acest raport de către orice persoană fizică sau juridică, în scopuri comerciale sau de altă natură, fără acordul scris al EvaluariAZ.ro. Pentru informații suplimentare, vă rugăm să contactați biroul nostru de evaluări la numărul de telefon 0723 006 291.

Confidențialitate și protecția datelor: informațiile personale sunt tratate în conformitate cu legislația în vigoare.

Piața imobiliară specifică acestei proprietăți este definită de terenuri intravilane –situate în orasul Cisnădie , jud. SIBIU -periferic

Pe piața imobiliară locală se manifestă o scădere a cererii, pentru achiziționarea de terenuri în zone în dezvoltare , accentuată de oferta mare de terenuri, dar mai ales de inexistența unei piețe ipotecare veritabile în primii ani ai tranziției .

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

Prețurile terenurilor în aceste zone au crescut continuu în ultimii ani, datorită facilităților de acordare a creditelor.

CEREREA

Cererea de proprietăți similare se afla la un nivel scăzut în raport cu imobilele existente, și este influențată în același timp și de posibilitățile de finanțare ale potențialilor cumpărători cât și

RAPORT DE EVALUARE Nr.1634/12.08.2021 CLIENT : Orasul Clisnadie
 de tendinta pietei, de continua scadere.

In prezent se remarca o puternica cumpatara pe piata imobiliara determinata de criza financiara a creditelor cu consecinta imediata a cresterii prudentialitatii bancilor in creditare ceea ce dermina o perioada de reducere a tranzactiilor si de tatonare intre oferta la preturi inca ridicate si resursele financiare mai mici ale potentialilor cumparatori.

Avand in vedere interesul scazut al potentialilor investitori pentru dezvoltare, necesarului de terenuri pentru constructii , estimam ca punctul de echilibru a preturilor de tranzactionare a proprietatilor similare se va situa la o marja de 10%-15% sub preturile de oferta. Desi Banca Nationala a Romaniei (BNR) a relaxat, intru catva, creditele ipotecare, analistii imobiliari sunt sceptici in ceea ce priveste dezghetarea pietei, intrucat potentialii clienti sunt inca in asteptarea unui climat financiar si fiscal, mai stabil.

Oferta competitivă și analiza cererii

Oferta de imobile similare s-a manifestat si pana in prezent si se va diversifica in perioada ce urmeaza, datorita faptului ca au existat o serie de speculanti , care au urmarit achizitionarea terenurilor la preturi mici de la proprietari, le-au unificat, au intocmit documentatii cadastrale, le-au dezvoltat reparcelat , si acum sunt pregati sa le vanda .

Cu toate ca preturile terenurilor intravilane in zona sunt in crestere usoara , exista un comportament de expectativa din partea potentialilor cumparatori, dar si din partea vanzatorilor care urmaresc fluxurile pe piata imobiliara.

Oferte privitoare la imobile similare si cu functii apropiate exista dar , pe site-uri specifice, **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 , avand o atractivitate scazuta pe piata imobiliara datorita specificului acesteia;
- piata imobiliara este in stagnare, observandu-se o crestere usoara a preturilor pe toate segmentele de piata , mai ale ale terenurilor intravilane , situate la distanta fata de centrul localitatii.

Piata imobiliara a terenurilor in zona este slaba pentru ca exista cerere mica datorita prudentei investitorilor, precum si a influentelor pietei finaciare nationale si internationale, cat si a restrictiilor impuse la accesarea de credite.

III. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZARI

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

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

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.1634/12.08.2021 CLIENT : Orasul Cisnădie

CMBU este analizata in ipotezele urmatoare:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Permisa legal – in toate cazurile evaluatorul trebuie sa determine care utilizari sunt permise de lege. El trebuie sa analizeze reglementarile privind zonarea, restrictiile de construire, normativele de constructii, restrictiile privind constructiile din patrimoniu si siturile istorice, impactul asupra mediului. In ceea ce priveste inchirierea unei proprietati pe termen lung, aceasta poate afecta cea mai buna utilizare a proprietatii din cauza unor clauze in contractul de inchiriere.

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

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.1634/12.08.2021 CLIENT : Orasul Clisnadie

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 aceeaasi pe durata de viata economica sau utila a constructiilor.construit.

Tinand cont de caracteristicile terenului respectiv, cea mai buna utilizare este pentru dezvoltare rezidentiala .

IV. EVALUARE

Valoarea unui teren 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 terenului

- Valoarea de piață a terenului trebuie estimată având în vedere cea mai bună utilizare a acestuia.
- Metodele de evaluare a terenului liber sunt următoarele: comparația directă, extracția, alocarea, metoda reziduală, capitalizarea rentei funciare, analiza parcelării și dezvoltării.
- Comparația directă este cea mai utilizată metodă pentru evaluarea terenului și cea mai adecvată atunci când există informații disponibile despre tranzacții și/sau oferte comparabile.

Atunci când nu există suficiente vânzări de terenuri similare pentru a se aplica comparația directă, se pot utiliza metode alternative, precum: extracția de pe piață, alocarea (proporția) și metode de capitalizare a venitului.

