

ROMÂNIA
JUDEȚUL SIBIU
CONSILIUL LOCAL CISNĂDIE

HOTĂRÂREA NR. 39

privind închirierea prin licitație publică a unei suprafețe de teren de 75,00 mp, din domeniul public al orașului Cisnădie, în Cisnădie, str.Patrioților, Piața Agroalimentară, în vederea amplasării unui chioșc de comercializare produse alimentare

Consiliul Local al orașului Cisnădie întrunit în ședință publică ordinară în număr 17 de consilieri la data de 24 februarie 2022;

Analizând Referatul de aprobare nr. 358/05.01.2022 întocmit de inițiator și Raportul de specialitate nr. 361/05.01.2022 privind închirierea prin licitație publică a suprafețe de teren de 75,00 mp, din domeniul public al orașului Cisnădie, în Cisnădie, str.Patrioților, Piața Agroalimentară, în vederea amplasării unui chioșc de comercializare produse alimentare, întocmit de Direcția tehnică;î

Văzând avizul comisiei juridice, ordine publică, sănătate, protecție socială, învățământ, cultură, culte, tineret și sport nr. 693/21.02.2022, al comisiei economico – financiare, agricultură, programe de dezvoltare mediu și turism nr. 686/22.02.2022 și al comisiei tehnice, amenajarea teritoriului, administrarea domeniului public - privat, gospodăria orașenească și comerț nr. 536/22.02.2022,

În conformitate cu art. 332-348 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.„a”, art.139 alin. (3) lit. „g”, art.140 alin. (1), art.196 alin.(1) lit „a” și art. 243 alin (1) lit. „a” din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

HOTĂRĂȘTE:

Art.1 Se aprobă organizarea unei licitații publice în vederea închirierii unei suprafețe de teren de 75,00 mp din domeniul public al orașului Cisnădie, situat în Cisnădie, str.Patrioților, Piața Agroalimentară, identificat la poziția nr. 904 în inventarul domeniului public al orașului Cisnădie aprobat prin HG nr. 978/2002, având o valoare de inventar de 10125 lei.

Art.2 Se însușește raportul de evaluare nr. 1673/17.01.2022, înregistrat la Primăria orașului Cisnădie cu nr. 1297/19.01.2022, întocmit de AL.Tomi Sorin Toma, expert evaluator, conform anexei 1 care face parte integranta din prezenta hotarare.

Art.3 Se aprobă destinația bunului care face obiectul închirierii, respectiv pentru amplasarea unui chioșc de comercializare produse alimentare în vederea desfășurării unor activitati comerciale.

Art.4 Se aprobă durata închirierii de 4 ani pentru imobilul teren menționat la art. 1 din prezenta

Art.5 Se stabilește prețul minim al închirierii în sumă de 12,00 lei/mp/lună.

Art.6 Se aprobă documentația de atribuire pentru licitația menționată la art. 1, conform anexei nr. 2 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

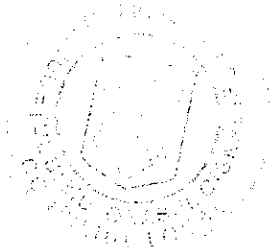
Art.7 Contractul de închiriere se va încheia după împlinirea termenului de 20 de zile calendaristice de la data realizării comunicării către ofertanți a deciziilor referitoare la atribuirea contractului, în scris, cu confirmare de primire..

Art.8 Ducerea la îndeplinire a prezentei se încredințează Compartimentului administrare locuințe și spații cu altă destinație din cadrul Primăriei orașului Cisnădie.

Art.9 Comunicarea și publicitatea prezentei se asigură de către Direcția administrație publică locală.

Adoptată în Cisnădie, la data de 24 februarie 2022, cu 17 voturi „pentru”.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
COSMIN ARON BOBEANU



CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL,
CIPRIAN CONSTANTIN RUSU

RAPORT DE EVALUARE Nr.1673 din 17.01.2022 CLIENT : Orasul Cismadie

Catre:

Orasul Cismadie , in calitate de Client

si

Orasul Cismadie, in calitate de Utilizator desemnat

Stimati parteneri,

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

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

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

Concluziile Raportului au la baza Standardele de evaluare a Bunurilor ANEVAR 2022 si metodologia specifica. Lucrarea nu trebuie interpretata ca opinie asupra corectitudinii unei tranzactii reale sau propuse, sau asupra managementului proprietatii. In elaborarea lucrarii au fost luati in considerare toti factorii care au influenta asupra proprietatii, nefiind omisa deliberat nicio informatie relevanta.

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

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

RAPORT DE EVALUARE Nr.1673 din 17.01.2022 CLIENT : Orasul Cisnadia

CUPRINS

Sinteza Raportului de Evaluare

I. Termenii de referinta ai evaluarii

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

II. Prezentarea datelor

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

III. Analiza pieței imobiliare

IV. Analiza celei mai bune utilizari

V. Evaluare

VI. Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii

VII. Anexe raport

RAPORT DE EVALUARE Nr.1673 din 17.01.2022 CLIENT : Orasul Cisnădie

Referitor la evaluarea ACTIVELOR " Teren -intravilan" situate in loc. CISNADIE , strada Piata Agroalimentara; FN jud. SIBIU pentru inchiriere , , va aducem la cunostiinta ca in urma efectuării operatiunilor de evaluare, descrise mai in detaliu in Raportul de evaluare anexat , s-au estimat azi 14.01.2022 urmatoarea valoare pe piata :

Valoarea minima propusa , de incepere a licitatiei pentru inchiriere

Denumire Bun	Suprafata (mp)	Localizare	P/U/mp/luna		Valoare de inchiriere	
			Lei	Euro	Lei/luna	Euro/luna
TEREN	36	P-ta Agroalim	12	2,42	430	87
TEREN	75	P-ta Agroalim	12	2,40	890	180

- Valoarea cuprinde amenajarile terenului , bunurile si accesoriile acestuia;
- Opinia de mai sus nu reprezintă valoarea pentru asigurare;
- Cursul de schimb LEI/EUR considerat este de 4.9435 lei;
- Valoarea este valabilă în condițiile prezentate în acest raport (vezi anexe).

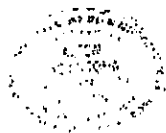
Evaluatorul apreciaza ca aceste valori pot suferi modificari in functie de conditiile in care se realizeaza valorificarea , de numarul potentialilor cumparatori, de cat de grabit este vanzatorul in efectuarea tranzactiei , de cat de mult sunt expuse bunurile la vanzare , precum si de alte criterii specifice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

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

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

Cu stima,

Evaluator
AL.Tomi Sorin Toma
MEMBRU TITULAR ANEVAR
LEGITIMATIE I0106



RAPORT DE EVALUARE Nr.1673 din 17.01.2022 CLIENT : Orasul Cisnadie

Nr. raport/data 1673/17.01.2022

SINTEZA EVALUARII

- Raport de evaluare cu inspectie -

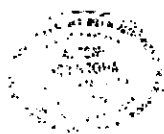
Numele beneficiarului	Orasul Cisnadie		
Nume proprietar	Orasul Cisnadie-domeniul public		
Proprietate	<i>Existenta</i>		
Tip proprietate evaluata	<i>Teren</i>		
Subtip proprietate	<i>Teren</i>		
Cod postal	555300		
Adresa proprietatii	Judet,Sibiu /Cisnadie/strada Piata Agroalimentara; FN		
Carte Funciara nr.	-		
Numar cadastral/top	-		
Lista actelor de proprietate (pe care evaluatorul le-a avut la dispozitie)	-Inventar domeniul public -schita		
Dreptul de proprietate	<i>Teren : drept deplin</i>		
Utilizare existenta constatata	<i>Teren in fata chiosc , tarabe</i>		
	Teren		36
	Teren		75
Curs de schimb valutar la data evaluarii (lei/EUR – curs BNR)	4.9435		
Valoare abordare prin comparatii inchiriere tarif/luna teren 36 mp		430	LEI
Valoare abordare prin comparatii inchiriere tarif/luna teren 75 mp		890	
P/u /mp/luna		12	lei
Inspectie realizata de evaluator autorizat:	AL.TOMI SORIN TOMA –membru titular ANEVAR		
Data inspectiei	14.01.2022		
Data evaluarii	14.01.2022		
VALOAREA DE PIATA inchiriere recomandata,	-	LEI	EURO
Inchiriere/ luna teren 36 mp	430		87
Inchiriere/ luna teren 75 mp	890		180

OBSERVATII SPECIALE	
Localizare	Urban-oras mic
Nivel de activitate a pietei (NAP)	Scazut , terenul este situata median

RAPORT DE EVALUARE Nr.1673 din 17.01.2022 CLIENT : Orasul Cismadie

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

Semnatura si parafa evaluatorului
 EC Al.Tomi Sorin Toma –Membru titular ANEVAR
 Leg.10106 –valabil 2022



RAPORT DE EVALUARE Nr.1673 din 17.01.2022 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 2022 .

1. Identificarea clientului și a oricaror alți utilizatori desemnați

Client Persoana Juridica: Orasul Cisnădie -Domeniul public

Domiciliul: Piata Revoutiei , nr.1

Utilizator desemnat: **Orasul Cisnădie**

2. Scopul evaluării

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

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

3. Identificarea imobilului supus evaluării

Denumire: Obiectul evaluării îl constituie :

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

Denumire Bun Suprafata (mp) Localizare

RAPORT DE EVALUARE Nr.1673 din 17.01.2022 CLIENT : Orasul Cisnadia

TEREN 36 P-ta Agroalim
TEREN 75 P-ta Agroalim

Imprejmuire: nu

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

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

Adresa: , Localitatea Cisnadia , Str.Piata Agroalimentara, Fn ,Judetul Sibiu ,

Cod postal: 555300

Identificare cadastrala: nu este cazul

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

4. Tipul valorii

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

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

5. Data evaluarii:

Data inspectiei: 14.01.2022

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

Data evaluarii: 14.01.2022

Data intocmirii raportului: 17.01.2022

6. Documentarea necesara pentru elaborarea evaluarii

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

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

RAPORT DE EVALUARE Nr.1673 din 17.01.2022 CLIENT : Orasul Cisnădie
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

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

8. Ipoteze și ipoteze speciale

Ipoteze:

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

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

RAPORT DE EVALUARE Nr.1673 din 17.01.2022 CLIENT : Orasul Cismadie
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 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

RAPORT DE EVALUARE Nr.1673 din 17.01.2022 CLIENT : Orasul Cisnădie

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

13. Riscul evaluării

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

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

RAPORT DE EVALUARE Nr.1673 din 17.01.2022 CLIENT : Orasul Cisnadie
când proprietatea a intrat în atenția unui corp judiciar calificat.

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

Ipoteze speciale –

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

-documentatie cadastrala ;

-Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare

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

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

9. Declararea conformitatii evaluarii cu standardele de evaluare ANEVAR

Evaluarea s-a realizat în concordanță cu prevederile din **Standardele de evaluare a bunurilor 2022**, 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 imobile a clădirilor
- GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile

10. Descrierea raportului

Lucrarea este structurata dupa cum urmeaza:

- rezumatul faptelor principale si al concluziilor importante, certificarea evaluatorului;

RAPORT DE EVALUARE Nr.1673 din 17.01.2022 CLIENT : Orasul Cismadie
 piata .

- Rezultatul evaluării: a fost selectată valoarea obținută prin abordarea prin piata Pentru aplicarea acestuia, s-au utilizat informatii extrase din piață, verificate pentru valabilitate si veridicitate. Această abordare respectă criteriile de adecvare, precizie si cantitate a informatiilor utilizate.

Riscuri specifice imobilelor evaluate:

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

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

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

I. PREZENTAREA DATELOR

1. Descrierea juridica

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

Inventarul Bunurilor care apartin ; Domeniului public ale orasului schita

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

2. Date despre zona, oras, vecinatati si amplasare

- Proprietatea evaluată este situată in intravilanul localitatii Cismadie
- Proprietatea face parte din zona Piata Agroalimentara ;str.Patriotilor ; FN , zona in stagnare;
- Unitati comerciale: la distanta relativ medie;
- Unitati de invatamant: amplasate la distanta relativ medie;
- Unitati medicale: amplasate la distanta relativ medie – spital ;
- Sedii de banci: unitati bancare amplasate la distanta medie ;
- Institutii de cult: la distanta relativ medie(biserica)

RAPORT DE EVALUARE Nr.1673 din 17.01.2022 CLIENT : Orasul Cismadie

- Parcuri: nu

Utilitati:

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

Artere de circulatie:

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

Ambient

- Ambient agreabil
- Trafic auto redus
- Trafic pietonal redus

3. Decriere amplasament

- Proprietatea evaluată este situată în intravilanul localitatii Cismadie, cu acces din Str.Patriotilor , zona preponderent rezidentiala de case/vile, blocuri în dezvoltare, situata pe mediana localității Cismadie zona A.
 - Accesul la teren se face din Strada Patriotilor , strada asfaltata cu o banda pe sens;
4. Absent poluare in zona, in termenii uzuali, general acceptati de standardele în 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 facedin prezentul raport de evaluare

Date generale

- Teren intravilan cu suprafata 36 mp ; respectiv 75 mp din schite, categoria de folosinta: curti constructii zona mixta cu cladiri de tip locuinte, si spatii comerciale;
- Forma terenului: regulată – aprox. dreptunghiulara, avantajoasă
- Raportul laturilor: favorabil;
- Inclinare: plat
- Tip drum de acces: drum asfaltat – Strada Patriotilor
- Vecinatati: alte constructii,
- Utilitati
- Energie electrica, alimentare cu apa, canalizare ,gaze

Amenajări ale terenului:

- terenul nu este îngrădit; este pavat

6. Date privind impozitele si taxele

In conformitate cu prevederile de cod fiscal si Hotararile Consiliului Local al localitatii Cismadie,

RAPORT DE EVALUARE Nr.1673 din 17.01.2022 CLIENT : Orasul Cisnădie

impozitele pe terenurile urbane si amenajamente, sunt aplicate in functie de suprafata si zona de amplasare.

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

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

II. ANALIZA DE PIATA

2021

Luni, 03 Ian 2022, ora 15:01

Foto: RisCo.ro

Majoritatea analistilor economici prevad ca 2022 va fi un an cu multe incertitudini asupra activitatii economice, pe plan international.