-Extracția de pe piață este o metodă prin care valoarea terenului este extrasă din prețul de vânzare al unei proprietăți construite, prin scăderea valorii contribuției construcțiilor, estimată prin

metoda costului de înlocuire net.

- Metoda alocării, cunoscută și ca metoda proporției, se bazează pe principiul echilibrului și pe principiul contribuției, care afirmă că există un raport tipic sau normal între valoarea terenului și valoarea proprietății imobiliare, pentru anumite categorii de proprietăți imobiliare, din anumite localizări.

-Metoda alocării nu este recomandată atunci când există informații suficiente privind tranzacții cu terenuri comparabile libere.

- Metodele de capitalizare a venitului utilizate pentru estimarea valorii terenului se bazează pe informații care adesea sunt dificil de obținut de către evaluator (de exemplu, rate de capitalizare credibile, distincte pentru teren și pentru construcții în cazul tehnicii reziduale a terenului).

-Aceste metode nu sunt, în general, utilizate ca metode principale de evaluare, exceptând situațiile speciale, cum este analiza parcelării și dezvoltării unui teren liber.

-Metoda reziduală poate fi utilizată în estimarea valorii terenului atunci când sunt îndeplinite cumulativ următoarele condiții:

- a) valoarea construcției existente sau ipotetice, reprezentând CMBU a terenului ca fiind liber, este cunoscută sau poate fi estimată cu precizie;
- b) venitul anual net din exploatare generat de proprietatea imobiliară este stabilizat și este cunoscut sau poate fi estimat;
- c) pot fi identificate pe piață ratele de capitalizare atât pentru teren, cât și pentru construcție;

RAPORT DE EVALUARE Nr.1634/12.08.2021 CLIENT : Orasul Cisnădie

d) dacă există autorizație de construire.

- Aplicabilitatea metodei reziduale este limitată deoarece pe piața internă, în prezent, există puține informații despre chirii pentru terenuri și despre rate de capitalizare numai pentru teren și, respectiv, numai pentru clădiri.

- Metoda capitalizării rentei funciare reprezintă o metodă prin care renta funciară este capitalizată cu o rată de capitalizare adecvată extrasă de pe piață pentru a estima valoarea de piață a dreptului de proprietate asupra terenului arendat/închiriat, adică a dreptului de proprietate afectat de locațiune.

- Dacă renta contractuală corespunde rentei de piață, valoarea estimată prin aplicarea ratei de capitalizare (adecvate) de pe piață va fi echivalentă cu valoarea de piață a dreptului de proprietate.

- Analiza parcelării și dezvoltării este o metodă foarte specializată, utilă numai în anumite cazuri de evaluare a

terenurilor care sunt suficient de mari pentru a fi divizate în parcele mai mici și vândute cumpărătorilor sau utilizatorilor finali.

Metoda este utilizată pentru evaluarea unui teren liber, având potențial de parcelare și (re)dezvoltare, prin analiza fluxului de numerar actualizat (analiza DCF).

- Metoda parcelării și dezvoltării este utilizată în studii de fezabilitate și în evaluări în care tranzacțiile/ofertele de loturi mari comparabile sunt rare

Având în vedere elementele caracteristice ale imobilului, amplasarea acestuia, scopul evaluării precum și informațiile disponibile, pentru determinarea acestei valori a fost aplicată tehnica comparației directe .

4.2.1 Comparația directă

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 terenuri similare, în scopul evaluării terenului subiect.

În procesul de comparare sunt luate în considerare asemănările și deosebirile dintre loturi, 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, caracteristicile fizice, utilitățile disponibile și zona.

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 pentru teren prin tehnica comparației directe

<p>VALOAREA DE PIATA ESTIMATĂ PRIN TEHNICA COMPARATIEI VANZARILOR</p>	<p>434.000 LEI echivalent 88.335 euro</p>
--	--

RAPORT DE EVALUARE Nr.1634/12.08.2021 CLIENT : Orasul Cisnadie
V. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Pentru reconcilierea rezultatelor, s-a procedat la revederea întregii lucrări, pentru a avea siguranța ca datele disponibile, tehnicile analitice, logica, raționamentele aplicate au condus la 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 434.000 LEI echivalent 88.335 EURO

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

Adecvarea: tehnica comparatiei vanzarilor la care exista oferte suficiente;

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

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

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

Valoarea de piata:

434.000 LEI echivalent 88.335 EURO

valoare obținută prin tehnica comparatiei vanzarilor

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

Valoarea estimată este subiectivă. Ea este rezultatul analizelor evaluatorului și se bazează pe ipotezele 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 facute s-au bazat pe cercetările și pe informațiile care au fost furnizate, evaluatorul nu garantează îndeplinirea exactă a acestora datorită modificărilor majore ce pot interveni pe piață într-un interval scurt de timp sau a situațiilor speciale ce pot interveni în tranzacția unei proprietăți. Astfel, valoarea estimată în urma evaluării proprietății trebuie considerată ca fiind „cea mai buna estimare”, a valorii proprietății în condițiile date de definiția Valorii de piata, așa cum apare ea în Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR 2020.