In conditiile necunoscutelor majore legate de evolutia pandemiei, de politicile bancilor centrale si de ceilalti factori care afecteaza economia globala: inflatia foarte mare si criza lanturilor de aprovizionare, ca si criza fortei de munca, despre care vorbesc unele analize de specialitate, 2022 se anunta un an atat de problematic incat estimarile analistilor au ajuns sa se bata cap in

RAPORT DE EVALUARE Nr.1673 din 17.01.2022 CLIENT : Orasul Cisnadie

cap: in timp ce unii anunta o prabusire a pietelor internationale, altii prevad oportunitati de exceptie pentru investitori.

Nu poate fi omisa avertizarea mai multor specialisti in legatura cu o noua criza economica majora ce se va petrece in 2022, si nu una oarecare, ci "criza tuturor crizelor", cu consecinte dramatice asupra economiilor si, implicit, in ceea ce priveste nivelul de trai al populatiei.

Cu o economie integrata in proportie de 70-80% in cea europeana, Romania nu are cum sa evite socurile exogene. Deja industria autohtona a fost afectata in 2021 de criza cip-urilor care a adus mari intarzieri pentru marile companii internationale care produc autoturisme.

Iar balanta comerciala grav dezechilibrata in favoarea importurilor va face ca Romania, dincolo de cauzele interne privind cresterea preturilor de consum, sa importe inflatie, care va lovi si mai mult in nivelul de trai.

Trebuie mentionat ca in SUA se vorbeste de cel mai ridicat nivel al inflatiei in ultimii 40 de ani, iar in Uniunea Europeana de o inflatie nemaintalnita pana acum, de la crearea zonei euro

1. Pandemia de coronavirus

Situatia sanitara nu poate fi ignorata, un nou val, 5, al pandemiei de coronavirus in Romania riscand sa aduca grave consecinte asupra activitatii economice, daca se va cere impunerea de noi restrictii.

Pandemia a adus deja grave prejudicii unor sectoare din economie, iar recuperarea avansului economic, intrat in 2020 in zona negativa, a incetinit puternic incepand cu cel de-al treilea trimestru al anului in curs, mai ales in zona industriala.

Operatorii economici care activeaza in zona serviciilor pentru populatie, de asemenea, continua sa se confrunte cu un mediu de afaceri dificil, din cauza urmarilor pandemiei de coronavirus, ceea ce face ca o noua inchidere, chiar si partiala, a economiei, in 2022, sa creasca si mai mult numarul firmelor care isi suspenda activitatea.

Trebuie amintit ca in perioada ianuarie-noiembrie 2021 nu mai putin de 11.604 de firme au trebuit sa recurga la solutia extrema a suspendarii activitatii, conform datelor ONRC, cu aproape 18% mai mult decat in perioada similara a lui 2020.

2. Fondurile europene

Fondurile europene ce ar trebui atrase, atat prin Planul National de Redresare si Rezilienta, cat si prin cele doua cadre financiare multianuale 2014 -2021 si 2021- 2027, sunt prezentate ca principalul pilon care va sta la baza dezvoltarii economiei si a societatii romanesti in anii care vin.

Un risc major provine insa din incapacitatea autoritatilor de la Bucuresti de a atrage aceste fonduri, in lipsa unor proiecte de investitii care sa absoarba banii europeni.

RAPORT DE EVALUARE Nr.1673 din 17.01.2022 CLIENT : Orasul Cismadie

Chiar Banca Nationala a Romaniei a atras atentia, in ultimul Raport asupra stabilitatii financiare, publicat in decembrie 2021, ca posibilul esec al abordarii fondurilor europene a devenit un risc sistemic ridicat pentru economia romaneasca, cu evolutie in crestere.

Astfel, Romania se situeaza sub media europeana (61 %) si a tarilor din regiune in ceea ce priveste gradul de absorbtie a fondurilor europene (66,3 %, media tarilor Bulgaria, Cehia, Ungaria si Polonia).

In cazul tarii noastre, gradul de absorbtie a fondurilor europene structurale si de investitii alocate prin programele operationale aferente Cadrului financiar multianual 2014-2020 este doar jumatate.

Mai mult, Romania a demarat si atragerea de fonduri pentru exercitiul financiar curent (derulat in perioada 2021-2027), fondurile structurale si de investitii alocate prin aceste programe fiind chiar mai mari decat cele anterioare (38,3 miliarde euro, comparativ cu 34,7 miliarde euro).

Trebuie precizat ca, de exemplu, in perioada ianuarie – noiembrie 2021 avem aproape 44 de miliarde de lei investitii in proiecte publice, fata de 69 de miliarde lei, cat s-a estimat la prima rectificare bugetara.

3. Prabusirea industriei

Productia industrială a Romaniei se afla de ani buni in mare suferinta, ce s-a adancit incepand cu vara lui 2021, din cauza problemelor de conjunctura ce s-au adaugat peste cele structurale.

Cea mai dezvoltata ramura industrială a Romaniei in zona de prelucrare in acest moment este industria auto, unde numeroase firme subcontractante realizeaza piese si subansamble pentru marii producatori internationali.

Tranzitia la automobilul electric si criza internationala a cip-urilor au condus insa la o reducere a productiei realizate de marile companii de profil, care s-a translatat intr-o scadere insemnata a comenzilor catre firmele din Romania.

Analistii nu intrevad o diminuare a crizei din industria internationala auto in 2022, din contra, iar consecintele ar putea fi pe masura pentru productia industrială romaneasca.

In plus, explozia facturilor la energie si a costurilor la utilitati a atras dupa sine o crestere accentuata a preturilor productiei industriale pentru companiile romanesti inca din 2021.

Daca autoritatile de la Bucuresti nu adopta masuri eficiente legate de plafonarea preturilor la energie pentru companiile romanesti, lipsa de competitivitate a acestora ar putea sa aduce un val de falimente in 2022, care ar crea mari probleme pentru economie in ansamblu, dar si pentru finantele publice.

4. Nimicirea puterii de cumparare

Principalul motor de dezvoltare pentru economia romaneasca a fost si a ramas, in ultimii ani, consumul privat al gospodariilor.

RAPORT DE EVALUARE Nr.1673 din 17.01.2022 CLIENT : Orasul Cisnădie

2022 vine in sa, pe fondul efectului in lant dat de explozia preturilor la energie, cu o crestere puternica a inflatiei anuale.

Inclusiv Banca Nationala a Romaniei estimeaza o rata anuala a inflatiei de peste 9% in aprilie, dar numerosi analisti economici independenti sustin ca inflatia reala in Romania are deja o valoare formata din doua cifre.

In conditiile in care Guvernul a inghetat pentru 2022 veniturile bugetarilor, adica a aproximativ o treime dintre salariatii din Romania, iar cresterile de salarii din mediul privat sunt departe de a tine pasul cu inflatia galopanta, consescinta directa si evidenta este reducerea puterii de cumparare a populatiei.

Dar o putere de cumparare mai mica se traduce print-un apetit de consum direct proportional mai redus, deci cu griparea principalului motor care a sustinut in ultimii ani avansul PIB.

5. Plata datoriei externe

Desi Romania plateste cele mai mari dobanzi din regiune, deci se imprumuta foarte scump, analistii financiari sustin ca in acest moment nu exista un risc legat de rostogolirea datoriei externe.

Exista in sa doi factori care pot pune mari probleme Guvernului de la Bucuresti in a-si mai finanta datoria publica, inclusiv cea externa.

In primul rand, decizia deja anuntata a Rezervei Federale a SUA privind cresterea ratelor de dobanda, ca masura pentru combaterea inflatiei. Banca Centrala Europeana nu a anuntat inca ce va face, dar o masura similara si sfarsitul perioadei istorice a dobanzilor reduce pe pietele internationale ar putea scumpi si mai mult finantarea pentru Statul roman.

In plus, Romania traieste cu Sabia lui Damocles deasupra capului, in conditiile in care retrogradarea riscului de tara in cea mai de jos categorie, junk, nu este exclusa in totalitate, date fiind conditiile economice interne precare.

O degradare si mai puternica a acestora in 2022, precum si o noua criza politica, deloc exclusa, in conditiile unui Guvern sustinut de doua partide care adopta politici economice diametral opuse, se constituie intr-un risc de luat in seama pentru pozitia financiara externa a tarii.

Autor: RisCo.ro

RAPORT DE EVALUARE Nr.1673 din 17.01.2022 CLIENT : Orasul Cisnădie

La finalul anului, Școala de Științe Sociale a UBB din Cluj-Napoca, prin intermediul unei echipe de cercetători din cadrul FSEGA, a realizat o analiză privind evoluția economiei românești pe parcursul anului 2021, oferind în același timp și previziuni pentru anul 2022.

La finalul anului 2021, Școala de Științe Sociale a Universității Babeș-Bolyai din Cluj-Napoca (UBB), prin intermediul unei echipe de cercetători ai Facultății de Științe Economice și Gestiunea Afacerilor (FSEGA), a realizat o analiză privind evoluția economiei românești pe parcursul anului 2021, oferind în același timp și previziuni pentru anul 2022, inclusiv cele mai importante tendințe economice de urmărit în perioada următoare.

Potrivit cercetătorilor UBB, 2021 a fost anul redresării deosebit de rapide a economiei, fenomen însoțit însă de creșterea presiunilor inflaționiste atât pe plan intern, cât și extern. După scăderea de 3,7% din anul 2020, economia României a beneficiat de o recuperare dinamică înregistrând, conform estimării specialiștilor FSEGA, un ritm de creștere de 6,3% până la finalul anului 2021. Această evoluție înseamnă că PIB-ul țării a reușit să revină la nivelul pre-pandemic într-o perioadă relativ scurtă de timp (în aproximativ 1,5 ani), pe când în crizele anterioare (1996-1997, 2008-2009) economia a avut nevoie de 5-6 ani până la recuperarea completă. În ceea ce privește evoluția favorabilă a PIB-ului, cercetătorii clujeni identifică mai mulți factori principali:

- pe fondul măsurilor de sprijin adoptate de autoritățile din întreaga lume, fără precedent în timp de pace, economiile principale ale lumii au beneficiat de o redresare deosebit de dinamică cu efecte pozitive, inclusiv asupra economiei românești
- pe plan intern, politica fiscală și cea monetară au avut un caracter acomodativ (deficitul bugetar a rămas la un nivel ridicat, iar dobânda de politică monetară semnificativ sub nivelul inflației sprijinind revenirea economiei)
- în comparație cu criza din 2008, situația financiară mai solidă a sectorului privat (în mod special, cea a populației) a jucat un rol semnificativ
- capacitatea agenților economici de a se adapta noilor condiții, dar și structura specifică a economiei românești (cele mai afectate sectoare, turismul și industria ospitalității, au ponderi reduse în PIB-ul României) au jucat, de asemenea, un rol important

Potrivit studiului, în a doua jumătate a anului 2021, economia României a început să piardă din ritm pe fondul creșterii presiunilor inflaționiste (cu efecte negative asupra venitului real disponibil și, în consecință, asupra cererii în termeni reali a populației), al blocajelor apărute pe anumite segmente ale lanțurilor globale de producție și de aprovizionare (care au afectat negativ, în mod special, activitatea industrială), respectiv al agravării crizei energetice și valului din toamnă al pandemiei de coronavirus.

Principalele fenomene economice de remarcat ale anului 2021 sunt, potrivit cercetătorilor clujeni:

RAPORT DE EVALUARE Nr.1673 din 17.01.2022 CLIENT : Orasul Cisnădie

-**prețul materiilor prime** (în special al barilului de petrol) a înregistrat o mișcare sinusoidală: după ce, în plină criză Covid, cotația la termen WTI a trecut pentru prima oară în istorie în teritoriul negativ (-37.63 dolari barilul), în perioadele următoare acesta a crescut semnificativ, atingând nivelul de 71 de dolari pe baril în decembrie 2021, devansând astfel chiar și cotațiile de dinainte de pandemie. Fără îndoială, creșterea prețului petrolului și al altor materii prime contribuie semnificativ la presiunile inflaționiste amintite mai sus.

-**pe piețele financiare**: principalele piețe ale lumii au revenit spectaculos după crahul înregistrat la debutul pandemiei, indicele S&P500 din New York acumulând 33% în perioada de 22 luni care au trecut de la începutul pandemiei, iar indicele BET al Bursei din București - 21,5%. Unul dintre cei mai importanți indicatori ai sentimentului investițional, multiplul CAPE al lui Shiller, calculat pentru S&P500, se află la un maxim istoric de 39,53 în decembrie 2021, ceea ce, potrivit multor analiști, este un semn al supraîncălzirii pieței

-**deprecierea leului în fața euro de la debutul COVID-19** în România a fost de 2,9%, ceea ce reprezintă o evoluție mult mai favorabilă comparativ cu alte monede din regiune, cum ar fi forintul maghiar sau zlotul polonez (cu depreciere de 8,4%, respectiv de 7,9% în aceeași perioadă), dar în același timp o performanță mai slabă față de coroana cehă, care s-a depreciat cu doar 0,6% în fața euro

-**prețurile în domeniul imobiliar** au înregistrat o scădere de scurtă durată, de doar 1-2 luni la începutul pandemiei, după care a urmat o ascensiune accentuată, cu până la 14,1% la nivelul mediei naționale, 9% în București, și 16,7% în Cluj-Napoca, față de perioada de dinainte de pandemie.

Referindu-se la tendințele anului 2022, cercetătorii clujeni apreciază că faza incipientă și dinamică a procesului de recuperare s-a încheiat și se așteaptă la încetinirea considerabilă a creșterii economice. Astfel, după o recuperare spectaculoasă în anul 2021, ritmul creșterii economice ar putea încetini semnificativ, estimările arătând o creștere de „doar” 3,7% a PIB-ului în anul 2022. Această previziune se bazează în principal pe următorii factori:

- în majoritatea țărilor (inclusiv în cazul României), valoarea PIB-ului în termeni reali a atins sau a depășit deja nivelul înregistrat înaintea crizei (trimestrul 4 din 2019), sugerând că impulsul generat de redeschiderea economiilor, în mare măsură, s-a disipat deja
- după implementarea unui set de măsuri ultra-expansioniste în anii 2020-2021, este preconizat ca, în anul viitor, orientarea politicii fiscale și cea monetare să devină mai puțin acomodativă, atât pe plan extern, cât și cel intern. În acest context, ne așteptăm inclusiv la normalizarea graduală a cererii externe
- creșterea bruscă a prețurilor de consum va avea un impact negativ asupra venitului real disponibil al populației (mai ales în prima jumătate a anului 2022), limitând ritmul creșterii consumului privat
- cel mai probabil, atenuarea blocajelor existente în lanțurile globale de producție și distribuție, precum și a crizei energetice va fi un proces relativ îndelungat, limitând creșterea economică
- pandemia nu s-a încheiat încă și, în consecință, situația sanitară ar putea rămâne relativ dificilă în anul 2022 (mai ales în contextul în care vor apărea mutații noi ale virusului SARS-CoV-2)
- în scenariul de bază, ne așteptăm ca factorii menționați mai sus să limiteze semnificativ - însă fără a inversa - tendința de creștere a economiei autohtone mai ales în contextul în care, se observă o

RAPORT DE EVALUARE Nr.1673 din 17.01.2022 CLIENT : Orasul Cisnădie

revenire relativ rapidă a pieței muncii, iar fondurile europene alocate României în cadrul PNRR, de asemenea, sunt de natură să sprijine cererea internă pe parcursul anului viitor

În ceea ce privește evoluția prețurilor de consum, cercetătorii UBB se așteaptă ca rata anuală a inflației să-și atingă vârful în trimestrul 2 al anului viitor, iar ulterior să se tempereze gradual în linie cu stabilizarea prețurilor energetice și atenuarea blocajelor în lanțurile de producție și aprovizionare dar și în contextul normalizării politicii monetare.

Principalii trei factori de risc de urmărit în anul 2022 sunt, conform aceluiași studiu:

- presiunile inflaționiste atât pe plan global, cât și intern: șocurile inflaționiste (inclusiv cele care provin de pe piața energetică și din lanțurile globale de producție) mai persistente decât preconizate ar putea declanșa o întărire mai rapidă a politicii monetare cu efecte nefavorabile asupra creșterii economice și a condițiilor financiare
- eventuala apariție a unor tulpini mai agresive ale virusului SARS-CoV-2
- vulnerabilități specifice României: nivel relativ ridicat al deficitului de cont curent și al deficitului bugetar structural.

Studiul a fost realizat în cadrul proiectului de cercetare COVID-19: Romanian Economic Impact Monitor, un proiect care monitorizează evoluția economiei naționale în timp real, în contextul pandemiei, respectiv starea economică a țării, oferind în același timp previziuni pe termen scurt și mediu privind pandemia și performanța economică a României. Rezultatele complete ale proiectului de cercetare, actualizate zilnic, pot fi consultate pe platforma online COVID-19 RoEIM (), iar analizele mai detaliate sunt publicate în mod continuu pe pagina Facebook a proiectului ().

RAPORT DE EVALUARE Nr.1673 din 17.01.2022 CLIENT : Orasul Cisnădie

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 să se pot comercializa fără restricții între cumpărători și vânzatori. Fiecare parte va reacționa la raportul dintre cerere și ofertă, și la alți factori de stabilire a pretului, ca și la propria lor înțelegere a utilității relative a bunurilor sau serviciilor și la nevoile și dorințele individuale. Pentru a estima cel mai probabil pret plătit pentru un activ, este fundamentală înțelegerea dimensiunii pieței pe care acel activ s-ar comercializa. Aceasta deoarece prețul obținabil va depinde de numărul cumpărătorilor și vânzătorilor de pe piața particulară, la data evaluării. Pentru a avea un efect asupra pretului, cumpărătorii și vânzătorii trebuie să aibă acces pe piață. Această piață se definește pe baza tipului de proprietate, potențialul de a produce venituri, localizare, caracteristicile investitorilor și chirișilor tipici. Piața imobiliară este influențată de atitudinile, motivațiile și interacțiunile vânzătorilor și cumpărătorilor și are caracteristici diferite de cele ale piețelor eficiente (este foarte sensibilă la situația pieței de muncă și stabilitatea veniturilor, deciziile de cumpărare fiind influențate de tipul de finanțare, durata rambursării și rata dobânzii, este o piață care nu se autoreglează ci este afectată de multe reglementări guvernamentale și locale, informațiile despre tranzacții similare nu sunt imediat disponibile, există decalaj între cerere și ofertă, cererea poate fi volatilă datorită unor schimbări rapide în mărimea și structura populației). În prezent piața imobiliară la nivelul localității CISNĂDIE, este în declin.

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

În funcție de nevoile, dorințele, localizarea, tipul și vârsta participanților la piață, pe de o parte și tipul, amplasarea, design și restricții privind proprietățile, pe de altă parte, s-au creat diferite piețe imobiliare (rezidențiale, comerciale, industriale, agricole, speciale). Acestea, la rândul lor, pot fi împărțite în piețe mai mici, specializate, numite subpiețe, acestea fiind un proces de segmentare a pieței și dezagregare a proprietății. În cazul proprietății evaluate, pentru identificarea pieței sale imobiliare specifice, s-au investigat o serie de factori, începând cu tipul proprietății. Proprietatea evaluată în prezent este o proprietate de tip bar+terasă.

În analiza acestei piețe am investigat aspect și tendințe înregistrate în ultimul an, cererea specifică și oferta competitivă pentru tipul de proprietate delimitat, în diferite zone similare. Tipul activității ce se va desfășura după amenajarea terenului a fost selectată în urma analizei celei mai bune utilizări, în urma unui studiu de fezabilitate, care fructifică optim amplasamentul imobilului evaluat prin prisma rentabilității investiției imobiliare.

Piața imobiliară specifică –cuprinde proprietăți comerciale situate în pacari, zone rezidențiale

Tipul proprietății; definirea pieței

RAPORT DE EVALUARE Nr.1673 din 17.01.2022 CLIENT : Orasul Cisnadia

3.2. Oferta competitiva

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

3.3. Analiza cererii

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

Echilibrul pietei. Raportul cerere-oferta

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

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

Piata imobiliara a imobilelor similare in zona este slaba pentru ca exista cerere mica datorita prudentei investitorilor, lipsei salariilor mari , precum si a influentelor pietei 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.

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.

RAPORT DE EVALUARE Nr.1673 din 17.01.2022 CLIENT : Orasul Cisnădie

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 posibilă, 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 posibilă – dimensiunile, forma, suprafata, structura geologica a terenului si accesibilitatea unui lot de teren si riscul unor dezaastre naturale, poate afecta utilizările 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 estimand valoarea utilizarii propuse (teren si constructie) si scazand costul materialelor, manoperei, regiei si capitalului necesare realizarii constructiei. Valoarea terenului poate fi estimata prin capitalizarea veniturii rezidual datorat terenului.

Cea mai buna utilizare potentiala a terenului este de obicei o utilizare pe termen lung si se presupune ca va ramane aceeasi pe durata de viata economica sau utila a constructiilor.construit.
Tinand cont de caracteristicile terenului respectiv, cea mai buna utilizare este pentru teren inchiriere

RAPORT DE EVALUARE Nr.1673 din 17.01.2022 CLIENT : Orasul Cismadie
IV. EVALUARE

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

Evaluarea Inchirierii terenului;

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

4.2.1 Comparatia directa

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

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

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

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

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

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

VALOAREA DE PIATA ESTIMATĂ PRIN TEHNICA COMPARATIEI VANZARILOR /luna teren 36 mp	430 lei echivalent 87 euro
VALOAREA DE PIATA ESTIMATĂ PRIN TEHNICA COMPARATIEI VANZARILOR /luna teren 75 mp	890 lei echivalent 180euro
Pret /mp/luna	12 lei

RAPORT DE EVALUARE Nr.1673 din 17.01.2022 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 :

Denumire Bun	Suprafata (mp)	Localizare	P/U/mp/luna		Valoare de inchiriere	
			Lei	Euro	Lei/luna	Euro/luna
TEREN	36	P-ta Agroalim	12	2,42	430	87
TEREN	75	P-ta Agroalim	12	2,40	890	180

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

Adecvarea: tehnica comparatiei vanzarilor la care exista oferte suficiente;

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

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

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

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

VALOAREA DE PIATA ESTIMATĂ PRIN TEHNICA COMPARATIEI VANZARILOR /luna teren 36 mp	430 lei echivalent 87 euro
VALOAREA DE PIATA ESTIMATĂ PRIN TEHNICA COMPARATIEI VANZARILOR /luna teren 75 mp	890 lei echivalent 180euro
Pret /mp/luna	12 lei

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.

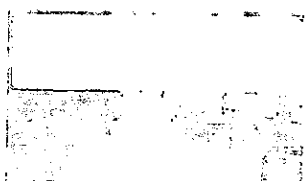
Opinia evaluatorului trebuie analizată în contextul economic general de la data evaluării în care are loc operațiunea de evaluare, stadiul de dezvoltare a pieței imobiliare și scopul prezentului raport. Dacă acesta se modifică semnificativ în viitor evaluatorul nu este responsabil decât în limita informațiilor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

RAPORT DE EVALUARE Nr.1673 din 17.01.2022 CLIENT : Orasul Cisladie

VI. ANEXE

Localizare proprietate subiect:



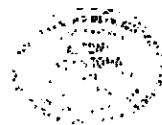
RAPORT DE EVALUARE Nr.1673 din 17.01.2022 CLIENT : Orasul Cismadie
tranzacția unei proprietăți. Astfel, valoarea estimată în urma evaluării proprietății trebuie considerată ca fiind „cea mai buna estimare”, a valorii proprietății în condițiile date de definiția Valorii de piata, așa cum apare ea în Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR 2022 .

EVALUATOR AUTORIZAT,

Membru titular ANEVAR,

Ec Al.Tomi Sorin Toma

Legitimatie nr 10106



RAPORT DE EVALUARE Nr.1673 din 17.01.2022 CLIENT : Orasul Cismadie



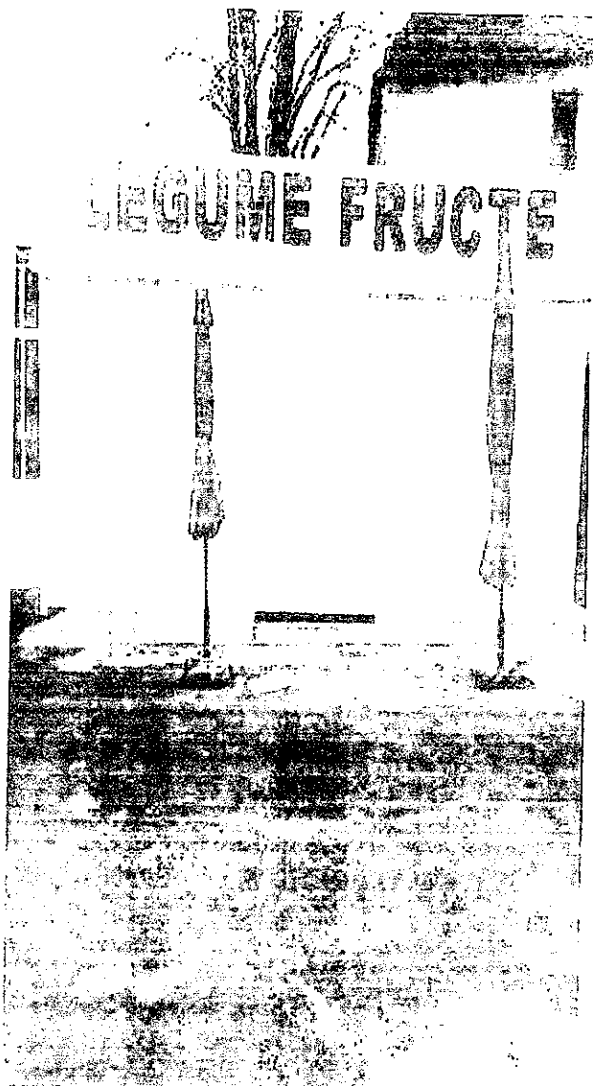
RAPORT DE EVALUARE Nr.1673 din 17.01.2022 CLIENT : Orasul Cismadie



Fotografii

Piata Agroalimentara

RAPORT DE EVALUARE Nr.1673 din 17.01.2022 CLIENT : Orasul Cisnadi



Schite , documente

EvaluariAZ.ro

AL.TOMI SORIN TOMA EXPERT EVALUATOR
Membru titular ANEVAR leg. 10106
Web;
Facebook; FB.com/evaluariaz
Tel; +40 0723 006 291
Mail; office@evaluariaz.ro

RAPORT DE EVALUARE Nr.1673 din 17.01.2022 CLIENT : Orasul Cisnădie

EXTRAS DIN MONITORUL OFICIAL INVENTAR DOMENIUL PUBLIC –POZ 904

RAPORT DE EVALUARE Nr.1673 din 17.01.2022 CLIENT : Orasul Cisnadie

Sl. Nr.	Descrierea bunului	Suprafata	Valoarea	Observatii
1	teren	1000	1000	
2	teren	1000	1000	
3	teren	1000	1000	
4	teren	1000	1000	
5	teren	1000	1000	
6	teren	1000	1000	
7	teren	1000	1000	
8	teren	1000	1000	
9	teren	1000	1000	
10	teren	1000	1000	
11	teren	1000	1000	
12	teren	1000	1000	
13	teren	1000	1000	
14	teren	1000	1000	
15	teren	1000	1000	
16	teren	1000	1000	
17	teren	1000	1000	
18	teren	1000	1000	
19	teren	1000	1000	
20	teren	1000	1000	
21	teren	1000	1000	
22	teren	1000	1000	
23	teren	1000	1000	
24	teren	1000	1000	
25	teren	1000	1000	
26	teren	1000	1000	
27	teren	1000	1000	
28	teren	1000	1000	
29	teren	1000	1000	
30	teren	1000	1000	
31	teren	1000	1000	
32	teren	1000	1000	
33	teren	1000	1000	
34	teren	1000	1000	
35	teren	1000	1000	
36	teren	1000	1000	
37	teren	1000	1000	
38	teren	1000	1000	
39	teren	1000	1000	
40	teren	1000	1000	
41	teren	1000	1000	
42	teren	1000	1000	
43	teren	1000	1000	
44	teren	1000	1000	
45	teren	1000	1000	
46	teren	1000	1000	
47	teren	1000	1000	
48	teren	1000	1000	
49	teren	1000	1000	
50	teren	1000	1000	
51	teren	1000	1000	
52	teren	1000	1000	
53	teren	1000	1000	
54	teren	1000	1000	
55	teren	1000	1000	
56	teren	1000	1000	
57	teren	1000	1000	
58	teren	1000	1000	
59	teren	1000	1000	
60	teren	1000	1000	
61	teren	1000	1000	
62	teren	1000	1000	
63	teren	1000	1000	
64	teren	1000	1000	
65	teren	1000	1000	
66	teren	1000	1000	
67	teren	1000	1000	
68	teren	1000	1000	
69	teren	1000	1000	
70	teren	1000	1000	
71	teren	1000	1000	
72	teren	1000	1000	
73	teren	1000	1000	
74	teren	1000	1000	
75	teren	1000	1000	
76	teren	1000	1000	
77	teren	1000	1000	
78	teren	1000	1000	
79	teren	1000	1000	
80	teren	1000	1000	
81	teren	1000	1000	
82	teren	1000	1000	
83	teren	1000	1000	
84	teren	1000	1000	
85	teren	1000	1000	
86	teren	1000	1000	
87	teren	1000	1000	
88	teren	1000	1000	
89	teren	1000	1000	
90	teren	1000	1000	
91	teren	1000	1000	
92	teren	1000	1000	
93	teren	1000	1000	
94	teren	1000	1000	
95	teren	1000	1000	
96	teren	1000	1000	
97	teren	1000	1000	
98	teren	1000	1000	
99	teren	1000	1000	
100	teren	1000	1000	