EVALUATOR AUTORIZAT,

Membru titular ANEVAR,

Ec Al.Tomi Sorin Toma

Legitimatie nr 10106

RAPORT DE EVALUARE Nr.1634/12.08.2021 CLIENT : Orasul Cisladie

VI. ANEXE

Localizare proprietate subiect:

RAPORT DE EVALUARE Nr.1634/12.08.2021 CLIENT : Orasul Cisnadie



RAPORT DE EVALUARE Nr.1634/12.08.2021 CLIENT : Orasul Cisnadia



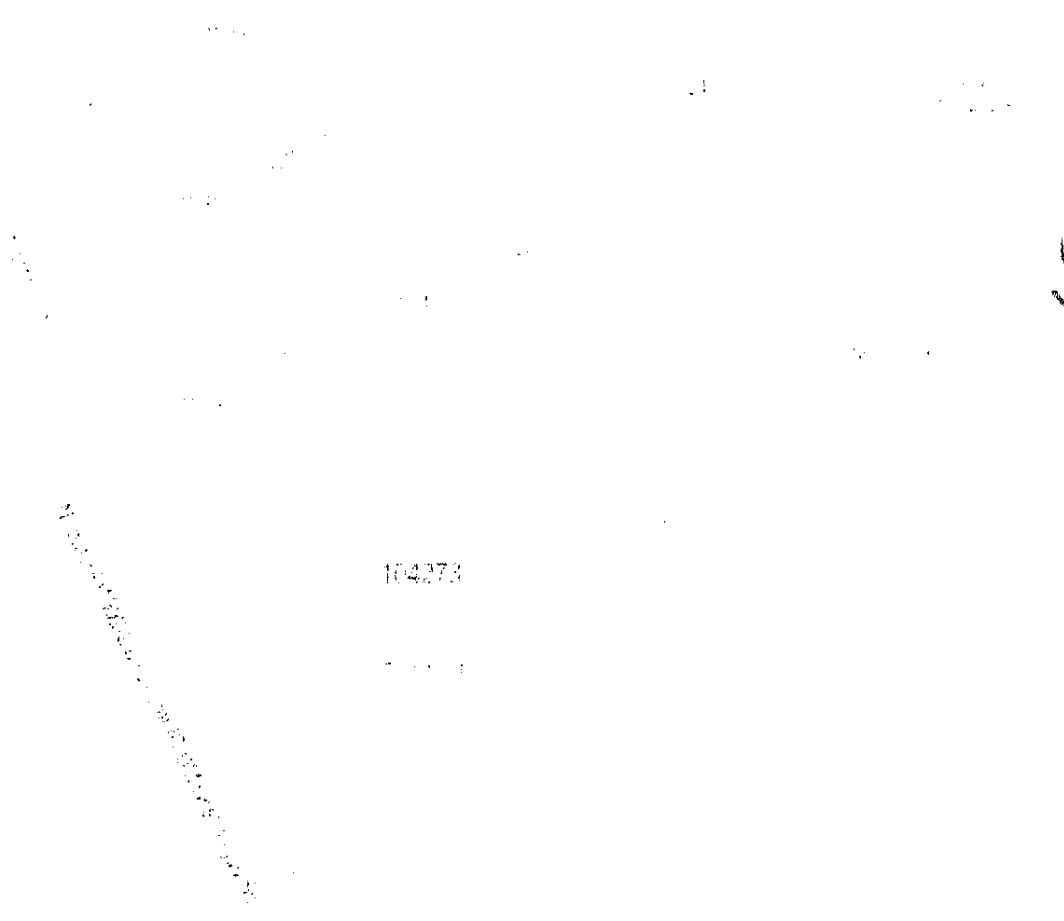
0790017
0169002 - 0169001

EvaluariAZ.ro

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

RAPORT DE EVALUARE Nr.1634/12.08.2021 CLIENT : Orasul Cisnadia
Documentele de proprietate si cadastru

RAPORT DE EVALUARE Nr.1634/12.08.2021 CLIENT : Orasul Cisnadie



104273

PEU Informații
Date
Data
Data

Comuna
PRIVILEGIOR ÎN
CISNĂDIE
Data
Data
Data

RAPORT DE EVALUARE Nr.1634/12.08.2021 CLIENT : Orasul Cisnădie

**EXTRAS DE CARTE FUNCIARA
SENTINTI INREGISTRARE**

100
100
100
100



A. Partea I. Insusirea imobiliară

TEREN

Adresa: ...
Nr. de identificare: ...
Data de înregistrare: ...