RAPORT DE EVALUARE Nr.1673 din 17.01.2022 CLIENT : Orasul Cisnădie
Anexe de calcul:

5

teren 36 mp
INCHIRIERE AMPLASARE strada
Piata Agroalimentara, FN
Monitorul oficial

Anexa nr. 6 pozitia 904

Elemente de comparație		comparabila "A" pret/mp/luna	comparabila "B" pret/mp/luna	comparabila "C" pret/mp/luna
Preț unitar închiriere / ofertare (Euro / mp)	35	2,00	2,00	2,50
Data ofertării		Ianuarie 2022	Ianuarie 2022	Ianuarie 2022
Preț de vânzare negociat (Eur/mp)-5%		1,90	1,90	2,38
Drept de proprietate	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
ajustare pentru dr. de proprietate (euro / mp)		0	0	0
Preț ajustat (Euro / mp)		1,90	1,90	2,38
Restricții legale	nu sunt	similar	similar	similar
ajustare pentru restricții legale (Euro / mp)		0	0	0,00
Preț ajustat (Euro / mp)		1,90	1,90	2,38
Condiții ale pieței	la piata	la piata	la piata	la piata
ajustare pentru cond. de piata (Euro / mp)		0	0	0
Preț ajustat (Euro / mp)		1,90	1,90	2,38
Localizare	Cisnădie	Sibiu -inferior	Sibiu inferior	Soimus -la drum -inferior
		0,50	0,5	0,5
Preț ajustat (Euro / mp)		2,40	2,40	2,88
Suprafata	36,00	350,00	30,00	160,00
ajustare pentru caracteristici fizice (Euro / mp)		4,0%	0,0%	5%
		0,10	0,00	0,13
Preț ajustat (Euro / mp)		2,50	2,40	3,00
Dotari- disponibile	echipare	similar	similar	similar
ajustare pentru dotari disponibile		0	0	0
Preț ajustat (Euro / mp)		2,50	2,40	3,00
Grad de ocupare		similar	similar	Similar
ajustare pentru grad de utilizare		0,00	0,00	0,00
Preț ajustat (Euro / mp)		2,50	2,40	3,00
Amenajare	teren pentru amplasare chiosc	Teren liber	Teren liber	Teren liber
ajustare pentru încadrarea în PUZ (Euro / mp)		0,00	0,00	0,00
Preț ajustat (Euro / mp)		2,50	2,40	3,00
ajustare totală brută		1	1	1
ajustare totală brută (% din preț de vânzare)		29,8%	25,0%	25,2%
Preț ajustat (Euro / mp)	2,40	2,50	2,40	3,00

Numar ore 36,00 mp
 Valoare lei/Euro = 4,9435
 Valoare teren / luna = 427 LEI
 Valoare totala teren rotunjita = 430,0 LEI
 echivalent 87 EURO

12

*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

RAPORT DE EVALUARE Nr.1673 din 17.01.2022 CLIENT : Orasul Cisnadi

INCHIRIERE AMPLASARE strada

Piata Agroalimentara, FN

teren 75 mp

Monitorul oficial

Anexa nr. 6

pozitia 904

Elemente de comparatie		comparabila "A" pret/mp/luna	comparabila "B" pret/mp/luna	comparabila "C" pret/mp/luna
Pret unitar inchiriere / ofertare (Euro / mp)	75	2,00	2,00	2,50
Data ofertarii		ianuarie 2022	ianuarie 2022	ianuarie 2022
Pret de vanzare negociat (Eur/mp)-5%		1,90	1,90	2,38
Drept de proprietate	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
ajustare pentru dr. de proprietate (euro / mp)		0	0	0
Pret ajustat (Euro / mp)		1,90	1,90	2,38
Restrictii legale	nu sunt	similar	similar	similar
ajustare pentru restrictii legale (Euro / mp)		0	0	0,00
Pret ajustat (Euro / mp)		1,90	1,90	2,38
Conditii ale pietei	la piata	la piata	la piata	la piata
ajustare pentru cond. de piata (Euro / mp)		0	0	0
Pret ajustat (Euro / mp)		1,90	1,90	2,38
Localizare	Cisnadi	Sibiu -inferior	Sibiu inferior	Soimus -la drum -inferior
		0,50	0,5	0,5
Pret ajustat (Euro / mp)		2,40	2,40	2,88
Suprafata	75,00	350,00	30,00	160,00
ajustare pentru caracteristici fizice (Euro / mp)		4,0%	0,0%	5%
		0,10	0,00	0,13
Pret ajustat (Euro / mp)		2,50	2,40	3,00
Dotari- disponibile	echipare	similar	similar	similar
ajustare pentru dotari disponibile		0	0	0
Pret ajustat (Euro / mp)		2,50	2,40	3,00
Grad de ocupare		similar	similar	Similar
ajustare pentru grad de utilizare		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat (Euro / mp)		2,50	2,40	3,00
Amplasare	teren pentru amplasare chiosc	Teren liber	Teren liber	Teren liber
ajustare pentru incadrarea in PUZ (Euro / mp)		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat (Euro / mp)		2,50	2,40	3,00
ajustare totala brută		1	1	1
ajustare totală brută (% din prețul de vânzare)		29,8%	25,0%	25,2%
Pret ajustat (Euro / mp)	2,40	2,50	2,40	3,00

Numar ore **75,00 mp**
 Valoare lei/Euro = **4,9435**
 Valoare teren / luna = **890 LEI**
 Valoare totala teren rotunjita = **890,0 LEI**
 echivalent **180 EURO**

12

*NOTA; Negocierea: reprezinta procesul prin care doua sau mai multe parti intre care exista interdependentă dar si divergente opteaza in mod voluntar pentru conlucrare in vederea ajungerii la un acord reciproc avantajos. Quantumul 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 regasese in ajustarea totala brută.

Ajustare

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

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

Ajustare pentru localizare : s-a aplicat ajustare pozitiva la comparabila A, B, C este situata in , zone inferioare cotate pe piata ,

RAPORT DE EVALUARE Nr.1673 din 17.01.2022 CLIENT : Orasul Cisnadie

de piata. Rata scaderii pretului de oferta din proprie initiativa este mai mare decat rata negocierii. Referitor la ajustarea din negocierie se mentioneaza ca nu se regaseste in ajustarea totala bruta.

Ajustare

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

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

Ajustare pentru localizare :s-a aplicat ajustare pozitiva la comparabila A, B, C este situata in , zone inferioare cotate pe piata inferior ; s-a aplicat tehnica interviului

Ajustare pentru suprafata ; ajustare pozitiva la comparabila A,C avand o suprafata mai mare este mai putin atractiva pe piata imobiliara -s-a aplicat tehnica interviului

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

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

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

RAPORT DE EVALUARE Nr.1673 din 17.01.2022 CLIENT : Orasul Cisnadi

inferior ; s-a aplicat tehnica interviului

Ajustare pentru suprafata ; ajustare pozitiva la comparabila A,C avand o suprafata mai mare este mai putin atractiva pe piata imobiliara -s-a aplicat tehnica interviului

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

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

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

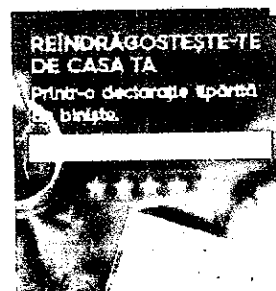
EXTRAS PRIVIND PRETURILE PE SEGMENTUL DE PIATA AL PROPRIETATII

Comparabila A



RAPORT DE EVALUARE Nr.1673 din 17.01.2022 CLIENT : Orasul Cisnădie

300 €
300 €



Descriere anunt

TABOO Imobiliare ofera spre inchiriere un teren intravilan, cu o suprafata de 195 mp, situat in Sibiu, zona centrala.

Terenul beneficiaza de un front stradal de 20 m, cu acces direct din strada.

Terenul este pretabil pentru depozitare, se afla in apropiere de noul Mall, restaurante, farmacii, scoli, gradinite, Biserica.

Telefon: 0369.822.822 cod oferta / id: P13675

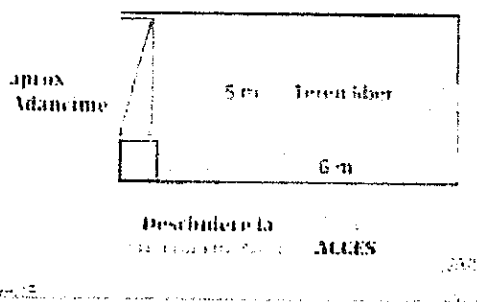
Toate anunturile actualizate zilnic din Sibiu sunt publicate acum pe TABOO.ro
Acceseaza acum TABOO.ro

300 €

TABOO

RAPORT DE EVALUARE Nr.1673 din 17.01.2022 CLIENT : Orasul Cisnadie

Comparabila B

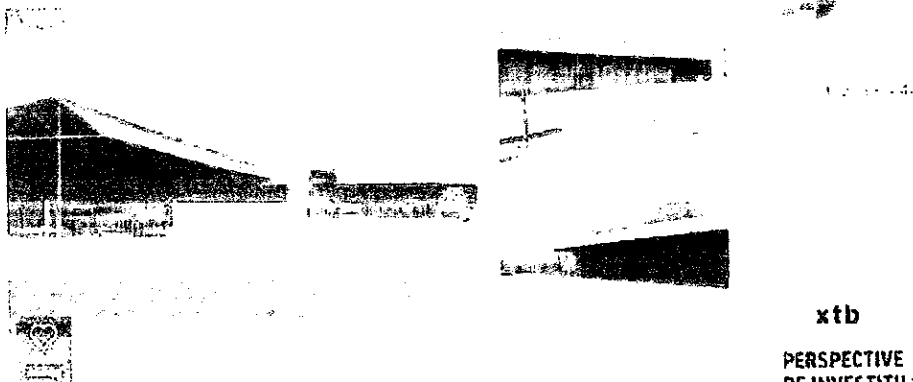


Teren de inchiriat(pavat) pe Calea Cisnadiei, Cartierul Arhitectilor, avand suprafata aprox 30 mp (6 ml x 5 ml) si deschidere la Strada Tiberiu Ricci de 7 ml. Datorita pozitiei si amplasarea sa intre multiple spatii comerciale terenul este pretabil pentru diverse activitati comerciale, etc. EasyBox- ul, dozatorul de lapte si aparatul de aer conditionat va fi mutat, in ultima poza se poate vedea amplasarea finala si dimensiunile exacte ale terenului care raman dupa modificari. Toate utilitatile: curent, gaz, apa, canal. Contract pe termen lung. Pretul se va discuta la fata locului si se va negocia in functie de perioada de inchiriere.

RAPORT DE EVALUARE Nr.1673 din 17.01.2022 CLIENT : Orasul Cisnadia

Comparabila C

Teren intravilan Soimus



xtb

PERSPECTIVE
 DE INVESTIȚII PENTRU

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

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

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

- Zona A care este in suprafata aproximativa de 160 mp, dimensiuni aproximative 23x8, este chiar la drum si este gandita pentru o activitate de afacere cu expozitie de vanzare.
 Pret: 400 euro/luna(2,5 euro/mp) negociabil
- Zona B care este in suprafata aproximativa de 480 mp, dimensiuni aproximative 24x20, este ideala pentru activitate de depozit materiale de constructii, de productie, expozitie de vanzare de utilaje, masini, etc., avand si 4 boxe acoperite cu dimensiunile de 6x5x3
 Pret: 960 euro/luna(2 euro/mp) negociabil

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

Invitam agentile imobiliare la colaborare! Comision oferit: 50%
 Comision chirias: 0

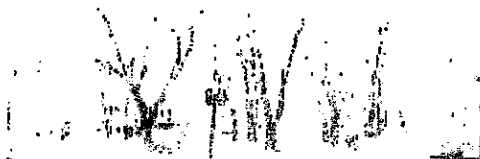
Alte comparabile

RAPORT DE EVALUARE Nr.1673 din 17.01.2022 CLIENT : Orasul Cisnadie

**Craiova inchiriat teren 550mp BI Stirbei
Voda cu B-ul Riului**



**De inchiriat teren in Ploiesti, pozitie
excelenta 600 mp**



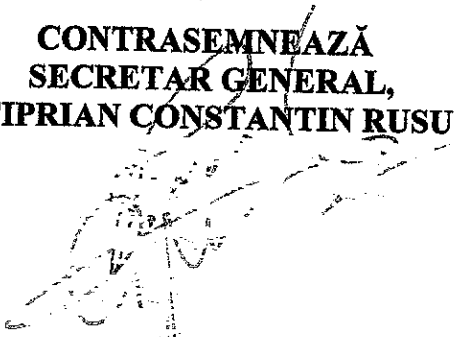
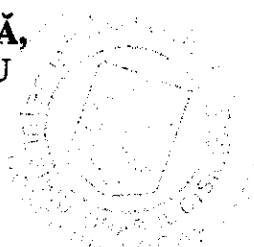
xtb

**PERSPECTIVE
DE INVESTIȚII PENTRU**

Teren 600 mp, situat la intersecția B-dului București cu B-dul Petrolului, două fronturi stradale, două accese, vizibilitate excelentă. Potrivit pentru activități care nu necesită construcții.

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
COSMIN ARON BOBEANU**

**CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL,
CIPRIAN CONSTANTIN RUSU**



**CONSILIUL LOCAL AL
ORASULUI CISNADIE**

DOCUMENTAȚIA DE ATRIBUIRE

pentru organizarea unei licitații publice în vederea închirierii unei suprafețe de teren de 75,00 mp din domeniul public al orașului Cisnădie, situat în Cisnădie, str.Patrioților, Piața Agroalimentară

Prezenta documentație de atribuire a fost întocmită în conformitate cu prevederile art. 332-348 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare și cuprinde:

- A. Caietul de sarcini
- B. Fișa de date a procedurii
- C. Contractul-cadru conținând clauze contractuale obligatorii
- D. Formulare și modele de documente

A. CAIET DE SARCINI

privind închirierea prin licitație publică a unei suprafețe de teren de 75,00 mp, din domeniul public al orașului Cisnădie, în Cisnădie, str.Patrioților, Piața Agroalimentară, în vederea amplasării unui chioșc de comercializare produse alimentare

I. Informații generale privind autoritatea contractantă

Proprietar: U.A.T. ORAȘ CISNĂDIE,

Adresa sediu: Piața Revoluției, nr.1, Cisnădie, județul Sibiu, cod poștal 555300

Cod fiscal: 4406002,

Telefon: 0269561147;

Fax: 0269561012;

E-mail: primarie@cisnadie.ro

II. Informații generale privind obiectul închirierii

1. Descrierea și identificarea bunului care urmează să fie închiriat

Imobilul teren de 75,00 mp.care face obiectul închirierii face parte din domeniul public al orașului Cisnădie, fiind identificat la poziția nr. 904 în inventarul domeniului public al orașului Cisnădie aprobat prin HG nr. 978/2002, având o valoare de inventar de 10125 lei și este detaliat în planșele anexate.

2. Destinația bunului închiriat

Închirierea bunului imobil se face în scopul amplasării unui chioșc de comercializare produse alimentare în vederea desfășurării unor activități comerciale.

III. Legislația aplicabilă

Procedura de licitație publică se desfășoară în conformitate cu prevederile O.U.G nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare și ale H.C.L nr. 39/27.02.2022 privind închirierea prin licitație publică a unei suprafețe de teren de 75,00 mp, din domeniul public al orașului Cisnădie, în Cisnădie, str.Patrioților, Piața Agroalimentară, în vederea amplasării unui chioșc de comercializare produse alimentare.

IV. Condiții de exploatare a bunului închiriat și obiectivele de ordin economic, financiar, social și de mediu urmărite de către proprietar privind exploatarea eficace a bunului care face obiectul închirierii

Chiriașul este obligat să asigure exploatarea eficace în regim de continuitate și permanență a bunului închiriat.

1. Motive de ordin economic-financiar

Închirierea bunului determină o sursă de venituri pentru UAT Cisnădie, prin stabilirea unui quantum al chiriei adjudecat prin licitație publică.

2. Motive de ordin social

Având în vedere fluctuația mare de persoane din zona pieței agroalimentare, se consideră utilă amplasarea unui chioșc de comercializare produse alimentare.

V. Chiria minimă

Prețul minim al închirierii va fi de 12 lei/mp/luna, preț stabilit prin raport de evaluare.

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

Chiria lunară va fi indexată anual, în funcție de indicii de inflație comunicat de Comisia Națională de Statistică prin Buletinul Statistic de Prețuri.

Titularul contractului de închiriere are obligația de a achita taxa de teren conform art. 463, 465-467 Cod fiscal.

Pentru neplata în termen a chiriei se vor percepe majorări de întârziere în procent de 1% sau fracțiune de lună, conform prevederilor Legii nr. 207/2015 privind Codul de procedură fiscală.

VI. Durata închirierii

Terenul se închiriază pentru o perioadă de 4 ani începând cu2022.

La încetarea contractului prin ajungere la termen, chiriașul este obligat să restituie proprietarului, în deplină proprietate, bunul imobil, în mod gratuit și liber de sarcini.

VII. Condiții generale ale închirierii

1. Regimul bunurilor utilizate în derularea închirierii

Orice lucrare de amenajare și viabilizare a imobilului în scopul realizării de investiții va fi executată de către chiriaș cu finanțare proprie, fără a se crea sarcini în seama proprietarului.

Chiriașul este obligat să respecte reglementările și funcțiunile urbanistice ale terenului, așa cum au fost prevăzute în certificatul de urbanism și în raportul de evaluare, care au stat la baza adoptării H.C.L nr. 39/27.02.2022 privind închirierea prin licitație publică a unei suprafețe de teren de 75,00 mp, din domeniul public al orașului Cisnădie, în Cisnădie, str.Patrioților, Piața Agroalimentară, în vederea amplasării unui chioșc de comercializare produse alimentare, precum și obligația respectării Legii nr 50/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare, privind autorizarea executării construcțiilor.

De asemenea chiriașul este obligat să mențină reglementarea urbanistică pentru care se recomandă închirierea.

2. Obligațiile privind protecția mediului, stabilite conform legislației în vigoare

Activitățile ce se vor derula în legătură cu imobilul închiriat vor respecta legislația în vigoare privind protecția mediului.

Chirașul va respecta toate condițiile de mediu pe întreaga perioadă de valabilitate a contractului de închiriere.

Contractul de închiriere transferă responsabilitatea viitorului chiriaș cu privire la respectarea clauzelor de protecție a mediului, printre care cele mai importante sunt:

- a) Utilizarea durabilă și responsabilă a resurselor
- b) Gestionarea eficientă a deșeurilor
- c) Colectarea selectivă a deșeurilor
- d) Luarea măsurilor pentru diminuarea și evitarea poluării solului și a apei subterane
- e) Păstrarea ordinii și a curățeniei în incintă și în zona limitrofă.

3. Obligativitatea asigurării exploatării în regim de eficiență, continuitate și permanență

Chiriașul va exploata bunul în condiții de eficiență, continuitate și permanență.

4. Interdicția subînchirierii/închirierii bunului închiriat

Chirașul nu poate subînchiria/închiria bunul închiriat.

VIII. Natura și conținutul garanțiilor solicitate de către proprietar

1. Garanția de participare la licitație

Garanția de participare la licitație este obligatorie și se stabilește în cuantum de 50 de lei.

Garanția de participare este necesară pentru a proteja locatorul față de riscul unui eventual comportament necorespunzător al ofertantului, pe perioada dintre adjudecarea licitației și data semnării contractului.

Aceasta se depune în contul proprietarului RO79TREZ5805006XXX000021 deschis la Trezoreria Sibiu.

Garanția de participare la licitație se restituie necâștigătorilor fără niciun fel de rețineri, în termen maximum 3 zile lucrătoare de la expirarea perioadei de contestare și atribuire a contractului.

În cazul ofertantului câștigător, garanția de participare se restituie după constituirea garanției de bună execuție a contractului.

Garanția de participare constituită de ofertant se reține de către autoritatea contractantă în următoarele situații care nu se datorează forței majore sau cazului fortuit:

- a) Ofertantul nu se prezintă la licitație
- b) Ofertantul revocă oferta înainte de deschiderea acesteia și înainte de stabilirea ofertei câștigătoare
- c) Ofertantul revocă oferta după stabilirea acesteia ca fiind câștigătoare
- d) Câștigătorul nu constituie garanția de bună execuție a contractului și / sau nu semnează contractul de închiriere în termenul de valabilitate a ofertei.

2. Garanția de bună execuție a contractului

Garanția de bună execuție a contractului este obligatorie și se stabilește la nivelul contravalorii a două chirii/lună din prețul ofertat și declarat câștigător.

Garanția de bună execuție se constituie după încheierea contractului, urmând ca predarea-primirea bunului să se facă prin proces-verbal în termen de maximum 30 de zile de la data constituirii garanției.

Garanția de bună execuție a contractului se va depune în contul proprietarului RO79TREZ5805006XXX000021 deschis la Trezoreria Sibiu.

Ofertantului adjudecător al licitației care nu se prezintă în termenul stabilit (20 de zile calendaristice de la realizarea comunicării privind atribuirea contractului) pentru încheierea contractului de închiriere, i se va reține garanția de participare la licitație.

Asupra garanției contractului locatorul va avea dreptul de a emite pretenții pentru acoperirea prejudiciului produs de către locatar, dacă acesta nu își execută obligațiile, își execută cu întârziere sau își execută necorespunzător obligațiile asumate prin contract. În cazul în care garanția va fi folosită pentru acoperirea prejudiciilor, chirașul are obligația reîntregirii acesteia.

IX. Data limită de depunere a ofertelor și ședința de deschidere a ofertelor

Data limită de depunere a ofertelor este, ora

Se va refuza primirea ofertelor prezentate după data și ora limită de depunere, respectiv a garanțiilor pentru acestea.

Ședința publică de deschidere a ofertelor se va desfășura în data de, ora, la sediul Primăriei orașului Cisnădie, Piața Revoluției nr. 1, jud. Sibiu.

X. Condiții de calificare a ofertanților

Are dreptul de a participa la licitație orice persoană fizică sau juridică, română sau străină, care îndeplinește cumulativ următoarele condiții:

a) a plătit toate taxele privind participarea la licitație, inclusiv garanția de participare;

b) a depus oferta sau cererea de participare la licitație, împreună cu toate documentele solicitate în documentația de atribuire, în termenele prevăzute în documentația de atribuire;

c) are îndeplinite la zi toate obligațiile exigibile de plată a impozitelor, a taxelor și a contribuțiilor către bugetul consolidat al statului și către bugetul local;

d) nu este în stare de insolvență, faliment sau lichidare.

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.

XI. Condiții de valabilitate a ofertelor

Ofertele sunt valabile doar în situația în care sunt prezentate toate documentele solicitate conform documentației de atribuire pentru ofertanți și doar dacă formularul de ofertă (Formular D din cadrul plicului interior) cuprinde un nivel al chiriei cel puțin egal cu nivelul minim stabilit prevăzut în caietul de sarcini și fișa de date a procedurii.

Ofertele prin care se propune o chirie sub prețului minim se exclud de la procedură.

Oferta va fi depusă într-un singur exemplar semnat și ștampilat, după caz, de către ofertant la registratura Primăriei orașului Cisnădie.

Fiecare participant poate depune doar o singură ofertă.

Oferta are caracter obligatoriu, din punct de vedere al conținutului, pe toată perioada de valabilitate stabilită de proprietar, respectiv de 60 de zile calendaristice de la data deschiderii ofertelor.

XII. Criteriile de atribuire a contractului de închiriere

- 1) cel mai mare nivel al chiriei
- 2) capacitatea economico-financiară a ofertanților
 - Pentru persoanele fizice: documente justificative din care să rezulte venitul pentru anul în curs (adeverință de venit)
 - Pentru persoanele juridice: documente din care să rezulte cifra de afaceri în ultimii 3 ani. Pentru persoanele juridice nou înființate se vor prezenta documente din care să rezulte cash flow-ul, respectiv dovada că ofertantul va avea acces la disponibilitățile bănești (asigurarea de cash-flow se va afec prin prezentarea oricărui tip de document emis de unitățile bancare).
- 3) protecția mediului înconjurător: declarație pe propria răspundere privind respectarea normelor legislative referitoare la protecția mediului înconjurător (Formular E)
- 4) condiții specifice impuse de natura bunului închiriat: declarație pe propria răspundere privind obligativitatea utilizării spațiului numai pentru destinația pentru care a fost închiriat (Formular F)

XIII. Ponderea criteriilor de atribuire

Ponderea fiecărui criteriu de atribuire a contractului este stabilită în prezenta documentație de atribuire și trebuie să fie proporțională cu importanța acestuia, apreciată din punctul de vedere al asigurării unei utilizări/exploatări raționale și eficiente economic al bunului închiriat.

Ponderea fiecărui criteriu este de până în 40%, iar suma acestora nu poate depăși 100%, astfel :

- 1) cel mai mare nivel al chiriei – 40%
- 2) capacitatea economico-financiară a ofertanților - 30%
- 3) protecția mediului înconjurător – 20%
- 4) condiții specifice impuse de natura bunului închiriat – 10%

a) Modalitatea de stabilire a punctajelor pentru îndeplinirea fiecărui criteriu de atribuire în parte

Criteriul de la pct. 1 – nivelul cel mai mare al chiriei oferite se punctează cu „X”, unde „X” reprezintă numărul total al ofertanților ale căror oferte sunt declarate admise, potrivit art. 341 alin. 7 și 8 din O.U.G. nr. 57/2019. Oferta care prezintă cel mai mare nivel

al chiriei va primi punctajul „X” menționat anterior, urmând ca celelalte oferte să fie punctate cu „X-1”, „X-2”...., în ordinea descrescătoare a chiriei oferite.

Pentru criteriile de la pct. 2, 3 și 4, prezentarea documentelor solicitate se punctează cu maxim de puncte, respectiv „x”, unde „x” reprezintă numărul total al ofertanților, iar lipsa acestora se punctează cu „0”.

b) Modalitatea de stabilire a punctajului final :

Pentru fiecare ofertă, punctajul final se va obține prin însumarea produselor dintre punctajul primit pentru îndeplinirea fiecărui criteriu de atribuire în parte și procentul aferent fiecărui criteriu, astfel :

40% punctaj pentru chiria propusă (maxim pentru cel mai ridicat nivel al chiriei) x „X” / „X-1” / „X-2” + **30%** punctaj privind capacitatea economico-financiară (maxim entru cifra de afaceri / venit / nivel cash flow cea mai mare) x „X” + **20 %** punctaj privind protecția mediului (maxim pentru măsurile cele mai multe și cu impact pozitiv asupra protecției mediului) x „X” + **10%** punctaj privind respectarea în totoalitate a măsurilor stabilite de proprietar pentru bunul închiriat x „X” = **PUNCTAJUL FINAL**

XIV. Costuri și taxe

1. Prețul minim al chiriei este de 12 lei/mp/luna.

2. Contravaloarea documentației de atribuire

Contravaloarea documentației de atribuire pe suport de hârtie este de 100 lei.

3. Taxa de participare este de 100 lei, nerambursabilă și se depune în contul vânzătorului RO79TREZ5805006XXX000021 deschis la Trezoreria Sibiu

4. Costurile asociate participării

Ofertantul va suporta toate costurile asociate prezentării ofertei și a documentelor care o însoțesc, iar organizatorul licitației nu va fi în niciun fel responsabil sau răspunzător pentru respectivele costuri.

XV. Solicitări de clarificări

Solicitățile de clarificări privind licitația vor fi depuse / transmise de către ofertanți în termenul prevăzute de lege, respectiv până la data, ora, potrivit art. 335 din OUG nr. 57/2019.