B. Partea II. Proprietarii la act

...
1691 08 12 2011

CONFERINȚA LOCALĂ A COMUNICĂRII

DOCUMENTUL PRIMIT AL OFICERULUI TEREN

C. Partea III. SARCINI

...
Notar act

EvaluariAZ.ro

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

RAPORT DE EVALUARE Nr.1634/12.08.2021 CLIENT : Orasul Cisnadia

RAPORT DE EVALUARE Nr.1634/12.08.2021 CLIENT : Orasul Cisnadie
FOTOGRAFII



RAPORT DE EVALUARE Nr.1634/12.08.2021 CLIENT : Orasul Cisnădie

Anexe de calcul:

NR. CF

104278 Nr. cad/Top

104278

Elemente de comparație	Terenul evaluat	Teren comparabil "A" (oferta)	Teren comparabil "B" (oferta)	Teren comparabil "C" (oferta)
Pret unitar vanzare / ofertare (Euro / mp)		28,00	15,00	33,00
Data ofertarii		august 2021	august 2021	august 2021
Pret de vanzare negociat (Eur/mp)-5%		26,60	14,25	31,35
Drept de proprietate	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
ajustare pentru dr. de proprietate (euro / mp)		0	0	0
Pret ajustat (Euro / mp)		26,60	14,25	31,35
Restricții legale	in apropiere	similar	similar	similar
ajustare pentru restricții legale (Euro / mp)		0	0	0
Pret ajustat (Euro / mp)		26,60	14,25	31,35
Condiții ale pietei	la piata	la piata	la piata	la piata
ajustare pentru cond. de piata (Euro / mp)		0	0	0
Pret ajustat (Euro / mp)		26,60	14,25	31,35
Localizare	Cisnădie -Livezi	Cisnădie -similar	Cisnădie - inferior	Cisnădie -similar- Selimbarului
		0%	20%	0%
		0	3	0
Pret ajustat (Euro / mp)		26,60	17,10	31,35
Caracteristici fizice teren - suprafata (mp)	2.966,00	450	2.554	2.500
ajustare pentru caracteristici fizice (Euro / mp)		-5%	0%	0%
		-1	0,00	0,00
Pret ajustat (Euro / mp)		25,27	17,10	31,35
Utilitățile tehnico-edilitare disponibile	apa ,gaz curent, canal	similar	similar	similar
ajustare pentru utilitati (Euro / mp)		0%	0%	0%
		0	0	0
Pret ajustat (Euro / mp)		25,27	17,10	31,35
Deschidere (forma)	Acces -deschidere de 9,47	deschidere 14,33 ml raport laturi -superior	superior - deschidere 30 ml- superior	deschidere-31,5ml rap. Laturi 1/3-superior
ajustare pentru deschidere (Euro / mp)		-5%	-5%	-5%
		-1,26	-0,86	-1,57
Pret ajustat (Euro / mp)		24,01	16,25	29,78
Amenajare	intravilan liber	intravilan	intravilan	intravilan
ajustare pentru incadrarea in PUZ (Euro / mp)		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat (Euro / mp)		24,01	16,25	29,78
ajustare totală brută		3	4	2
ajustare totală brută (% din prețul de vânzare)		9,3%	24,7%	4,8%
Pret ajustat (Euro / mp)	29,78	24,01	16,25	29,78

Suprafata teren exclusiv = 2.966,00 mp
 Valoare lei/Euro = 4.9131
 Valoare teren exclusiv = 43398 LEI
 Valoare totala teren rotunjita= 434.000 LEI
 echivalent 88.335 EURO

450
 14,33
 31
 0,46

RAPORT DE EVALUARE Nr.1634/12.08.2021 CLIENT : Orasul Cisnădie

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

Ajustare

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

Ajustare pentru conditiile pietei nu se face la nici o comparabila

Ajustare pentru localizare :s-a aplicat ajustare pozitiva in cazul comparabilei B, aceasta este situata in zona periferica , mai departe de case si centrul orasului , ajustare negativa la comparabila A este situata mai aproape de Sibiu;-s-a aplicat tehnica interviului;

Ajustare pentru suprafata : S-au aplicat ajustari nrgativa la comparabila A, intrucat aceasta are suprafata mai mica fapt ce o face mai atractiva pe piata imobiliara -s-a aplicat tehnica interviului

Ajustari pentru utilitati - nu s-au aplicat ajustari avand in vedere ca toate comparabilele beneficiaza de utilitati similare proprietatii evaluate ; tehnica interviului -fiind in intravilan acestea vor fi asigurate de oras;

Ajustare pentru deschidere - s-au aplicat ajustari negative la comparabila A, B,C acestea avand deschideri optime mai mari darsi raport laturi superior, -se considera optim raportul laturilor 1/3 ;-tehnica interviului

Ajustare pentru zonare -nu s-au aplicat ajustari zona cu dezvoltare similara pe segmentul rezidential;

RAPORT DE EVALUARE Nr.1634/12.08.2021 CLIENT : Orasul Cisnadia



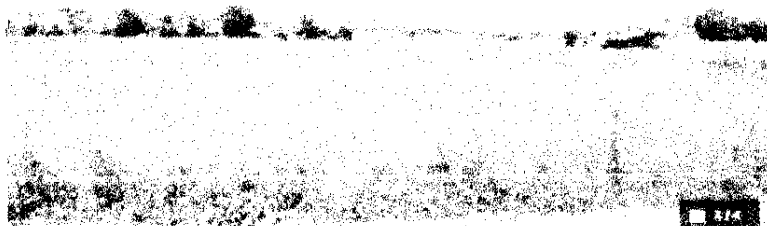
Proprietar, vand Teren Intravilan 2554 m2 in Cisnadia. Pret 15eur /m2 negociabil. Sunati la numarul de telefon pentru localizare si mai multe detalii. , suprafata totala: 2554, Front stradal: 30. Imprejmuat si nu mai are pomii.