Reguli de comunicare și transmitere a datelor:

1. Orice comunicare, solicitare, informare, notificare și alte asemenea trebuie să se transmită în scris;
2. Documentele scrise pot fi transmise prin oricare din următoarele modalități: poștă, fax sau e-mail.

Autoritatea contractantă are obligația de a răspunde în scris în mod clar, complet și fără ambiguități, la orice clarificare solicitată, în maximum 5 zile lucrătoare de la data primirii solicitării,

Autoritatea contractantă are obligația de a transmite răspunsurile însoțite de întrebările aferente către toate persoanele interesate care au obținut, în condițiile prezentei secțiuni, documentația de atribuire, luând măsuri pentru a nu dezvălui identitatea celui care a solicitat clarificările respective.

Autoritatea contractantă are obligația de a transmite răspunsul la orice clarificare cu cel puțin 5 zile lucrătoare înainte de data-limită pentru depunerea ofertelor.

În cazul în care solicitarea de clarificare nu a fost transmisă în timp util, punând astfel autoritatea contractantă în imposibilitatea de a respecta termenul de 5 zile lucrătoare înainte de data-limită pentru depunerea ofertelor, acesta din urmă are totuși obligația de a răspunde la solicitarea de clarificare în măsura în care perioada necesară pentru elaborarea și transmiterea răspunsului face posibilă primirea acestuia de către persoanele interesate înainte de data-limită de depunere a ofertelor.

XVI. Oferta și documentele care se prezintă de ofertanți pentru participarea la licitație

Ofertele se redactează în limba română și se depun la sediul registratura Primăriei orașului Cislădie, în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior, care se înregistrează în registrul Oferte, în ordinea primirii lor, precizându-se data și ora primirii.

Pe plicul exterior se va indica obiectul închirierii pentru care este depusă oferta, iar plicul interior va conține oferta propriu-zisă, depusă într-un singur exemplar.

Se poate depune doar o singură ofertă de către un ofertant.

Ofertanții care își manifestă interesul de a participa la licitație depun până la data-limită de de depunere a ofertelor, ora, la registratura Primăriei orașului Cislădie, următoarele:

- Declarație de participare – Formular C,
- Plicul exterior sigilat care conține: documentele de calificare a ofertantului și plicul interior sigilat pe care se va scrie clar și citeț: „LICITAȚIE PUBLICĂ pentru închiriere imobil domeniu public 75,00 mp”. „A NU SE DESCHIDE ÎNAINTE DE DATA DE", iar pe verso, numele, prenumele/denumirea și adresa ofertantului.

În plicul exterior se introduce un **plic interior** separat care conține: oferta întocmită în baza Formularului D, pe care se va scrie numele/denumirea ofertantului, însoțită de inscripția „OFERTĂ.”.

1. Plicul exterior va conține, pe lângă plicul interior, separat, următoarele documente pentru demonstrarea îndeplinirii criteriilor de calificare:

- a) Fișa cu informații privind ofertantul - Formular A,
- b) Certificate constatatoare privind îndeplinirea obligațiilor exigibile de plată a impozitelor și taxelor către stat, inclusiv cele locale, precum și a contribuției pentru asigurările sociale de stat,
- c) Documente pentru demonstrarea capacității de exercitare a activității profesionale:

- certificat constatator / certificat de înregistrare / înmatriculare eliberate de ONRC, sau
 - alte documente din care rezultă că are dreptul de a desfășura activitatea de comercializare produse alimentare și care certifică faptul ca agentul economic este autorizat sa desfășoare activitatea impusa de indeplinirea contractului,
- d) Declarație pe proprie răspundere privind neîncadrarea în situațiile prevăzute la art. 339 din OUG nr. 57/2019 - Formular B.
- e) Dovada achitării taxei de participare,
- f) Dovada depunerii garanției de participare.

2. Plicul interior va conține:

- a) Oferta propriu-zisa - Formular D,
- b) Documente pentru demonstrarea capacității economico-financiare a ofertanților, respectiv: documente justificative din care să rezulte venitul pentru anul în curs (adeverința de venit), sau documente din care să rezulte cifra de afaceri în ultimii 3 ani, sau documente din care rezultă cash flow-ul, respectiv dovada că ofertantul va avea acces la disponibilitățile bănești (asigurarea de cash flow se va face prin prezentarea oricărui tip de document emis de unitățile bancare),
- c) Documente privind protecția mediului înconjurator - Formular E,
- d) Documente privind îndeplinirea condițiilor specifice impuse de natura bunului închiriat - Formular F.

Neprezentarea tuturor documentelor solicitate, atrage eliminarea ofertantului din licitație.

Toate documentele și declarațiile depuse în plicul exterior și cel interior, vor fi semnate și datate de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări, iar documentele justificative eliberate de autoritățile competente vor purta mențiunea „conform cu originalul”, și vor fi datate, semnate și parafate, după caz, de ofertant.

XVII. Comisia de evaluare a ofertelor

Ofertele depuse se analizează și se evaluează de către o comisie de evaluare a ofertelor numită în acest sens prin dispoziție a primarului orașului Cisnădie, denumită în continuare comisia de evaluare.

Atribuțiile comisiei de evaluare sunt:

- a) analizarea și selectarea ofertelor pe baza datelor, informațiilor și documentelor cuprinse în plicul exterior;
- b) întocmirea listei cuprinzand ofertele admise și comunicarea acesteia;
- c) analizarea și evaluarea ofertelor;
- d) întocmirea raportului de evaluare;
- e) întocmirea proceselor-verbale;
- f) desemnarea ofertei câștigatoare.

Comisia de evaluare este legal întrunită numai în prezența tuturor membrilor.

Comisia de evaluare adoptă decizii în mod autonom, numai pe baza documentației de atribuire și în conformitate cu prevederile legale în vigoare.

Membrii comisiei de evaluare au obligația de a păstra confidențialitatea datelor, informațiilor și documentelor cuprinse în ofertele analizate.

XVIII. Desfășurarea procedurii de licitație

Conform art. 333 din OUG 57/2019, închirierea bunurilor proprietate publică a unităților administrative-teritoriale se face pe bază de licitație publică, prin depunerea de oferte în plic închis.

Astfel, ofertele se redactează în limba română și se depun la registratura Primărie orașului Cîsnădie, în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior, care se înregistrează în registrul Oferte, în ordinea primirii lor, precizându-se data și ora primirii.

Pe plicul exterior se va indica obiectul închirierii pentru care este depusă oferta, iar plicul interior va conține oferta propriu-zisă, depusă într-un singur exemplar.

Un ofertant poate depune doar o singură ofertă.

Pentru desfășurarea procedurii de licitație este obligatorie participarea a cel puțin doi ofertanți.

Plicurile, închise și sigilate, se predau comisiei de evaluare la data fixată pentru deschiderea lor, prevăzută în anunțul de licitație.

După deschiderea plicurilor exterioare în ședință publică, comisia de evaluare elimină ofertele care nu conțin totalitatea documentelor și a datelor, respectiv:

- o fișă cu informații privind ofertantul și cererea privind participarea la licitație, semnată de ofertant;
- documentele prevăzute în documentația de atribuire.

Pentru continuarea desfășurării procedurii de licitație este necesar ca după deschiderea plicurilor exterioare să fie cel puțin două oferte valabile.

În cazul în care în urma publicării anunțului de licitație nu au fost depuse cel puțin două oferte valabile, autoritatea contractantă este obligată să anuleze procedura și să organizeze o nouă licitație, conform art. 336 din OUG nr. 57/2019.

După analizarea conținutului plicului exterior, secretarul comisiei de evaluare întocmește procesul-verbal în care se va preciza rezultatul analizei.

Deschiderea plicurilor interioare se face numai după semnarea procesului-verbal prevăzut mai sus de către toți membrii comisiei de evaluare și de către ofertanți.

Sunt considerate oferte valabile ofertele care îndeplinesc criteriile de valabilitate prevăzute în caietul de sarcini al închirierii.

În urma analizării ofertelor de către comisia de evaluare, pe baza criteriilor de valabilitate, secretarul acesteia întocmește un proces-verbal în care menționează ofertele valabile, ofertele care nu îndeplinesc criteriile de valabilitate și motivele excluderii acestora din urmă de la procedura de atribuire.

Procesul-verbal se semnează de către toți membrii comisiei de evaluare.

În baza acestui proces-verbal (întocmit conform art. 341 alin. (19) din OUG 57/2019), comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite autorității contractante, respectiv primarului orașului Cîsnădie.

În termen de 3 zile lucrătoare de la primirea raportului comisiei de evaluare, primarul, prin secretarul comisiei de evaluare, informează, în scris, cu confirmare de primire, ofertanții ale căror oferte au fost excluse, indicând motivele excluderii.

Raportul se depune la dosarul închirierii.

Comisia de evaluare stabilește punctajul fiecărei oferte, ținând seama de ponderile prevăzute în documentația de atribuire.

Oferta câștigătoare este oferta care întrunește cel mai mare punctaj în urma aplicării criteriilor de atribuire.

În cazul în care există punctaje egale între ofertanții clasati pe primul loc, departajarea acestora se va face în funcție de punctajul obținut pentru criteriul de atribuire care are ponderea cea mai mare, iar în cazul egalității în continuare, departajarea se va face în funcție de valoarea cea mai mare a chiriei.

Pe baza evaluării ofertelor secretarul comisiei de evaluare întocmește procesul-verbal care trebuie semnat de toți membrii comisiei. În baza procesului-verbal comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite primarului orașului Cisnădie.

XIX. Căi de atac

1. Procedura prealabilă

Contestațiile pot fi formulate în scris, în termen de 2 zile lucrătoare de la data comunicării deciziei referitoare la atribuirea contractului, conform art. 341 alin. (23) din OUG 57/2019, și se depun la registratura Primăriei orașului Cisnădie.

Soluționarea contestațiilor se face în termen de 3 zile lucrătoare de la data înregistrării, de către o comisie numită în acest scop prin dispoziție a primarului orașului Cisnădie, iar rezultatul se comunică celor în cauză în cel mult 2 zile lucrătoare de la soluționare.

Comisia de soluționare a contestațiilor va analiza contestația și, în cazul în care constată justetea contestației, decide anularea licitației derulate. Decizia se comunică primarului orașului Cisnădie care va dispune reluarea procedurii.

Anularea procedurii se face în cazul unor abateri grave sesizate ca urmare a unor contestații întemeiate privind organizarea și desfășurarea licitației, prin încălcarea prevederilor legale privind închirierea imobilelor, care au afectat concurența loială, nu au asigurat transparența procedurii de licitație sau au produs discriminari între ofertanți.

Din comisia de soluționare a contestațiilor nu pot face parte persoanele care au analizat și evaluat ofertele.

Comisia analizează contestația formulată și decide, după caz, admiterea sau respingerea acesteia.

În termen de 2 zile lucrătoare de la emiterea deciziei, autoritatea contractantă o va comunica contestatarului, în scris, cu confirmare de primire.

2. Procedura contencioasă

Decizia comisiei de soluționare a contestațiilor poate fi contestată la Secția de Contencios Administrativ și Fiscal a Tribunalului Sibiu.

XX. Încheierea contractului

Contractul de închiriere va fi încheiat cu ofertantul a cărui ofertă a fost stabilită ca fiind câștigătoare.

Contractul de închiriere se perfectează la sediul Primăriei orașului Cisnădie, în 4 exemplare originale, numai după împlinirea unui termen de 20 de zile calendaristice de la data realizării comunicării către ofertanți asupra deciziilor referitoare la atribuirea contractului, în scris, cu confirmare de primire.

Neîncheierea contractului într-un termen de 20 de zile calendaristice de la data împlinirii termenului prevăzut în prezenta documentație, poate atrage plata daunelor-interese de către partea în culpă.

Refuzul ofertantului declarat câștigător de a încheia contractul poate atrage după sine plata daunelor-interese.

În cazul în care ofertantul declarat câștigător refuză încheierea contractului, procedura de licitație se anulează, iar autoritatea contractantă reia procedura, în condițiile legii, studiul de oportunitate păstrându-și valabilitatea.

Daunele-interese prevăzute anterior se stabilesc de către tribunalul în a cărui rază teritorială se află sediul autorității contractante, la cererea părții interesate, dacă părțile nu stabilesc altfel.

În cazul în care U.A.T. oraș Cisnădie nu poate încheia contractul cu ofertantul declarat câștigător din cauza faptului că ofertantul în cauză se află într-o situație de forță majoră sau în imposibilitatea fortuită de a executa contractul, U.A.T. oraș Cisnădie are dreptul să declare câștigătoare oferta clasată pe locul doi, în condițiile în care aceasta este admisibilă.

În cazul în care, în situația anterior prevăzută nu există o ofertă clasată pe locul doi admisibilă, procedura de licitație se anulează, iar autoritatea contractantă reia procedura, în condițiile legii, raportul de evaluare păstrându-și valabilitatea.

În cazul în care ofertantul declarat câștigător refuză încheierea contractului, procedura de licitație se anulează, iar autoritatea contractantă reia procedura, în condițiile legii, studiul de oportunitate păstrându-și valabilitatea.

B. FISA DE DATE A PROCEDURII
DE INCHIRIERE A UNEI SUPRAFETE DE TEREN

I. AUTORITATEA CONTRACTANTĂ:

1. 1 Denumirea autorității contractante:

Propietar: U.A.T. ORAȘ CISNĂDIE,

Adresa sediu: Piața Revoluției, nr.1, Cisnădie, județul Sibiu, cod poștal 555300

Cod fiscal: 4406002,

Telefon: 0269561147;

Fax: 0269561012;

E-mail: primarie@cisnadie.ro

II.OBIECTUL ȘI DURATA CONTRACTULUI

2.1.Obiectul contractului de închiriere: imobil teren cu o suprafață de 75,00 mp din domeniul public al orașului Cisnădie, din Cisnădie str. Patrioților, Piața Agroalimentară, în vederea amplasării unui chioșc de comercializare produse alimentare.

2.2. Durata închirierii: Durata contractului de închiriere este de 4 ani.

III. PROCEDURA

3.1.Procedura aplicată: Închirierea prin licitație publică cu respectarea art. 332-348 din O.U.G. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare

IV. PREȚUL ÎNCHIRIERII

4.1.Prețul minim pentru închirierea imobilului teren este de 12 lei/mp/lună.

V.CONDIȚII DE PARTICIPARE

5.1. Are dreptul de a participa la licitație orice persoană fizică sau juridică, română sau străină, care îndeplinește cumulativ următoarele condiții:

a) a plătit toate taxele privind participarea la licitație, inclusiv garanția de participare;

b) a depus oferta sau cererea de participare la licitație, împreună cu toate documentele solicitate în documentația de atribuire, în termenele prevăzute în documentația de atribuire;

c) are îndeplinite la zi toate obligațiile exigibile de plată a impozitelor, a taxelor și a contribuțiilor către bugetul consolidat al statului și către bugetul local;

d) nu este în stare de insolvență, faliment sau lichidare.

5.2. 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.

VI. PROCEDURA DE ATRIBUIRE

6.1. Tipul procedurii: Licitație publică deschisă

6.2. Modul în care se va finaliza procedura: Finalizarea procedurii se va efectua prin atribuirea contractului de închiriere sau, dacă este cazul, prin anularea procedurii de atribuire și eventuala inițiere ulterioară a unei noi proceduri.

VII. CRITERII DE ATRIBUIRE ȘI PONDEREA ACESTORA

- 1) cel mai mare nivel al chiriei – 40%
- 2) capacitatea economico-financiară a ofertanților - 30%
- 3) protecția mediului înconjurător – 20%
- 4) condiții specifice impuse de natura bunului închiriat – 10%

VIII. MODUL DE PREZENTARE A OFERTEI

Ofertele se redactează în limba română și se depun la sediul registratura Primăriei orașului Cislădie, în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior, care se înregistrează în registrul Oferte, în ordinea primirii lor, precizându-se data și ora primirii.

Pe plicul exterior se va indica obiectul închirierii pentru care este depusă oferta, iar plicul interior va conține oferta propriu-zisă, depusă într-un singur exemplar.

Se poate depune doar o singură ofertă de către un ofertant.

Ofertanții care își manifestă interesul de a participa la licitație depun până la data-limită de de depunere a ofertelor, ora, la registratura Primăriei orașului Cislădie, următoarele:

- Declarație de participare – Formular C,
- Plicul exterior sigilat care conține: documentele de calificare a ofertantului și plicul interior sigilat pe care se va scrie clar și citeț: „LICITAȚIE PUBLICĂ pentru închiriere imobil domeniu public 75,00 mp”. „A NU SE DESCHIDE ÎNAINTE DE DATA DE", iar pe verso, numele, prenumele/denumirea și adresa ofertantului.

În plicul exterior se introduce un **plic interior** separat care conține: oferta întocmită în baza Formularului D, pe care se va scrie numele/denumirea ofertantului, însoțită de inscripția „OFERTĂ”.

1. Plicul exterior va conține, pe lângă plicul interior, separat, următoarele documente pentru demonstrarea îndeplinirii criteriilor de calificare:

- a) Fișa cu informații privind ofertantul - Formular A,

- b) Certificate constatatoare privind îndeplinirea obligațiilor exigibile de plată a impozitelor și taxelor către stat, inclusiv cele locale, precum și a contribuției pentru asigurările sociale de stat,
- c) Documente pentru demonstrarea capacității de exercitare a activității profesionale:
 - certificat constatator / certificat de înregistrare / înmatriculare eliberate de ONRC, sau
 - alte documente din care rezultă că are dreptul de a desfășura activitatea de comercializare produse alimentare și care certifică faptul ca agentul economic este autorizat sa desfășoare activitatea impusa de indeplinirea contractului,
- d) Declarație pe proprie răspundere privind neîncadrarea în situațiile prevăzute la art. 339 din OUG nr. 57/2019 - Formular B.
- e) Dovada achitării taxei de participare,
- f) Dovada depunerii garanției de participare.

2. Plicul interior va conține:

- a) Oferta propriu-zisa - Formular D,
- b) Documente pentru demonstrarea capacității economico-financiare a ofertanților, respectiv: documente justificative din care să rezulte venitul pentru anul în curs (adeverința de venit), sau documente din care să rezulte cifra de afaceri în ultimii 3 ani, sau documente din care rezultă cash flow-ul, respectiv dovada că ofertantul va avea acces la disponibilitățile bănești (asigurarea de cash flow se va face prin prezentarea oricărui tip de document emis de unitățile bancare),
- c) Documente privind protecția mediului înconjurator - Formular E,
- d) Documente privind îndeplinirea condițiilor specifice impuse de natura bunului închiriat - Formular F.

Neprezentarea tuturor documentelor solicitate, atrage eliminarea ofertantului din licitație.

Toate documentele și declarațiile depuse în plicul exterior și cel interior, vor fi semnate și datate de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări, iar documentele justificative eliberate de autoritățile competente vor purta mențiunea „conform cu originalul”, și vor fi datate, semnate și parafate, după caz, de ofertant.

IX. INFORMAȚII SUPLIMENTARE

Neîncheierea contractului într-un termen de 20 de zile calendaristice de la data împlinirii termenului prevăzut în prezenta documentație, poate atrage plata daunelor-interese de către partea în culpă.

Refuzul ofertantului declarat câștigător de a încheia contractul poate atrage după sine plata daunelor-interese.

În cazul în care ofertantul declarat câștigător refuză încheierea contractului, procedura de licitație se anulează, iar autoritatea contractantă reia procedura, în condițiile legii, studiul de oportunitate păstrându-și valabilitatea.

Daunele-interese prevăzute anterior se stabilesc de către tribunalul în a cărui rază teritorială se află sediul autorității contractante, la cererea părții interesate, dacă părțile nu stabilesc altfel.

În cazul în care U.A.T. oraș Cisnădie nu poate încheia contractul cu ofertantul declarat câștigător din cauza faptului că ofertantul în cauză se află într-o situație de forță majoră sau în imposibilitatea fortuită de a executa contractul, U.A.T. oraș Cisnădie are dreptul să declare câștigătoare oferta clasată pe locul doi, în condițiile în care aceasta este admisibilă.

În cazul în care, în situația anterior prevăzută nu există o ofertă clasată pe locul doi admisibilă, procedura de licitație se anulează, iar autoritatea contractantă reia procedura, în condițiile legii, raportul de evaluare păstrându-și valabilitatea.

C. CONTRACT CADRU

JUDEȚUL SIBIU

PRIMARIA ORAȘULUI CISNĂDIE

Nr. _____ din _____

CONTRACT DE ÎNCHIRIERE

În temeiul OUG nr. 57 privind Codul Administrativ, HCL nr. _____ din _____ privind _____, **licitației publice din data de _____ și Legii nr. 287 din 17 iulie 2009 privind Codul Civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare,**

A intervenit prezentul contract de închiriere, între următoarele părți și în următoarele condiții:

CAPITOLUL I. PĂRȚILE CONTRACTANTE

Art. 1 Prezentul contract de închiriere se încheie între:

A. ORAȘUL CISNĂDIE, cu sediul administrativ în or. Cisnădie Pța Revoluției nr. 1 jud. Sibiu, CUI _____, cont bancar _____ deschis la Trezoreria Sibiu, reprezentat prin **Huja Gheorghe - primar**, în calitate de **LOCATOR**, pe de o parte

ȘI

B. _____, cu sediul în _____, CUI _____, înregistrată la Oficiul Registrul Comertului sub nr. _____, prin reprezentant legal _____, CNP _____, domiciliat în _____, identificat cu CI seria SB nr. _____ eliberată la data de _____ de _____, în calitate de **LOCATAR**, pe de altă parte;

CAPITOLUL II. OBIECTUL ȘI DURATA CONTRACTULUI.

Art. 2 (1) Primul în calitate de locator, proprietar al imobilului, închiriază, iar al doilea, în calitate de locatar, primește în folosință suprafața de _____ mp teren, din întregul imobil teren de 630 mp, situat administrativ în or. Cisnădie str. Patrioților f.n. jud. Sibiu (Piața Agroalimentară), înscris în **cartea funciară nr. 105357 - Cisnădie, (nr. cf vechi 8987) A 1 nr. top. 5/1**, identificat la poziția nr. 904 în inventarul domeniului public al orașului Cisnădie aprobat prin HG nr. 978/2002, cu o valoare de inventar de _____ lei.

Suprafața de _____ mp este închiriată în scopul desfășurării unor activități comerciale.

(2) Suprafața de _____, menționată la alin. (1) se predă în stare de folosință, în baza procesului-verbal de predare-primire, încheiat între părți, care va face parte integrantă din prezentul contract.

Art. 3. (1) Prezentul contract se încheie pe o perioadă de **4 ani**, cu începere de la data de ____/____/____ până la data de ____/____/____.

CAPITOLUL III. CHIRIA AFERENTĂ SPAȚIULUI CE FACE OBIECTUL CONTRACTULUI ȘI MODALITĂȚI DE PLATĂ

Art. 4 (1) Chiria lunară aferentă suprafeței de teren închiriate este de _____ lei/mp//lună, calculată în conformitate cu _____.

(2) Chiria se achită lunar, în numerar la casieria **PROPRIETARULUI** sau prin virament bancar în contul cu nr. _____ deschis la Trezoreria Sibiu, termenul limită fiind **ziua 15-a** a lunii în curs.

În cazul plății online, pe ordinul de plată se vor menționa în mod obligatoriu următoarele date:
beneficiar _____, contul _____, CUI _____.

(3) Neplata la termen a chiriei stabilită în contract atrage o penalizare de 0,15% asupra sumei datorate pentru fiecare zi de întârziere, începând cu prima zi care urmează celei în care suma a devenit exigibilă.

(4) Chiria va fi indexată anual în funcție de indicele de inflație comunicat de Comisia Națională de Statistică prin Buletinul Statistic de Prețuri.

(5) Titularul contractului de închiriere are obligația de a achita taxa de teren conform art. 463, 465-467 Cod fiscal.

(6) Contractul de închiriere constituie, în condițiile legii, titlu executoriu pentru plata chiriei la termenele și în modalitățile stabilite în contract. În caz de întârziere de la plata chiriei ce depășește 2 (două) luni consecutive, locatorul este îndreptățit la rezilierea contractului de închiriere de plin drept, fără punere în întârziere și fără a mai fi necesară intervenția instanțelor de judecată. Subsemnatele părți contractante declarăm că suntem de acord cu inserarea prezentei clauze ce reprezintă pact comisoriu expres.

CAPITOLUL IV. GARANȚIA CONTRACTULUI

Art. 5 În termen de 5 zile calendaristice de la data încheierii prezentului contract **LOCATARUL** se obligă să constituie în favoarea **LOCATORULUI**, o garanției ce constituie echivalentul a două chirii, conform art. 334 alin. 5 din OUG 57/2019.

Plata garanției se va face în contul cu nr. _____ deschis la _____. Suma achitată cu titlu de garanție va fi folosită în scopul acoperirii debitelor (chirie + accesorii) în cazul în care pe perioada derulării contractului locatarul nu își va îndeplini obligațiile de natură financiară.

În cazul în care pe parcursul derulării contractului, sumele constituite cu titlu de garanție vor fi folosite de către locator, locatarul are obligația reconstituirii acestuia la valoarea inițială, în termen de 5 zile calendaristice de la data executării.

Sumele cu titlu de garanție rămase neexecutate la finalizarea perioadei contractuale se vor restitui locatarului în termen de 5 zile calendaristice, în conformitate cu art. 347 din OUG 57/2019 privind Codul Administrativ.

Executarea sumelor constituite cu titlu de garanție se va face în cazul în care locatarul înregistrează debite mai vechi de 30 zile.

CAPITOLUL V. DREPTURILE ȘI OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR PRIVIND FOLOSIREA ȘI ÎNTREȚINEREA SPAȚIULUI CARE FACE OBIECTUL CONTRACTULUI

Art. 6 **Locatorul are următoarele drepturi și obligații:**

a) să predea locatarului suprafața de teren ce reprezintă spațiul închiriat în stare normală de utilizare, în baza procesului verbal de predare - primire, în termen de maxim 30 de zile de la data constituirii garanției;

b) să mențină bunul în stare corespunzătoare de folosință pe toată durata închirierii, potrivit destinației sale și să suporte cheltuielile reparațiilor necesare în acest scop;

c) să asigure folosința suprafeței închiriate pe toată durata contractului, garantând locatarul contra viciilor ascunse ori contra tulburării folosinței bunului;

d) proprietarul nu răspunde pentru viciile care erau aparente la data încheierii contractului și pe care locatarul nu le-a reclamat la momentul preluării bunului;

e) să nu transfere și să nu constituie, în favoarea terților, vreun drept real sau de creanță asupra terenului închiriat.

f) să încaseze chiria în suma și la termenele prevăzute în prezentul contract;

g) să verifice executarea obligațiilor locatarului și respectarea condițiilor închirierii, având dreptul să constate, ori de câte ori este nevoie, fără a stânjeni folosința obiectului contractului de către locatar, starea integrității bunului și destinația în care este folosit;

h) să asigure folosința netulburată a spațiului pe toată durata închirierii.

Art. 7 Locatarul are următoarele drepturi și obligații:

a) să preia spațiul închiriat de către locatar;

b) să nu aducă atingere dreptului de proprietate publică prin faptele și actele juridice săvârșite;

c) să plătească chiria în cuantumul, în forma și la termenele stabilite prin prezentul contract;

d) să constituie garanția în cuantumul, forma și la termenul prevăzut în caietul de sarcini;

e) să achite taxa pe teren ce reprezintă sarcina fiscală a locatarului, conform legislației în vigoare;

f) să folosească spațiul închiriat în stricta conformitate cu destinația stabilită prin HCL _____ și prin prezentul contract de închiriere;

g) să asigure curățenia și igienizarea spațiului închiriat, pe toată durata contractului de închiriere;

h) să execute la timp și în condiții optime lucrările de întreținere curente sau reparații normale ce îi incumbă, în vederea menținerii bunului închiriat în starea în care l-a primit în momentul încheierii contractului;

i) să solicite locatorului reparațiile necesare pentru menținerea bunului în stare corespunzătoare de folosință sau contravaloarea reparațiilor care nu pot fi amânate;

j) să nu transfere sau să ceseze drepturile dobândite prin prezentul contract de închiriere altor persoane fizice sau juridice;

k) să nu aducă atingere dreptului de proprietate publică prin faptele și actele juridice săvârșite;

l) să respecte toate normele legale în vigoare în ceea ce privește ordinea și liniștea pe domeniul public;

m) la încetarea din orice cauză a contractului de închiriere, să restituie suprafața închiriată, pe bază de proces-verbal, în starea tehnică și funcțională avută la data preluării, mai puțin uzura aferentă exploatarea normală.

n) să nu exploateze bunul închiriat în vederea culegerii de fructe naturale, civile, industriale sau produse.