www.EvaluariAZ.ro/ro/proprietar-vand-teren-intravilan-2554-m2-in-cisnadia-judetul-sibiu/7b006472786d6851.html

Comparabila C

RAPORT DE EVALUARE Nr.1634/12.08.2021 CLIENT : Orasul Cismadie

82.500 €



Descriere anunt

Teren intravilan in suprafata de 2500 mp, cu deschidere la 2 strazi(de 21.5 ml la asfalt si 19.15 ml), aflat in Cismadie pe strada Selimbarului, in frontul 2, cu utilitati in zona proprietatii.

Terenul este aflat intr-o zona mixta, putand fi edificate atat constructii rezidentiale cat si servicii, fiind un teren plat si ingradit.

Pret: 82.500€(33€/mp)

Pentru orice alte informatii suplimentare si vizionari contactati agentul:

Nicolae Musca: 0743050738

RAPORT DE EVALUARE Nr.1634/12.08.2021 CLIENT : Orasul Cismadie

87 530 €

Parti:



<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-2500-mp-cismadie-IDnKYH.html>

Alte comparabile

Teren intravilan 6000 mp



0742234679



RAPORT DE EVALUARE Nr.1634/12.08.2021 CLIENT : Orasul Cisnadia

terenul este intravilan are o suprafata de 6000 mp. cu o deschidere la soseaua de 20 m, si o lungime de 300 m. este bine amplasat, peste drum se afla statia de filtrarea apei, dintre Cisnadia si Sibiu, curentul si apa se afla peste drum la 8m. distanta. Pret 17 euro/mp

<https://www.evaluari.ro/teren-intravilan-6000-mp-20-300m.html>



teren intravilan 6000 mp. cu o deschidere la soseaua de 20 m si o lungime de 300 m.



Vand teren intravilan 10500 mp. situat in Cisnadia pe soseaua Selimbarului, cu deschidere de 35 ml. la strada. Terenul are destinatia din PUG Cisnadia M1-ZONA MIXTA REZIDENTIAL-SERVICII; L2- SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI SITUATE IN NOILE EXTINDERI. Utilitatile sunt in fata terenului iar zona este linistita cu case noi si functiuni industriale cu o priveliste foarte frumoasa. Pret 23 euro/mp. Tel. 743903259

Anunturi publicate de: ClasiuS Imobiliare

<https://www.olx.ro/oferta/vand-teren-intravilan-10500-mp-in-cisnadia-pe-soc-selimbarului-ID167264.html#Q65446292>

RAPORT DE EVALUARE Nr.1634/12.08.2021 CLIENT : Orasul Cisnădie



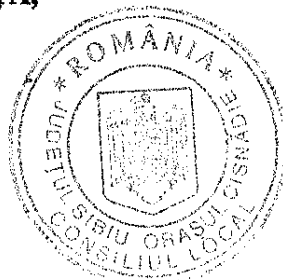
amobisib



Oferim spre vanzare teren intravilan de constructii, in suprafata de 14.400 mp, parcelat (suprafete cuprinse intre 528 - 800 mp) deschidere 77 m la drum asfaltat, situat la iesirea din Cisnădie spre Cisnădioara pe partea stanga, zona Complex sportiv, patinuar, strand. cu acces auto, zona in plina dezvoltare, cu o panorama deosebita spre cetatea din Cisnădioara. Se vinde doar intreaga parcela de 14.400 mp. Pret: 120.000 lei.

<http://www.EvaluariAZ.ro>
120.000 lei

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
DĂNUȚ MIHAI FILIP**



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

CAIET DE SARCINI

privind vânzarea prin licitație publică a imobilului teren înscris în CF nr.104278 Cisnădie, nr. topografic 104278, situat în orasul Cisnădie, strada Livezii fn, în suprafață de 2966 mp, proprietatea domeniului privat al orașului Cisnădie

1. Obiectul vânzării

1.1 Obiectul vânzării îl constituie vânzarea prin licitație publică a imobilului teren înscris în CF nr.104278 Cisnădie, nr. topografic 104278, situat în orasul Cisnădie, strada Livezii fn, în suprafață de 2966 mp, proprietatea domeniului privat al orașului Cisnădie.

Motivația vânzării

2.1 Baza legala

În conformitate cu prevederile art.334-346, art. 363, alin.(1),(2),(4),(5),(6),(7) și (8) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ cu modificările și completările ulterioare;

Hotărârea Consiliului Local nr. 205/28 octombrie 2021 privind vânzarea prin licitație publică a imobilului teren înscris în CF nr.104278 Cisnădie, nr. topografic 104278, situat în orasul Cisnădie, strada Livezii fn, în suprafață de 2966 mp, proprietatea domeniului privat al orașului Cisnădie; Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată;

2.2 Scopul vânzării

Scopul vânzării îl constituie valorificarea bunurilor care aparțin domeniului privat al orașului Cisnădie.

2. Elemente de preț

1. Prețul de pornire al licitației este prețul stabilit prin raportul de evaluare nr. 1634/12.08.2021 și Hotărârea Consiliului Local nr.205/28 octombrie 2021 și anume **146 lei/mp**.

2 Pasul de licitație este **7 lei/mp**.

1. Modul de achitare, prețul vânzării terenului, cât și clauzele pentru nerespectarea obligațiilor de plată, se vor stabili prin contractul de vânzare-cumpărare, astfel:

- în 30 zile calendaristice de la data adjudecării terenului, se va achita întreaga sumă la care s-a adjudecat urmând ca după această dată să se încheie contractul de vânzare-cumpărare în fața notarului;
- Predarea-primirea bunului se face prin proces-verbal în termen de maximum 30 de zile de la data încasării prețului.

CONTROLUL

Controlul general al respectării de către cumpărător a caietului de sarcini și a obligațiilor asumate prin contractul de vânzare-cumpărare se efectuează de către părți și de către organele abilitate de lege în limitele competențelor astfel conferite.

SOLUȚIONAREA LITIGIILOR

Litigiile de orice fel apărute între părțile contractante în cursul delurării contractului, sunt de competența instanțelor judecătorești.

DISPOZITII FINALE

1. Soluțiile prezentate odată cu depunerea opțiunilor, în cazul adjudecării licitației, nu prezintă aprobarea acestora și nu exonerează pe câștigător de obținerea avizelor și acordurilor legale din partea organismelor abilitate în eliberarea acestora.

- 2.Obținerea tuturor avizelor tehnice definitive pentru realizarea și funcționarea investițiilor privesc pe cumpărător.
- 3.Toate lucrările privind racordarea la rețelele tehnico-edilitare și obținerea acordului de la deținătorii acestora, privesc pe cumpărător.
- 4.Se vor respecta întocmai documentațiile de urbanism.
- 5.Comisia de evaluare a ofertelor va fi numită prin dispoziție a primarului orașului Cisnădie.
- 6.Nerespectarea prevederilor caietului de sarcini, pot duce la rezilierea contractului de vânzare-cumpărare.
- 7.Toate obligatiile reciproce se vor concretiza în contractul de vânzare-cumpărare.
- Caietul de sarcini, inclusiv toate documentele necesare licitației, se pun la dispoziția solicitanților, contracost.
- Prețul documentației este de **200 lei**.
- Taxa de participare este de **200 lei**.
- Garanția de participare este 10%, respectiv **43.400 lei** din suma totală prevăzută în raportul de evaluare.

INSTRUCIUNI PENTRU OFERTANTI PRIVIND ORGANIZAREA LICITATIEI PUBLICE DESCHISE, PENTRU VÂNZARE TEREN

Ofertanții interesați în participarea la licitație publică pentru vânzarea unui teren, în conformitate cu prevederile OUG 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare, a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, ale Hotărârii Consiliului Local Cisnădie nr.205/28 octombrie 2021, vor depune ofertele la sediul proprietarului, Primăria orașului Cisnădie str. Revoluției nr.1, până la data de, orele **12.00**, opțiunea.

Opțiuni – Oferte

Ofertele vor fi redactate în limba română.

Ofertele se depun la Primăria orașului Cisnădie, Piața Revoluției nr.1, județul Sibiu – Primăria orașului Cisnădie.

Opțiunile materializate în oferte, vor cuprinde:

Dacă ofertantul este **persoană fizică**, se vor depune

- o fișă cu informații privind ofertantul și o declarație de participare, semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări;
- împuternicire din partea ofertantului pentru persoana care participă la licitație (dacă este cazul);
- copie xerox după actul de identitate al persoanei care participă la licitație;
- dovada depunerii garanției, taxei de participare la licitație și contravaloarea documentației;

Dacă ofertantul este **persoană juridică**, se vor depune:

- documente de eligibilitate:
 - actul constitutiv al societății (obiectul de activitate) – copie;
 - certificat constatator de la Registrul Comerțului – copie;
 - certificat de înregistrare la registrul comerțului cu anexa – copie;
 - certificat de cazier fiscal;
 - dovada achitării la zi a obligațiilor financiare față de bugetul de stat – certificat de atestare fiscală;
 - dovada achitării la zi a obligațiilor financiare față de bugetul local – certificatul fiscal privind impozitele și taxele locale;
 - bilanțul contabil pe ultimii doi ani – copie;
 - scrisoare de bonitate din partea băncii ofertantului;
 - împuternicire din partea ofertantului pentru persoana care participă la licitație (dacă este cazul);

- copie xerox după actul de identitate al persoanei care participă la licitație;
- dovada depunerii garanției, taxei de participare la licitație și contravaloarea documentației;

Participarea ofertanților la licitație este condiționată de prezentarea documentelor menționate anterior.

Organizatorul licitației are dreptul să descalifice orice opțiune care nu îndeplinește prin documentele prezentate condițiile stabilite în prezentele instrucțiuni.