CAPITOLUL VI. NULITATEA, REZILIEREA ȘI ÎNCETAREA CONTRACTULUI

Art. 8 Sunt nule de drept clauzele incluse în contract care:

(1) Obligă locatarul să recunoască sau să plătească în avans locatorului orice sumă cu titlu de reparație ce se află în sarcina acestuia din urmă.

(2) Impun locatarului să facă asigurări de daune.

(3) Exonerează locatorul în calitatea sa de proprietar de obligațiile ce îi revin potrivit prevederilor legale.

(4) Autorizează locatorul să obțină venituri din nerespectarea clauzelor contractului de închiriere.

Art. 9 Prezentul contract poate fi reziliat înainte de termenul pentru care s-a încheiat, astfel:

(1) De plin drept, fără punerea în întârziere a locatarului și fără intervenția instanței de judecată, în cazul neexecutării culpabile a obligațiilor asumate de către locatar, cu mențiunea că acesta este considerat a fi pus în întârziere prin simplul fapt al neexecutării obligațiilor contractuale, în următoarele situații:

a) locatarul nu a achitat chiria, indexată cu rata inflației, timp de 2 (două) luni consecutive;

b) locatarul a pricinuit însemnate stricăciuni bunului ce face obiectul prezentului contract sau dacă subînchiriază bunul ce face obiectul prezentului contract;

c) locatarul nu exploatează sau exploatează bunul altfel decât stipulează prevederile contractului sau cele ale normelor legale în vigoare;

e) locatarul nu a respectat clauzele contractuale;

f) locatarul schimbă destinația bunului închiriat fără acordul locatorului, cu plata eventualelor daune aduse acestuia;

g) atunci când interesul public o impune locatorul poate rezilia, de drept, prezentul contract prin simpla notificare scrisă adresată locatarului cu 30 zile înainte ca rezilierea să-și producă efectele. În acest caz locatorul nu datorează despăgubiri locatarului.

Art. 10 În privința rezilierii contractului de închiriere înainte de termen și a evacuării locatarului pentru neplata datoriilor restante, prezentul contract constituie titlu executoriu.

Art. 11 Rezilierea contractului, în oricare dintre ipostazele enumerate la art. 9, nu aduce atingere obligațiilor deja scadente la data intervenirii rezilierii, părțile fiind ținute a le îndeplini. În acest sens, locatarul va achita contravaloarea chiriei și a cheltuielilor de întreținere și utilități publice aferente perioadei în care a folosit efectiv spațiul, fiind ținut a achita cheltuielile necesare remedierii oricăror stricăciuni aduse imobilului pe durata folosinței acestuia.

Art. 12 Prezentul contract poate înceta în următoarele situații:

- a. prin acordul ambelor părți contractante, cu notificarea prealabilă cu cel puțin 30 zile înainte, de oricare dintre părți;
- b. la expirarea termenului pentru care a fost încheiat, fără a fi necesară o înștiințare prealabilă, cu excepțiile prevăzute de prezentul contract;
- c. în cazul încetării personalității juridice a locatarului prin una din modalitățile stabilite de lege;
- d. la cererea locatarului, cu condiția notificării prealabile într-un termen minim de 30 de zile. În această situație locatarul datorează despăgubiri ce se calculează ca fiind echivalentul a 3 chirii;

Art. 13 În toate cazurile în care intervine rezilierea, respectiv încetarea contractului, locatarului îi revine obligația de a elibera spațiul, obiect al contractului, de orice bunuri mobile ale acestuia, în termen de 7 zile de la data rezilierii/încetării contractului. Părțile vor întocmi și vor semna un proces - verbal de predare-primire a spațiului.

Art. 14 Pentru neexecutarea culpabilă a obligațiilor prevăzute în contract, locatorul este îndreptățit să se adreseze instanței de judecată în vederea rezilierii prezentului contract de închiriere;

Art. 15 (1) Evacuarea locatarului se face în baza unei hotărâri judecătorești irevocabile, acesta fiind obligat la plata chiriei prevăzută în contract precum și a penalităților de întârziere până la data executării efective a hotărârii de evacuare și la plata cheltuielilor de judecată ocazionate de evacuare.

(2) Hotărârea judecătorească de evacuare precum și încetarea, din orice cauză, a contractului de închiriere, sunt de drept opozabile și se execută împotriva tuturor persoanelor care folosesc spațiul, cu titlu sau fără titlu, împreună cu locatarul.

CAPITOLUL VII. FORȚA MAJORĂ

Art. 16 Forța majoră este acel eveniment mai presus de controlul părților, care nu se datorează greșelii sau culpei acestora, care nu putea fi prevăzut în momentul încheierii contractului și care face imposibilă executarea și îndeplinirea contractului; sunt considerate asemenea evenimente: războaie, revoluții, incendii, inundații sau orice alte catastrofe naturale, restricții apărute ca urmare a unei carantine, embargou, enumerarea nefiind exhaustivă ci enunțiativă. Nu este considerat forță majoră un eveniment asemenea celor de mai sus care, fără a crea o imposibilitate de executare, face extrem de costisitoare executarea obligațiilor uneia dintre părți. Forța majoră exonerează părțile contractante de îndeplinirea obligațiilor asumate prin prezentul contract, pe toată perioada în care acționează aceasta. Îndeplinirea contractului va fi suspendată în perioada de acțiune a forței majore, dar fără a prejudicia drepturile ce li se cuveneau părților până la apariția acesteia.

Nici una dintre părțile contractante nu răspunde de neexecutarea la termen sau/și de executarea în mod necorespunzător - total sau parțial - a oricărei obligații care îi revine în baza prezentului contract,

dacă neexecutarea sau/și executarea obligației respective a fost cauzată de forță majoră așa cum este definită de lege.

Art. 17 Partea care invocă forța majoră este obligată să notifice celeilalte părți, în termen de 5 zile producerea evenimentului și să ia toate măsurile posibile în vederea limitării consecințelor lui.

Art. 18 Dacă în termen de 5 zile de la producere, evenimentul respectiv nu încetează, părțile au dreptul să-și notifice încetarea deplin drept a prezentului contract, fără ca vreuna dintre ele să pretindă daune-interese.

CAPITOLUL IX. CLAUZE FINALE

Art. 19 Este interzisă subînchirierea totală sau parțială a spațiului ce face obiectul prezentului contract, încheierea unui înscris privind transmiterea folosinței acestuia atrăgînd sancțiunea rezilierii de drept a contractului de închiriere. Este interzisă cesiunea contractului de închiriere a spațiului ce face obiectul prezentului contract, sub sancțiunea rezilierii de drept a contractului de închiriere.

Art. 20 Proprietarul nu se obligă să pună la dispoziția locatarului un alt spațiu la expirarea duratei de închiriere.

Art. 21 Locatorul își rezervă dreptul de a efectua verificări în spațiul închiriat, în prezența locatarului.

Art. 22 În cazul în care eventualele neînțelegeri privind validitatea prezentului contract sau rezultate din interpretarea, executarea sau încetarea lui nu se vor putea rezolva pe cale amiabilă, părțile au convenit să se adreseze instanțelor judecătorești competente.

Art. 23 Modificarea prezentului contract se face numai prin act adițional încheiat între părțile contractante.

Art. 24 Orice modificare a legislației referitoare la bunurile proprietatea publică a statului, la statutul chiriașilor ori la calculul chiriei, va atrage după sine modificarea sau completarea corespunzătoare a prezentului contract.

Art. 25 În cazul în care clauzele din contract vor contraveni unor viitoare reglementări legislative, acestea se vor considera modificate în mod corespunzător sau, după caz, nule de drept.

Art. 26 Dispozițiile prezentului contract se completează cu prevederile Codului Civil și cu reglementările legale în vigoare referitoare la închiriere.

Art. 27 Prezentul contract, împreună cu Anexa ce face parte integrantă din cuprinsul său, reprezintă voința părților.

Art. 28 Prezentul contract s-a încheiat azi, _____, în ____ (____) exemplare originale, câte un exemplar pentru fiecare parte, iar un exemplar pentru Serviciul Impozite, Taxe și Autorizare Activități Comerciale.

LOCATOR

Orașul Cisnădie prin
Primar
Gheorghe Huja

Secretar General
Ciprian - Constantin Rusu

Director executiv
Cornel - Iulian Barbu

Vizat juridic
Diana - Maria Stanciu

Întocmit
Daniela Moldoveanu

LOCATAR

Formular B

DECLARAȚIE PE PROPRIA RĂSPUNDERE
(conform art. 339 din O.U.G. nr. 57/2019)

Subsemnatul(în nume personal) / reprezentant, imputernicit al _____,

declara

pe propria răspundere, sub sancțiunile aplicate infracțiunii de fals , că :

- nu sunt/ societatea pe care o reprezint nu este / în stare de faliment sau de lichidare,
- afacerile societății pe care o reprezint nu sunt administrate de un judecător sindic,
- activitățile pe care le desfășoară societatea pe care o reprezint nu sunt suspendate sau interzise,
- nu sunt / societatea pe care o reprezint nu este într-o situație similară cu cele anterioare și care este reglementată prin lege;
- nu fac/ societatea pe care o reprezint nu face / obiectul unei proceduri legale pentru declararea sa în una din situațiile de mai sus;
- mi-am / societatea pe care o reprezint / și-a îndeplinit obligațiile de plata exigibile la bugetul de stat sau local;
- nu a furnizat/ societatea pe care o reprezint nu a furnizat/ informații false în documentele prezentate.

Subsemnatul declar că informațiile furnizate sunt complete și corecte în fiecare detaliu și înțeleg că U.A.T. Oraș Cislădie are dreptul de a solicita, în scopul verificării și confirmării declarațiilor, situațiilor și documentelor care însoțesc oferta, orice informații suplimentare privind eligibilitatea noastră, precum și experiența, competența și resursele de care dispunem.

Data completării _____

OFERTANT

(semnatura autorizată)

Formular C

DECLARAȚIE DE PARTICIPARE LA PROCEDURA ÎNCHIRIERII

CĂTRE

**U.A.T. ORAȘUL CISNĂDIE, STR. PIAȚA REVOLUȚIEI, NR.1,
JUDETUL SIBIU**

Subsemnatul(în nume personal) / reprezentant, imputernicit al
_____, urmare a anunțului
Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a în data de _____, în cotidianul de circulație
națională _____ în data de _____ în cotidianul de circulație
locală _____ în data de, pe pagina de internet precum și la sediul U.A.T. ORAȘUL
CISNĂDIE la data de _____, privind închirierea prin licitație publică a unei
suprafețe de teren de 75,00 mp, din domeniul public al orașului Cisnădie, în Cisnădie, str.Patrioților, Piața
Agroalimentară, în vederea amplasării unui chioșc de comercializare produse alimentare, declar/declarăm
participarea la procedura licitației publice și transmit/transmitem următoarele documentele în copii
conforme cu originalul:

chitanța nr. _____ / _____ emisă de U.A.T. orașul Cisnădie,
chitanța nr. _____ / _____ emisă de U.A.T. orașul Cisnădie,
chitanța nr. _____ / _____ emisă de U.A.T. orașul Cisnădie,

privind garanția de participare, taxa de participare la licitație, contravaloarea documentației de atribuire,
în cuantumul și forma stabilita de dumneavoastră prin documentația de atribuire.

Data completării _____

CANDIDAT/OFERTANT

(semnatura autorizată)

Formular D

OFERTANTUL.....
REPREZENTAT PRIN.....
C.I./BULETIN SERIA..... NR..... POLIȚIA.....
CU SEDIUL IN STRADA..... NR.....
JUDEȚUL..... COD POȘTAL.....
TELEFON TELEFAX.....
Având cont curent la banca.....

4) OFERTA DE LICITAȚIE

Luând la cunoștință despre conținutul documentației privind închirierea unei suprafețe de teren de 75,00 mp, din domeniul public al orașului Cisnădie, în Cisnădie, str.Patrioților, Piața Agroalimentară, în vederea amplasării unui chioșc de comercializare produse alimentare.

Oferim suma de

OFERTANT,
(semnatura si stampila)

Formular E

Societatea _____
Sediul _____
CUI _____

DECLARAȚIE PRIVIND respectarea obligațiilor referitoare la protecția mediului

Subsemnatul _____,
reprezentant/împuternicit al _____, cu sediul în
_____, înregistrată la Oficiul Registrul Comerțului sub nr.
_____, CUI _____, declar pe propria răspundere cunoscând prevederile
art. 326 Cod Penal privind falsul în declarații următoarele:

Mă angajez ca pe parcursul derulării contractului de închiriere ce are ca obiect suprafața de 75,00 mp. din întregul imobil teren de 630 mp, situat administrativ în or. Cisnădie str. Patrioților f.n. jud. Sibiu (Piața Agroalimentară), înscris în **cartea funciară nr. 105357 - Cisnădie, (nr. cf vechi 8987) A 1 nr. top. 5/1**, să respect dispozițiile legale în vigoare cu privire la protejarea mediului.

De asemenea mă oblig, în calitate de locatar, să suport din surse proprii toate cheltuielile necesare cu implementarea tuturor lucrărilor și a procedurilor impuse de legislația în vigoare în scopul protejării mediului.

Subsemnatul _____, declar că informațiile furnizate sunt complete și corecte în fiecare detaliu și înțeleg că Primăria or. Cisnădie are dreptul ca pe parcursul derulării contractului să solicite, în scopul verificării și confirmării declarațiilor orice documente doveditoare de care dispunem.

Data completării:

*Societatea _____
prin reprezentant legal*

Formular F

Societatea _____
Sediul _____
CUI _____

DECLARAȚIE

Subsemnatul _____,
reprezentant/împuternicit al _____, cu sediul în _____,
înregistrată la Oficiul Registrul Comerțului sub nr. _____, CUI _____, declar pe propria răspundere cunoscând prevederile art. 326 Cod Penal privind falsul în declarații că mă oblig în numele societății, să folosesc spațiul descris și identificat mai sus doar în scopul pentru care a fost încheiat contractul de închiriere.

Subsemnatul _____, declar că informațiile furnizate sunt complete și corecte în fiecare detaliu și înțeleg că Primăria or. Cisnădie are dreptul ca pe parcursul derulării contractului să solicite, în scopul verificării și confirmării declarațiilor orice documente doveditoare de care dispunem.

Data completării:

Societatea _____
prin reprezentant legal

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
COSMIN ARON BOBEANU**



**CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL,
CIPRIAN CONSTANTIN RUSU**