Garanția de participare și taxa de participare la licitație se pierd dacă oferta făcută de solicitant este respinsă datorită neîndeplinirii condițiilor stabilite.

PREZENTAREA OFERTELOR

Licitația publică deschisă pentru vânzarea terenului, va avea loc în data de **orele 10.00**, la sediul Primăriei orașului Cislădie, conform anunțului publicitar.

Ofertele vor fi depuse de ofertanți personal sau prin împuterniciții lor, situație în care aceștia din urmă vor depune și actul autentic de reprezentare.

Oferta reprezintă manifestarea de voință fermă și irevocabilă a potențialilor cumpărători de a încheia contractul de vânzare-cumpărare în conformitate cu condițiile prevăzute în documentație.

Perioada de valabilitate a ofertei este cuprinsă între data și ora înregistrării acesteia la proprietar sau după caz și momentul semnării contractului de vânzare-cumpărare.

În legătură cu oferta se precizează următoarele:

- Ofertantul are obligația de a elabora oferta în conformitate cu prevederile documentației de atribuire.
- Ofertele se depun la sediul autorității contractante în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior, care se înregistrează de autoritatea contractantă, în ordinea primirii lor, în registrul oferte, precizându-se data și ora.
- oferta trebuie să fie fermă, clară, lipsită de ambiguități și este secretă;
- Fiecare participant poate depune doar o singură ofertă, pentru un teren;
- Oferta are caracter obligatoriu, din punct de vedere al conținutului, pe toată perioada licitației;
- organizatorul licitației are dreptul să descalifice orice ofertant care nu îndeplinește prin oferta prezentată una sau mai multe cerințe din documentele licitației și din instrucțiunile pentru ofertanți;
- revocarea ofertei de către ofertant după deschiderea plicului și înainte de adjudecare, atrage după sine pierderea garanției de participare și a taxei de participare;
- revocarea de către ofertant a ofertei după ce și-a adjudecat terenul, atrage după sine pierderea garanției de participare și a taxei de participare și anularea vânzării;
- ofertanții care sunt bănuși sau dovediți că dețin informații despre valoarea altor oferte sau care au stabilit înțelegeri pentru falsificarea rezultatelor licitației pentru a obține prețuri de vânzare mai mici sau cei care perturbă desfășurarea licitației, pierd garanția de participare și taxa de participare, vor fi excluși de la licitația în cauză;
- vor fi descalificate ofertele aflate sub valoarea prețului minim de vânzare;
- ofertele pentru care s-au transmis notificări de retragere în termen (până în momentul începerii licitației) sau ofertele întârziate, se vor restitui nedeschise;
- licitația se poate desfășura dacă există minim 2 oferte valabile pentru terenul solicitat, în caz contrar se reia procedura, organizându-se o nouă licitație conform art.336 din OUG 57/2019 privind Codul Administrativ;
- persoana interesată are obligația de a depune oferta la adresa specificată în prezentul caiet de sarcini și până la data limită pentru depunere, stabilite în anunț.
- Riscurile legate de transmiterea ofertei, inclusiv forța majoră, cad în sarcina persoanei interesate.

- Oferta depusa la o altă adresa a autorității contractante decât cea stabilită sau după expirarea datei limită pentru depunere se returnează nedeschisă.
- Conținutul ofertelor trebuie să rămână confidențial până la data stabilită pentru deschiderea acestora, autoritatea contractantă urmând a lua cunoștință de conținutul respectivelor oferte numai după această dată.
- Deschiderea plicurilor interioare se face numai după semnarea procesului-verbal de către toți membrii comisiei de evaluare și de către ofertanți.
- Sunt considerate oferte valabile ofertele care îndeplinesc criteriile de valabilitate prevăzute în prezentul caiet de sarcini.
- În cazul în care pentru teren se prezintă o singură ofertă, plicul nu se va deschide, terenul urmând a fi scos din nou la licitație, cu reluarea întregii proceduri.

În această situație, singurul ofertant prezent poate opta pentru menținerea ofertei sale pentru noua licitație sau pentru retragerea ofertei sale (în prima situație, toate documentele depuse și taxele achitate se mențin, păstrându-se depuse la sediul organizatorului; în cea de-a doua situație, i se va restitui oferta împreună cu taxele achitate).

Înainte de deschiderea plicurilor se va cere participanților confirmarea integrității sigiliilor pe plicuri.

Procedura de prezentare a ofertelor:

Oferta pentru vânzarea terenului, se depune într-un singur exemplar.

Ofertantul va introduce oferta în mod obligatoriu în **2 plicuri**, astfel:

- **plicul interior (1)** va conține oferta conform modelului anexat, cu suma oferită. Pe acest plic vor fi înscrise numele sau denumirea ofertantului precum și domiciliul sau sediul social al acestuia și se sigilează de către acesta;
- plicul interior se restituie ofertantului nedeschis în cazul în care acesta nu a fost depus la data, ora limită și locul de depunere a ofertei.
- **Plicul exterior (2)** va cuprinde plicul interior, chitanțele de plată a garanției și taxei de participare, toate documentele cerute la **Opțiuni-Oferte** din prezentele instrucțiuni și va fi sigilat în prezența ofertantului de către vânzător (sau de către organizator), iar pe el se va menționa:

PRIMĂRIA ORAȘULUI CISNĂDIE
PIAȚA REVOLUȚIEI NR.1
LICITAȚIE PUBLICĂ DESCHISĂ PENTRU VÂNZAREA PRIN LICITAȚIE
PUBLICĂ A IMOBILULUI TEREN ÎNSCRIS ÎN CF NR.104278 CISNĂDIE, CF NR.
TOP.104278, SITUAT ÎN ORAȘUL CISNĂDIE, STRADA LIVEZII FN, ÎN
SUPRAFAȚĂ DE 2966 MP

Taxe și garanții

În vederea participării la licitație, ofertanții sunt obligați să depună la organizator:

1. **Taxa de participare** în sumă de **200 lei**, ce nu se restituie la finalul licitației.
2. **Contravaloarea documentației** în sumă de **200 lei**, nu se restituie.
3. **Garanția de participare 43.400 lei** este suma ce constituie un depozit, sumă ce trebuie depusă de participant (în condițiile și la termenul stabilit) drept garanție a seriozității sale (10% conf.art.363 alin.5 din Codul Administrativ). Garanția de participare la licitație se restituie necâștigătorilor fără nici un fel de rețineri, în termen de cel mult 10 zile lucrătoare de la data ședinței de licitație.

Pentru cel care și-a adjudecat terenul, garanția nu se restituie, urmând a fi reținută de către vânzător până în momentul încheierii contractului de vânzare-cumpărare, urmând ca după această dată, garanția să constituie o parte din prețul total la care s-a adjudecat licitația.

Garanția de participare la licitație se pierde în următoarele situații:

- a). în cazul retragerii ofertei de către ofertant în termenul de valabilitate al acesteia, după deschiderea plicurilor;
- b). în cazul ofertantului câștigător dacă acesta nu completează garanția în condițiile stabilite.
- c). în cazul ofertantului câștigător care nu se prezintă în termenul stabilit la semnarea contractului de vânzare-cumpărare.
- d). în cazul respingerii ofertei aflate sub prețul minim de pornire.
- e). în cazul excluderii de la licitație pentru motive de fraudă.

Taxa de participare, garanția de participare și valoarea caietului de sarcini, se vor depune la caseria Primăriei orașului Cisnădie, dovada achitării lor făcându-se prin chitanțele eliberate care însoțesc oferta. Garanția de participare poate fi depusă în contul vânzătorului RO79TREZ5805006XXX000021 deschis la BN Trezoreria Sibiu.

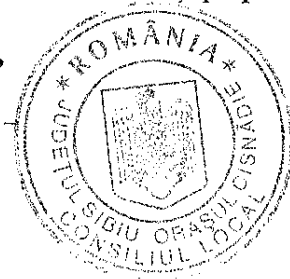
DESFĂȘURAREA LICITAȚIEI

Președintele comisiei de licitație conduce întreaga activitate după următoarea procedură:

- la data, ora și locul anunțate prin publicație pentru desfășurarea licitației, în prezența membrilor comisiei de licitație, se invită în sală toți ofertanții (personal sau mandatar împuternicit procedura autentică specială) în vederea începerii licitației;
- Se începe licitația, parcurgându-se următoarele etape:
- se verifică integritatea plicurilor în care s-au depus ofertele;
 - în cazul în care plicurile sunt sigilate, fapt recunoscut de ofertanți, se întocmește un proces verbal de deschidere a plicurilor exterioare, care va fi semnat de către toți participanții la licitație, apoi se trece la deschiderea ofertelor;
 - se verifică identitatea ofertanților;
 - se verifică existența actelor doveditoare de plată a garanțiilor și taxei de participare și se face publică oferta fiecărui ofertant;
 - se trece la supralicitare prin strigare directă, începând de la oferta cea mai mare. Supralicitarea se continuă până când nici un ofertant nu mai supralicitează;
 - între strigări se lasă un timp suficient pentru gândire;
 - terenul se adjudecă aceluși ofertant care a făcut cea mai mare ofertă la a treia strigare consecutivă;
 - comisia de licitație va încheia un proces-verbal de adjudecare în două exemplare, pentru teren;
 - pe baza procesului verbal de adjudecare a licitației se va încheia contractul de vânzare-cumpărare care se va înregistra de cumpărător în evidențele de publicitate imobiliară. Procedura notarială și cheltuielile ocazionate de înregistrarea în Cartea Funciară, îl privesc în exclusivitate pe cumpărător.
 - Nu are dreptul să participe la licitație persoana care a fost desemnată câștigătoare la o licitație publică anterioară privind bunurile statului sau ale unităților administrativ-teritoriale în ultimii 3 ani, dar nu a încheiat contractul ori nu a plătit prețul din culpă proprie. Restricția operează pentru o durată de 3 ani, calculată de la desemnarea persoanei respective drept câștigătoare la licitație.

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

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
DĂNUȚ MIHAI FILIP**



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

